



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES

SEPTIEMBRE 2017



RESUMEN EJECUTIVO

TENCENCIAS DESTACADAS



VENTA

El precio en dólares de los departamentos de CABA acumula un aumento de 6.4% en 2017, y 8.1% en los últimos 12 meses. Por primera vez desde la salida del cepo cambiario el avance de precios tiene un ritmo superior al incremento de costos en dólares, descomprimiendo el margen desarrollador. Nuñez y Parque Centenario los barrios con mayor incremento de precio medio.

ALQUILER

El precio de alquiler en pesos de los departamentos en CABA se incremento un 23% en el año, 29% en los últimos 12 meses. Alquilar un depto. de 50m2 en CABA cuesta 9.040 ARS/mes. Once y Floresta son los barrios con con mayor incremento anual.

RENTABILIDAD

La rentabilidad inmobiliaria media de CABA se mantiene en 5.4% bruto anual. El periodo de repago de la inversión es de 18.5 años, 7% menos que hace 12 meses. Monserrat, Once, Constitución y Parque Patricios los barrios con mayor rentabilidad (arriba de 6.3%). Puerto Madero, el de menor, 4.0%.

ZONAPROP INDEX

TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN ZONAPROP.COM



PERIODICIDA: CALCULO Y PUBLICACION MENSUAL



METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORAS PRACTICAS ESTADISTICAS INTERNACIONALES. DOCUMENTO METODOLÓGICO DISPONIBLE EN ZONAPROP.COM



PRECIOS VENTA



VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.280 R\$/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

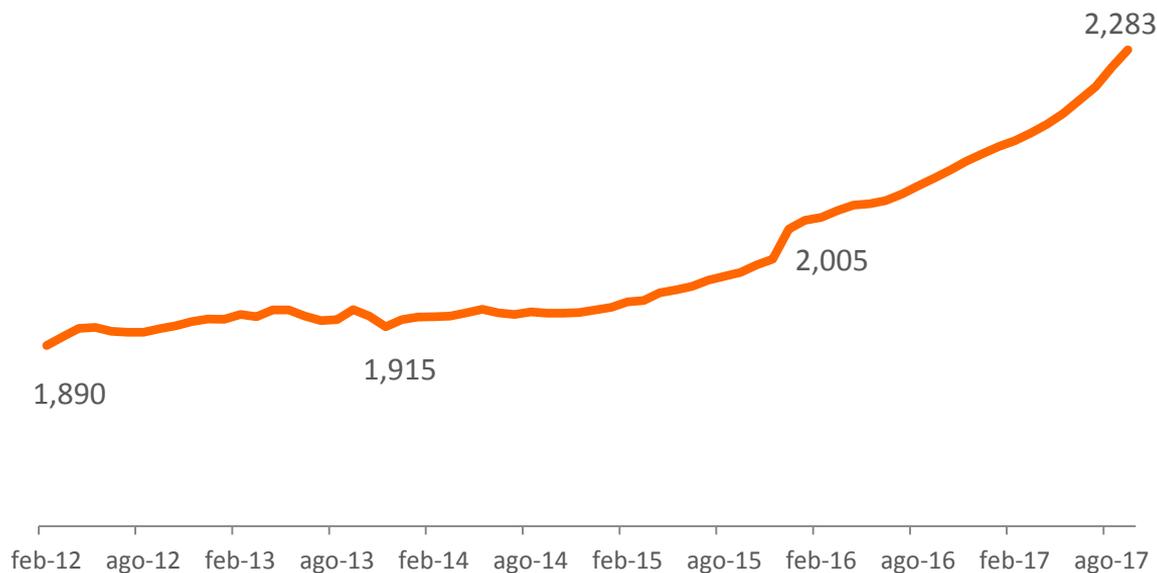
BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.200 R\$/M2

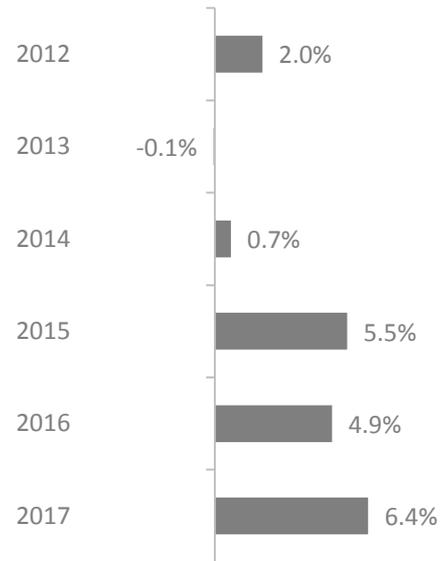
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 119 mil.

Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 167 mil dólares.

