



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
OCTUBRE 2020

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios bajan -5.6% en el año

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.584 usd/m², registrando una disminución de 0.9% respecto al mes previo.

En Feb'19 se inicia la caída de precio que a la actualidad acumula disminución de 7.7%. El 95% de los barrios registran baja de precio interanual. Zona Sur y Oeste de la ciudad son las zonas que mejor resisten la baja de precio.

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

ALQUILER

Nueva Ley: +31.8% en cinco meses

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$ 28.913 por mes, sube 4.1% en el mes. En octubre el incremento mensual continua disminuyendo en relación al pico de julio (+7.9%) y agosto (6.5%), convergiendo parcialmente 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 31.8% mientras que la inflación acumula +13.2%: el salto de precio real a partir de la ley se ubica en 18.5%.

En 2020 los alquileres acumulan suba de 52.3%, el doble que la inflación.

RENTABILIDAD

2.30% bruto anual

Luego de 3 meses de suba, la relación alquiler/precio retoma la baja ubicándose en 2.3% anual. Se necesitan 43.5 años de alquiler para recuperar la inversión, 12% más que un año atrás.

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 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 2.577 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.590 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 135 mil dólares.

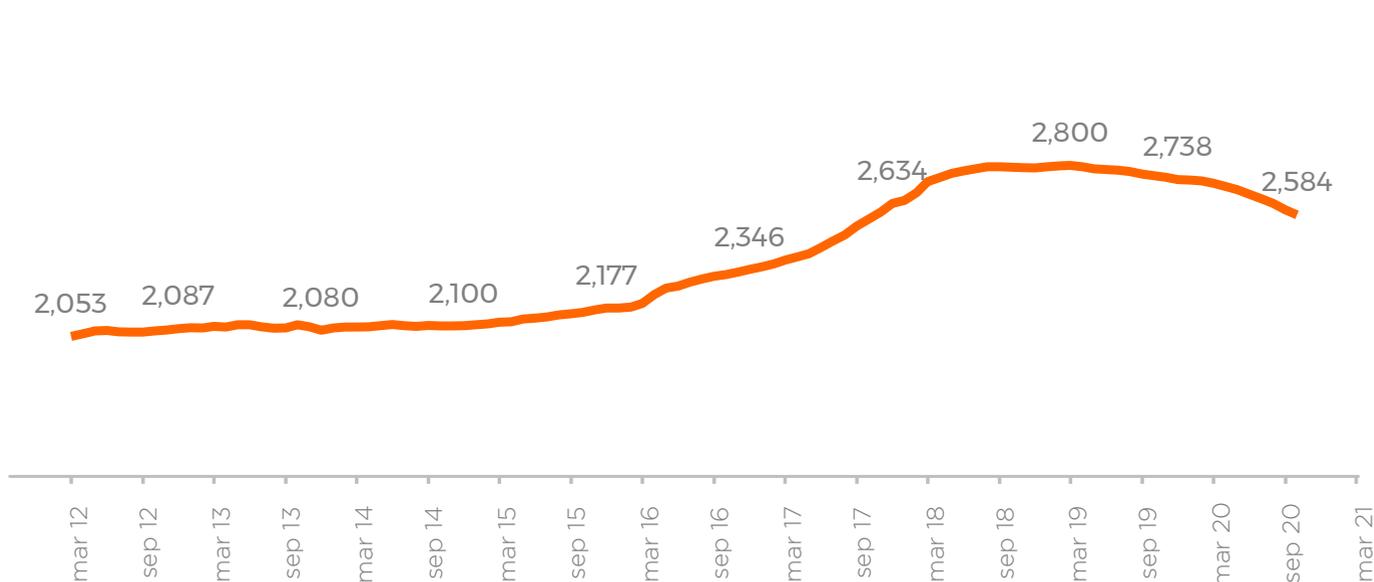
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 190 mil dólares.

VENTA

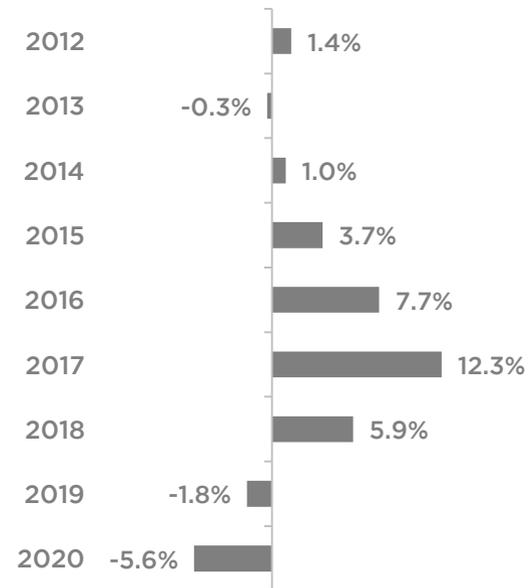
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



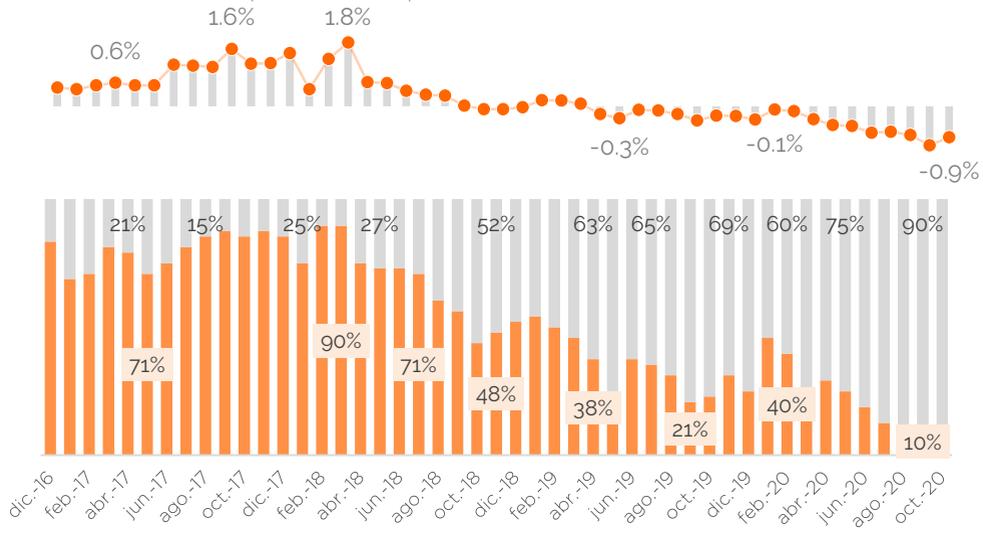
Precio medio se ubica en USD 2.584 por m2, 0.9% por debajo del mes previo. En Feb'19 se inicia la caída de precio que se acelera desde el inicio de la cuarentena por el COVID-19. Los precios acumulan disminución de 7.7% desde el máximo.

VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

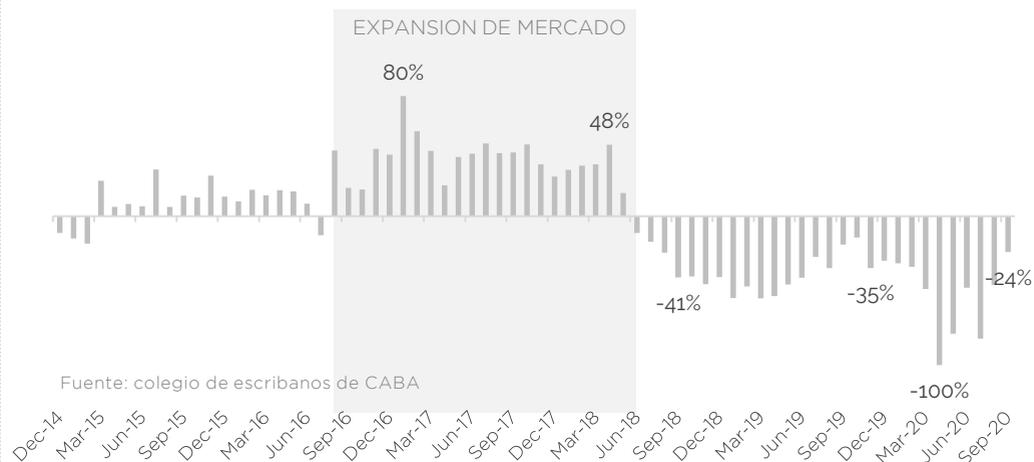


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ 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



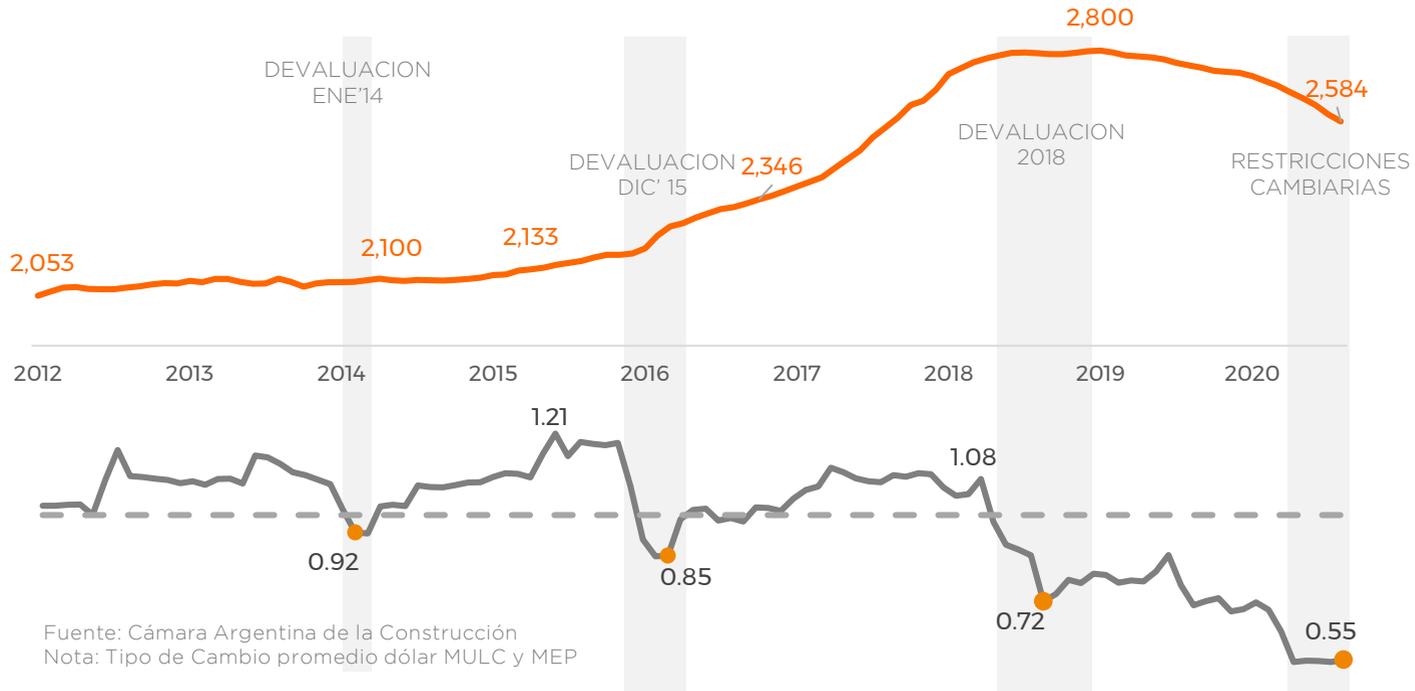
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En Oct '20 en el marco de la pandemia COVID-19 el volumen de escrituraciones registra una contracción de 24% respecto a Oct '19. Se acumulan 28 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

