



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
ENERO 2021

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

22 meses consecutivos de descenso

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en USD 2.531 por m², 0.5% por debajo del mes previo. Los precios acumulan 22 meses consecutivos de descenso, acumulando -7.1% en 2020 y 9.6% desde el máximo de 2019.

La cantidad de escrituras en Dic 2020 vuelve a caer en la comparación interanual. El año 2020 cierra con un volumen de operaciones mínimo histórico, 44% por debajo de 2019 y 70% por debajo de 2017.

Todas las zonas de la ciudad registran descenso de precio. Macrocentro y Corredor Noroeste son las que registran las mayores caídas (mas de 8% interanual).

ALQUILER

Precios suben 3.6% en enero

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 31.792 por mes, 3.6% por encima del mes previo. Los precios de alquiler subieron 61.6% en 2020, 25pp por encima de la inflación (36%). Durante los últimos 12 meses los alquileres ajustaron +63% mientras que la UVA subió 35.7%

El 80% de los barrios registra precio de alquiler medio entre \$ 27.000 y \$ 35.000 por mes para un departamento de 2 ambientes.

RENTABILIDAD

2.45% bruto anual, baja respecto a 2019

La relación alquiler/precio se ubica en 2.45% anual. Se necesitan 40.8 años de alquiler para recuperar la inversión, similar al plazo requerido en enero 2020.

San Cristóbal 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 2.513 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.549 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 131 mil dólares.

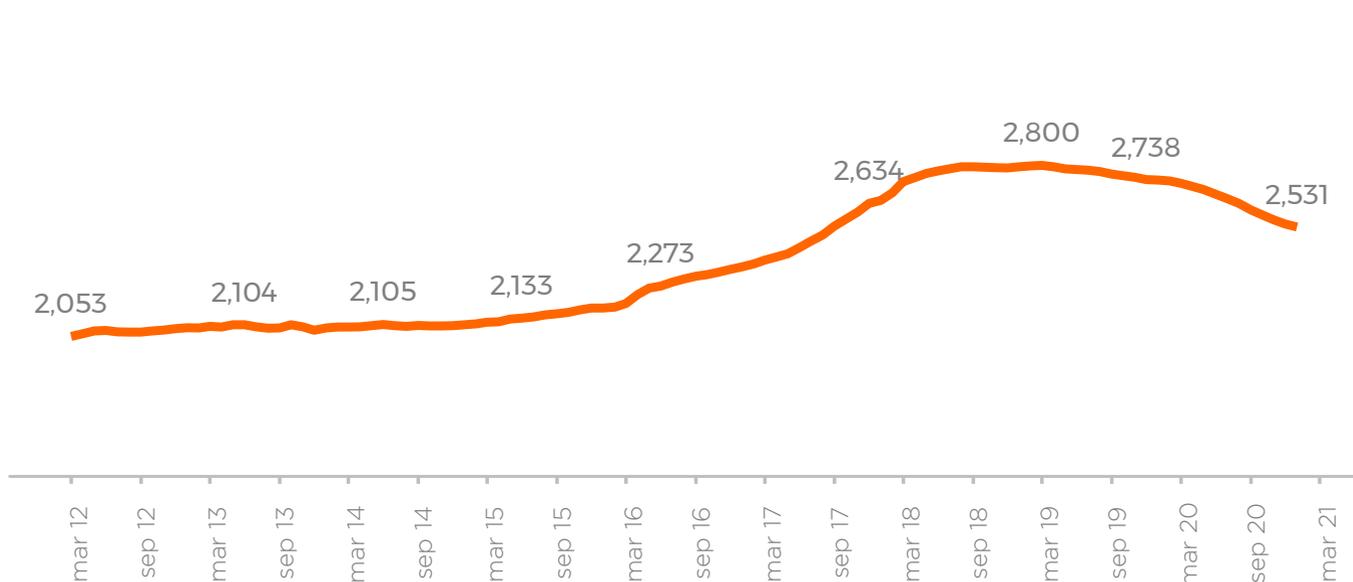
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 187 mil dólares.

VENTA

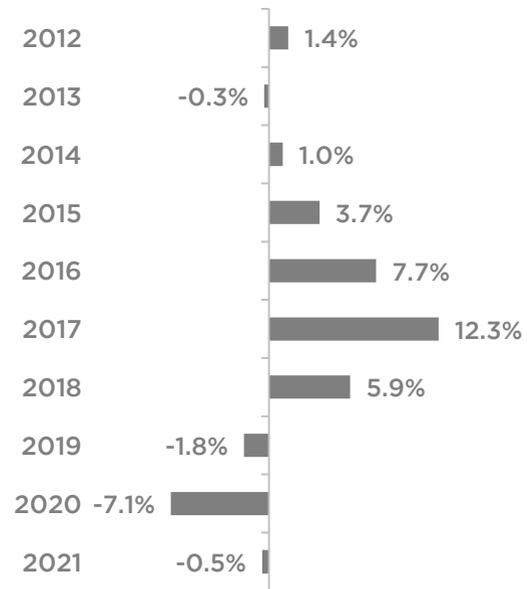
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



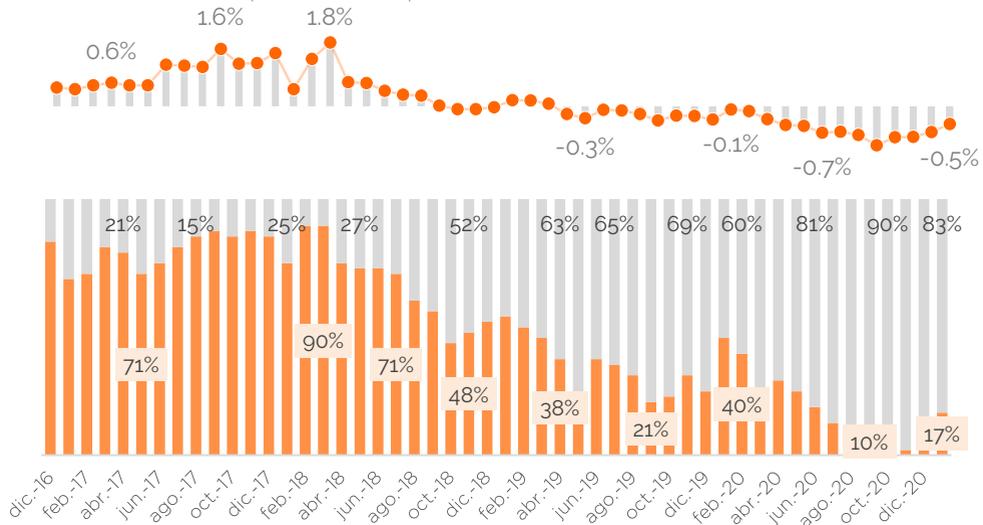
Precio medio se ubica en USD 2.531 por m2, 0.5% por debajo del mes previo. Los precios acumulan 22 meses consecutivos de descenso, acumulando -7.1% en 2020 y 9.6% desde el máximo de 2019.

VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

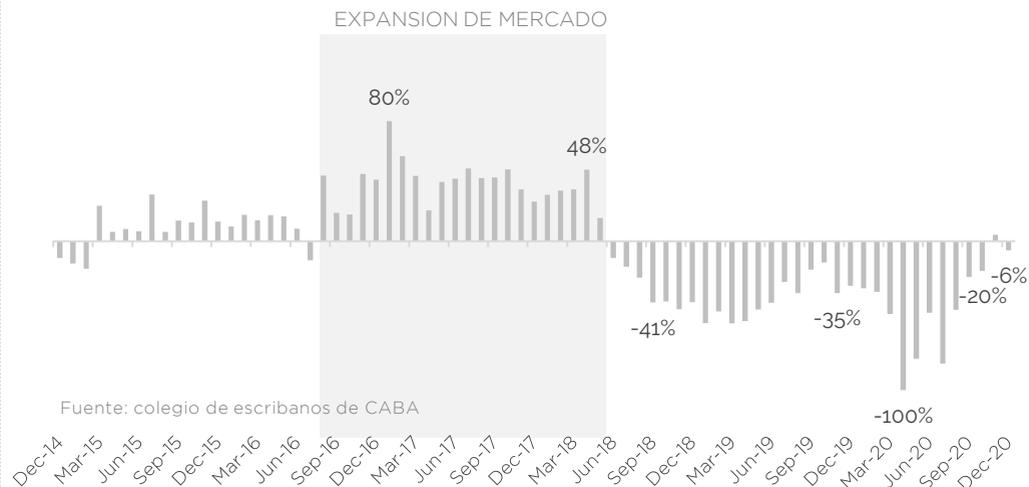


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

En abril '18 el 90% de los barrios registraba incremento de precio. Actualmente el 83% de los barrios registran disminución de precio mensual.

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



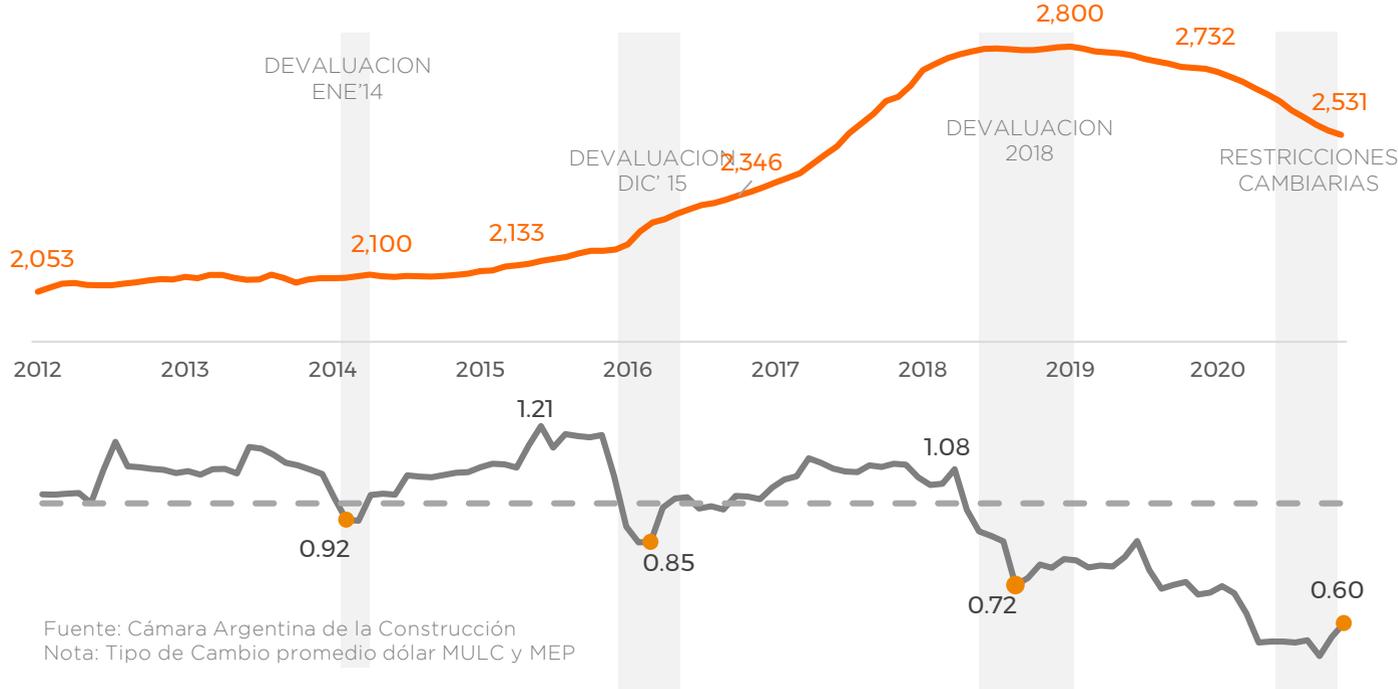
Fuente: colegio de escribanos de CABA

La cantidad de operaciones en Dic-2020 vuelve a caer en la comparación interanual. El año 2020 cierra con un volumen de operaciones mínimo histórico, 44% por debajo de 2019 y 70% por debajo de 2017.

