



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES

FEBRERO 2018



RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS



VENTA

Los precios mantienen su sendero de incremento mensual. El precio medio alcanza los 2.431 usd/m².

Precios en Nuñez y Villa Urquiza suben por encima del 20% anual.

La devaluación de los últimos dos meses disminuyó el costo de construcción en dólares, permitiendo una recuperación de los márgenes del desarrollador en los últimos seis meses.

ALQUILER

Alquiler de un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$10.183 por mes, un 31% más que 12 meses atrás.

En 2018 la UVA aumenta 3,4%, levemente por debajo del ajuste de los precios de los alquileres (3,6%).

RENTABILIDAD

La rentabilidad inmobiliaria media de CABA se ubica en 5,4% bruto anual. El periodo de repago de la inversión es de 18,5 años, 1% menos que hace 12 meses.

El incremento del precio de alquiler post ley de alquileres se ve más que neutralizado por la devaluación del peso que disminuye el alquiler medido en dólares, disminuyendo la rentabilidad bruta.

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



PERIODICIDAD: CALCULO Y PUBLICACION MENSUAL



METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES 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 2.431 R\$/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.400 R\$/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 127 mil.

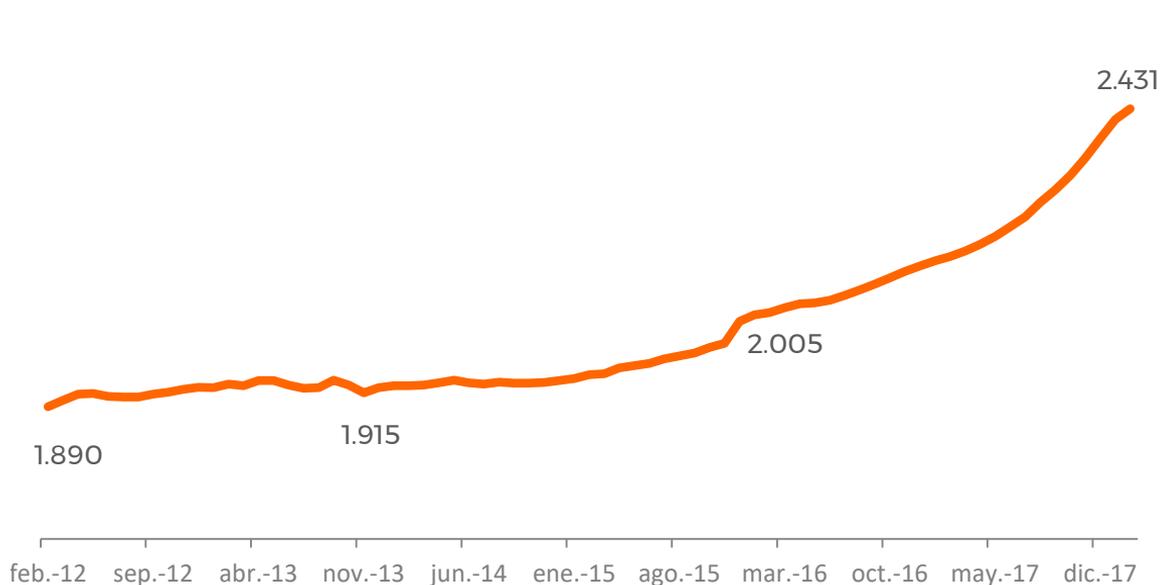
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 178 mil dólares.

VENTA

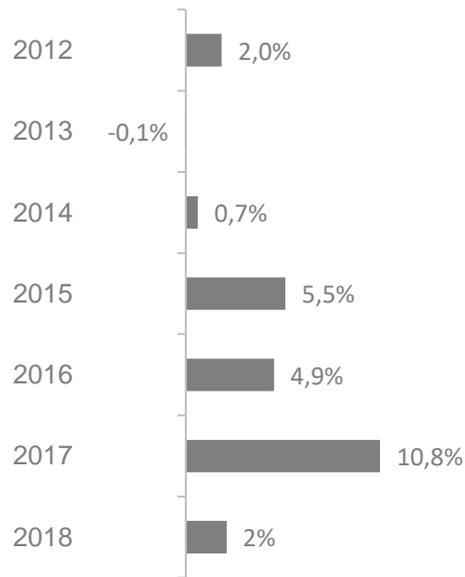
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



