



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
AGOSTO 2020

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

Precios bajan -3.8% en el año

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.634 usd/m<sup>2</sup>, registrando una baja 0.8% por debajo del mes previo. En 2020 los precios acumulan baja de 3.8%.

En Feb'19 se inicia la caída de precio que a la actualidad acumula disminución de 5.9%. El 95% de los barrios registran baja de precio interanual.

Paternal, Parque Chacabuco y Parque Chas son los barrios con mayor baja interanual, por encima del -10%.

### ALQUILER

Nueva Ley: +19.2% en tres meses

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$ 26.137 por mes, sube 6.5% en el mes, inferior al incremento de julio (+7.9%) pero superior a la velocidad de ajuste pre-ley de alquileres. Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios acumulan suba promedio de 19.2%.

En 2020 el precio de los alquileres acumula suba de 37.6%, el doble que la inflación y por encima del ajuste de los créditos UVA (22.8%)

Desde la sanción de la nueva ley los precios subieron 25.1% en Caballito, 18.4% en Belgrano y 21.9% 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 44.1 años de alquiler para recuperar la inversión, 34% más que un año atrás.

Lugano, Villa Mitre y La Boca 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

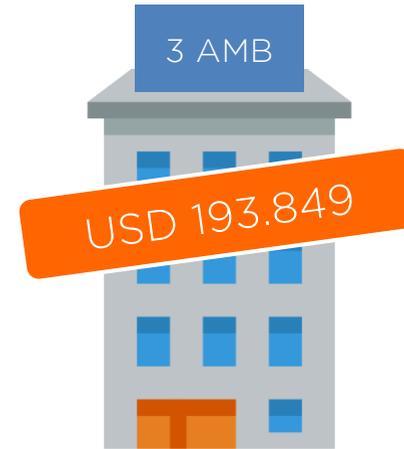
## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.631 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.637 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 138 mil dólares.

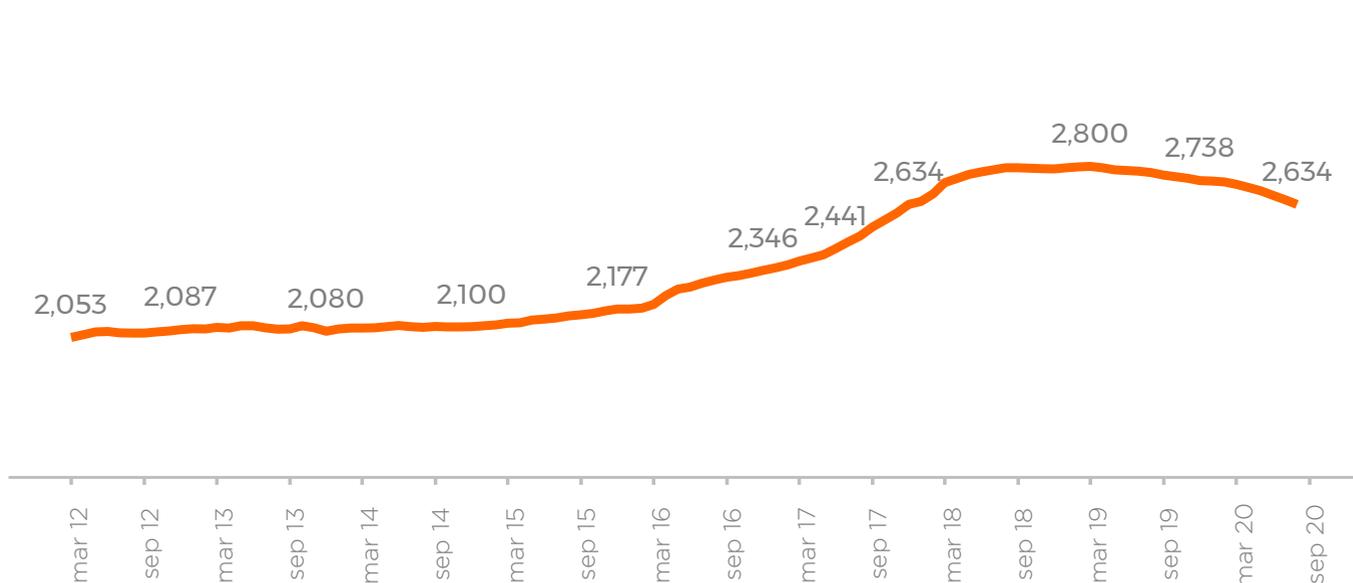
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 193 mil dólares.

# VENTA

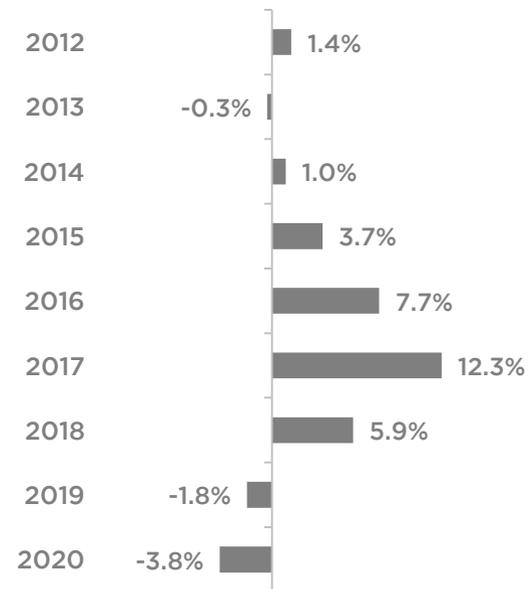
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



Precio medio se ubica en USD 2.634 por m2, 0.8% 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 5.9% desde el máximo.

