



# ZONAPROP INDEX

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

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

Precios bajaron 7.1% en 2020

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.544 usd/m<sup>2</sup>, registrando una disminución de 0.7% respecto al mes previo. En 2020 los precios acumularon baja de 7.1%, la mayor caída desde el inicio de la serie. La zona Sur es la región de la ciudad con mayor baja anual, -8.7% en el año.

La tendencia a la baja se inició en Feb'19 y acumula hasta hoy -9.2%.

Escrituras: luego de 29 meses consecutivos de contracción, Nov'20 registra suba interanual de 4% en volumen de escrituras. Acumulado 2020 registra 53% menos transacciones que 2019 y 72% menos que 2018.

### ALQUILER

Precios subieron 61.6% en 2020

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$ 30.683 por mes, 2.9% por encima del mes previo. Los precios de alquiler suben 61.6% en 2020, 25pp por encima de la inflación (36%). 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 17.7pp.

Todos los barrios registran suba de precio superior al 48% en 2020. El 68% incrementa su precio más de 60% en el año. Puerto Madero y Saavedra son los barrios con mayor incremento anual, por encima del 78%.

### RENTABILIDAD

2.37% bruto anual, baja respecto a 2019

La relación alquiler/precio se ubica en 2.37% anual. Se necesitan 42.2 años de alquiler para recuperar la inversión, 5% más que un año atrás.

Parque Patricios y La Boca son los mejores barrios para inversores que buscan renta. Retiro y Recoleta son los barrios con menor retorno.

# 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 2.529 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.558 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 132 mil dólares.

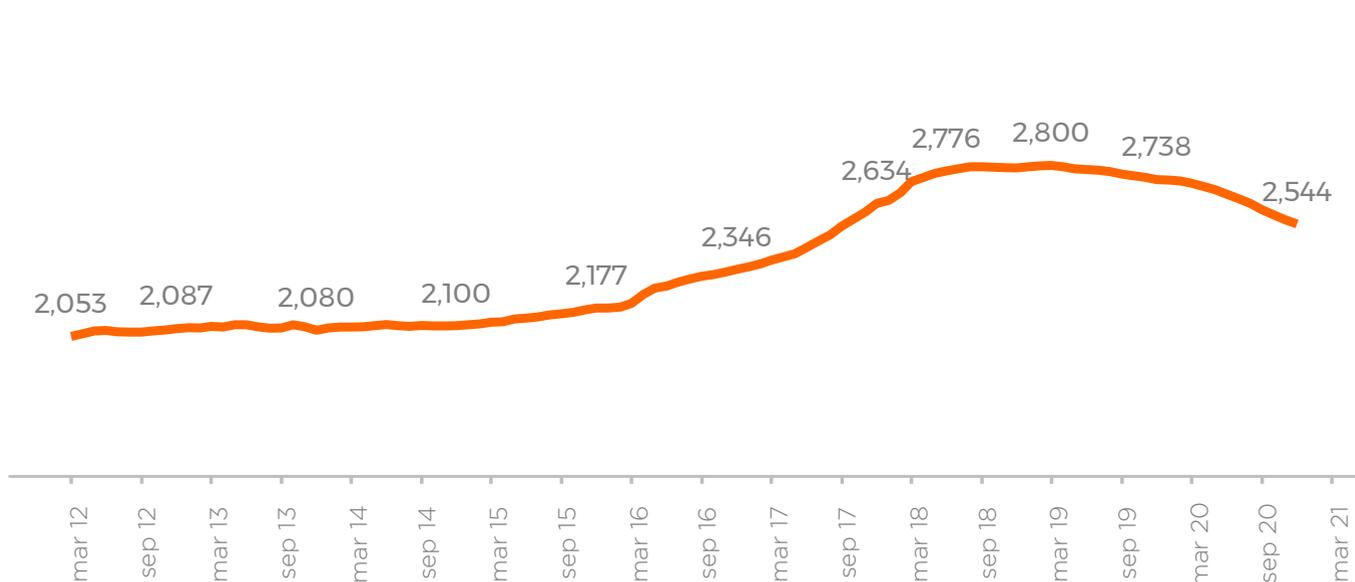
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 188 mil dólares.

# VENTA

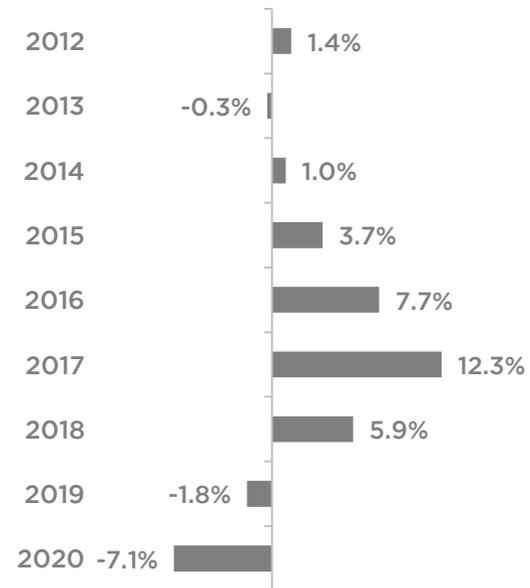
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



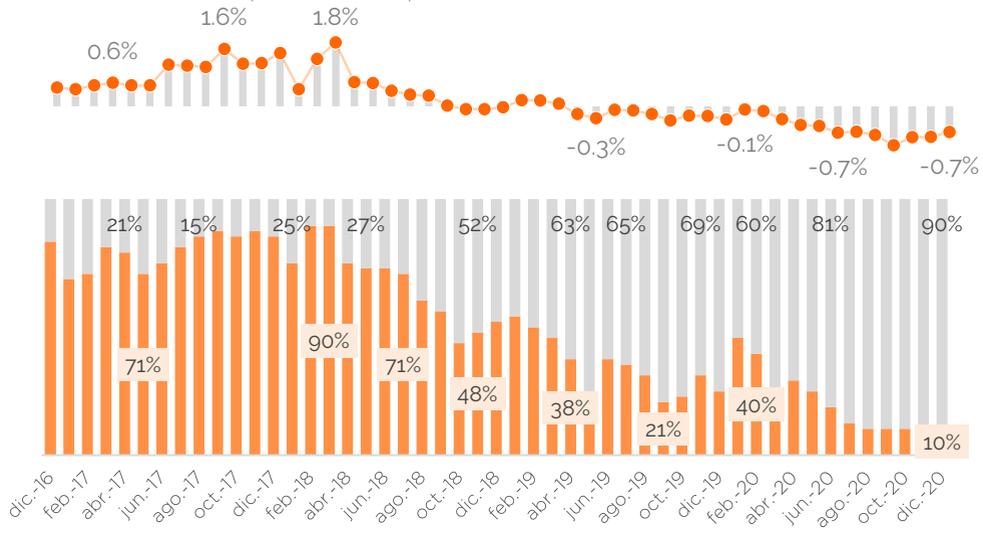
Precio medio se ubica en USD 2.544 por m2, 0.7% por debajo del mes previo. En Feb'19 se inicia la caída de precio que se acelera desde el inicio de la cuarentena por el COVID-19. Los precios acumulan disminución de 9.2% desde el máximo.

