



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
MARZO 2021

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### Desaceleración de la caída

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en USD 2.525 por m<sup>2</sup>, sin cambios respecto al mes previo. Los precios de venta acumulan baja de 0.7% en 2021 y 9.8% desde el máximo de 2019.

Los precios de unidades en pozo son el segmento con menor caída de precio en 2021, -0.2%. Los departamentos a estrenar son los que registran el mayor descenso en el año, -1.2%.

### ALQUILER

#### Precios suben 14.0% en 2021

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 34.985 por mes, 4.9% por encima del mes previo. En 2021 acumulan suba de 14.0%, por encima de la inflación.

En los últimos doce meses los alquileres suben 67.4%. Los departamentos usados y los grandes (tres ambientes o más) son los que más suben en 2021.

Todos los barrios registran suba de precio interanual mayor al 50%. Barrios del Noroeste y Oeste de la Ciudad son las que registran mayor incremento interanual.

### RENTABILIDAD

#### 2.74% bruto anual

La relación alquiler/precio se ubica en 2.74% anual. Se necesitan 36.5 años de alquiler para recuperar la inversión, 8.2% 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 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 2.508 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.542 USD/M2

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

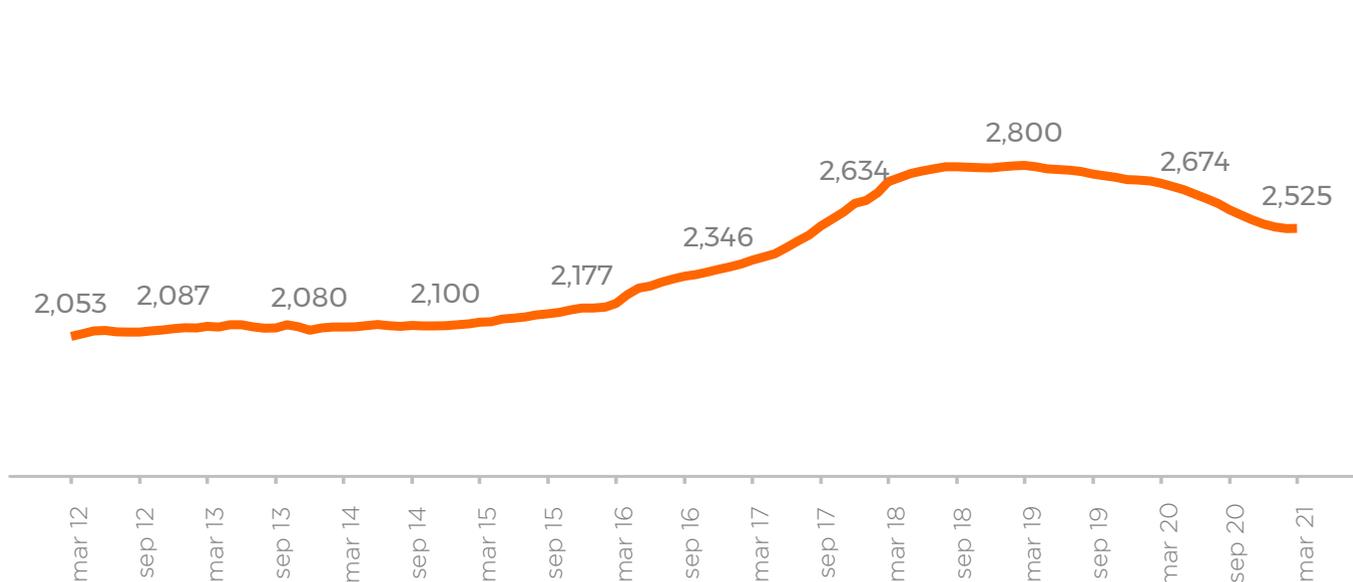
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 186 mil dólares.

# VENTA

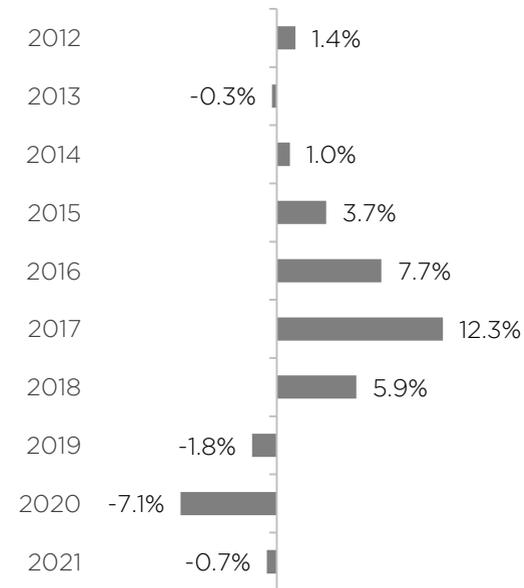
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



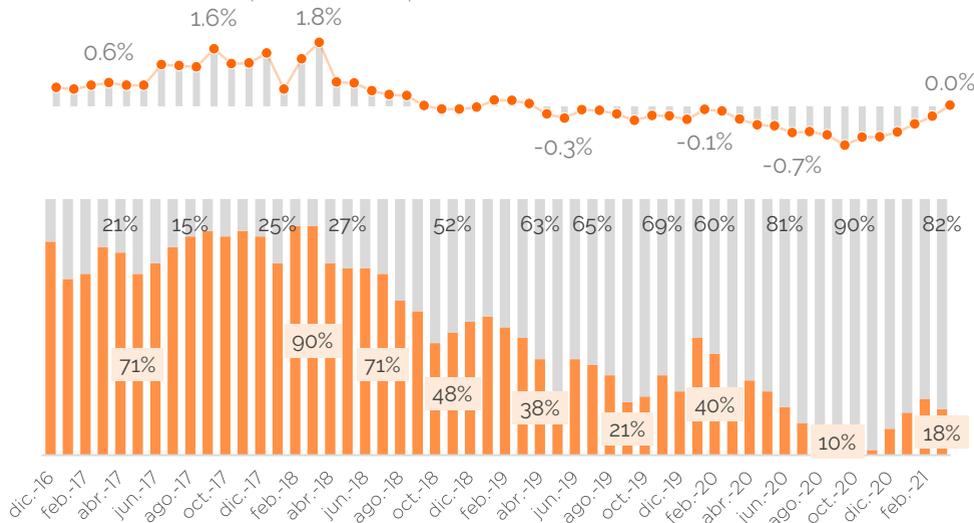
Precio medio en la Ciudad se ubica en USD 2.525 por m2, sin cambios respecto al mes previo. Los precios de venta acumulan baja de 0.7% en 2021 y 9.8% desde el máximo de 2019. Los departamentos a estrenar son los que registran el mayor descenso en el año, -1.2%.

