



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES

JUNIO 2018



RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS



VENTA

El precio medio alcanza los 2.532 usd/m² acumulando incremento de 6.7% en el primer semestre del año. Los precios continuaron subiendo en junio pero comienzan a aparecer señales de desaceleración: hoy hay menos barrios con suba de precio que hace dos meses atrás (ver análisis de coyuntura).

El barrio de Villa Urquiza se destaca por su incremento de precio sostenido acumulando +35% en dos años. El nivel de precio de su oferta se acerca a la de los barrios mas caros de la ciudad.

ALQUILER

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$11.462 por mes, acumulando un incremento de 16.7% en 2018. Durante el mismo periodo las cuotas de los créditos UVA aumentaron en menor medida: 14.4%.

El 80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 10.500 y 12.500 pesos por mes.

Monserrat, Paternal y Coghlan son los barrios con mayor incremento de precio de alquiler en el ultimo año.

RENTABILIDAD

La rentabilidad inmobiliaria media de CABA se ubica en 5.1% bruto anual. El periodo de repago de la inversión es de 19.8 años, 6% 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. En mayo y junio el fenómeno se potencial por la mayor devaluación.

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 2.532 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.436 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 133 mil dólares.

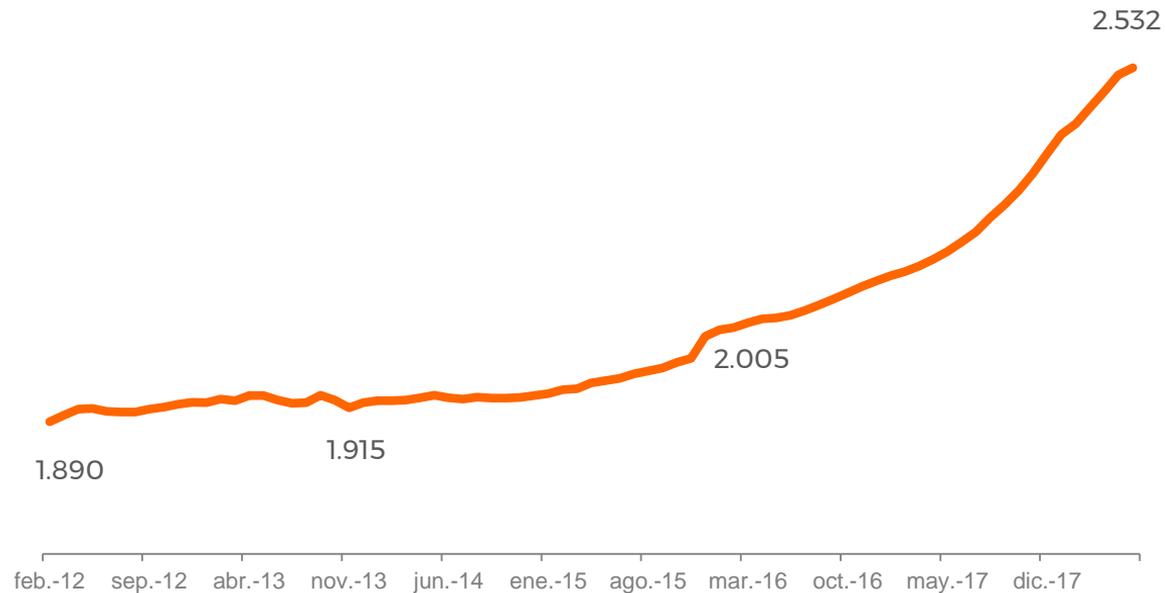
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 186 mil dólares.

VENTA

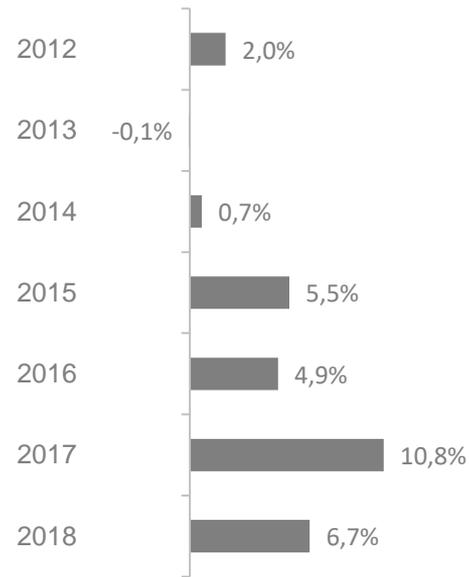
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



Precio medio en dólares avanza en junio +0.5% acumulando 6.7% en el primer semestre del año.

Sin embargo en junio aparecen señales de desaceleración de precios.

