



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES

ABRIL 2018



RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS



VENTA

Los precios acumulan aumento de 4.7% en dólares durante el año.. El precio medio alcanza los 2.489 usd/m².

La suba es generalizada: todos los barrios aumentan de precio y el 80% de los barrios porteños aumentaron sus precios mas de 9% en los últimos doce meses. El corredor Noroeste es la región de mayor incremento interanual.

En los últimos 3, 6 y 12 meses los precios de venta aumentaron por arriba de los costos de construcción en dólares.

ALQUILER

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$10.885 por mes, acumulando un incremento de 10.8% en 2018.

Boedo, Monserrat y Caballito son los barrios con mayor incremento de precio de alquiler.

Constitución es el barrio mas barato para alquiler, allí un dos ambientes cuesta \$ 8.436 por mes.

RENTABILIDAD

La rentabilidad inmobiliaria media de CABA se ubica en 5.3% bruto anual. El periodo de repago de la inversión es de 19.0 años, 2% por arriba que 12 meses atrás.

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 2.489 R\$/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.420 R\$/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 130 mil.

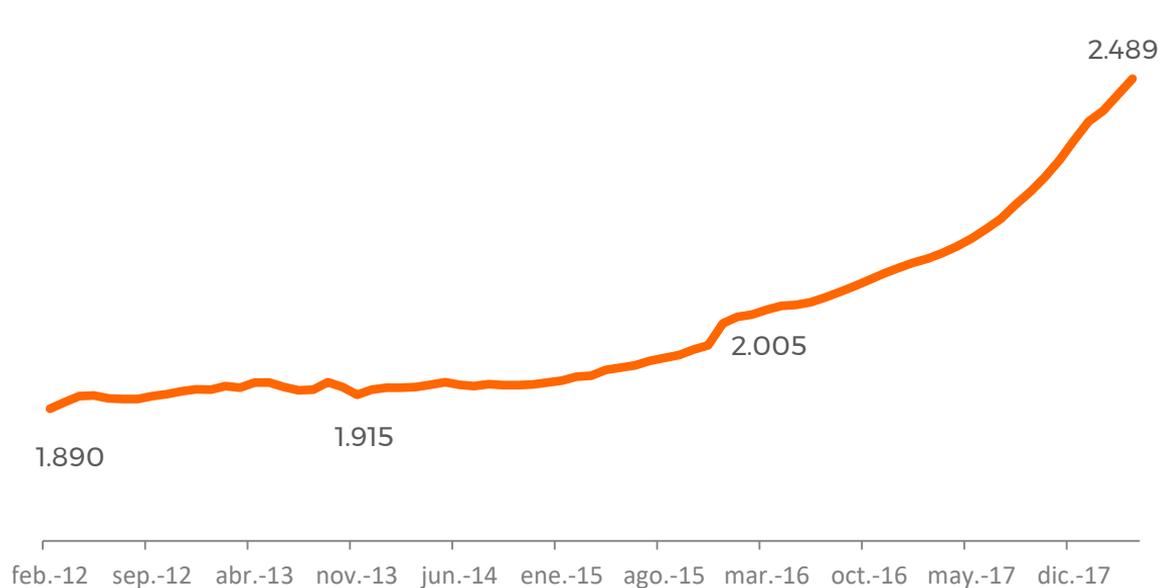
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 183 mil dólares.

VENTA

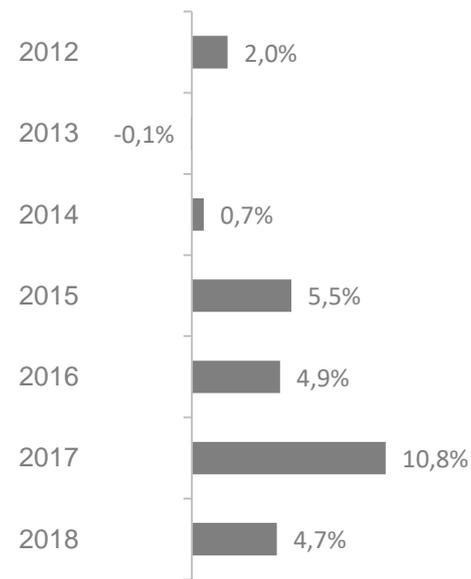
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



