



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES

OCTUBRE 2017



RESUMEN EJECUTIVO

TENCENCIAS DESTACADAS



VENTA

El precio en dólares de los departamentos de CABA acumula un aumento de 7.7% en 2017, y 8.8% en los últimos 12 meses. La velocidad de suba de precio se acelero en el segundo semestre. En el 75% de los barrios los precios subieron mas de 6% en los últimos 12 meses.

Nuñez y Coghlan los barrios con mayor incremento de precio.

ALQUILER

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$ 9.300 por mes, 31% mas que hace 12 meses atrás. En 2017 el incremento acumulado es de 26%.

En los últimos dos meses se registra una aceleración del incremento de precio.

Floresta y Chacabuco son los barrios donde mas sube el alquiler.

RENTABILIDAD

La rentabilidad inmobiliaria media de CABA se ubica en 5.5% bruto anual. El periodo de repago de la inversión es de 18.2 años, 7% menos que hace 12 meses.

Montserrat, Once, Constitución y Parque Patricios los barrios con mayor rentabilidad (arriba de 6.5%). Puerto Madero, el de menor, 3.9%.

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 2.300 R\$/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.300 R\$/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 121 mil.

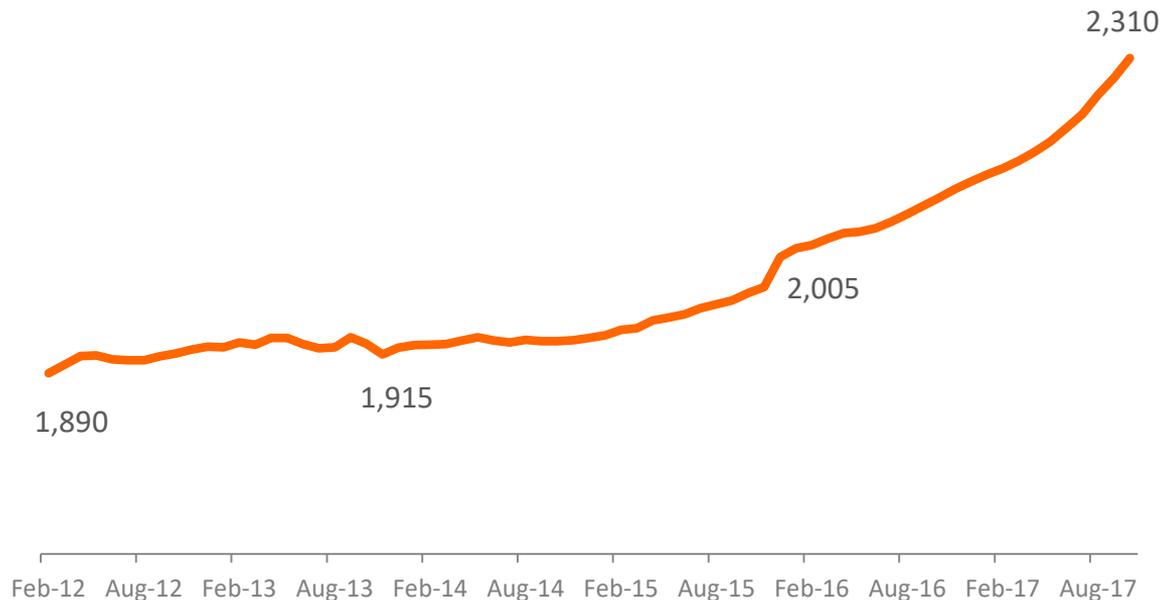
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 169 mil dólares.

VENTA

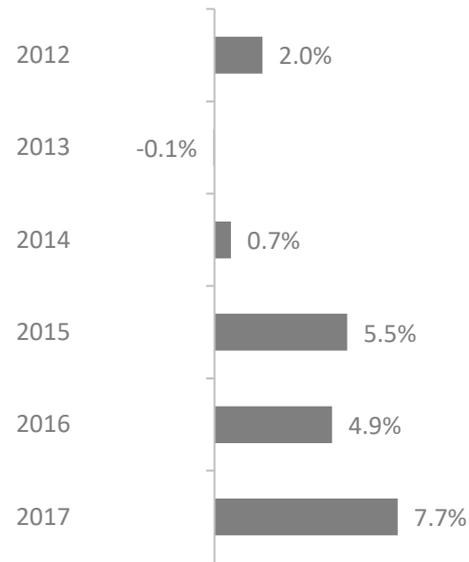
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

