zonaprop

ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES

FEBRERO 2021

RESUMEN EJECUTIVO
TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Desaceleración de la caída

El recio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en USD 2.524 por m2, 0.3% por debajo del mes previo. Los precios de venta acumulan baja de 0.8% en 2021 y 9.9% desde el máximo de 2019.

Macrocentro y Corredor Norte son las zonas de la ciudad que registran las mayores caídas (mas de 8% interanual). Parque Chacabuco y Paternal son los barrios con mayor descenso interanual de precio. El precio medio hoy es 12% inferior al de un año atrás.

Los precios de unidades en pozo registran tendencia estable (i.e. sin caída) desde Nov-2020.

ALQUILER

Precios suben 8.7% en 2021

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en $ 33.357 por mes, 4.9% por encima del mes previo. En 2021 acumulan suba de 8.7%, levemente por encima de la inflación. Los precios de alquiler subieron 61.6% en 2020, 25pp por encima de la inflación (36%).

Todos los barrios registran suba de precio interanual mayor al 50%. Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de $ 67.062 por mes. Le siguen Palermo ($ 38.627) y Nuñez ($ 38.404)

RENTABILIDAD

2.57% bruto anual

La relación alquiler/precio se ubica en 2.57% anual. Se necesitan 38.9 años de alquiler para recuperar la inversión, 3.3% por debajo de lo requerido en mismo mes de 2020.

La Boca y San Cristóbal 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

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 2.506 USD/M2

SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.543 USD/M2

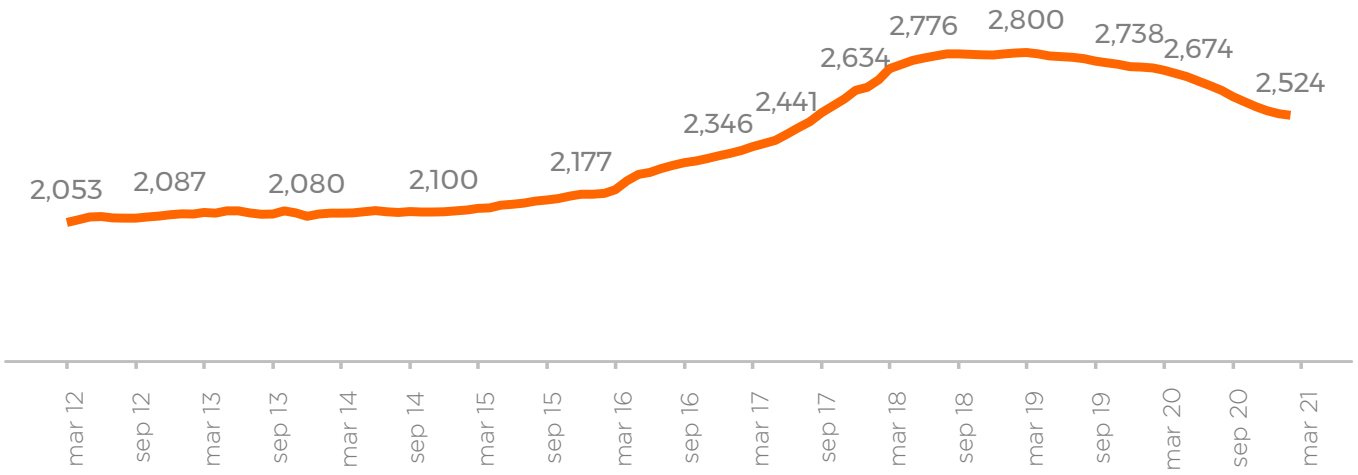
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 131 mil dólares.

Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 186 mil dólares.

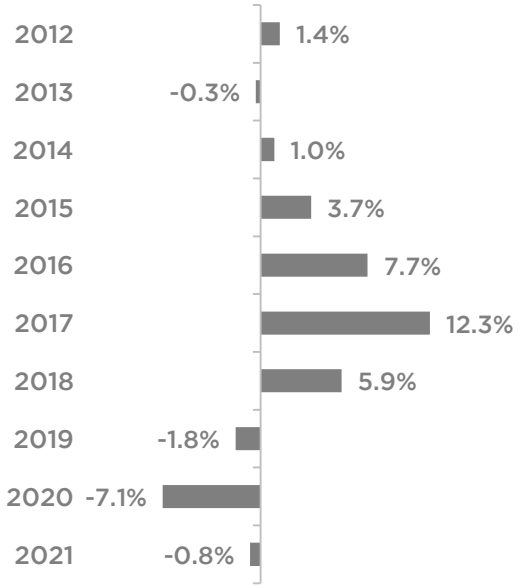
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

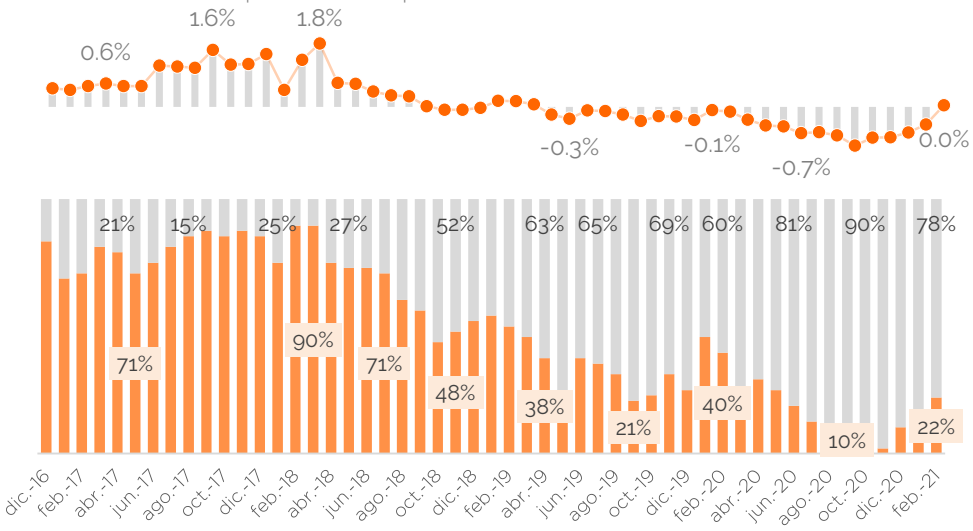


Precio medio en la Ciudad se ubica en USD 2.524 por m2, 0.3% por debajo del mes previo. Los precios de venta acumulan baja de 0.8% en 2021 y 9.9% desde el máximo de 2019.