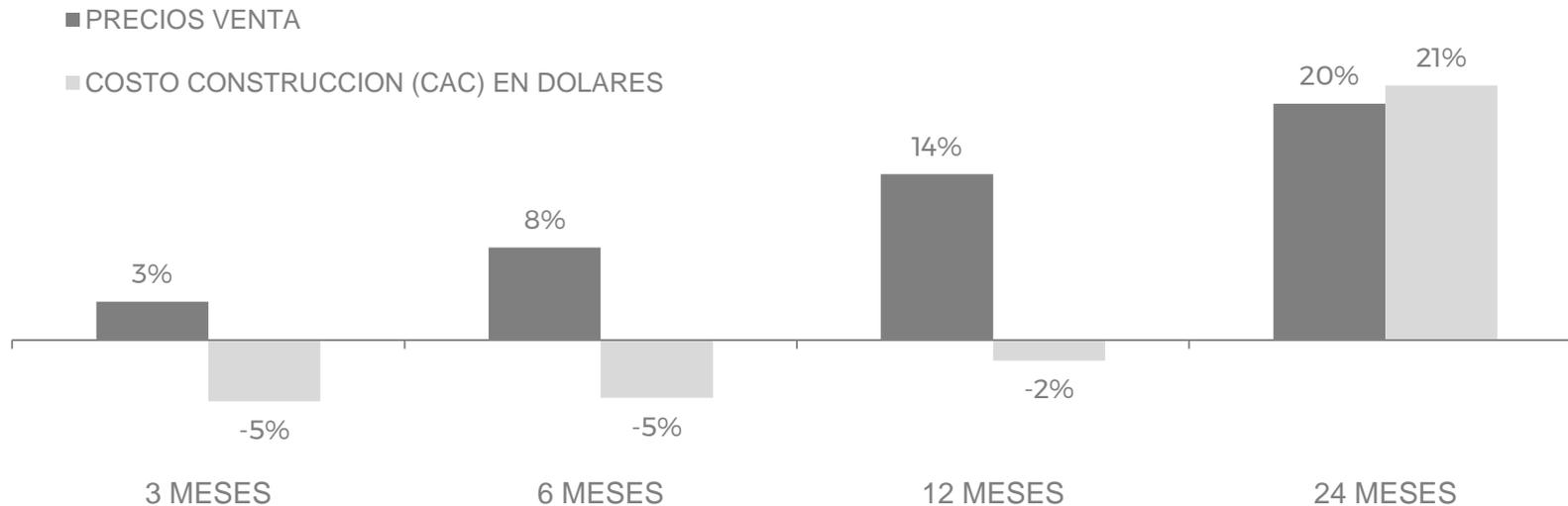
La tendencia de suba de precios se mantiene, precios en dólares avanzan 4.7% en el año.

En 2017 acumularon un incremento de 10.8%, la mayor velocidad desde el inicio de serie.



EVOLUCIÓN ACUMULADA. ÚLTIMOS...

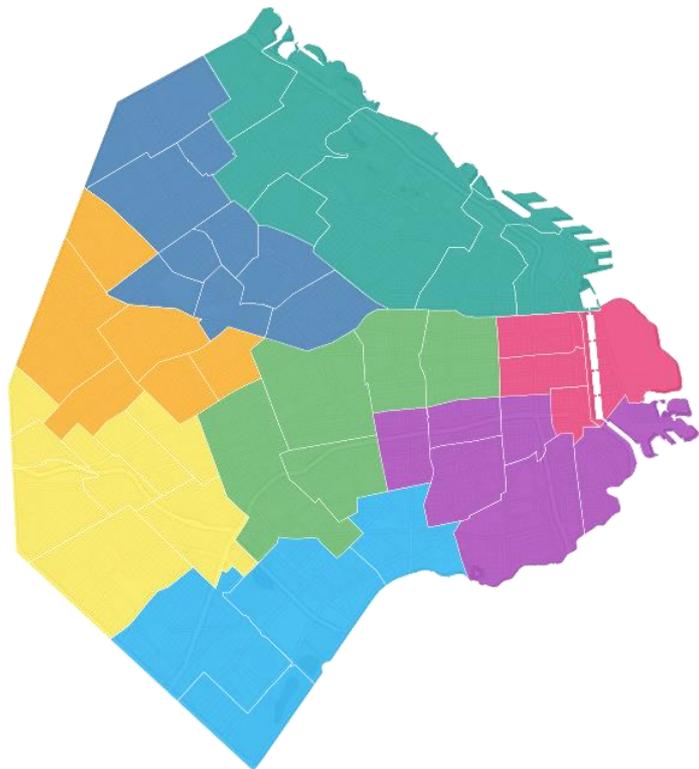
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN
NOTA: VARIACIÓN CAC 24 MESES CONTEMPLA PROMEDIO TIPO DE CAMBIO OFICIAL Y BLUE



La devaluación registrada desde fines de 2017 disminuyó los costos de construcción medidos en dólares. Por primera vez en tres años la dinámica de precios y costos de construcción de los últimos 24 meses se muestran similares.