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

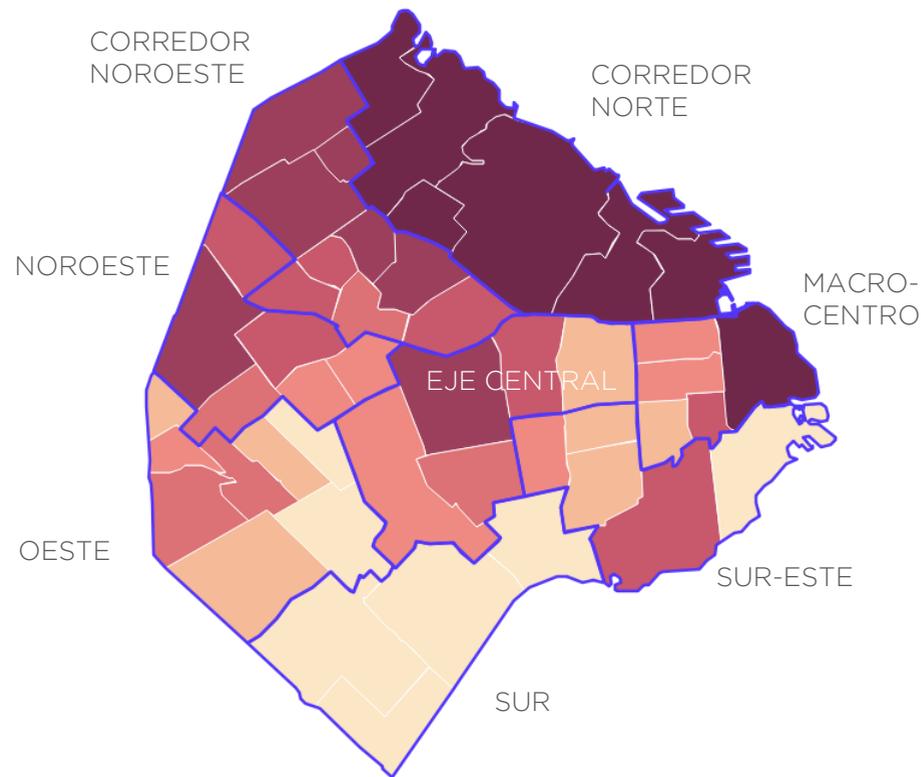


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

Actualmente el costo es 44% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. Desde octubre 2020 los costos de construcción suben por encima de la devaluación, derivando en recuperación del costo en dólares (+9.6% en ultimo trimestre).

VENTA

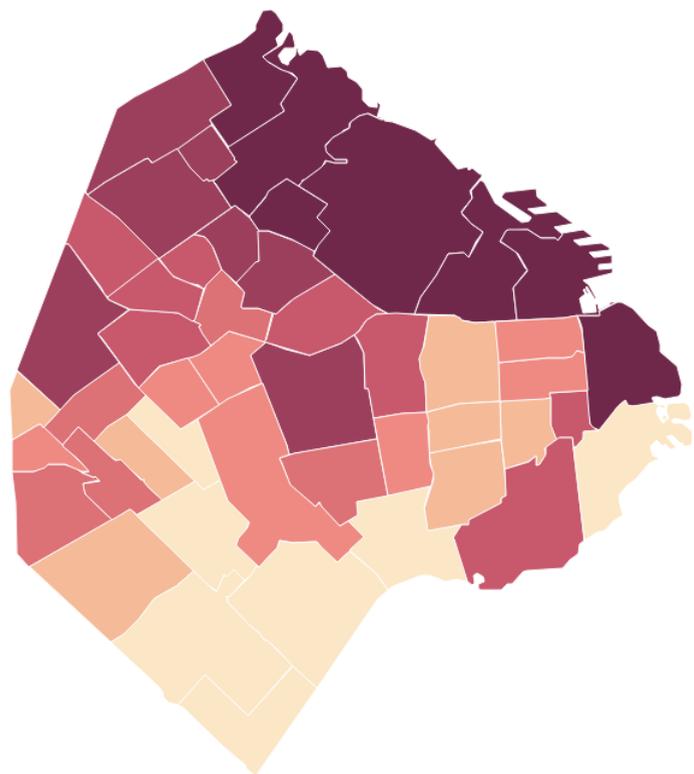
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES ANUAL
CORREDOR NORTE	3,118	-0.6% -7.7%
CORREDOR NOROESTE	2,597	-0.4% -8.2%
CABA	2,531	-0.5% -7.5%
NOROESTE	2,369	-0.4% -6.7%
MACROCENTRO	2,326	-0.6% -8.0%
EJE CENTRAL	2,324	-0.4% -7.4%
SUR ESTE	2,121	-0.4% -6.8%
OESTE	2,069	-0.7% -6.4%
SUR	1,430	0.1% -6.5%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

●	PUERTO MADERO	5,758
●	PALERMO	3,293
●	BELGRANO	3,145
●	SAAVEDRA	2,582
●	ALMAGRO	2,407
●	MONTE CASTRO	2,331
●	FLORES	2,221
●	MATADEROS	2,055
●	VILLA RIACHUELO	1,778
●	LUGANO	1,129
●	VILLA SOLDATI	851

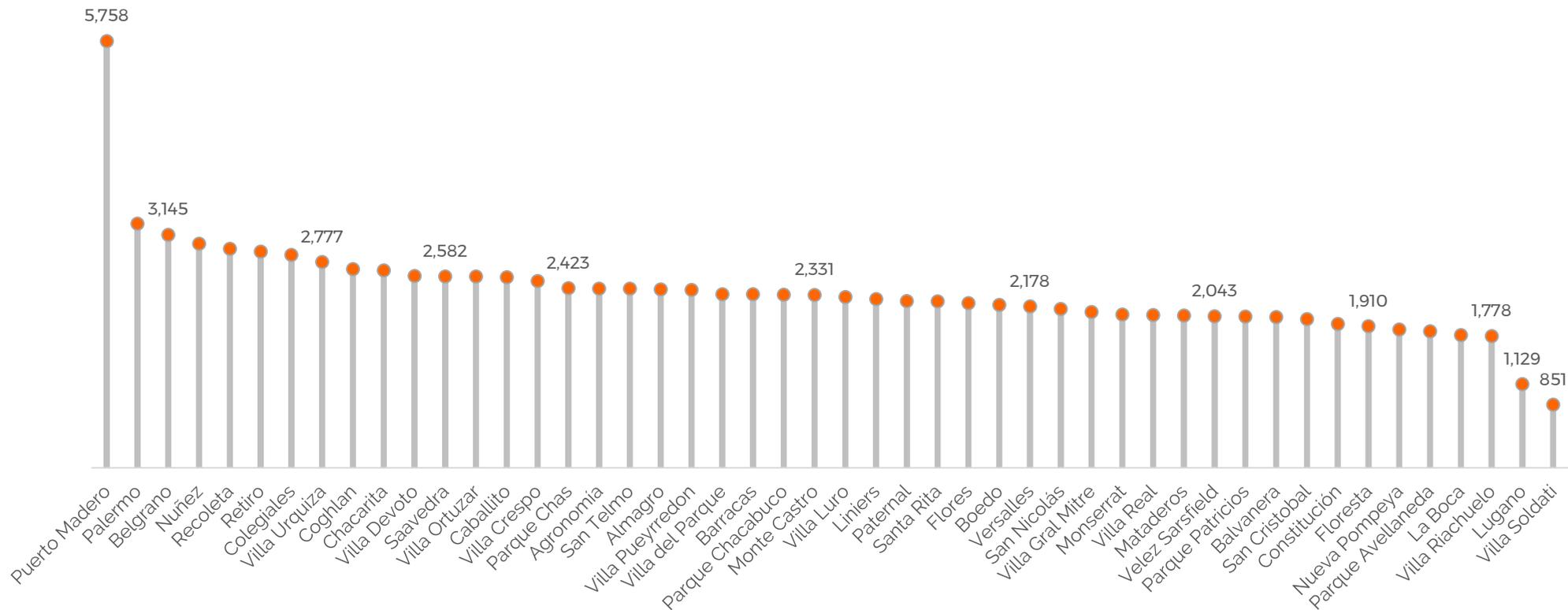
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.758 y mínimo en Villa Soldati USD 851

VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

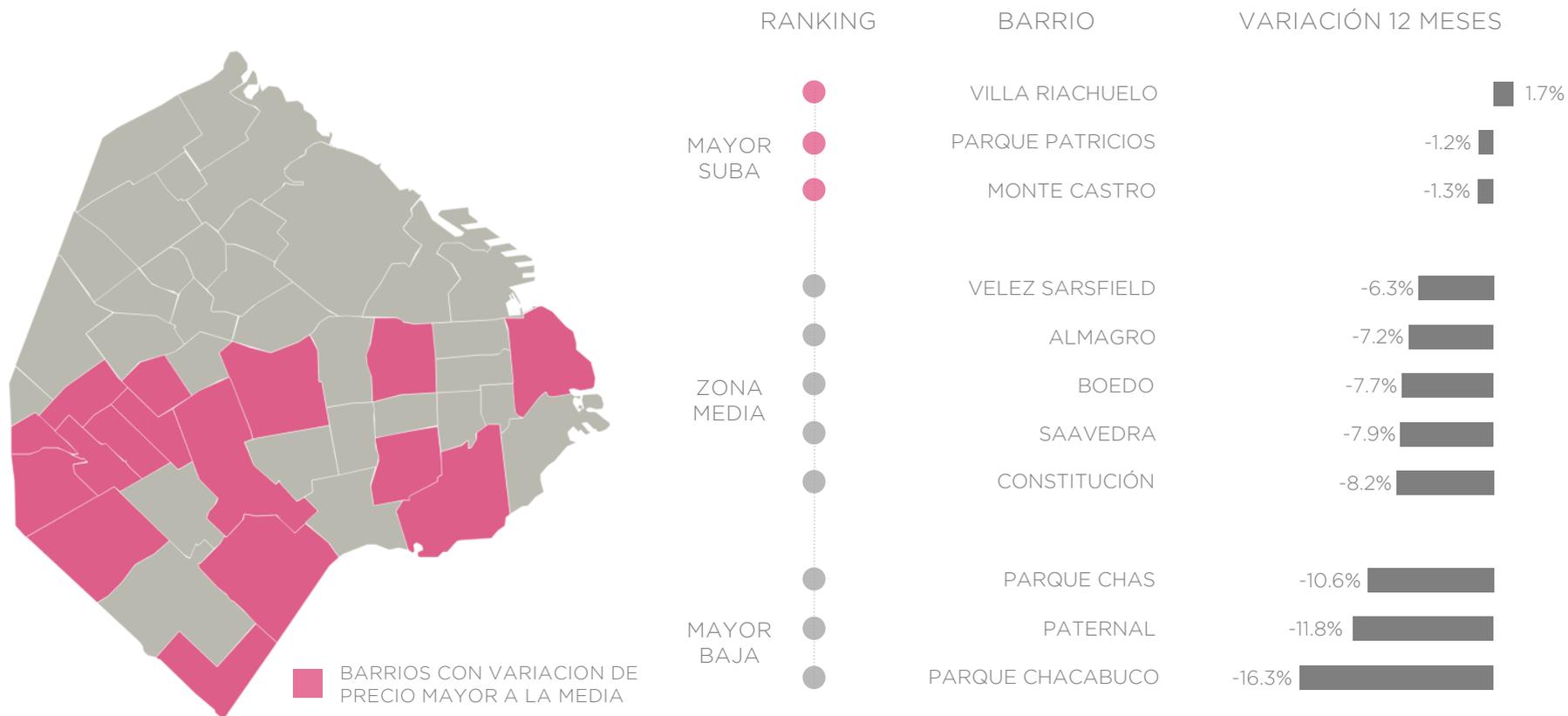


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



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 m2 de superficie cubierta

ALQUILER

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 606 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 600 \$/M2/MES

