

# **ZONAPROP**INDEX

### INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES

SEPTIEMBRE 2020

# RESUMEN EJECUTIVO TENDENCIAS DESTACADAS

#### **VENTA**

#### Precios bajan -4.8% en el año

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.606 usd/m2, registrando una disminución de 1.1% respecto al mes previo. Se trata de la mayor baja mensual desde el inicio de la serie en 2012.

En Feb'19 se inicia la caída de precio que a la actualidad acumula diminución de 6.9%. El 95% de los barrios registran baja de precio interanual. Zona Sureste y Oeste de la ciudad son las mejor resiste la baja de precio.

El costo de construcción medido en dólares se mantiene 49% por debajo del nivel de abril 2018.

#### **ALQUILER**

#### Nueva Ley: +26.6% en cuatro meses

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$ 27.765 por mes, sube 6.2% en el mes, inferior al incremento de julio (+7.9%) y de agosto (6.5%) 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 26.6%.

Caballito, Nuñez y Villa Urquiza registran incrementos superiores al 30% en 4 meses.

Saavedra, Flores y Palermo registran incremento de 25% en el mismo periodo. Villa Crespo y Recoleta son de los barrios más rezagados con incrementos de 20% en cuatro meses.

#### RENTABILIDAD

#### 2.14% bruto anual

Relación alquiler/precio se recupera por tercer mes, ubicándose en 2.14% como consecuencia del incremento extraordinario del precio de alquiler.

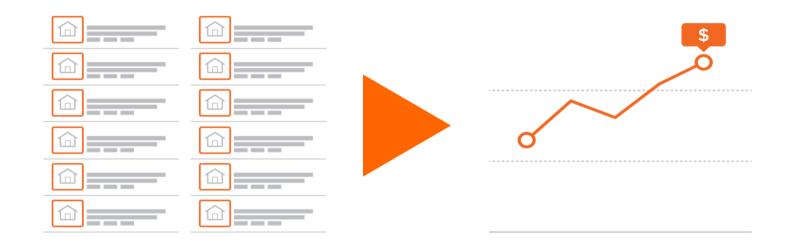
Se necesitan 41.3 años de alquiler para recuperar la inversión, 12% más que un año atrás.

Villa Gral. Mitre, La Boca y Parque Patricios 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 MEJORAS PRÁCTICAS ESTADISTICAS INTERNACIONALES. DOCUMENTO METODOLÓGICO DISPONIBLE EN ZONAPROP.COM





### 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 2.601 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

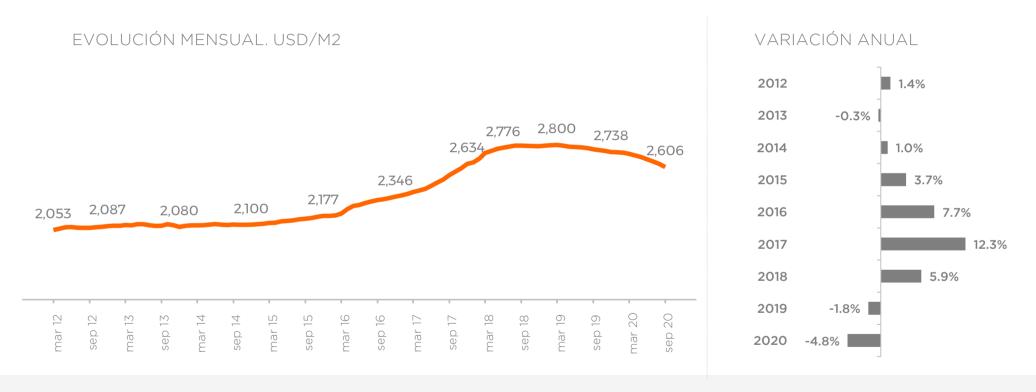
PRECIO 2.611 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 136 mil dólares.

Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 191 mil dólares.

#### PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

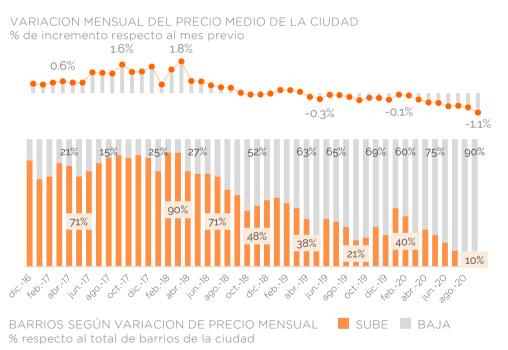


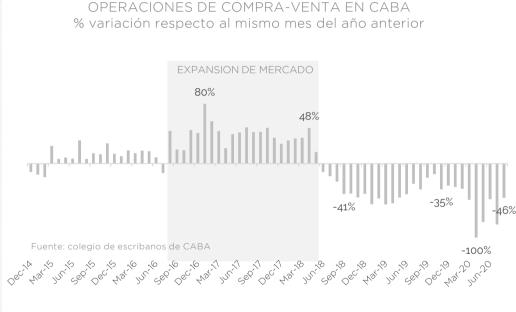


Precio medio se ubica en USD 2.606 por m2, 1.1% por debajo del mes previo. En Feb'19 se inicia la caída de precio que se acelera desde el inicio de la cuarentena por el COVID-19. Los precios acumulan diminución de 6.9% desde el máximo.

### zonaprop

#### PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



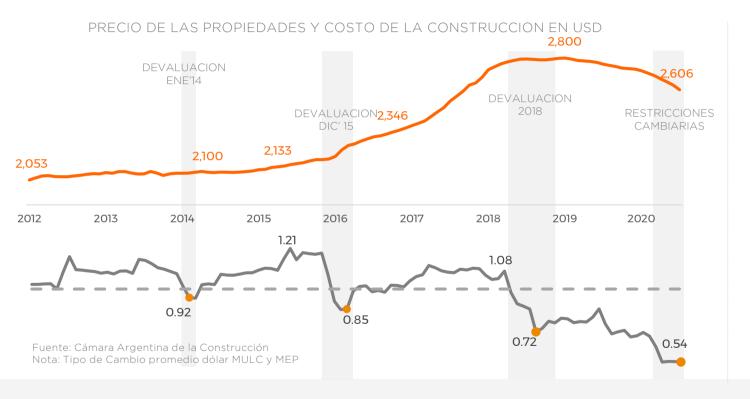


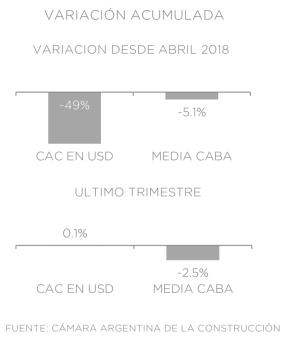
En abril '18 el 90% de los barrios registraba incremento de precio. Actualmente el 90% de los barrios registran disminución de precio mensual.

En Agosto '20 en el marco de la pandemia COVID-19 y del aislamiento social preventivo y obligatorio el volumen de escrituraciones registra una contracción de 46% respecto a agosto '19. Se acumulan 27 meses consecutivos de caída.