VENTA

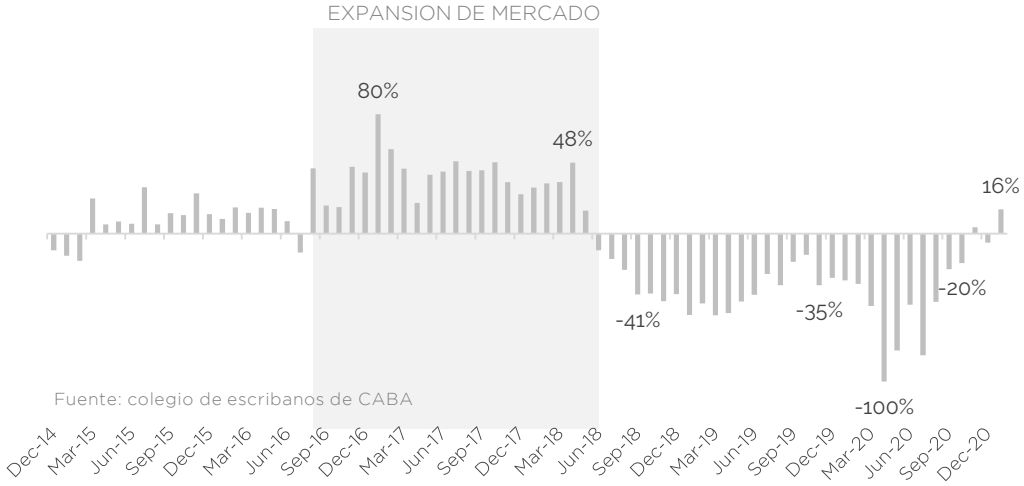
PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD

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



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

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



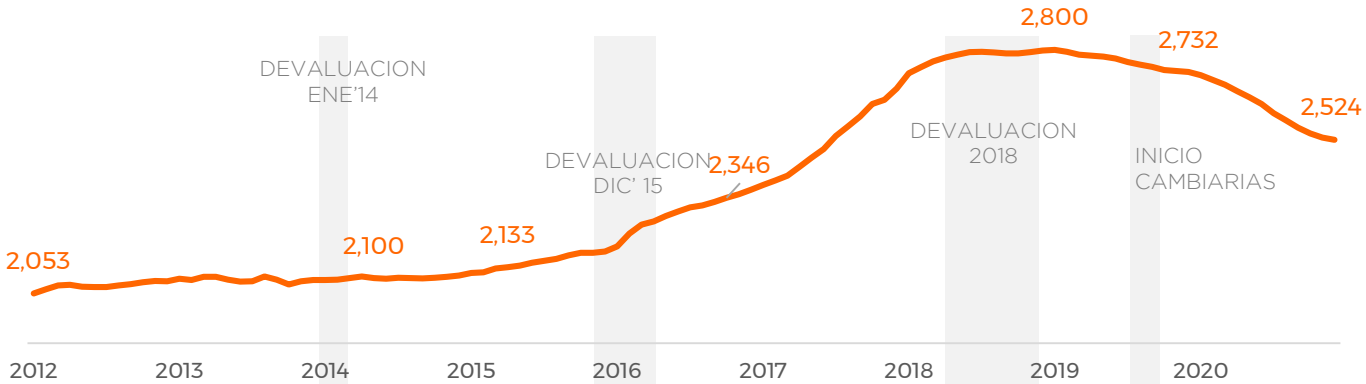
En abril '18 el 90% de los barrios registraba incremento de precio. Actualmente el 22% de los barrios registran disminución de precio mensual.

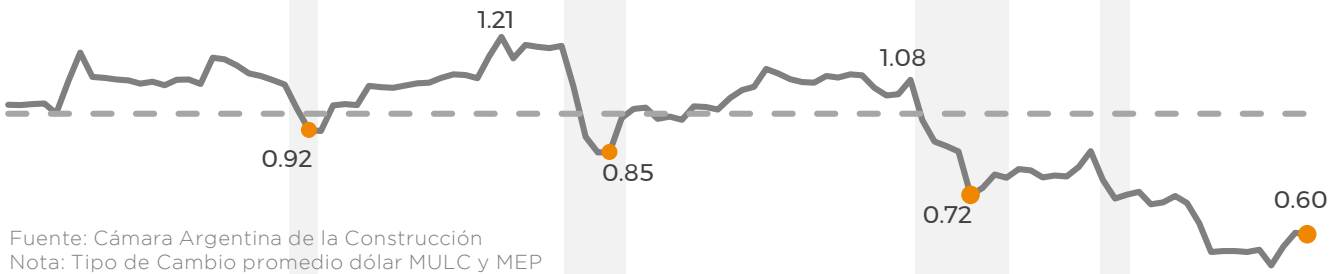
La cantidad de operaciones en Ene-2021 registra incremento de 16% respecto a Ene-2020 aunque aún esta en niveles bajos. El año 2020 cerró con un volumen de operaciones 44% por debajo de 2019 y 70% por debajo de 2017.

VENTA

PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD





Fuente: Cámara Argentina de la Construcción
Nota: Tipo de Cambio promedio dólar MULC y MEP