# VENTA

## PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

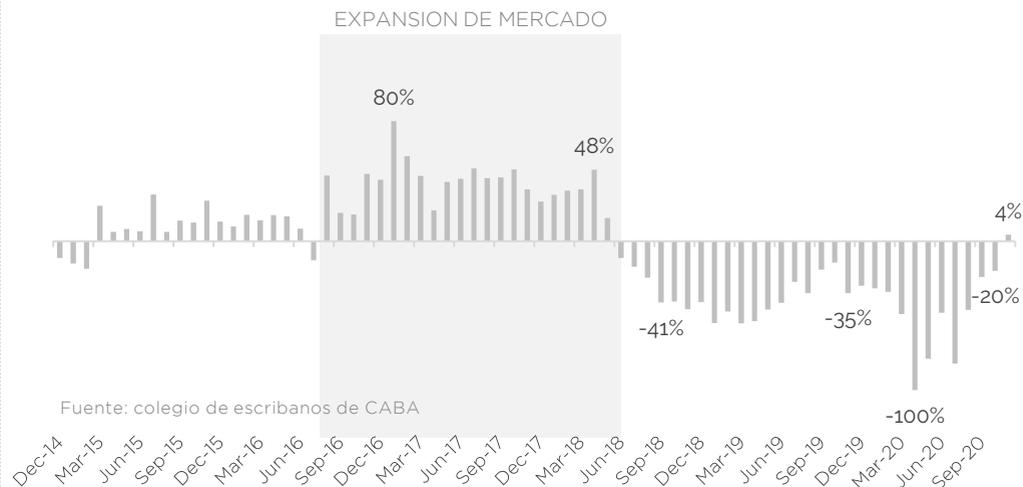


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL  
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ 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

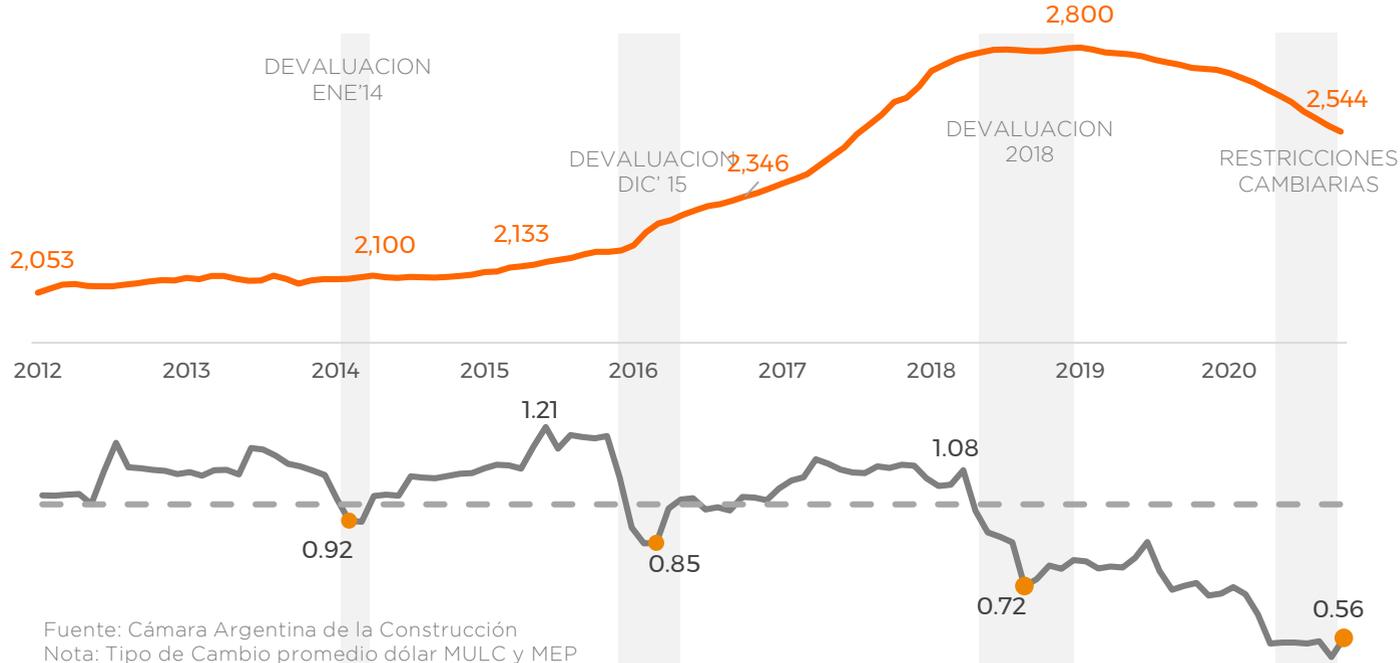


Luego de 29 meses consecutivos de contracción, Nov'20 registra suba interanual de 4% en volumen de escrituras. Acumulado 2020 registra 53% menos transacciones que 2019 y 72% menos que 2018.

# 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

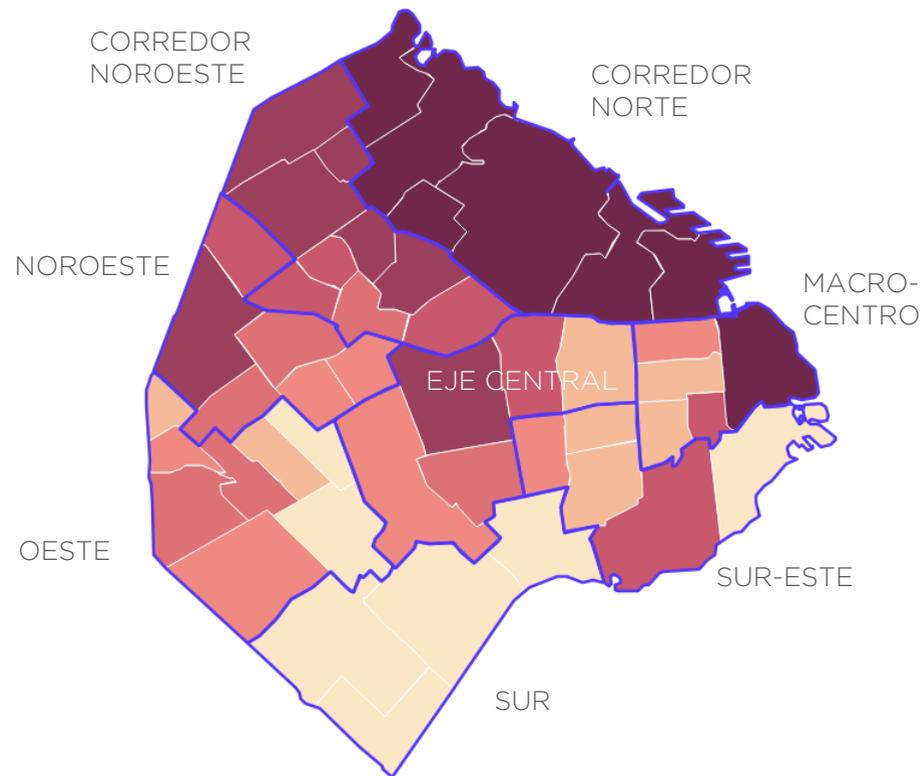


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

Actualmente el costo es 48% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. En el último trimestre 2020 los costos suben por encima de la devaluación, derivando en incremento de costo en dólares de 3.1%.