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

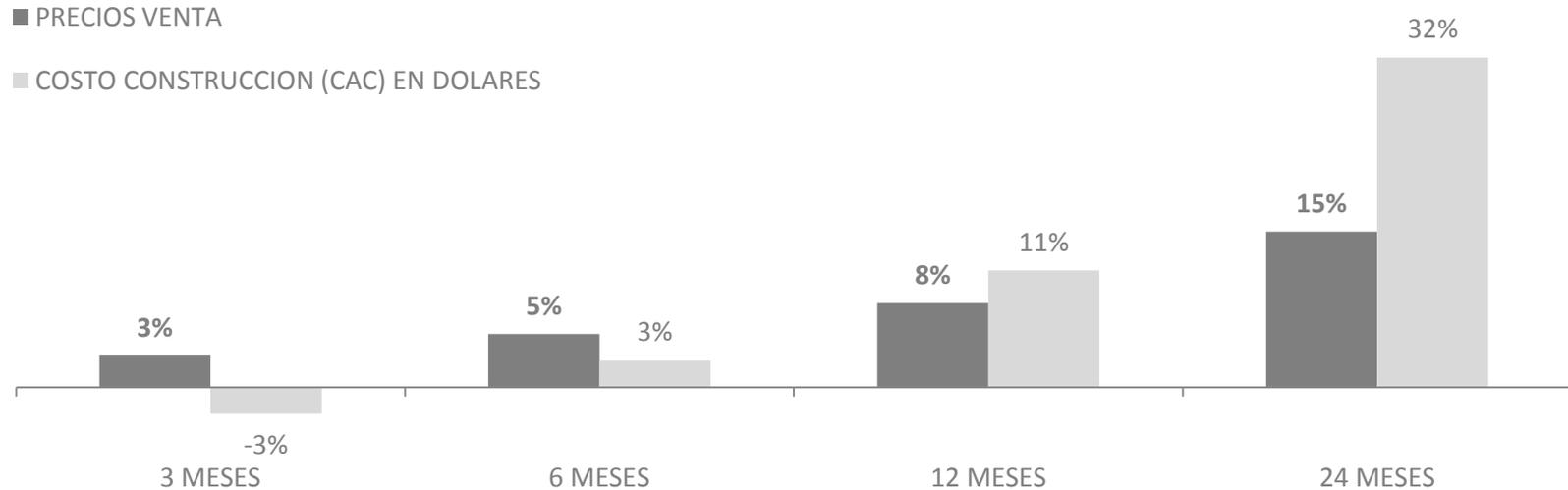


Los precios de venta en dólares acumulan en 2017 incremento de 6.4%, superando en 9 meses todo el aumento de 2016. La presión de demanda mantiene firme la suba de precios.



EVOLUCIÓN ACUMULADA. ÚLTIMOS...

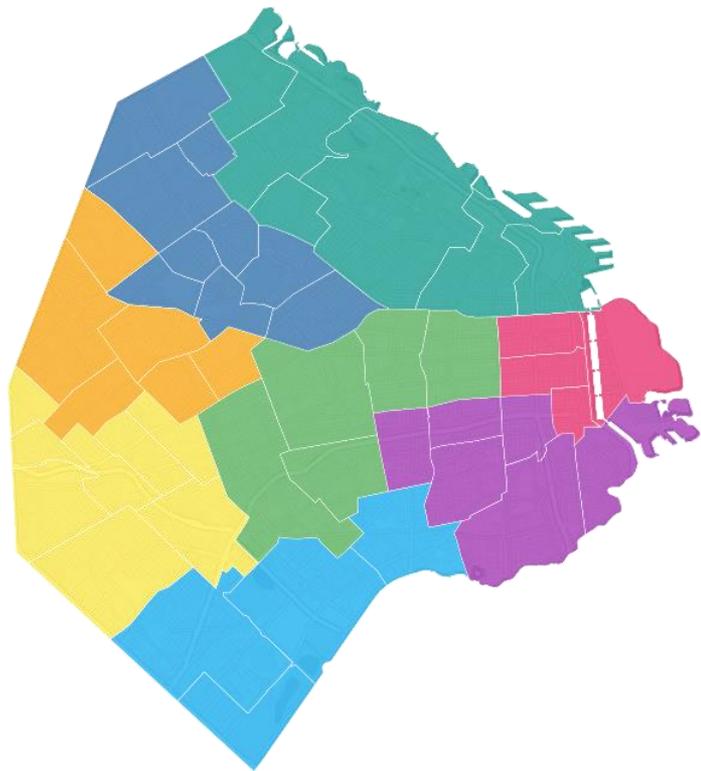
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN
NOTA: VARIACIÓN CAC 24 MESES CONTEMPLA PROMEDIO TIPO DE CAMBIO OFICIAL Y BLUE



En los últimos 6 meses los precios de venta suben por encima de los costos medidos en dólares, mejorando los márgenes de los desarrolladores. Se recompone en parte la compresión de márgenes de los últimos 24 meses.