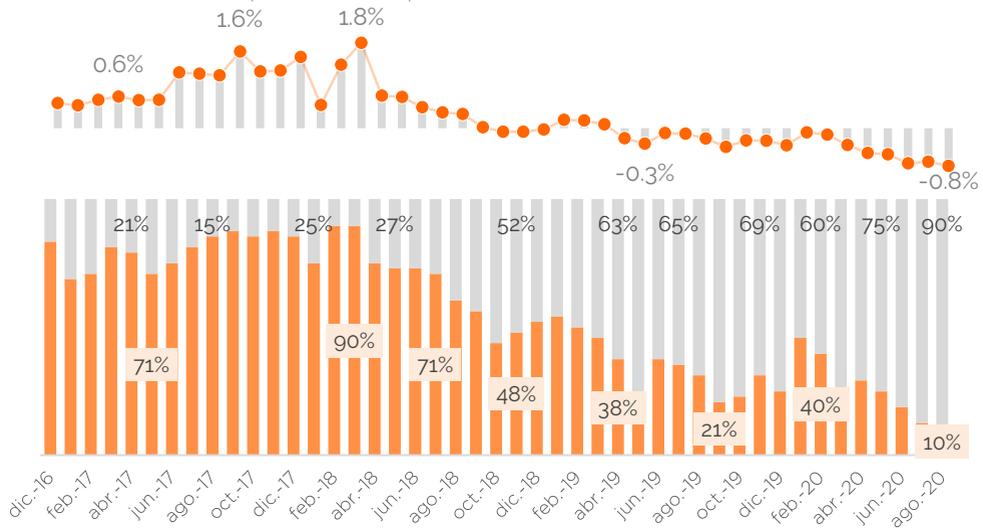
# VENTA

## 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

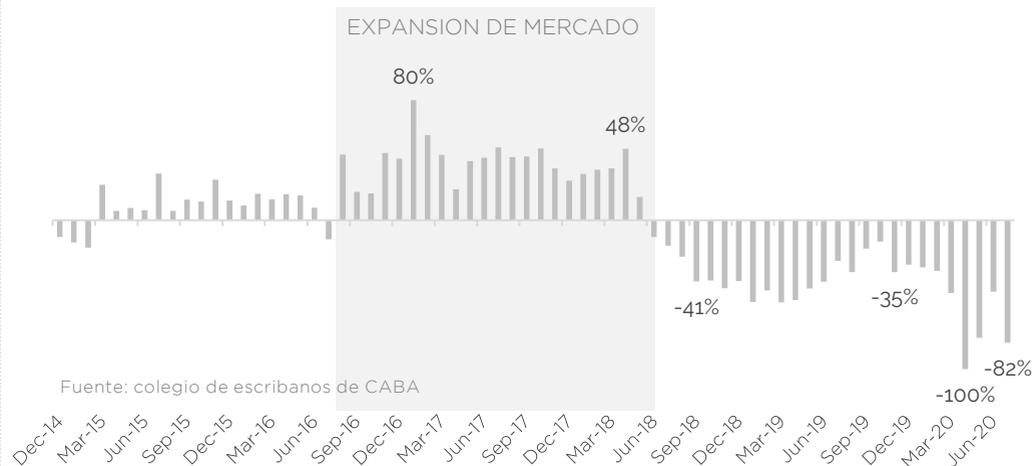
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

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

OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA

% variación respecto al mismo mes del año anterior



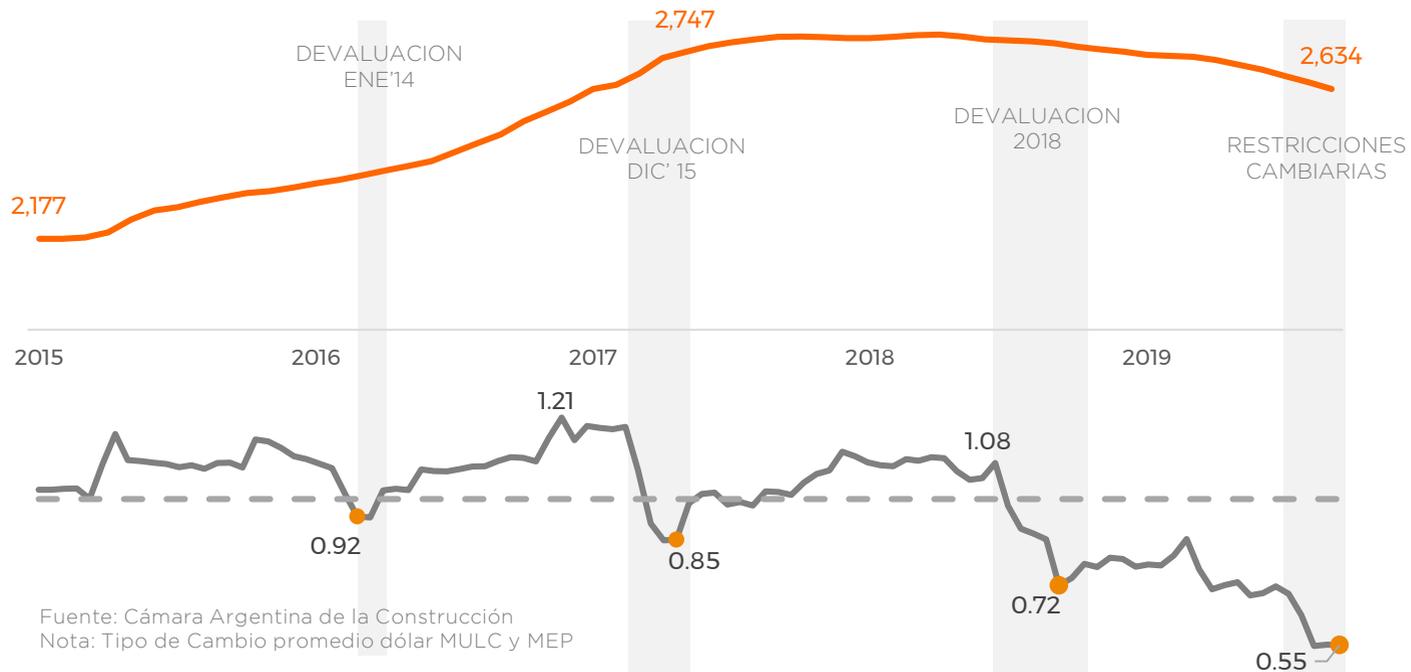
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En Julio '20 en el marco de la pandemia COVID-19 y del aislamiento social preventivo y obligatorio el volumen de escrituraciones registra una contracción de 82% respecto a julio '19. Se acumulan 26 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