VARIACIÓN ACUMULADA

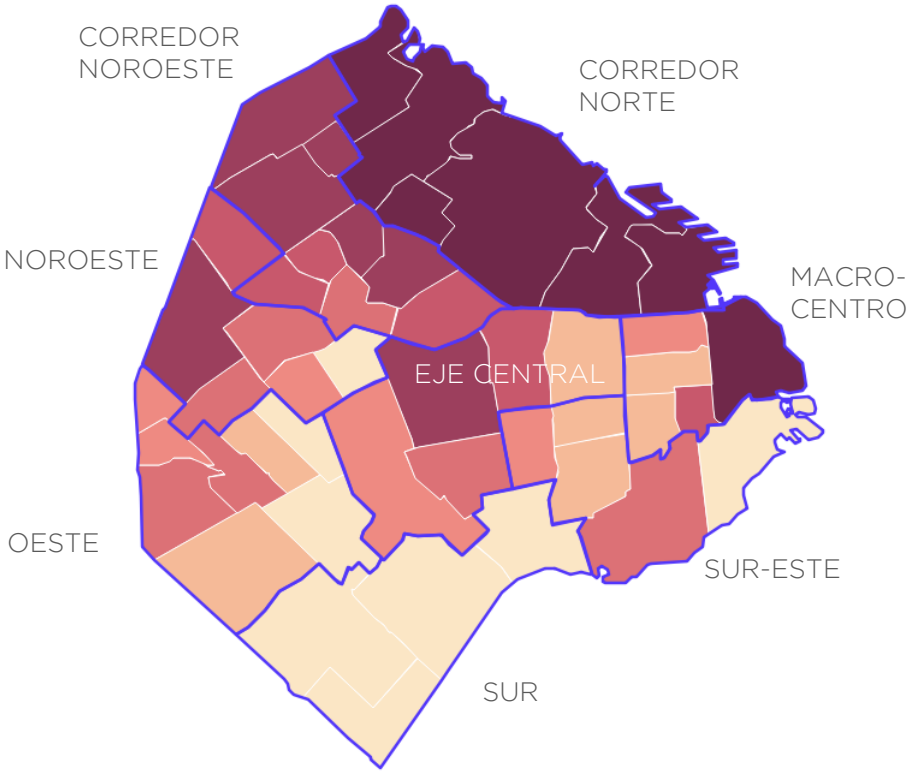
VARIACION DESDE ABRIL 2018

ULTIMO TRIMESTRE

FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

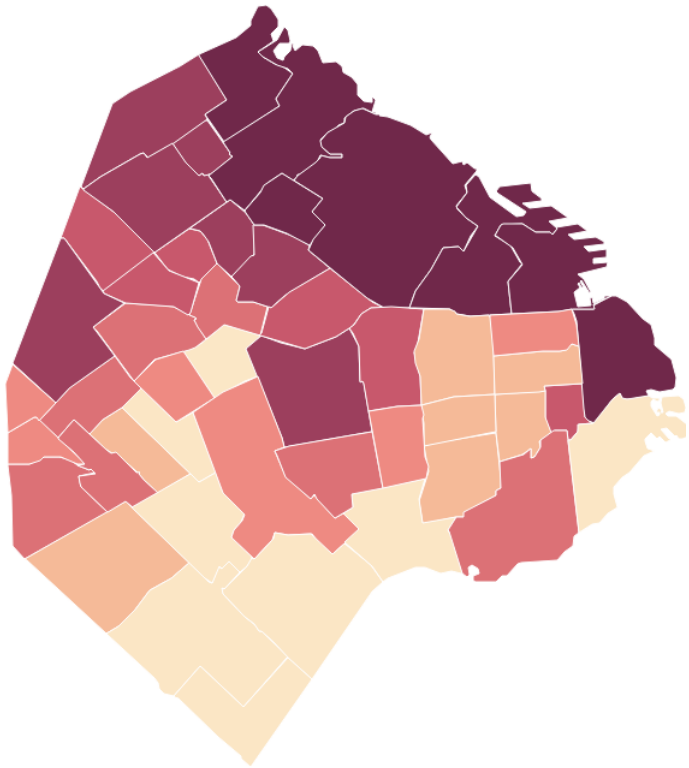
Actualmente el costo es 40% menor promedio 2012-2021. Desde Oct 2020 los costos de construcción suben por encima de la devaluación, derivando en recuperación del costo en dólares (+19.6% en ultimo trimestre).

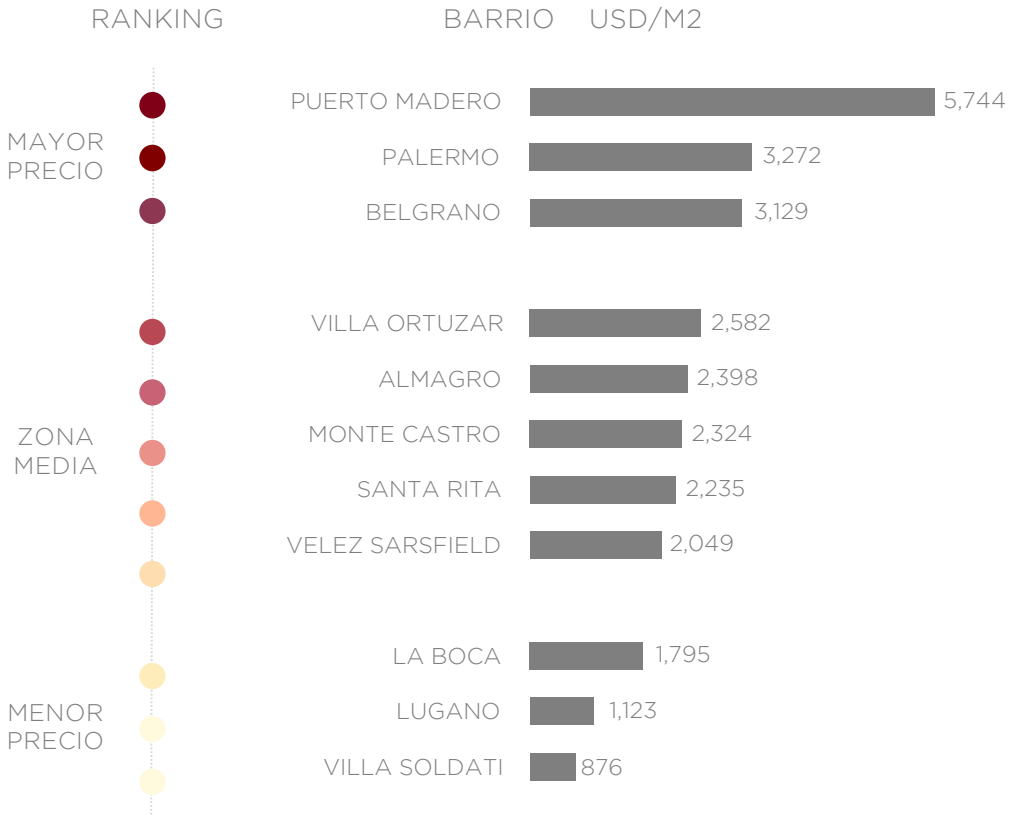
VENTA
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	VALORACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	3,099	-0.6%	-8.1%
CORREDOR NOROESTE	2,587	-0.4%	-8.0%
CABA	2,524	-0.3%	-7.6%
NOROESTE	2,364	-0.2%	-7.0%
EJE CENTRAL	2,315	-0.4%	-7.7%
MACROCENTRO	2,313	-0.6%	-8.5%
SUR ESTE	2,115	-0.2%	-7.4%
OESTE	2,066	-0.2%	-6.7%
SUR	1,455	1.7%	-3.2%