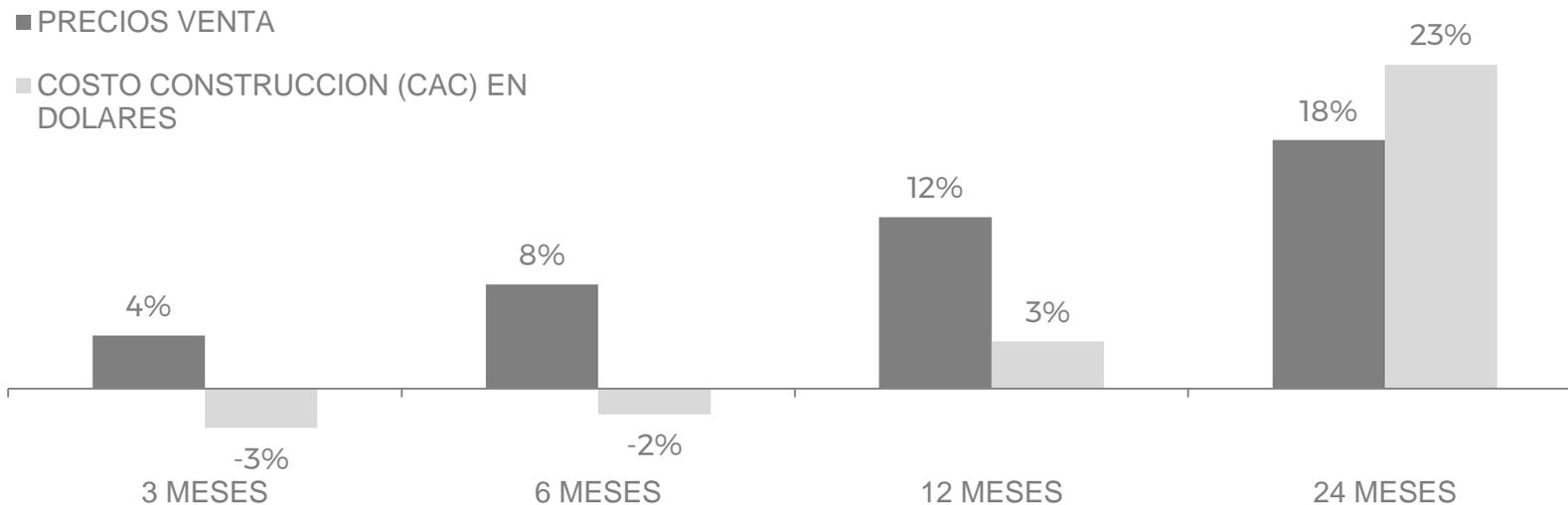
La tendencia de suba de precios se mantiene, precios en dólares avanzan 2% en el año.
En 2017 acumularon un incremento de 10.8%, la mayor velocidad desde el inicio de serie.



EVOLUCIÓN ACUMULADA. ÚLTIMOS...

FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

NOTA: VARIACIÓN CAC 24 MESES CONTEMPLA PROMEDIO TIPO DE CAMBIO OFICIAL Y BLUE

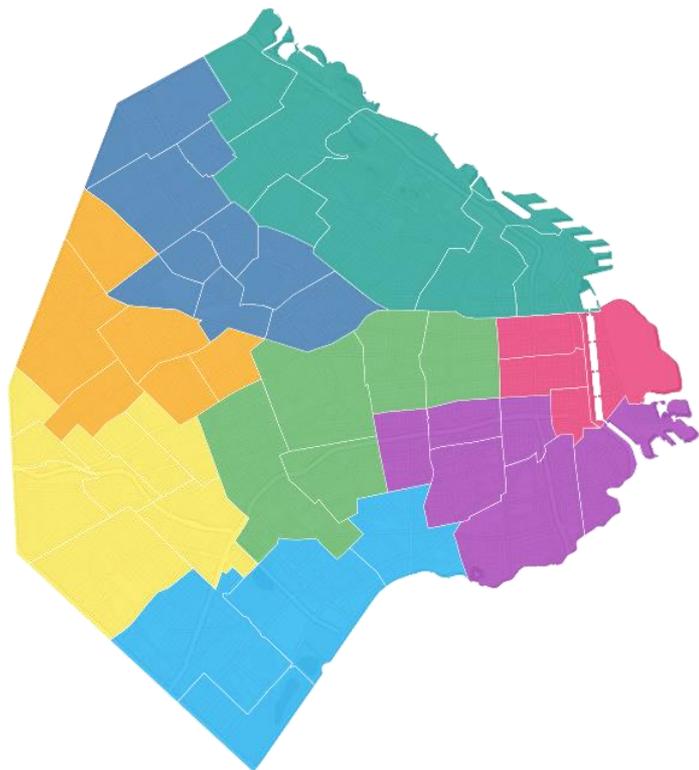


En los últimos 6 meses los precios de venta suben 8% mientras que los costos medidos en dólares bajaron 2%.

Mejora el márgenes de los desarrolladores recomponiendo en parte la compresión de los últimos 24 meses.