VENTA

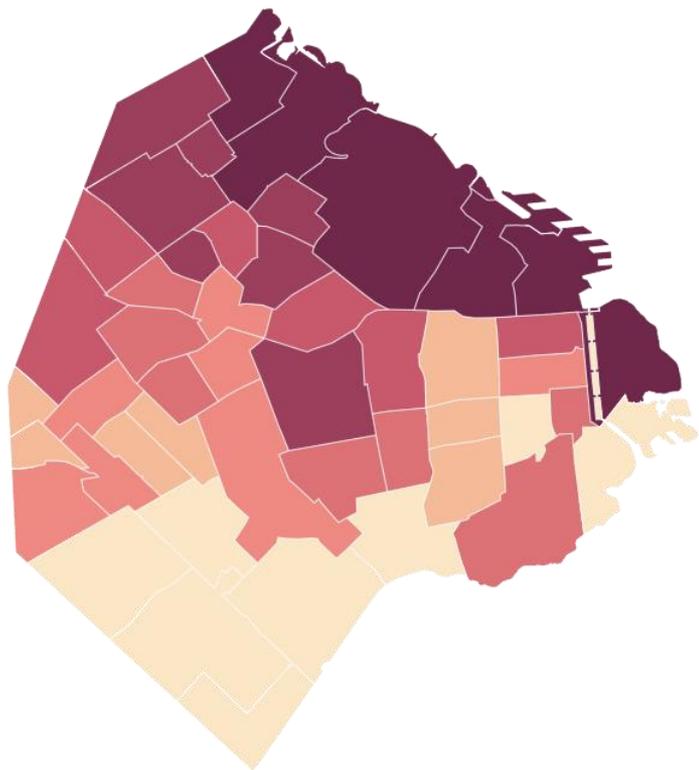
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	2,989	1.0%	9.4%
CORREDOR NOROESTE	2,435	1.6%	11.1%
MEDIA BUENOS AIRES	2,283	1.0%	8.1%
MACROCENTRO	2,175	0.6%	2.1%
NOROESTE	2,167	1.2%	8.9%
EJE CENTRAL	2,123	0.9%	7.6%
SUR ESTE	1,913	0.8%	3.6%
OESTE	1,845	0.6%	7.9%
SUR	1,263	1.5%	8.3%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