### **VENTA**PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOI UCIÓN

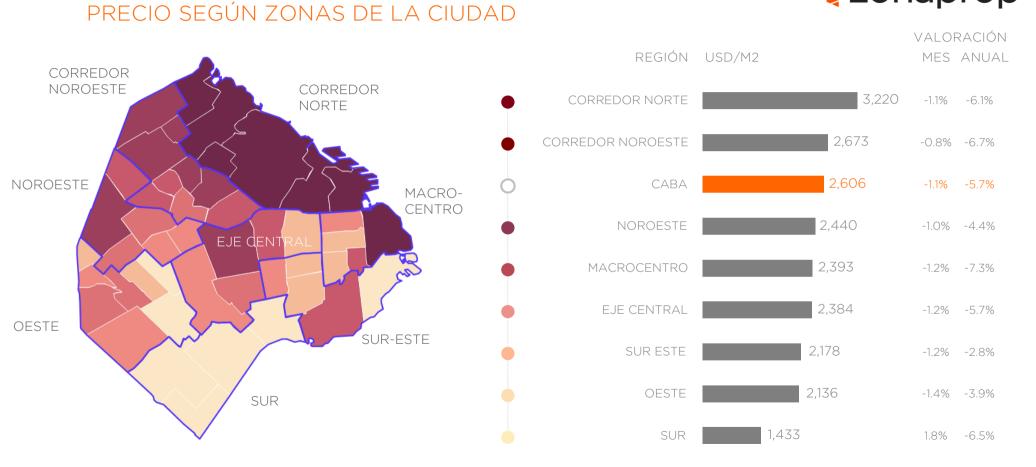






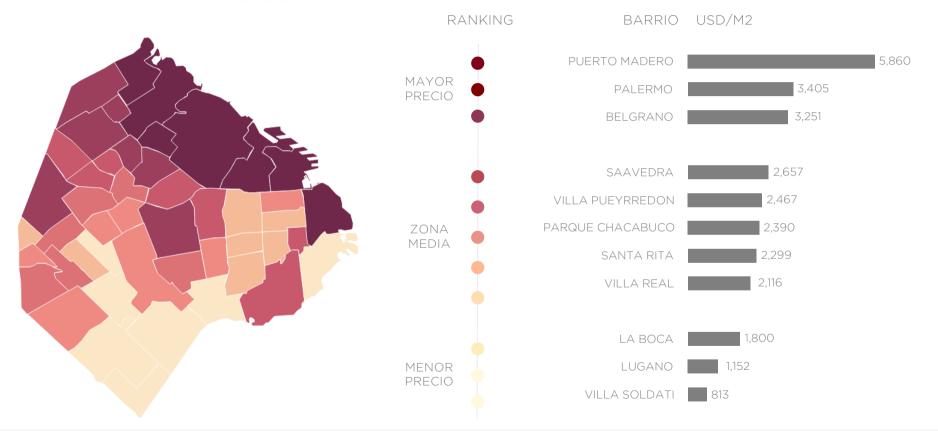
La devaluación de Mayo 2018 generó una baja del costo de construcción medido en dólares que persiste hasta hoy: actualmente el costo es 49% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. El costo se ubica en su nivel mas bajo desde 2012.





# **VENTA**HEAT MAP DE PRECIOS

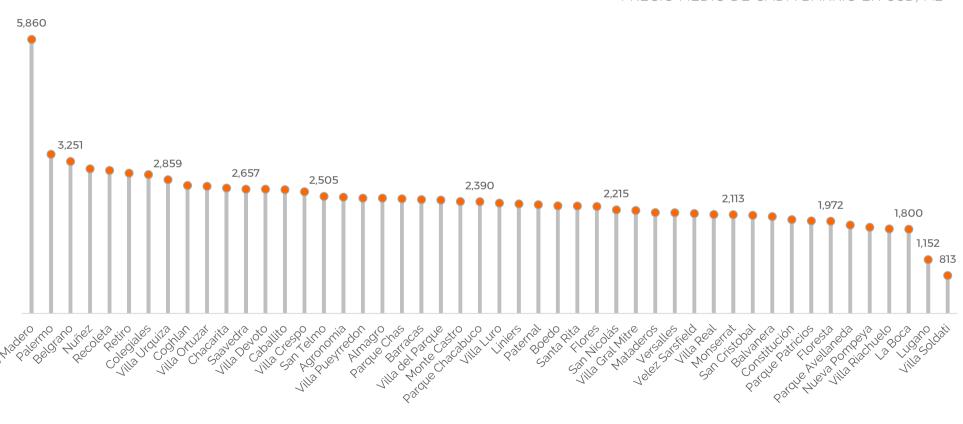




### PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

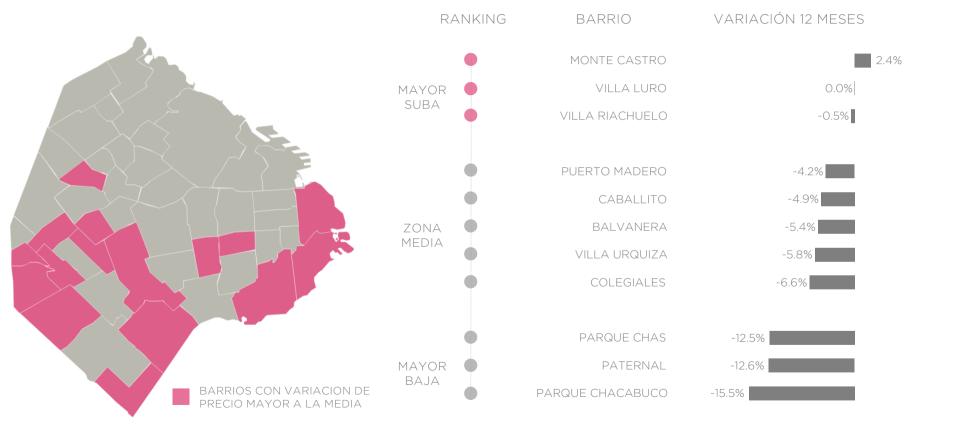


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2









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





### 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 529 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 525 \$/M2/MES