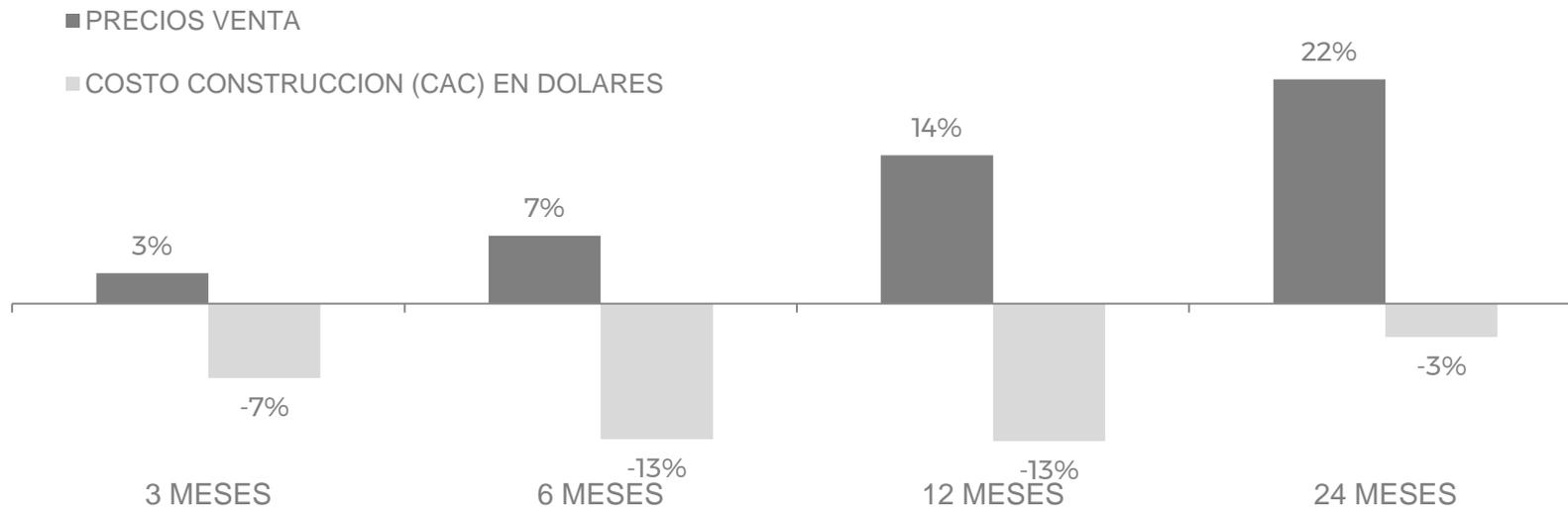
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN ACUMULADA. ÚLTIMOS...

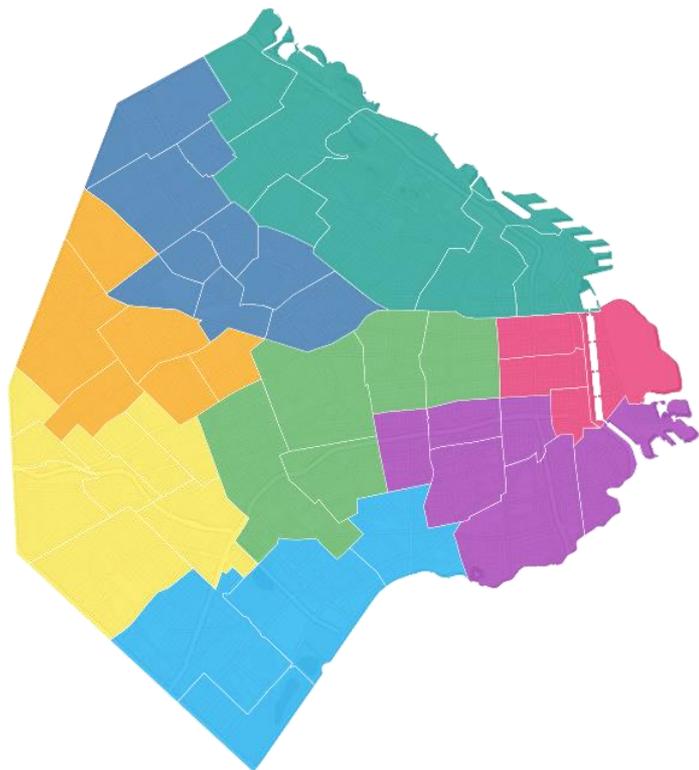
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN, ACTUALIZADO A MAYO 2018
NOTA: VARIACIÓN CAC 24 MESES CONTEMPLA PROMEDIO TIPO DE CAMBIO OFICIAL Y BLUE



En los últimos dos años los costos de construcción mantienen incrementos de precios por debajo del aumento del dólar. Durante 2018 el costo cayó 13% mientras que los precios de venta en dólares avanzan 7%, incrementando el margen desarrollador.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



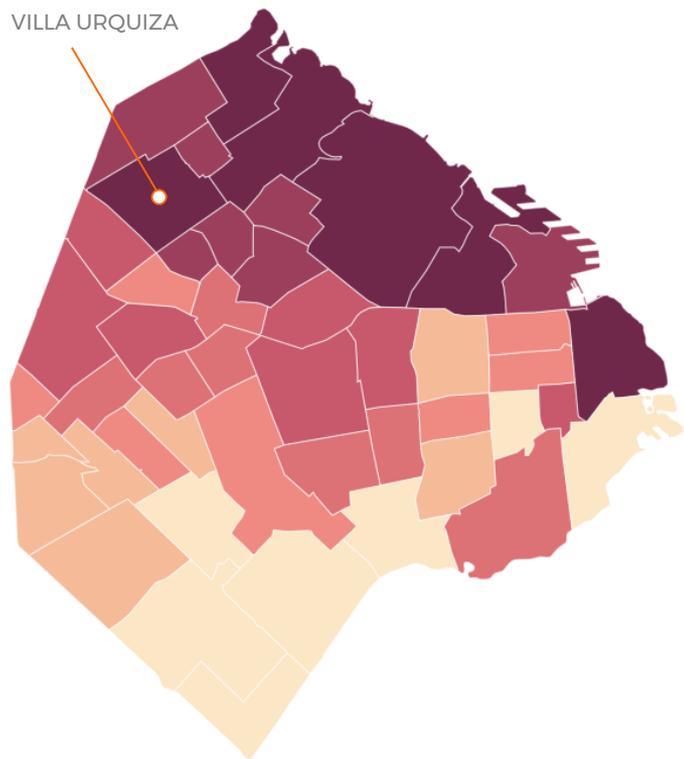
REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3.319	0.4%	15.2%
CORREDOR NOROESTE	2.773	0.7%	19.1%
MEDIA BUENOS AIRES	2.532	0.5%	14.3%
NOROESTE	2.478	0.6%	18.7%
MACROCENTRO	2.379	0.2%	9.3%
EJE CENTRAL	2.371	0.6%	14.3%
SUR ESTE	2.077	1.0%	11.0%
OESTE	1.984	0.0%	9.8%
SUR	1.232	-0.3%	-0.2%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