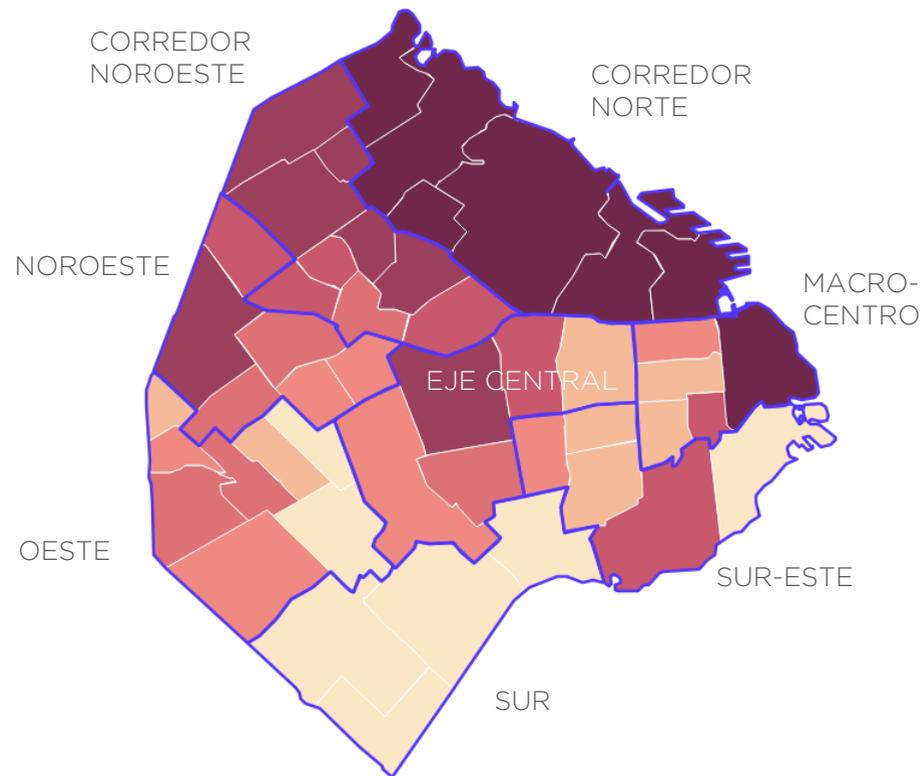


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

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

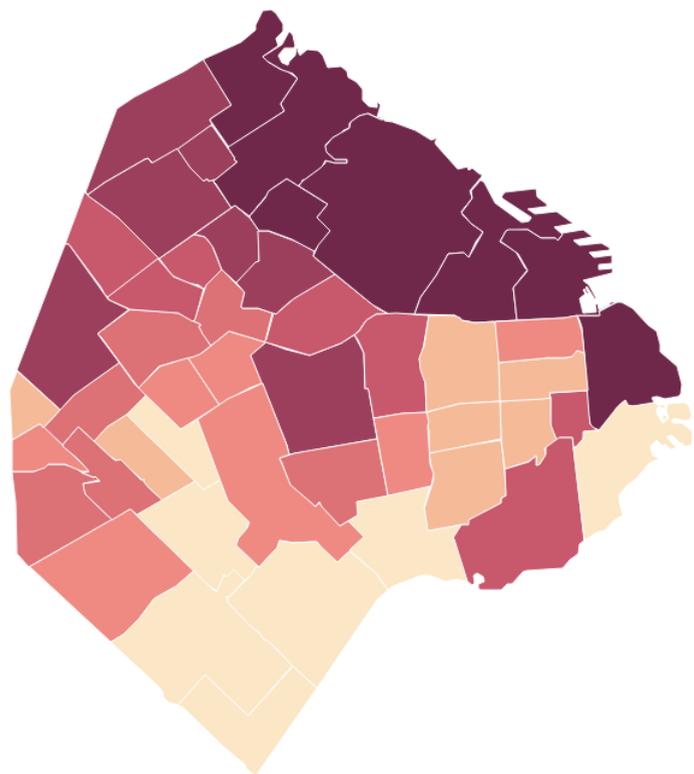
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,187	-1.0%	-6.7%
CORREDOR NOROESTE	2,649	-0.9%	-7.1%
CABA	2,584	-0.9%	-6.2%
NOROESTE	2,417	-1.0%	-5.2%
MACROCENTRO	2,381	-0.5%	-7.7%
EJE CENTRAL	2,365	-0.8%	-6.2%
SUR ESTE	2,166	-0.6%	-4.3%
OESTE	2,116	-1.0%	-4.3%
SUR	1,455	1.5%	-4.5%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

●	PUERTO MADERO	5,838
●	PALERMO	3,368
●	BELGRANO	3,218
●	SAAVEDRA	2,634
●	ALMAGRO	2,442
●	MONTE CASTRO	2,378
●	BOEDO	2,271
●	VILLA REAL	2,104
●	LA BOCA	1,783
●	LUGANO	1,149
●	VILLA SOLDATI	819

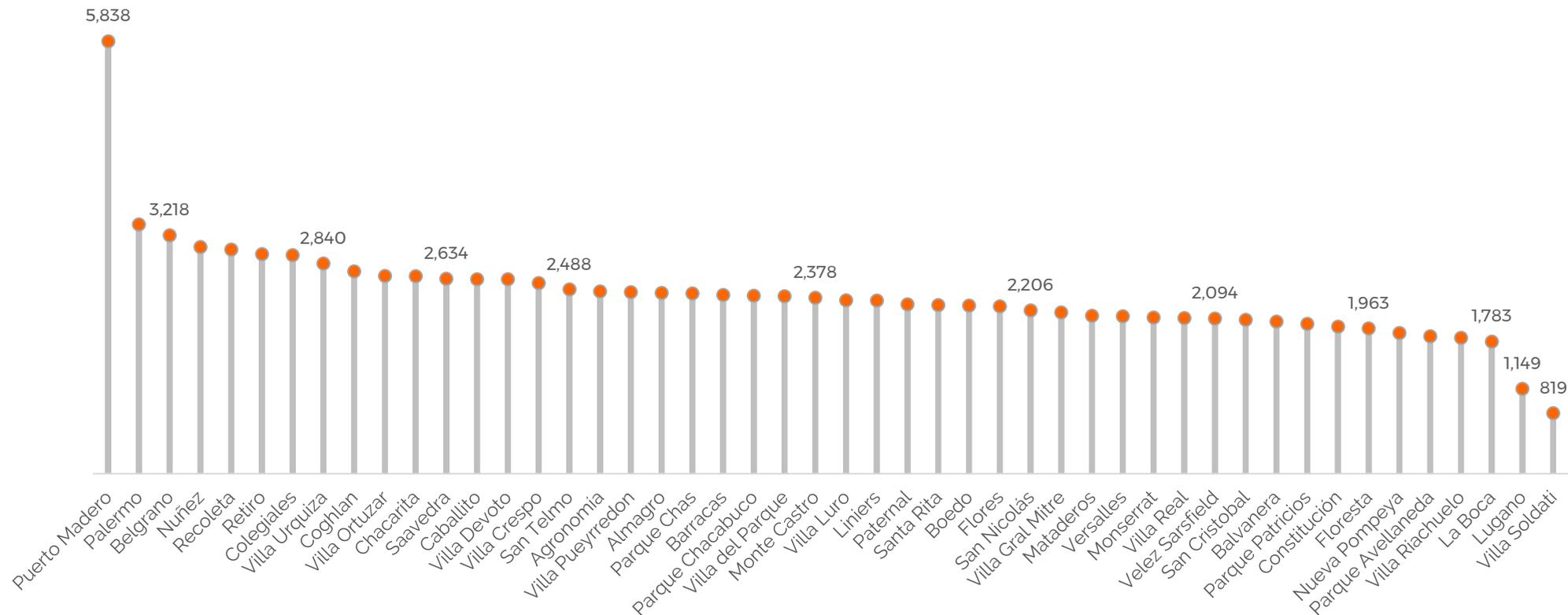
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.838 y mínimo en Villa Soldati USD 819

VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

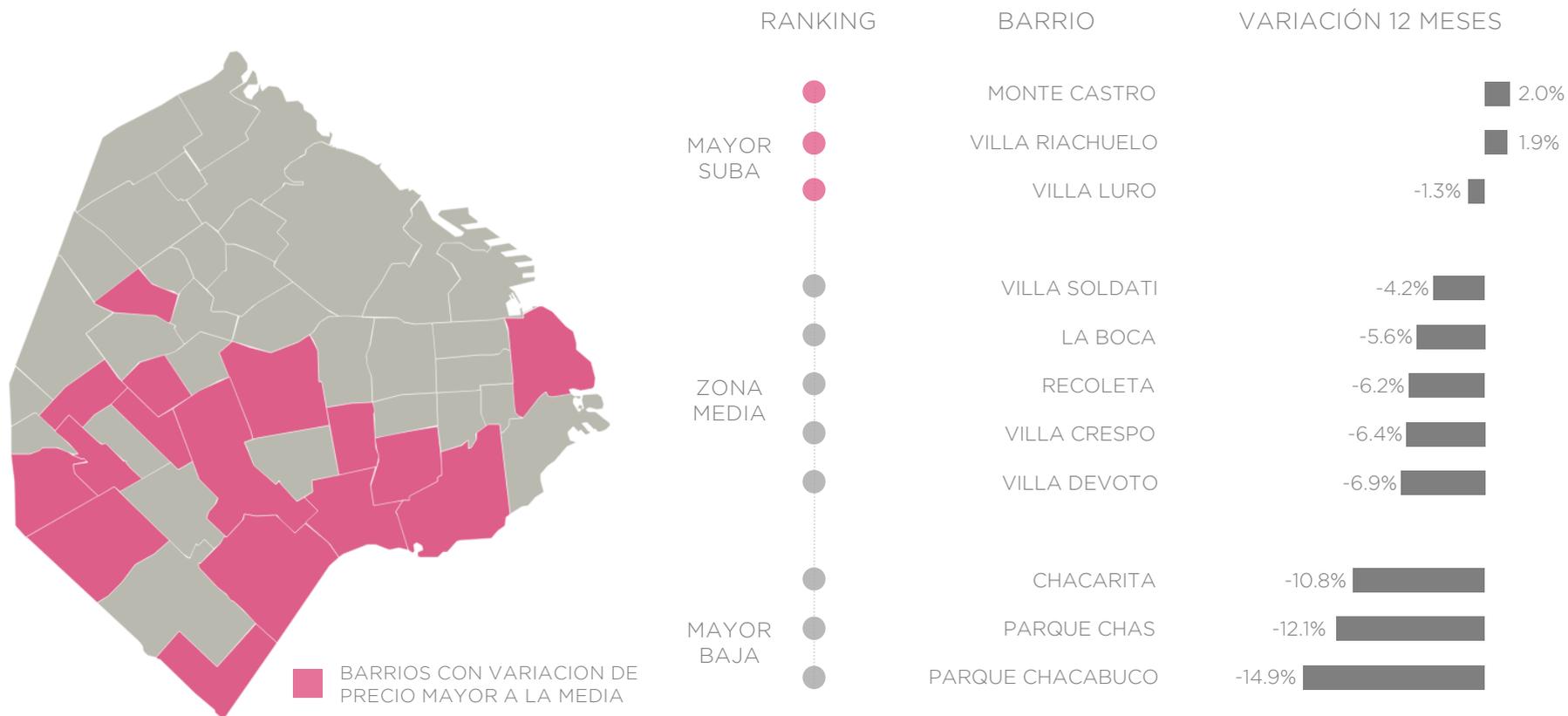


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



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

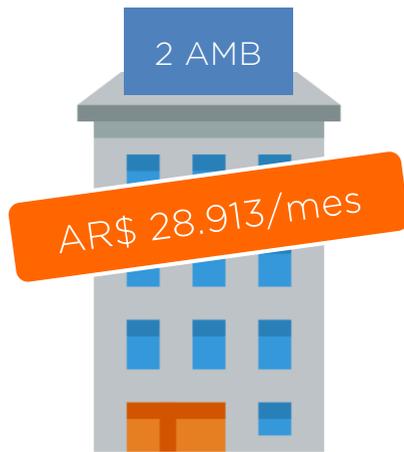
02

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 551 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 546 \$/M2/MES

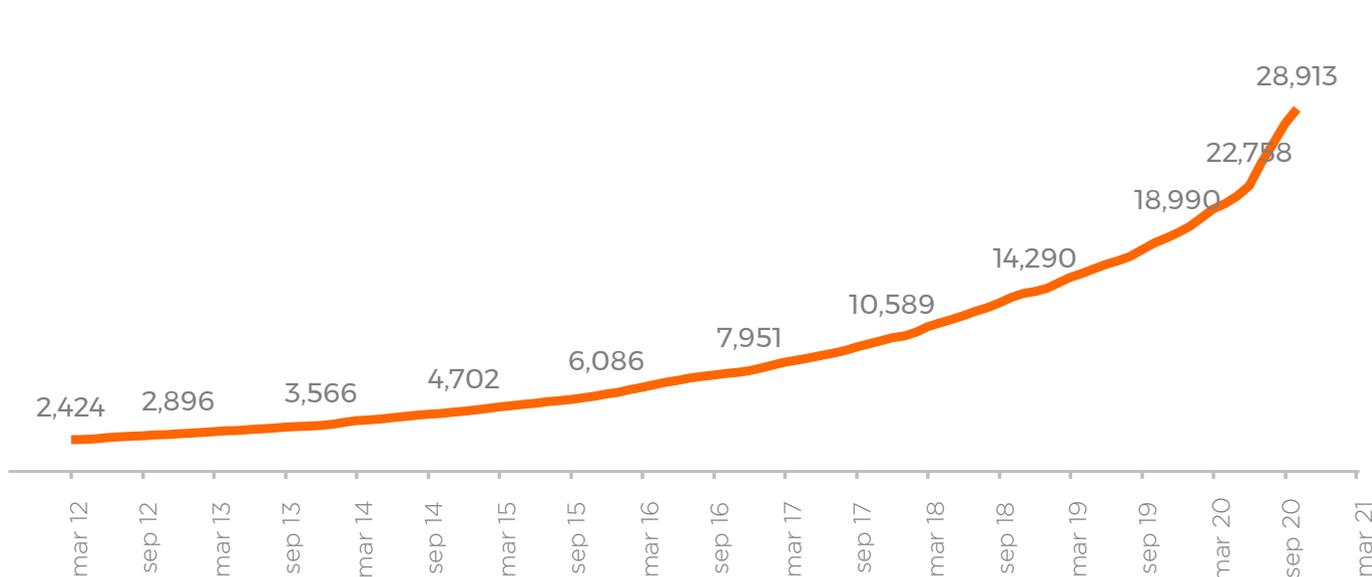
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 28.913 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 40.153 pesos por mes.