VENTA

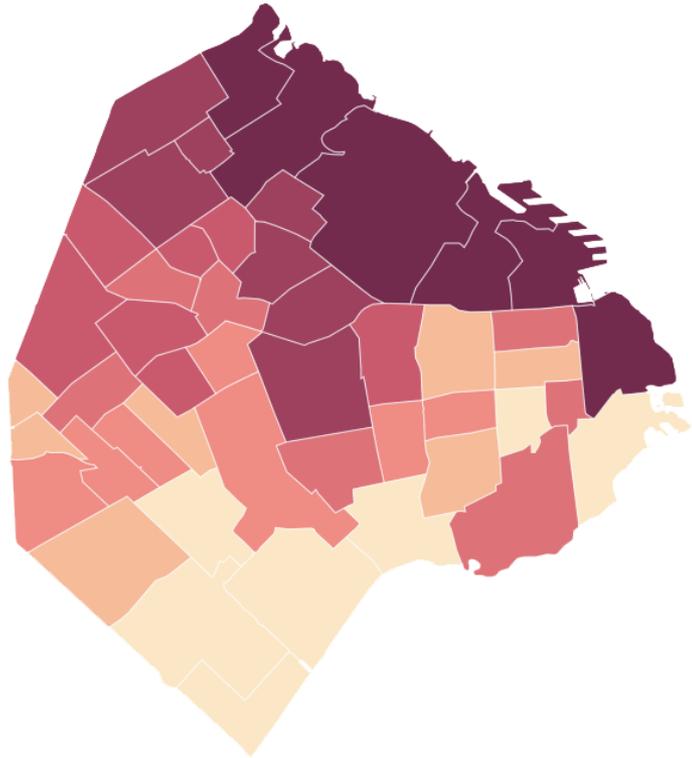
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3.212	0.8%	15.1%
CORREDOR NOROESTE	2.620	1.2%	16.2%
MEDIA BUENOS AIRES	2.431	0.8%	12.4%
NOROESTE	2.344	1.5%	14.7%
MACROCENTRO	2.294	0.9%	4.1%
EJE CENTRAL	2.250	1.0%	11.5%
SUR ESTE	1.994	0.4%	7.1%
OESTE	1.944	-0.1%	9.7%
SUR	1.263	-1.4%	6.5%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



PERCENTIL

100



BARRIO

USD/M2

Puerto Madero

5.746

99



Las Cañitas

3.506

80



Colegiales

2.864

75



Villa Ortuzar

2.566

60



Parque Centenario

2.449

50



Centro / Microcentro

2.269

40



Tribunales

2.194

25



Velez Sarsfield

2.051

20



Balvanera

1.973

5



Constitución

1.620

1



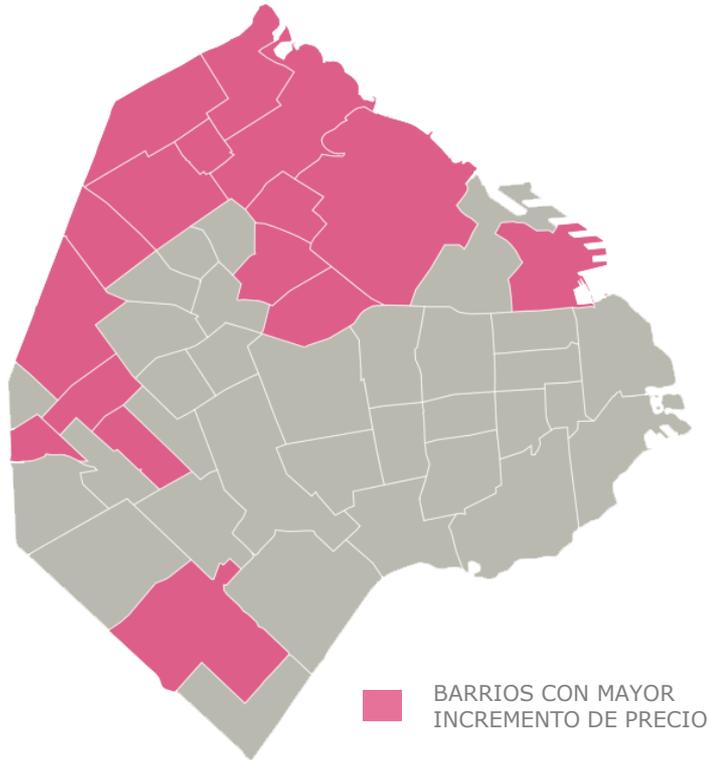
Villa Lugano

1.221

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

VENTA

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



RANK	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
100	Nuñez	22%
99	Villa Urquiza	20%
80	Palermo	16%
75	Villa Ortuzar	16%
60	San Telmo	14%
50	Parque Chas	12%
40	Flores	11%
25	Parque Avellaneda	9%
20	Floresta	9%
5	Parque Patricios	3%
1	Centro / Microcentro	2%

En el 85% 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

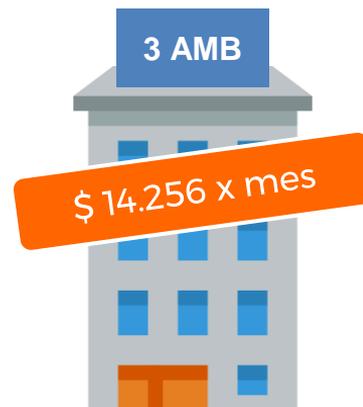
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 199 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 192 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene se alquila por 10.183 pesos por mes.