# VENTA

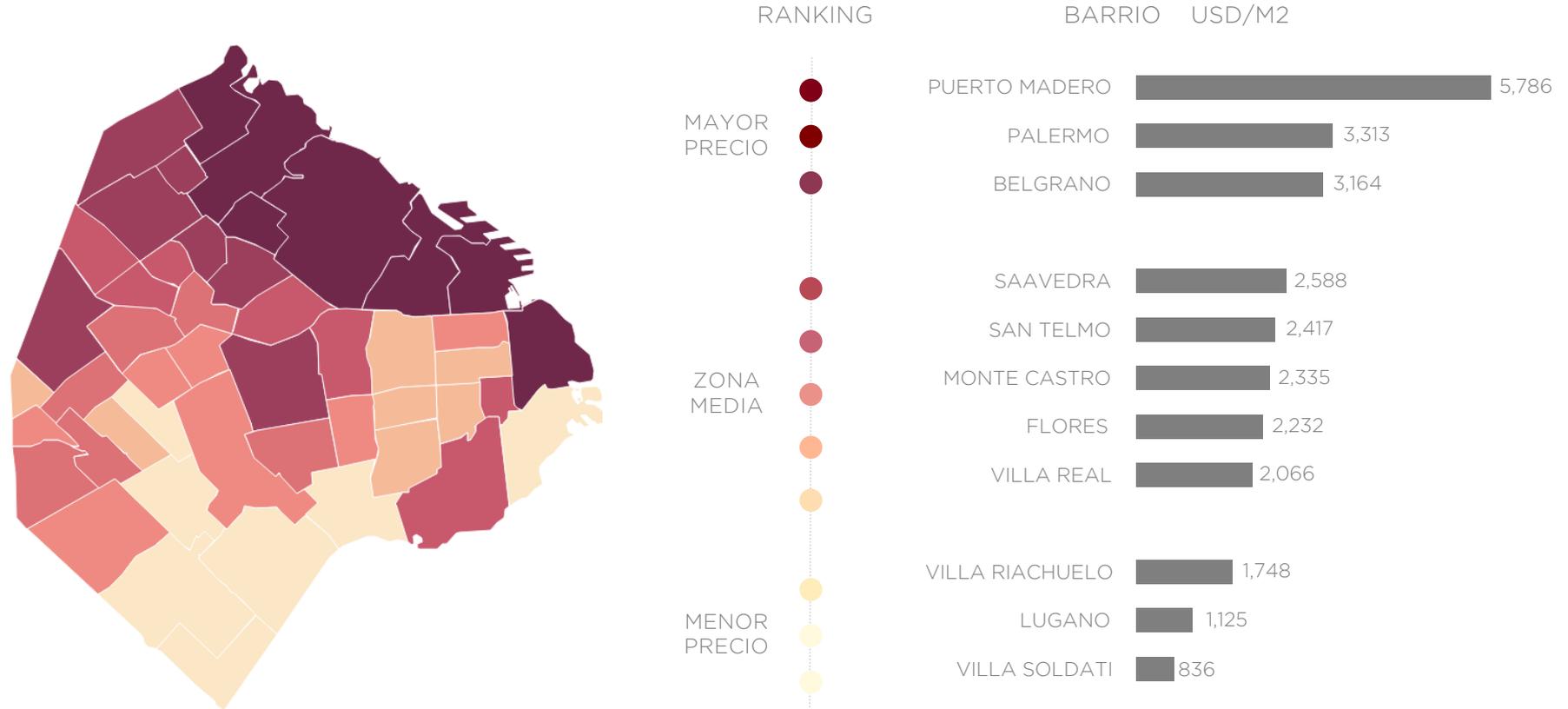
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,135	-0.7%	-7.3%
CORREDOR NOROESTE	2,607	-0.6%	-7.9%
CABA	2,544	-0.7%	-7.1%
NOROESTE	2,379	-0.7%	-6.4%
MACROCENTRO	2,341	-0.9%	-8.2%
EJE CENTRAL	2,334	-0.6%	-6.9%
SUR ESTE	2,130	-0.8%	-6.0%
OESTE	2,083	-0.8%	-5.4%
SUR	1,429	-1.0%	-8.7%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



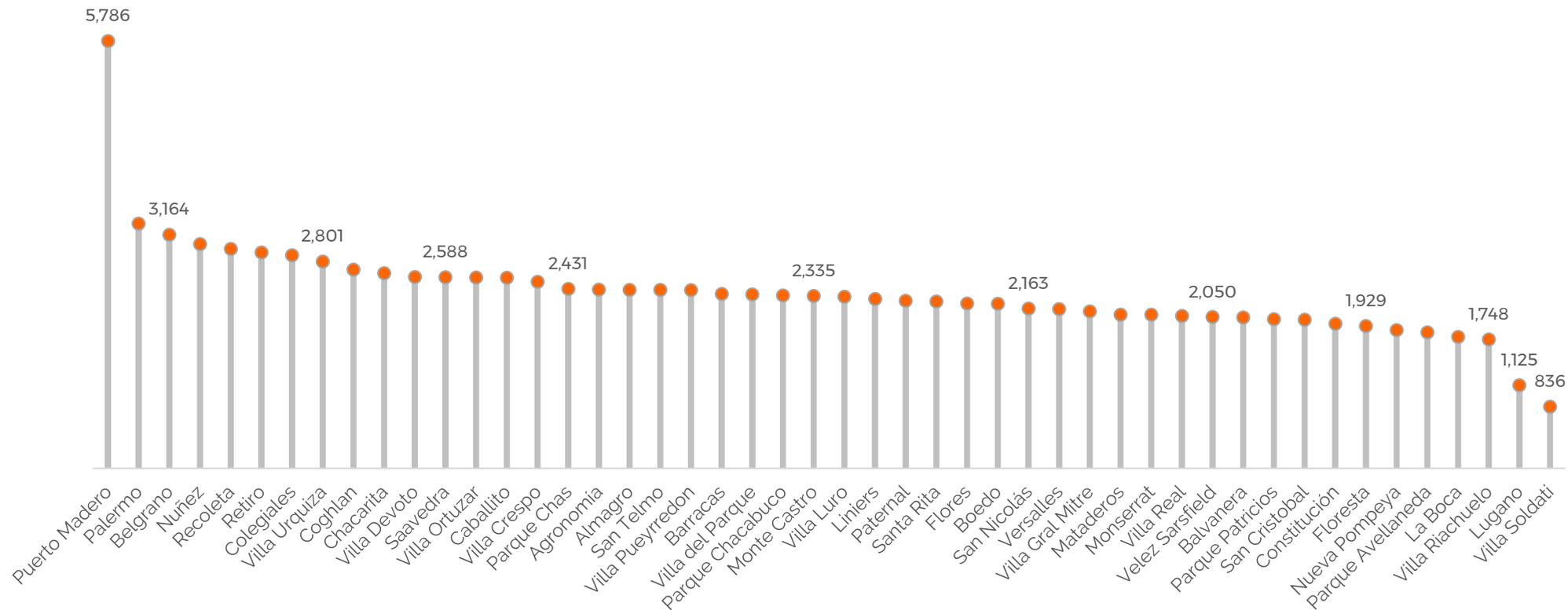
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.786 y mínimo en Villa Soldati USD 836

