



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO**  
BUENOS AIRES. DICIEMBRE 2019

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### PRECIO BAJAN 2.2% EN 2019

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.501 usd/m2, registrando una baja de 0.3% respecto al mes pasado.

Diciembre es el decimo mes consecutivo con retroceso de precio; en 2019 los precios acumularon una caída de 2.2%, la mayor desde el inicio de la serie.

La baja de precios es general, el 90% de los barrios porteños registra baja de precio en el año.

Puerto Madero es el barrio más caro con precio medio de USD 5.701 por m2. Villa Lugano es el barrio mas económico: USD 1.216 por m2.

### ALQUILER

#### INCREMENTO DE 32.8% EN EL AÑO

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$17.792 por mes, sube 2.4% en el mes. En 2019 acumulan suba de 32.8%. 2019 es el segundo año consecutivo donde el alquiler ajusta por debajo de la inflación. La dinámica salarial marca un limite a la velocidad de ajuste del alquiler.

Las cuotas de los créditos UVA registraron una suba de suba de 50.9% en 2019, por encima del incremento de los alquileres de mercado.

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 16.300 y 19.200 pesos por mes

### RENTABILIDAD

#### 2.8% BRUTO ANUAL. BAJANDO

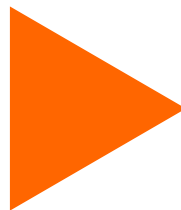
Relación alquiler/precio baja a 2.8% anual, mínimo histórico de la serie. La caída del precio de alquiler medido en dólares (consecuencia de la devaluación sistemática de la moneda) es mayor a la baja de precio de las propiedades.

Actualmente se necesitan 36.1 años de alquiler para recuperar la inversión, 19% más que un año atrás.

Constitución, Balvanera y Once se mantiene como 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

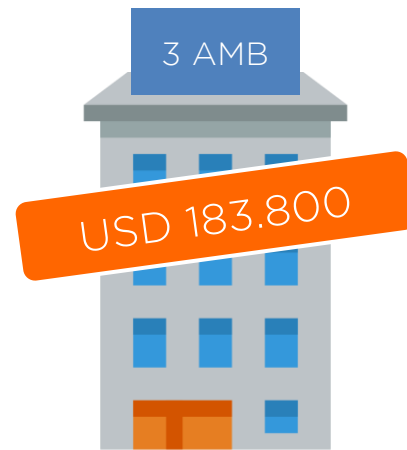
## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.501 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.501 USD/M2

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

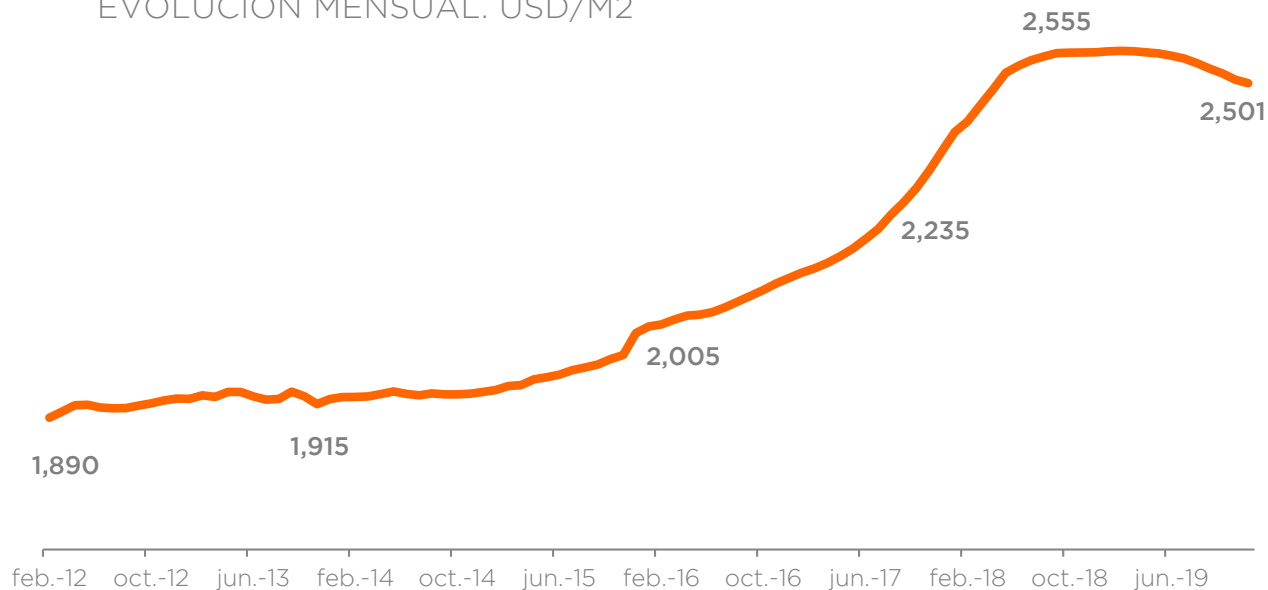
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 183 mil dólares.

# VENTA

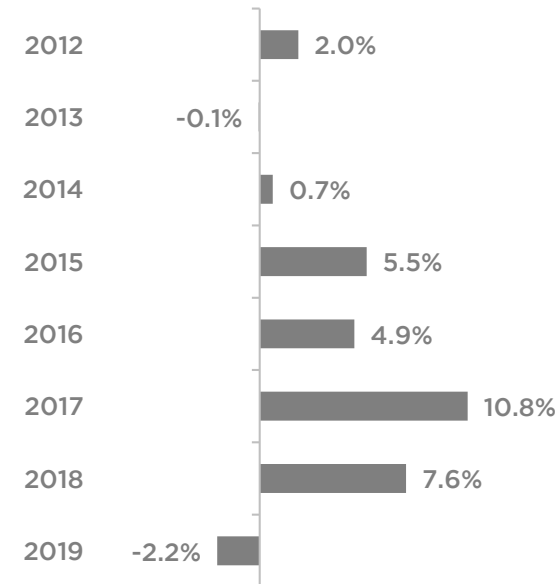
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



Precio medio se ubica en USD 2.501 por m2, 0.3% por debajo del mes previo.

