



# ZONAPROP INDEX

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

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

Precios bajan -6.4% en el año

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.562 usd/m<sup>2</sup>, registrando una disminución de 0.8% respecto al mes previo.

En Feb'19 se inicia la caída de precio que a la actualidad acumula disminución de 8.5%. El 95% de los barrios registran baja de precio interanual. Departamentos en pozo lideran la baja de precio registrando una caída media de 13.4% respecto a los precios de Q1 2019.

El costo de construcción medido en dólares se mantiene 53% por debajo del nivel de abril 2018.

### ALQUILER

Precios suben 57% en 2020

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$ 29.805 por mes, 3.1% por encima del mes previo, en torno a la inflación mensual. Los precios de alquiler suben 57.0% en 2020, casi 25pp por encima de la inflación (31.2%). El salto real de precio (descontada la inflación) a partir de la sanción de la nueva ley (Junio'20 a Oct'20) se ubicó en 17.7%.

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 62.213 por mes. Constitución es el barrio más económico, \$ 25.063 por mes.

### RENTABILIDAD

2.23% bruto anual, bajando

La relación alquiler/precio baja ubicándose en 2.23% anual. Se necesitan 44.9 años de alquiler para recuperar la inversión, 13% 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

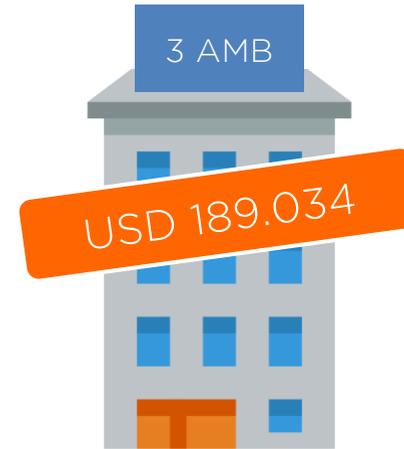
## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.552 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.572 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 133 mil dólares.

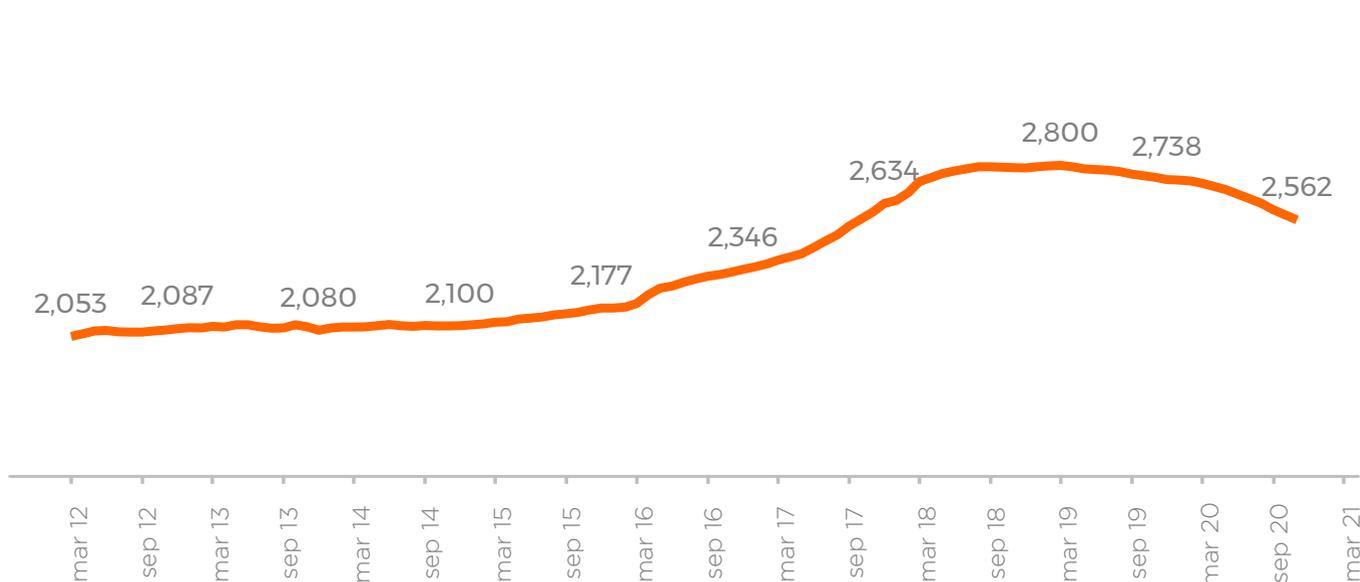
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 189 mil dólares.

# VENTA

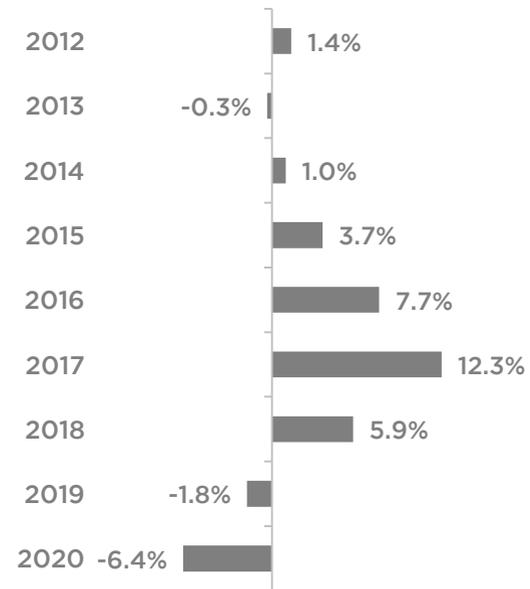
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