VILLA URQUIZA



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

BARRIO USD/M2

●	Puerto Madero	5.716
●	Las Cañitas	3.677
●	Palermo	3.544
●	Saavedra	2.736
●	Almagro	2.487
●	Monte Castro	2.339
●	Paternal	2.293
●	San Cristobal	2.144
●	Parque Avellaneda	1.787
●	Constitución	1.646
●	Villa Lugano	1.235

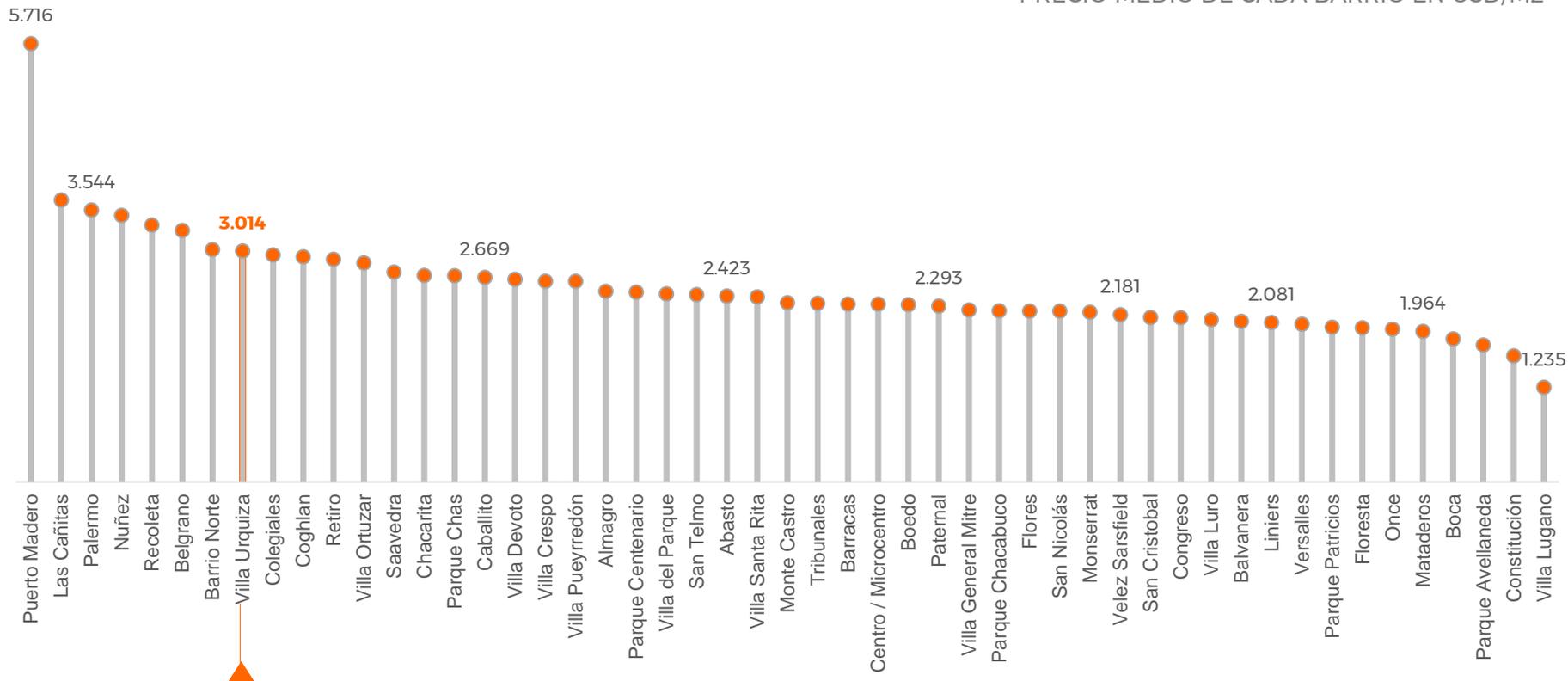
El fuerte y sostenido incremento de precio de Villa Urquiza acerca su oferta a la de los barrios mas caros de la ciudad.