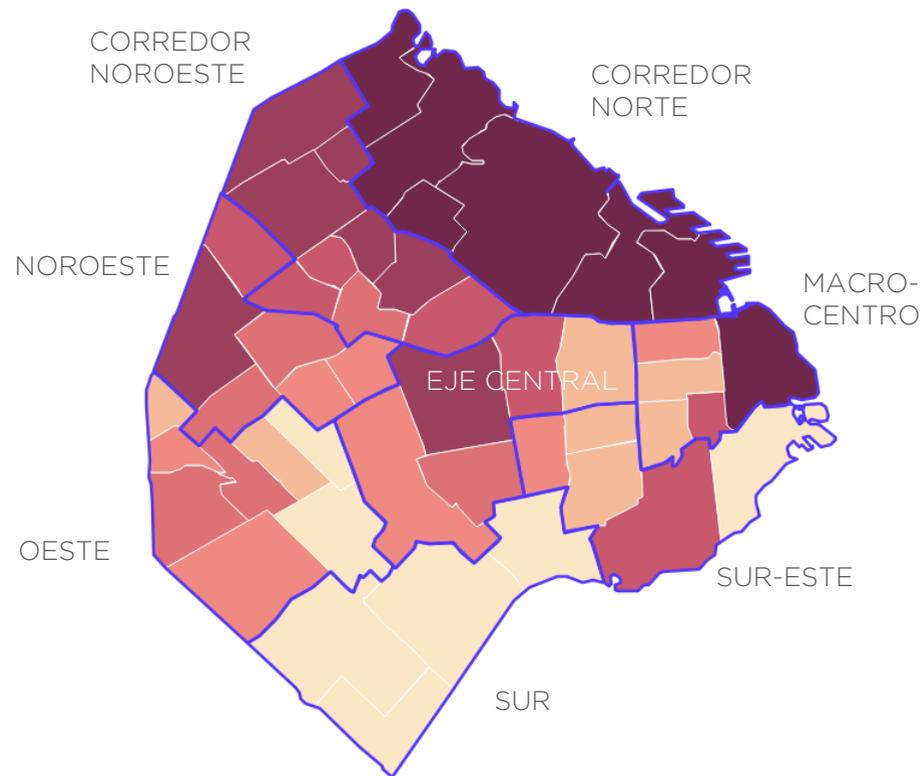


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación de Mayo 2018 generó una baja del costo de construcción medido en dólares que persiste hasta hoy: actualmente el costo es 49% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. El costo se ubica en su nivel mas bajo desde 2012.

# VENTA

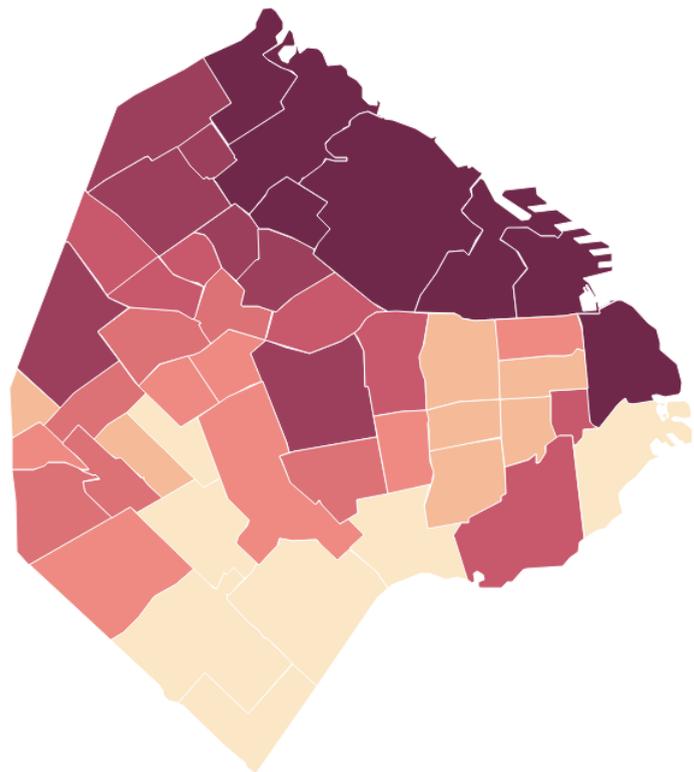
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,256	-0.9%	-5.4%
CORREDOR NOROESTE	2,694	-0.9%	-6.7%
CABA	2,634	-0.8%	-5.0%
NOROESTE	2,464	-0.7%	-3.7%
MACROCENTRO	2,422	-0.8%	-6.4%
EJE CENTRAL	2,414	-0.6%	-4.8%
SUR ESTE	2,206	-0.8%	-2.5%
OESTE	2,167	-0.7%	-3.0%
SUR	1,408	0.7%	-7.3%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



### RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

### BARRIO USD/M2

PUERTO MADERO	5,841
PALERMO	3,442
BELGRANO	3,288
CABALLITO	2,677
VILLA PUEYRREDON	2,495
MONTE CASTRO	2,406
BOEDO	2,329
VILLA REAL	2,147
VILLA RIACHUELO	1,716
LUGANO	1,154
VILLA SOLDATI	787

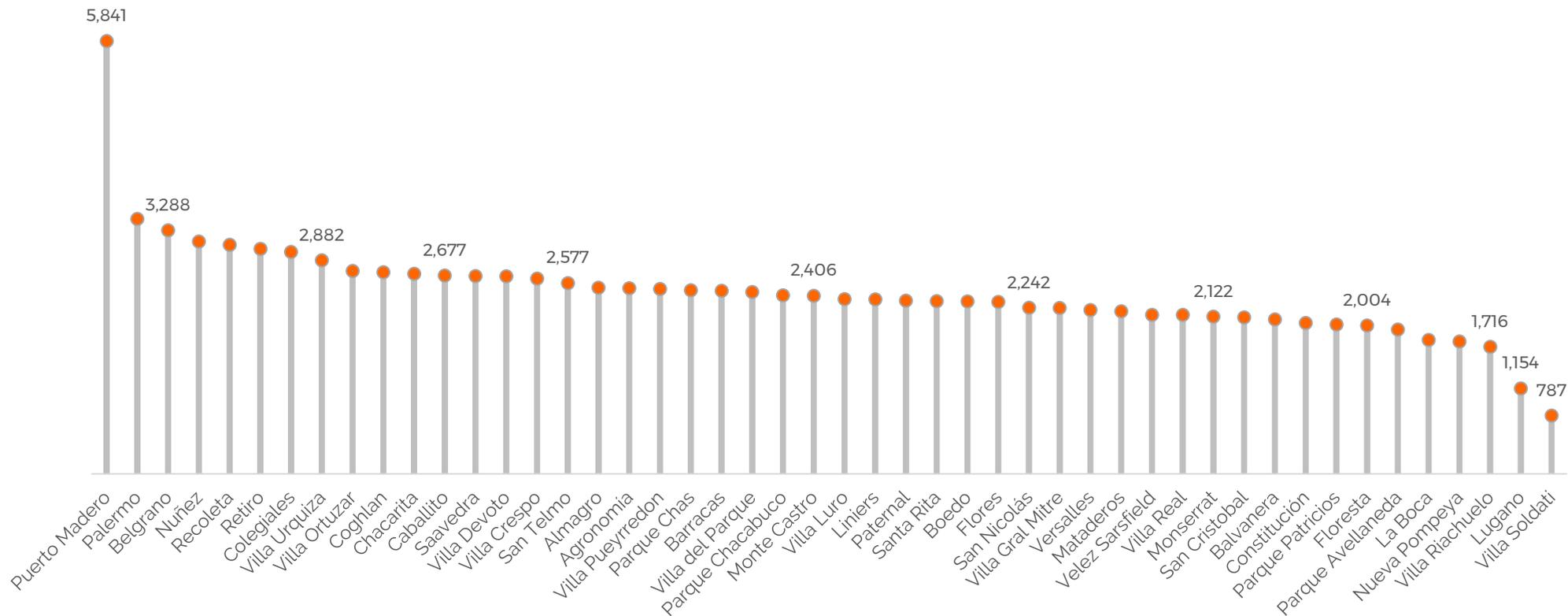
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.841 y mínimo en Villa Soldati USD 787