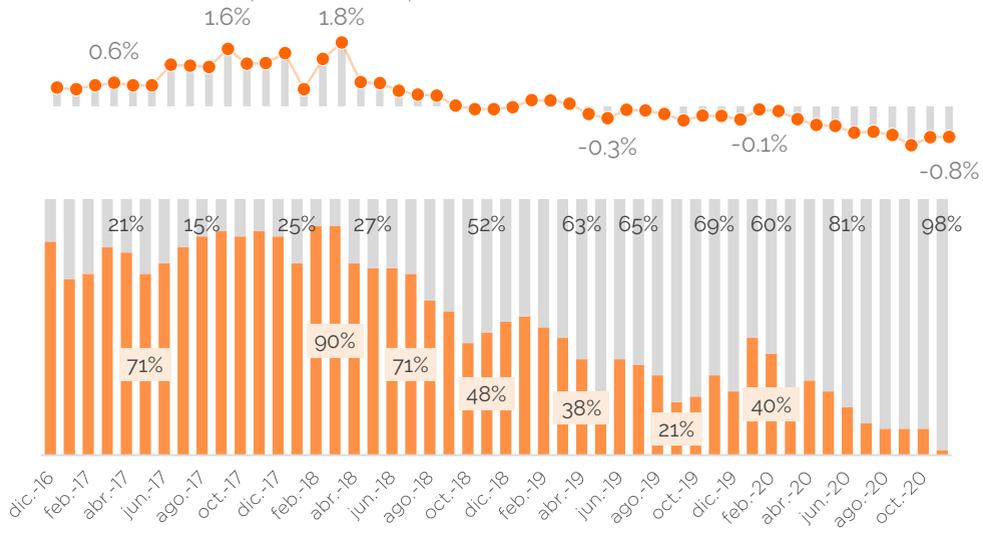
Precio medio se ubica en USD 2.562 por m2, 0.8% por debajo del mes previo. En Feb'19 se inicia la caída de precio que se acelera desde el inicio de la cuarentena por el COVID-19. Los precios acumulan disminución de 8.5% desde el máximo.

# VENTA

## PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

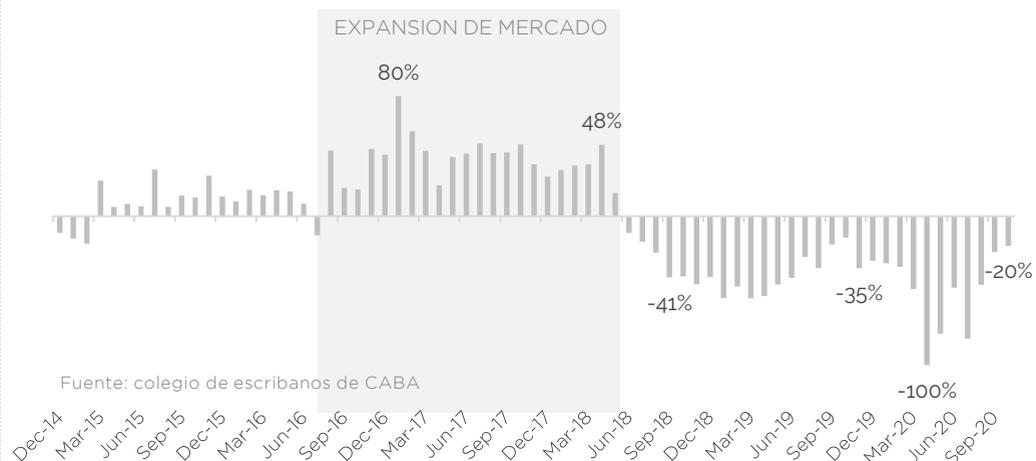


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL  
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

En abril '18 el 90% de los barrios registraba incremento de precio. Actualmente el 98% de los barrios registran disminución de precio mensual.

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



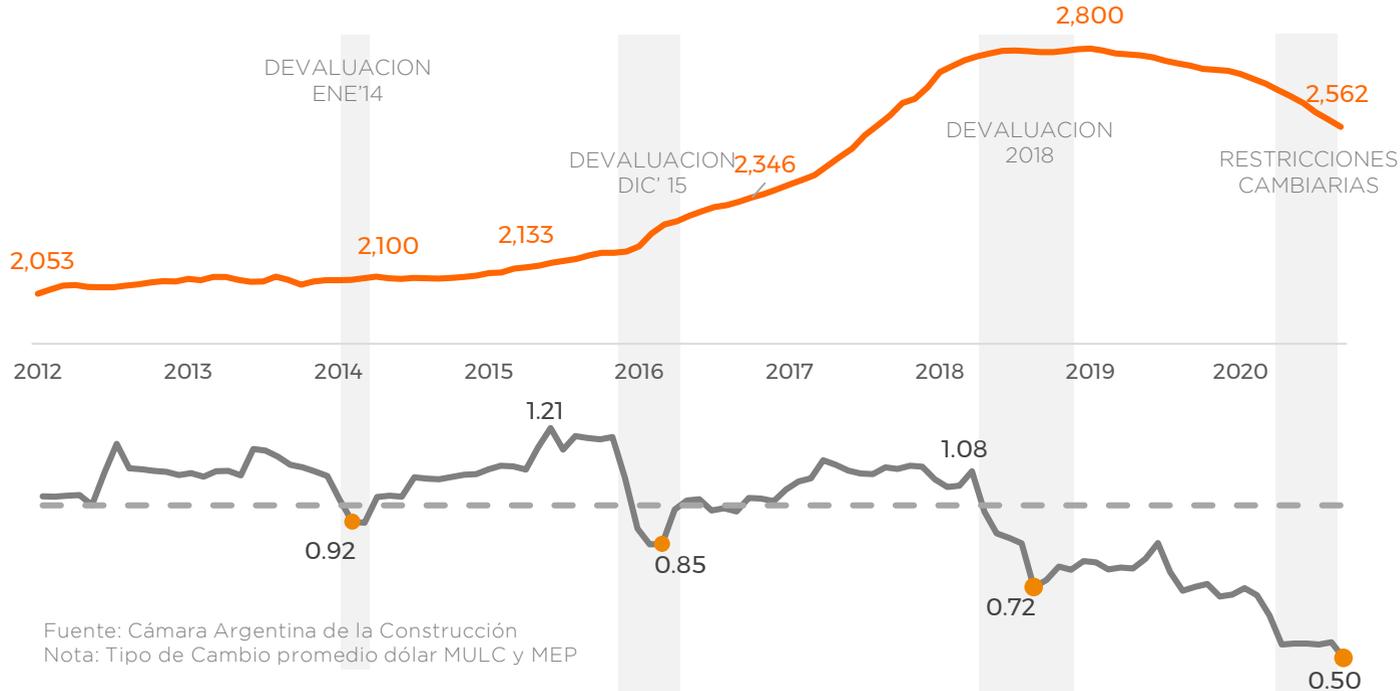
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En Oct '20 en el marco de la pandemia COVID-19 el volumen de escrituraciones registra una contracción de 20% respecto a Oct '19. La menor caída en el año. Se acumulan 29 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