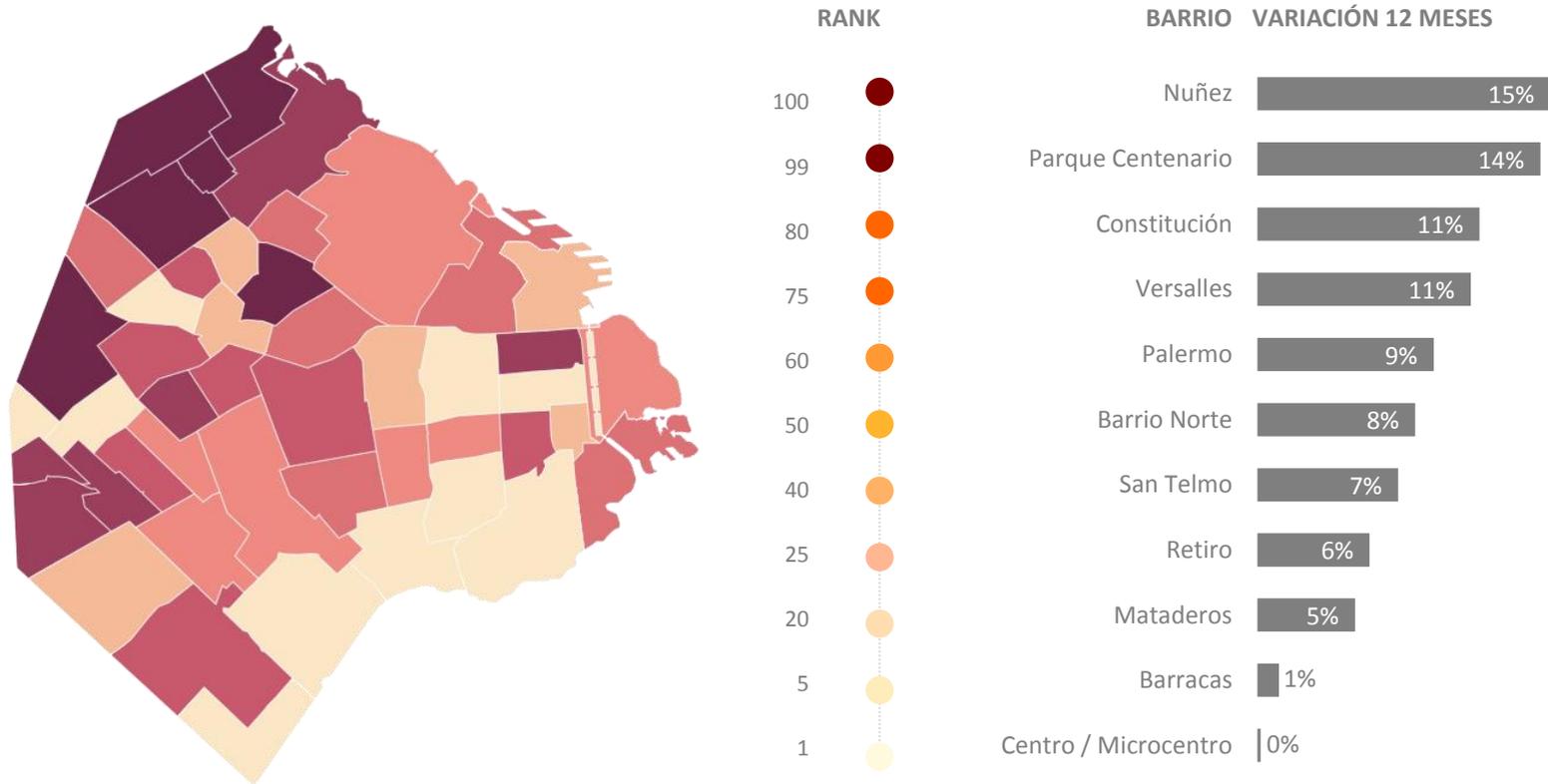


PERCENTIL		BARRIO	USD/M2
100	●	Puerto Madero	5,520
99	●	Las Cañitas	3,402
80	●	Colegiales	2,629
75	●	Parque Chas	2,416
60	●	Abasto	2,212
50	●	Tribunales	2,154
40	●	Boedo	2,082
25	●	Montserrat	1,934
20	●	San Cristobal	1,906
5	●	Parque Avellaneda	1,597
1	●	Villa Lugano	1,113

Puerto Madero y Corredor Norte las zonas más caras de la ciudad. El sur lo más barato

VENTA

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



Nuñez y Parque Centenerario son los barrios con mayor incremento de precio



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 181 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 180 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene se alquila por 9.040 pesos por mes.

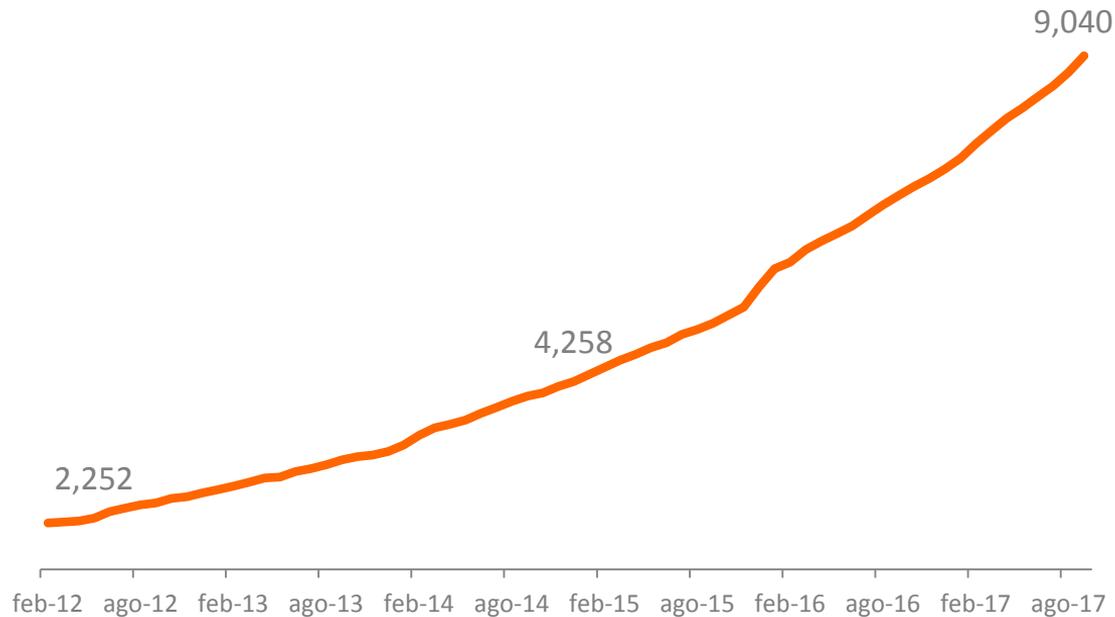
Los depto. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 12.650 pesos por mes.