# VENTA

## PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

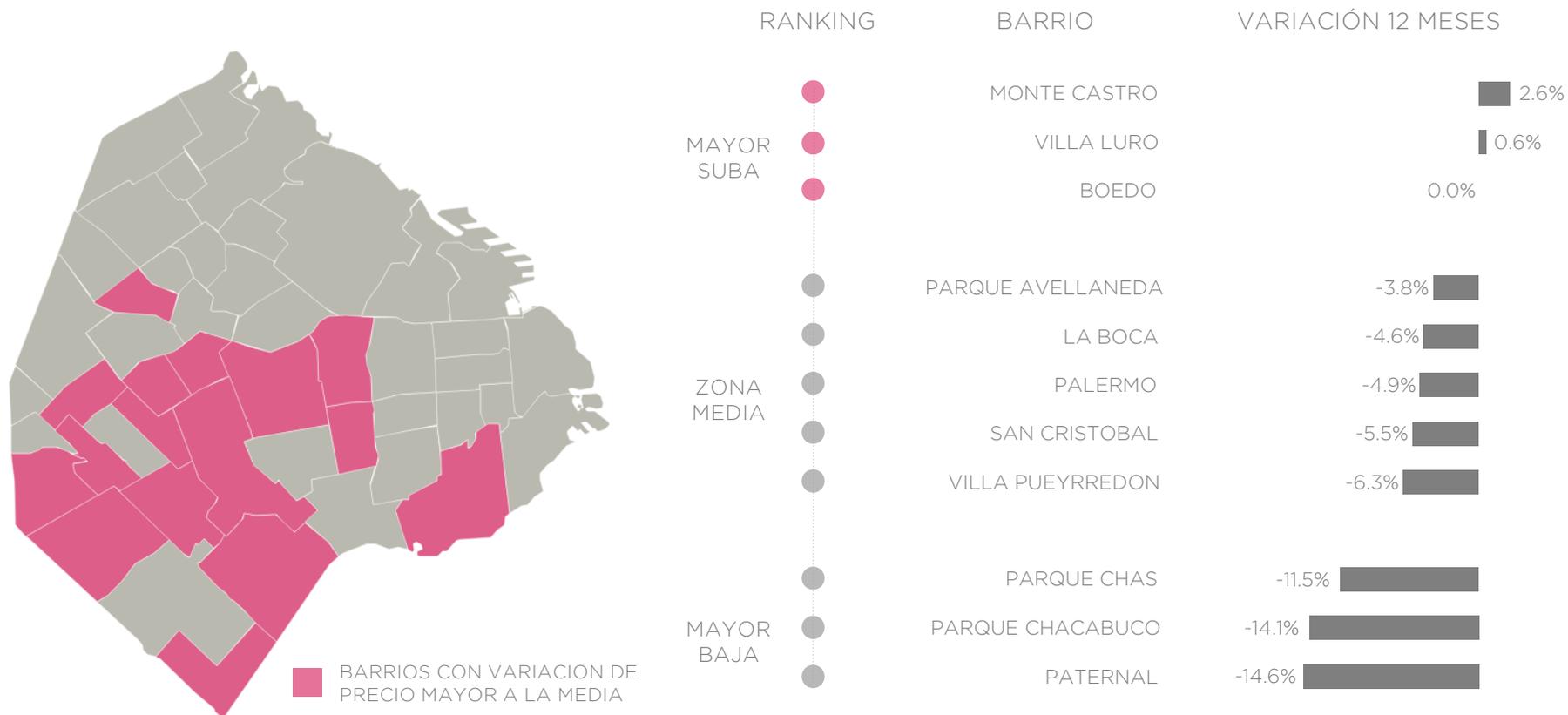


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# 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.

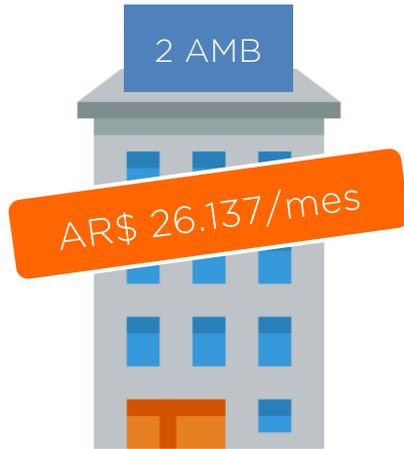
02

## PRECIOS ALQUILER

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta

# ALQUILER

## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 498 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 492 \$/M2/MES