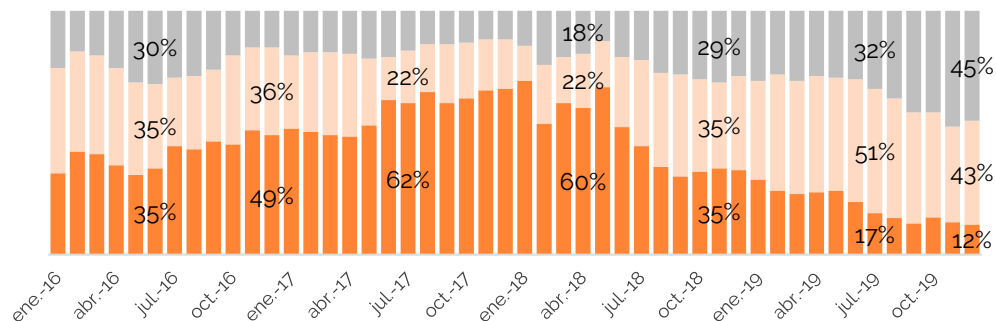
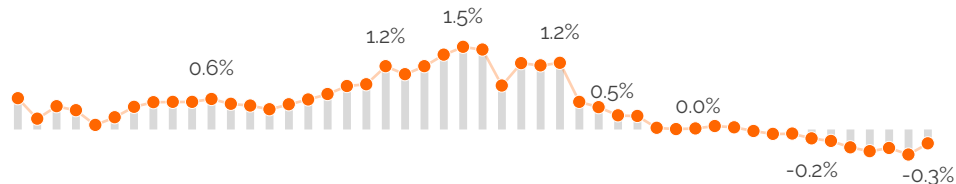
Diciembre es el decimo mes consecutivo con baja de precio. En 2019 los precios acumulan retroceso de 2.2%.

# VENTA

## PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

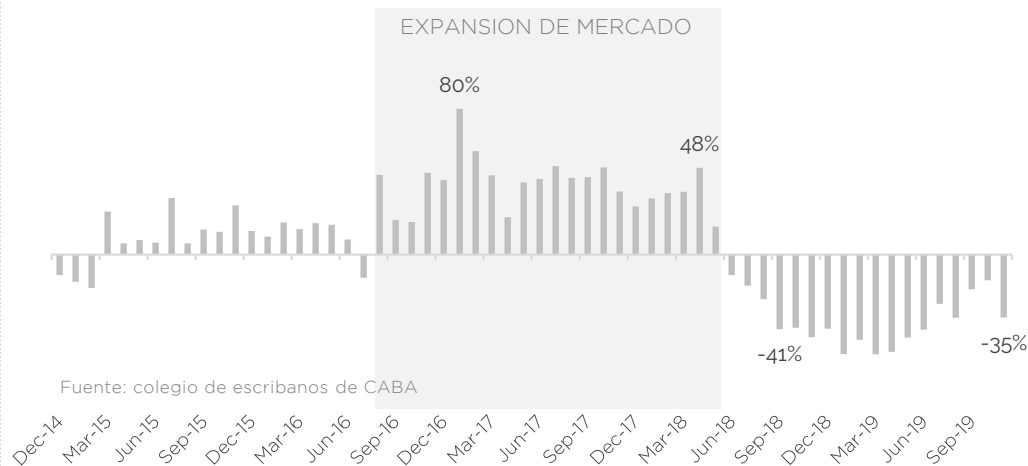


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL  
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ ESTABLE ■ BAJA

En junio '18 el 69% de los barrios registraba incremento de precio. Actualmente el 88% de los barrios registran disminución o estancamiento de precio.

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



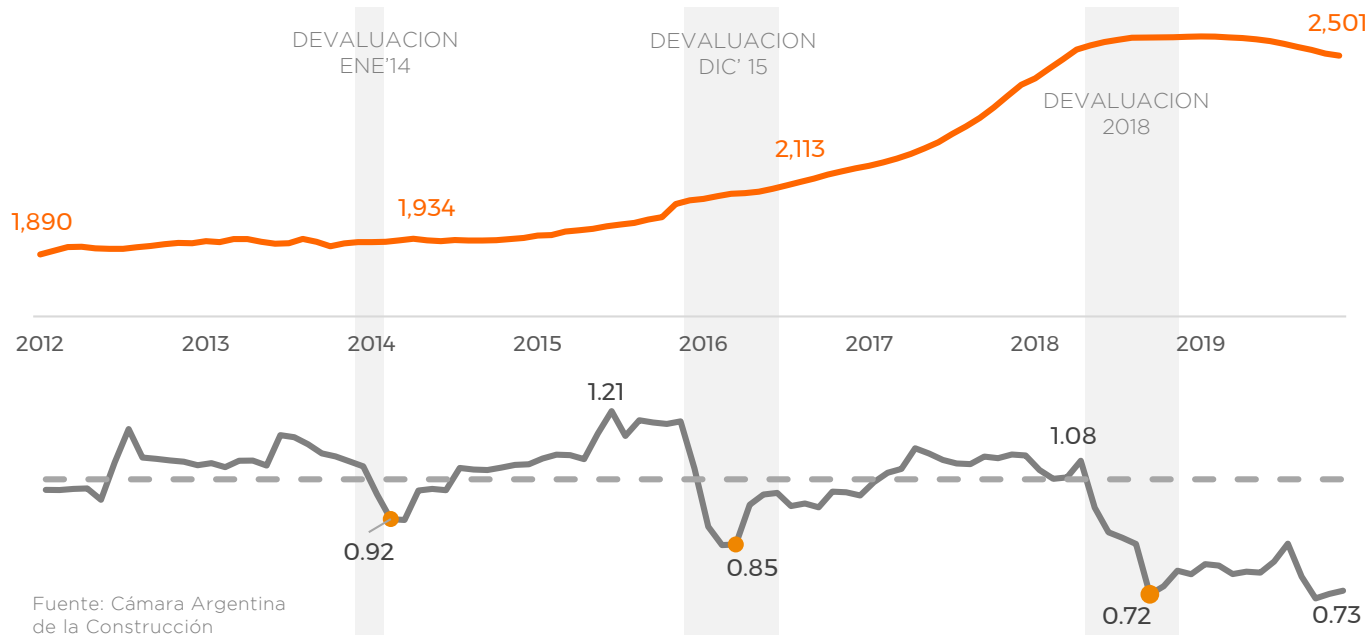
Fuente: colegio de escribanos de CABA

Las operaciones de compra venta en la Ciudad registraron fuerte incremento desde Ago '16 hasta Jun'18. Desde entonces el mercado se contrae. En Nov '19 se realizaron 35% menos transacciones que hace un año atrás.