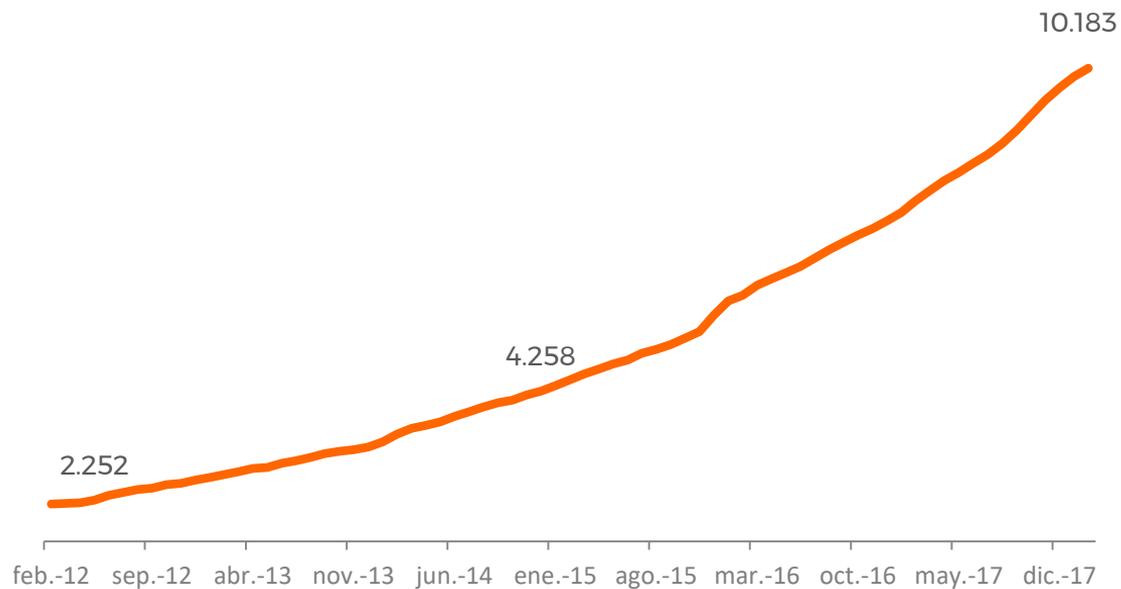
Los depto. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 14.256 pesos por mes.

ALQUILER

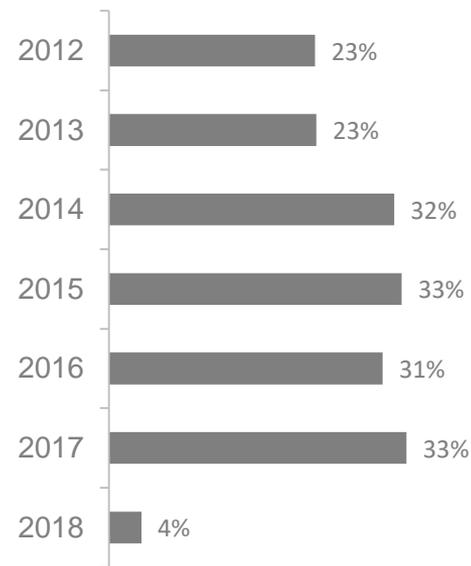
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCION MENSUAL. AR\$/MES



VARIACION EN EL AÑO



Alquiler mensual sube 4% en el año.