# VENTA

## PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

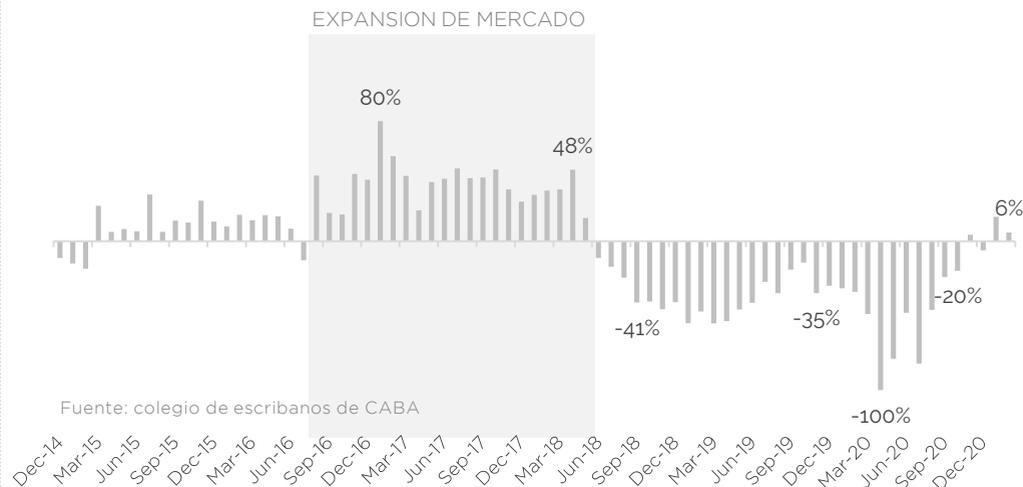


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL  
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

En abril '18 el 90% de los barrios registraba incremento de precio. Actualmente el 82% de los barrios registran disminución de precio mensual.

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



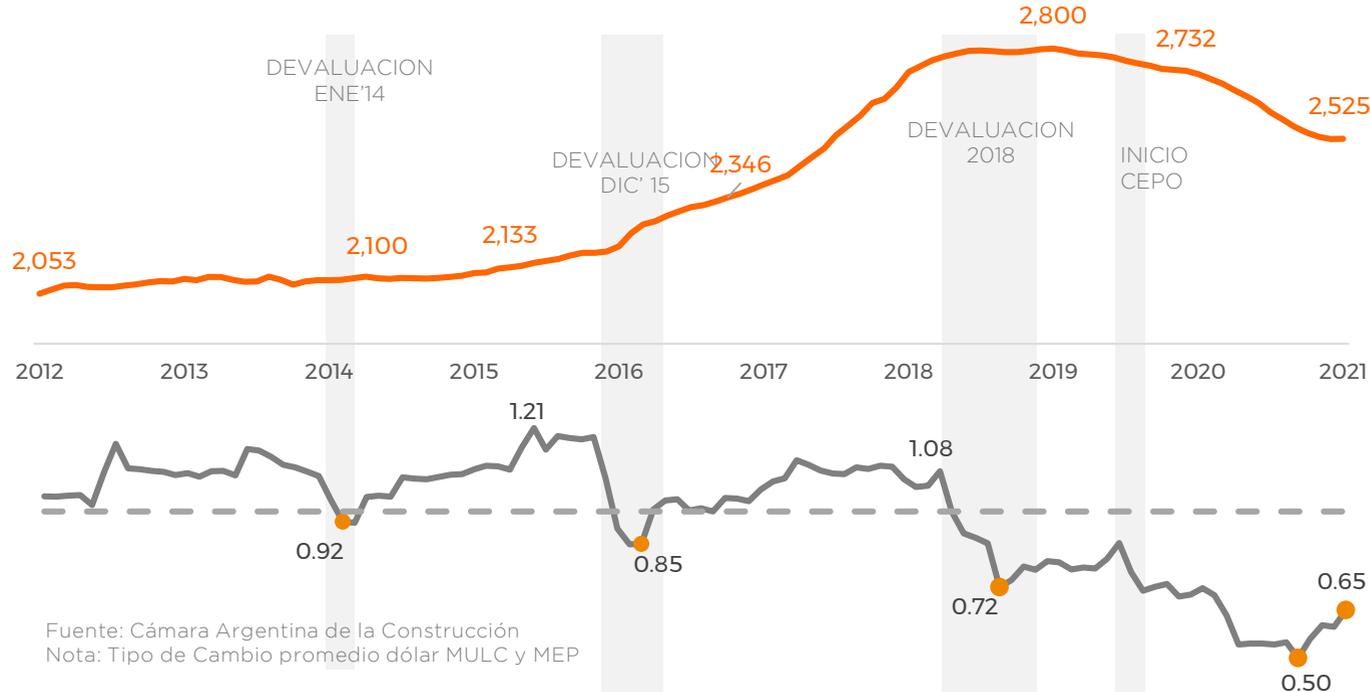
Fuente: colegio de escribanos de CABA

La cantidad de operaciones en Feb-2021 registra incremento de 6% respecto a Feb-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