VENTA

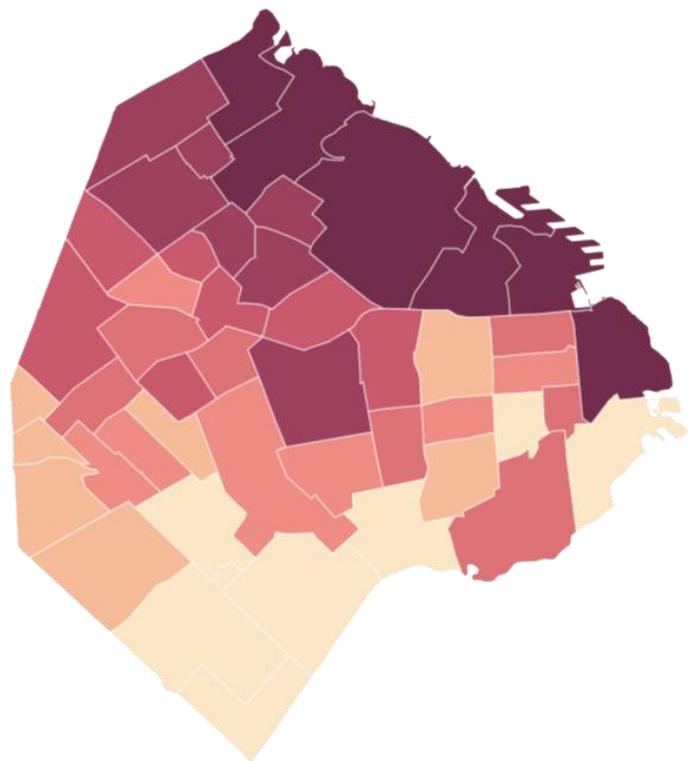
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3.274	0.8%	16.0%
CORREDOR NOROESTE	2.714	1.9%	19.0%
MEDIA BUENOS AIRES	2.489	1.2%	13.9%
NOROESTE	2.425	1.4%	17.9%
MACROCENTRO	2.353	1.2%	6.7%
EJE CENTRAL	2.322	1.7%	13.5%
SUR ESTE	2.028	1.0%	9.0%
OESTE	1.965	0.2%	10.1%
SUR	1.237	-0.2%	1.4%

VENTA

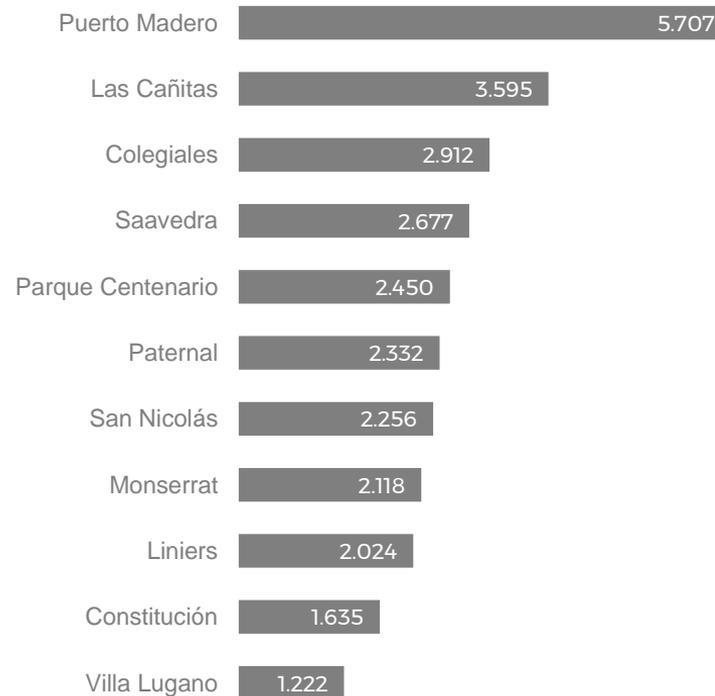
HEAT MAP DE PRECIOS



PERCENTIL



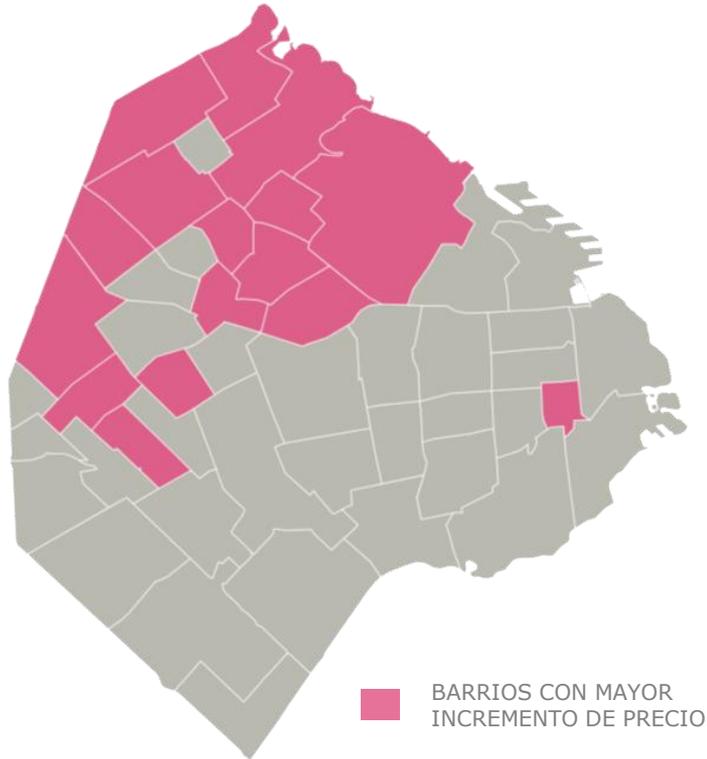
BARRIO USD/M2



El rango de precio de la ciudad oscila entre los USD 5.700 de Puerto Madero hasta los USD 1.225 de Villa Lugano