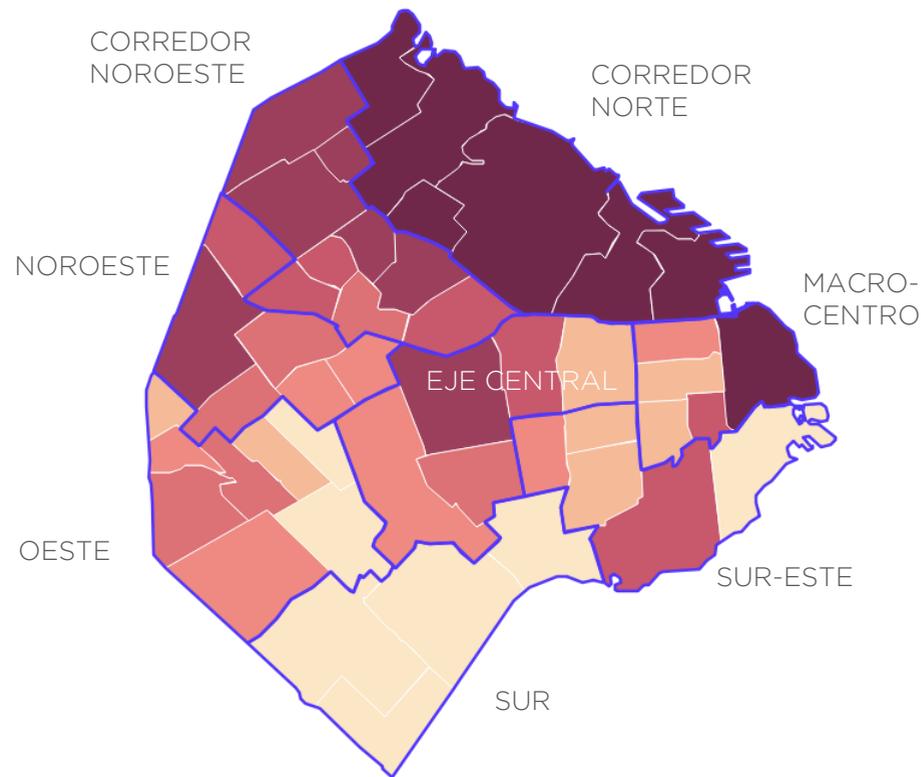


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación de Mayo 2018 generó una baja del costo de construcción medido en dólares que persiste hasta hoy: actualmente el costo es 53% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. El costo se ubica en su nivel mas bajo desde 2012.

# VENTA

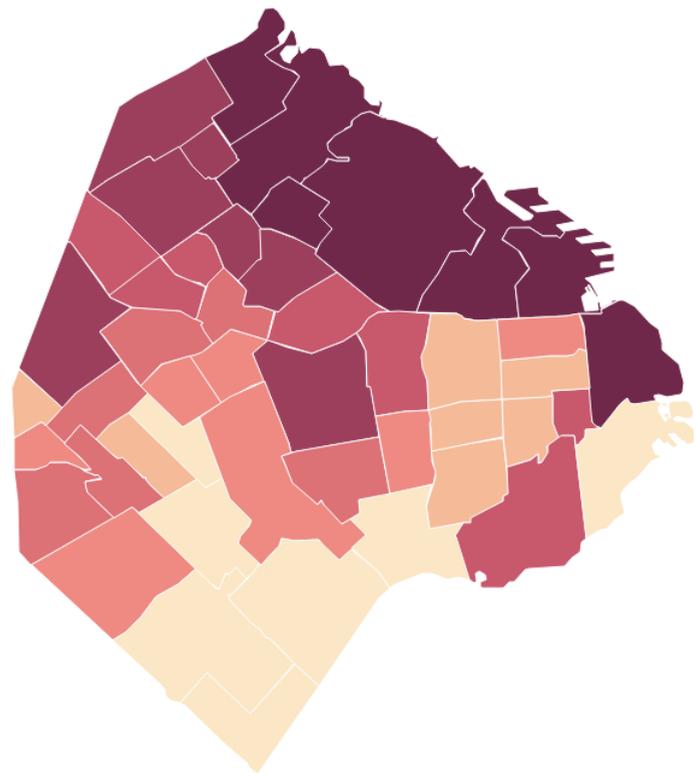
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,158	-0.9%	-7.1%
CORREDOR NOROESTE	2,623	-1.0%	-7.6%
CABA	2,562	-0.8%	-6.8%
NOROESTE	2,395	-0.9%	-6.0%
MACROCENTRO	2,362	-0.8%	-8.4%
EJE CENTRAL	2,349	-0.7%	-6.6%
SUR ESTE	2,147	-0.9%	-5.6%
OESTE	2,100	-0.8%	-4.8%
SUR	1,444	-0.8%	-6.6%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

BARRIO USD/M2

●	PUERTO MADERO	5,810
●	PALERMO	3,336
●	BELGRANO	3,185
●	CABALLITO	2,604
●	ALMAGRO	2,432
●	MONTE CASTRO	2,350
●	BOEDO	2,255
●	VILLA REAL	2,097
●	LA BOCA	1,781
●	LUGANO	1,138
●	VILLA SOLDATI	811

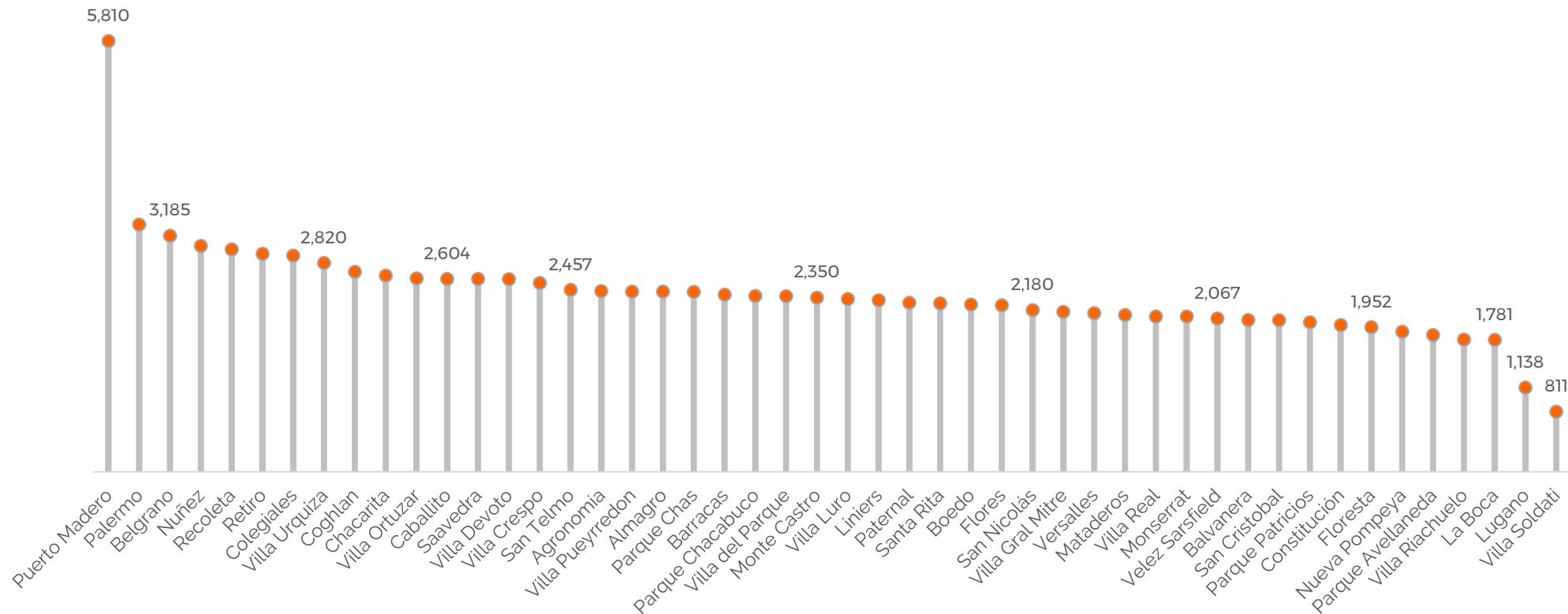
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.810 y mínimo en Villa Soldati USD 811