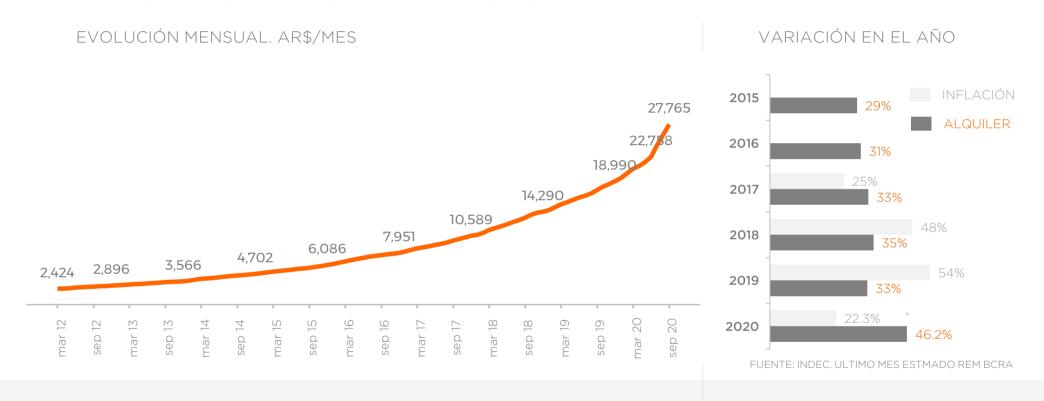
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 27.765 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 38.617 pesos por mes.

### **ALQUILER**

### PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



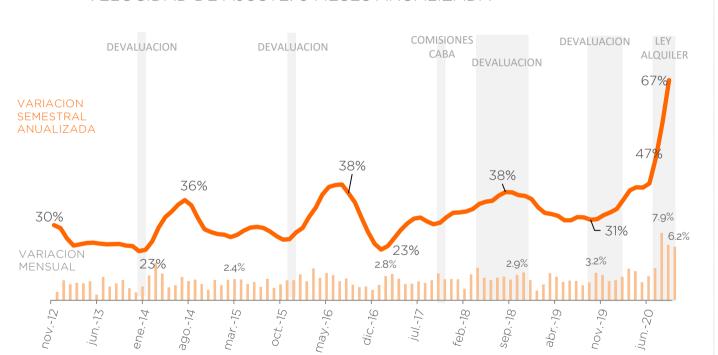


El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 27.765 por mes, 6.2% por encima del mes previo. Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios suben 26.6%. En 2020 los alquileres acumulan suba de 46.2%, el doble que la inflación.

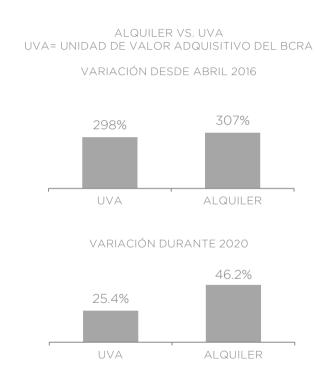
### **ALQUILER**

#### PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA



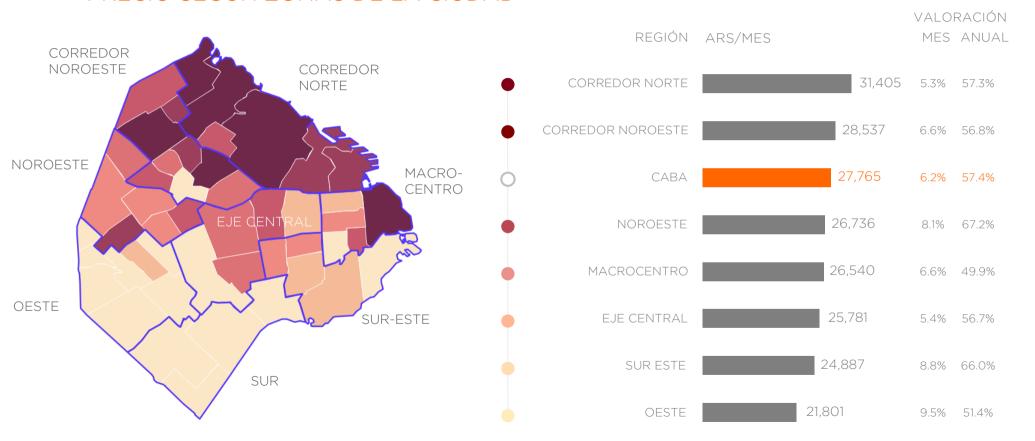




En septiembre el incremento disminuye en relación al pico de julio y agosto. Aun así la velocidad de suba de precios se mantiene elevada luego de la sanción de la nueva ley. En los últimos 6 meses los alquileres ajustaron a una velocidad de 67% anual, la mayor desde el inicio.