VENTA
HEAT MAP DE PRECIOS



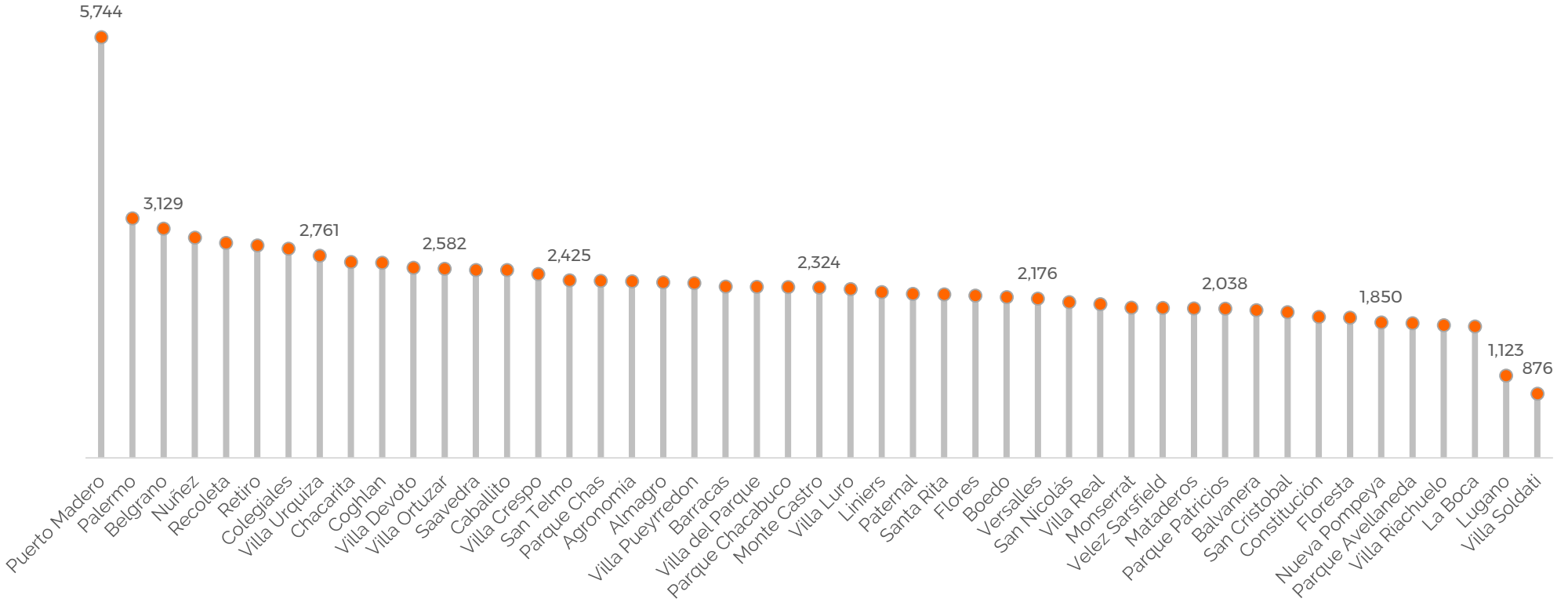


Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.744 y mínimo en Villa Soldati USD 876

VENTA

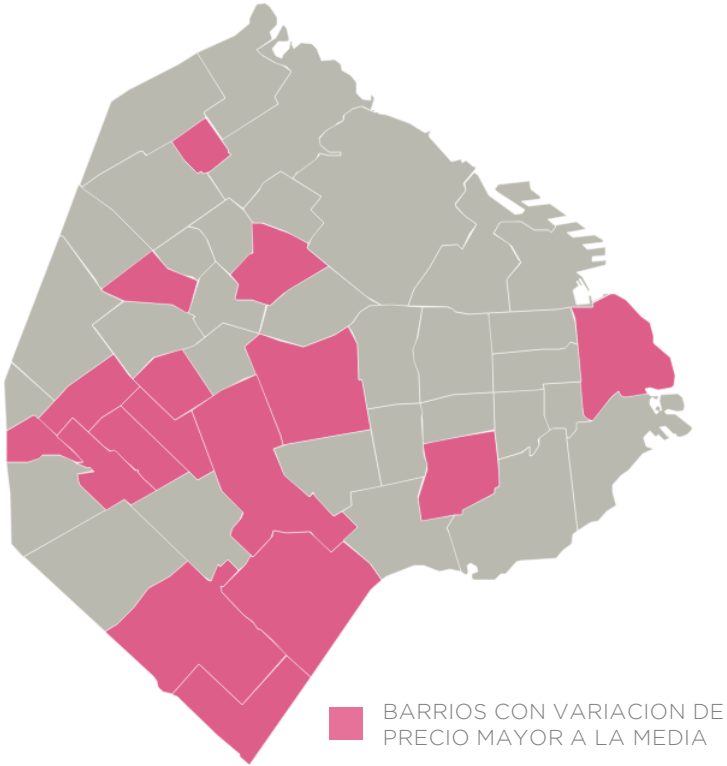
PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	VILLA RIACHUELO	0.8%
	VILLA SOLDATI	-0.4%
	MONTE CASTRO	-1.9%
ZONA MEDIA	CHACARITA	-6.2%
	BALVANERA	-7.2%
	CONSTITUCIÓN	-7.6%
	VILLA CRESPO	-7.9%
	MATADEROS	-8.3%
MAYOR BAJA	SAN CRISTOBAL	-11.4%
	PATERNAL	-12.0%
	PARQUE CHACABUCO	-14.9%

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

02

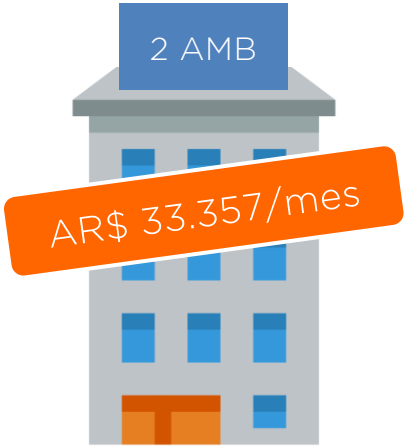
PRECIOS ALQUILER

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m2 de superficie cubierta

ALQUILER

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE

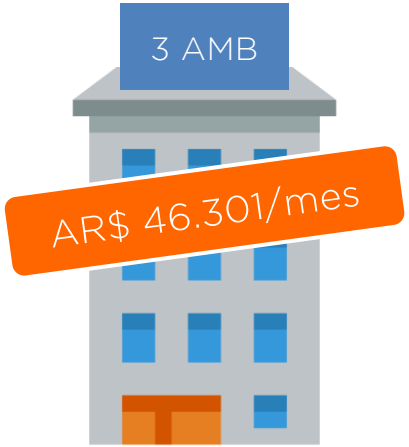
zonaprop



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 635 $/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