# VENTA

## PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

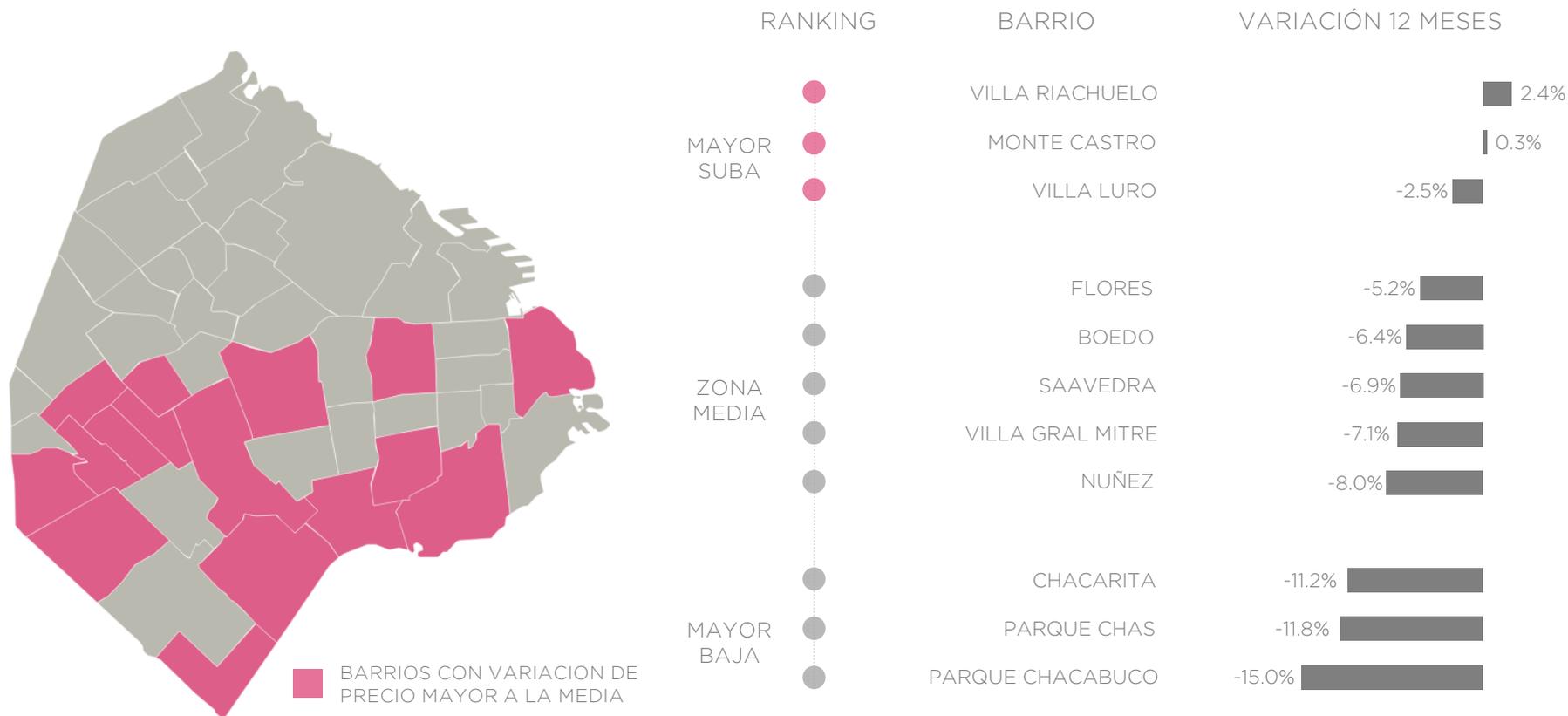


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# 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.

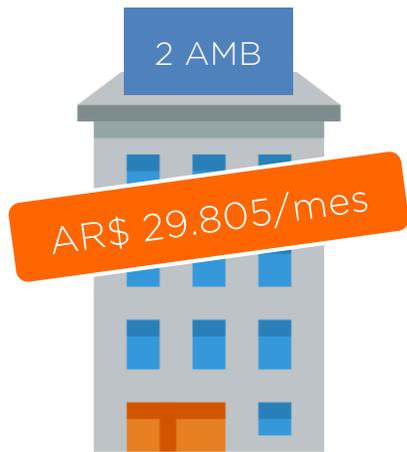
02

## 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 568 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 560 \$/M2/MES