ALQUILER

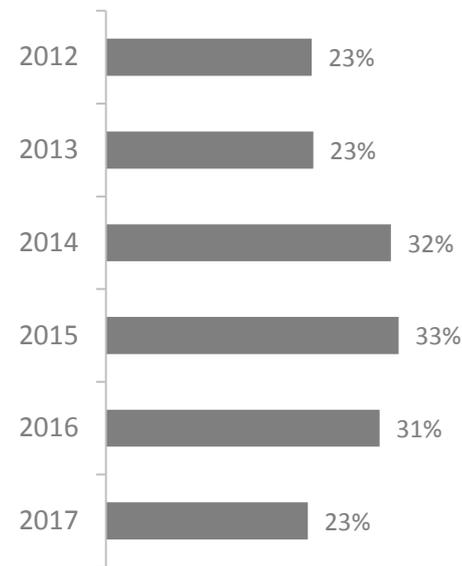
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCION MENSUAL. AR\$/MES



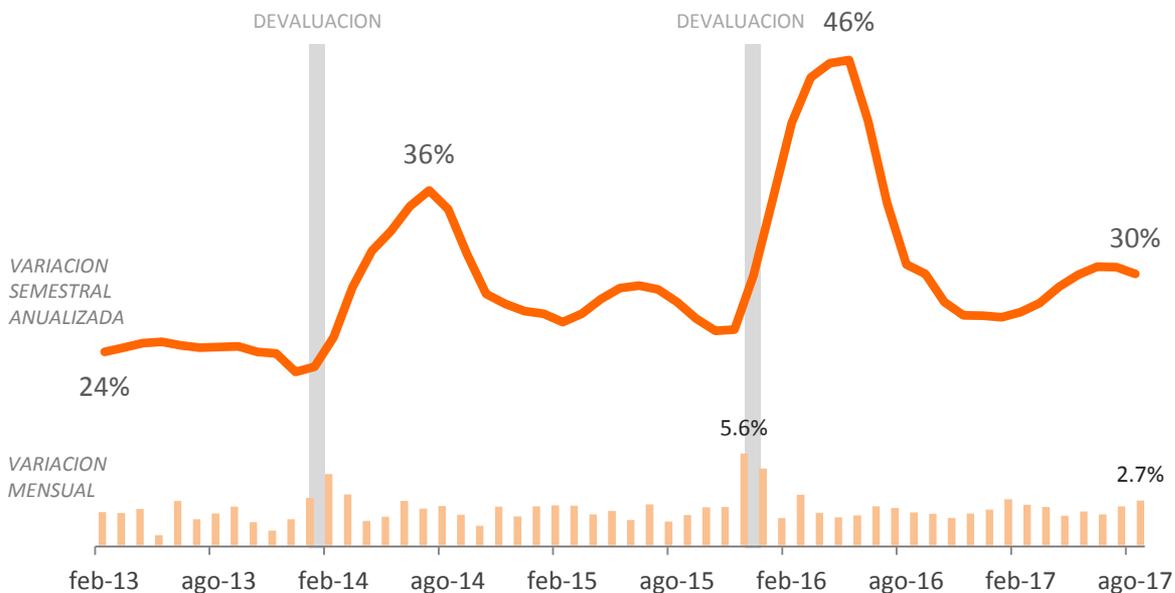
VARIACION ANUAL



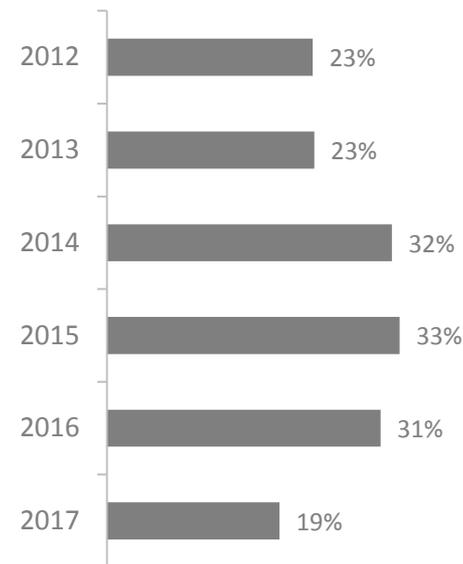
Durante 2016 alquileres acumularon incremento de 31%, levemente por debajo de 2015.

En 2017 alquileres acumulan aumento de 23%.