# VENTA

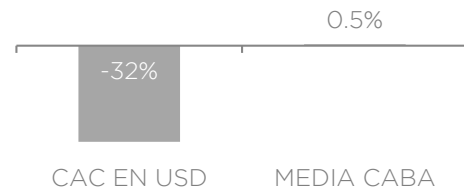
## PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



ULTIMO TRIMESTRE



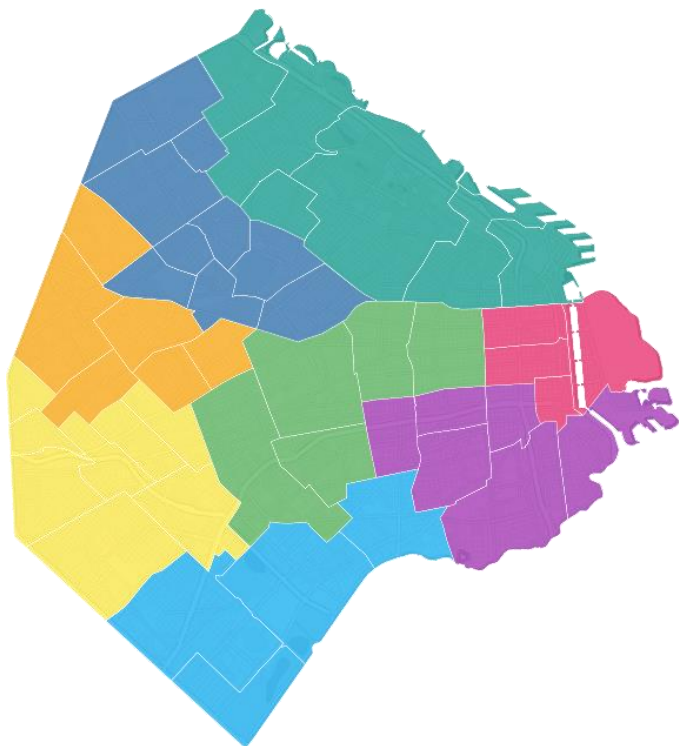
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación de Mayo 2018 generó una baja del costo de construcción medido en dólares que persiste hasta hoy: actualmente el costo es 32% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. El costo se mantiene en sus valores mas bajos desde 2012.



# VENTA

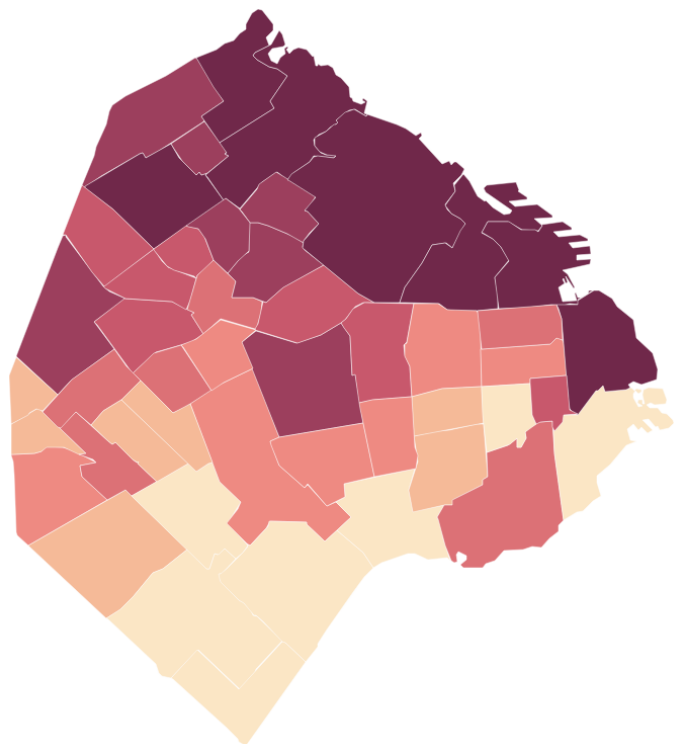
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3,245	-0.2%	-2.3%
CORREDOR NOROESTE	2,724	-0.4%	-2.3%
MEDIA BUENOS AIRES	2,501	-0.3%	-2.2%
NOROESTE	2,454	0.0%	-3.6%
MACROCENTRO	2,361	-0.4%	-1.4%
EJE CENTRAL	2,331	-0.4%	-2.7%
SUR ESTE	2,082	-0.2%	-1.9%
OESTE	2,031	-0.2%	-0.6%
SUR	1,217	-0.1%	0.8%

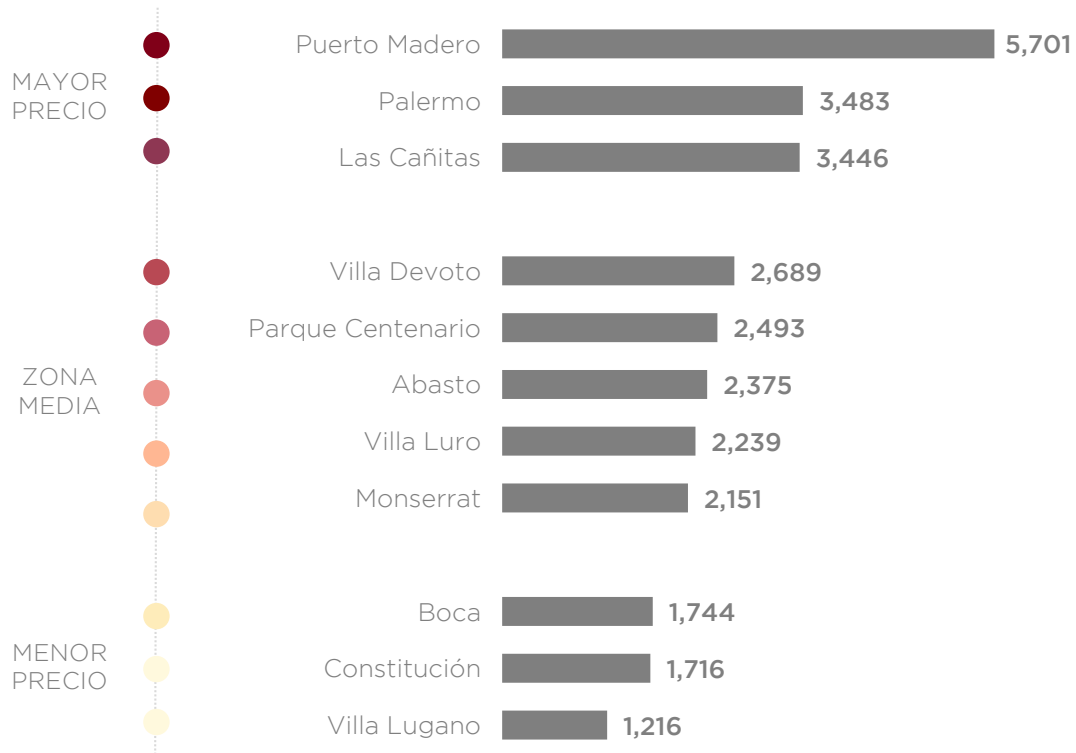
# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2