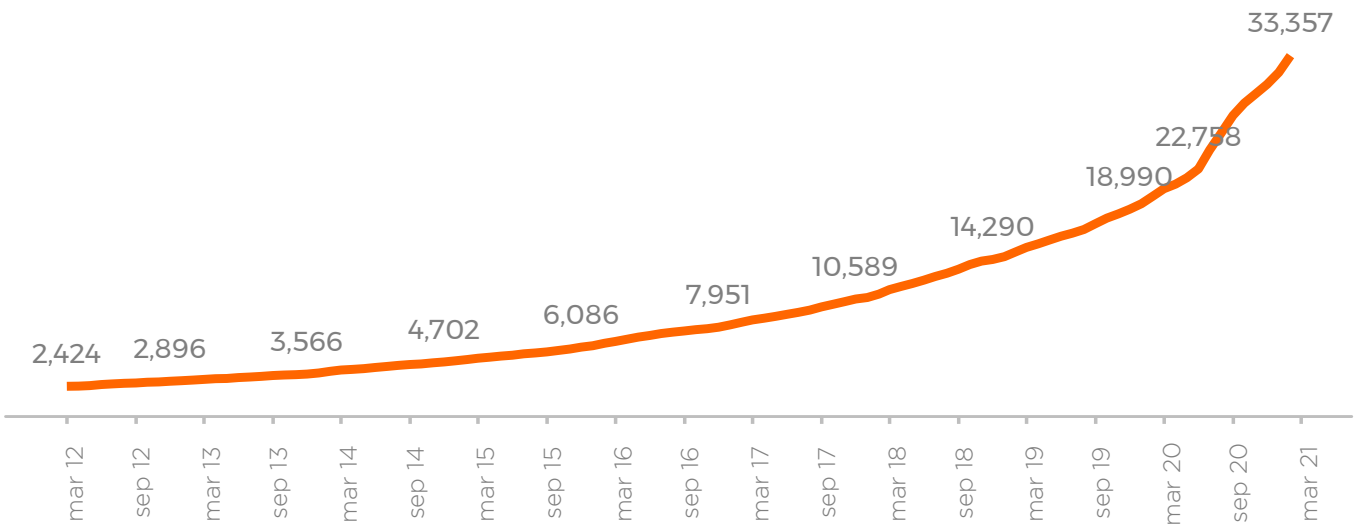
PRECIO 630 $/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 33.357 pesos por mes.

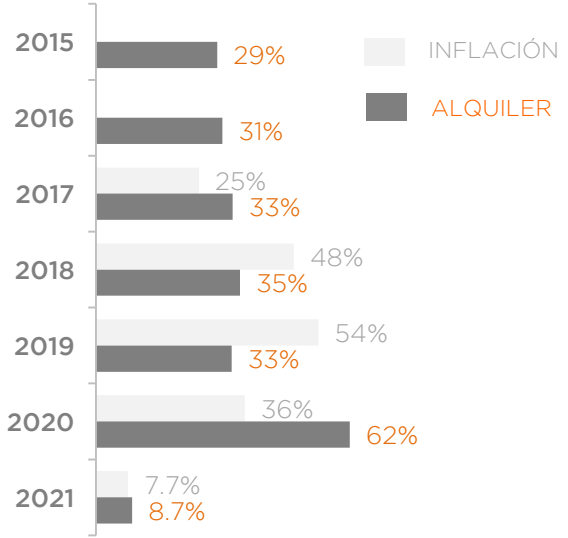
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 46.301 pesos por mes.

ALQUILER
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



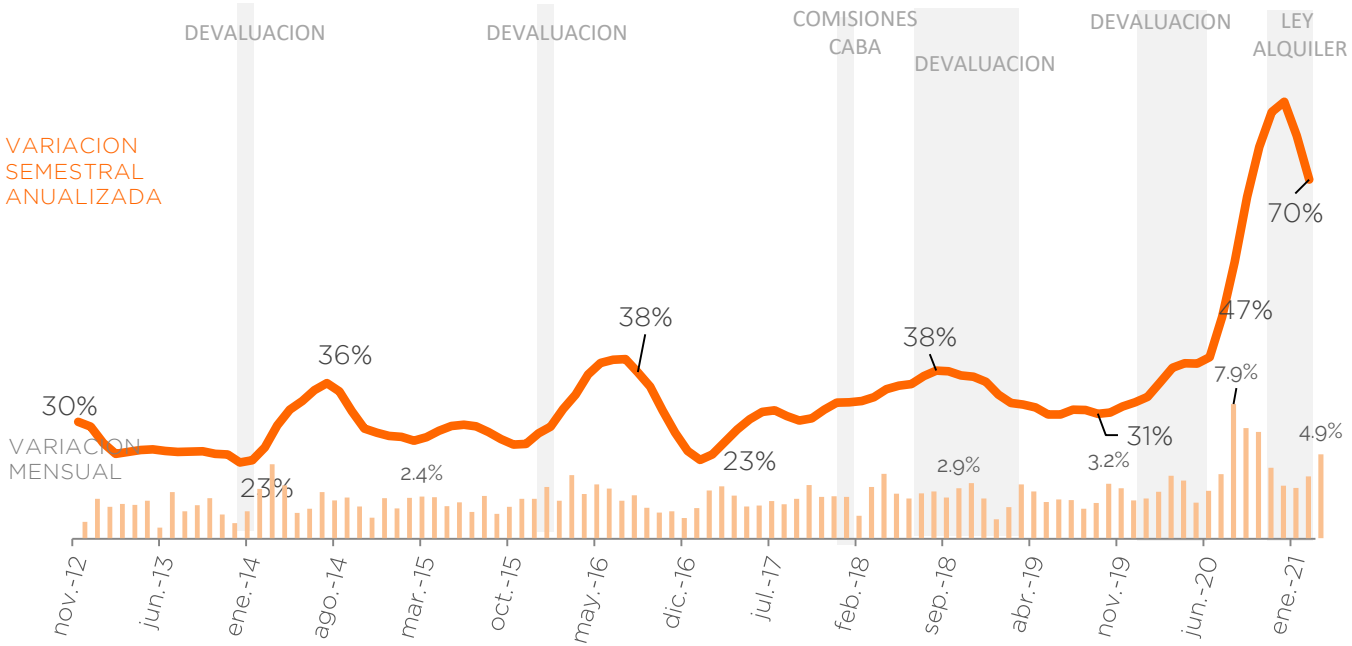
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en $ 33.357 por mes, 4.9% por encima del mes previo. En 2021 acumulan suba de 8.7%, levemente por encima de la inflación. Los precios de alquiler subieron 61.6% en 2020, 25pp por encima de la inflación (36%).

ALQUILER

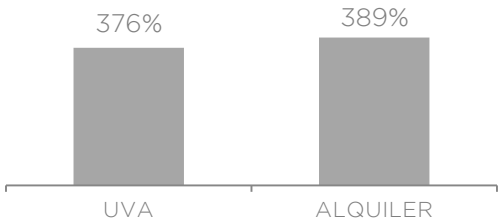
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