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA



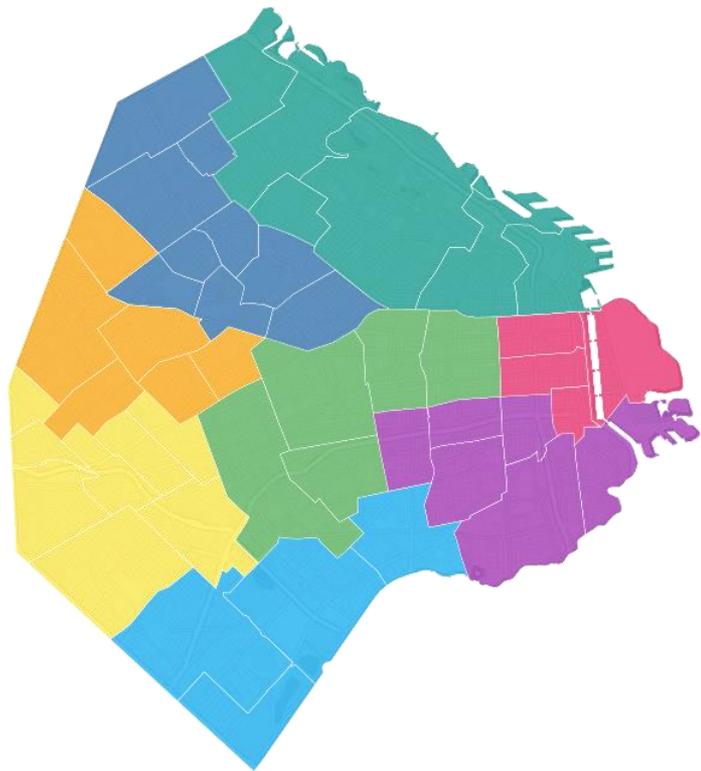
VARIACIÓN ANUAL



Luego de la aceleración del primer trimestre 2016 (post-devaluación), velocidad de ajuste se mantiene actualmente en torno al 30% anual.

ALQUILER

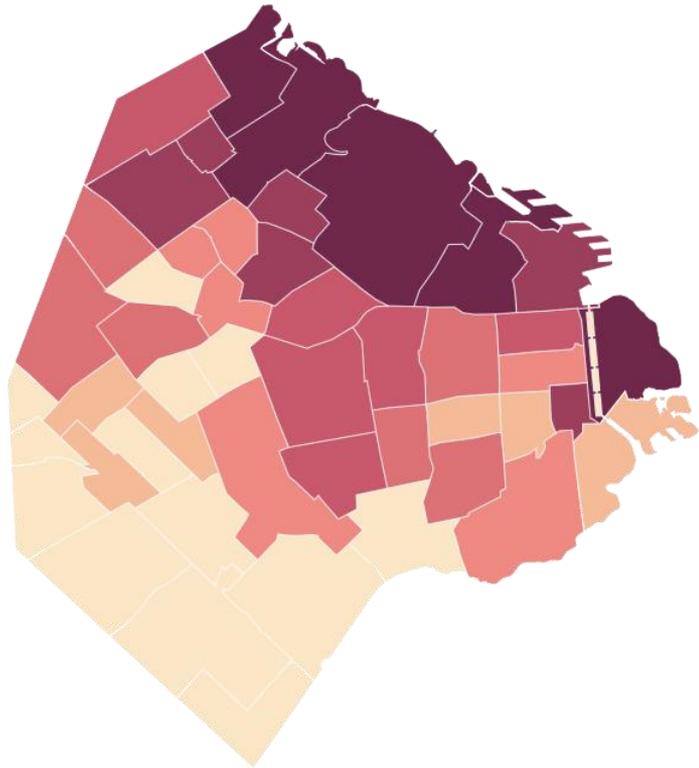
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	AR\$/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	10,714	2.3%	26%
CORREDOR NOROESTE	9,302	2.5%	33%
MACROCENTRO	9,118	3.7%	31%
MEDIA BUENOS AIRES	9,040	2.7%	29%
EJE CENTRAL	8,777	3.9%	34%
NOROESTE	8,488	2.3%	31%
SUR ESTE	7,800	1.7%	21%
OESTE	7,286	2.2%	30%
SUR	S/D		