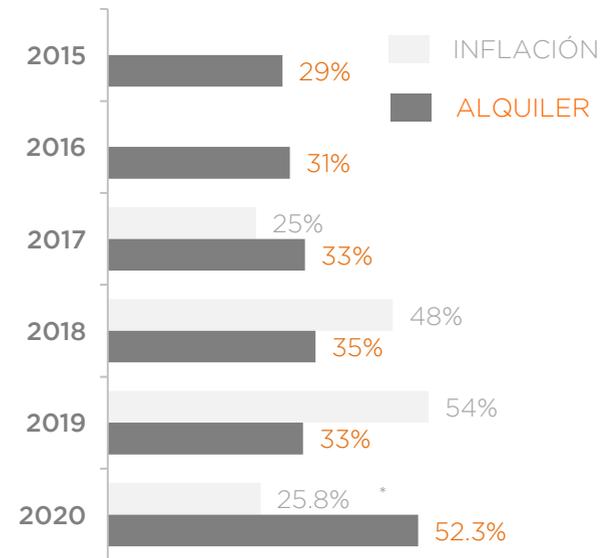
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



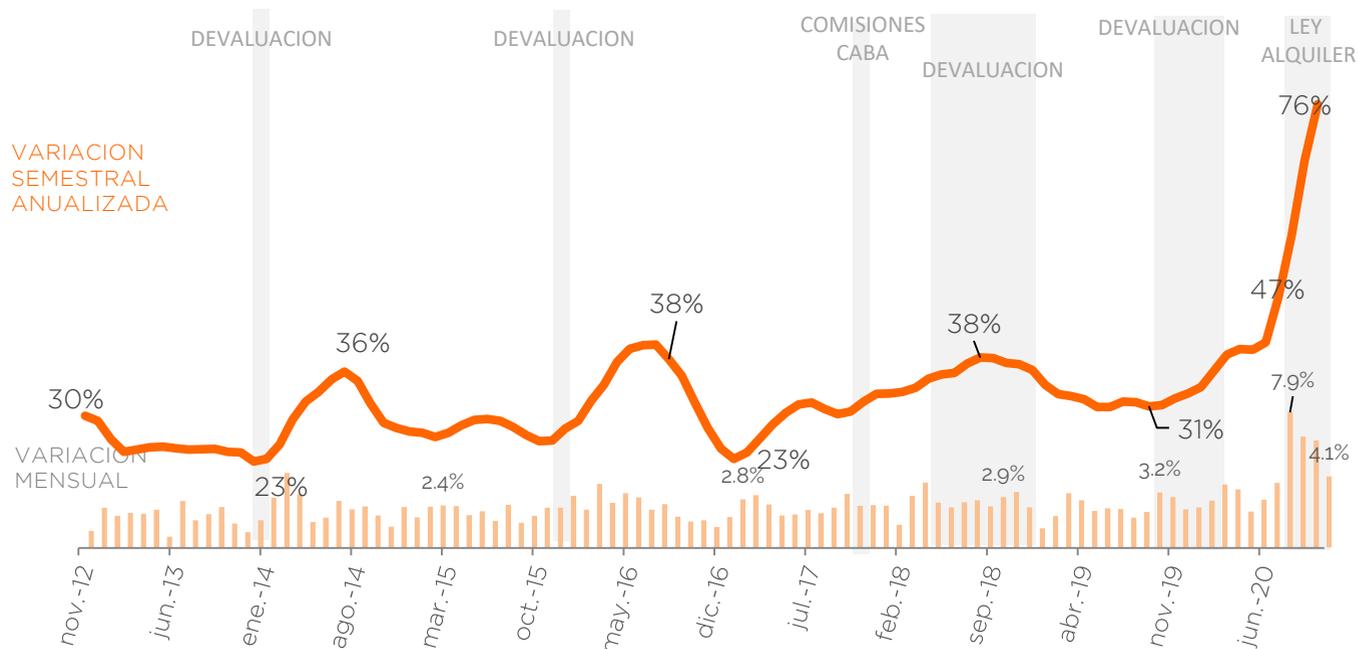
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 28.913 por mes, 4.1% por encima del mes previo. Desde la sanción de la nueva ley de alquileres (Junio'20) los precios suben 31.8%. En 2020 los alquileres acumulan suba de 52.3%, el doble que la inflación.

ALQUILER

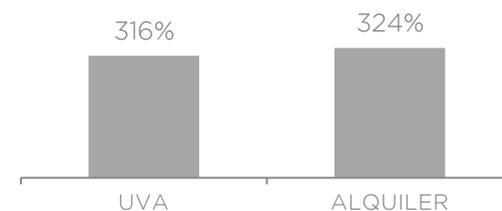
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