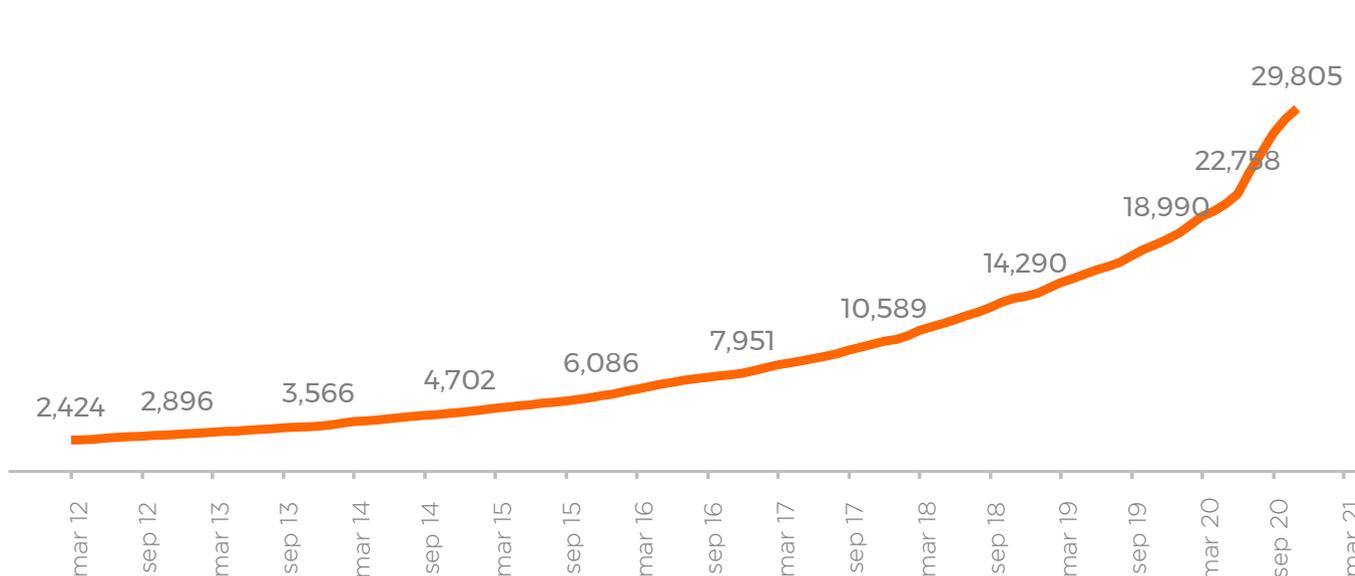
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 29.805 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 41.165 pesos por mes.

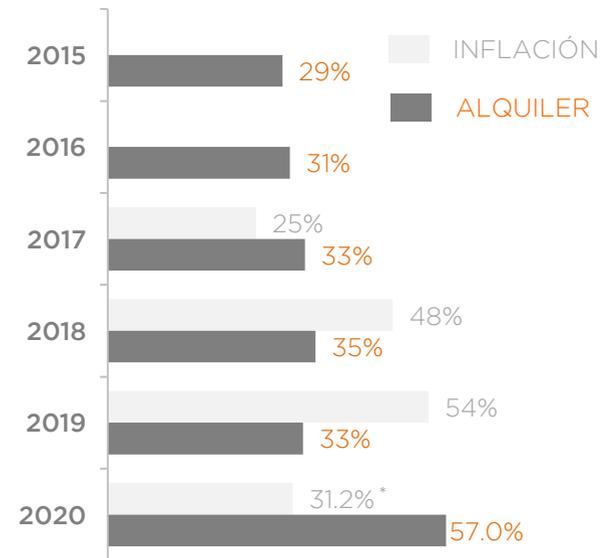
# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



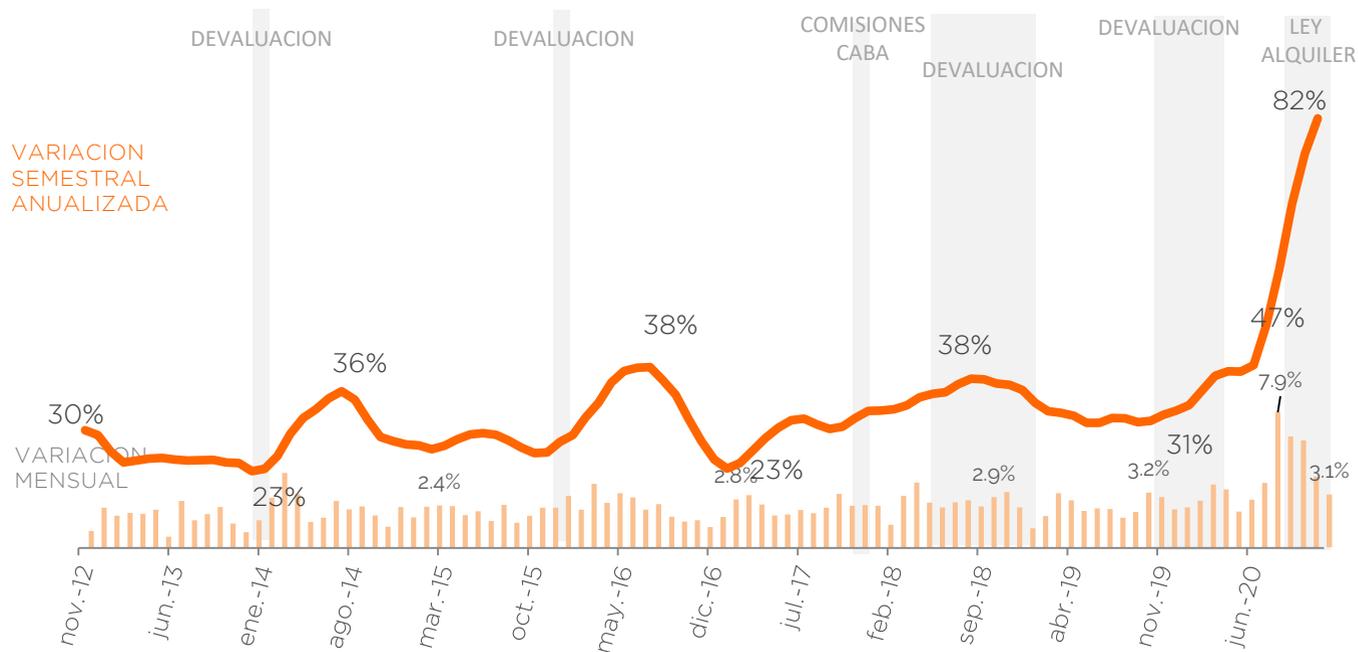
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 29.805 por mes, 3.1% por encima del mes previo, en torno a la inflación mensual. Los precios de alquiler suben 57.0% en 2020, casi 25pp por encima de la inflación (31.2%). El salto real de precio (descontada la inflación) a partir de la sanción de la nueva ley (Junio'20 a Oct'20) se ubicó en 17.7%.