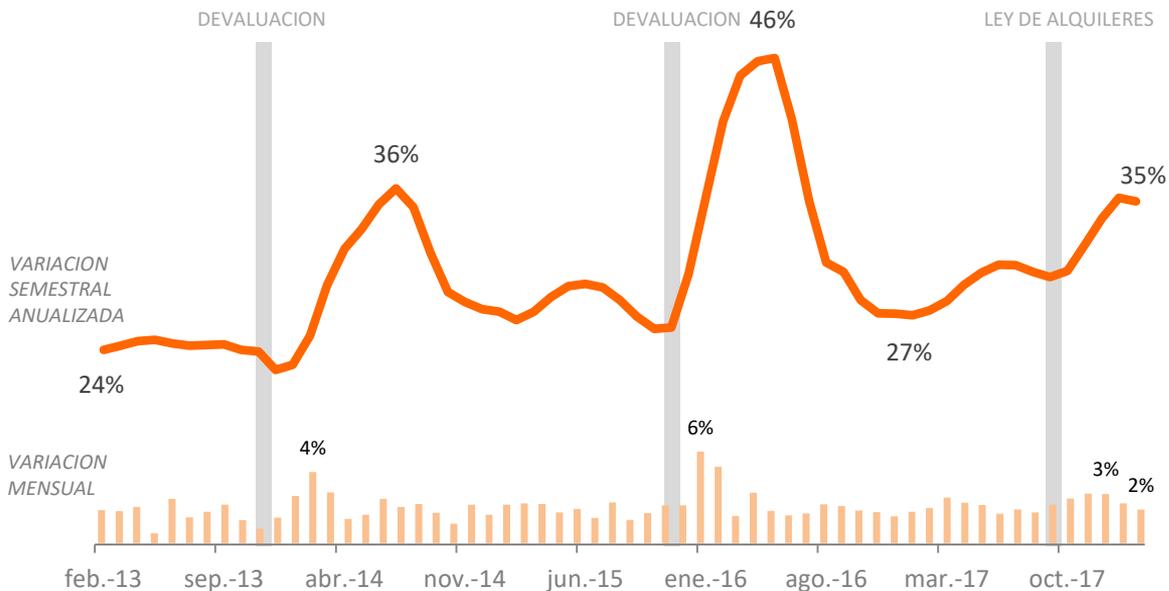
El incremento acumulado de 2017 fue de 33%, por arriba de todos los índices de inflación.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



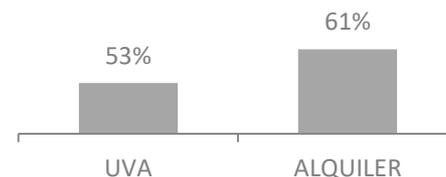
VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA



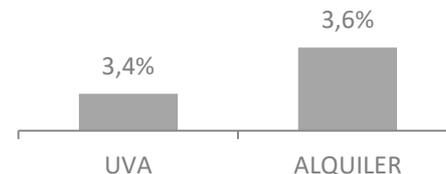
ALQUILER VS. UVA

UVA = UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACION DESDE ABRIL 2016...



VARIACION DURANTE 2018...

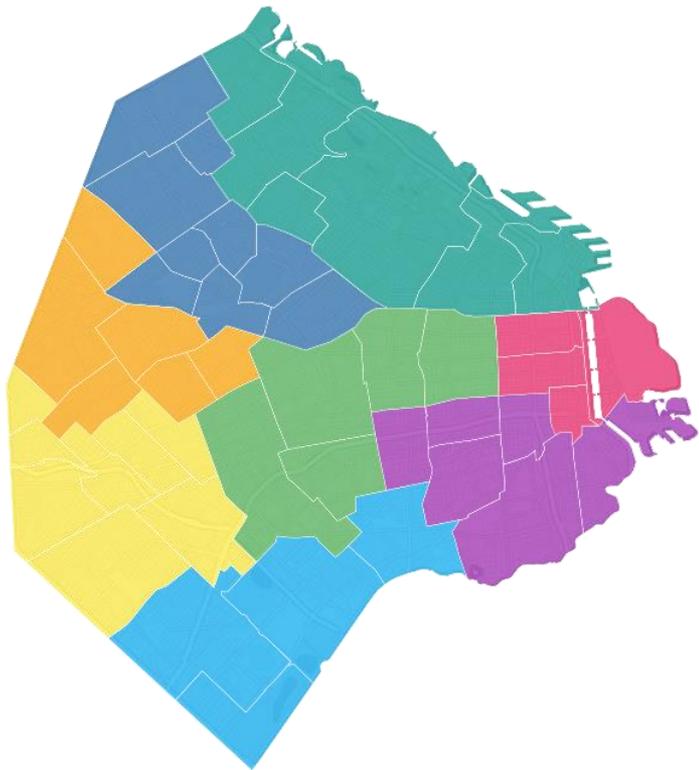


Actual aceleración de precios de alquiler se inicio a partir de la implementación de la ley de alquileres.

Precios del alquiler avanzan 3.6% en 2018, mientras que la avanza UVA 3.4%.