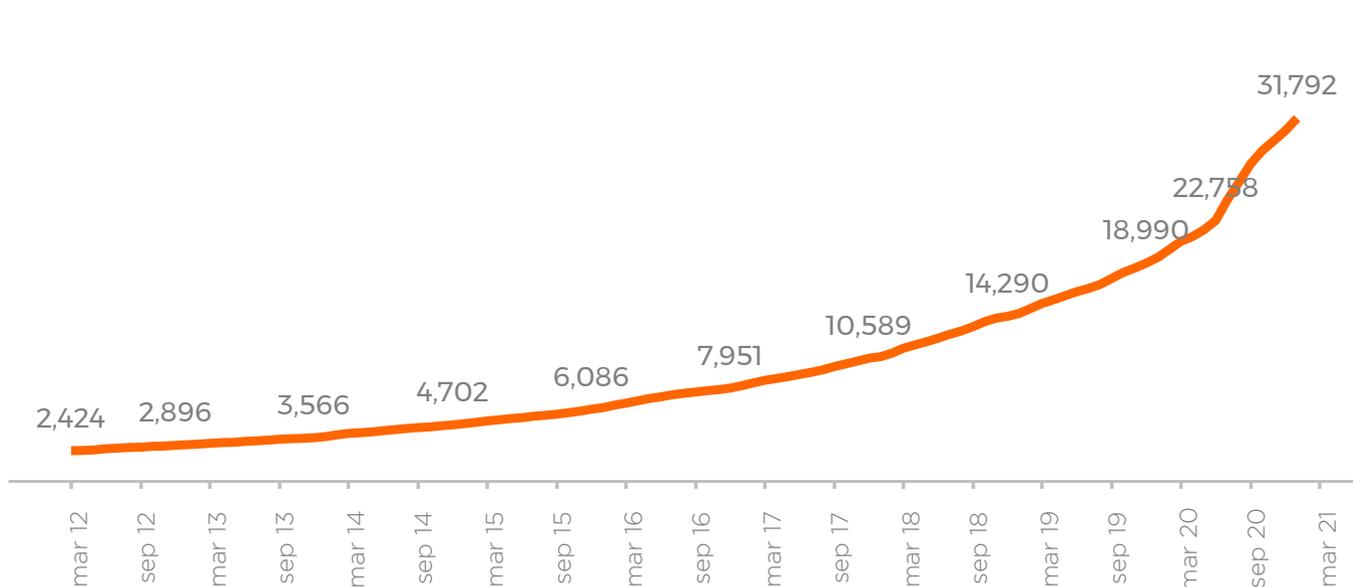
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 31.792 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 44.100 pesos por mes.

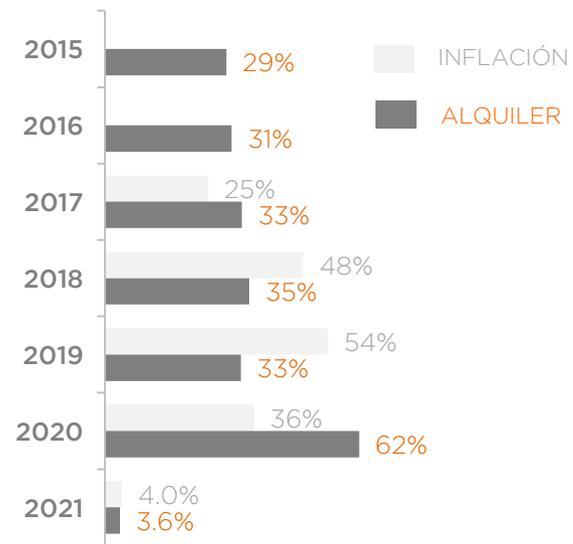
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

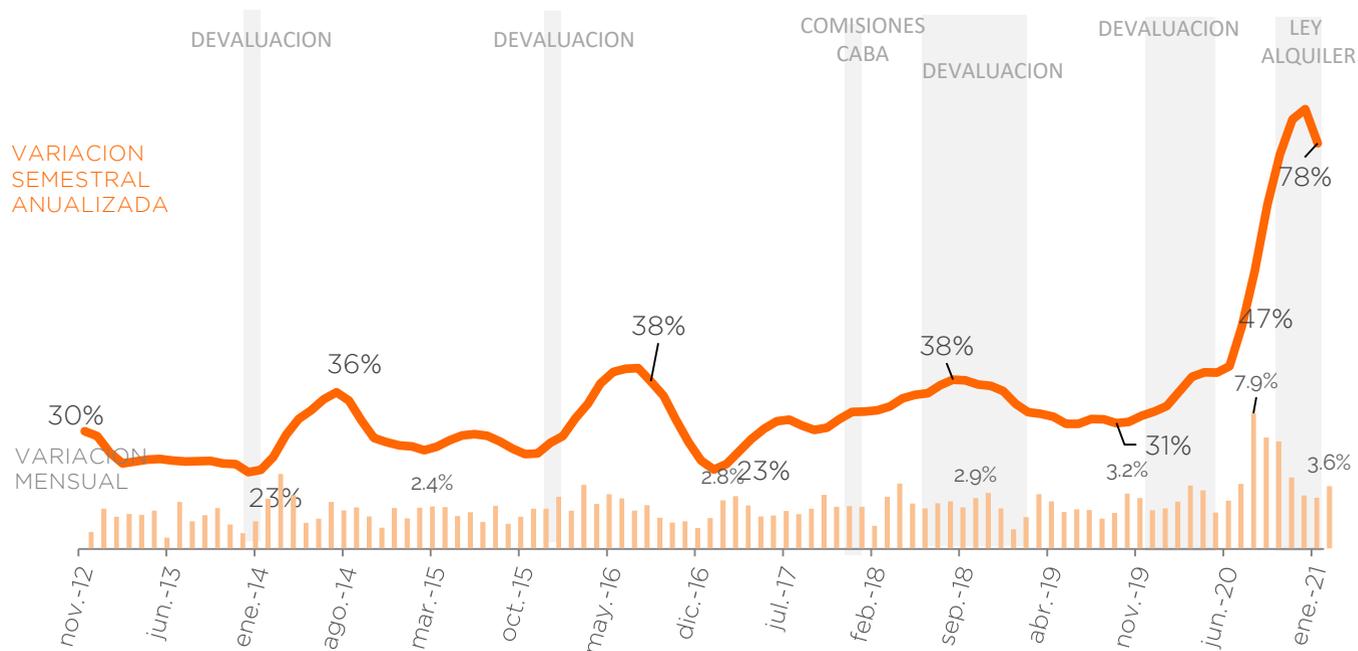
El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 31.792 por mes, 3.6% por encima del mes previo.

Los precios de alquiler subieron 61.6% en 2020, 25pp por encima de la inflación (36%).