# VENTA

## PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

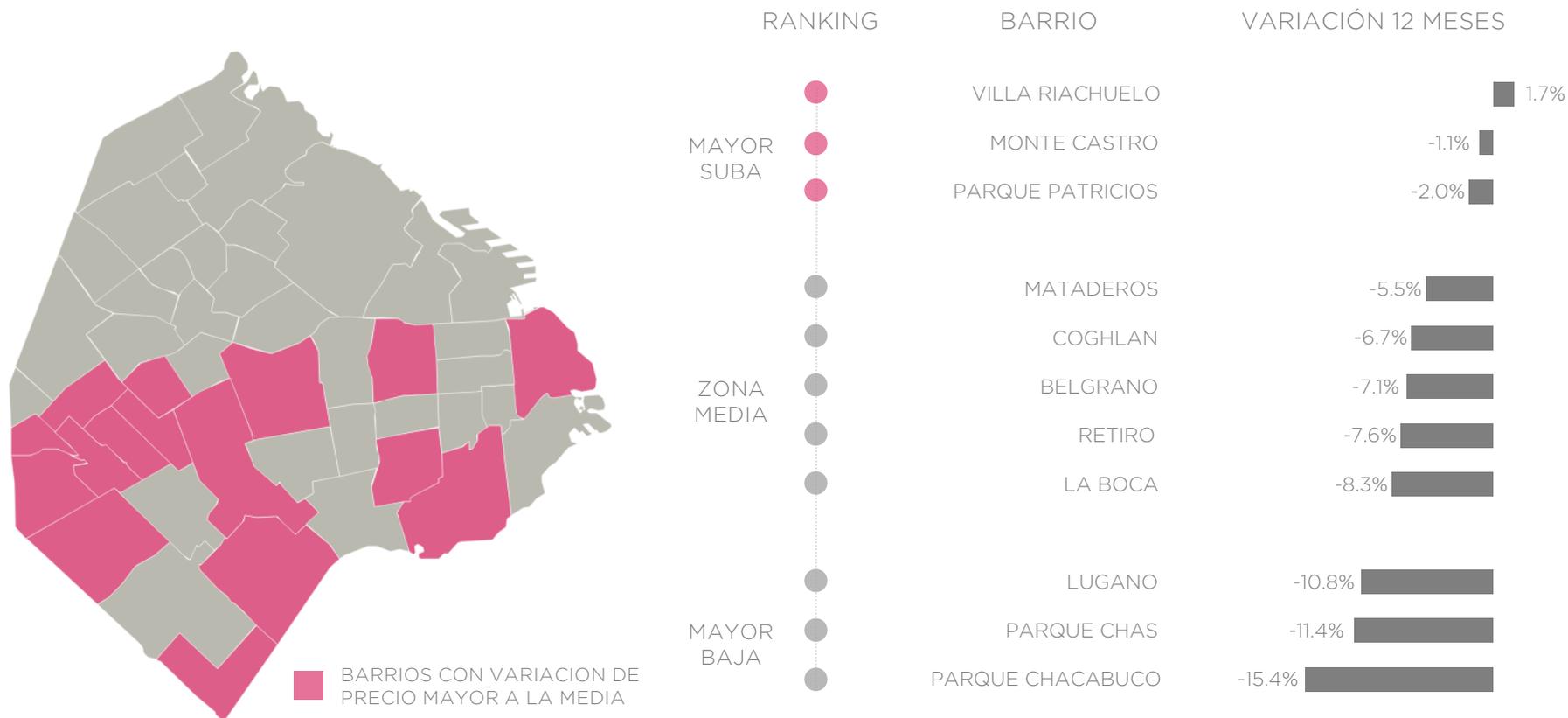


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



98% de los barrios registran baja de precio en 2020. Zona Sur y Oeste es la que mejor resiste la baja de precio.

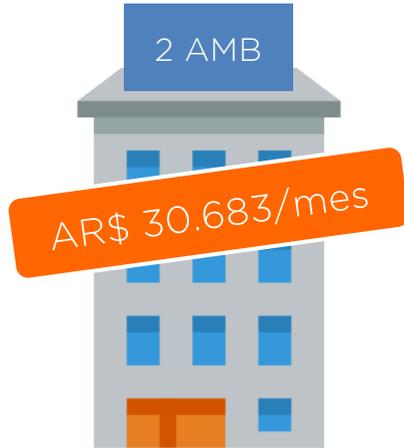
02

## PRECIOS ALQUILER

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

# ALQUILER

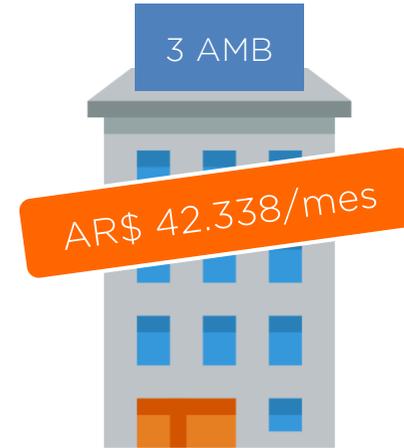
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 584 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 576 \$/M2/MES