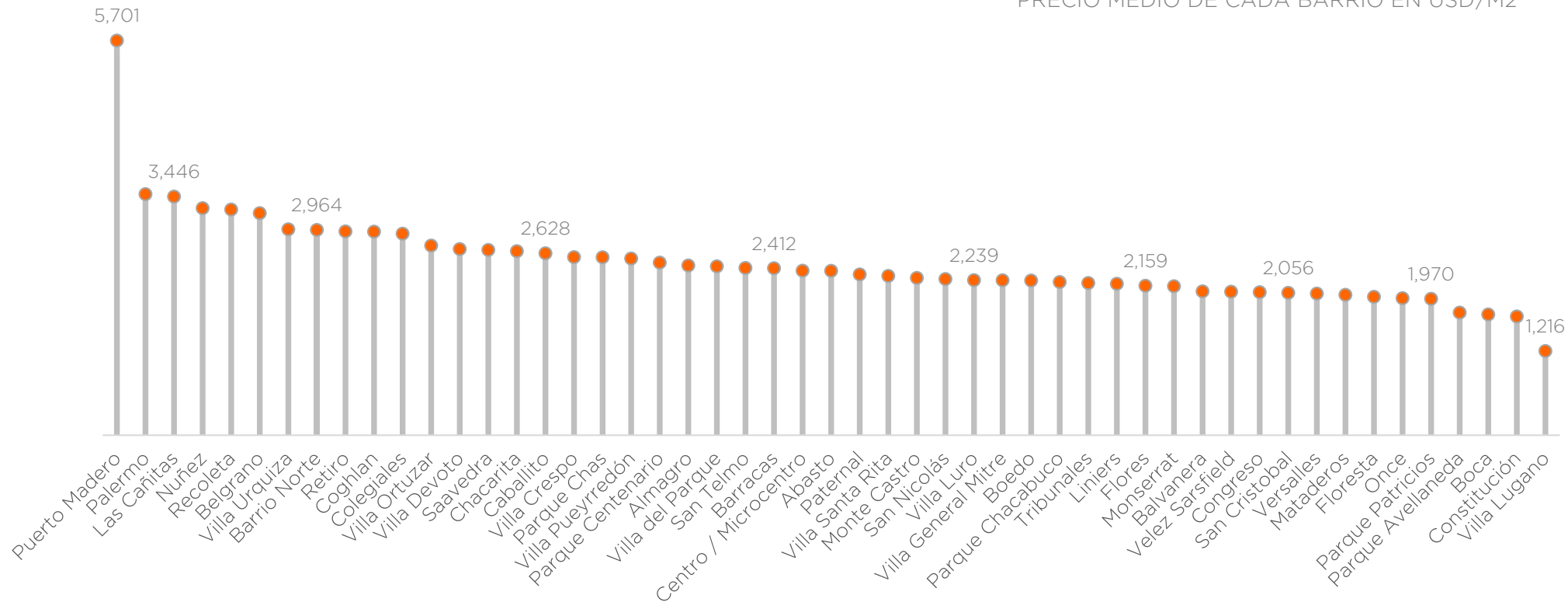
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.701 y mínimo en Villa Lugano USD 1.216

# VENTA

## PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

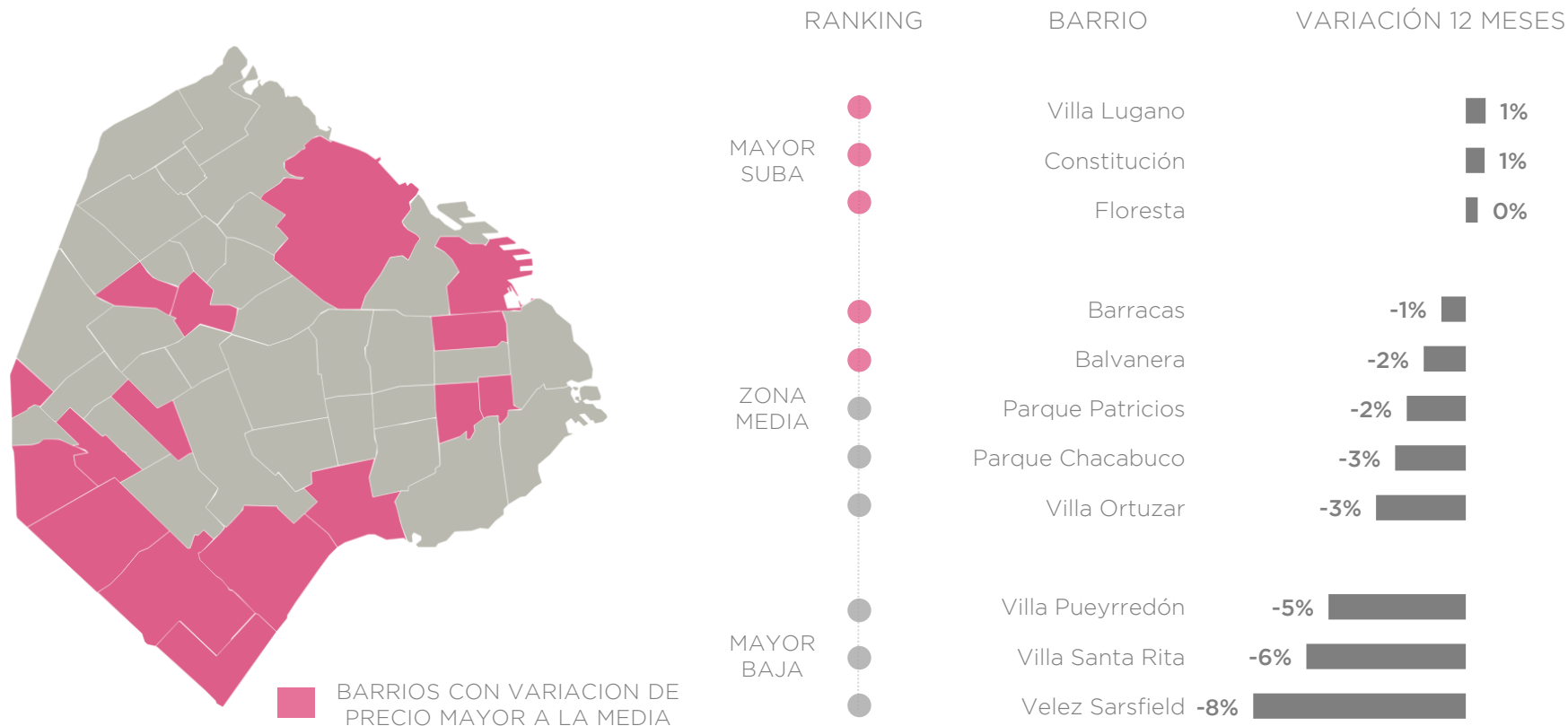


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



90% de los barrios registran baja de precio en 2019. Zona suroeste es la que mejor resiste la baja de precios (zona coloreada)

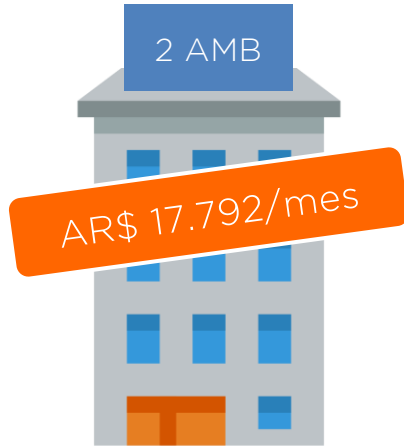
02

## PRECIOS ALQUILER

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

# ALQUILER

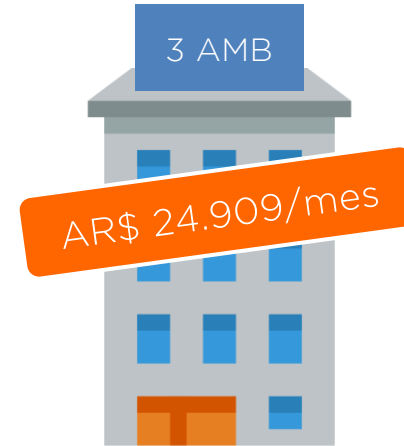
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 356 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 338 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 17.792 pesos por mes.