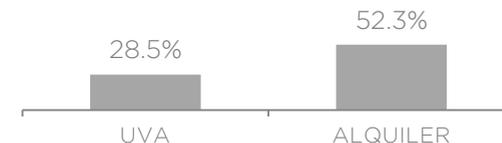


ALQUILER VS. UVA
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



VARIACIÓN DURANTE 2020

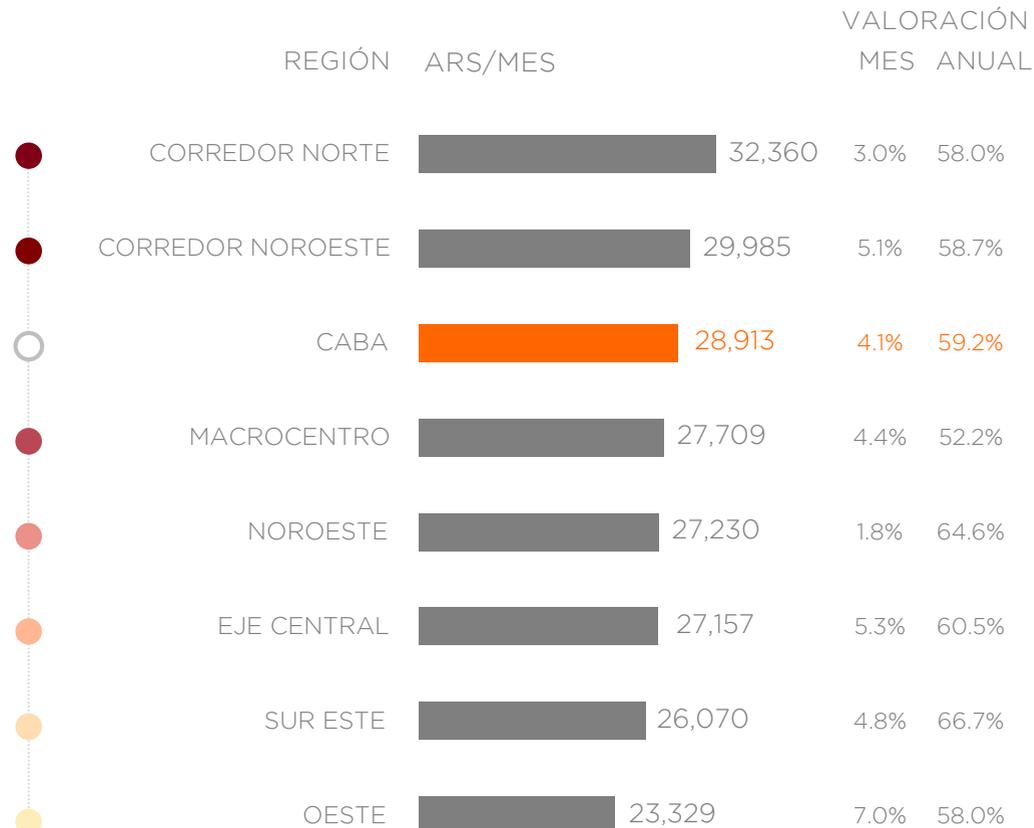
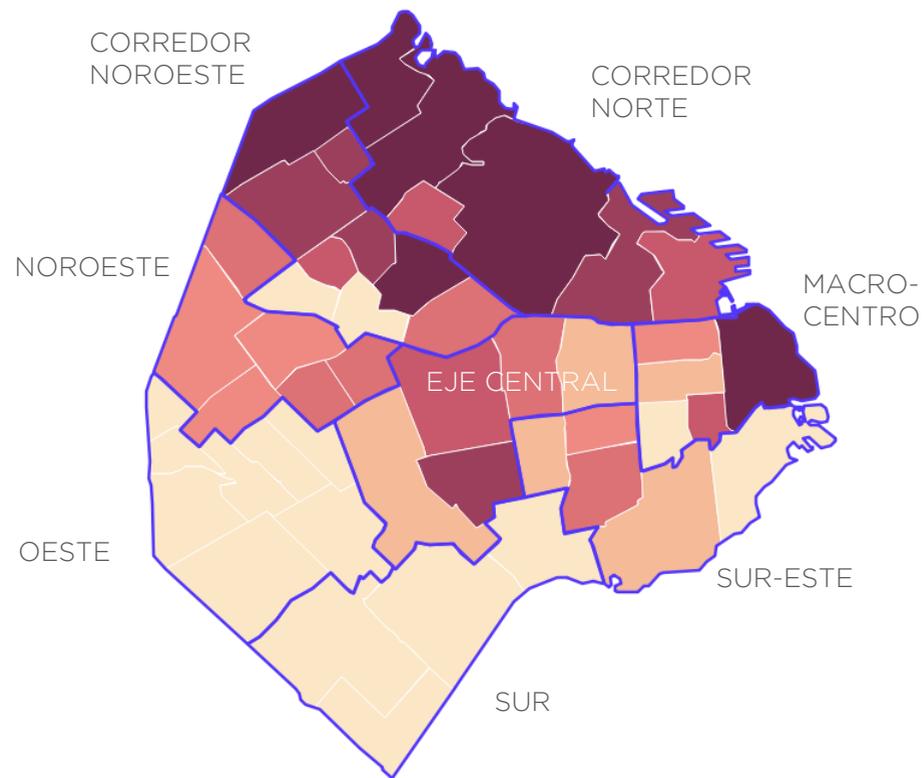


En octubre el incremento mensual continúa disminuyendo en relación al pico de julio y agosto, parecería converger a la velocidad pre sanción de la nueva ley. En los últimos 6 meses los alquileres ajustaron a una velocidad de 76% anual, la mayor desde el inicio.

ALQUILER

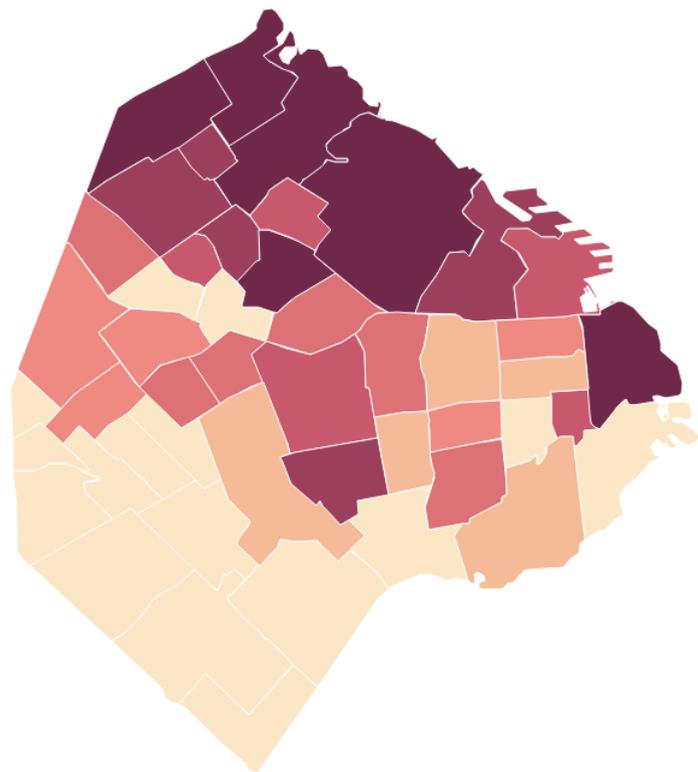
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