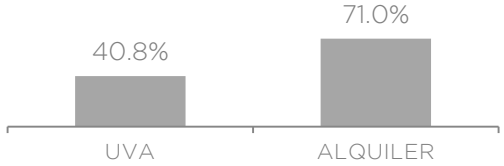


ALQUILER VS. UVA
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016

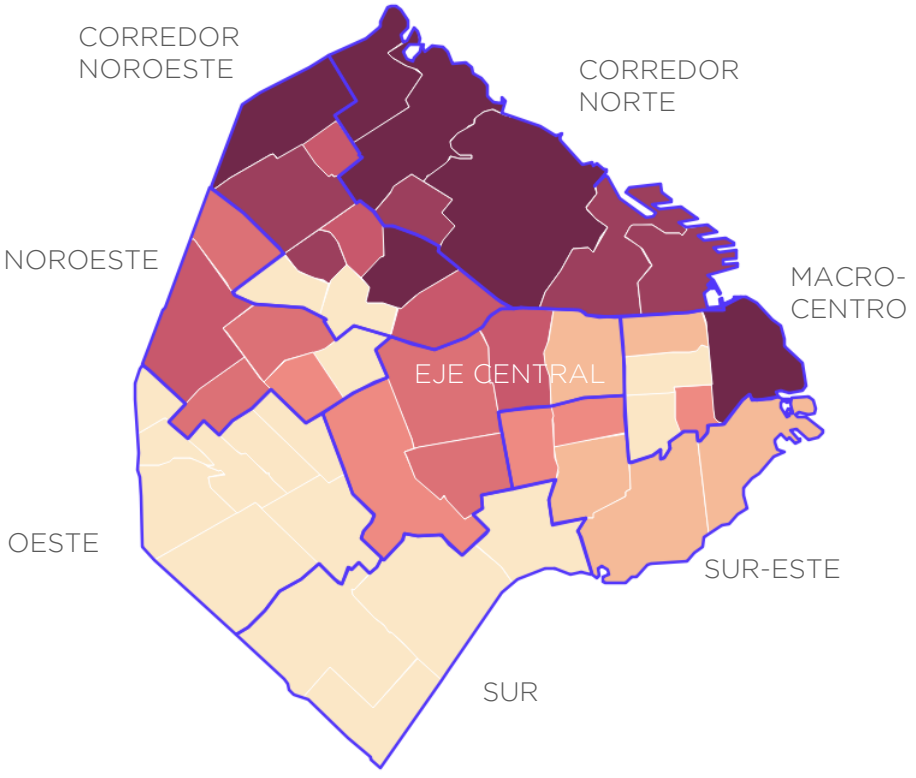


VARIACION 12 MESES



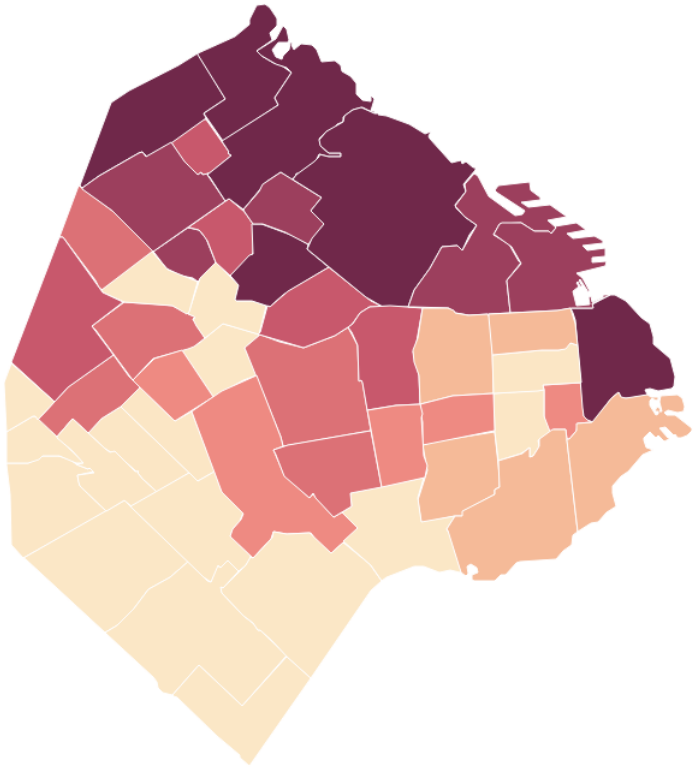
En febrero el incremento mensual fue de 4.9%. La velocidad de incremento de precio disminuye a +70% anual, aún nivel record por impacto de la nueva ley. Durante los últimos 12 meses los alquileres ajustaron +71% mientras que la UVA subió 40.8%

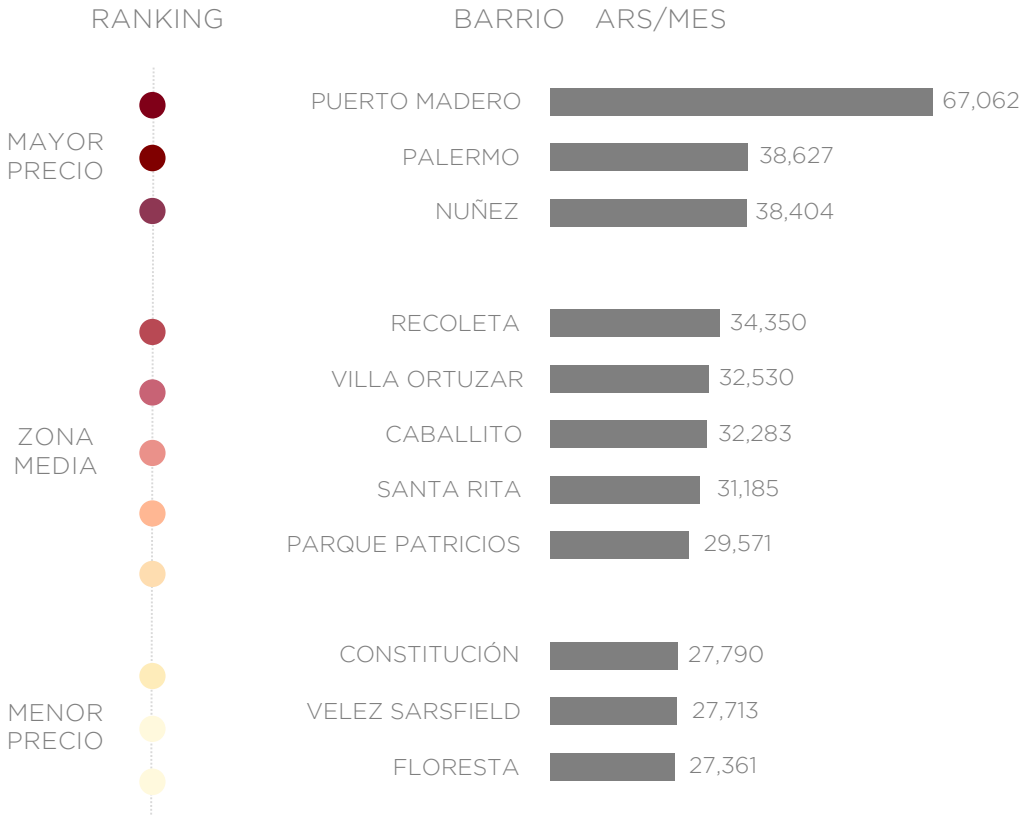
ALQUILER
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES	VALORACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	36,500	4.4%	57.4%
CORREDOR NOROESTE	34,015	5.2%	66.3%
NOROESTE	33,518	6.4%	81.8%
CABA	33,357	4.9%	65.0%
EJE CENTRAL	31,341	4.2%	68.0%
MACROCENTRO	30,675	3.5%	57.0%
SUR ESTE	29,774	5.1%	69.6%
OESTE	29,042	3.6%	75.5%