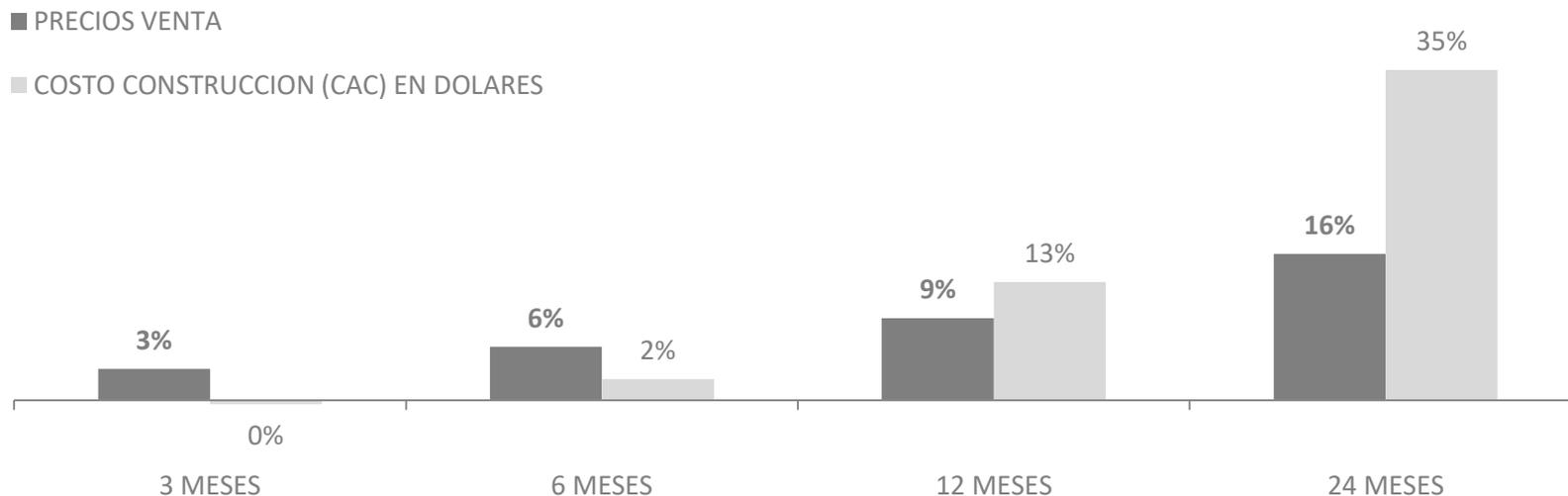


Los precios de venta en dólares acumulan en 2017 incremento de 7.7%, el mayor incremento desde el inicio de la serie. La presión de demanda mantiene firme la suba de precios. La velocidad es mayor en el segundo semestre.



EVOLUCIÓN ACUMULADA. ÚLTIMOS...

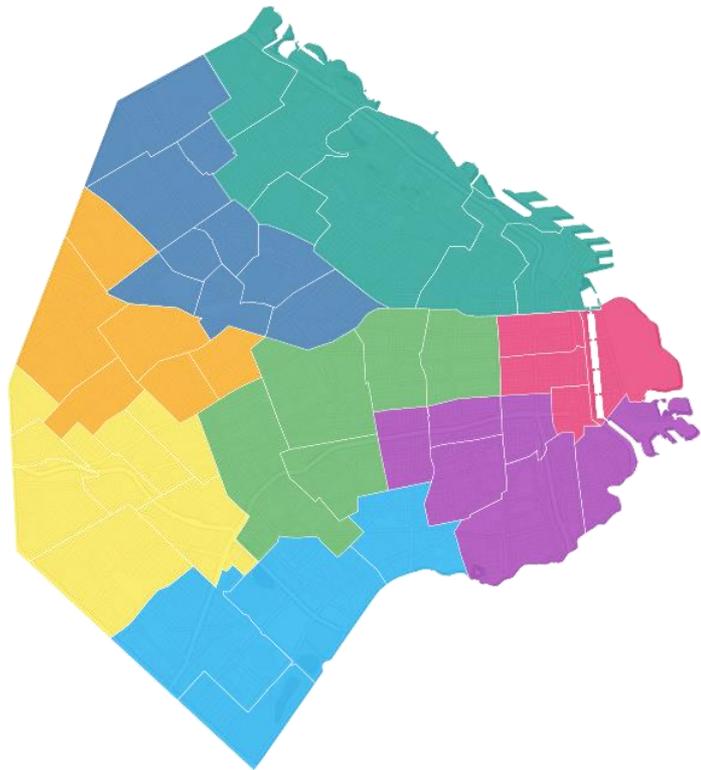
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN
NOTA: VARIACIÓN CAC 24 MESES CONTEMPLA PROMEDIO TIPO DE CAMBIO OFICIAL Y BLUE