VENTA

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



RANK	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
100	Villa Ortuzar	26%
99	Nuñez	24%
80	Villa Crespo	18%
75	San Telmo	17%
60	Congreso	14%
50	Balvanera	12%
40	Abasto	12%
25	Recoleta	11%
20	Floresta	9%
5	Centro / Microcentro	3%
1	Montserrat	3%

El mapa expone los barrios con mayores subas de precios: regiones norte y noroeste



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 220 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 210 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene se alquila por 10.885 pesos por mes.

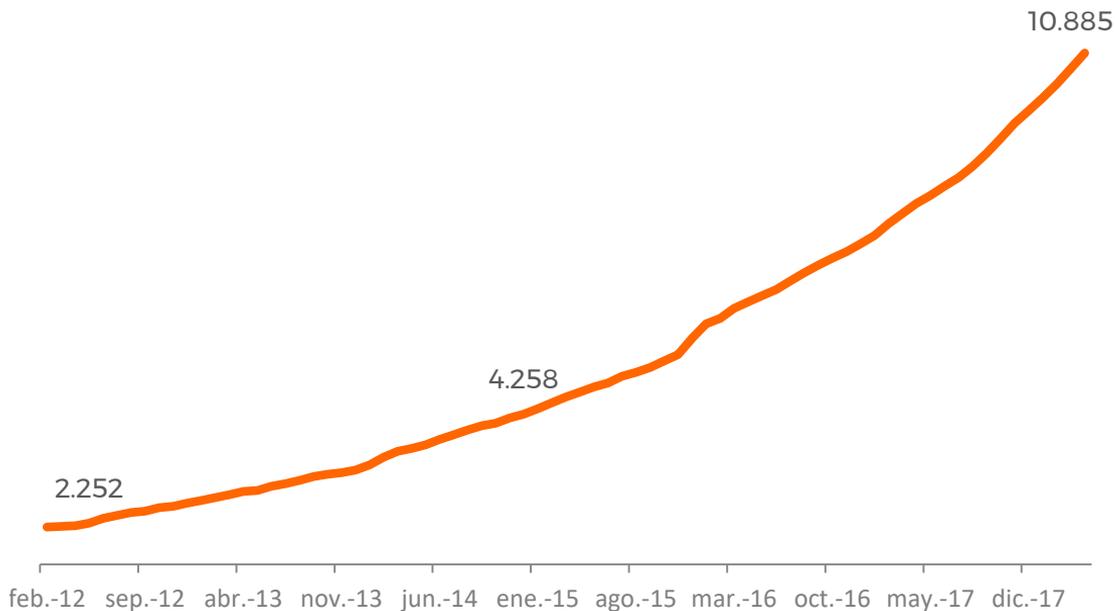
Los depto. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 15.230 pesos por mes.

ALQUILER

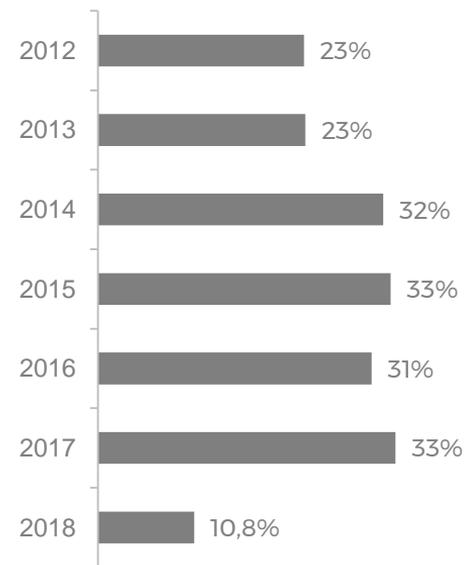
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCION MENSUAL. AR\$/MES



VARIACION EN EL AÑO



Alquiler mensual sube 10.8% en el año.