ALQUILER
HEAT MAP DE PRECIOS

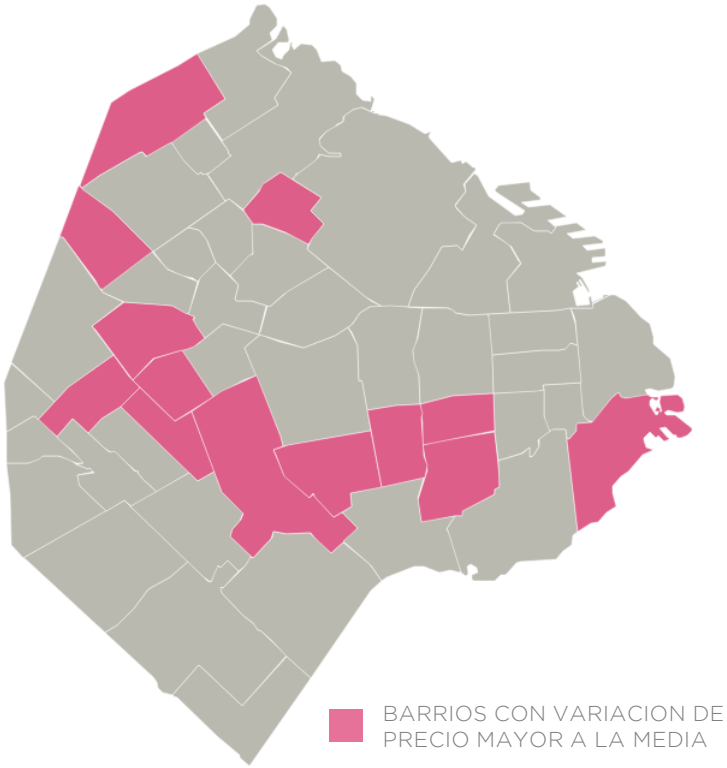




Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de $ 67.062 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	MONTE CASTRO	83.4%
	FLORES	82.3%
	SANTA RITA	79.8%
ZONA MEDIA	BOEDO	71.6%
	VILLA DEVOTO	68.0%
	VILLA LURO	67.0%
	LINIERS	63.7%
	COGHLAN	61.0%
MENOR SUBA	PALERMO	55.2%
	SAN NICOLÁS	55.1%
	RECOLETA	53.9%

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

zonaprop

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

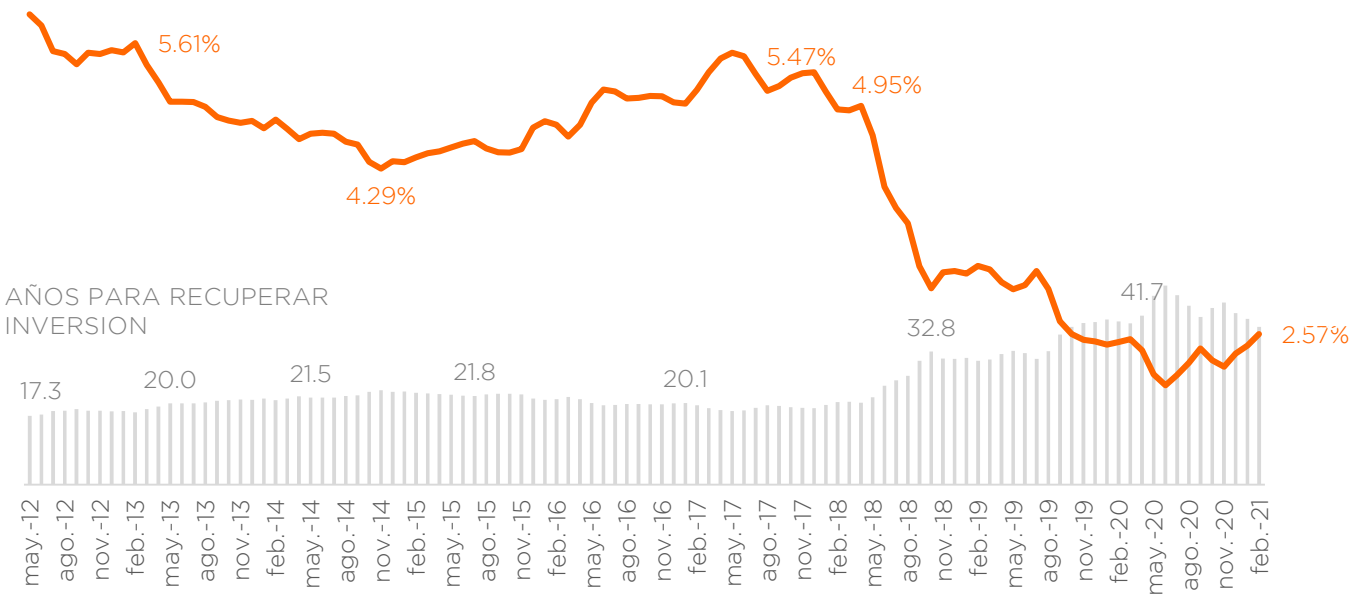
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

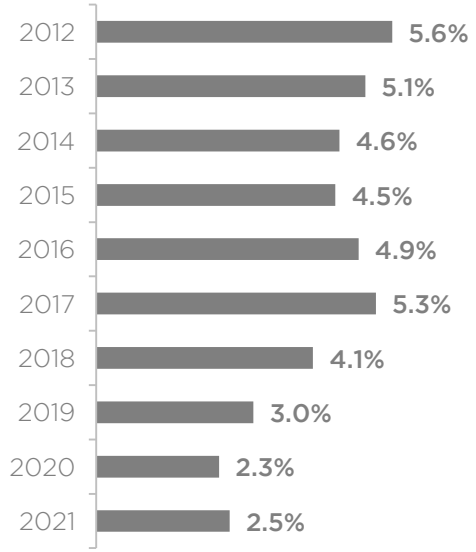
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