# ALQUILER

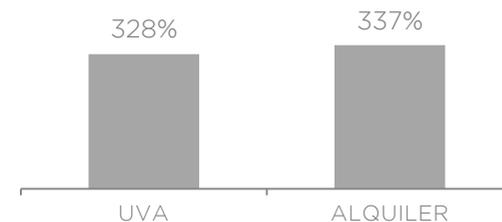
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

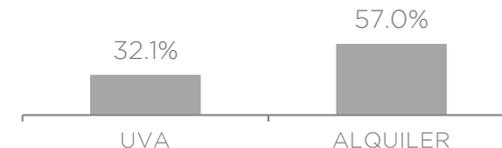


ALQUILER VS. UVA  
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



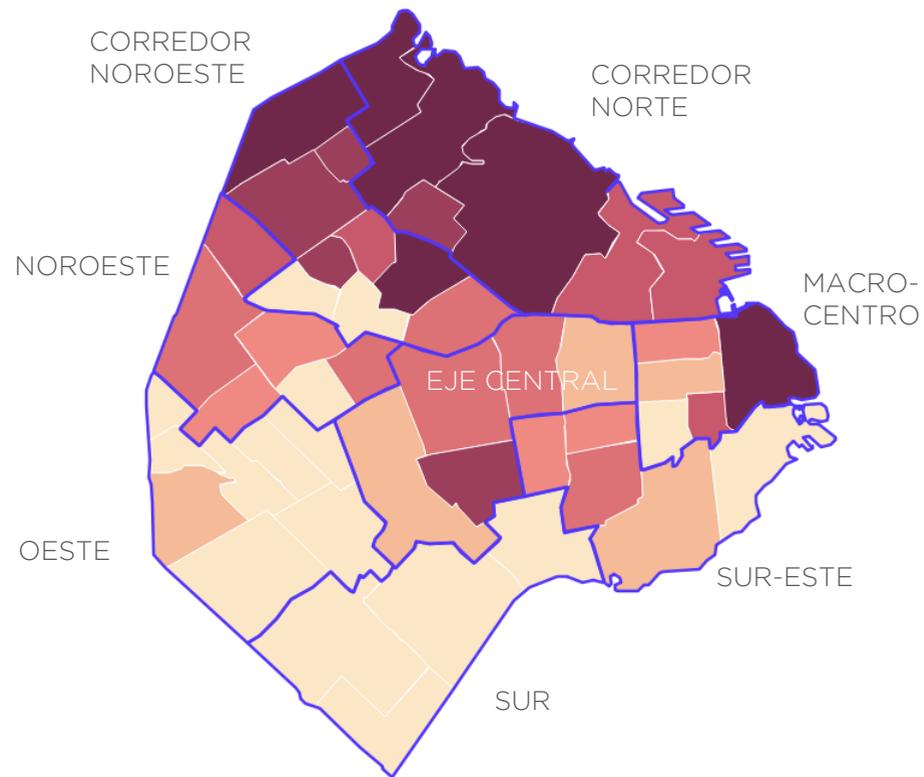
VARIACIÓN DURANTE 2020



En noviembre el incremento mensual continúa disminuyendo en relación al pico de julio y agosto, convergiendo niveles de inflación mensual. En los últimos 6 meses los alquileres ajustaron a una velocidad de 82% anual, la mayor desde el inicio.

# ALQUILER

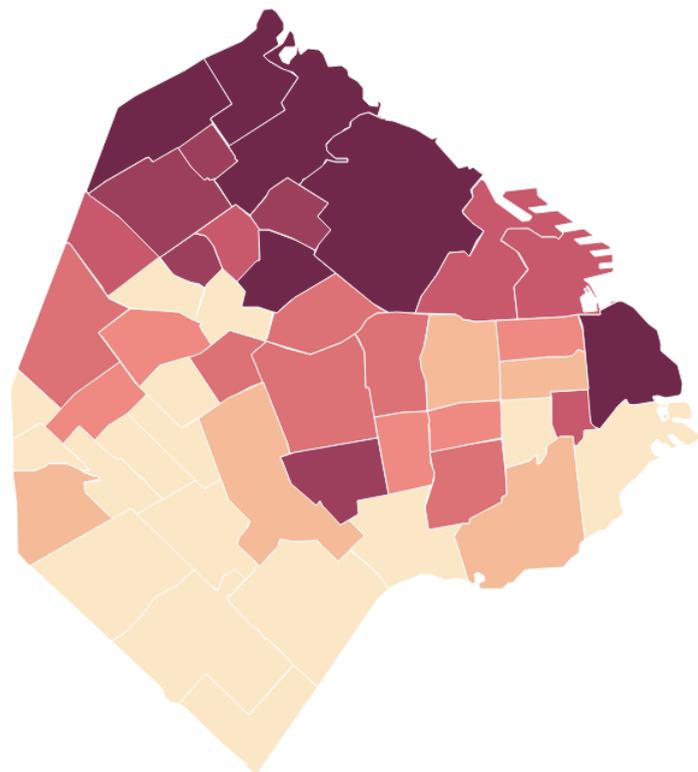
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	32,968	1.9%	57.2%
CORREDOR NOROESTE	31,165	3.9%	61.1%
CABA	29,805	3.1%	60.6%
MACROCENTRO	28,583	3.2%	55.2%
EJE CENTRAL	28,204	3.9%	64.1%
NOROESTE	27,852	2.3%	63.6%
SUR ESTE	26,679	2.3%	64.8%
OESTE	25,101	7.6%	66.3%