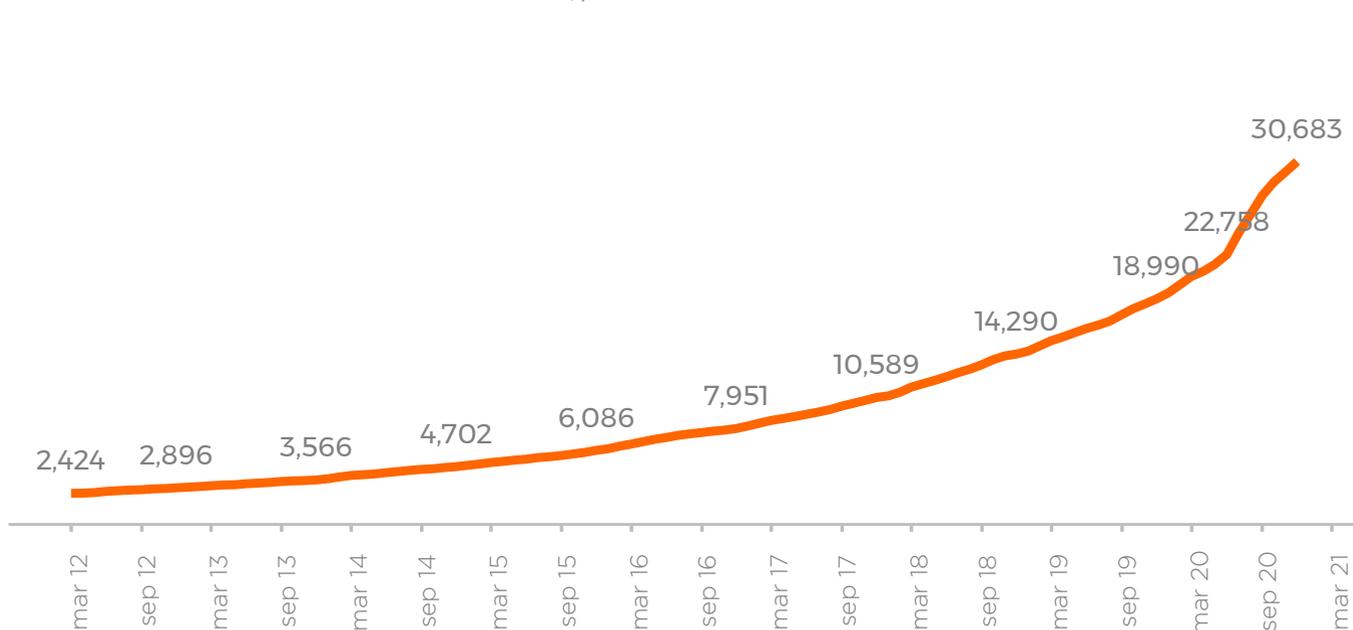
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 30.683 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 42.338 pesos por mes.

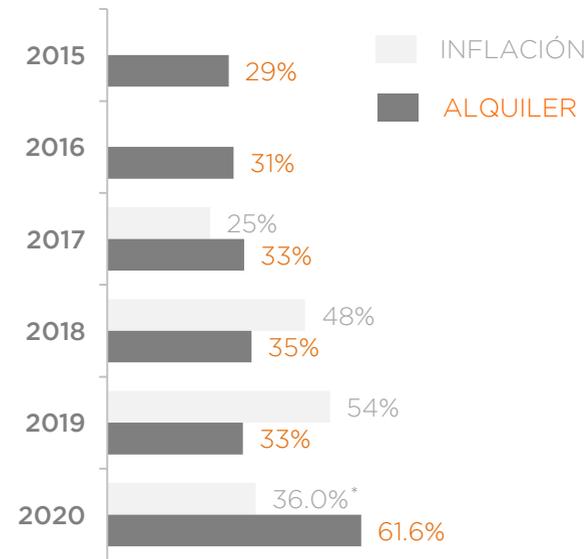
# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



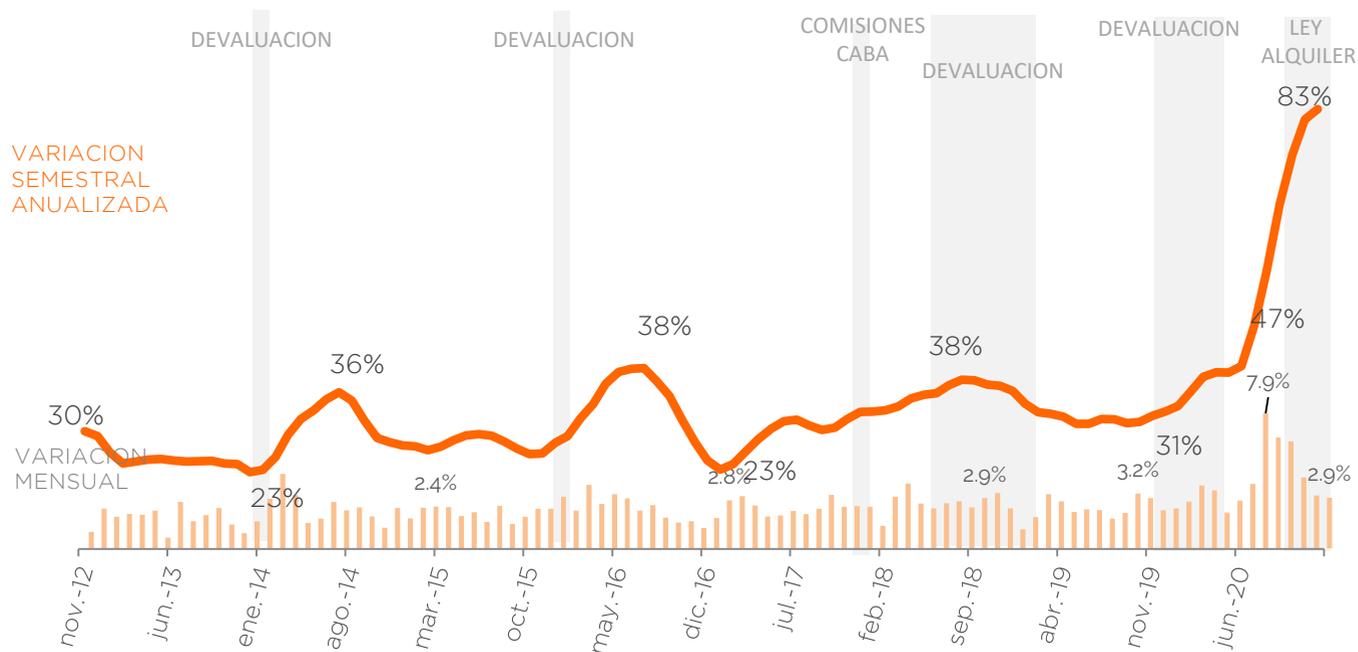
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 30.683 por mes, 2.9% por encima del mes previo. Los precios de alquiler suben 61.6% en 2020, 25pp por encima de la inflación (36%). 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 17.7pp.