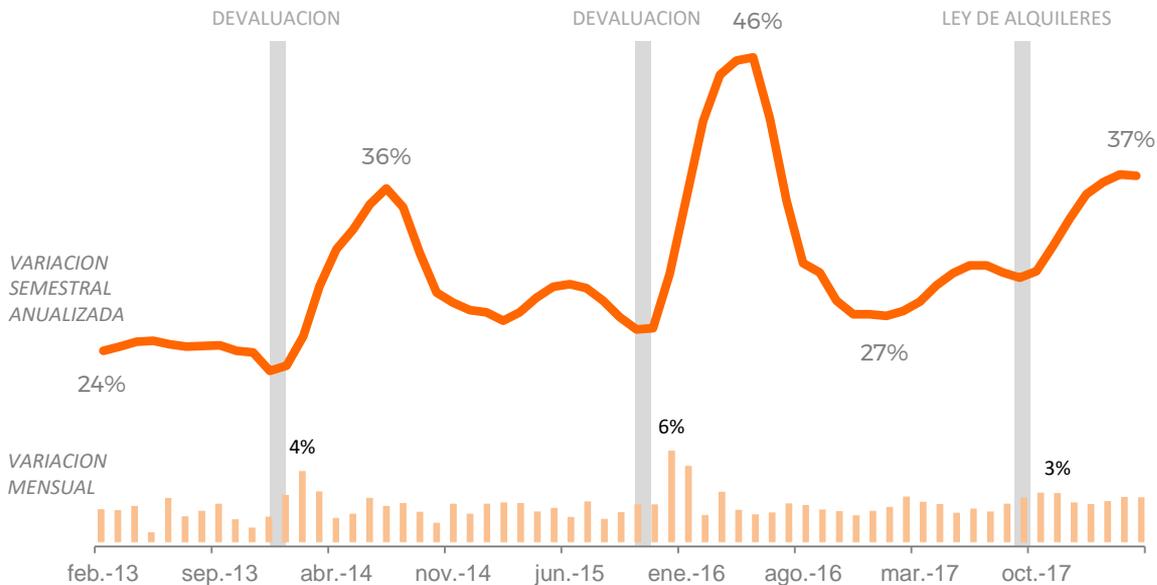
El incremento acumulado de 2017 fue de 33%, por arriba de todos los índices de inflación.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

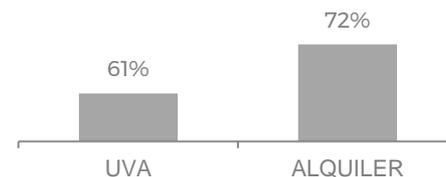


VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

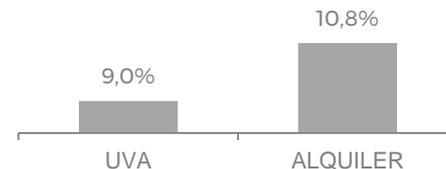


ALQUILER VS. UVA
UVA = UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACION DESDE ABRIL 2016...



VARIACION DURANTE 2018...

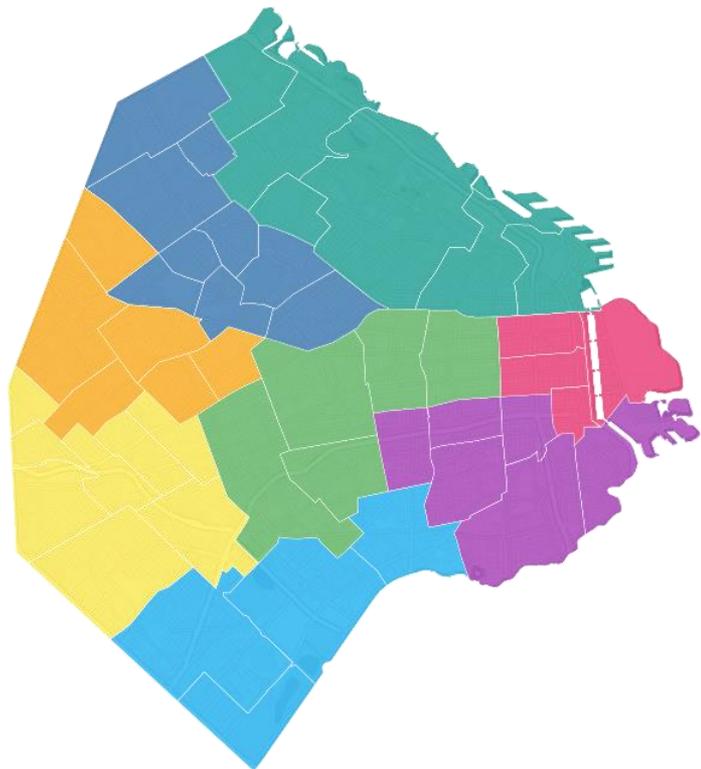


Actual aceleración de precios de alquiler se inicio a partir de la implementación de la ley de alquileres.

Precios del alquiler avanzan 10.8% en 2018, por encima del avance de la UVA (9.0%).