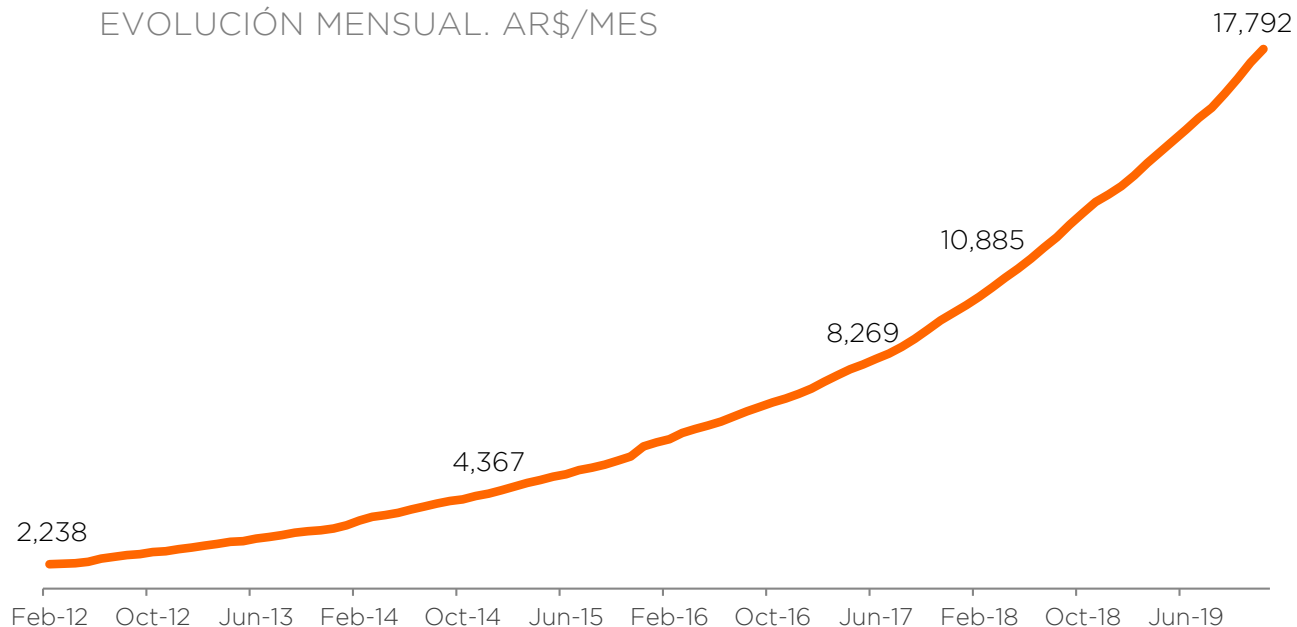
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 24.909 pesos por mes.

# ALQUILER

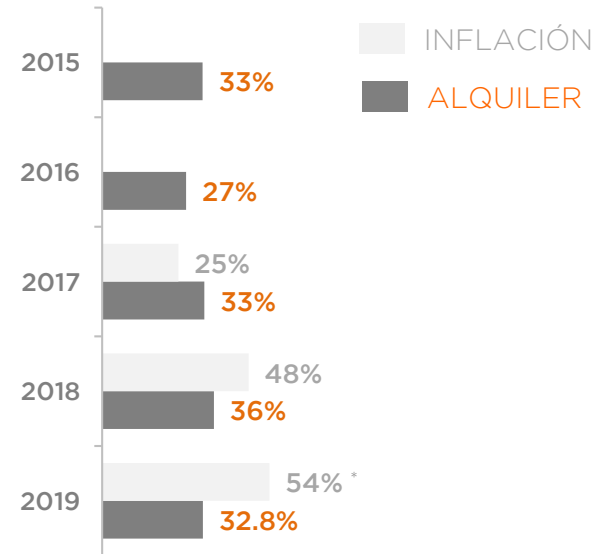
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



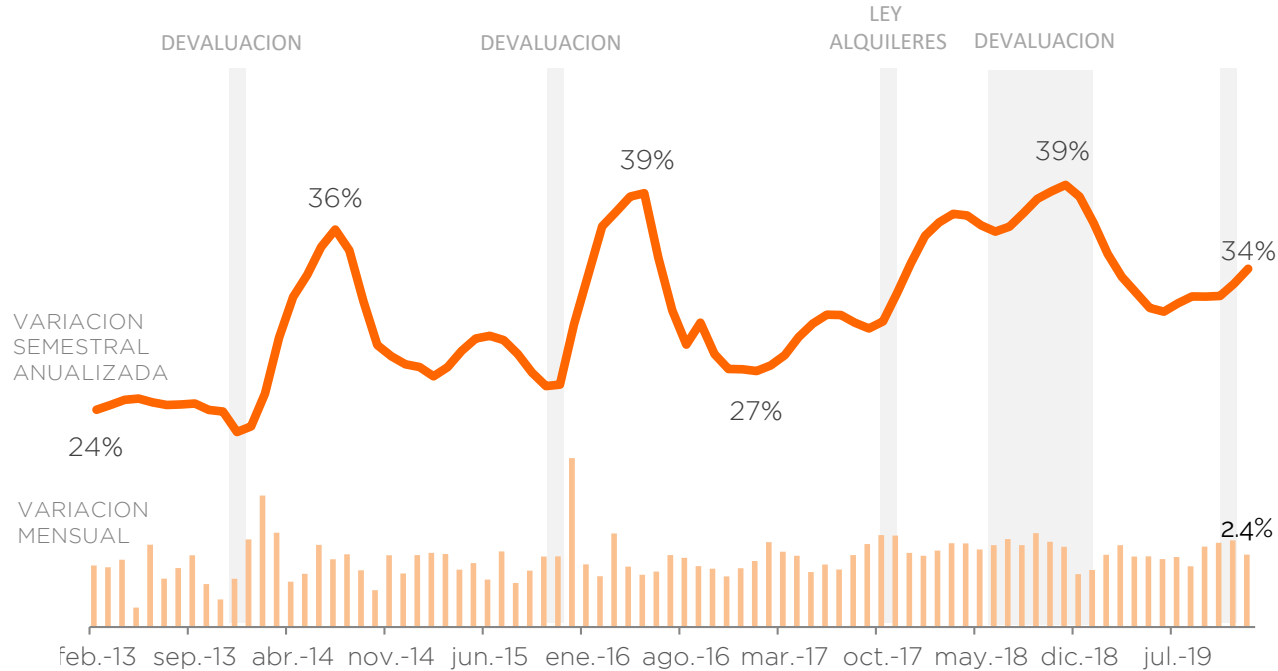
FUENTE: INDEC. DIC 19 ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad sube 2.4% en el mes y se ubica en \$ 17.792 por mes. En 2019 el incremento fue de 32.8%. Es el segundo año donde el alquiler ajusta menos que la inflación. La dinámica salarial marca un limite a la velocidad de ajuste del alquiler.