VARIACIÓN ACUMULADA  
VARIACION DESDE ABRIL 2018



ULTIMO TRIMESTRE

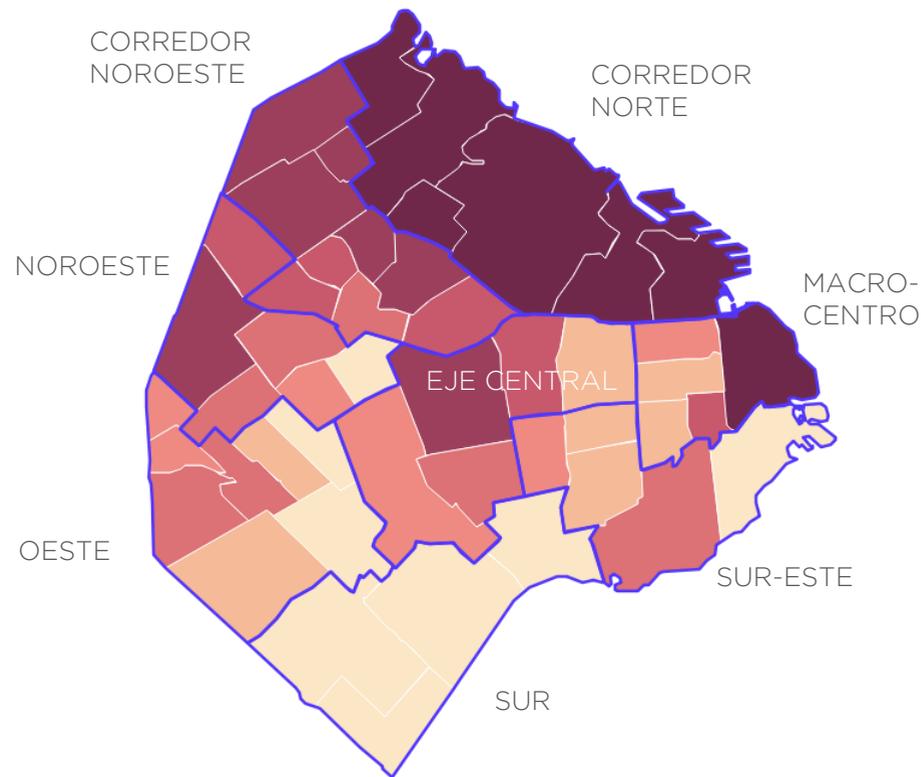


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

Desde Oct 2020 los costos de construcción suben por encima de la devaluación, derivando en una recuperación del costo medido en dólares de +30% desde entonces. Actualmente construir cuesta 40% menos que en Abril 2018 o 32% menos que el promedio 2012-2020.

# VENTA

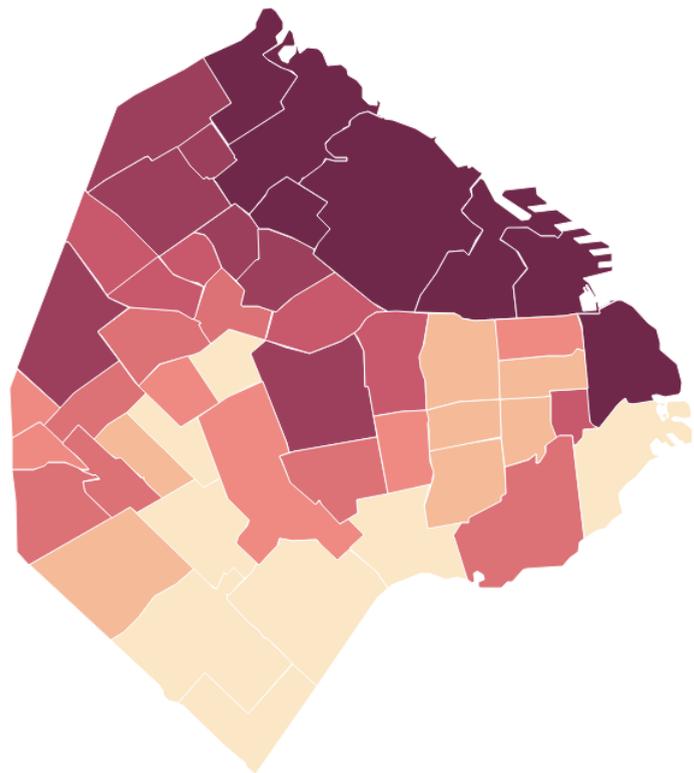
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,071	-0.9%	-8.6%
CORREDOR NOROESTE	2,575	-0.5%	-8.0%
CABA	2,525	0.0%	-7.2%
NOROESTE	2,480	4.9%	-2.6%
MACROCENTRO	2,305	-0.3%	-8.3%
EJE CENTRAL	2,299	-0.7%	-8.0%
SUR ESTE	2,102	-0.6%	-7.5%
OESTE	2,066	0.0%	-6.3%
SUR	1,711		13.5%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

BARRIO

USD/M2

●	PUERTO MADERO	5,734
●	PALERMO	3,242
●	BELGRANO	3,099
●	VILLA ORTUZAR	2,576
●	ALMAGRO	2,378
●	PARQUE CHACABUCO	2,315
●	SANTA RITA	2,215
●	MATADEROS	2,047
●	LA BOCA	1,760
●	LUGANO	1,052
●	VILLA SOLDATI	874