ALQUILER

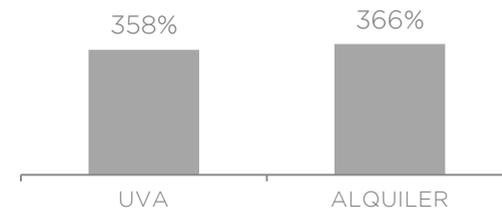
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

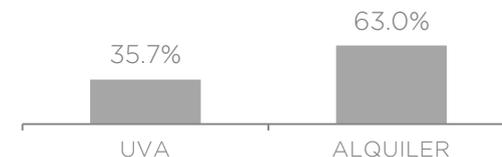


ALQUILER VS. UVA
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



VARIACION 12 MESES

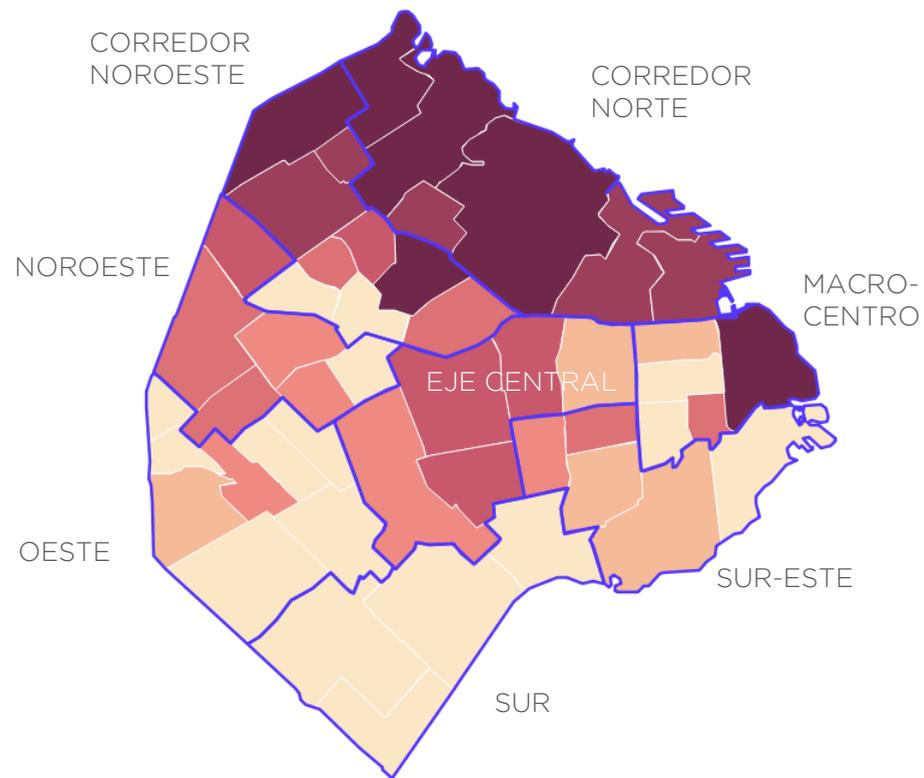


En enero el incremento mensual fue de 3.6%, por debajo de la inflación esperada (4%).

Durante los últimos 12 meses los alquileres ajustaron +63% mientras que la UVA subió 35.7%

ALQUILER

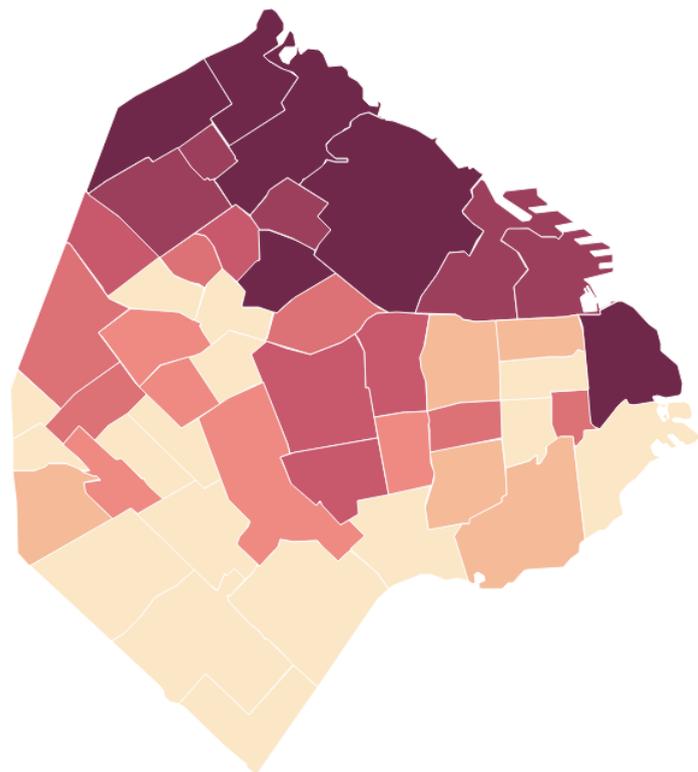
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	34,963	3.5%	57.1%
CORREDOR NOROESTE	32,343	1.6%	63.4%
CABA	31,792	3.6%	63.0%
NOROESTE	31,506	8.8%	76.4%
EJE CENTRAL	30,065	3.4%	65.9%
MACROCENTRO	29,626	1.7%	57.5%
SUR ESTE	28,334	3.8%	69.4%
OESTE	28,032	4.2%	73.8%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO ARS/MES