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

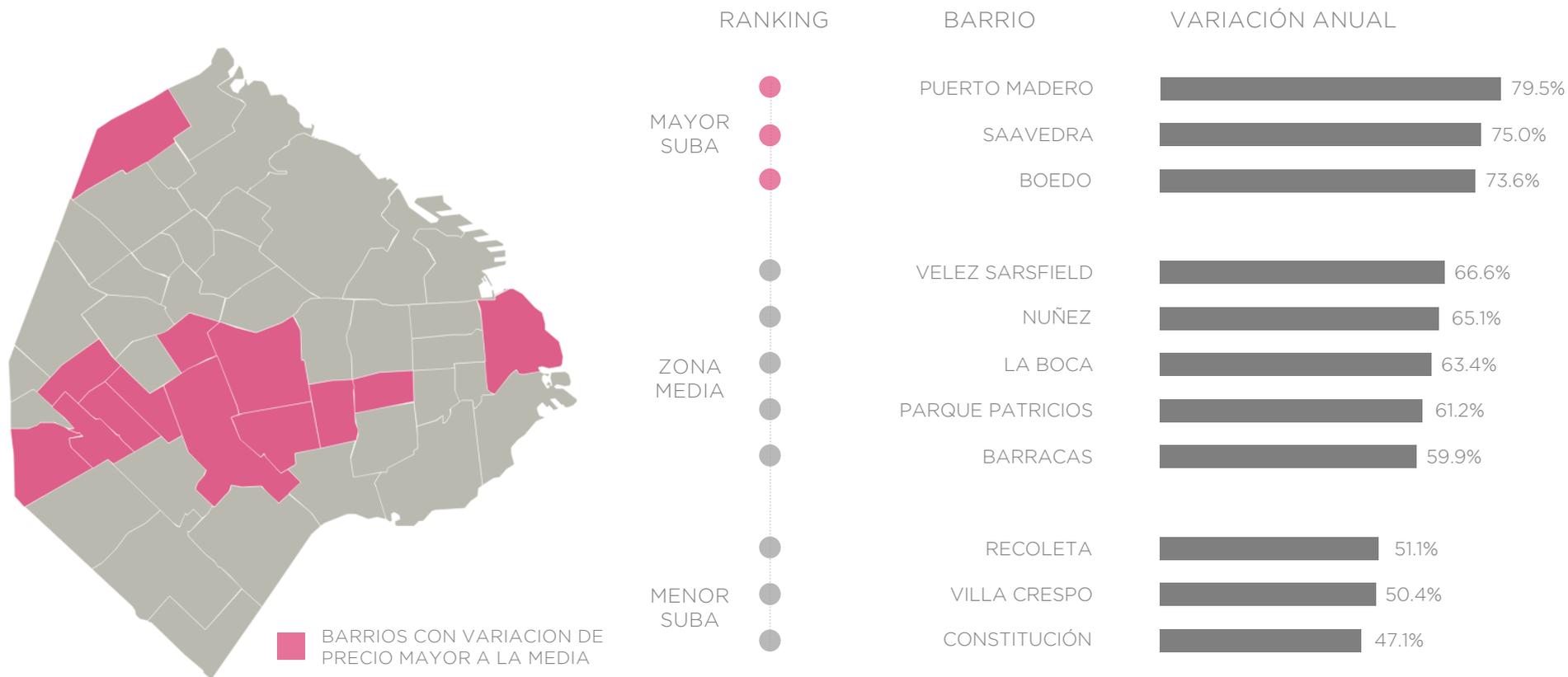
BARRIO ARS/MES

PUERTO MADERO	62,213
PALERMO	35,132
NUÑEZ	33,809
COGHLAN	31,032
RETIRO	29,687
ALMAGRO	29,027
MONTE CASTRO	27,473
BALVANERA	26,596
VELEZ SANSFIELD	25,524
LA BOCA	25,224
CONSTITUCIÓN	25,063

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 62.213 por mes

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



En el 85% de los barrios de la ciudad el incremento de precio en 2020 fue superior al 50%

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

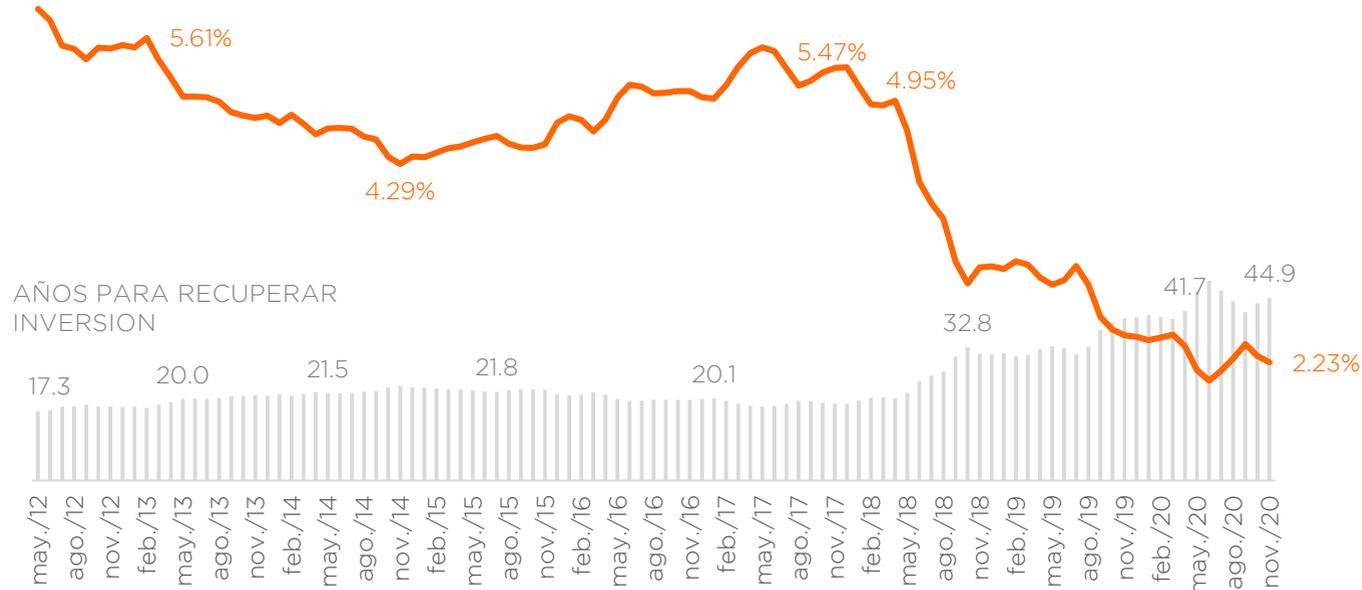
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

# RENTABILIDAD

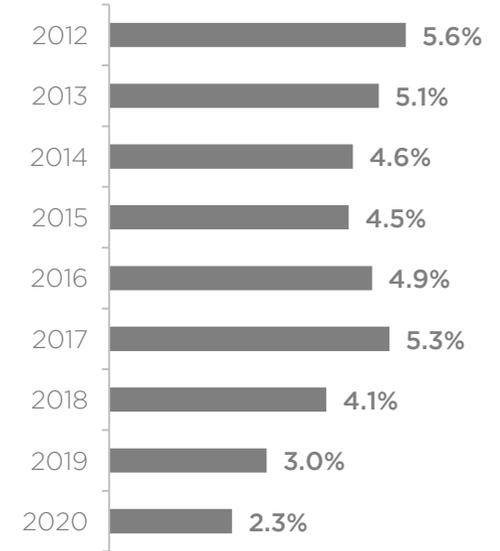
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

### EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



### PROMEDIO ANUAL

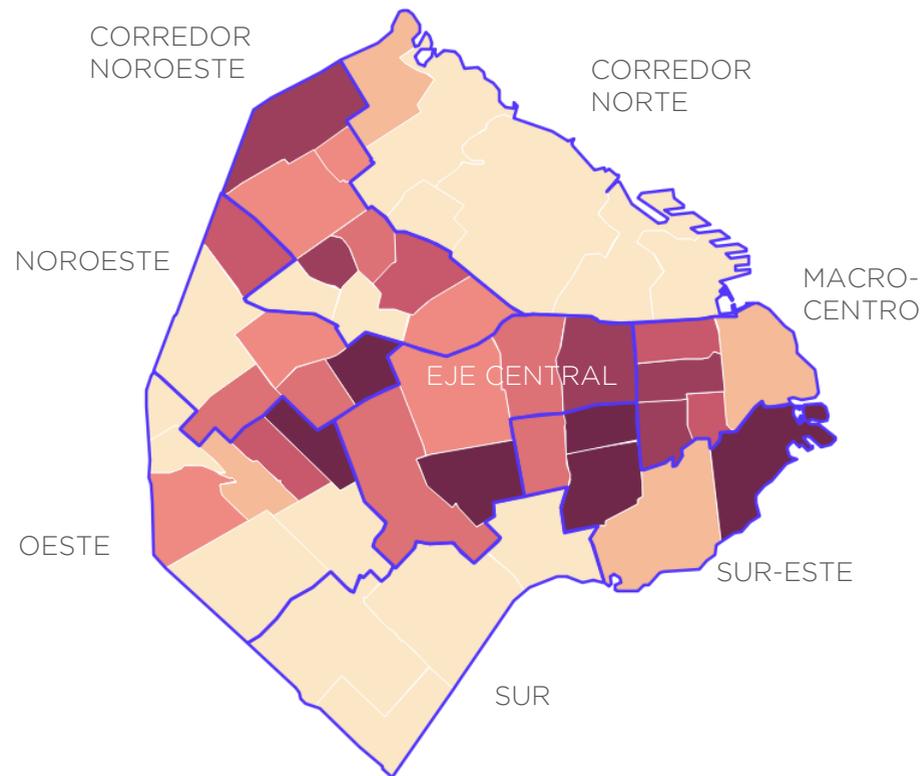


La relación alquiler/precio baja ubicándose en 2.23% anual.

Se necesitan 44.9 años de alquiler para recuperar la inversión, 13% más que un año atrás.

# RENTABILIDAD

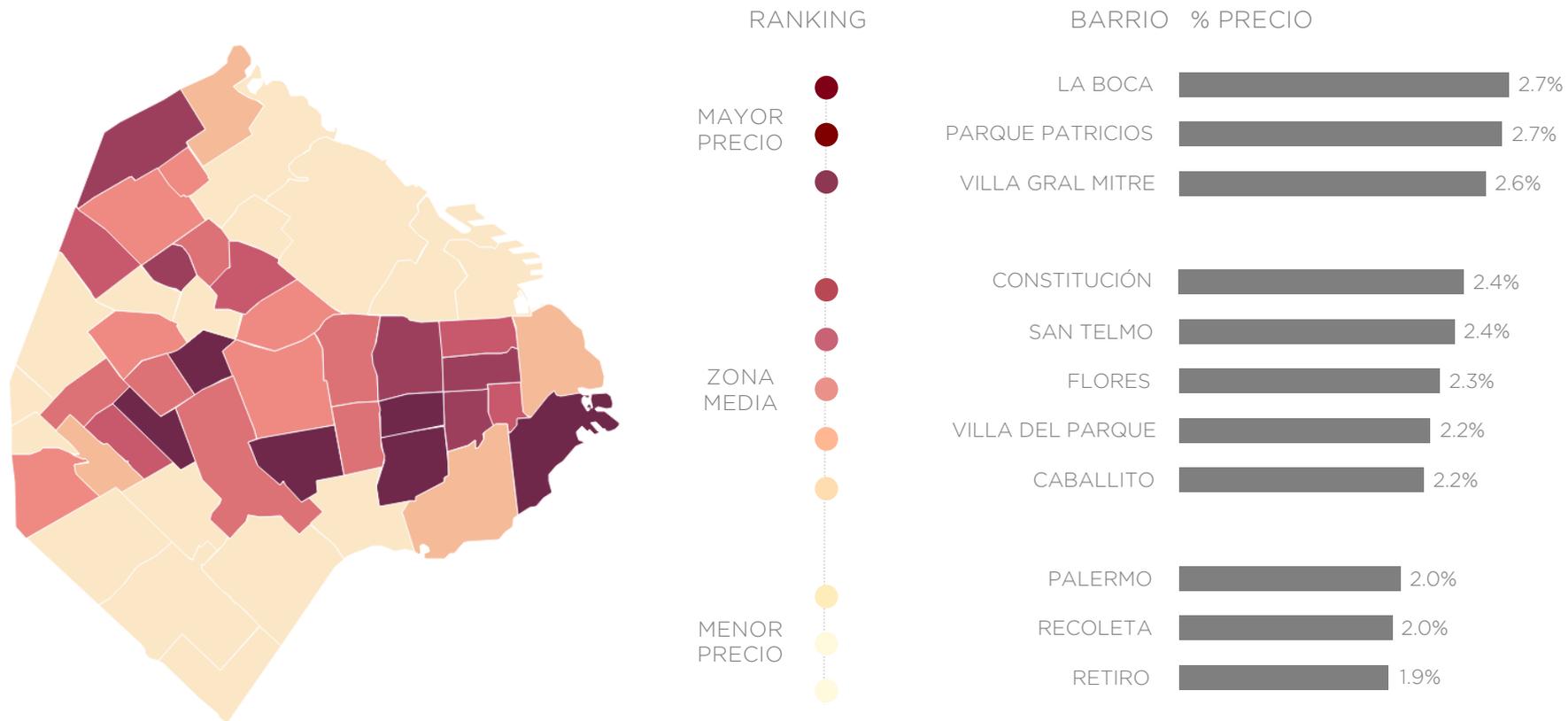
## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
●	SUR ESTE	2.4%	▼	▼
●	MACROCENTRO	2.4%	▼	▼
●	OESTE	2.4%	=	▼
●	EJE CENTRAL	2.3%	▼	▼
●	CORREDOR NOROESTE	2.3%	=	▼
●	NOROESTE	2.3%	=	▼
○	CABA	2.2%	▼	▼
●	CORREDOR NORTE	2.0%	▼	▼

# 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