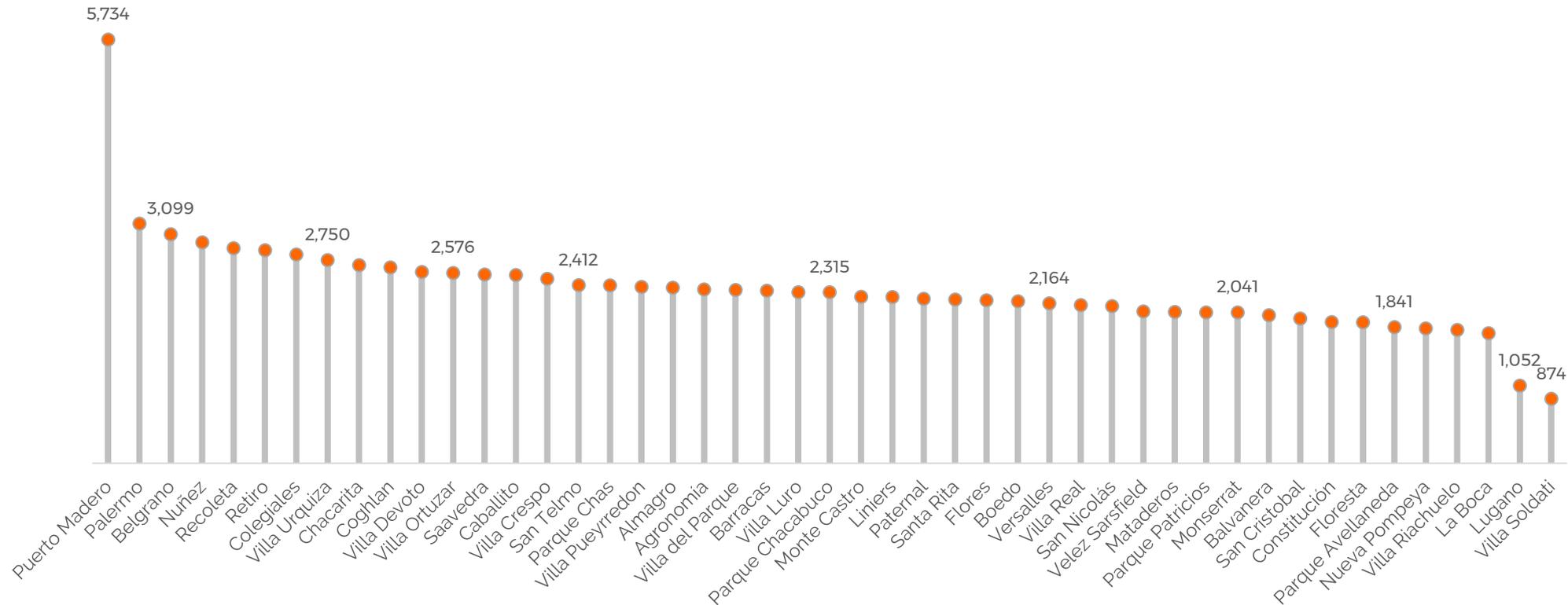
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.734 y mínimo en Villa Soldati USD 874

# VENTA

## PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

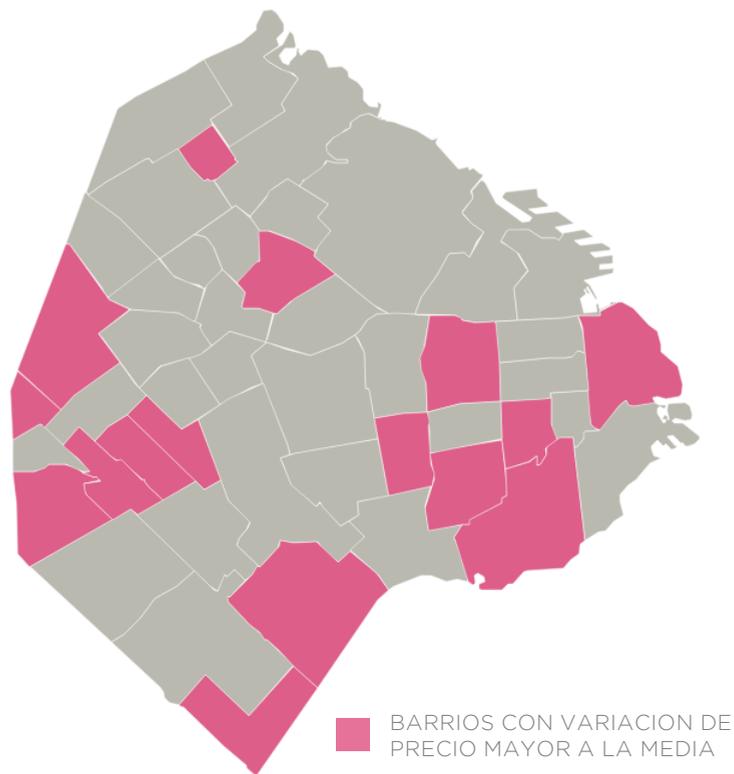


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
	VILLA SOLDATI	11.5%
MAYOR SUBA	VILLA LURO	-2.4%
	VILLA RIACHUELO	-2.5%
	CONSTITUCIÓN	-6.8%
	VILLA DEL PARQUE	-7.4%
ZONA MEDIA	RETIRO	-7.8%
	VILLA ORTUZAR	-8.0%
	BELGRANO	-8.8%
	SAN CRISTOBAL	-11.9%
MAYOR BAJA	PATERNAL	-12.1%
	PARQUE CHACABUCO	-12.4%

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 666 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 659 \$/M2/MES