ALQUILER

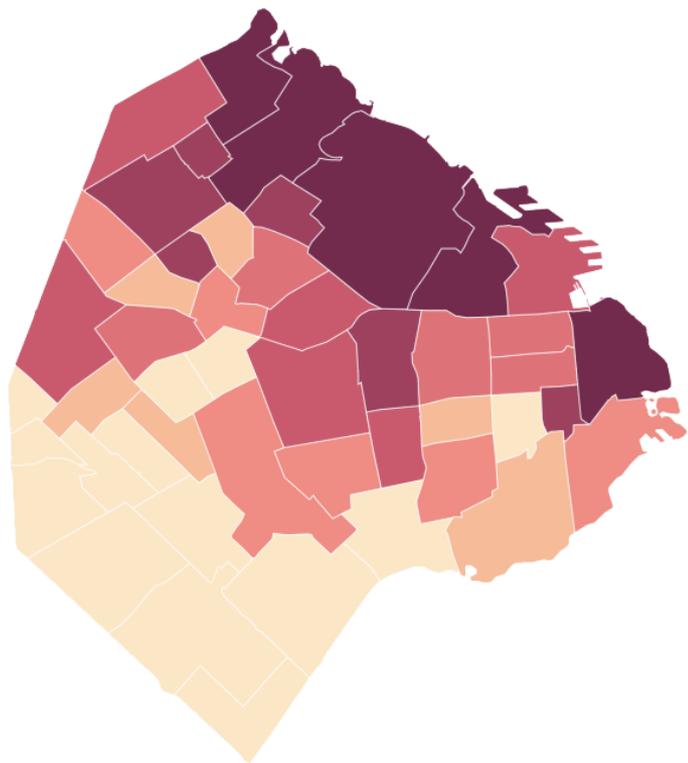
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



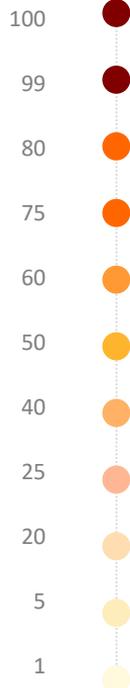
REGIÓN	AR\$/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	12.697	2.9%	30%
CORREDOR NOROESTE	11.250	3.3%	36%
MEDIA BUENOS AIRES	10.885	2.7%	34%
MACROCENTRO	10.764	2.6%	33%
EJE CENTRAL	10.573	2.9%	39%
NOROESTE	10.525	3.1%	36%
SUR ESTE	9.538	2.0%	33%
OESTE	8.857	1.7%	31%
SUR	S/D		

ALQUILER

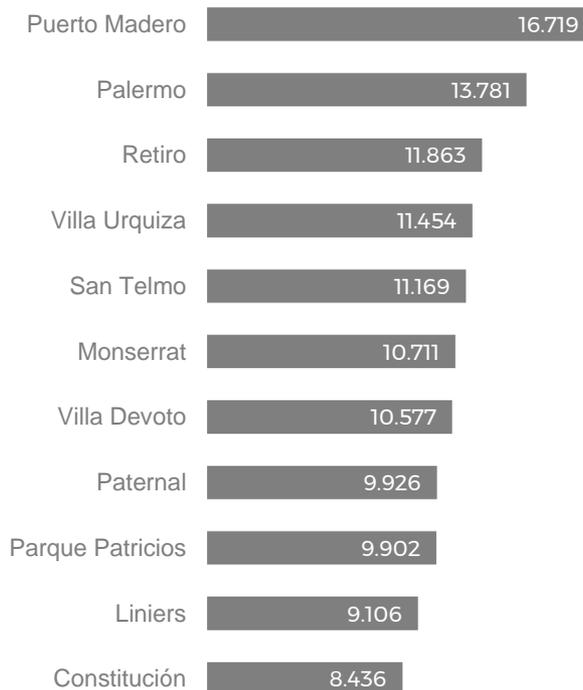
HEAT MAP DE PRECIOS



PERCENTIL



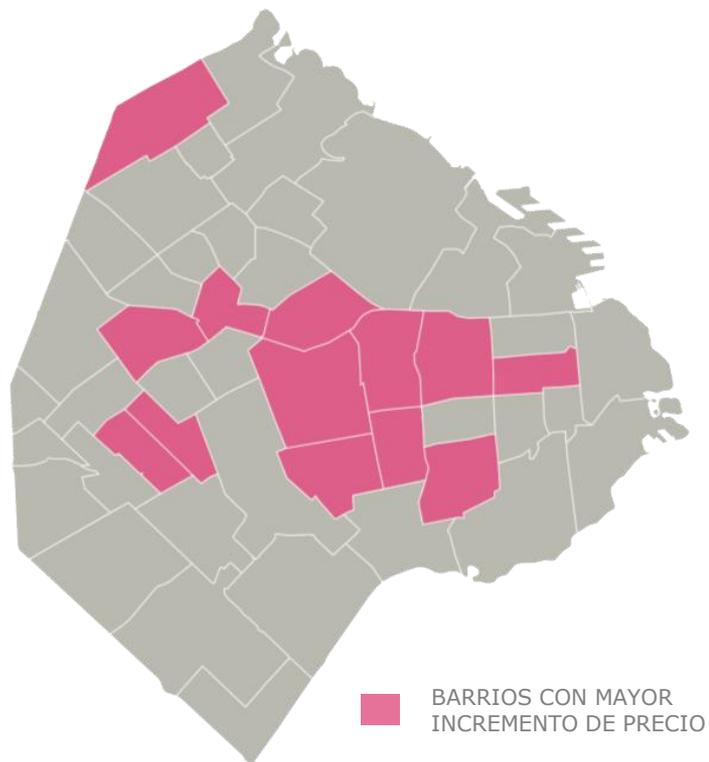
BARRIO AR\$/MES



80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 11.800 y 9.800 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