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

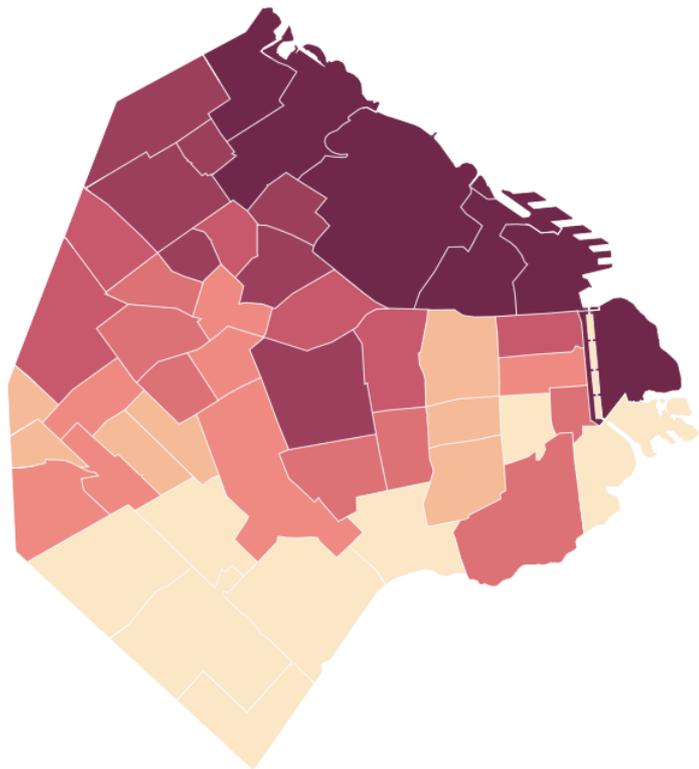
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3,028	1.3%	10.1%
CORREDOR NOROESTE	2,478	1.8%	12.3%
MEDIA BUENOS AIRES	2,310	1.2%	8.8%
MACROCENTRO	2,194	0.9%	2.5%
NOROESTE	2,192	1.2%	9.4%
EJE CENTRAL	2,145	1.0%	8.4%
SUR ESTE	1,927	0.8%	4.4%
OESTE	1,857	0.7%	7.9%
SUR	1,279	1.2%	9.0%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