# ALQUILER

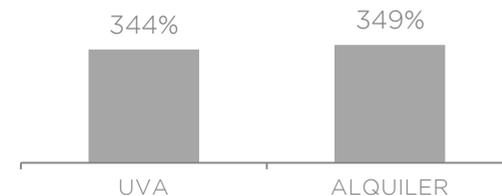
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

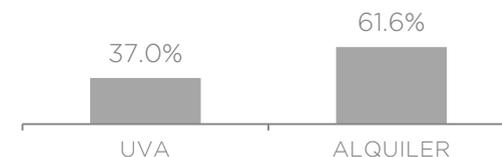


ALQUILER VS. UVA  
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



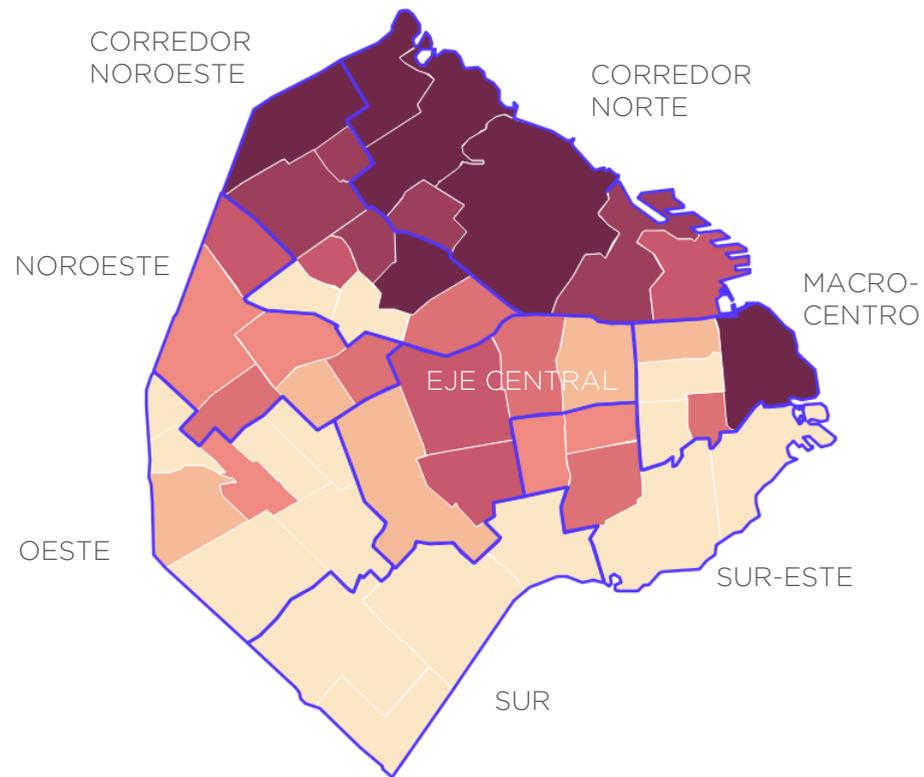
VARIACIÓN DURANTE 2020



En diciembre el incremento mensual continua 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 83% anual, la mayor desde el inicio

# ALQUILER

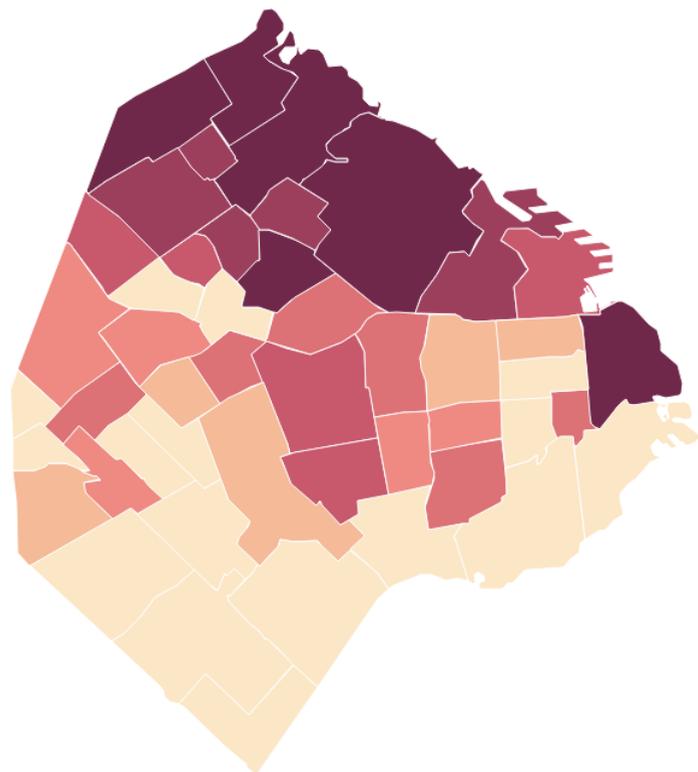
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES ANUAL
CORREDOR NORTE	33,777	2.5% 56.5%
CORREDOR NOROESTE	31,822	2.1% 63.3%
CABA	30,683	2.9% 61.6%
MACROCENTRO	29,131	1.9% 56.9%
EJE CENTRAL	29,080	3.1% 65.0%
NOROESTE	28,968	4.0% 66.9%
SUR ESTE	27,308	2.4% 65.6%
OESTE	26,912	7.2% 73.8%