# ALQUILER

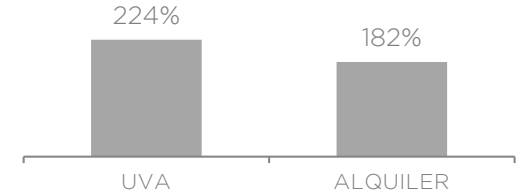
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

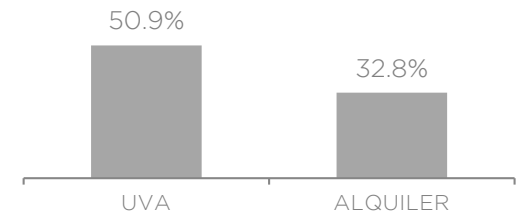


ALQUILER VS. UVA  
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



VARIACIÓN DURANTE 2019



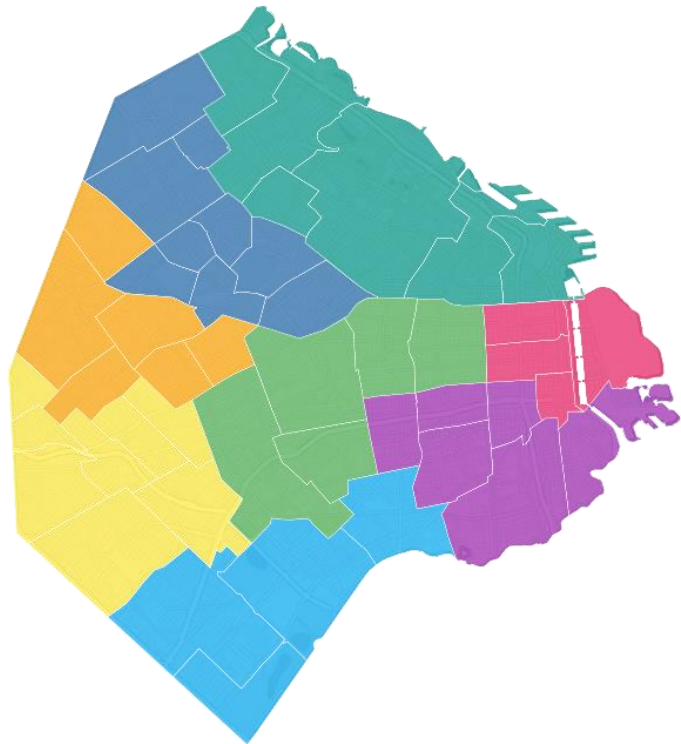
Alquileres aumentan 2.4% en el mes a una velocidad del 34% anual en los últimos 6 meses.

Cuotas de créditos UVA aumentan 50.9% en 2019, muy por encima del incremento de los alquileres de 32.8%



# ALQUILER

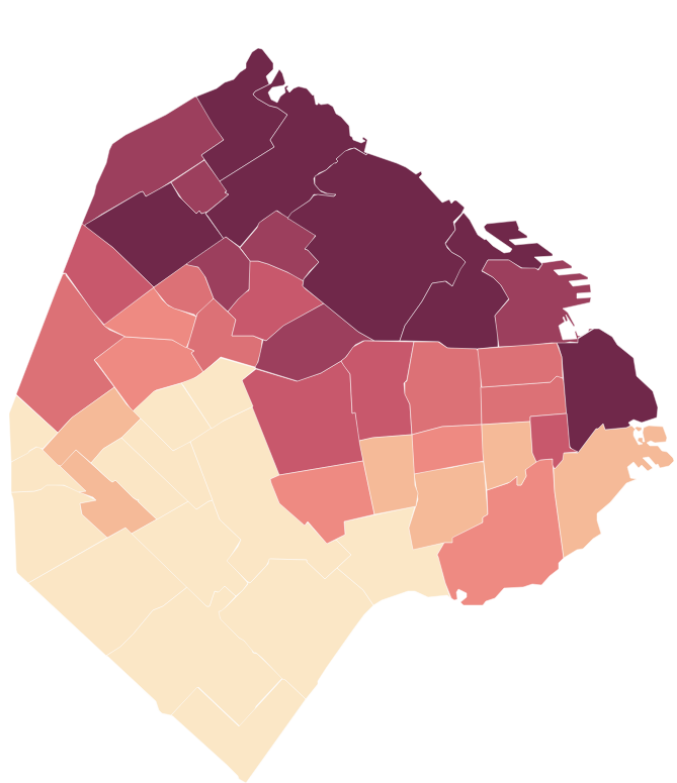
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	20,727	2.6%	34%
CORREDOR NOROESTE	18,772	1.6%	35%
MEDIA BUENOS AIRES	17,792	2.4%	33%
MACROCENTRO	17,790	2.8%	32%
NOROESTE	17,014	2.8%	33%
EJE CENTRAL	16,824	2.5%	31%
SUR ESTE	15,922	2.0%	32%
OESTE	14,817	2.4%	31%
SUR	S/D		