PERCENTIL	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
100	Boedo	42%
99	Montserrat	41%
80	Caballito	40%
75	Floresta	40%
60	Villa del Parque	39%
50	Barrio Norte	34%
40	Belgrano	32%
25	Colegiales	29%
20	Palermo	29%
5	Las Cañitas	17%
1	Puerto Madero	12%

El eje central de la ciudad y microcentro son las zonas con mayor incremento de precio de alquiler



RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

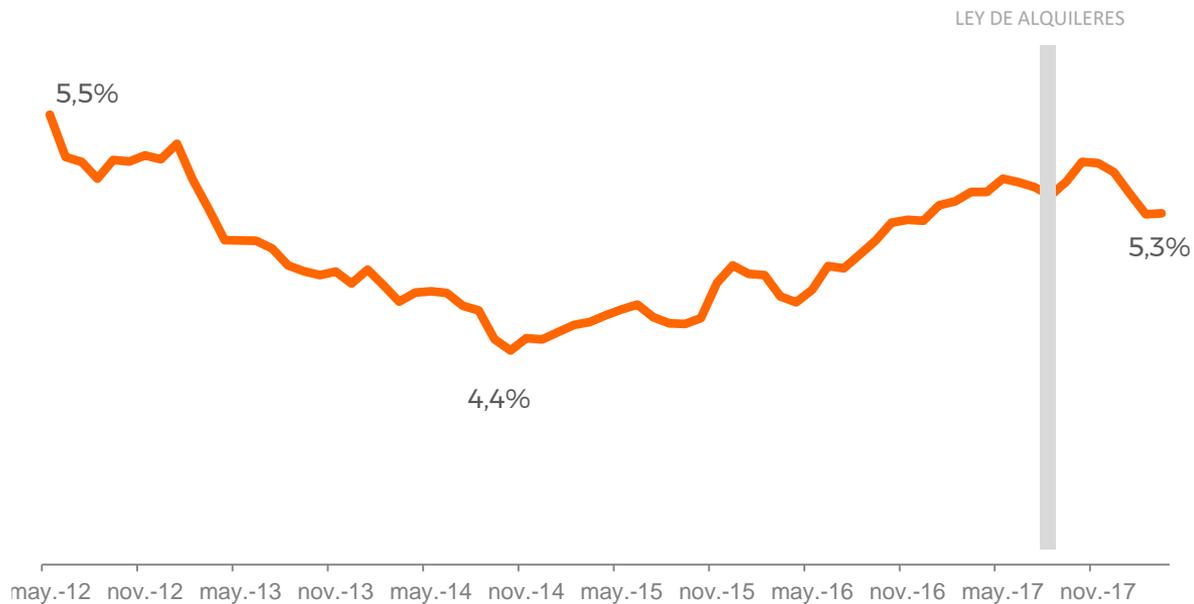


RENTABILIDAD

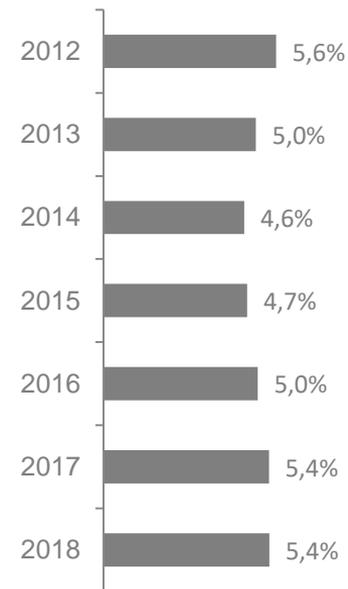
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



EVOLUCION MENSUAL



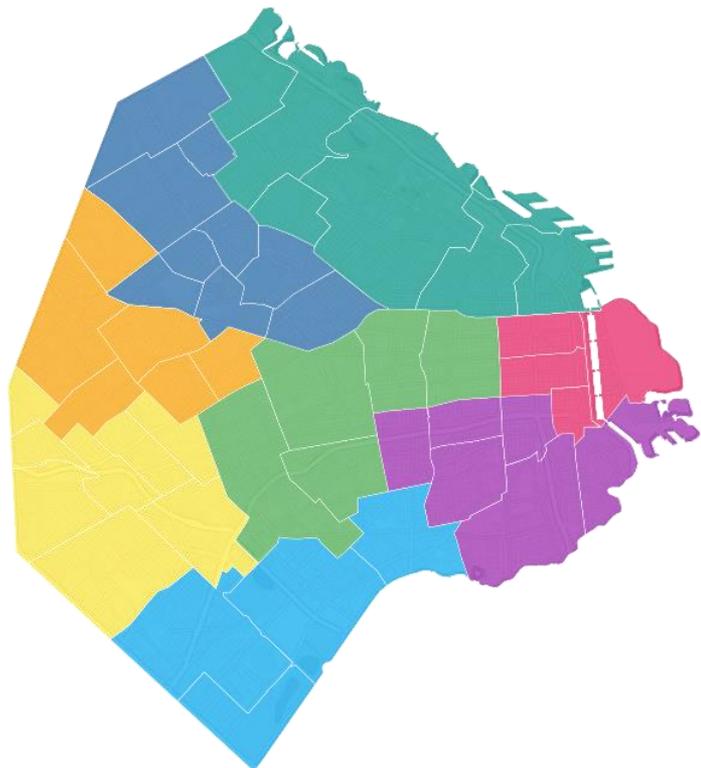
MEDIA ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 5.3% 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