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO ARS/MES

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

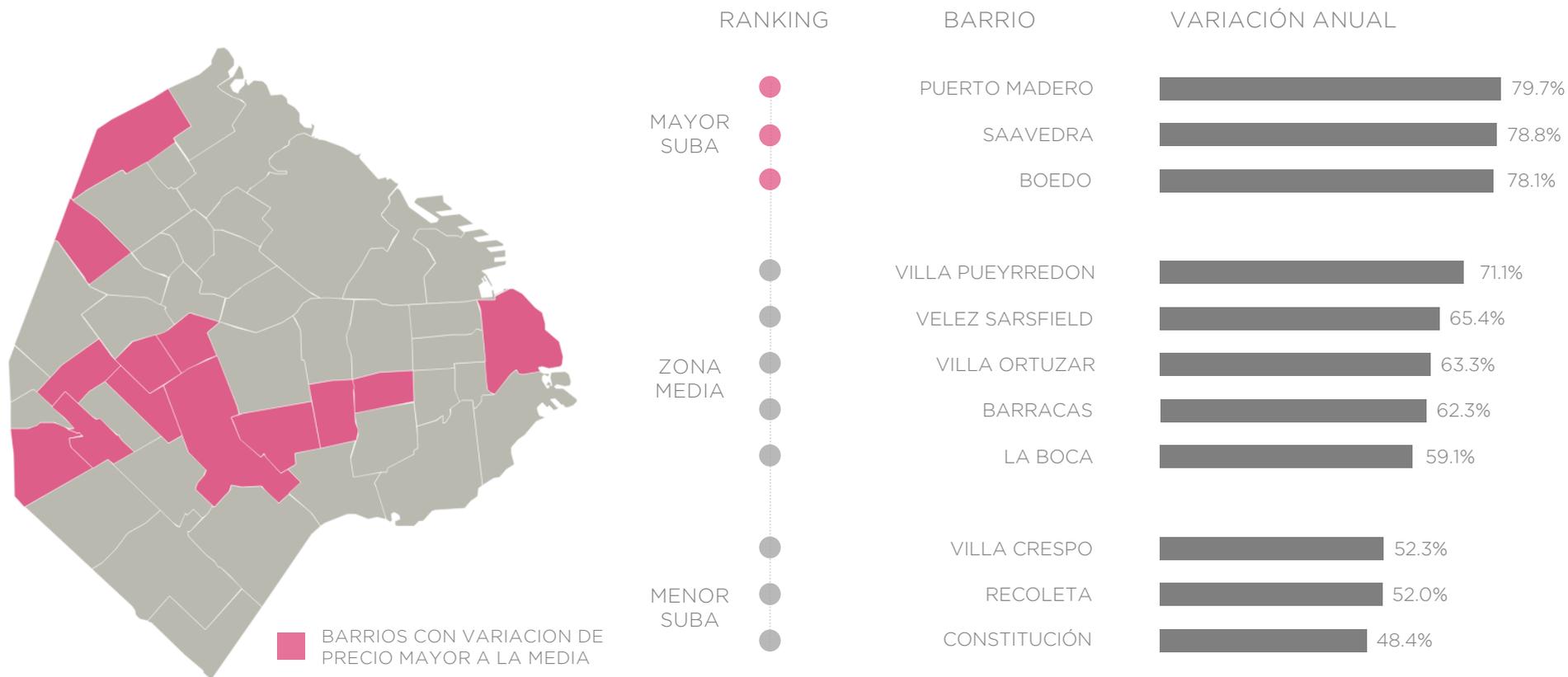
MENOR  
PRECIO

●	PUERTO MADERO	64,584
●	PALERMO	35,824
●	NUÑEZ	34,644
●	RECOLETA	31,694
●	RETIRO	30,667
●	VILLA CRESPO	29,799
●	VILLA DEVOTO	28,614
●	SAN NICOLÁS	27,736
●	VELEZ SARSFIELD	26,141
●	CONSTITUCIÓN	25,799
●	LA BOCA	24,854

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 64.584 por mes.

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Todos los barrios registran suba de precio superior al 48% en 2020. El 68% incrementa su precio más de 60% en el año.

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

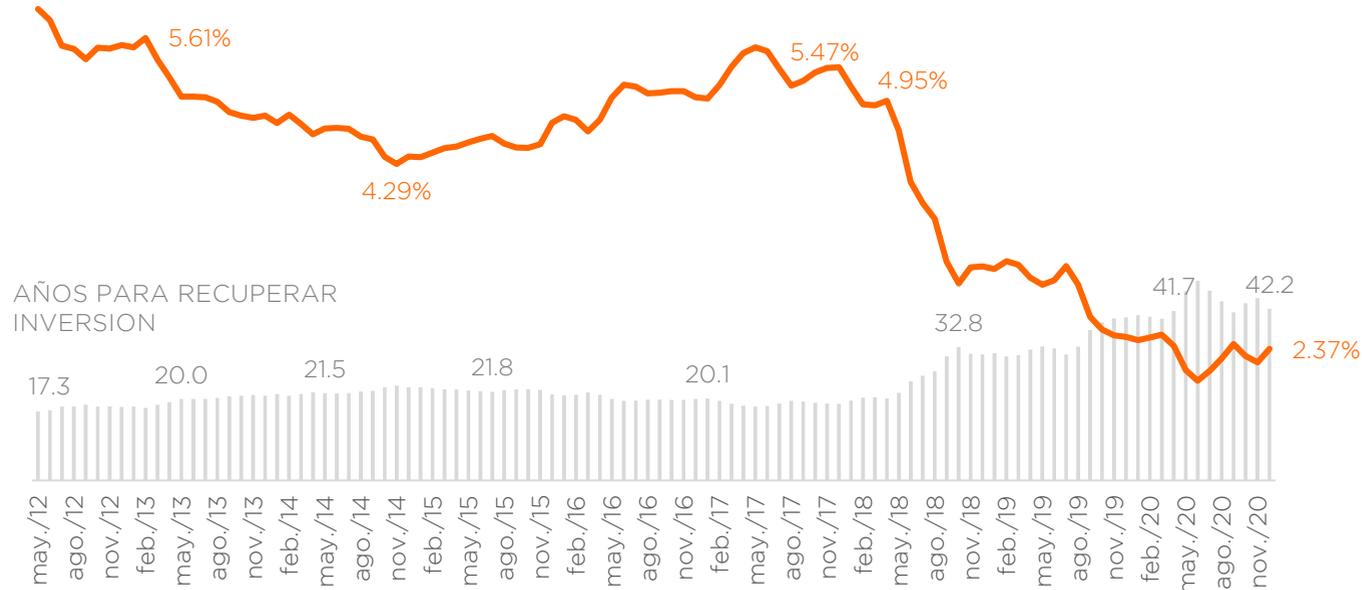
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

# RENTABILIDAD

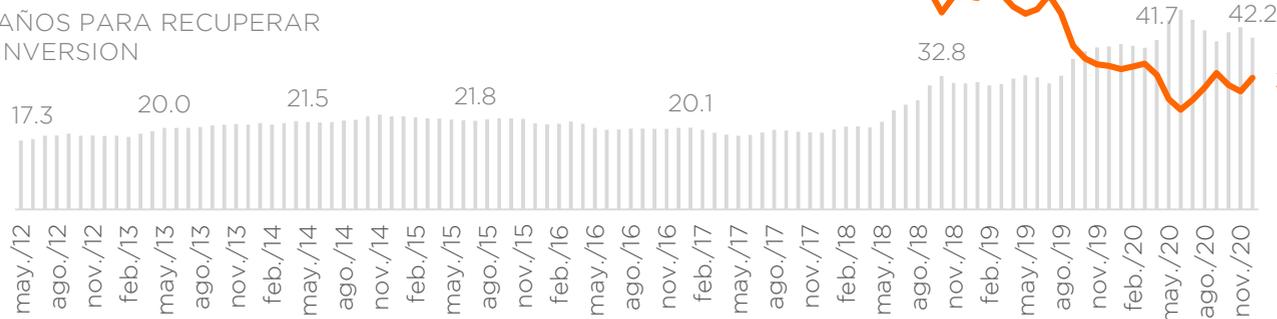
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

### EVOLUCIÓN MENSUAL

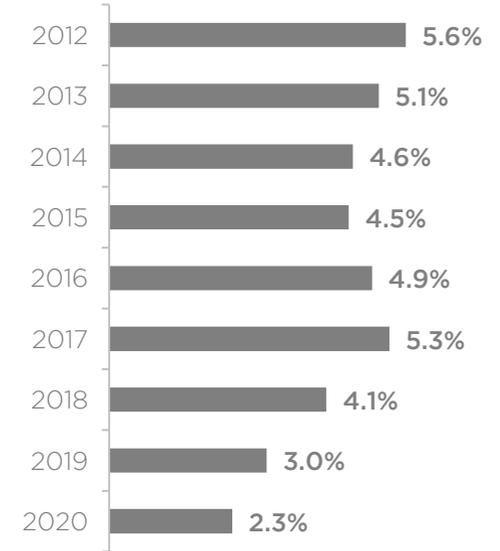
Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



### AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN



### PROMEDIO ANUAL

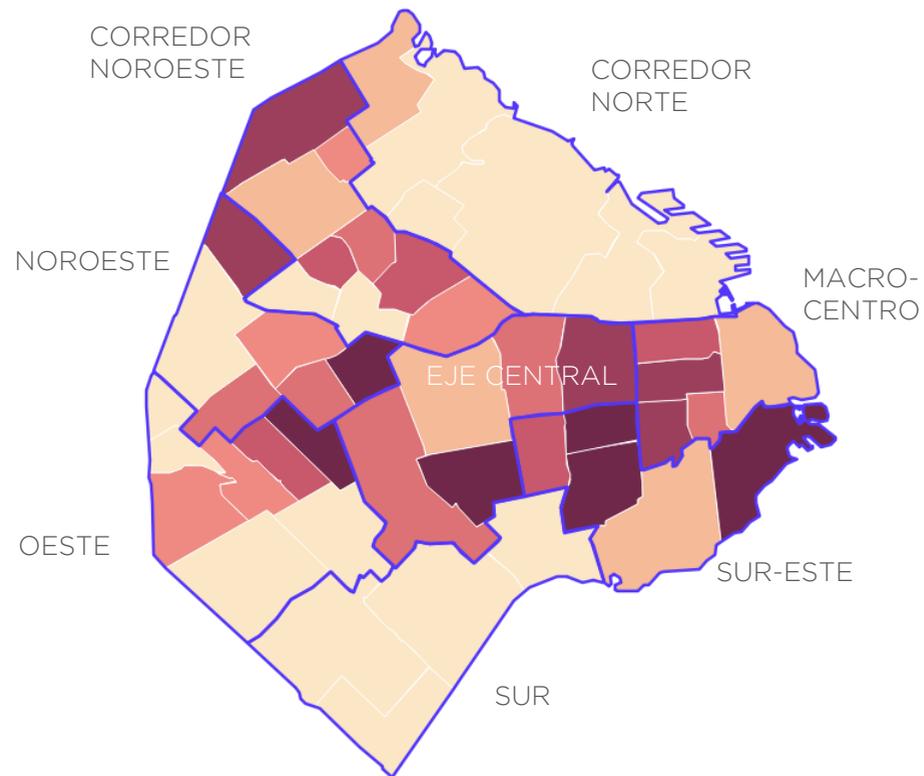


La relación alquiler/precio baja ubicándose en 2.37% anual.

Se necesitan 42.2 años de alquiler para recuperar la inversión, 5% más que un año atrás.

# RENTABILIDAD

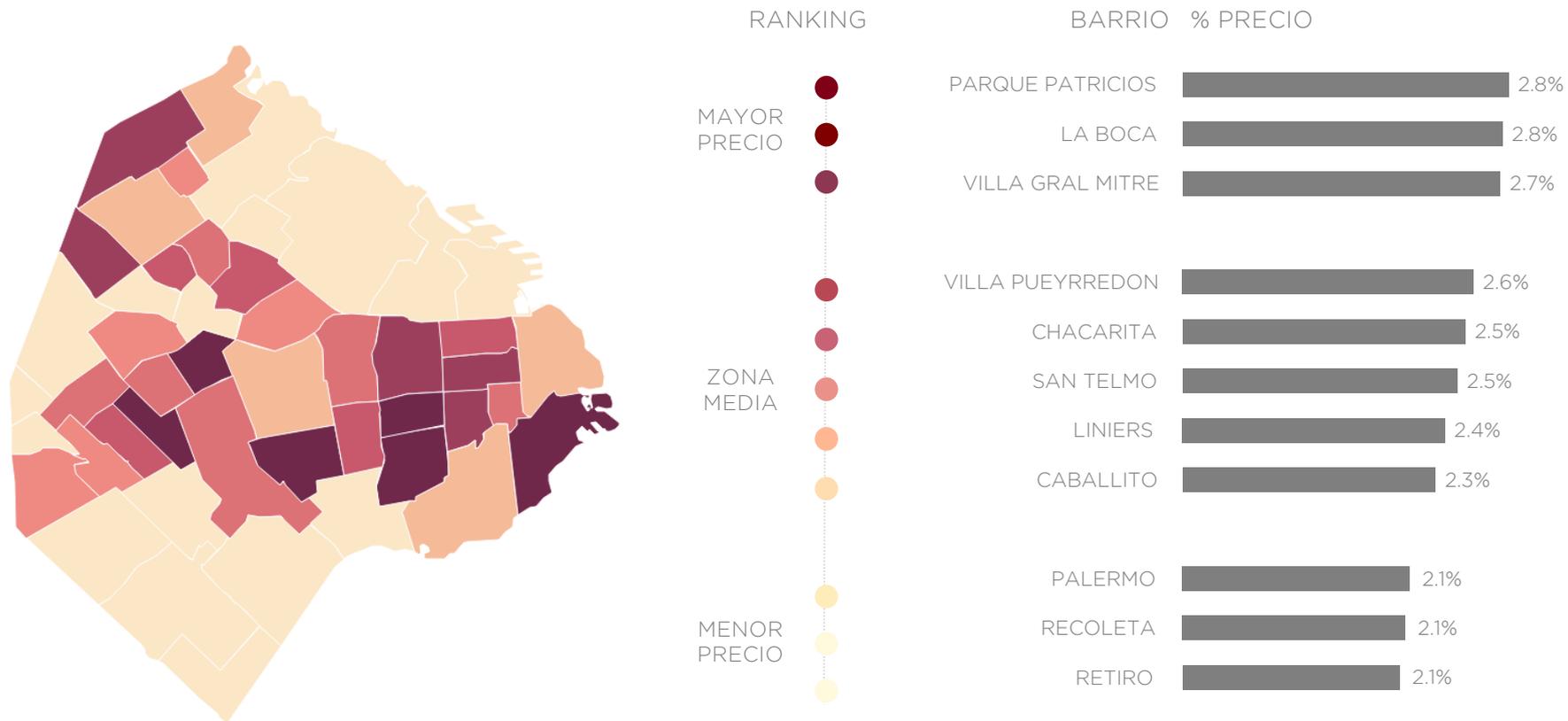
## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
SUR ESTE	2.6%	▲	▼
OESTE	2.5%	▲	=
MACROCENTRO	2.5%	▲	▼
EJE CENTRAL	2.5%	▲	▼
NOROESTE	2.4%	▲	=
CORREDOR NOROESTE	2.4%	▲	=
CABA	2.4%	▲	▼
CORREDOR NORTE	2.1%	▲	▼

# RENTABILIDAD

## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Parque Patricios 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