VENTA

PRECIOS DE VENTA SEGÚN BARRIO

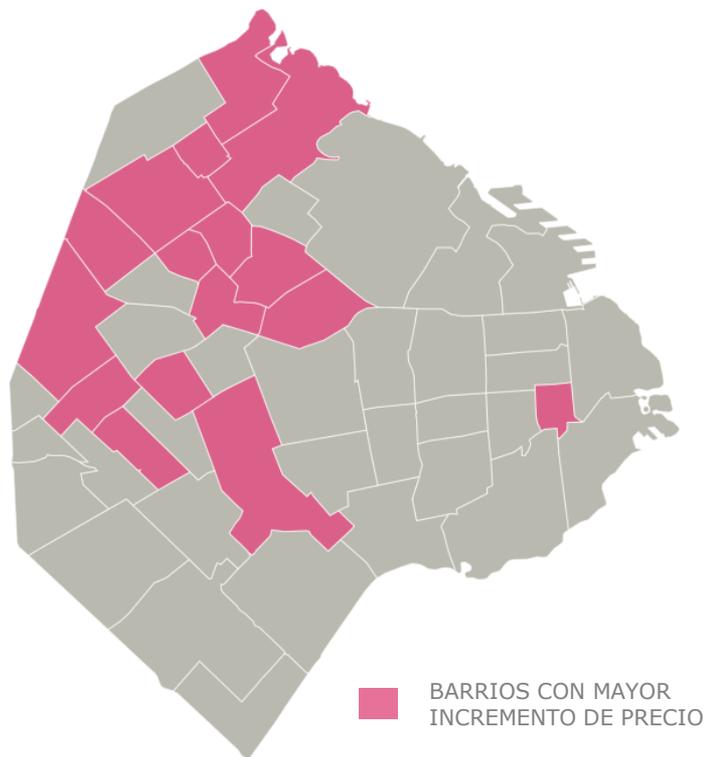


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



RANKING

MAYOR
SUBA

ZONA
MEDIA

MAYOR
BAJA

BARRIO

VARIACIÓN 12 MESES

Villa Ortuzar	26%
Monte Castro	23%
Villa Pueyrredón	23%
Paternal	17%
Almagro	16%
San Cristobal	14%
Once	13%
Recoleta	11%
Puerto Madero	6%
Tribunales	2%
San Nicolás	0%

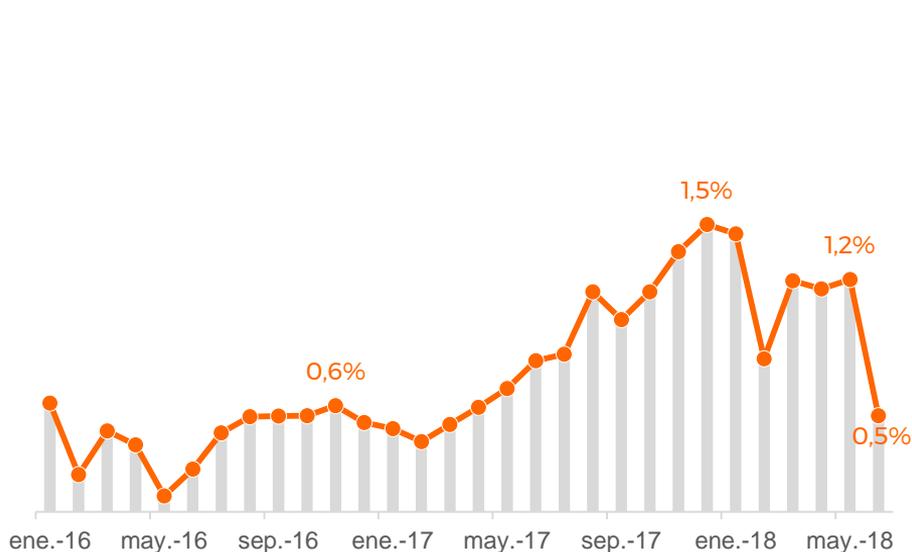
Barrios del norte y noroeste son los que registran mayor incremento de precio.

VENTA

ANALISIS COYUNTURA

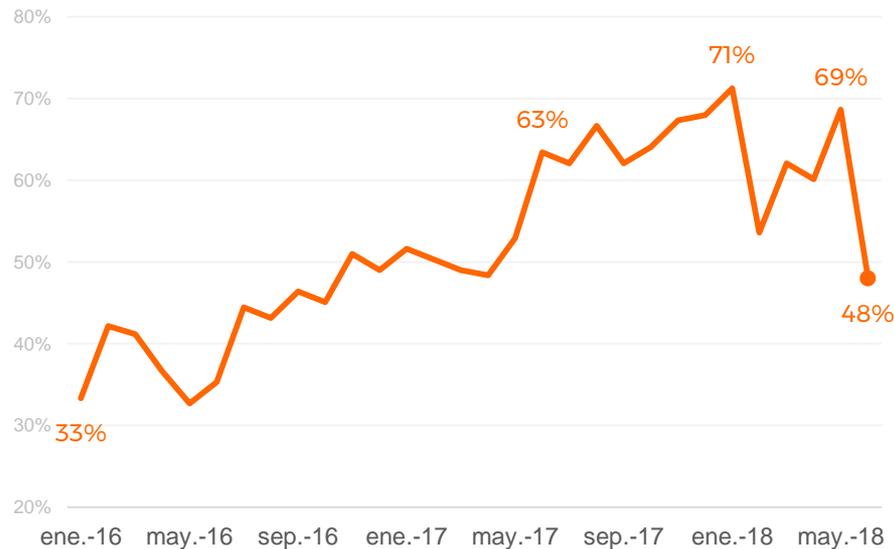


VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD
% de incremento respecto al mes previo



En Junio el precio medio en dólares de la ciudad se incrementó 0.5% respecto al mes previo lo cual implica una fuerte desaceleración. El incremento mensual es el menor desde abril 2017.

BARRIOS CON INCREMENTO MENSUAL DE PRECIO
% respecto al total de barrios de la ciudad



El porcentaje de barrios con incremento de precio en el ultimo mes registra fuerte descenso, pasando del 69% de los barrios en mayo al 48% en Junio, el valor mas bajo desde mayo 2017.



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 229 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 217 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene se alquila por 11.462 pesos por mes.