ALQUILER

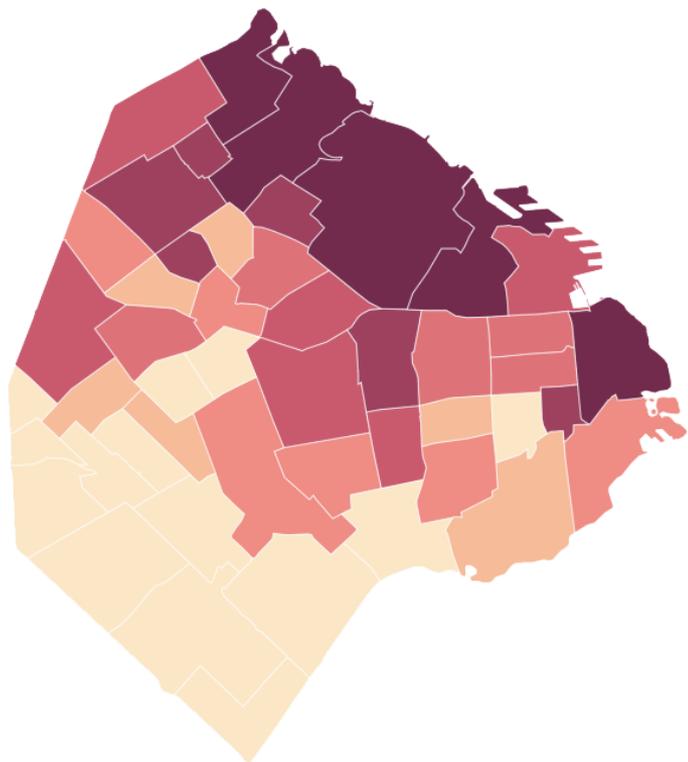
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	AR\$/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	11.871	1.7%	27%
CORREDOR NOROESTE	10.436	1.9%	32%
MEDIA BUENOS AIRES	10.183	1.5%	31%
MACROCENTRO	10.177	0.9%	32%
EJE CENTRAL	9.874	1.5%	37%
NOROESTE	9.719	0.3%	32%
SUR ESTE	8.991	1.8%	29%
OESTE	8.427	2.1%	31%
SUR	S/D		

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



PERCENTIL

100
99
80
75
60
50
40
25
20
5
1



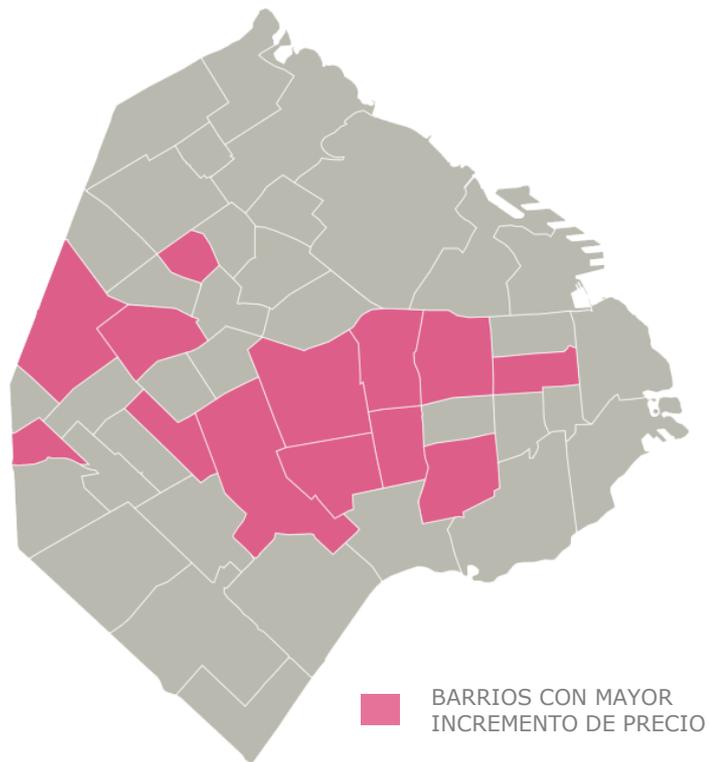
BARRIO AR\$/MES

Puerto Madero	16.350
Palermo	12.684
Barrio Norte	11.095
Coghlan	10.593
Retiro	10.216
Centro / Microcentro	9.969
Villa del Parque	9.724
Parque Chacabuco	9.509
Parque Patricios	9.344
Constitución	7.971
Liniers	7.958

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 11.100 y 9.300 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



PERCENTIL		BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
100	●	Monserrat	42%
99	●	Floresta	41%
80	●	Abasto	42%
75	●	Flores	40%
60	●	Tribunales	37%
50	●	Villa Urquiza	36%
40	●	Barrio Norte	33%
25	●	Villa Pueyrredón	30%
20	●	Barracas	30%
5	●	Retiro	15%
1	●	Puerto Madero	12%

Eje central y región Noroeste son las zonas de la ciudad con mayor variación de precio de alquiler



RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

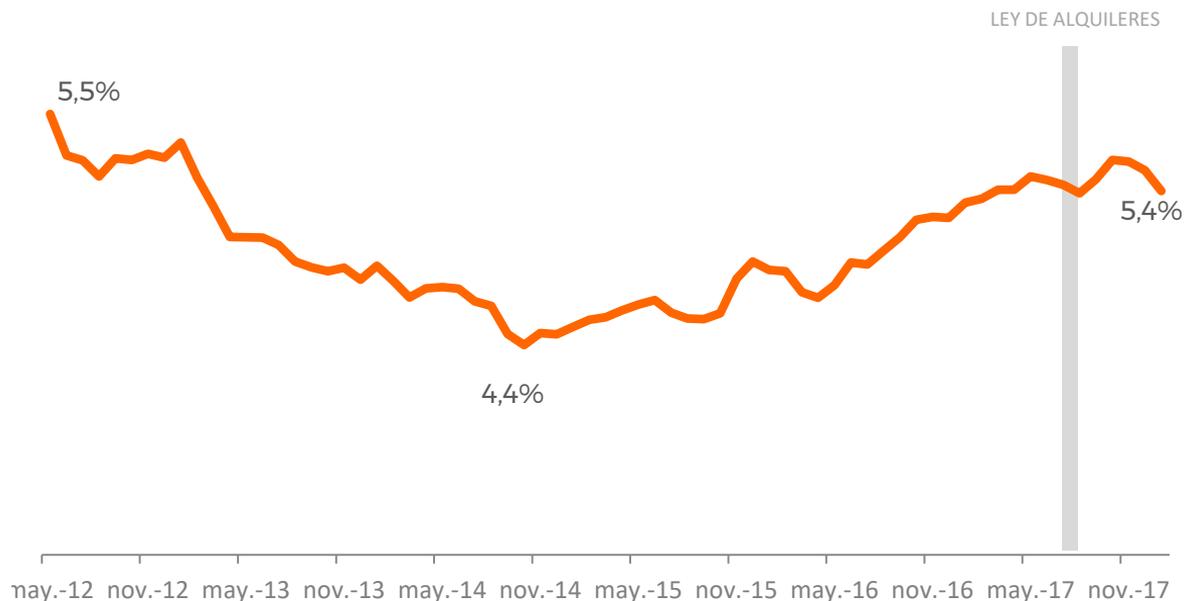


RENTABILIDAD

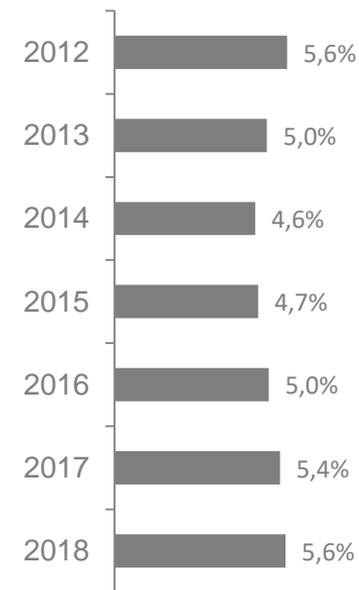
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



EVOLUCION MENSUAL.



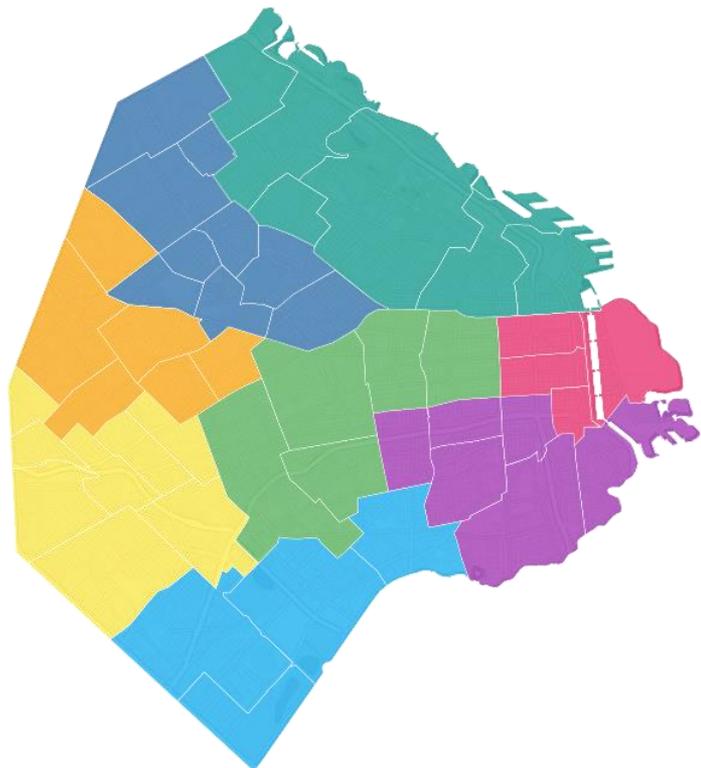
MEDIA ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 5.4% anual. El incremento del precio de alquiler post ley de alquileres se ve más que neutralizado por la devaluación del peso que disminuye el alquiler medido en dólares.

