



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
CIUDAD DE BUENOS AIRES. JULIO 2020

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios bajan -3.0% en el año

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.655 usd/m², registrando una baja 0.7% por debajo del mes previo. En 2020 los precios acumulan baja de 3%.

En Feb'19 se inicia la caída de precio que a la actualidad acumula disminución de 5.2%. El 95% de los barrios registran baja de precio interanual.

El volumen de escrituras se mantiene acotado, con retracción de 48% respecto a mismo mes de 2019. Costo de construcción medido en dólares vuelve a caer y se mantienen en mínimos históricos.

ALQUILER

Nueva Ley: +11.9% en dos meses

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$ 24.549 por mes, sube 7.9% en el mes, el mayor incremento mensual desde el inicio de la serie. Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios suben 11.9%.

En 2020 el precio de los alquileres acumula suba de 29.3%, casi el doble que la inflación y por encima del ajuste de los créditos UVA (20.2%)

En el último mes, los precios subieron 8.8% en Caballito, 6.4% en Belgrano y 7.9% en Nuñez.

RENTABILIDAD

2.1% bruto anual

Relación alquiler/precio se recupera por primera vez desde 2017, ubicándose en 2.1% como consecuencia del incremento del precio de alquiler.

Se necesitan 46.7 años de alquiler para recuperar la inversión, 51% más que un año atrás.

Lugano, La Boca y Parque Chacabuco son los mejores barrios para inversores que buscan renta.

ZONAPROP INDEX

TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN ZONAPROP.COM



METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES. DOCUMENTO METODOLÓGICO DISPONIBLE EN ZONAPROP.COM

01

PRECIOS DE VENTA

Tendencias de precios en el mercado

VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.651 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.659 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 139 mil dólares.

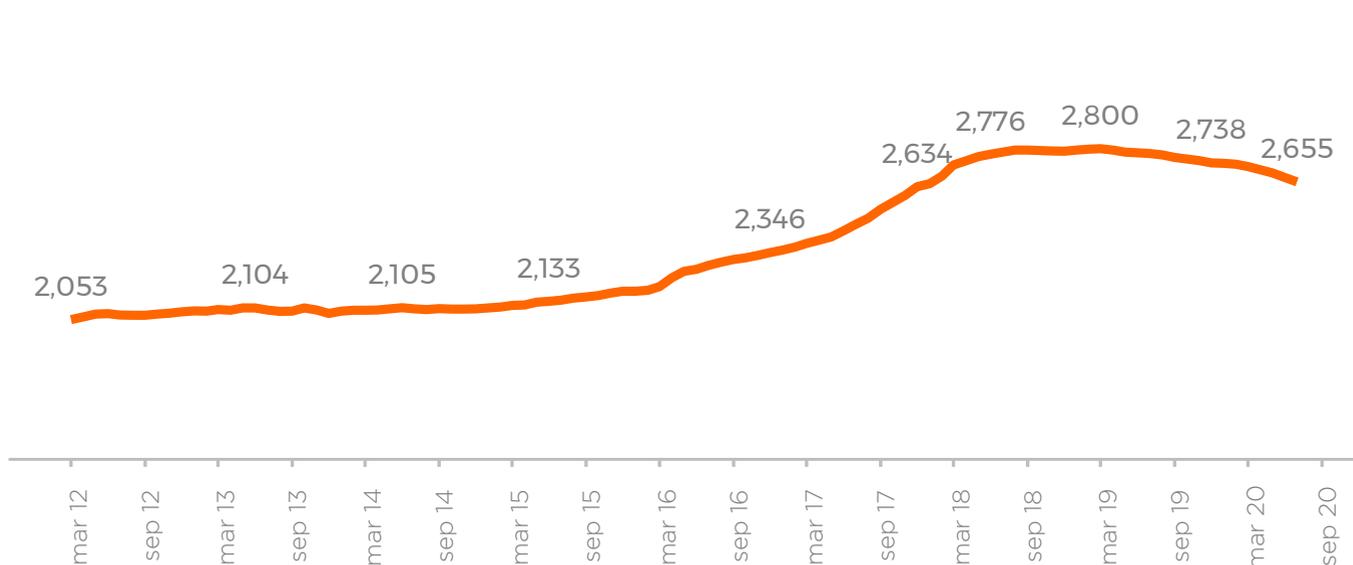
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 195 mil dólares.

VENTA

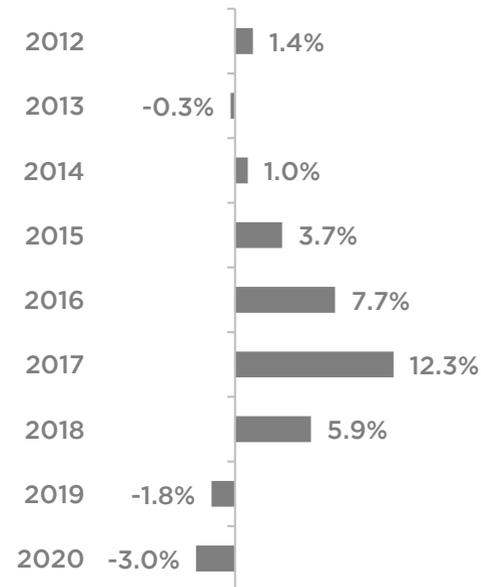
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



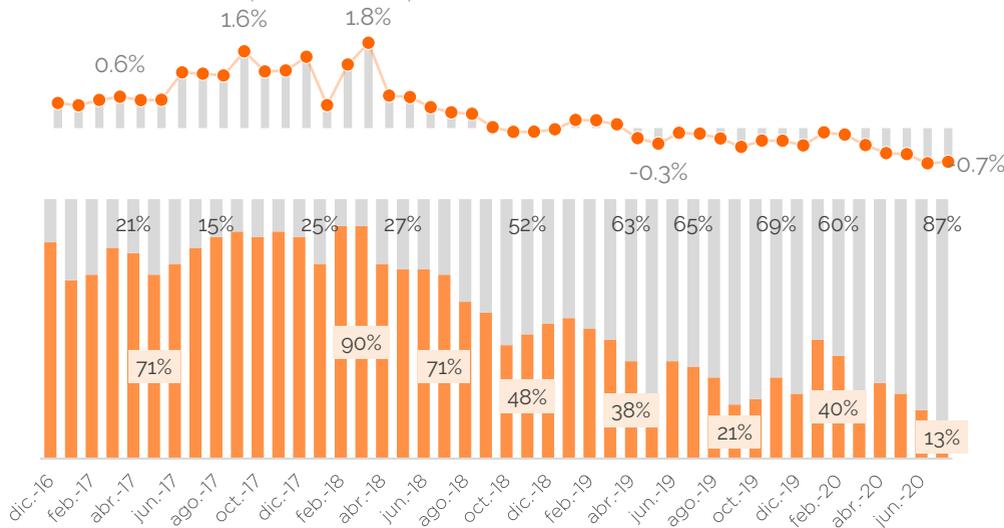
Precio medio se ubica en USD 2.655 por m2, 0.7% por debajo del mes previo. En Feb'19 se inicia la caída de precio que se acelera desde el inicio de la cuarentena por el COVID-19. Los precios acumulan disminución de 5.2%.

VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD
% de incremento respecto al mes previo

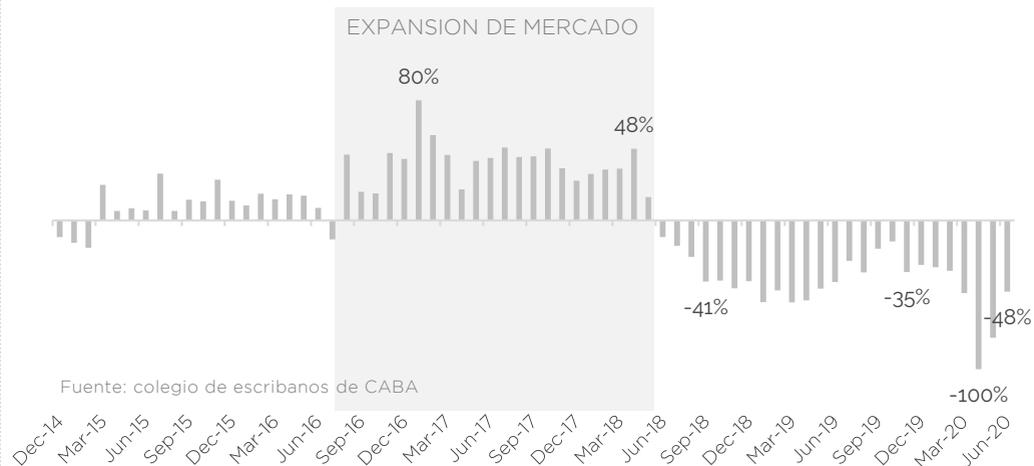


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

En abril '18 el 90% de los barrios registraba incremento de precio. Actualmente el 87% de los barrios registran disminución de precio mensual.

OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA
% variación respecto al mismo mes del año anterior



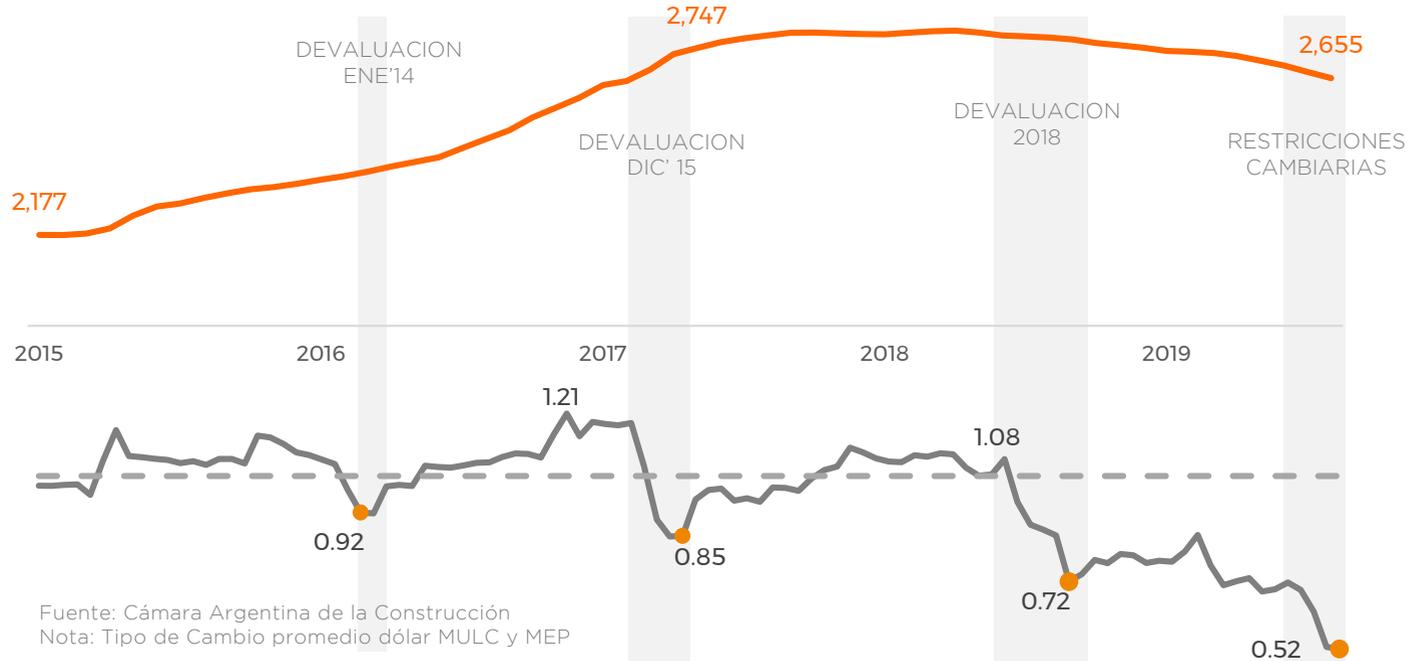
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En Junio '20 en el marco de la pandemia COVID-19 y del aislamiento social preventivo y obligatorio el volumen de escrituraciones registra una contracción de 48% respecto a junio '19. Se acumulan 25 meses consecutivos de caída.

VENTA

PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



ULTIMO TRIMESTRE

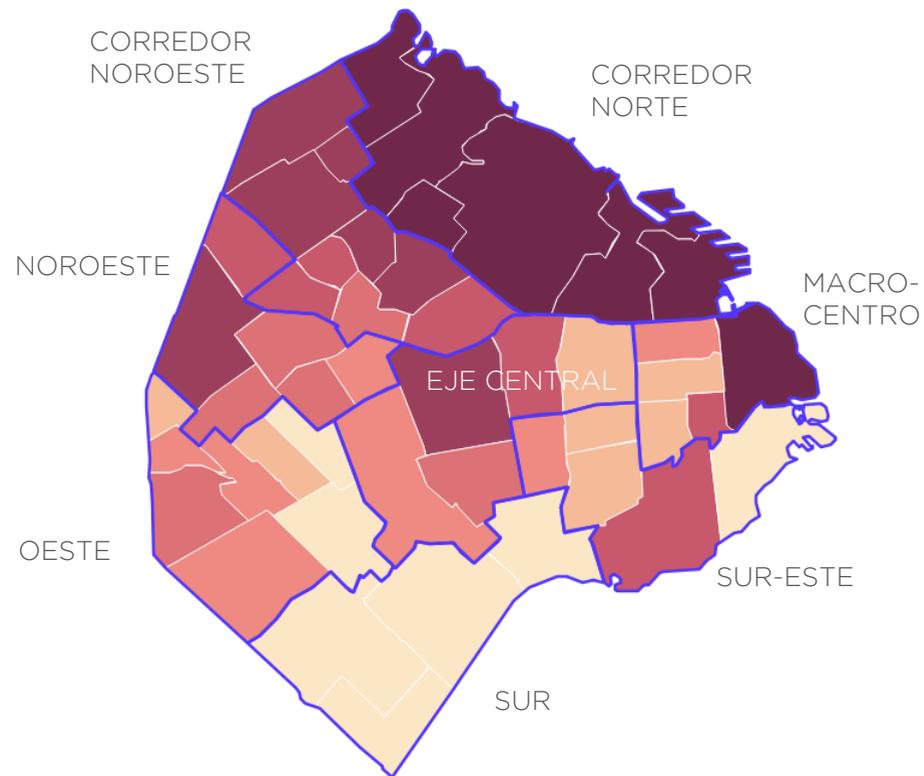


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación de Mayo 2018 generó una baja del costo de construcción medido en dólares que persiste hasta hoy: actualmente el costo es 51% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. El costo se ubica en sus valores mas bajos desde 2012.