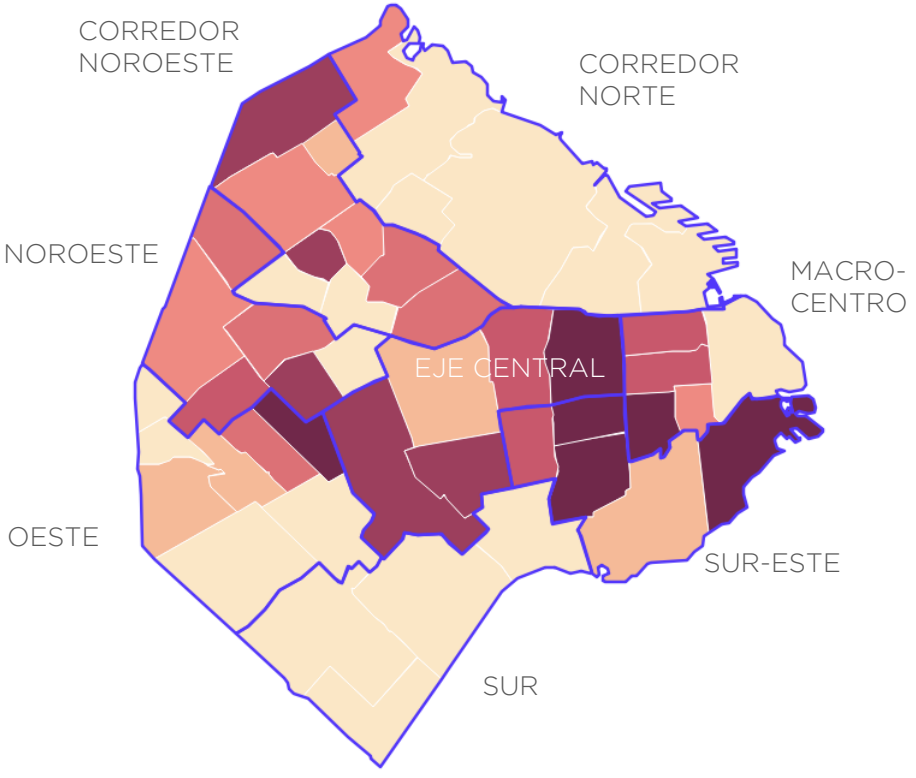
PROMEDIO ANUAL



La relación alquiler/precio se ubica en 2.57% anual. Se necesitan 38.9 años de alquiler para recuperar la inversión, 3.3% por debajo de lo requerido en mismo mes de 2020.

RENTABILIDAD

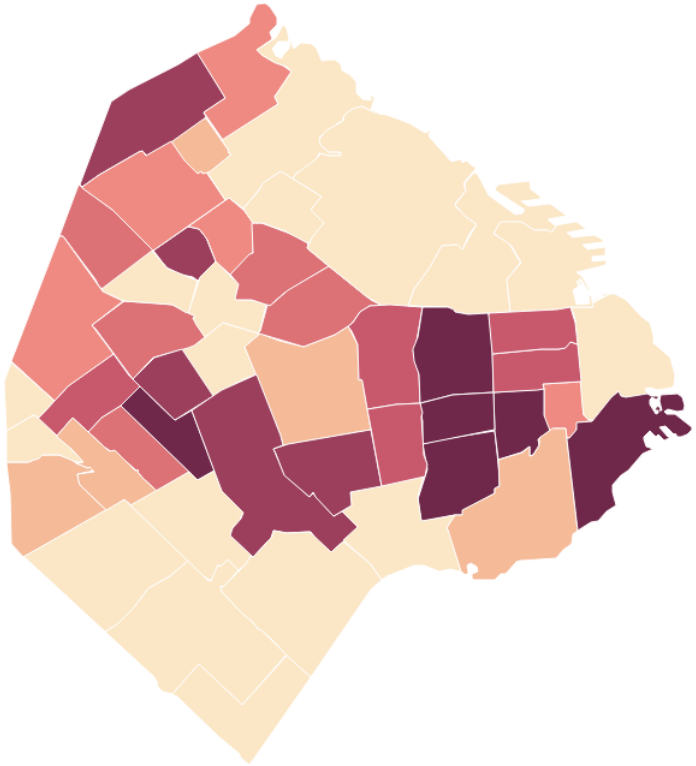
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER

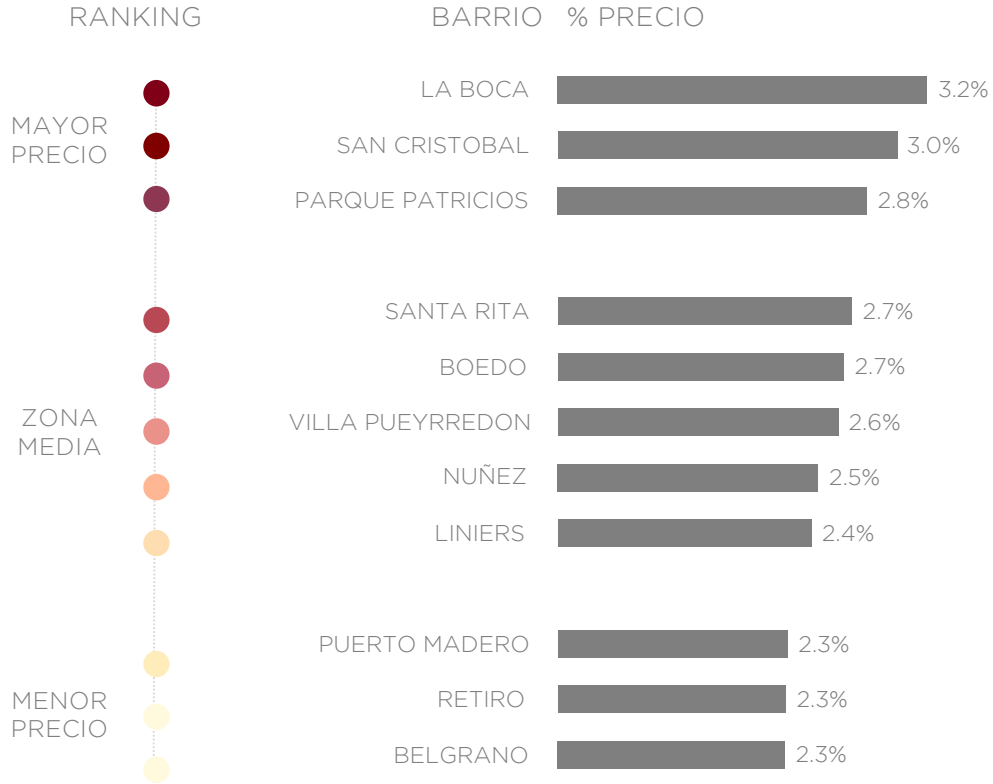


REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES	VALORACIÓN ANUAL
NOROESTE	3.3%	▲	▲
SUR ESTE	2.8%	▲	▲
OESTE	2.7%	▲	▲
MACROCENTRO	2.7%	▲	=
EJE CENTRAL	2.6%	▲	=
CABA	2.6%	▲	=
CORREDOR NOROESTE	2.6%	▲	=
CORREDOR NORTE	2.3%	▲	=

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER





La Boca y San Cristóbal son los mejores barrios para inversores que buscan renta.

zonaprop

ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO
CIUDAD DE BUENOS AIRES