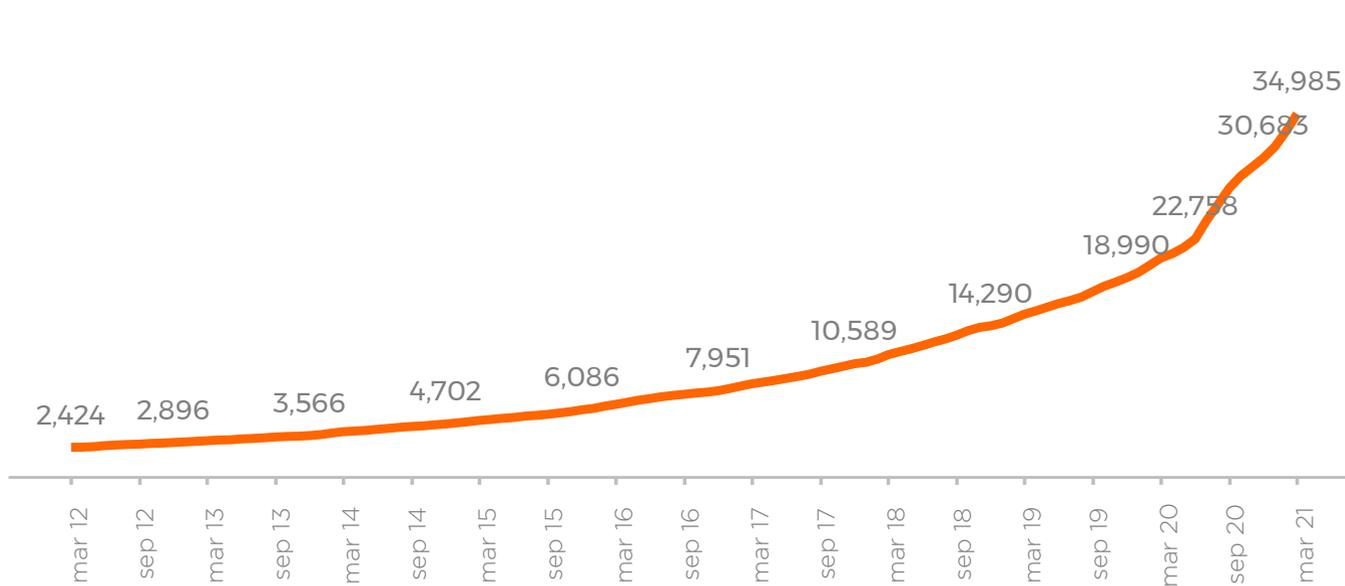
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 34.985 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 48.456 pesos por mes.

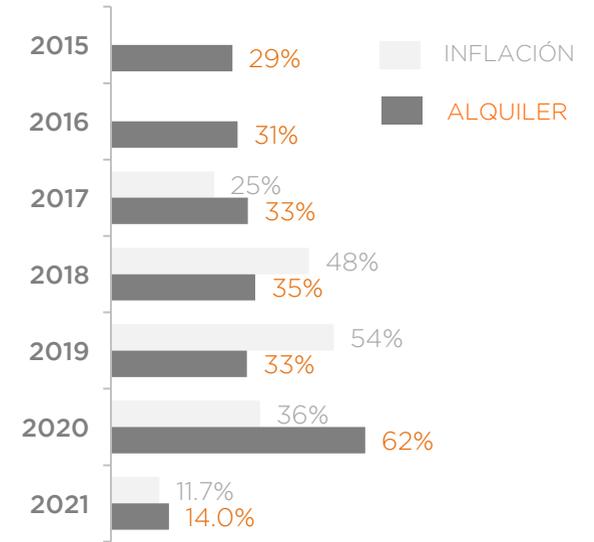
# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



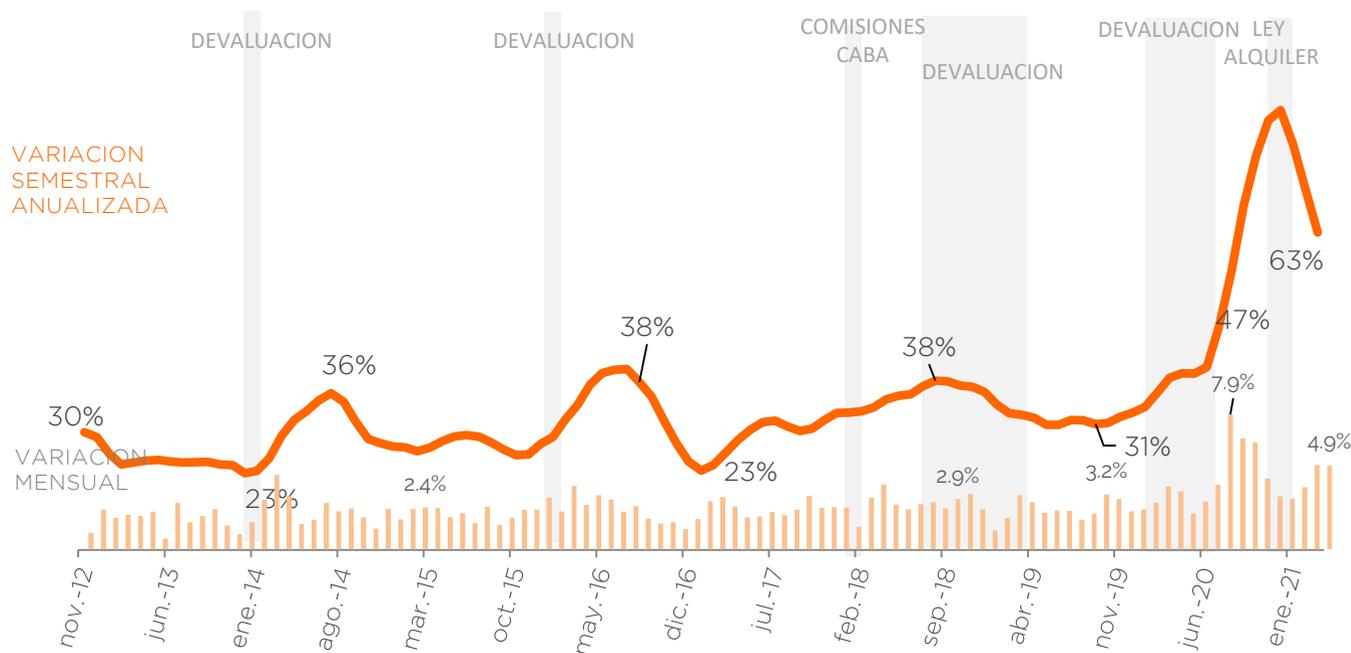
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 34.985 por mes, 4.9% por encima del mes previo. En 2021 acumulan suba de 14.0%, por encima de la inflación. Los departamentos usados y los grandes (tres ambientes o más) son los que más suben durante el año.