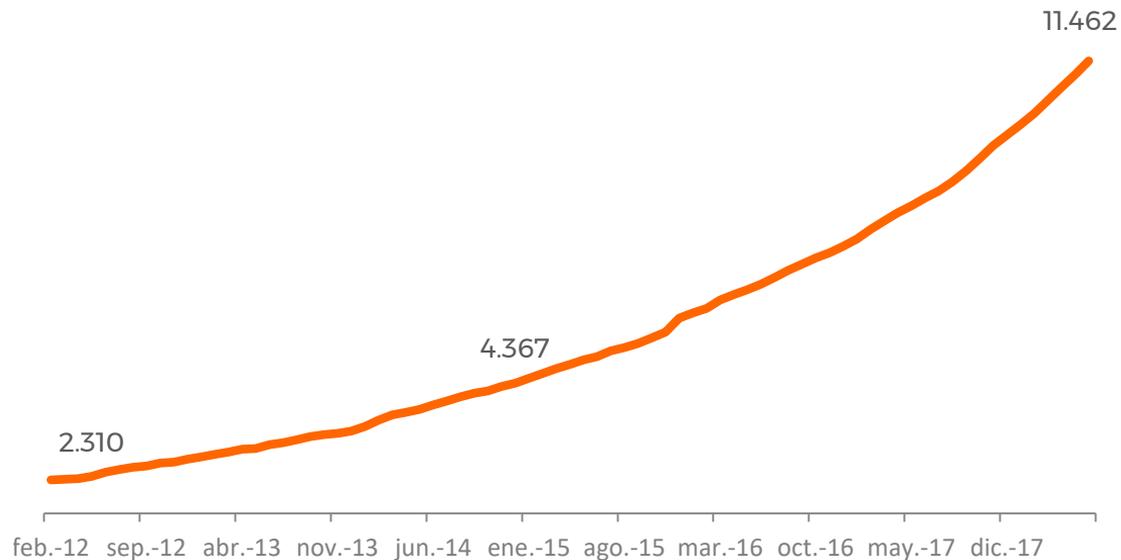
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 16.060 pesos por mes.

ALQUILER

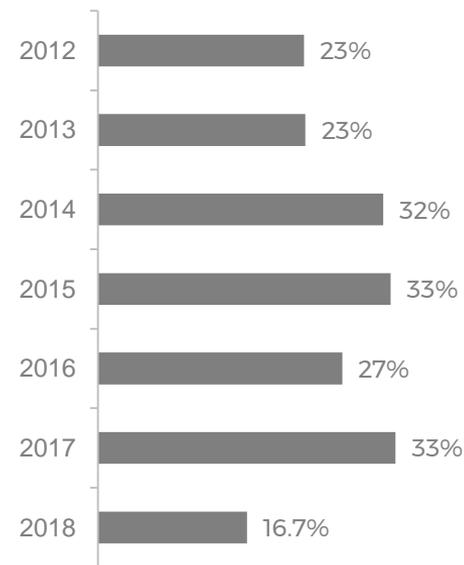
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCION MENSUAL. AR\$/MES



VARIACION EN EL AÑO



Alquiler mensual sube 16.7% en el año.

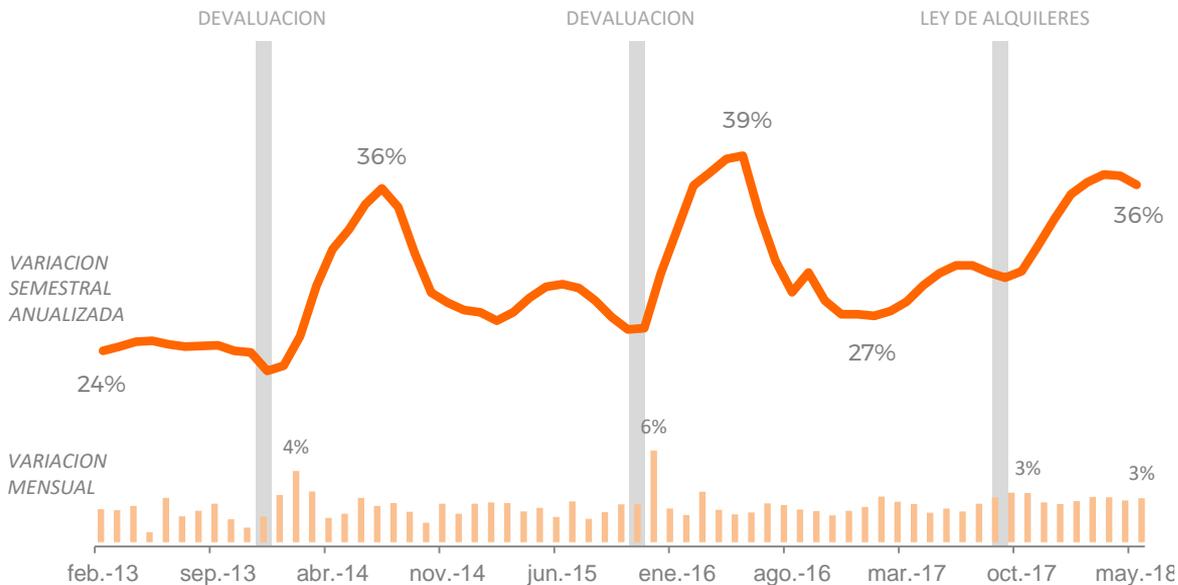
El incremento acumulado de 2017 fue de 33%, por arriba de todos los índices de inflación.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



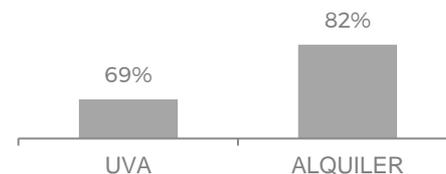
VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA



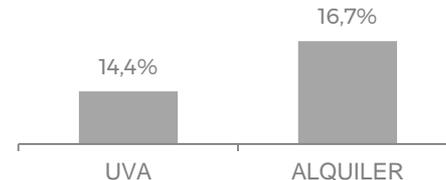
ALQUILER VS. UVA

UVA = UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACION DESDE ABRIL 2016...