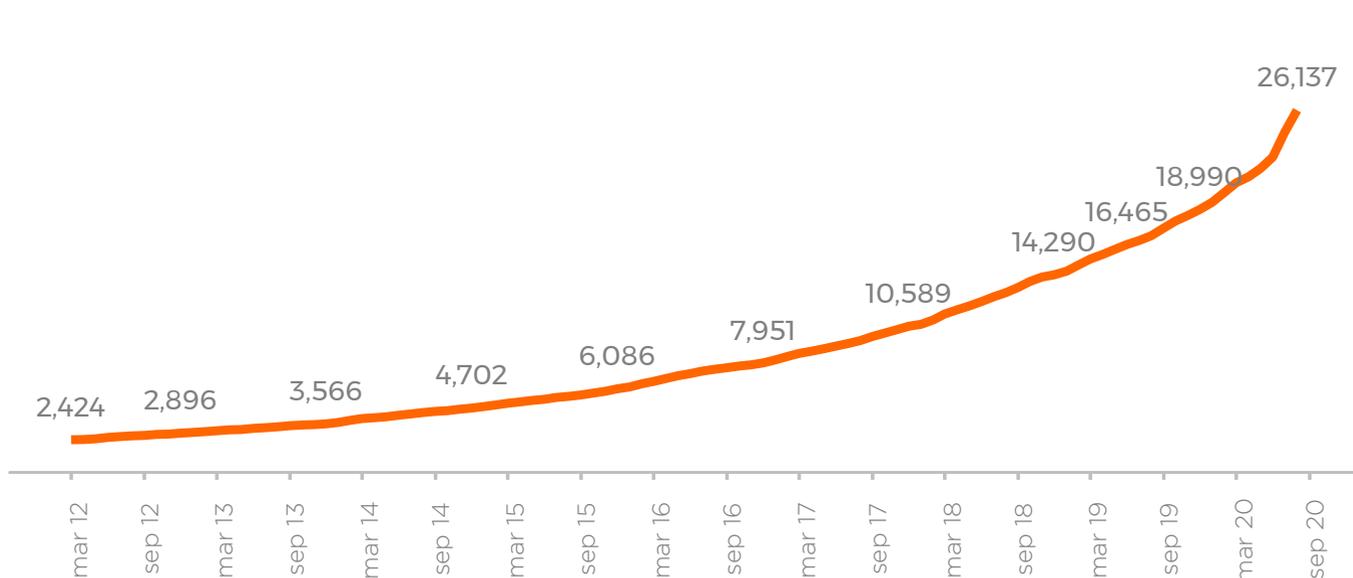
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 26.137 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 36.184 pesos por mes.

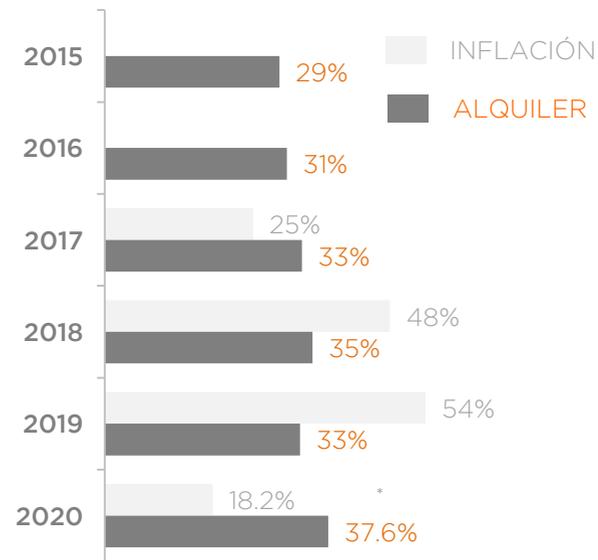
# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



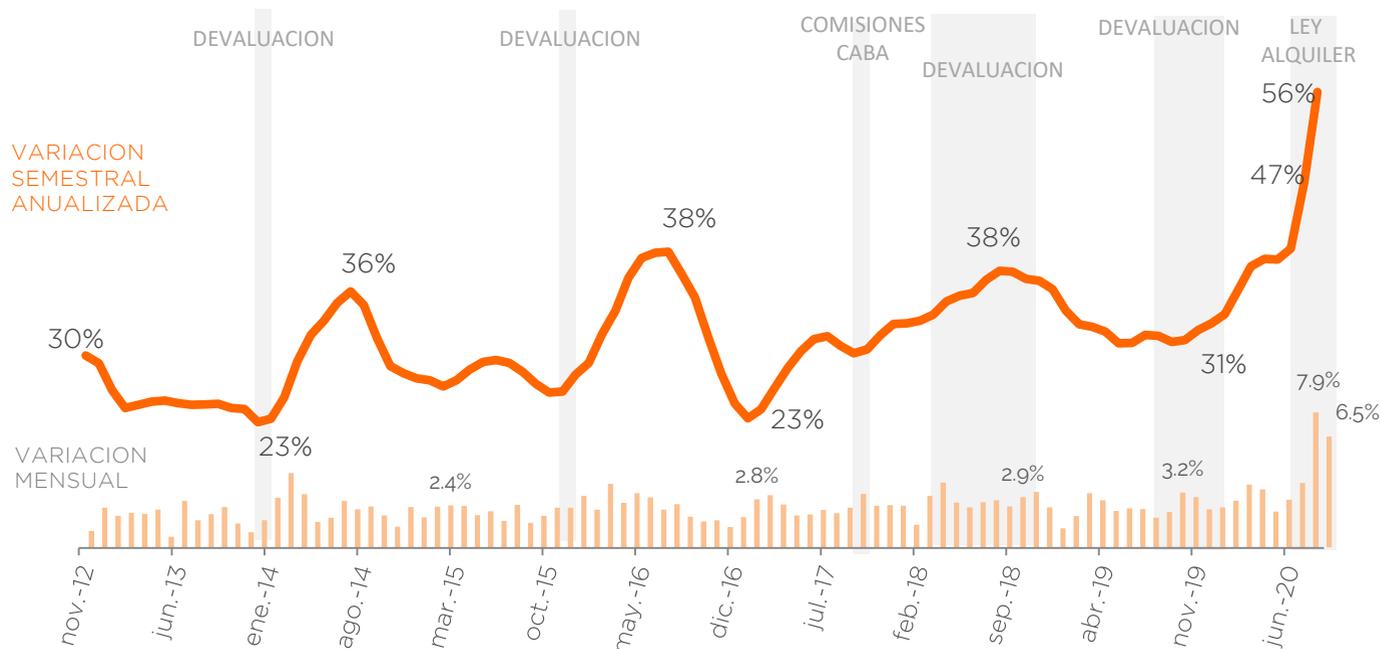
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 26.137 por mes, 6.5% por encima del mes previo. Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios suben 19.2%. En 2020 los alquileres acumulan suba de 37.6%, el doble que la inflación.