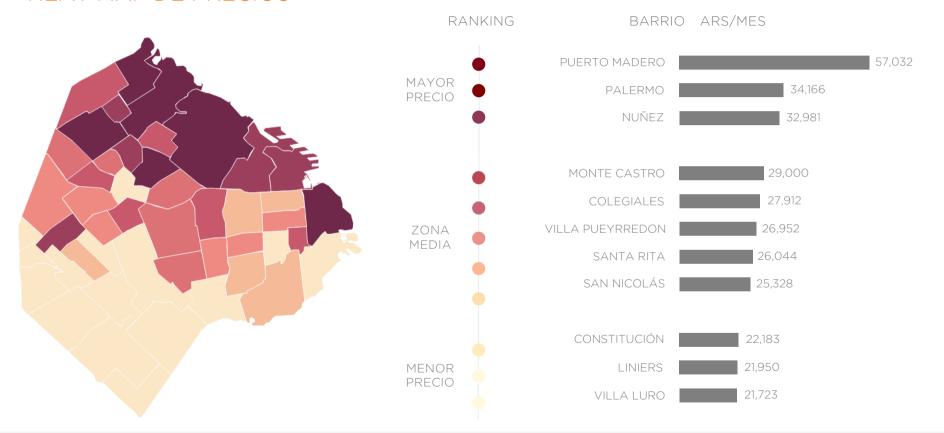
# **ALQUILER**PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD





# ALQUILER HEAT MAP DE PRECIOS



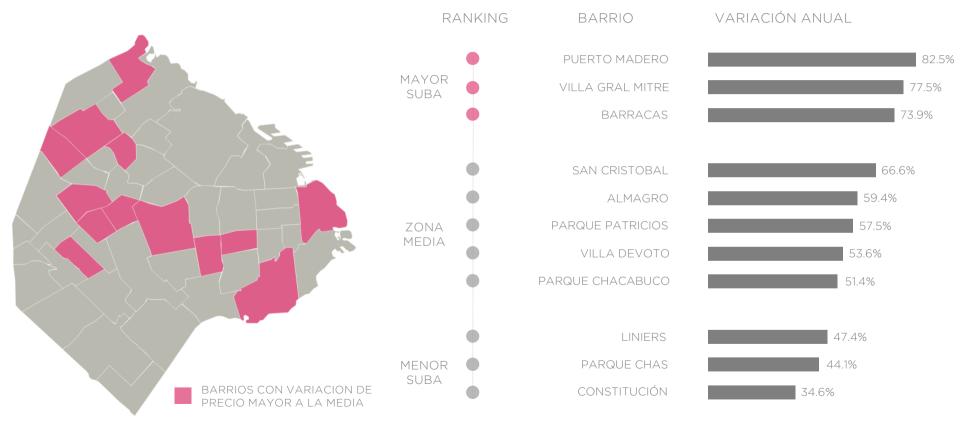


Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 57.032 por mes

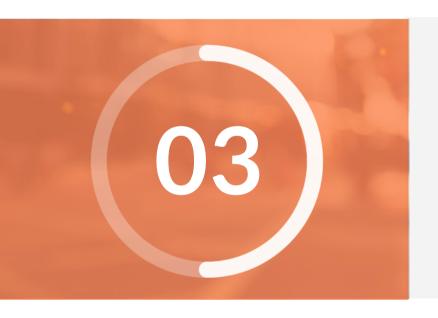
#### **ALQUILER**

### HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL









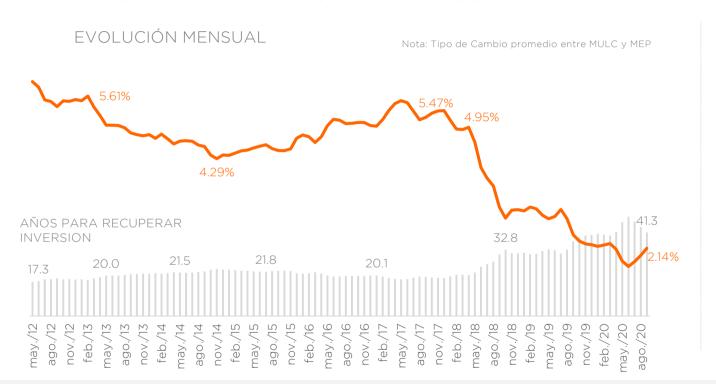
# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