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

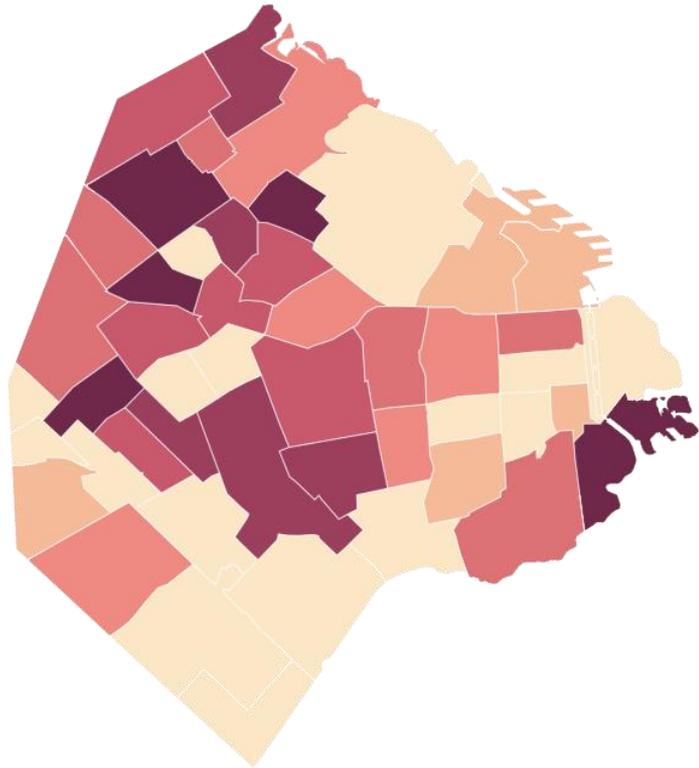


PERCENTIL		BARRIO	AR\$/MES
100	●	Puerto Madero	15,707
99	●	Las Cañitas	12,429
80	●	Colegiales	9,969
75	●	Coghlan	9,591
60	●	Retiro	9,218
50	●	Chacarita	8,984
40	●	Parque Chacabuco	8,667
25	●	Once	8,516
20	●	Montserrat	8,383
5	●	Constitución	7,410
1	●	Liniers	6,827

70% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 10.200 y 8.000 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



PERCENTIL	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
100	Once	40%
99	Floresta	39%
80	Barrio Norte	35%
75	Nuñez	34%
60	Almagro	32%
50	Centro / Microcentro	30%
40	Boedo	30%
25	Parque Patricios	26%
20	Las Cañitas	24%
5	Tribunales	16%
1	Puerto Madero	15%

Once y Floresta los barrios de mayor incremento en el precio de alquiler en los últimos doce meses



RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

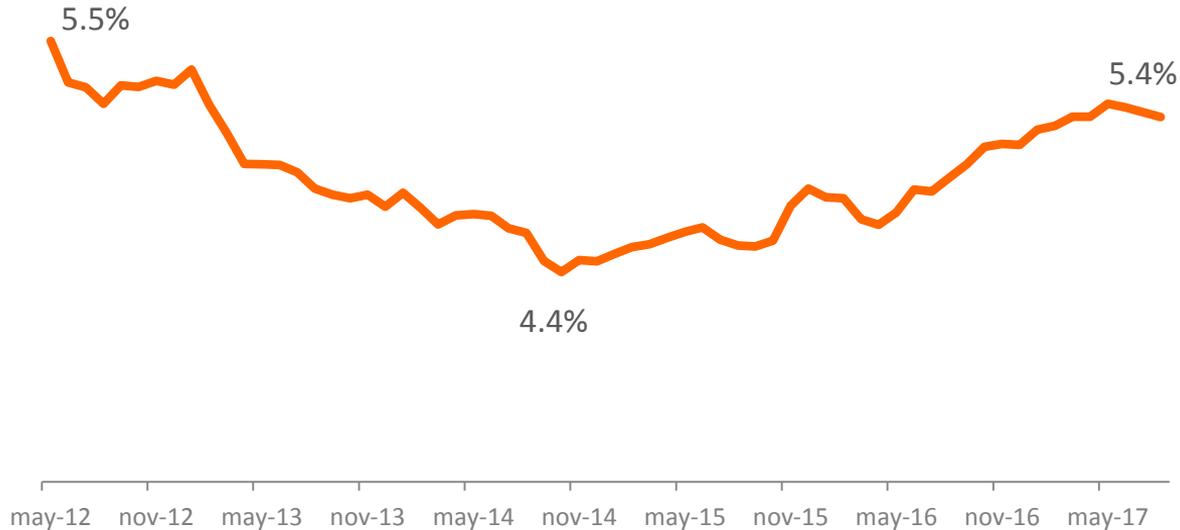


RENTABILIDAD

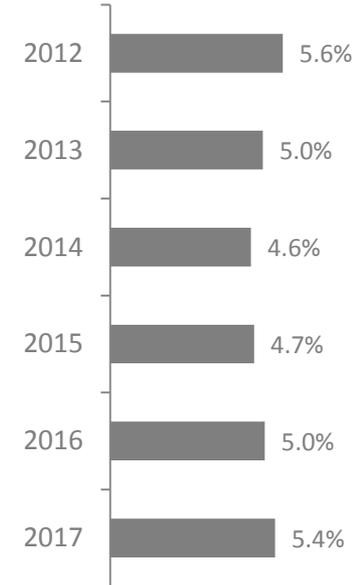
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



EVOLUCION MENSUAL.