VENTA

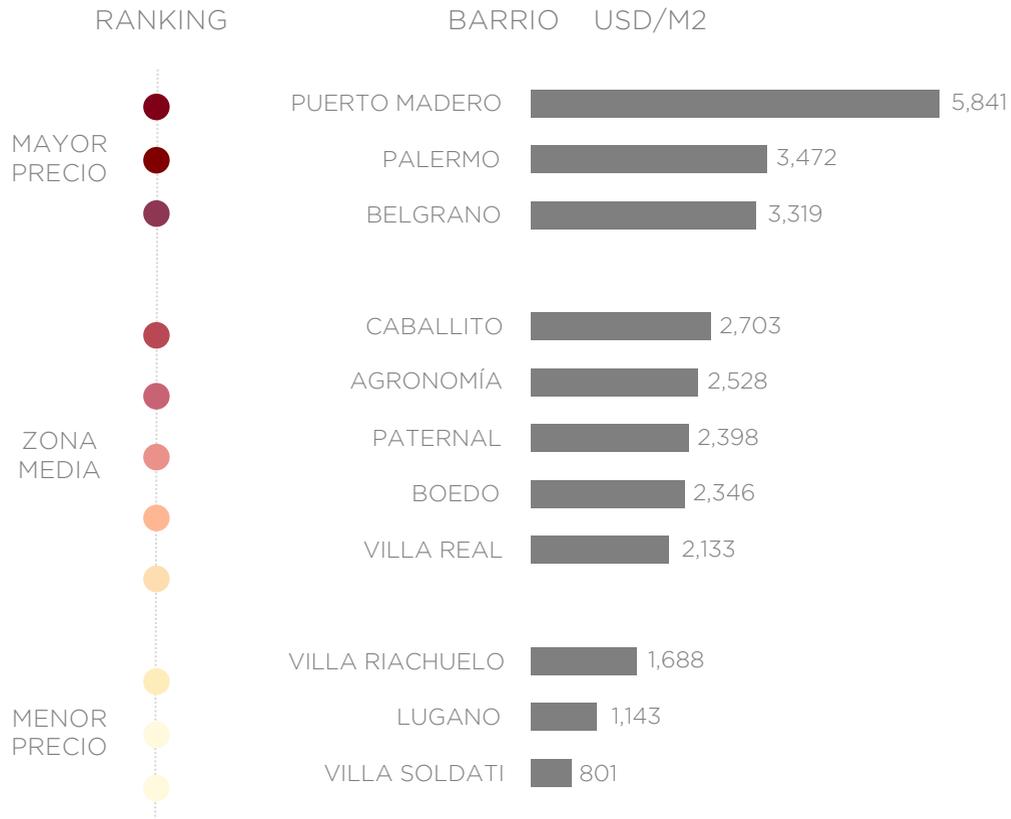
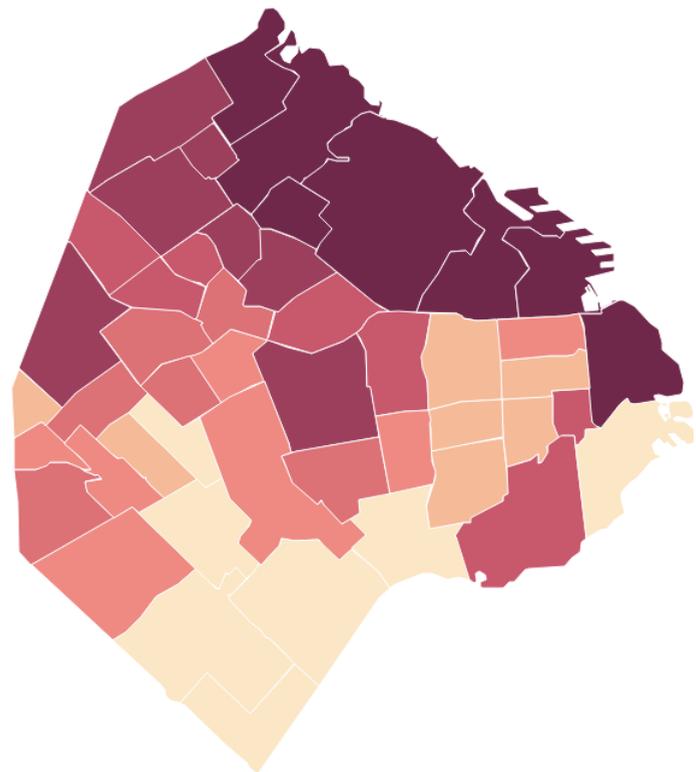
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



| REGIÓN | USD/M2 | VALORACIÓN | |
|-------------------|--------|------------|-------|
| | | MES | ANUAL |
| CORREDOR NORTE | 3,287 | -0.7% | -4.6% |
| CORREDOR NOROESTE | 2,720 | -1.2% | -6.1% |
| CABA | 2,655 | -0.7% | -4.5% |
| NOROESTE | 2,482 | -0.9% | -3.4% |
| MACROCENTRO | 2,442 | -1.0% | -5.4% |
| EJE CENTRAL | 2,428 | -0.4% | -4.3% |
| SUR ESTE | 2,224 | -0.3% | -2.9% |
| OESTE | 2,183 | -0.6% | -2.3% |
| SUR | 1,399 | -1.3% | -7.8% |