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

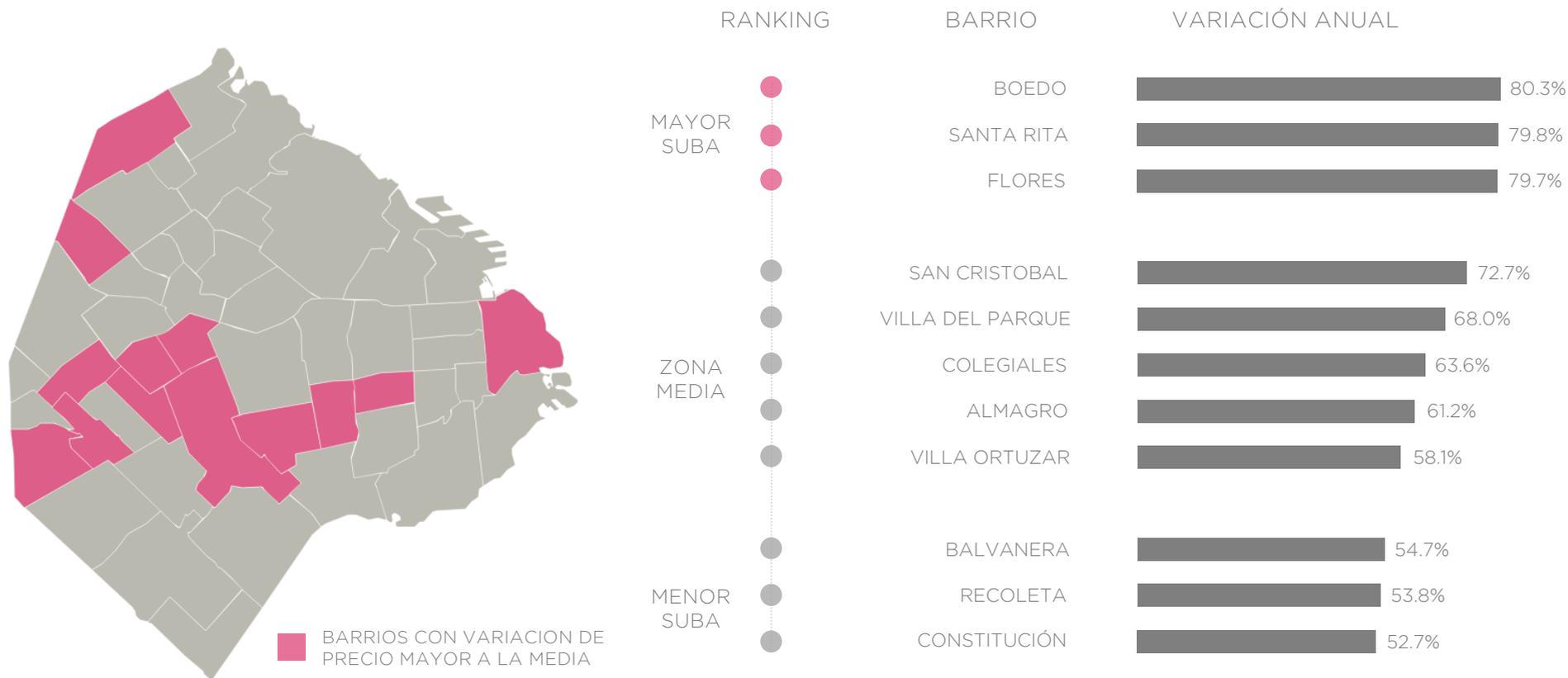
MENOR
PRECIO

●	PUERTO MADERO	65,252
●	PALERMO	37,027
●	NUÑEZ	36,706
●	COGHLAN	32,737
●	ALMAGRO	31,218
●	MONTE CASTRO	30,779
●	VILLA DEL PARQUE	29,473
●	PARQUE PATRICIOS	28,822
●	VELEZ SANSFIELD	26,498
●	CONSTITUCIÓN	26,392
●	LA BOCA	25,886

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 65.252 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Todos los barrios registran suba de precio interanual mayor al 50%

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

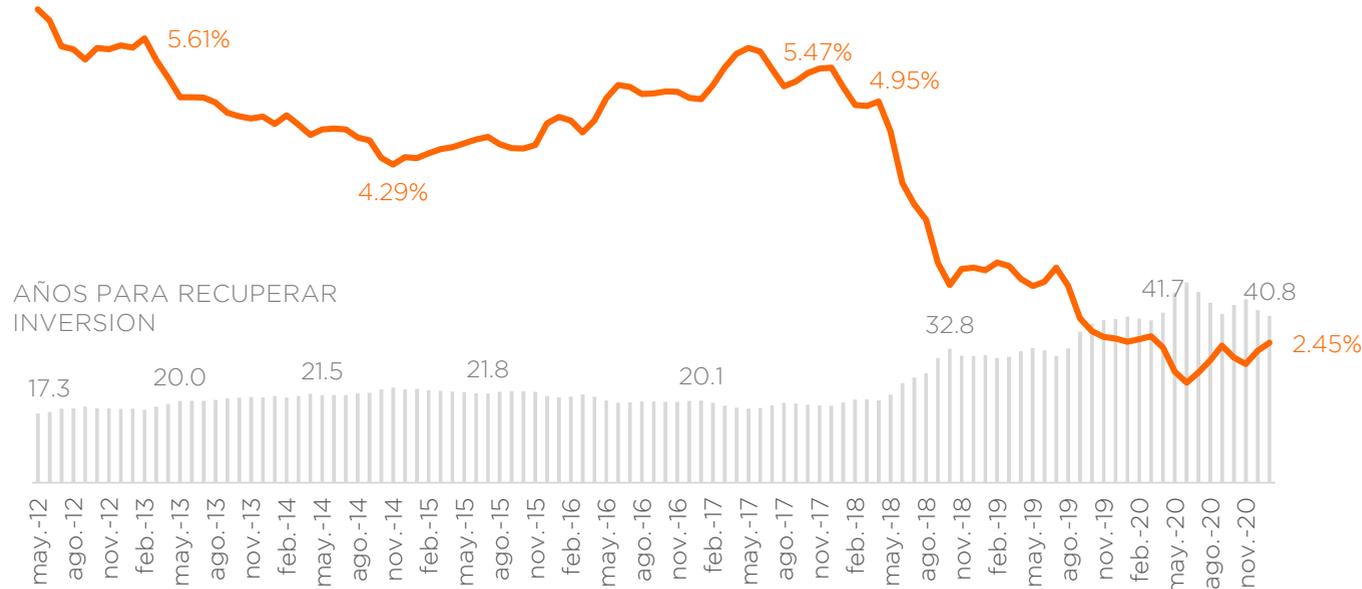
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

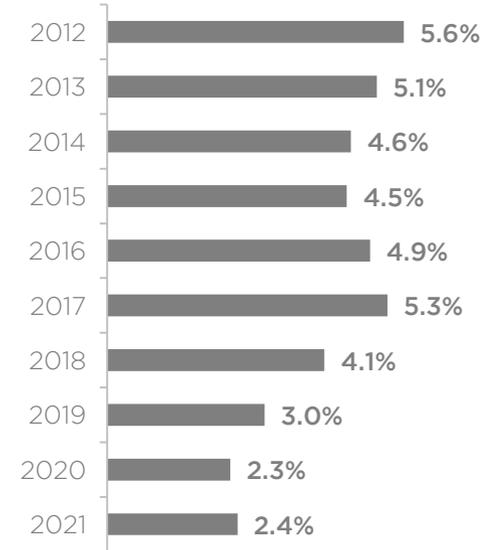
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL

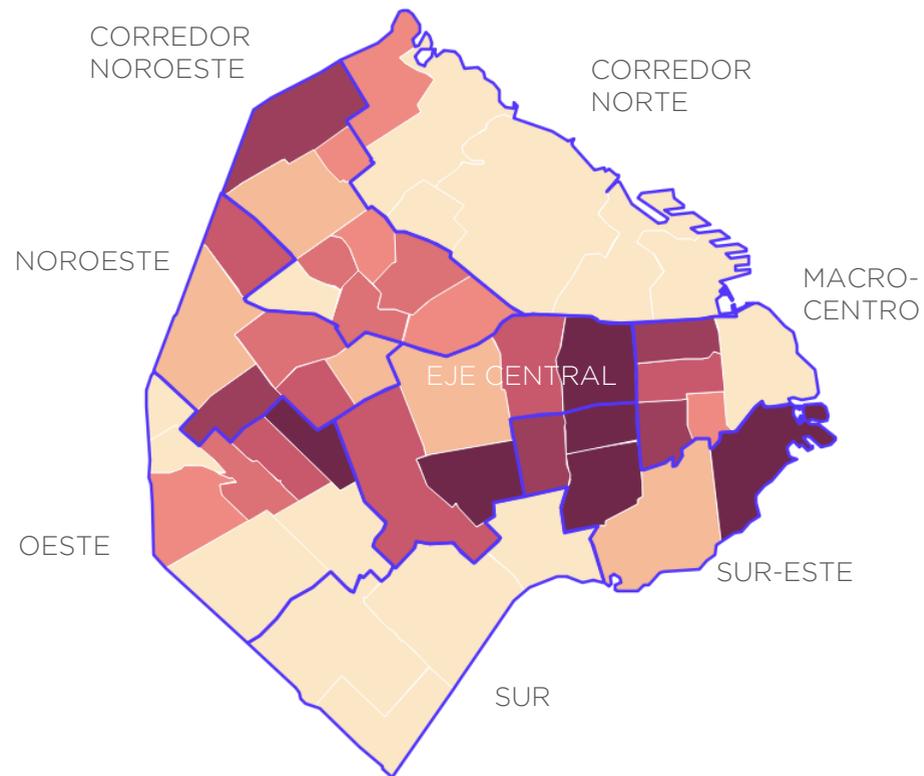


La relación alquiler/precio se ubica en 2.45% anual.

Se necesitan 40.8 años de alquiler para recuperar la inversión, similar al plazo requerido en enero 2020.

RENTABILIDAD

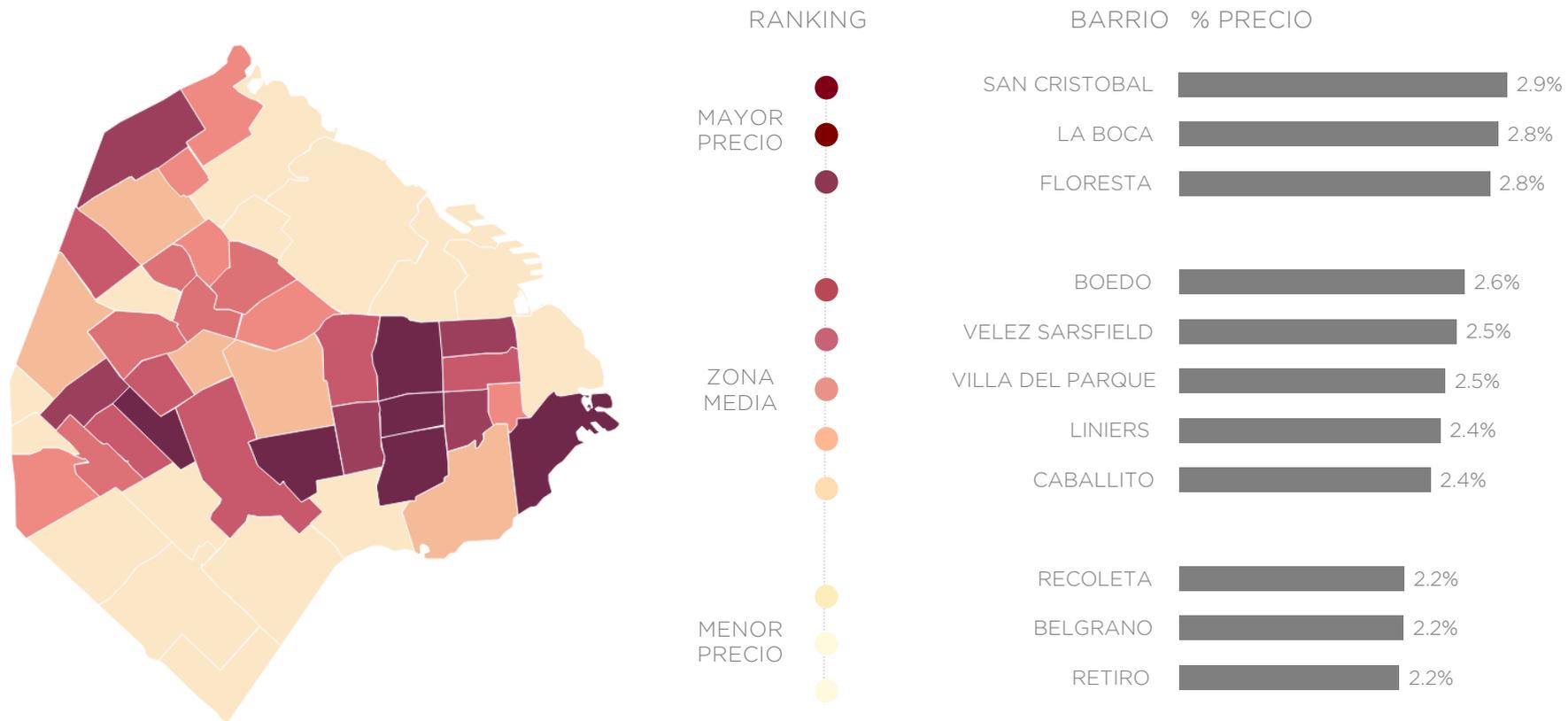
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
●	OESTE	2.7%	▲	▲
●	SUR ESTE	2.7%	▲	=
●	NOROESTE	2.6%	▲	▲
●	MACROCENTRO	2.6%	=	▼
●	EJE CENTRAL	2.6%	▲	=
○	CABA	2.4%	▲	=
●	CORREDOR NOROESTE	2.4%	=	=
●	CORREDOR NORTE	2.2%	▲	=

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



San Cristóbal 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