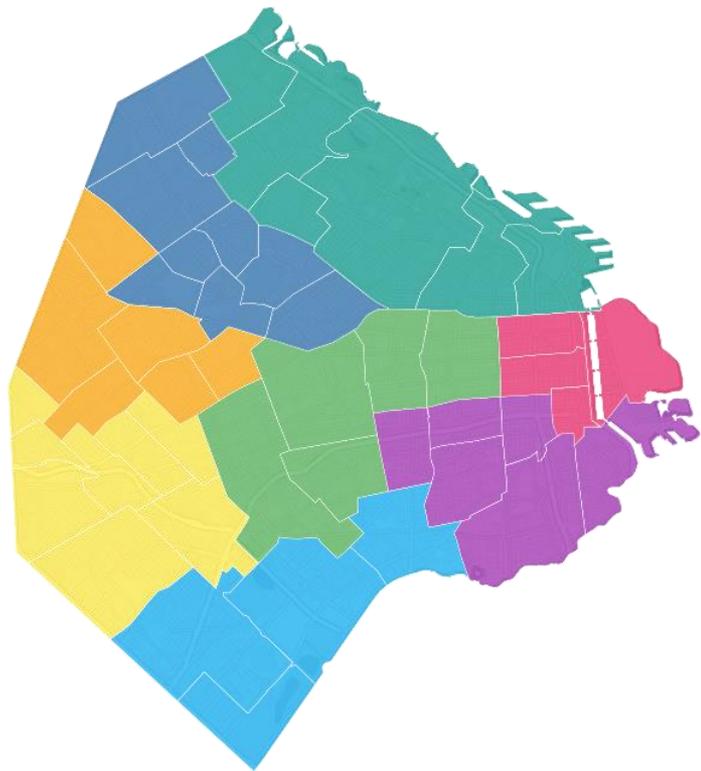
VARIACION DURANTE 2018...



Actual aceleración de precios de alquiler se inició a partir de la implementación de la ley de alquileres (Sept'17). La suba de los últimos seis meses es consistente con un incremento de +36% anual. La UVA sube 14.4% en 2018, inferior al alquiler

ALQUILER

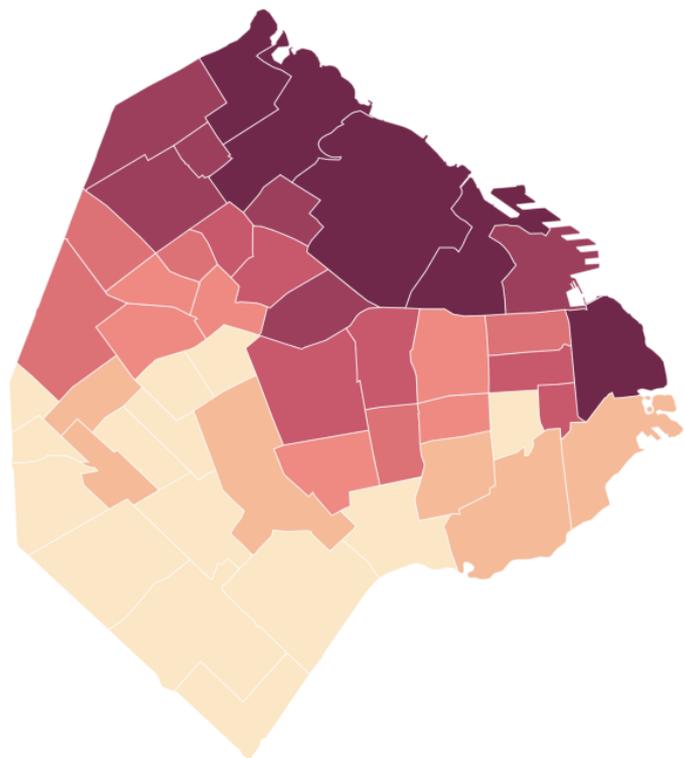
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	AR\$/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	13.320	2.4%	32%
CORREDOR NOROESTE	12.048	3.9%	40%
MEDIA BUENOS AIRES	11.462	2.7%	36%
MACROCENTRO	11.338	3.0%	36%
EJE CENTRAL	11.096	2.5%	39%
NOROESTE	11.022	2.2%	38%
SUR ESTE	9.972	2.5%	35%
OESTE	9.415	3.0%	33%
SUR	S/D		