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



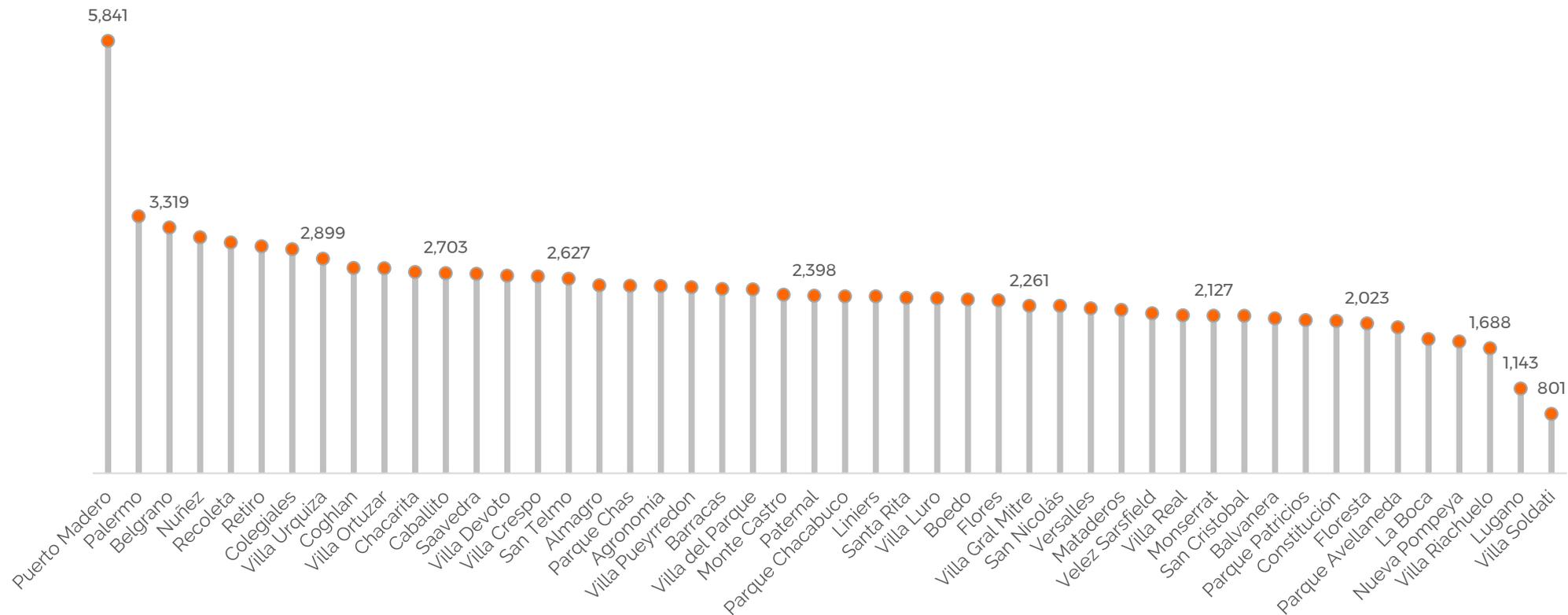
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.841 y mínimo en Villa Soldati USD 801

VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

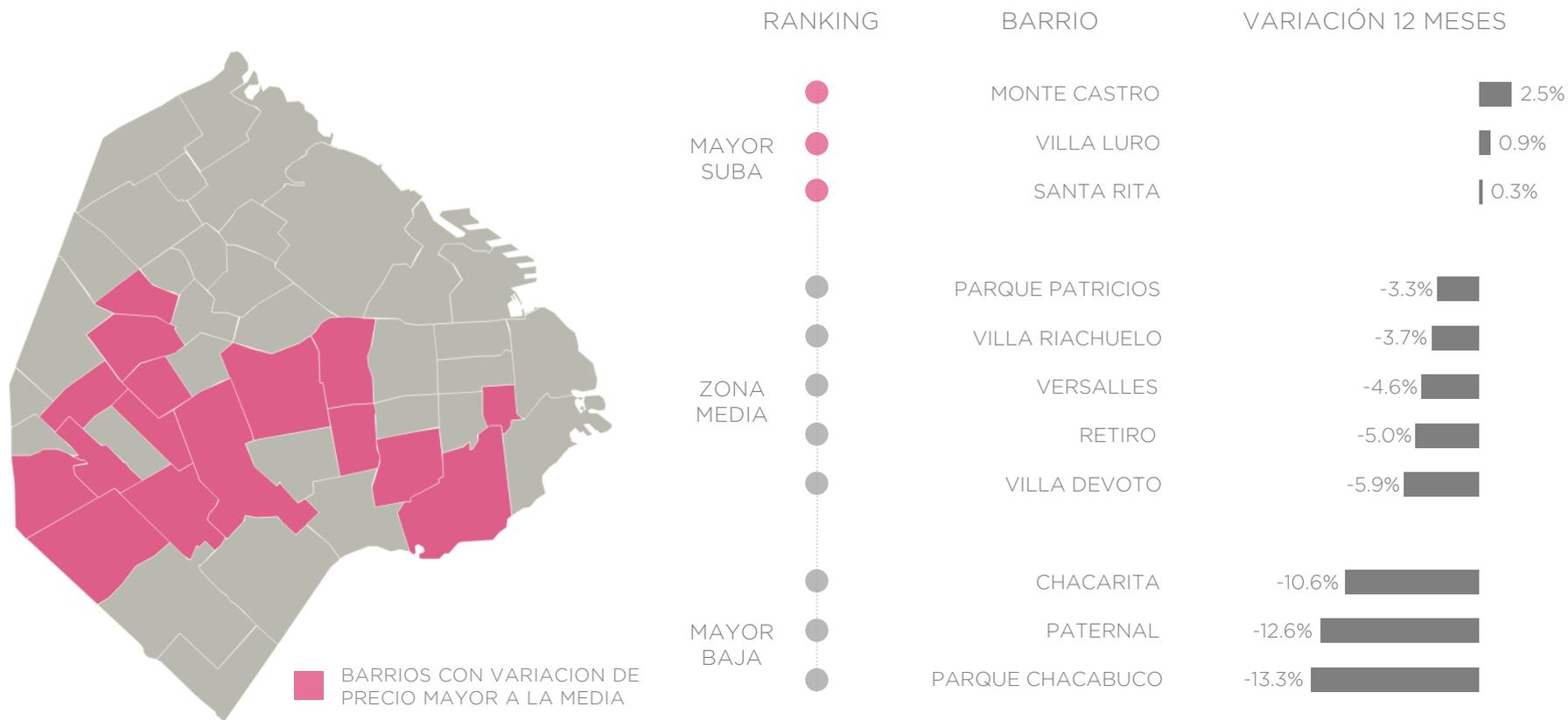


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



95% de los barrios registran baja de precio en 2020. Zona Oeste es la que mejor resiste la baja de precio.

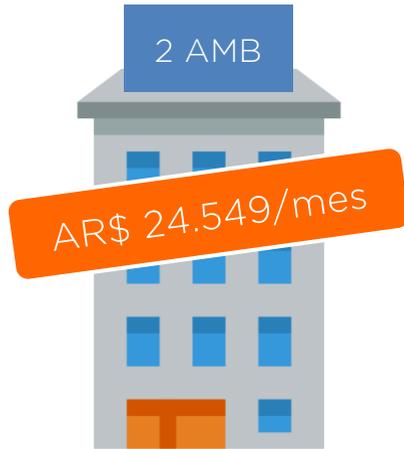
02

PRECIOS ALQUILER

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m2 de superficie cubierta

ALQUILER

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 468 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 453 \$/M2/MES