# ALQUILER

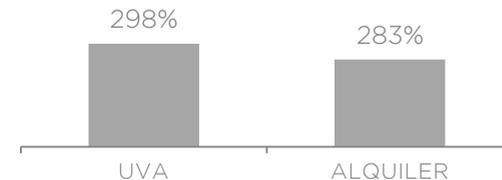
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

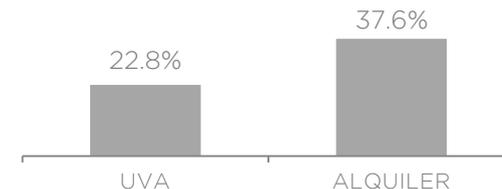


ALQUILER VS. UVA  
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



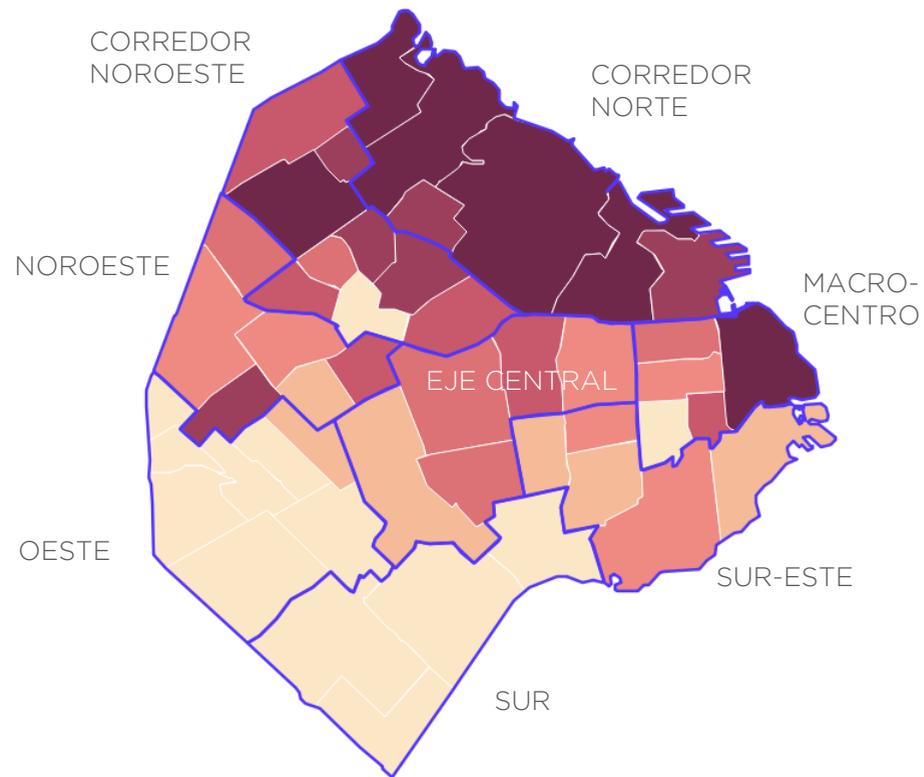
VARIACIÓN DURANTE 2020



En agosto el incremento mensual fue inferior al de julio (+7.9%). Aun así la velocidad de suba de precios se mantiene elevada luego de la sanción de la nueva ley. En los últimos 6 meses se incrementan a una velocidad de 56% anual, la mayor desde el inicio.

# ALQUILER

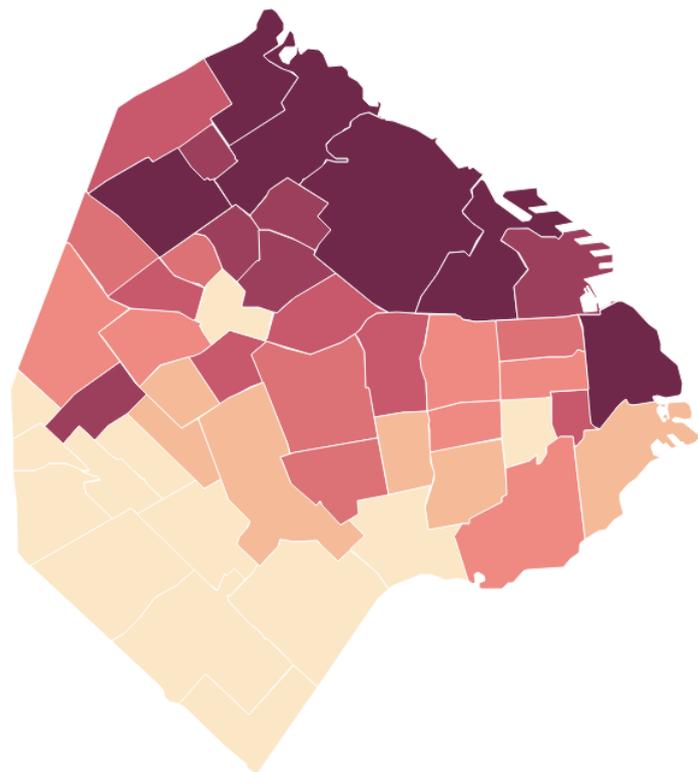
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	29,826	6.8%	53.8%
CORREDOR NOROESTE	26,764	8.2%	52.2%
CABA	26,137	6.5%	52.9%
MACROCENTRO	24,887	6.1%	47.0%
NOROESTE	24,742	12.9%	60.3%
EJE CENTRAL	24,454	7.7%	53.3%
SUR ESTE	22,871	10.0%	57.3%
OESTE	19,914	8.8%	41.9%