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

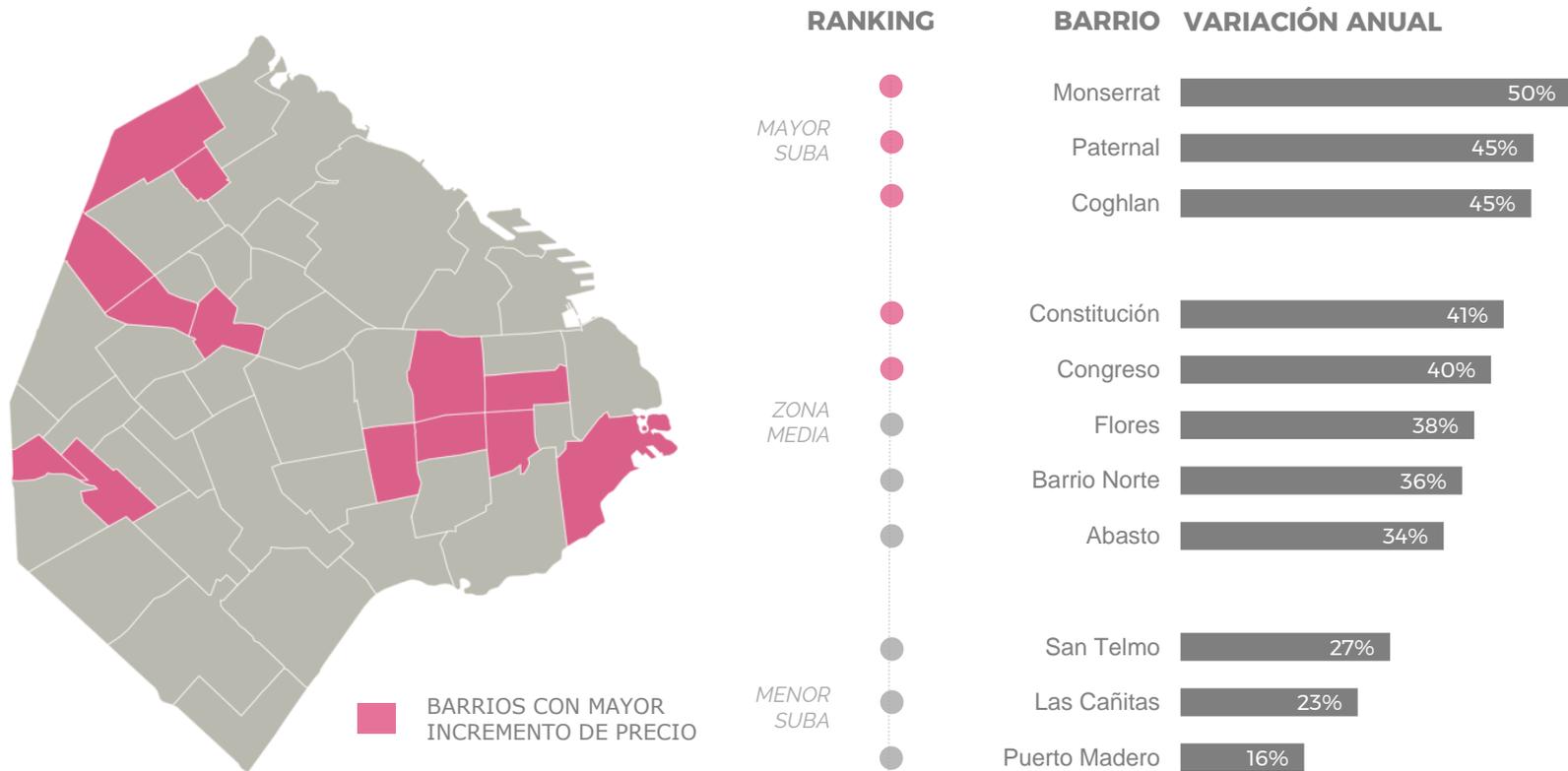
BARRIO AR\$/MES

Puerto Madero	17.704
Palermo	14.247
Las Cañitas	14.187
Villa Urquiza	12.302
Chacarita	11.861
Montserrat	11.329
Villa Devoto	11.080
Villa del Parque	10.744
Once	9.714
Liniers	9.375
Constitución	8.915

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 10.500 y 12.500 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



Montserrat, Paternal y Coghlan son las zonas con mayor incremento de precio de alquiler



RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión



RENTABILIDAD

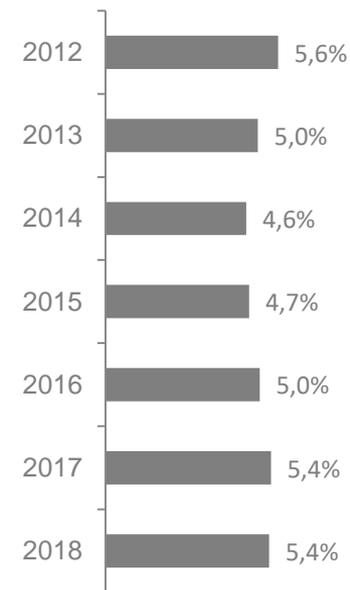
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