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

ARS/MES

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

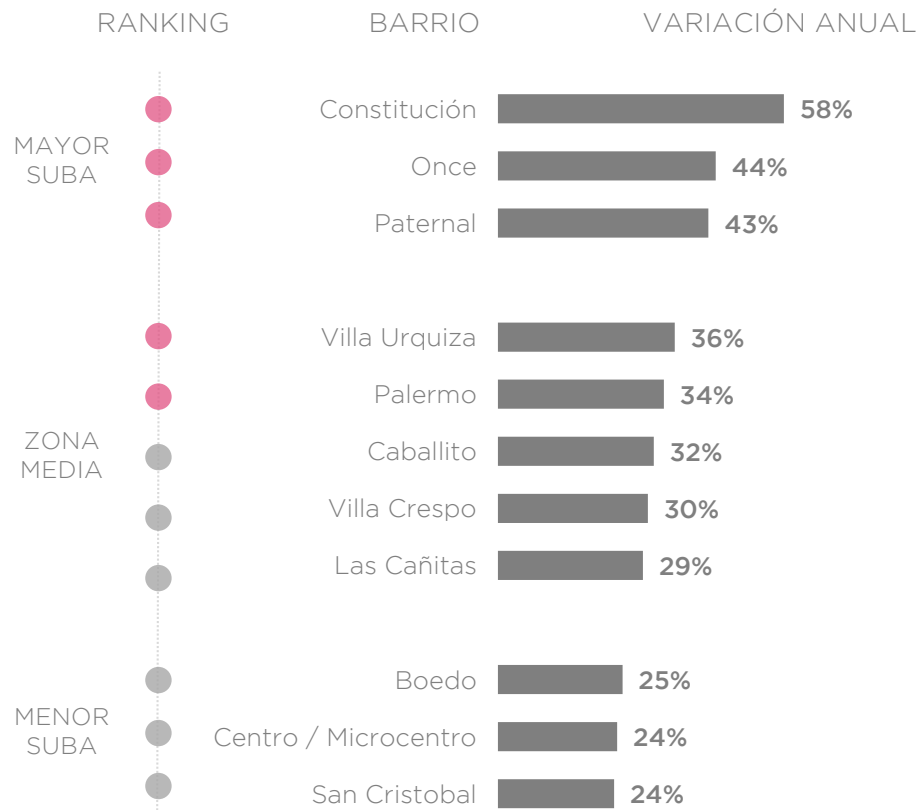
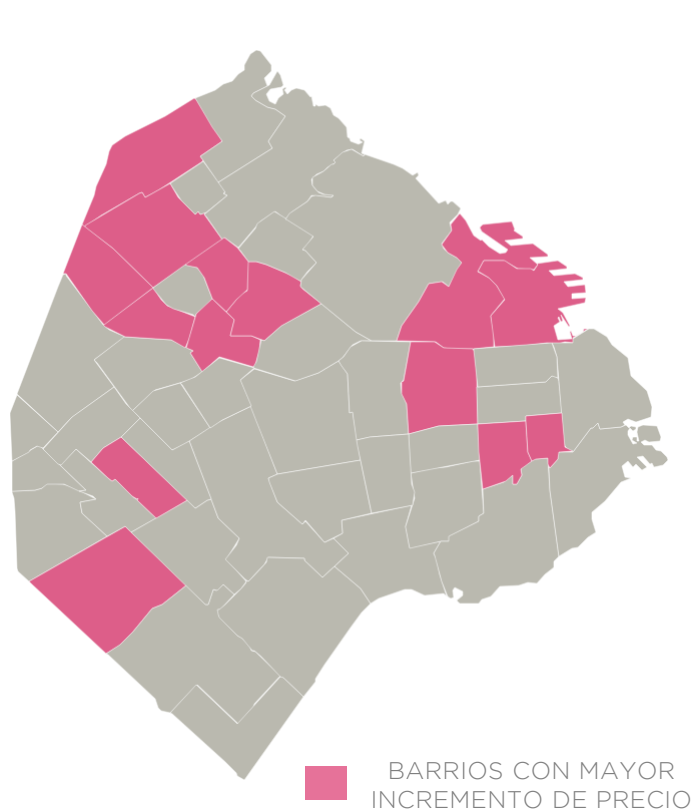
MENOR  
PRECIO

●	Puerto Madero	31,026
●	Palermo	22,410
●	Las Cañitas	22,247
●	Colegiales	19,198
●	Almagro	17,988
●	Balvanera	17,626
●	Abasto	17,439
●	San Cristobal	16,356
●	Floresta	14,988
●	Flores	14,906
●	Liniers	14,672

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 16.300 y 19.200 pesos por mes

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Constitución es el barrio con mayor incremento interanual. Once, Paternal, Saavedra, Villa Urquiza suben por encima del promedio

03

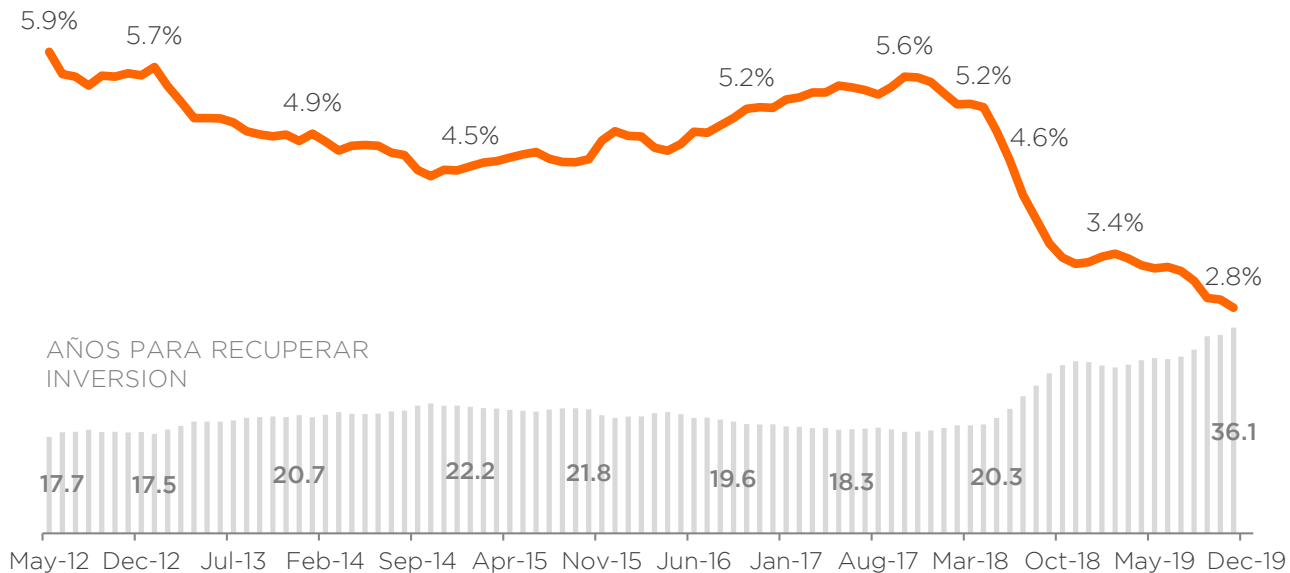
# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

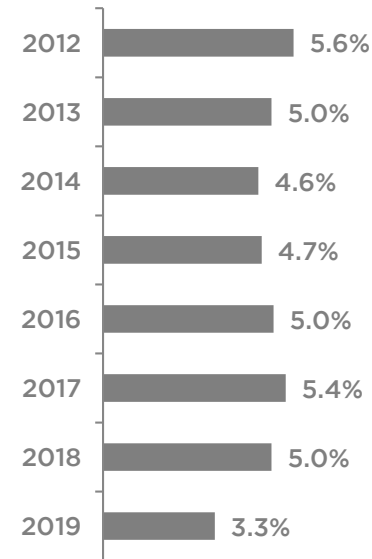
# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL.