MEDIA ANUAL

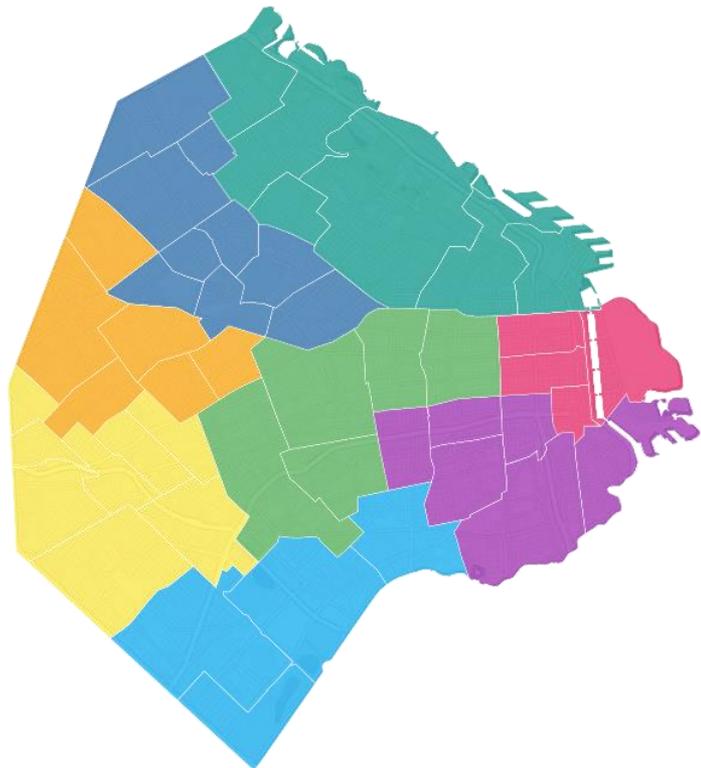


Relación alquiler/precio sigue recuperándose luego de tocar mínimos en 2014.

Actualmente retorno medio de 5.4% implica recupero de la inversión inmobiliaria en 18.5 años

RENTABILIDAD

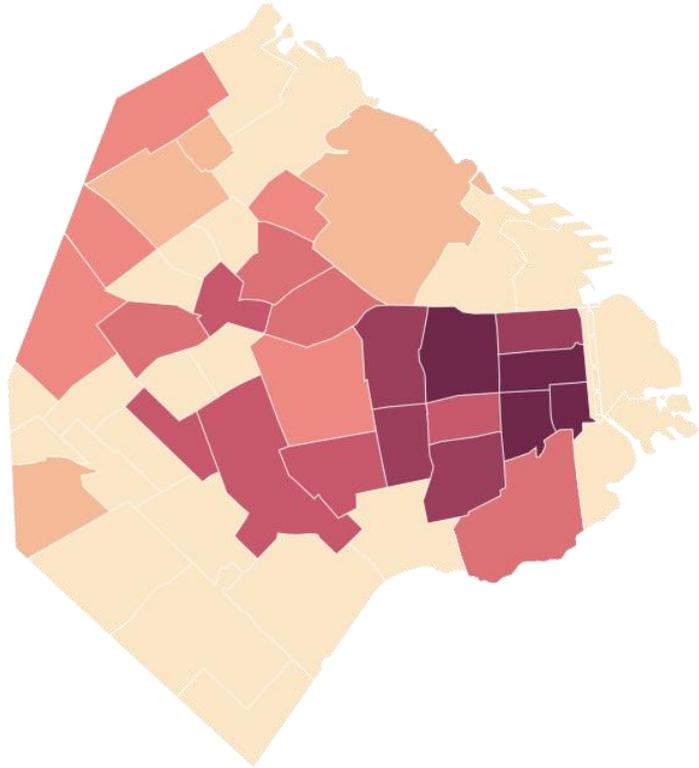
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	RENTA ANUAL, % PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
	SUR ESTE	5.9%	↓	↑
	EJE CENTRAL	5.7%	=	↑
	NOROESTE	5.6%	↓	↑
	CORREDOR NOROESTE	5.5%	↓	↑
	OESTE	5.5%	↑	↑
	MEDIA BUENOS AIRES	5.4%	=	↑
	CORREDOR NORTE	5.0%	↓	=
	MACROCENTRO	4.7%	=	↓
	SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



PERCENTIL	BARRIO	RENDA ANUAL, % PRECIO
100	Monserrat	6.7%
99	Parque Patricios	6.5%
80	San Nicolás	6.0%
75	Parque Chacabuco	5.8%
60	Villa Crespo	5.5%
50	Colegiales	5.3%
40	Saavedra	5.2%
25	Coghlan	5.0%
20	Coghlan	5.0%
5	Recoleta	4.6%
1	Puerto Madero	4.0%

Zona central es la de mayor atractivo para inversores de renta



CONTACTO COMERCIAL

XXXXXX

XXXXX@zonaprop.com

CONTACTO MARKETING & PRENSA

XXXXXXX

XXXXXXX@navent.com

ZONAPROP

zonaprop.com

GRUPO NAVENT

navent.com