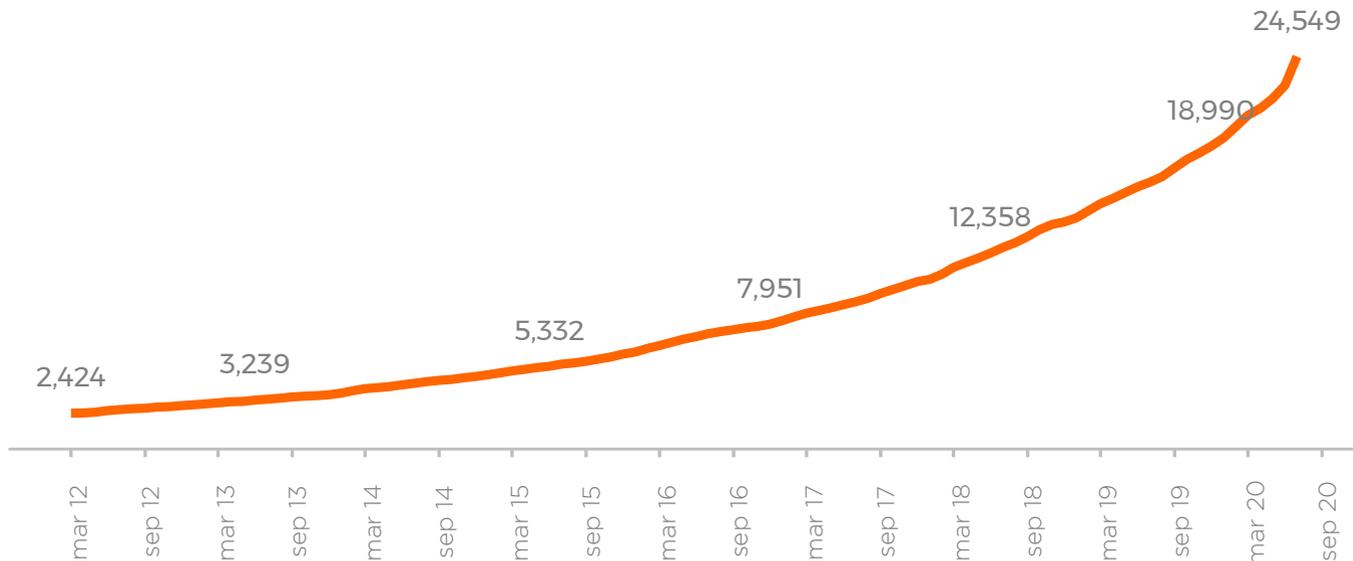
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 24.549 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 33.323 pesos por mes.

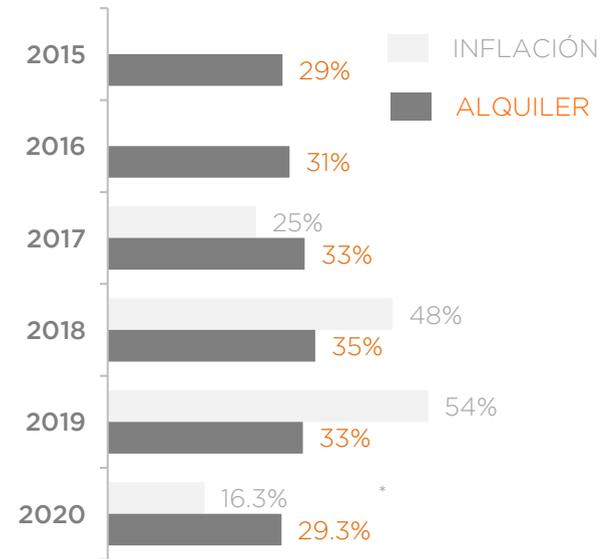
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



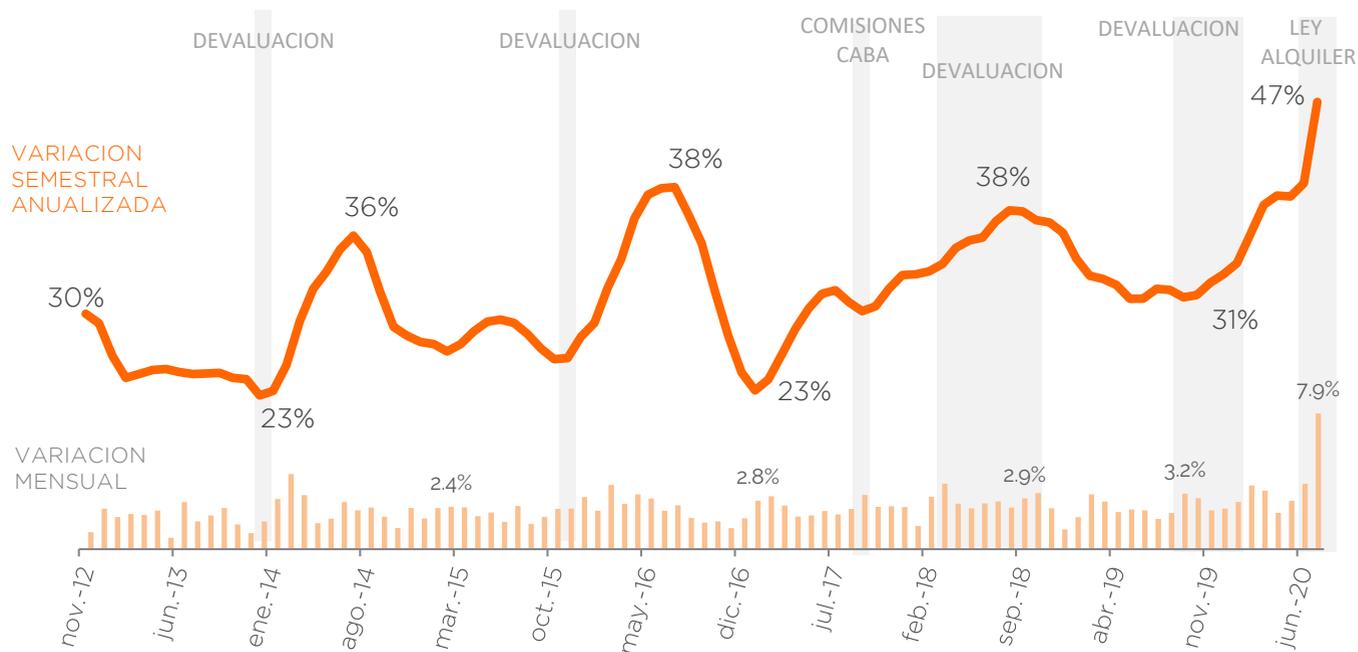
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 24.549 por mes, 7.9% por encima del mes previo registrando la mayor suba mensual desde el inicio de la serie. En 2020 los alquileres acumulan suba de 29.3%, casi el doble que la inflación.