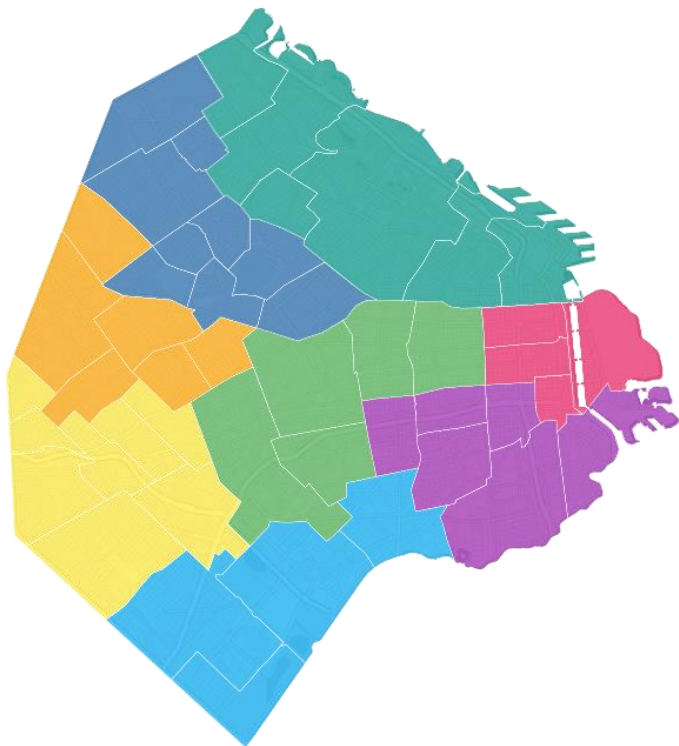
PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 2.8%, mínimo histórico. Luego de la devaluación de 2018 el alquiler medido en dólares se mantiene bajo en relación al precio de las propiedades. Se necesitan 36.1 años de alquiler para recuperar la inversión, 19% más que un año atrás.

# RENTABILIDAD

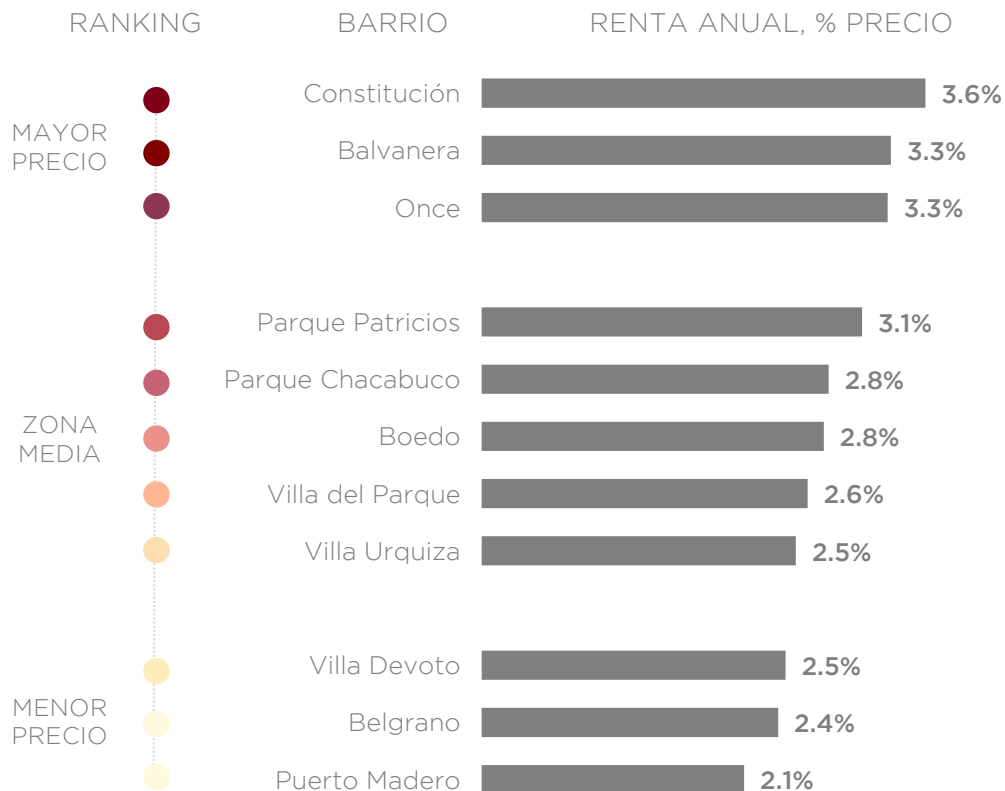
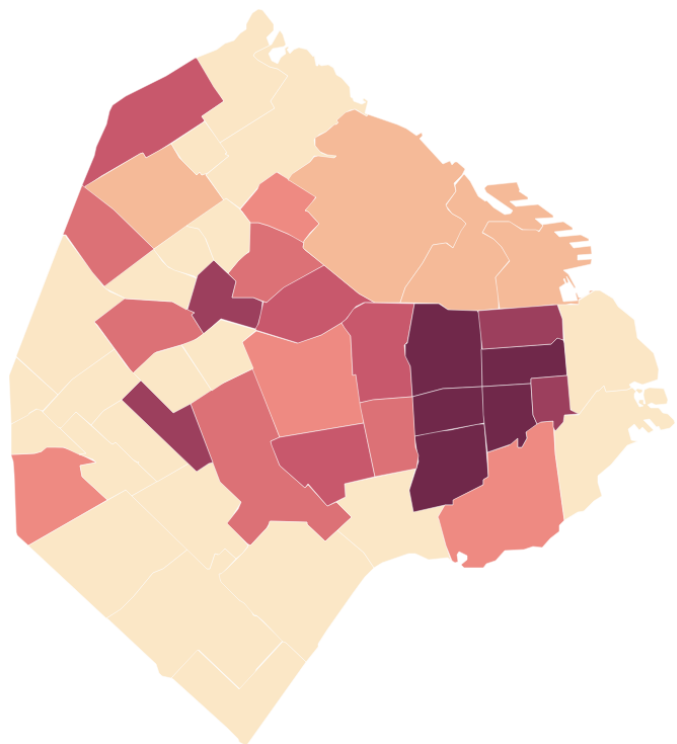
## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGION	RENTA ANUAL, %PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
●	MACROCENTRO	3.2%	↑	↓
●	SUR ESTE	3.0%	↑	↓
●	EJE CENTRAL	2.8%	=	↓
●	OESTE	2.8%	↓	↓
○	MEDIA BUENOS AIRES	2.8%	↓	↓
●	NOROESTE	2.7%	↓	↓
●	CORREDOR NOROESTE	2.6%	↓	↓
●	CORREDOR NORTE	2.6%	↓	↓
●	SUR	S/D		

# RENTABILIDAD

## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Constitución, Balvanera y Once son los mejores barrios para inversores que buscan renta



CONTACTO COMERCIAL  
XXXXXX  
XXXXX@zonaprop.com

ZONAPROP  
zonaprop.com

CONTACTO MARKETING & PRENSA  
XXXXXXXX  
XXXXXXXX@navent.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

**INFORME DE MERCADO**  
BUENOS AIRES. DICIEMBRE 2019