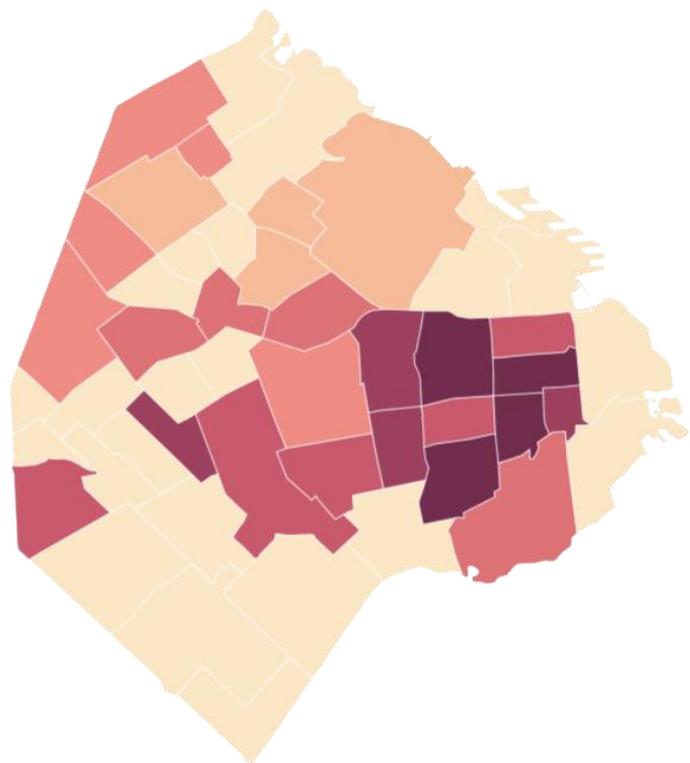
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



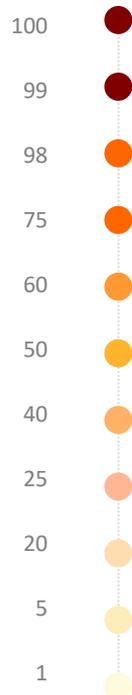
	REGIÓN	RENTA ANUAL, % PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
●	EJE CENTRAL	5,7%	↑	↑
●	OESTE	5,6%	↓	↑
●	SUR ESTE	5,5%	↓	=
●	NOROESTE	5,3%	=	↓
○	MEDIA BUENOS AIRES	5,3%	=	↓
●	CORREDOR NOROESTE	5,2%	=	↓
●	CORREDOR NORTE	4,9%	=	↓
●	MACROCENTRO	4,3%	↑	↓
●	SUR	S/D		

RENTABILIDAD

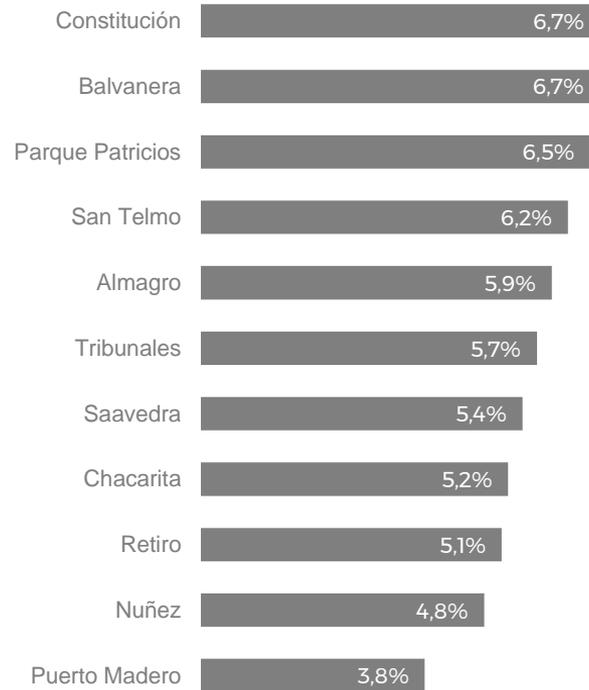
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



PERCENTIL



BARRIO RENTA ANUAL, % PRECIO



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