# ALQUILER

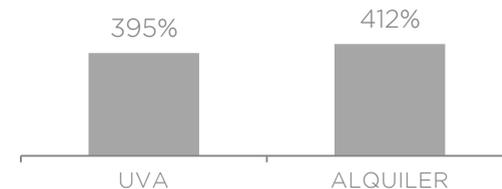
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

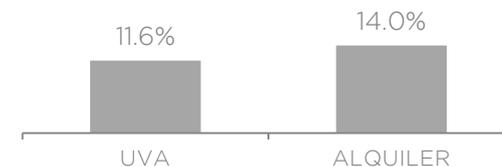


ALQUILER VS. UVA  
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



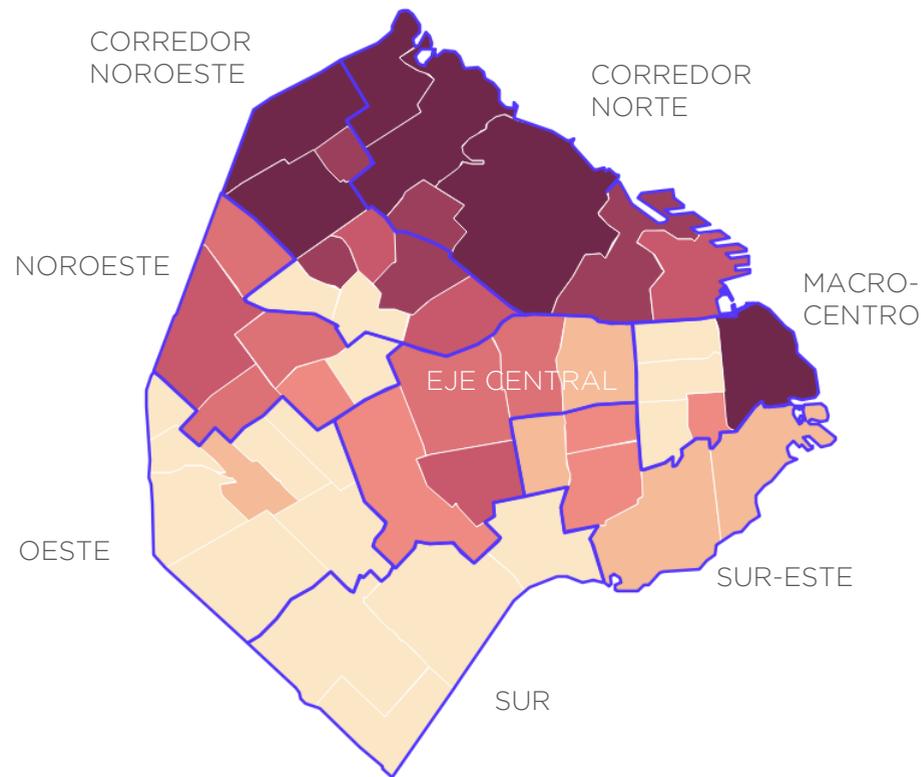
VARIACION ACUMULADA 2021



En febrero el incremento mensual fue de 4.9%. La velocidad de incremento de precio proyectada disminuye a +63% anual, aún nivel record por impacto de la nueva ley. En los últimos doce meses los alquileres suben 67.4%.

# ALQUILER

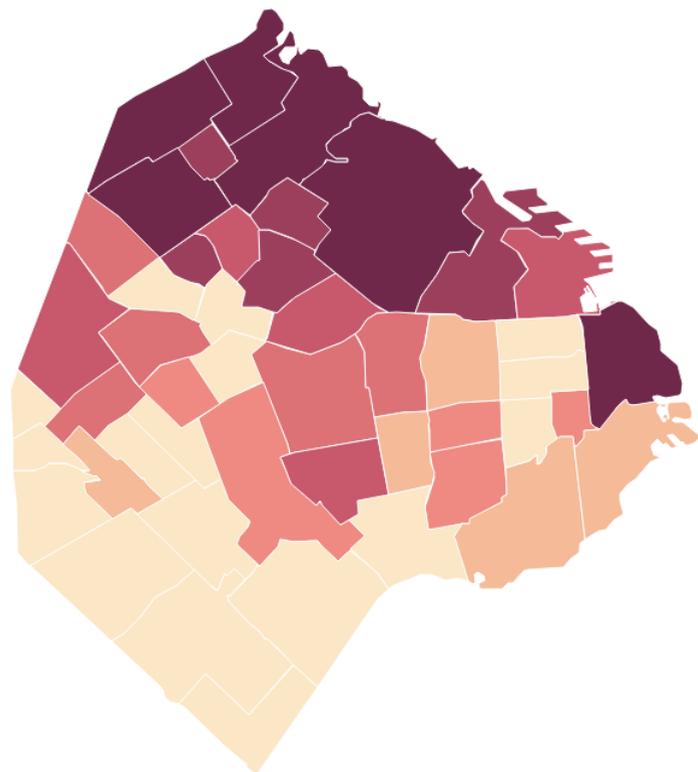
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES ANUAL
CORREDOR NORTE	38,704	6.0% 61.0%
CORREDOR NOROESTE	36,130	6.2% 69.6%
CABA	34,985	4.9% 67.4%
NOROESTE	33,939	1.3% 81.3%
EJE CENTRAL	32,666	4.2% 69.9%
MACROCENTRO	32,108	4.7% 57.9%
SUR ESTE	30,787	3.4% 69.0%
OESTE	30,446	4.8% 81.4%