ALQUILER

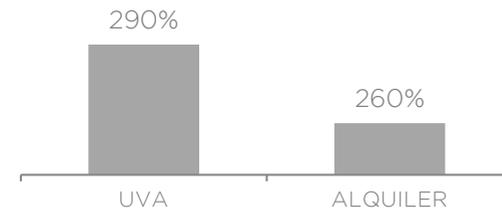
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

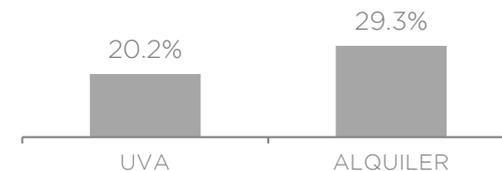


ALQUILER VS. UVA
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



VARIACIÓN DURANTE 2020

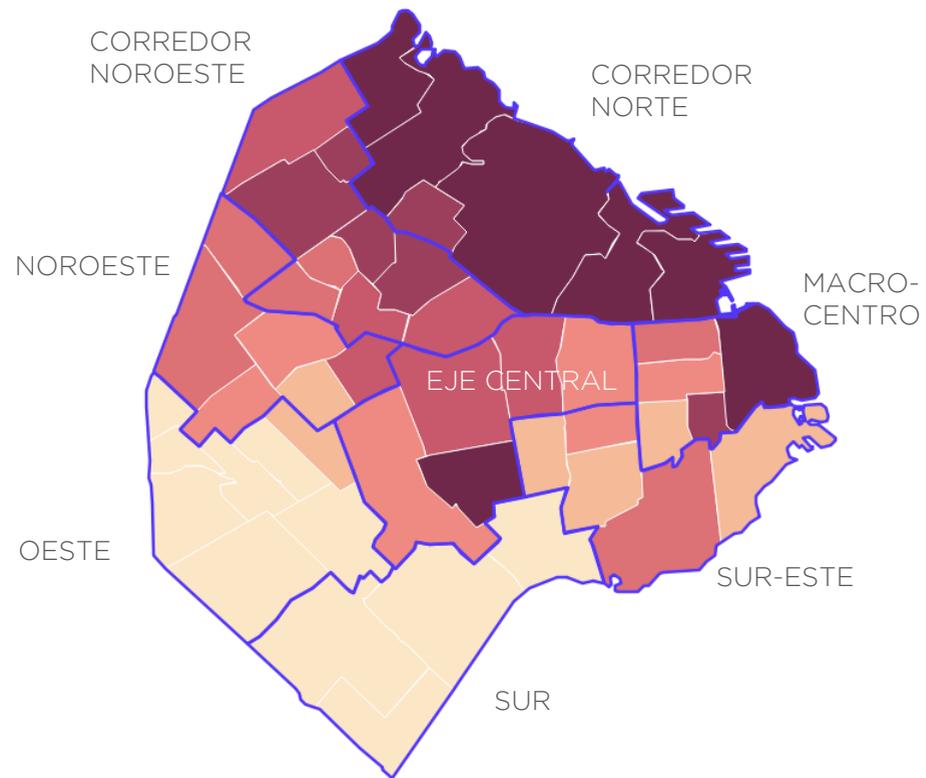


Alquileres aumentan 7.9% en el mes. En los últimos 6 meses se incrementan a una velocidad de 47% anual, la mayor desde el inicio.

Desde la sanción de la nueva ley de alquileres precios suben 11.9%

ALQUILER

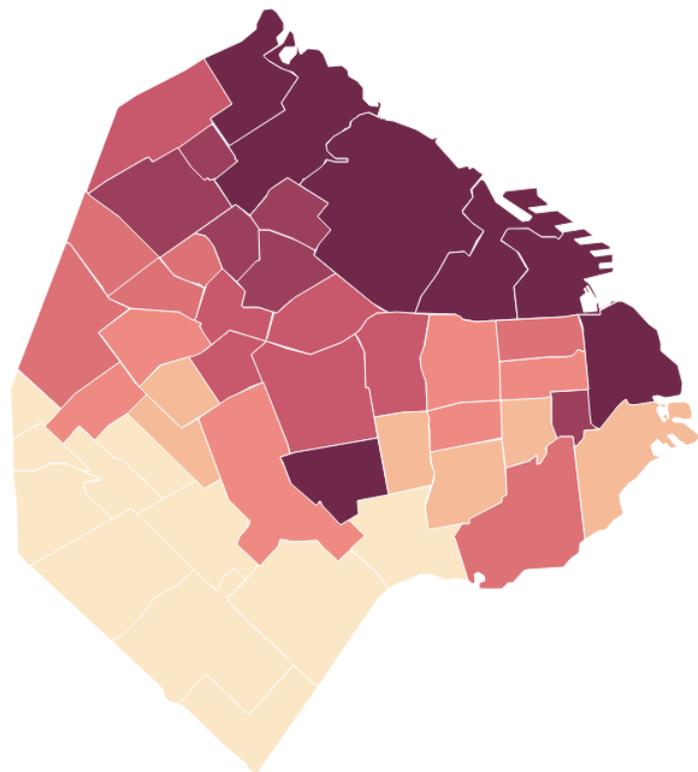
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



| REGIÓN | ARS/MES | VALORACIÓN | |
|-------------------|---------|------------|-------|
| | | MES | ANUAL |
| CORREDOR NORTE | 27,920 | 5.6% | 46.7% |
| CORREDOR NOROESTE | 24,738 | 6.3% | 44.8% |
| CABA | 24,549 | 7.9% | 46.6% |
| MACROCENTRO | 23,452 | 4.3% | 42.6% |
| EJE CENTRAL | 22,702 | 8.0% | 44.9% |
| NOROESTE | 21,911 | 9.6% | 44.7% |
| SUR ESTE | 20,797 | 5.8% | 43.8% |
| OESTE | 18,309 | 6.1% | 34.8% |