EVOLUCION MENSUAL



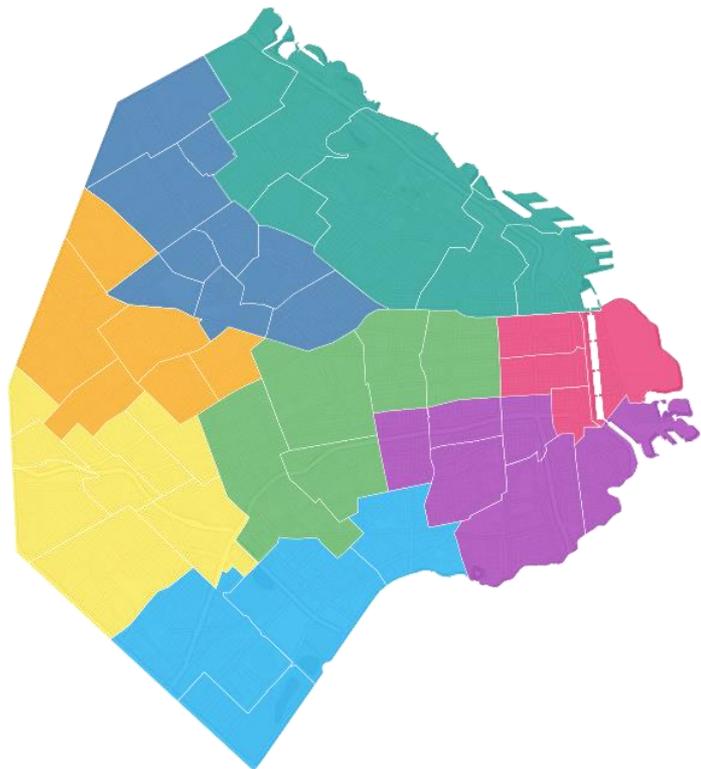
PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 5.1% anual. El incremento del precio de alquiler post ley de alquileres se ve más que neutralizado por la depreciación del peso que disminuye el alquiler medido en dólares.

RENTABILIDAD

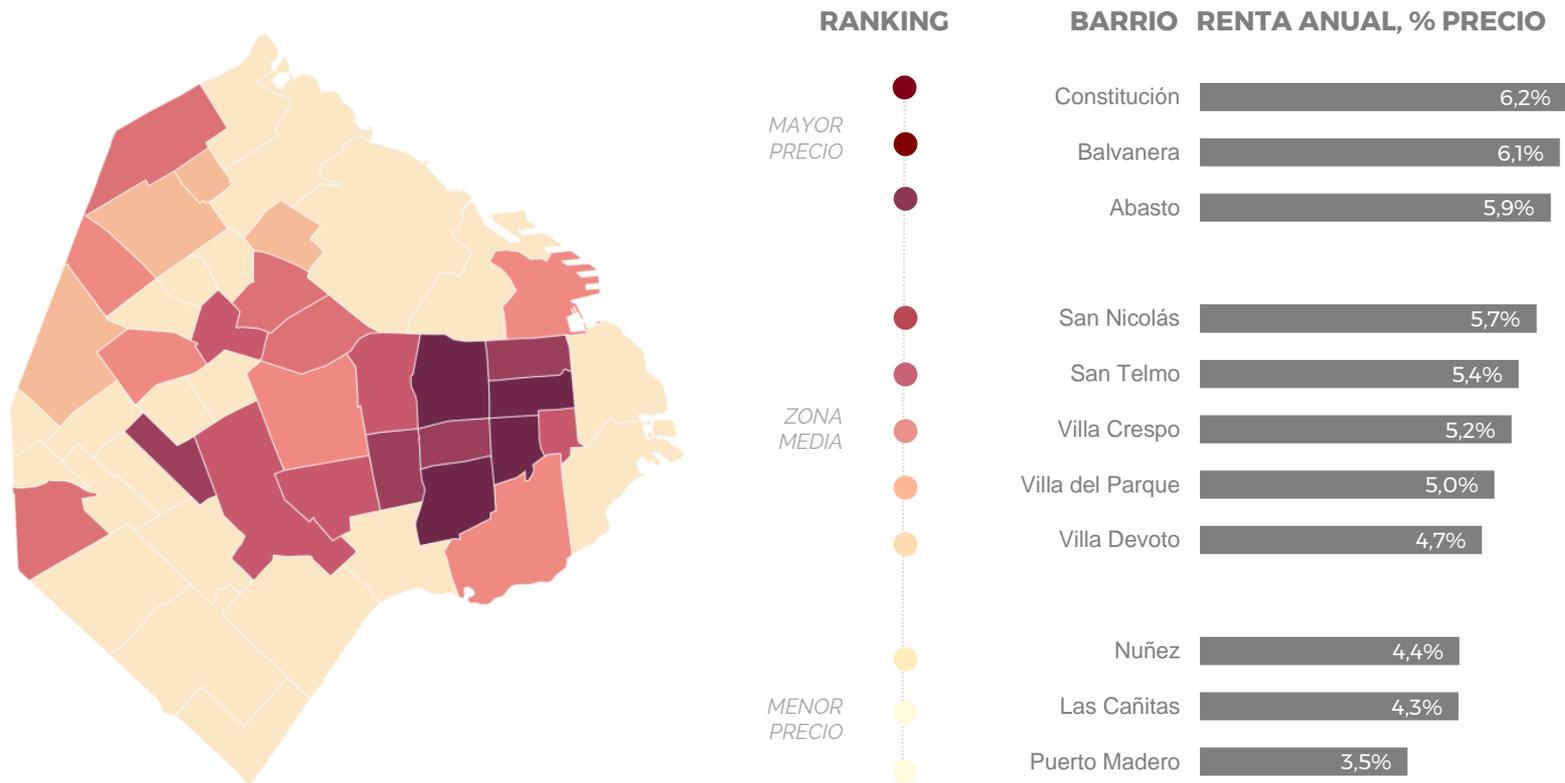
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	RENTA ANUAL, % PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
●	OESTE	5,3%	↓	↑
●	SUR ESTE	5,2%	↓	↓
●	EJE CENTRAL	5,1%	↓	↓
●	MACROCENTRO	5,1%	↑	↓
○	MEDIA BUENOS AIRES	5,1%	↓	↓
●	NOROESTE	5,0%	↓	↓
●	CORREDOR NOROESTE	4,8%	↓	↓
●	CORREDOR NORTE	4,5%	↓	↓
●	SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



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