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

BARRIO

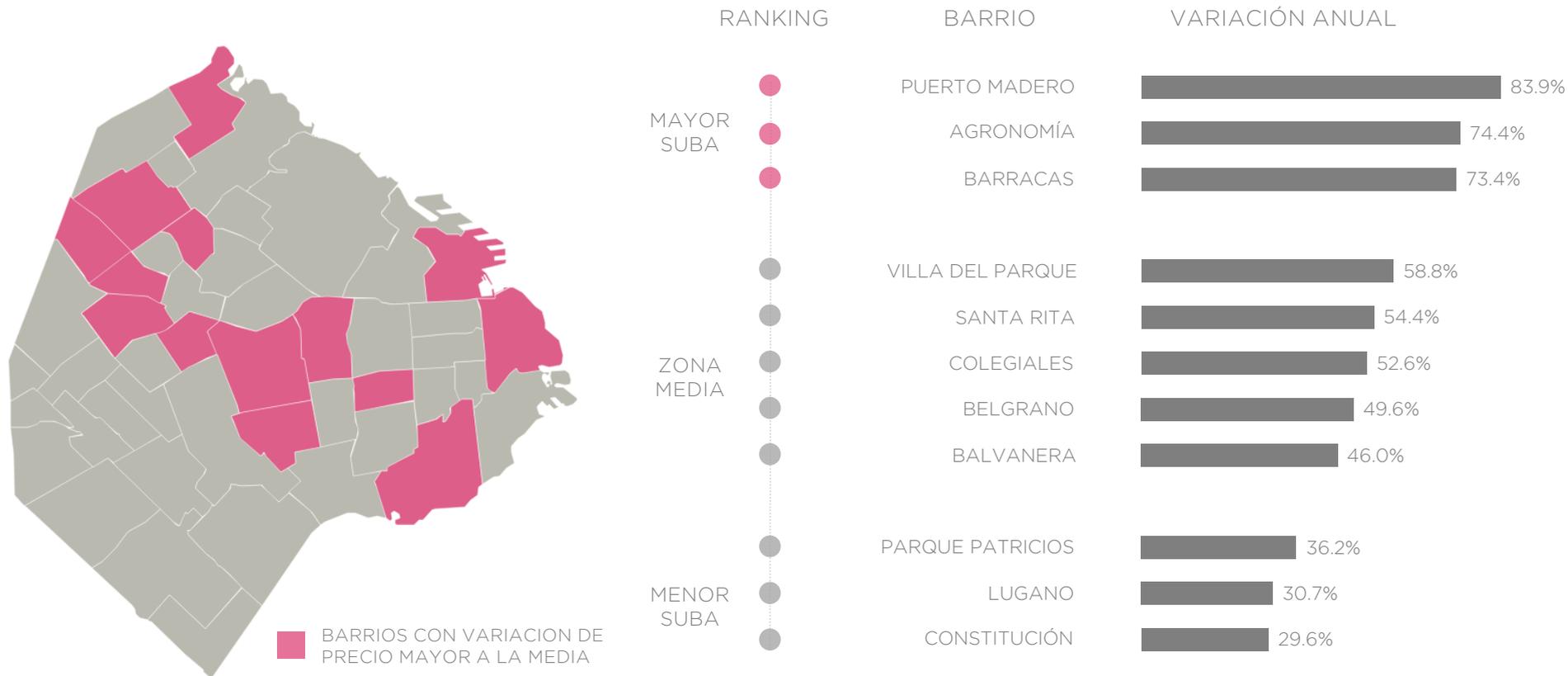
ARS/MES

PUERTO MADERO	55,173
PALERMO	32,312
NUÑEZ	30,516
CHACARITA	27,336
SAAVEDRA	26,200
PARQUE CHACABUCO	25,551
MONSERRAT	23,793
SANTA RITA	22,828
MATADEROS	20,194
VILLA LURO	19,714
LUGANO	15,659

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 55.173 por mes

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Puerto Madero es el barrio con mayor incremento de precio interanual

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

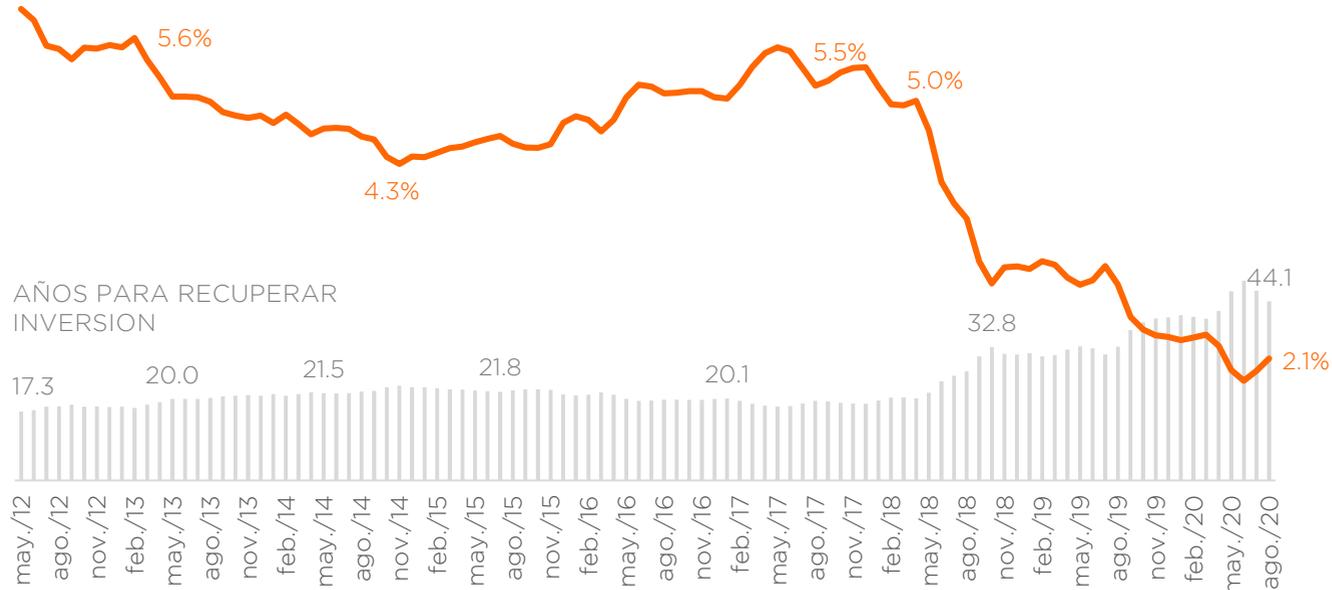
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

# RENTABILIDAD

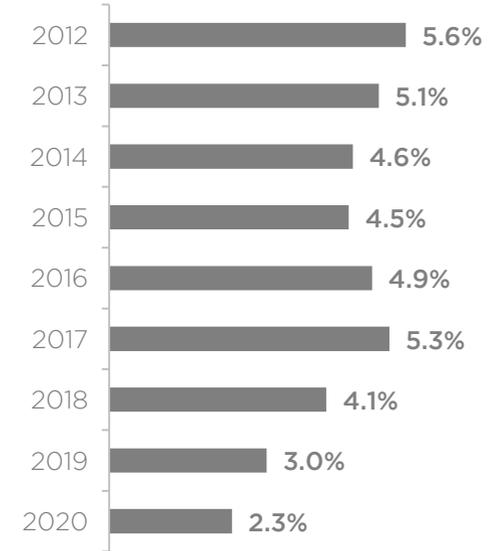
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

### EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



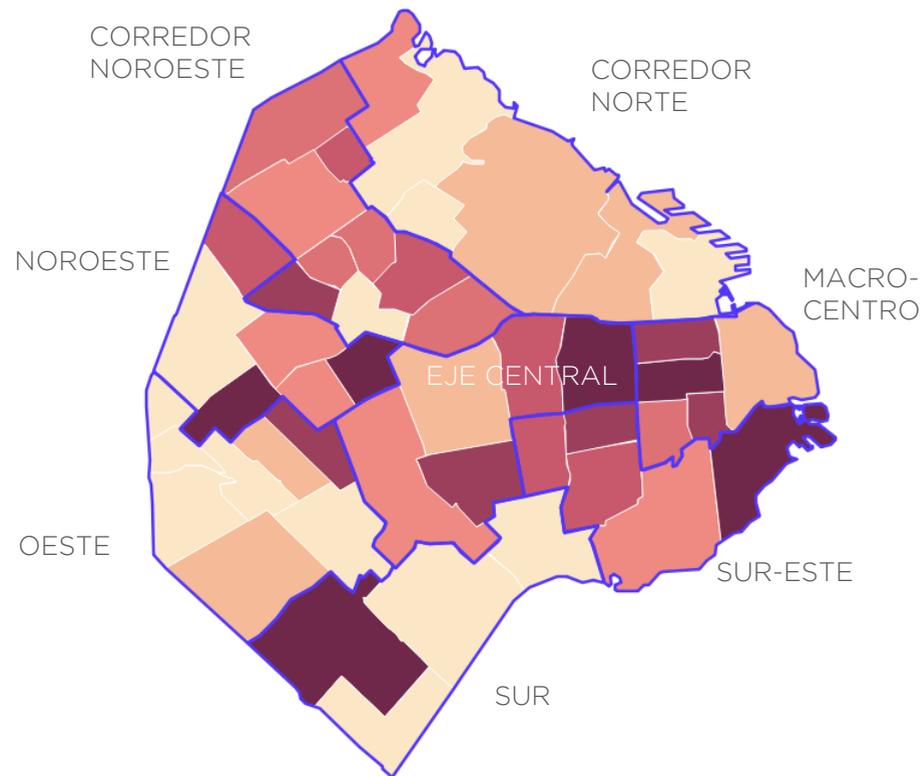
### PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se recupera por primera vez desde 2017, ubicándose en 2.1% como consecuencia del incremento extraordinario del precio de alquiler. Se necesitan 44.1 años de alquiler para recuperar la inversión, 34% más que un año atrás.

# RENTABILIDAD

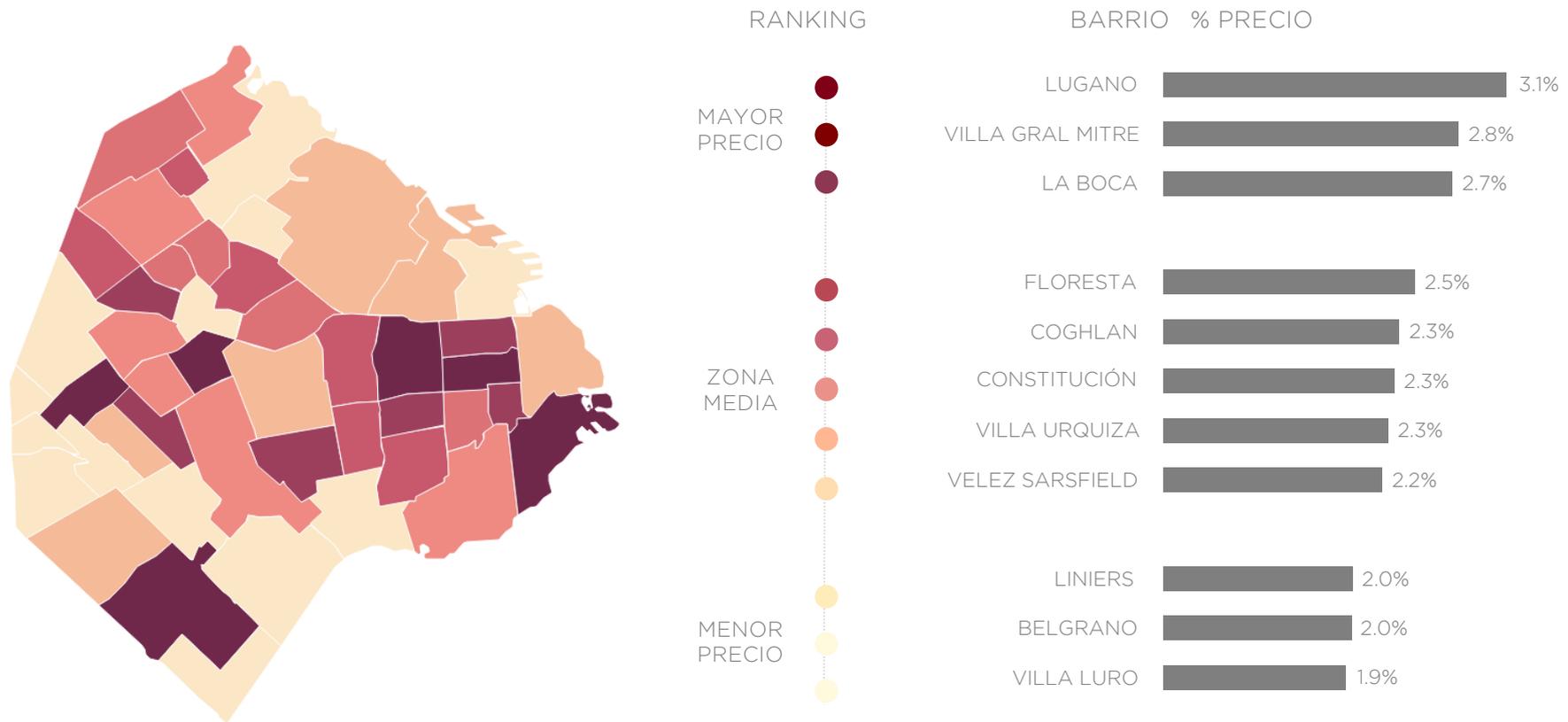
## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
●	MACROCENTRO	2.4%	▲	▼
●	SUR ESTE	2.4%	▲	▼
●	EJE CENTRAL	2.4%	▲	▼
●	NOROESTE	2.3%	▲	▼
○	CORREDOR NOROESTE	2.3%	▲	▼
●	CABA	2.3%	▲	▼
●	OESTE	2.2%	▲	▼
●	CORREDOR NORTE	2.1%	▲	▼

# RENTABILIDAD

## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Lugano, Villa. Mitre y La Boca son los mejores barrios para inversores que buscan renta



ZONAPROP  
zonaprop.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

**INFORME DE MERCADO**  
CIUDAD DE BUENOS AIRES