VALORACIÓN
MES ANUAL



ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO ARS/MES

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

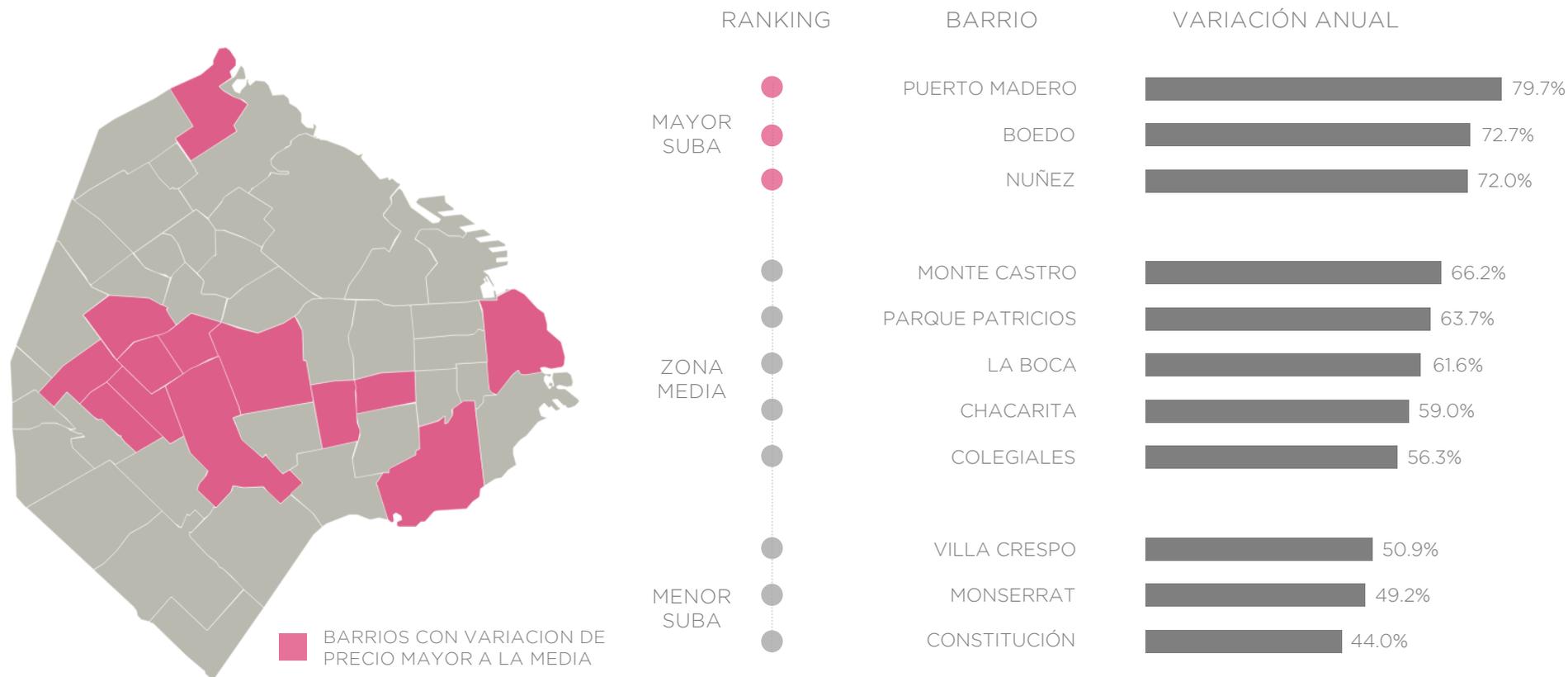
MENOR
PRECIO

PUERTO MADERO	59,125
PALERMO	34,946
NUÑEZ	33,994
VILLA ORTUZAR	29,916
PARQUE CHAS	28,772
VILLA CRESPO	28,204
VILLA DEL PARQUE	26,985
BOEDO	26,370
VILLA LURO	24,330
CONSTITUCIÓN	24,246
LINIERS	24,114

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 59.125 por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



En el 75% de los barrios de la ciudad el incremento de precio en 2020 fue superior al 50%

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

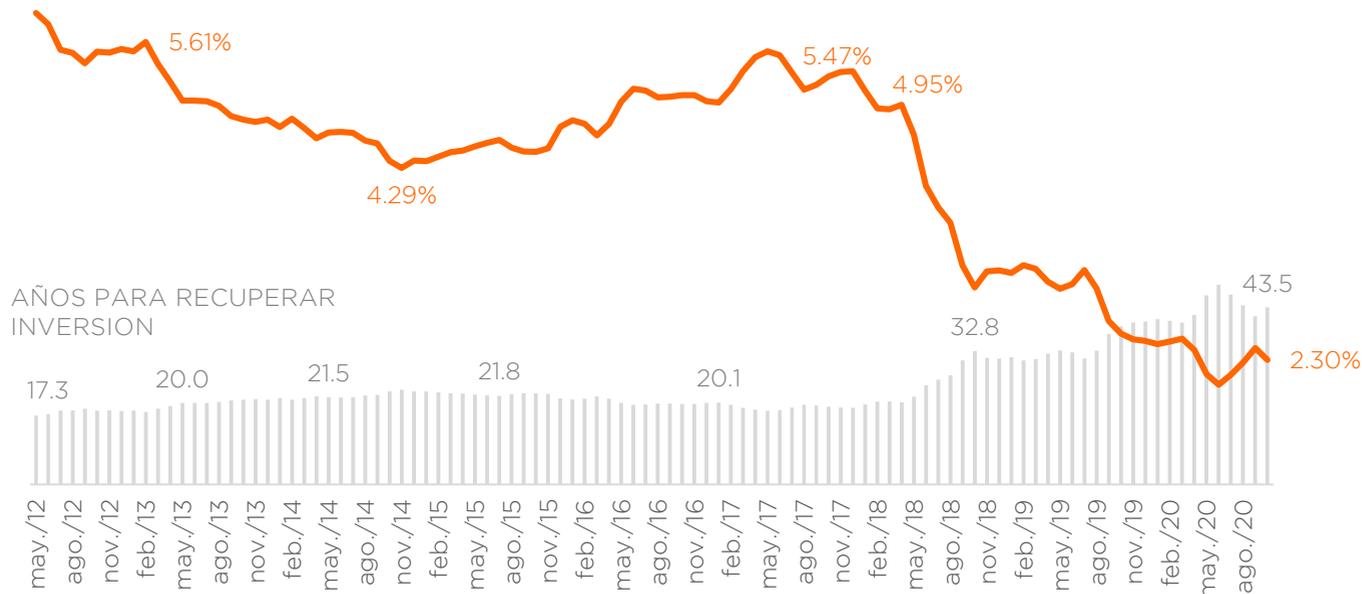
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

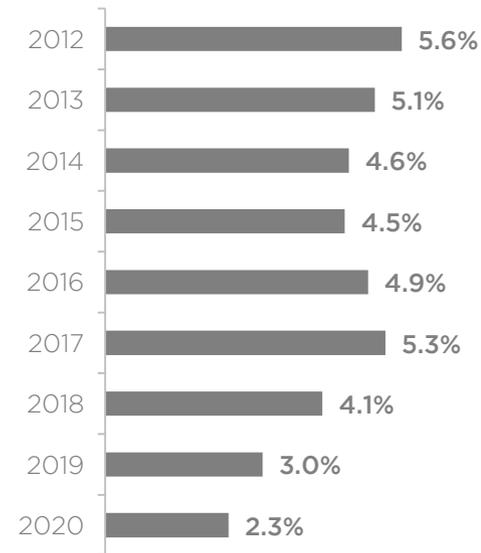
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL

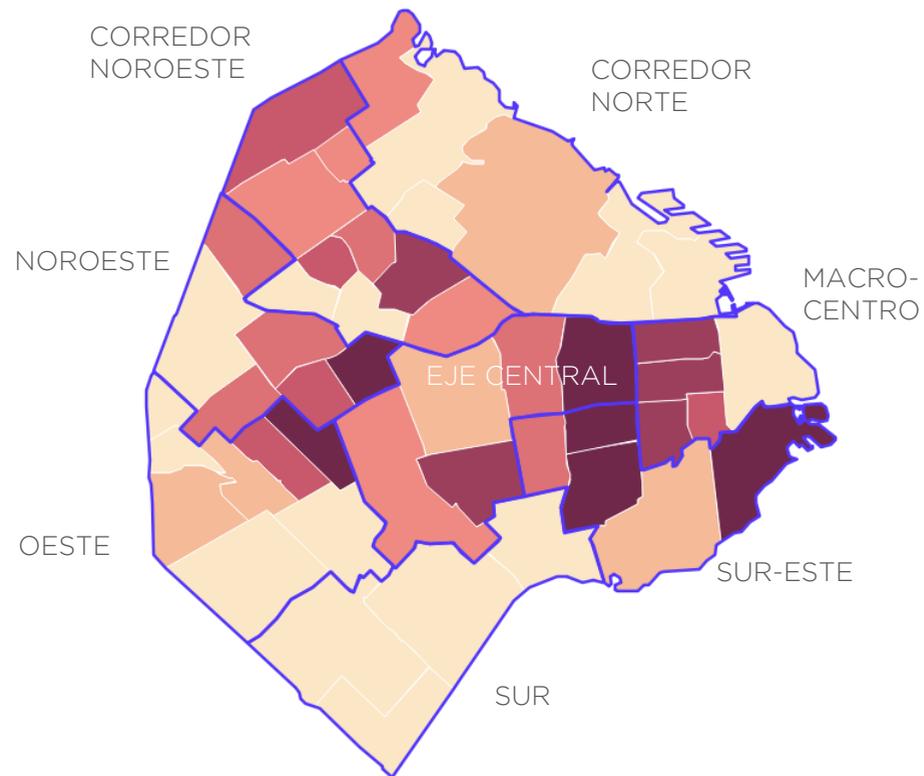


Luego de 3 meses de suba, la relación alquiler/precio retoma la baja ubicándose en 2.3% anual.

Se necesitan 43.5 años de alquiler para recuperar la inversión, 12% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

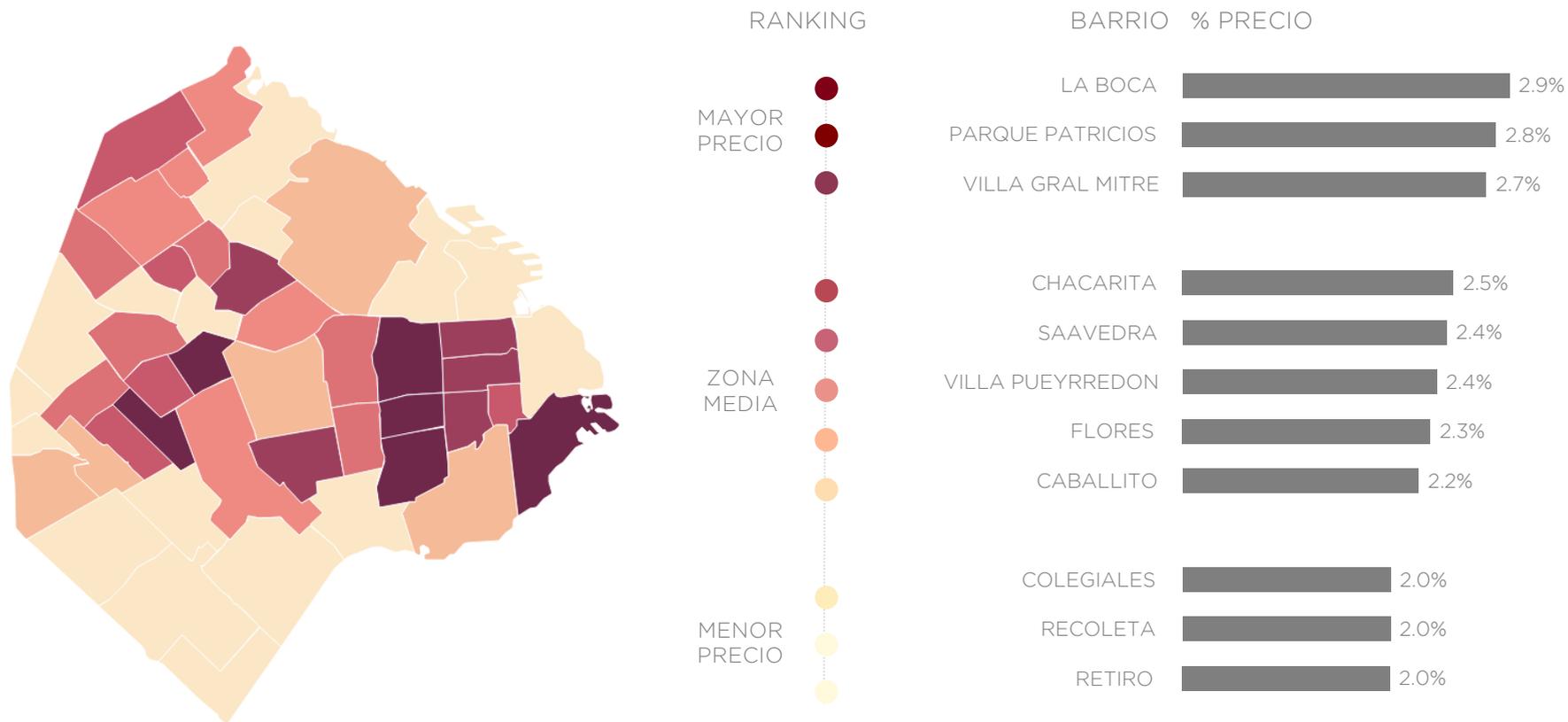
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
●	SUR ESTE	2.5%	▼	▼
●	MACROCENTRO	2.5%	▼	▼
●	EJE CENTRAL	2.4%	▼	▼
●	OESTE	2.4%	=	▼
●	CORREDOR NOROESTE	2.3%	▼	▼
○	CABA	2.3%	▼	▼
●	NOROESTE	2.3%	▼	▼
●	CORREDOR NORTE	2.1%	▼	▼

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



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