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

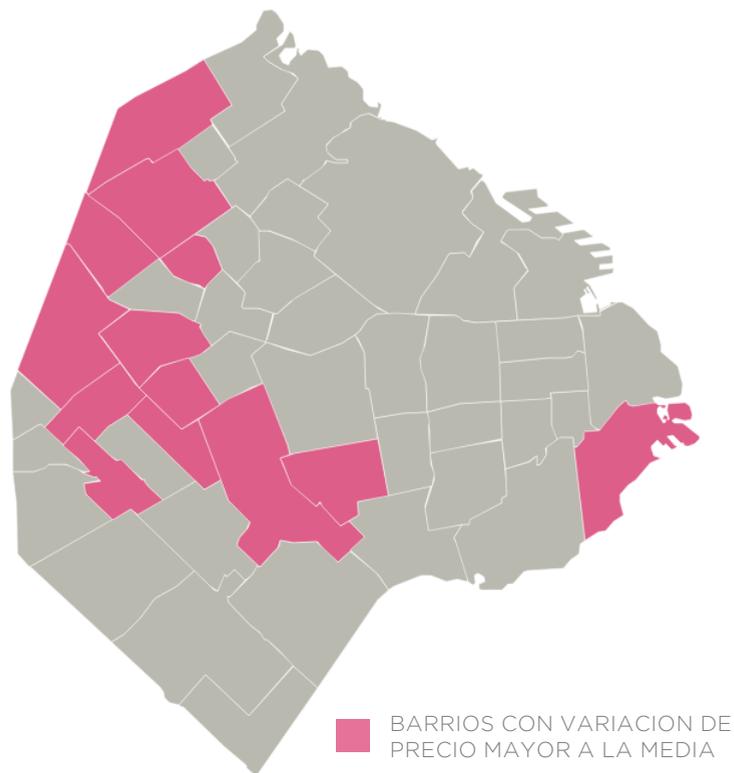
BARRIO ARS/MES

PUERTO MADERO	71,135
PALERMO	41,067
NUÑEZ	41,032
COGHLAN	36,472
VILLA ORTUZAR	34,379
ALMAGRO	33,777
SANTA RITA	32,367
LA BOCA	30,603
MONSERRAT	29,833
VELEZ SANSFIELD	29,432
LINIERS	28,285

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 71.135 por mes

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	VILLA DEL PARQUE	87.0%
	MONTE CASTRO	86.2%
	PARQUE CHACABUCO	85.2%
ZONA MEDIA	VILLA LURO	77.7%
	NUÑEZ	70.4%
	VILLA ORTUZAR	69.9%
	SAN CRISTOBAL	69.1%
	LINIERS	63.9%
MENOR SUBA	SAN TELMO	56.6%
	RECOLETA	55.4%
	SAN NICOLÁS	50.9%

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

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

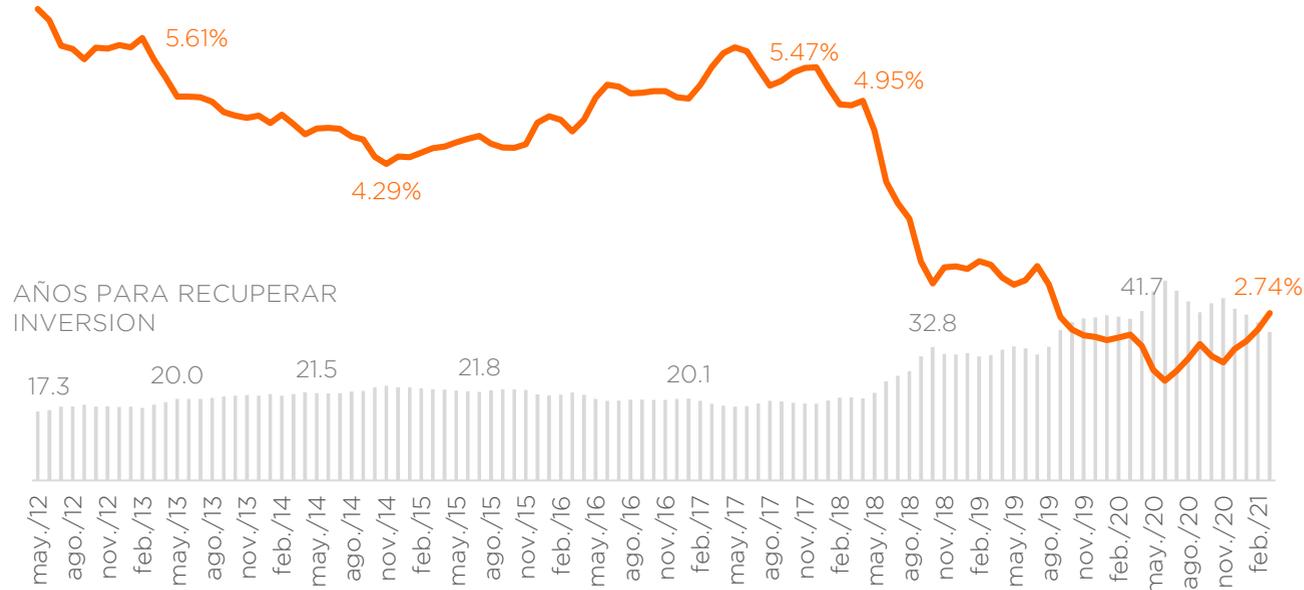
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

# RENTABILIDAD

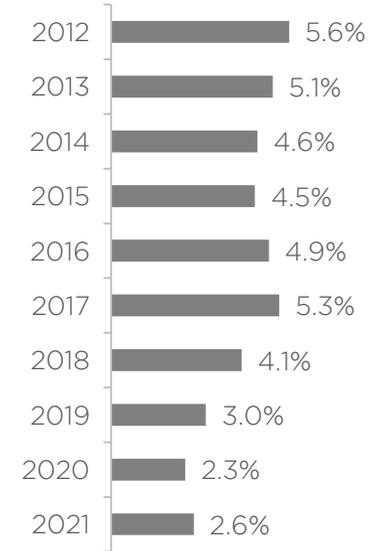
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

### EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



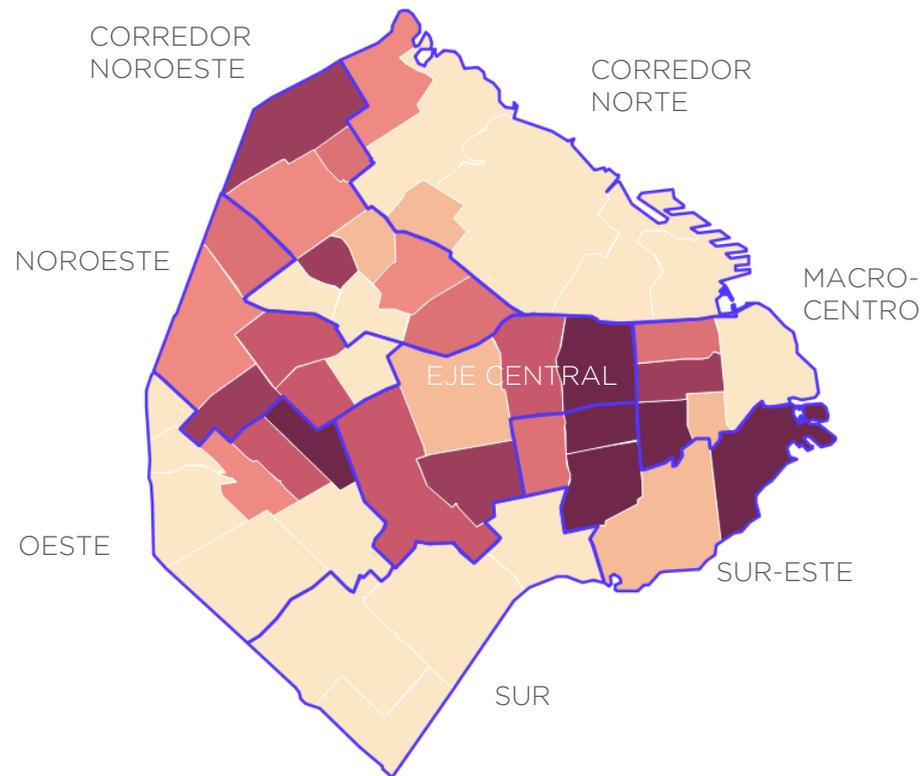
### PROMEDIO ANUAL



La relación alquiler/precio se ubica en 2.74% anual. Se necesitan 36.5 años de alquiler para recuperar la inversión, 8.2% por debajo de lo requerido en mismo mes de 2020.

# RENTABILIDAD

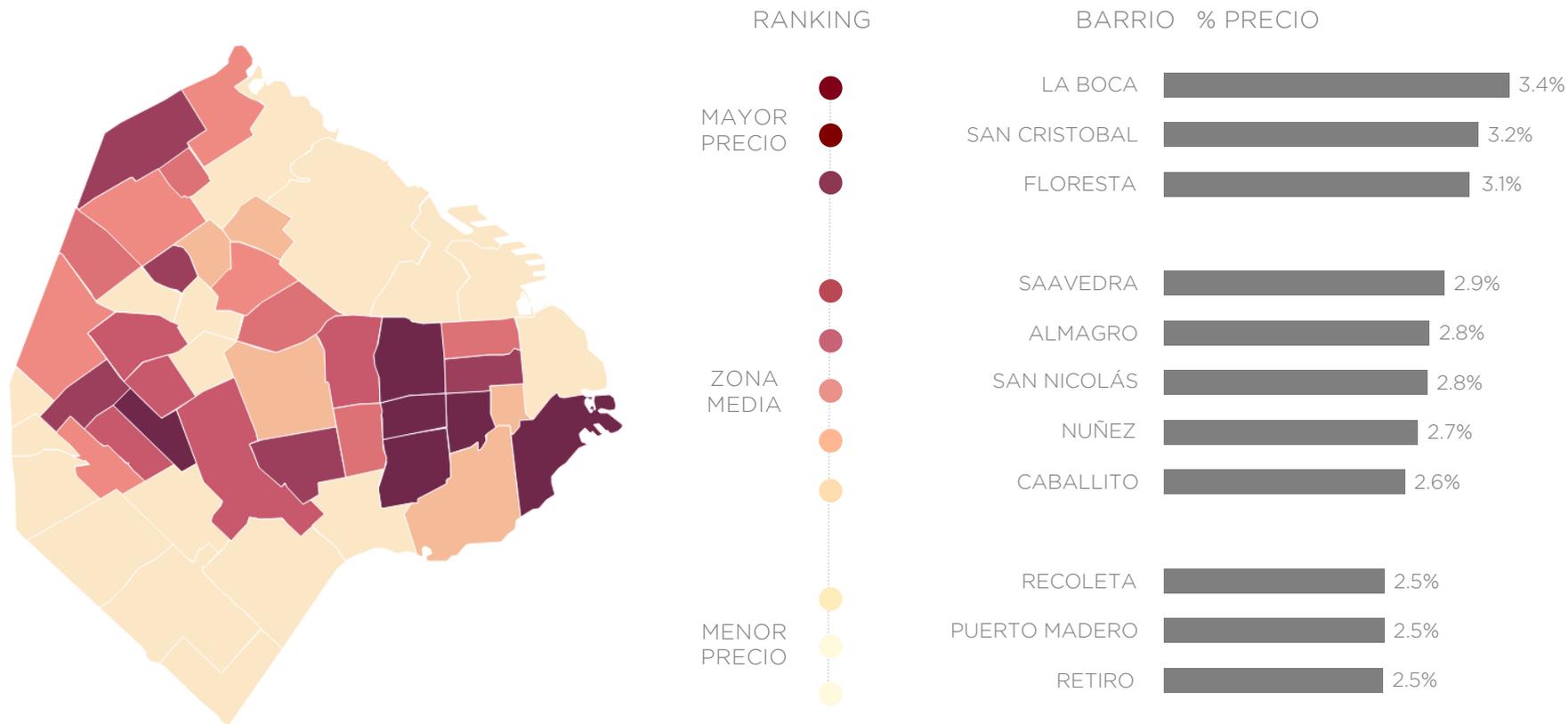
## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
NOROESTE	3.6%	▲	▲
SUR ESTE	3.0%	▲	▲
OESTE	2.9%	▲	▲
MACROCENTRO	2.9%	▲	=
EJE CENTRAL	2.8%	▲	▲
CORREDOR NOROESTE	2.8%	▲	▲
CABA	2.7%	▲	▲
CORREDOR NORTE	2.5%	▲	▲

# RENTABILIDAD

## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



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



ZONAPROP  
zonaprop.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

**INFORME DE MERCADO**  
CIUDAD DE BUENOS AIRES