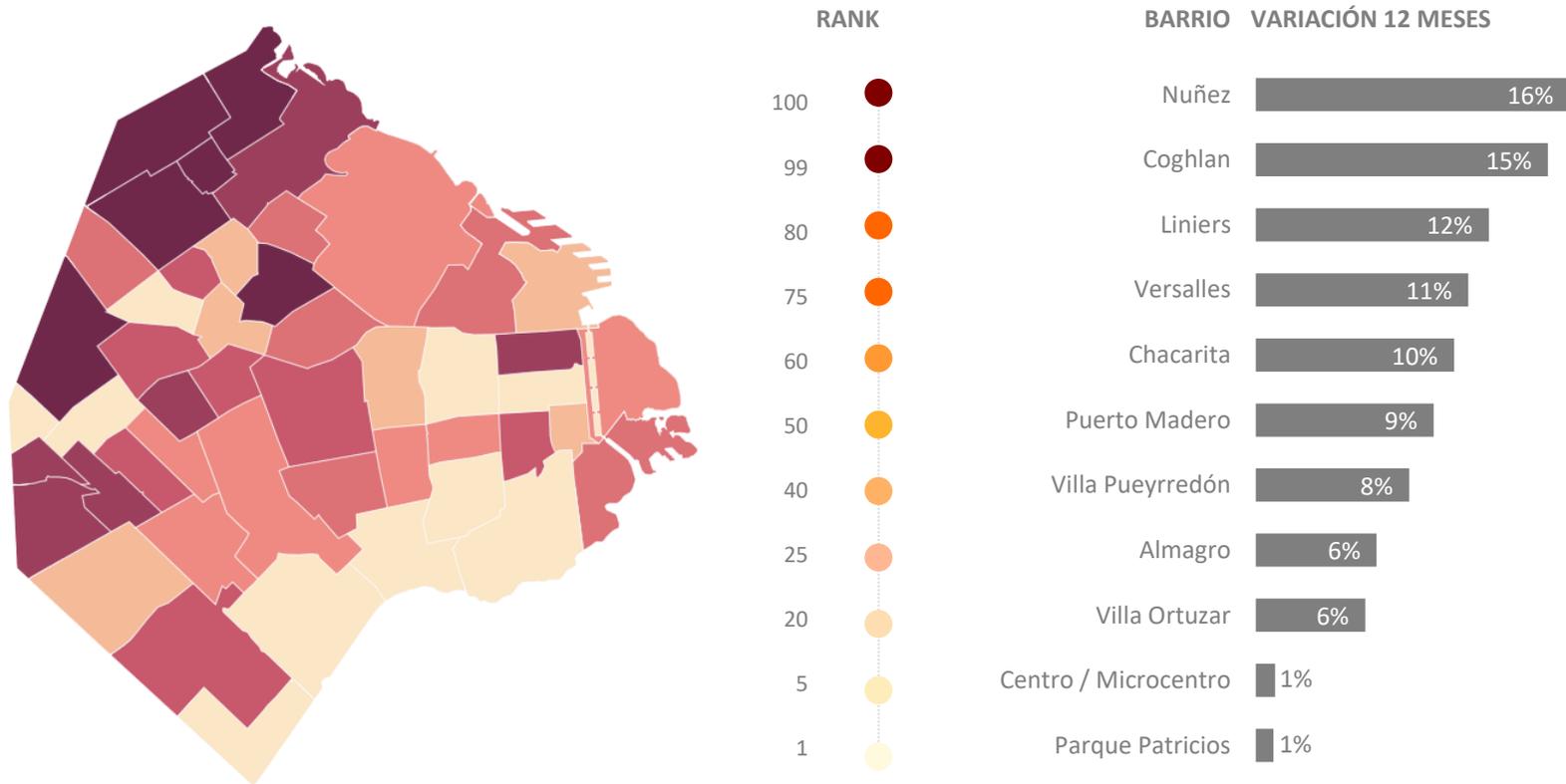


PERCENTIL		BARRIO	USD/M2
100	●	Puerto Madero	5,566
99	●	Las Cañitas	3,404
80	●	Colegiales	2,660
75	●	Parque Chas	2,424
60	●	Abasto	2,243
50	●	San Telmo	2,148
40	●	Boedo	2,104
25	●	Congreso	1,947
20	●	San Cristobal	1,907
5	●	Parque Avellaneda	1,588
1	●	Villa Lugano	1,130

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

VENTA

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



En el 75% de los barrios los precios subieron mas de 6% en los últimos 12 meses



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 186 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 186 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene se alquila por 9.300 pesos por mes.

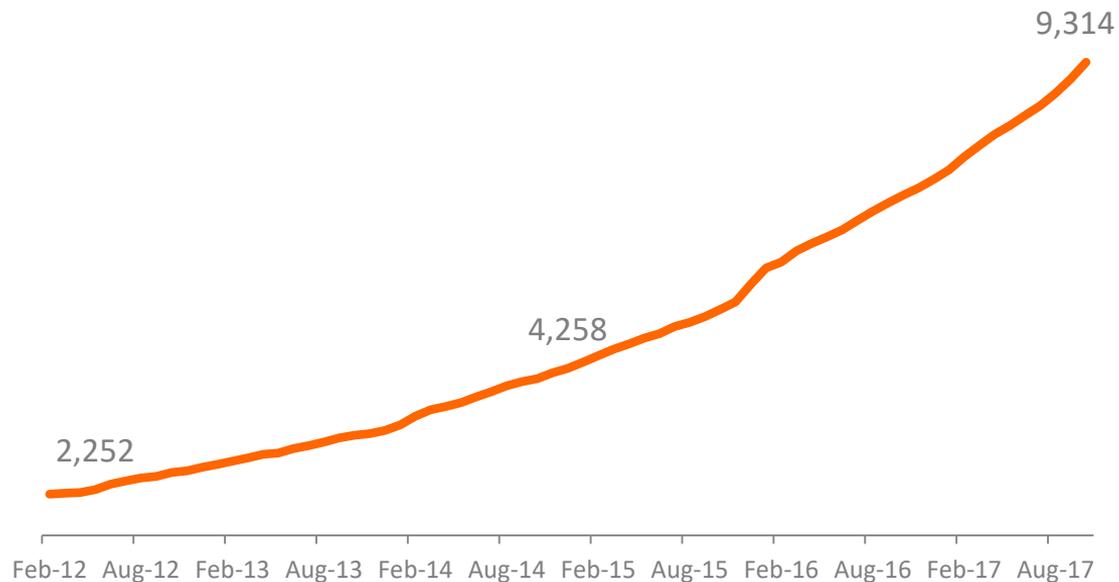
Los depto. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 13.000 pesos por mes.

ALQUILER

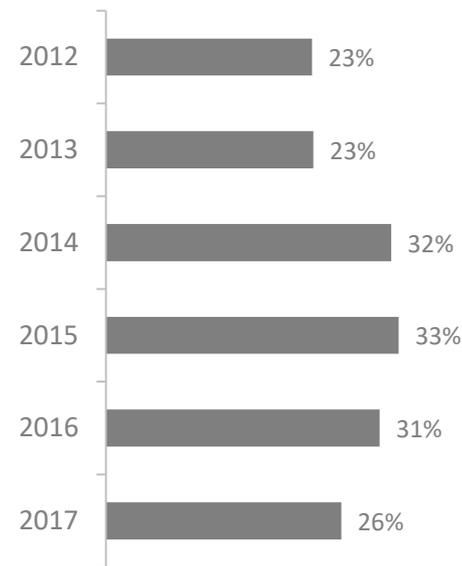
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCION MENSUAL. AR\$/MES



VARIACION EN EL AÑO

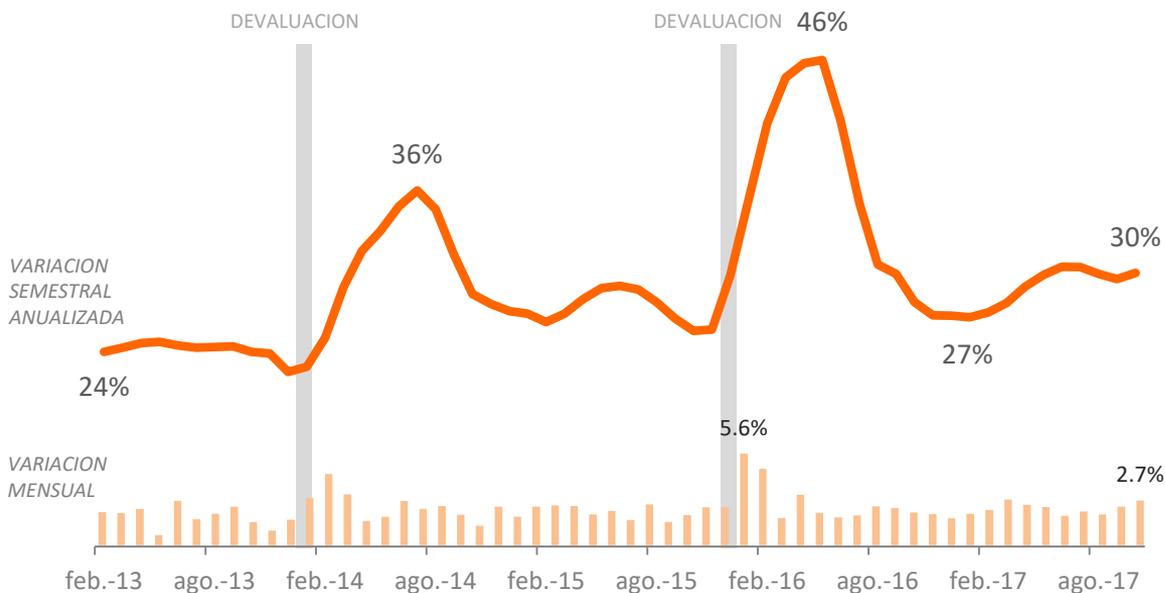


Durante 2016 alquileres acumularon incremento de 31%, levemente por debajo de 2015.

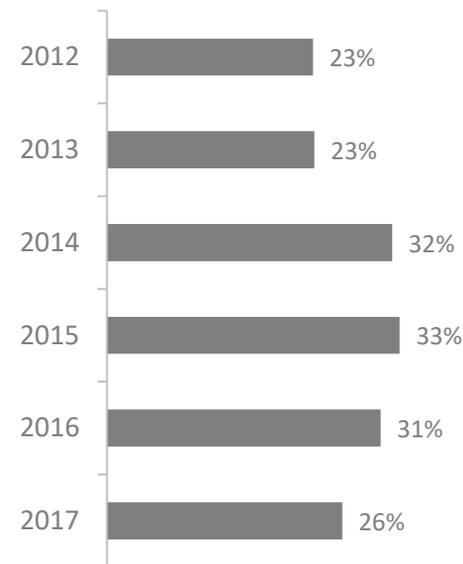
En 2017 alquileres acumulan aumento de 26%.



VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA



VARIACION EN EL AÑO

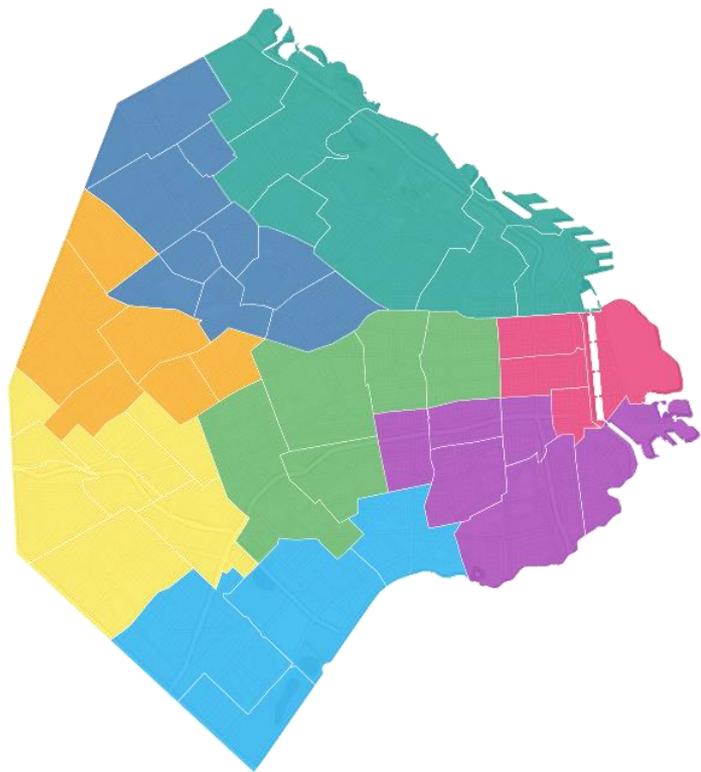


En 2017 velocidad de ajuste de alquileres se mantiene en torno al 30% anual.

En el segundo semestre se acelera levemente el incremento de precios.

ALQUILER

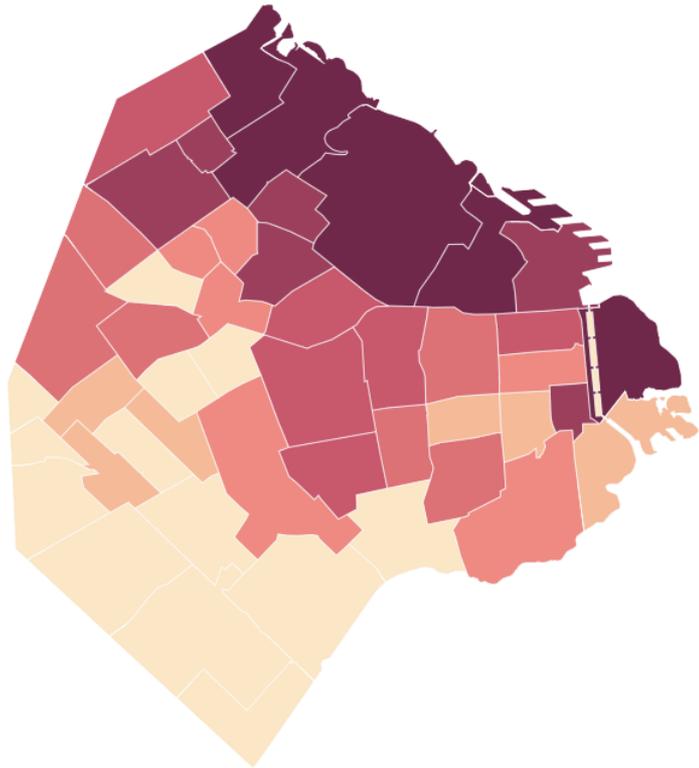
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	AR\$/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	10,935	2.1%	27%
CORREDOR NOROESTE	9,567	2.8%	32%
MACROCENTRO	9,421	3.3%	32%
MEDIA BUENOS AIRES	9,314	3.0%	31%
EJE CENTRAL	9,067	3.3%	36%
NOROESTE	8,815	3.9%	35%
SUR ESTE	8,100	3.8%	25%
OESTE	7,559	3.7%	31%
SUR	S/D		

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

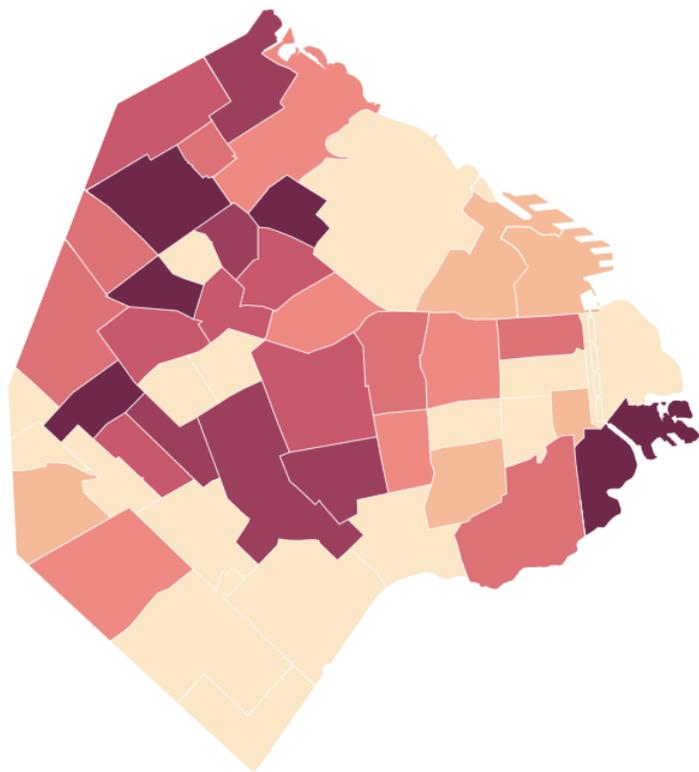


PERCENTIL		BARRIO	AR\$/MES
100	●	Puerto Madero	15,866
99	●	Las Cañitas	12,741
80	●	Colegiales	10,163
75	●	Villa Urquiza	9,972
60	●	Saavedra	9,389
50	●	Parque Chacabuco	9,097
40	●	Villa Pueyrredón	8,938
25	●	Monserrat	8,667
20	●	Once	8,625
5	●	Constitución	7,845
1	●	Liniers	7,004

70% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 10.200 y 8.500 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



PERCENTIL		BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
100	●	Floresta	42%
99	●	Parque Chacabuco	41%
80	●	Barrio Norte	36%
75	●	Caballito	36%
60	●	Villa Devoto	34%
50	●	Balvanera	33%
40	●	Belgrano	30%
25	●	San Cristobal	28%
20	●	Las Cañitas	25%
5	●	Tribunales	19%
1	●	Puerto Madero	16%

Floresta y Parque Chacabuco los barrios de mayor suba del alquiler en los últimos doce meses



RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

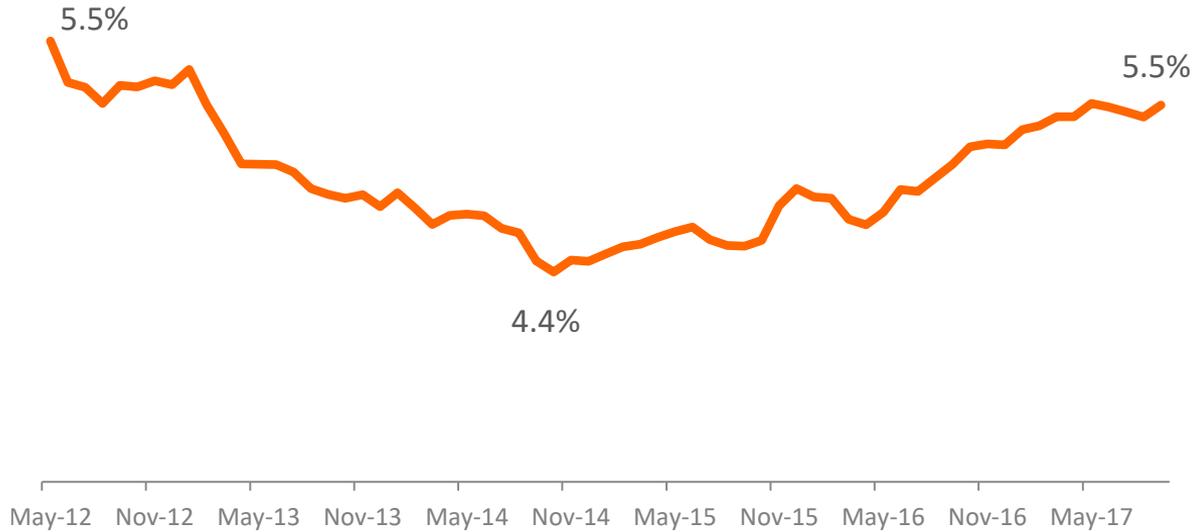


RENTABILIDAD

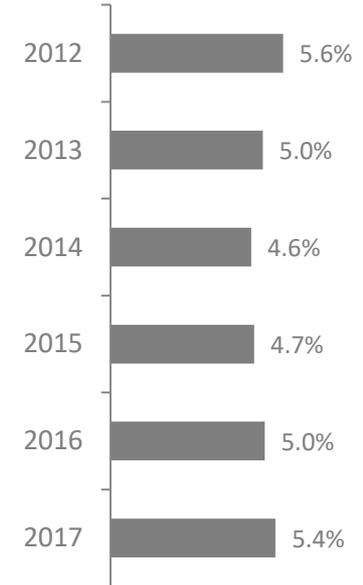
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



EVOLUCION MENSUAL.



MEDIA ANUAL

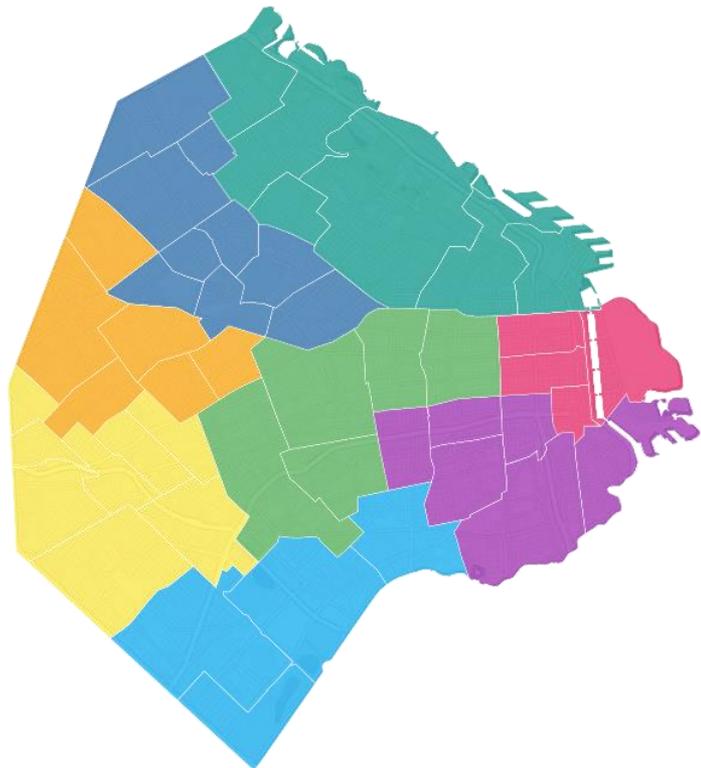


Relación alquiler/precio sigue recuperándose luego de tocar mínimos en 2014.

Actualmente retorno medio de 5.5% implica recupero de la inversión inmobiliaria en 18.2 años

RENTABILIDAD

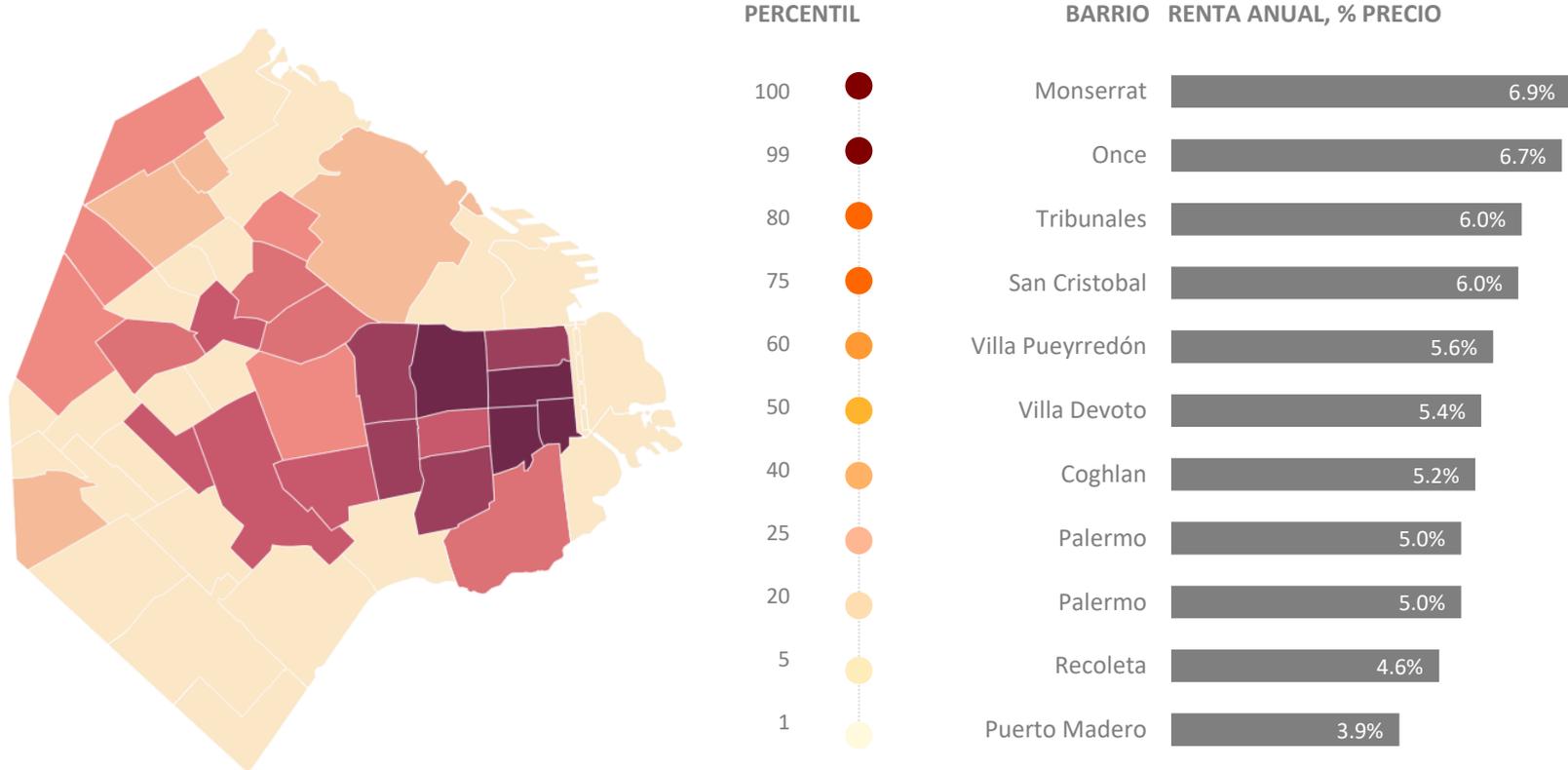
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	RENTA ANUAL, % PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
●	SUR ESTE		↓	↑
●	EJE CENTRAL	6.0%	=	↑
●	OESTE	5.6%	↑	↑
○	MEDIA BUENOS AIRES	5.5%	=	↑
●	NOROESTE	5.4%	↓	↑
●	CORREDOR NOROESTE	5.3%	↓	↑
●	CORREDOR NORTE	5.1%	↓	=
●	MACROCENTRO	4.9%	=	↓
●	SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



Zona central es la de mayor atractivo para inversores de renta