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

BARRIO

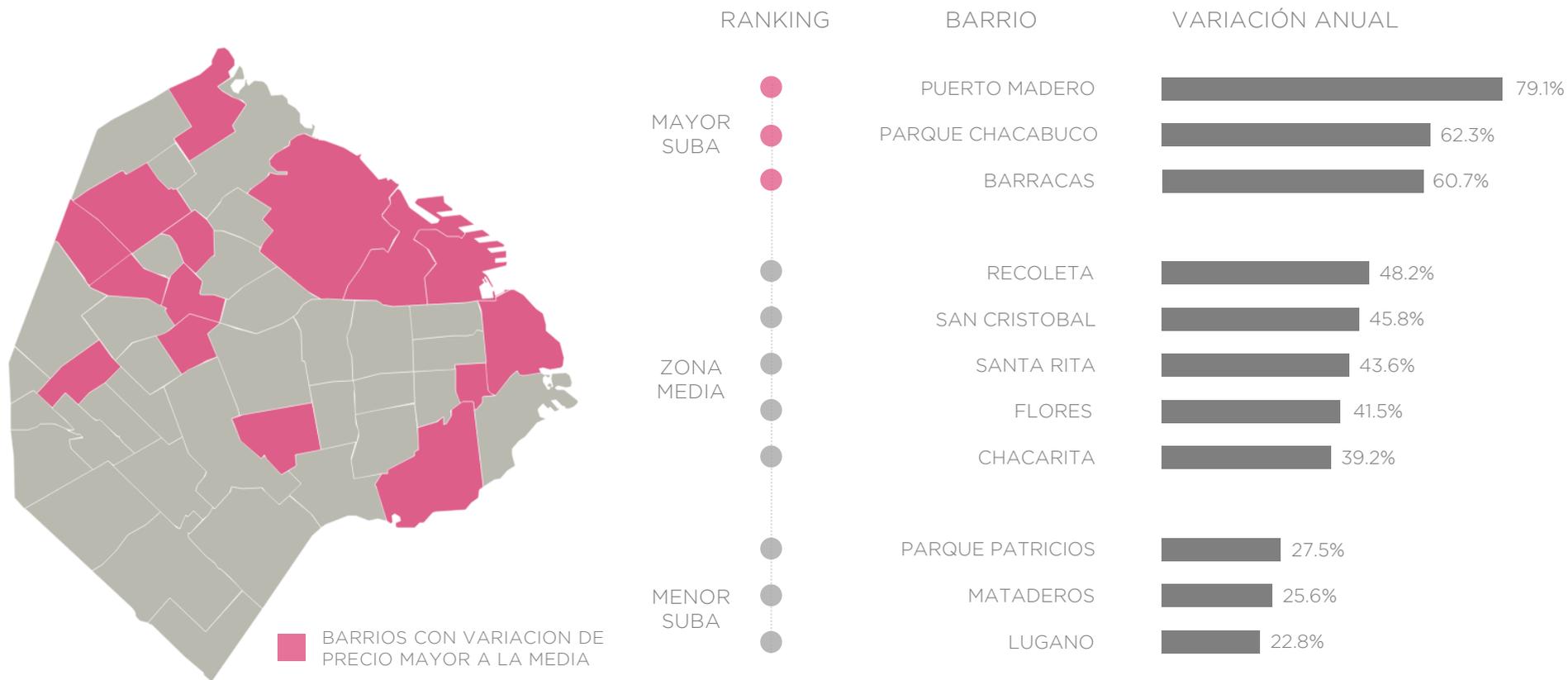
ARS/MES

| | |
|-------------------|--------|
| PUERTO MADERO | 52,612 |
| PALERMO | 30,182 |
| NUÑEZ | 28,046 |
| SAN TELMO | 25,142 |
| ALMAGRO | 23,645 |
| VILLA PUEYRREDON | 22,395 |
| MONTE CASTRO | 21,972 |
| SANTA RITA | 20,586 |
| PARQUE AVELLANEDA | 17,621 |
| MATADEROS | 16,685 |
| LUGANO | 14,346 |

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 52.612 por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Corredor Norte y Macro centro son las zonas con mayor incremento de precio

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

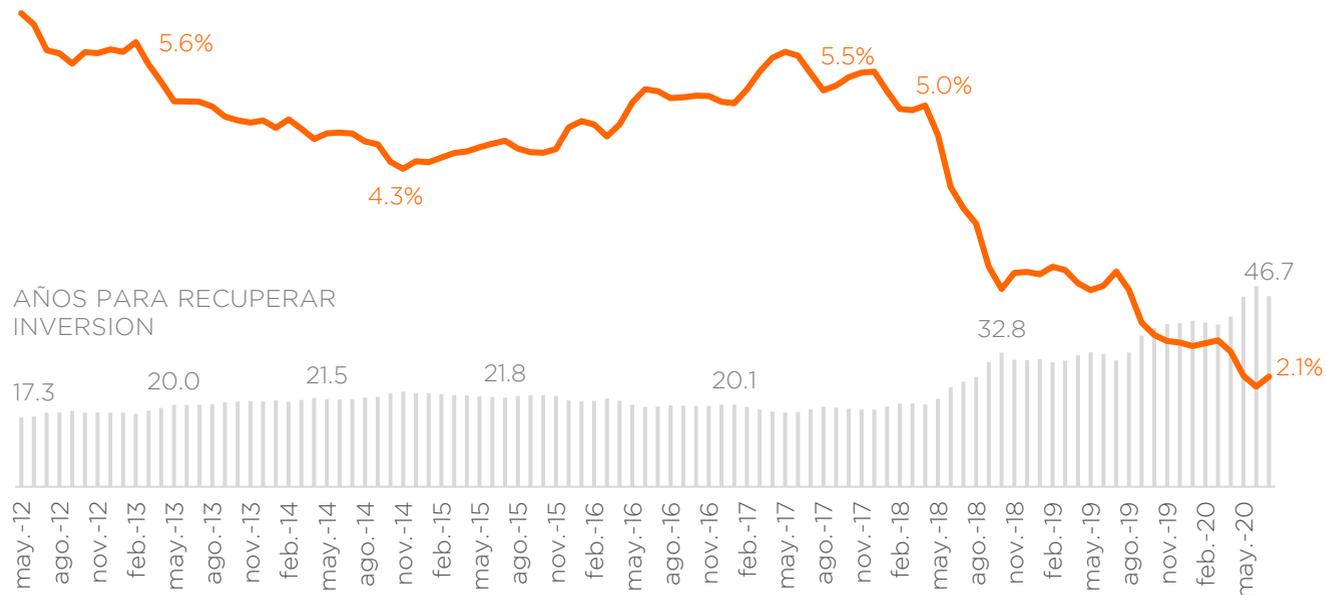
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

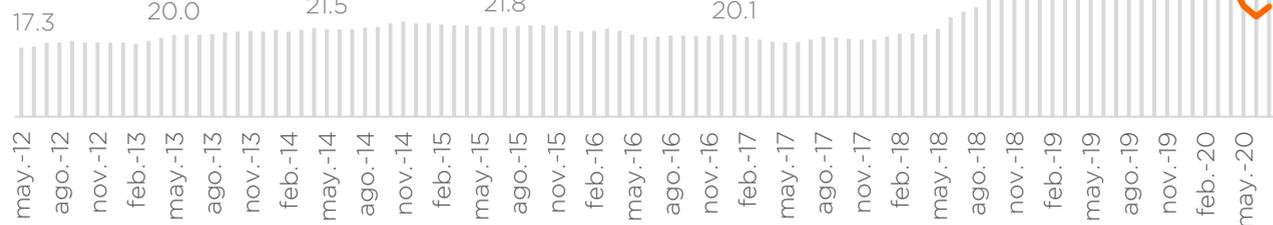
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

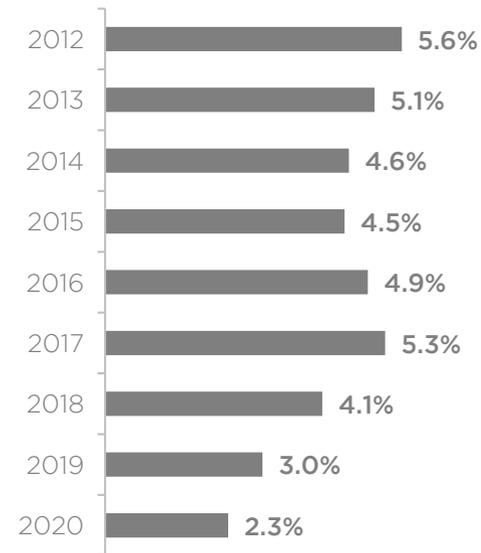
Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN



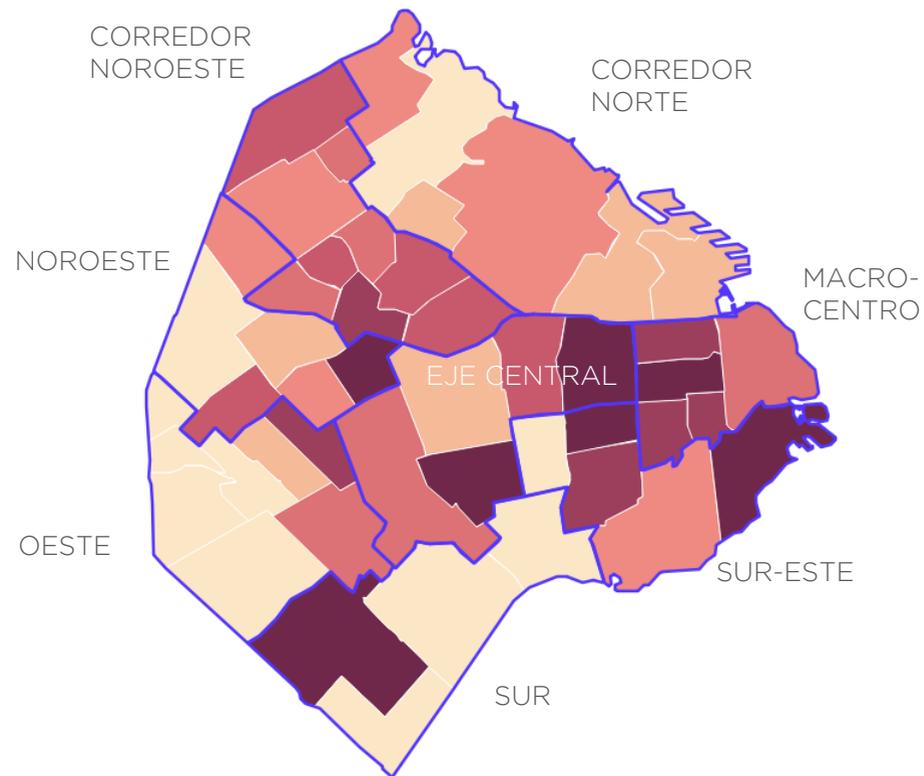
PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se recupera por primera vez desde 2017, ubicándose en 2.1% como consecuencia del incremento del precio de alquiler. Se necesitan 46.7 años de alquiler para recuperar la inversión, 51% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

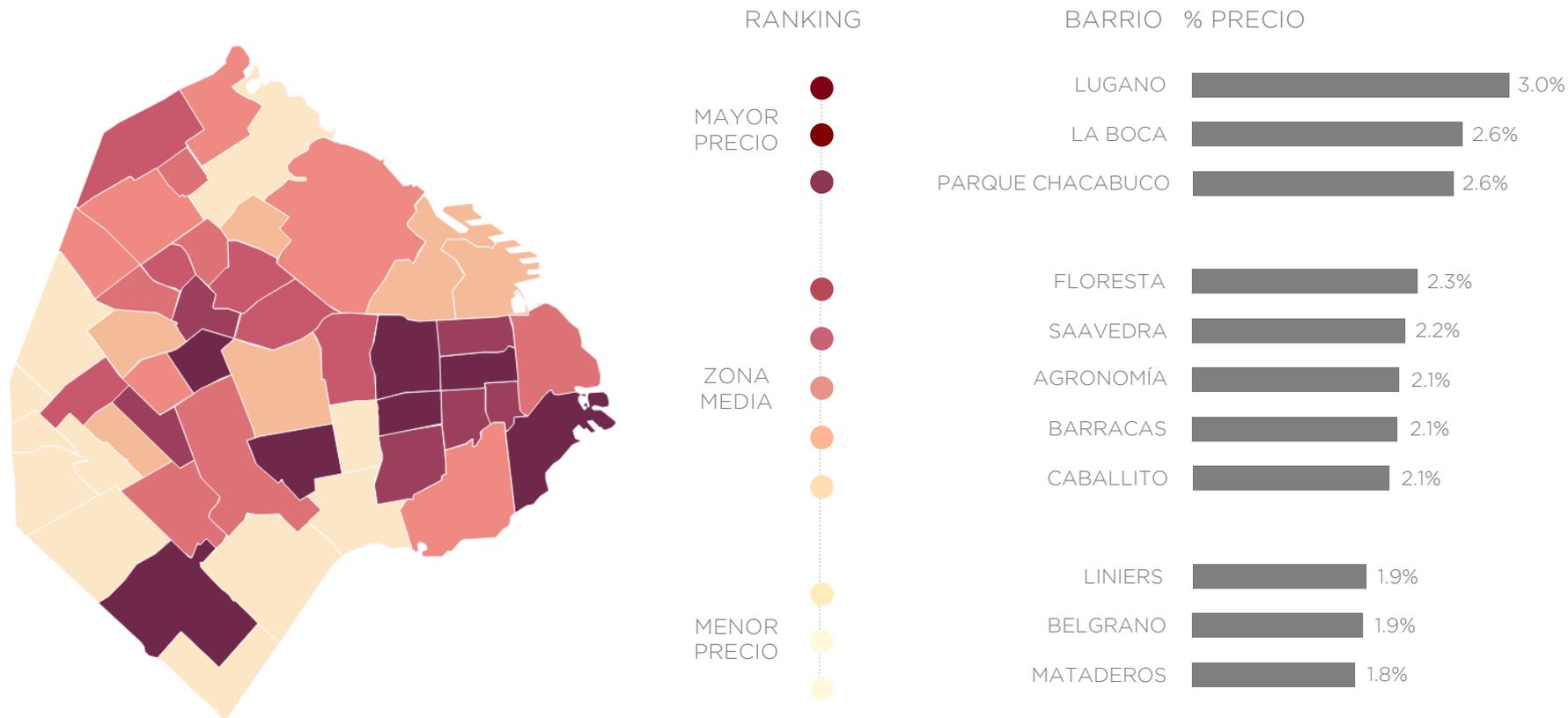
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



| | REGIÓN | % PRECIO | VALORACIÓN MES ANUAL | |
|---|-------------------|----------|-------------------------|---|
| ● | MACROCENTRO | 2.3% | ▲ | ▼ |
| ● | SUR ESTE | 2.3% | ▲ | ▼ |
| ● | EJE CENTRAL | 2.2% | ▲ | ▼ |
| ● | CORREDOR NOROESTE | 2.2% | ▲ | ▼ |
| ○ | CABA | 2.1% | ▲ | ▼ |
| ● | NOROESTE | 2.1% | ▲ | ▼ |
| ● | CORREDOR NORTE | 2.0% | ▲ | ▼ |
| ● | OESTE | 2.0% | ▲ | ▼ |

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Lugano, La Boca y Parque Chacabuco son los mejores barrios para inversores que buscan renta



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO
CIUDAD DE BUENOS AIRES