RENTABILIDAD

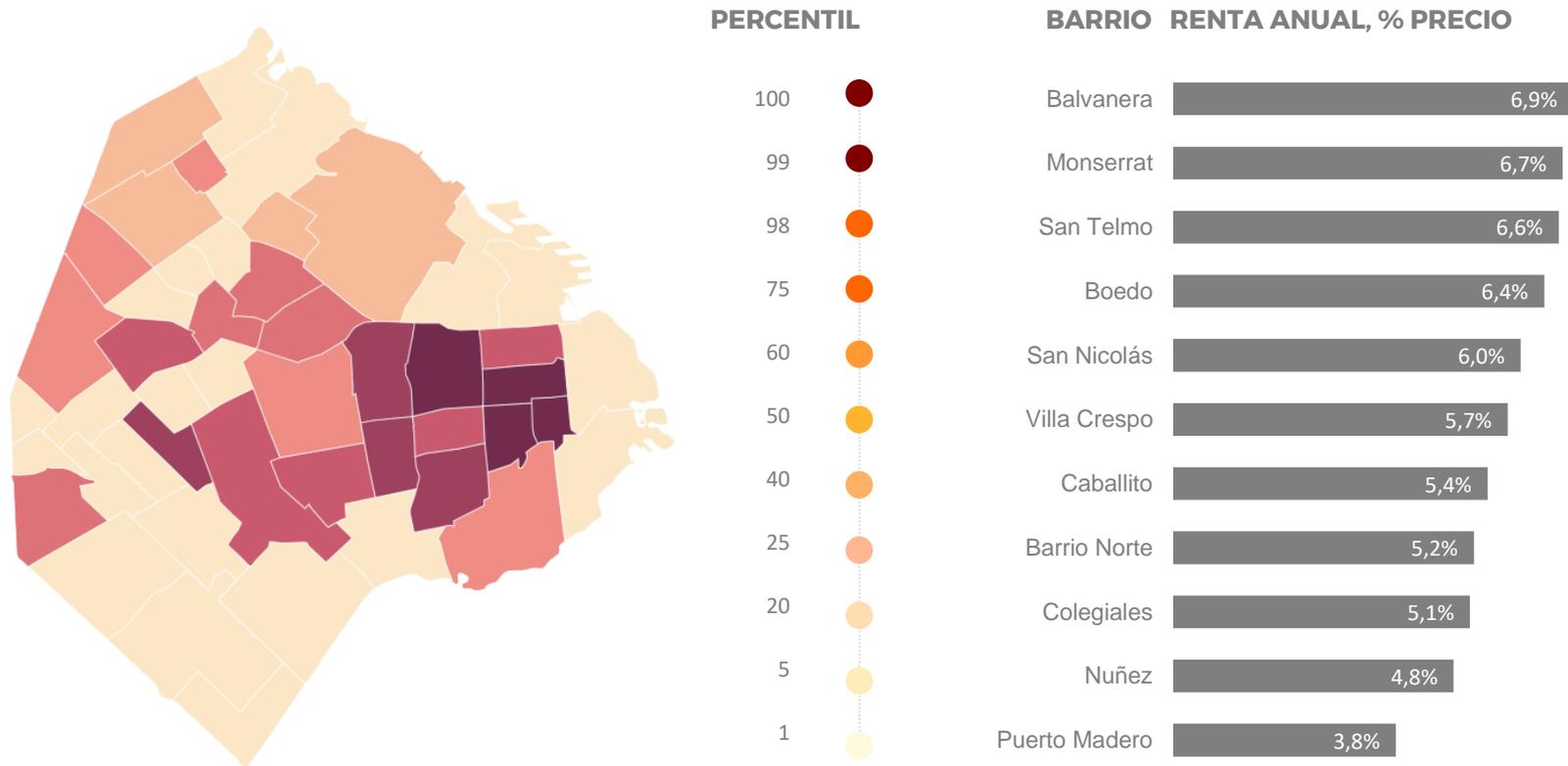
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	RENTA ANUAL, % PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
●	OESTE	6,1%	↓	↑
●	SUR ESTE	5,6%	↓	↑
●	EJE CENTRAL	5,6%	↓	↑
●	NOROESTE	5,5%	↓	↑
○	MEDIA BUENOS AIRES	5,4%	↓	↑
●	CORREDOR NOROESTE	5,2%	↓	↑
●	CORREDOR NORTE	5,1%	↓	↑
●	MACROCENTRO	4,6%	↓	↓
●	SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



Balvanera, Monserrat y San Telmo los mejores barrios para inversores que buscan renta