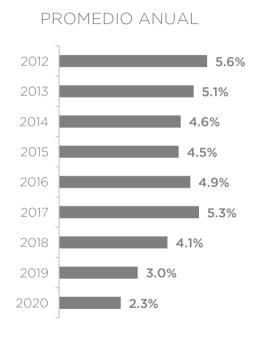
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

#### RENTABILIDAD

#### RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER





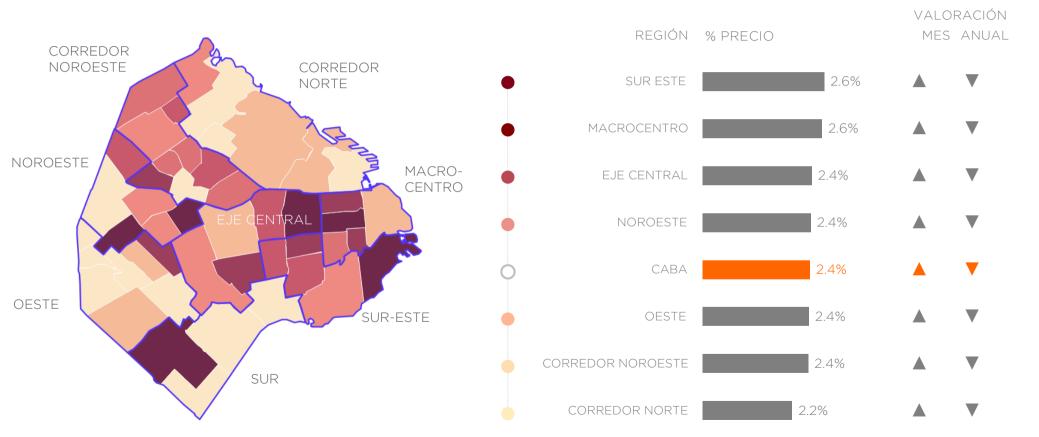


Relación alquiler/precio se recupera por tercer mes, ubicándose en 2.14% como consecuencia del incremento extraordinario del precio de alquiler. Se necesitan 41.3 años de alquiler para recuperar la inversión, 12% más que un año atrás.

### **RENTABILIDAD**

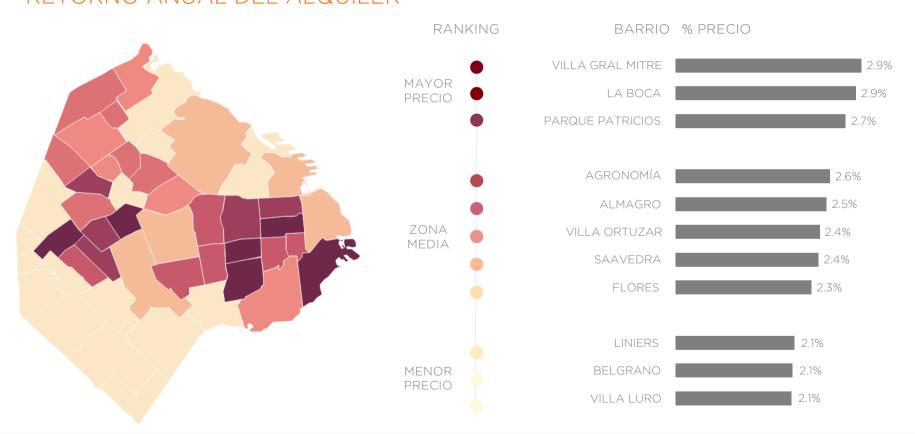
#### RETORNO ANUAL DEL ALQUILER





# RENTABILIDAD RETORNO ANUAL DEL ALQUILER





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



ZONAPROP zonaprop.com

GRUPO NAVENT navent.com

# INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES