



ZONAPROP INDEX

Informe de Mercado Buenos Aires

SEGUNDO CUATRIMESTRE 2018



www.zonaprop.com.ar



RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS DESACELERANDO

El precio medio alcanza los 2.549 usd/m² acumulando incremento de 7.3% en el 2018. La desaceleración de precios iniciada en junio sigue profundizándose.

La devaluación del peso genera una disminución de los costos de construcción en dólares que están hoy 20% por debajo que hace tres meses.

Barrios del norte y noroeste de la ciudad siguen siendo los de mayor incremento de precio. Villa Ortuzar y Villa Urquiza mantienen alto dinamismo.

ALQUILER

INCREMENTA 23% EN EL AÑO

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$12.111 por mes, acumulando un incremento de 23% en 2018. Durante el mismo periodo las cuotas de los créditos UVA aumentaron en menor medida: 21.2%.

El 80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 11.000 y 13.200 pesos por mes.

Tribunales, Liniers y San Cristóbal son los barrios con mayor incremento de precio de alquiler en los últimos doce meses, cerca del +50%.

RENTABILIDAD

FUERTE DISMINUCION

La rentabilidad inmobiliaria media de CABA se ubica en 4.2% bruto anual. El periodo de repago de la inversión es de 24 años, 32% más que 12 meses atrás.

La moneda argentina se devaluó 72% durante 2018 generando una caída de 30% en el alquiler medido en dólares lo cual hunde el retorno inmobiliario que aun no encuentra piso.

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: cálculo y publicación mensual



Fuente de datos: todos los anuncios de inmuebles publicados en zonaprop.com



Metodología: utilizamos las mejores prácticas estadísticas internacionales. documento metodológico disponible en zonaprop.com



PRECIOS VENTA

ANÁLISIS DEL MERCADO

COMPRA-VENTA

DEMANDA, PRECIOS Y OPORTUNIDAD



DEMANDA

El incremento del costo de financiamiento hipotecario expulsó del mercado a un gran grupo de potenciales compradores de ingresos medios que, hasta hace algunos meses, planificaba la compra de un inmueble. Adicionalmente la volatilidad del tipo de cambio genera fricciones en las negociaciones de precios. La cantidad de escrituras cae interanualmente en junio y julio.

PRECIOS

La tendencia general mantuvo senda de crecimiento en el segundo cuatrimestre aunque ya se registra una fuerte desaceleración e incluso baja en el segmento estrenar. El % de departamentos re-tasados se incremento significativamente. Se acota la oferta en pesos.

OPORTUNIDAD

La fuerte devaluación del peso abre una ventana de oportunidad para los emprendimientos en pozo que se beneficiaran en los próximos meses de costos de construcción en dólares en sus mínimos de los últimos diez años. Los compradores de pozo podrían así hacerse de unidades a un costo en dólares históricamente bajo.

En general los desarrolladores no se encuentran endeudados, aunque muchos cuentan con las pre-ventas para completar la obra. Esto puede potenciar la oportunidad de compra de pozo aunque habrá que identificar aquellos desarrollos solventes que no queden a mitad de camino.

VENTA

UNIDAD MEDIA.

PRECIO Y SUPERFICIE

2

AMB

USD 133.800

Sup. cubierta 50 m²,
dos ambientes

Balcón 5 m²

Precio 2.549 USD/M²

3

AMB

USD 187.300

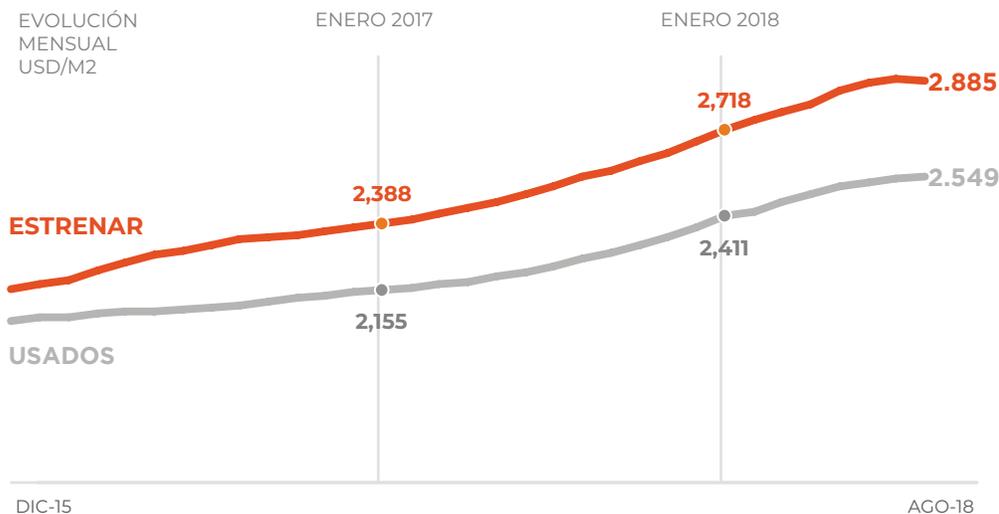
Sup. cubierta 70 m²,
tres ambientes

Balcón 7 m²

Precio 2.451 USD/M²

El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 133 mil.
Un depto. de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 187 mil dólares.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS ESTRENAR Y USADOS



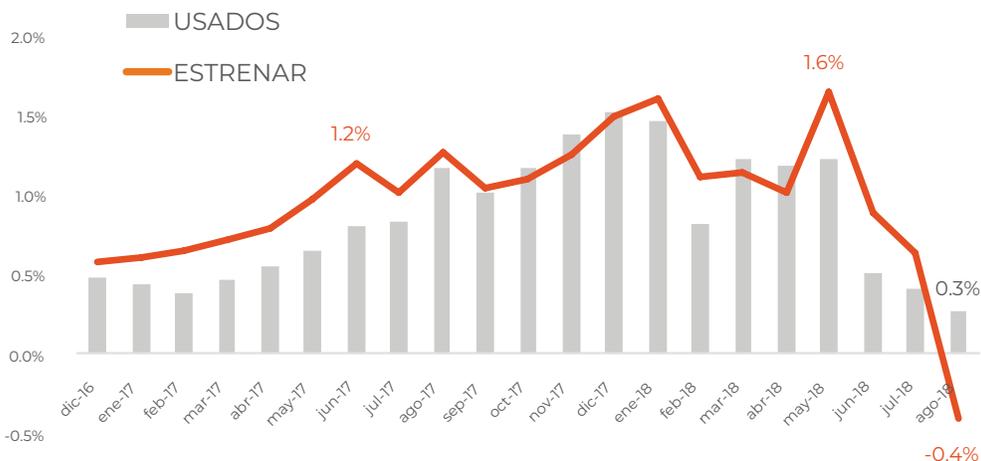
En **2018** el precio medio de los departamentos usados en CABA acumula una suba de **7.3%** mientras que los departamentos **a estrenar suben 7.8%**. El cuatrimestre marca el inicio de la desaceleración de precios.

VARIACIÓN DE PRECIO

	ENE-ABR	MAY-AGO	2018
USADOS	4.7%	3.6%	7.3%
ESTRENAR	4.9%	3.8%	7.8%

EVOLUCIÓN DE PRECIOS ESTRENAR Y USADOS

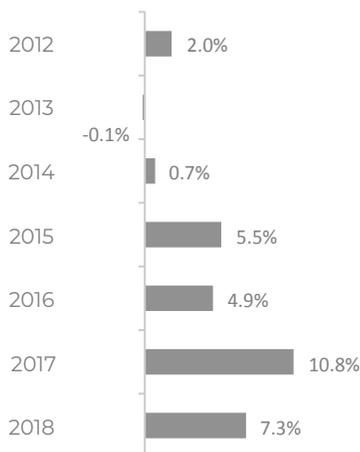
VARIACIÓN MENSUAL
% RESPECTO AL MES PREVIO



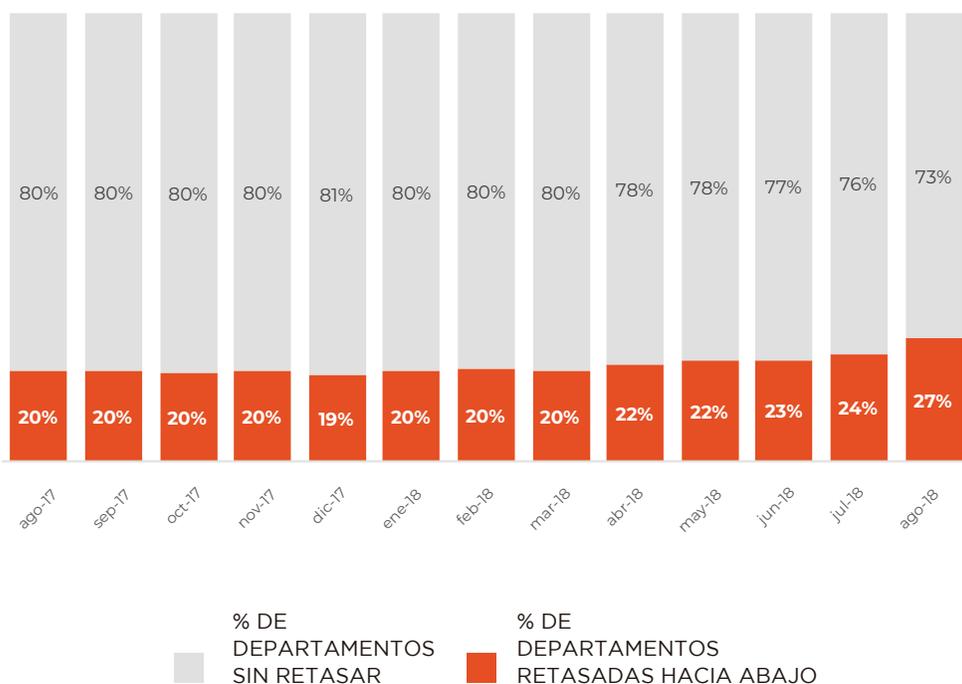
Velocidad de incremento de precio disminuye desde mayo tanto en departamentos nuevos como usados.

En el mes de agosto los usados avanzan solo 0.3% mientras que los a estrenar caen 0.4% en dólares.

VARIACIÓN ANUAL USADOS



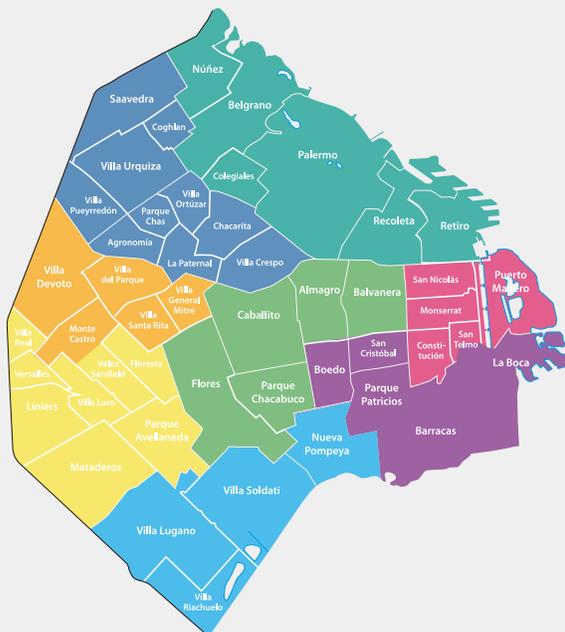
EVOLUCIÓN DE PRECIOS RE-TASADOS



El 27% de los avisos de departamentos actualmente en oferta han tenido una retasación hacia abajo. Este % se incremento significativamente en el ultimo cuatrimestre, alcanzando el máximo en un año. El % de la baja de precio es aún acotado

PRECIOS DE VENTA

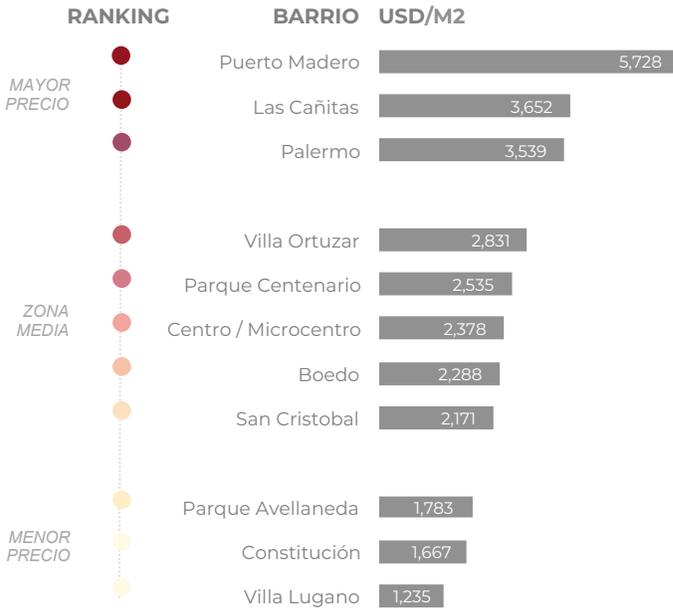
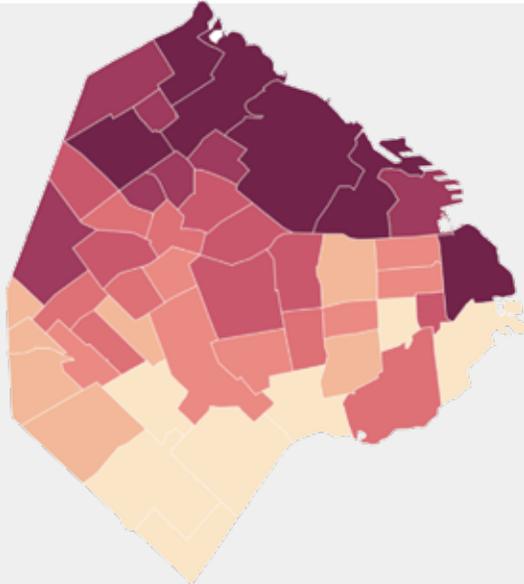
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		4M	2018
● CORREDOR NORTE	3,331	0.8%	3.3%
● CORREDOR NOROESTE	2,796	1.2%	7.1%
○ MEDIA BUENOS AIRES	2,549	1.4%	5.0%
● NOROESTE	2,507	2.4%	6.6%
● MACROCENTRO	2,395	1.5%	5.1%
● EJE CENTRAL	2,388	1.9%	7.2%
● SUR ESTE	2,104	2.2%	5.5%
● OESTE	1,997	1.4%	2.0%
● SUR	1,225	-2.6%	-3.2%

VENTA

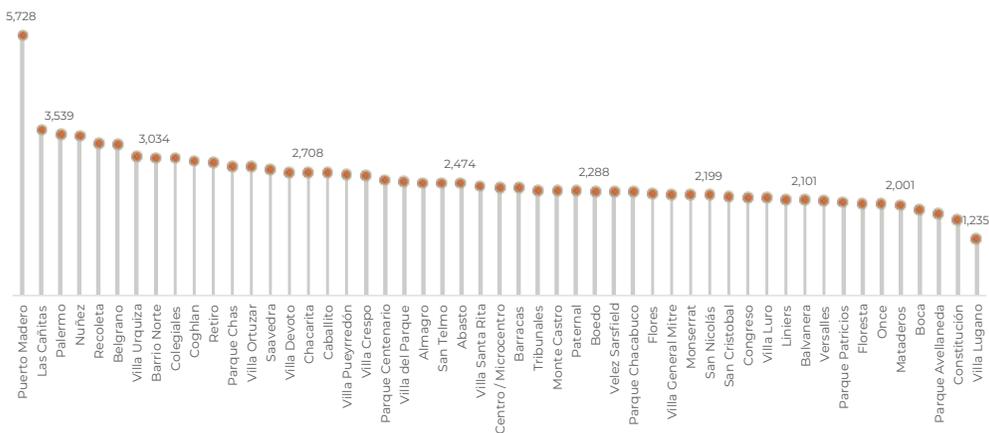
HEAT MAP DE PRECIOS



Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.728 y mínimo en Villa Lugano USD 1.235

VENTA

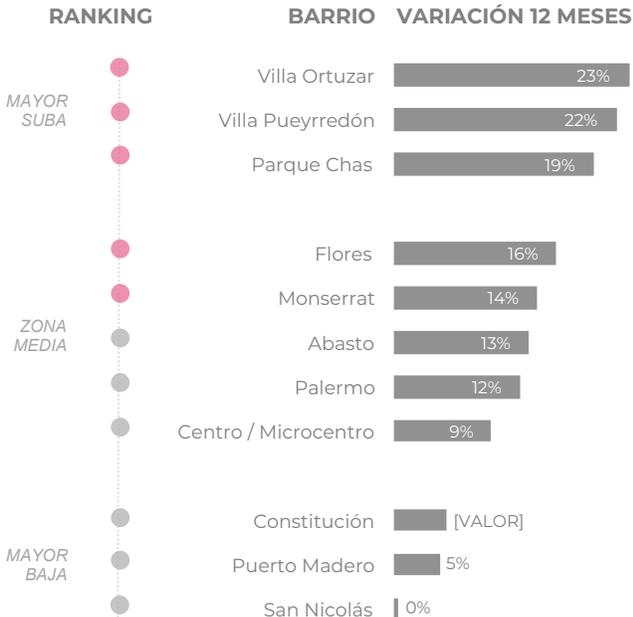
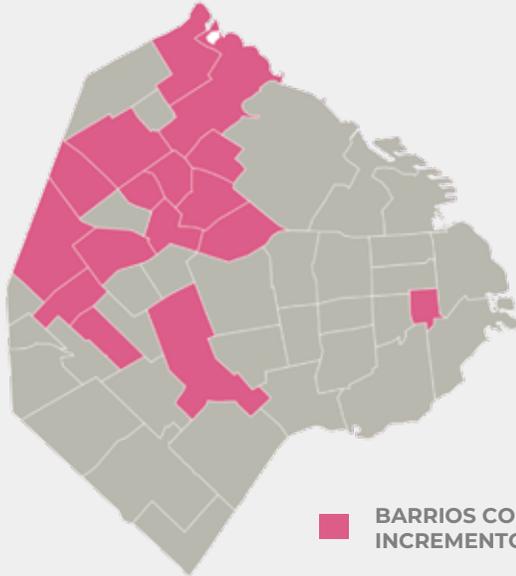
PRECIOS DE VENTA SEGÚN BARRIO



PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

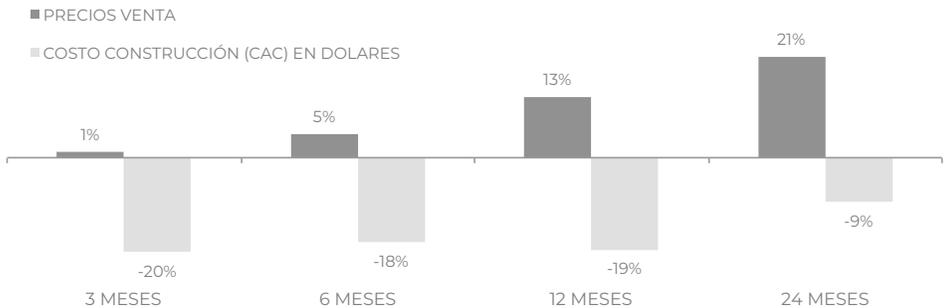


Barrios del norte y noroeste son los que registran mayor incremento de precio.

COSTO DE CONSTRUCCIÓN

EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN ACUMULADA. ÚLTIMOS...



FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN, ACTUALIZADO A JULIO 2018

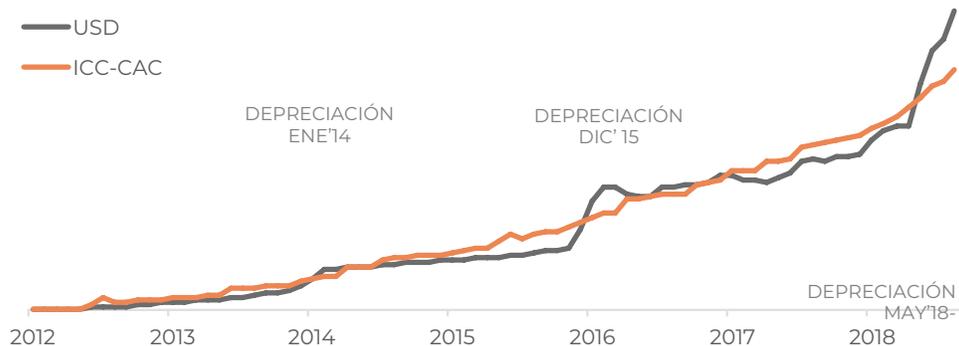
NOTA: VARIACIÓN CAC 24 MESES CONTEMPLA PROMEDIO TIPO DE CAMBIO OFICIAL Y BLUE

La devaluación del peso genera una disminución de los costos de construcción en dólares que están hoy 20% debajo de hace tres meses. En los últimos dos años los costos en dólares bajan 9% mientras que precios de venta suben 21%.

COSTO DE CONSTRUCCIÓN

EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE COSTO DE CONSTRUCCIÓN Y TIPO DE CAMBIO. ENERO 2012 = 100



ÍNDICE DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN EN USD (CAC/USD). ENE 12' = 100

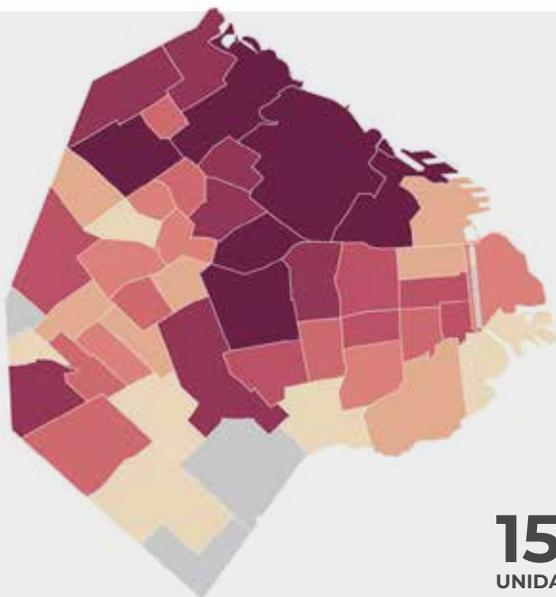
Históricamente las depreciaciones disminuyen el costo de construcción en dólares pues algunos precios tardan tiempo en subir

	DEPRECIACIÓN	MESES HASTA ALCANZAR
Feb-14	25%	5
Dic-15	56%	10
Q2 2018	70%	??

Costo de construcción en dólares se ubica hoy 17% por debajo del promedio de los últimos 6 años.

EMPRENDIMIENTOS

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA



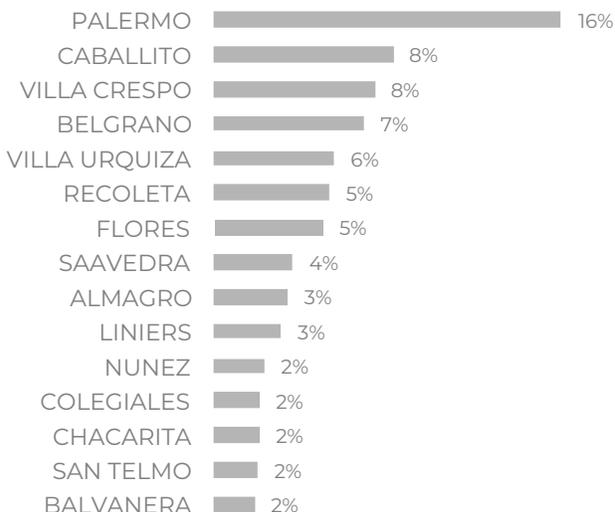
1.000

EMPRENDIMIENTOS

15.000

UNIDADES DE POZO

BARRIO % TOTAL DE EMPRENDIMIENTOS



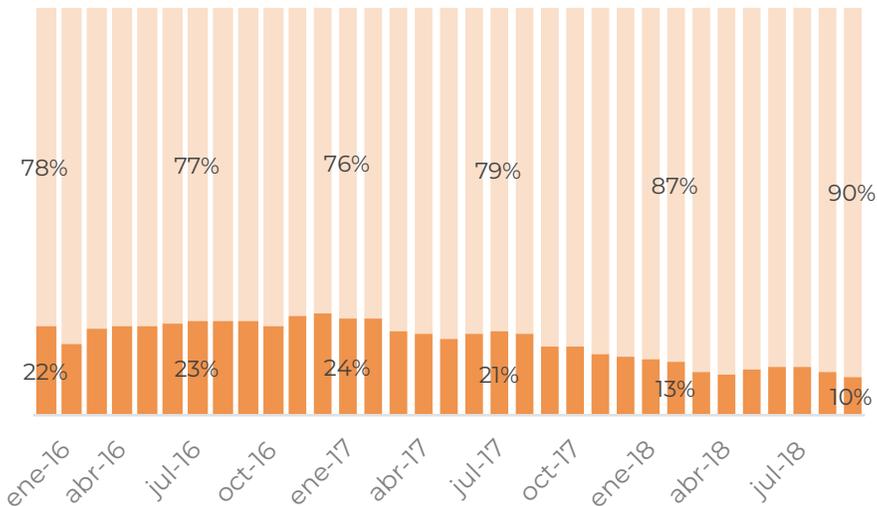
Actualmente hay 1.000 emprendimientos en la Ciudad,
Palermo concentra el 16% del total

EMPRENDIMIENTOS

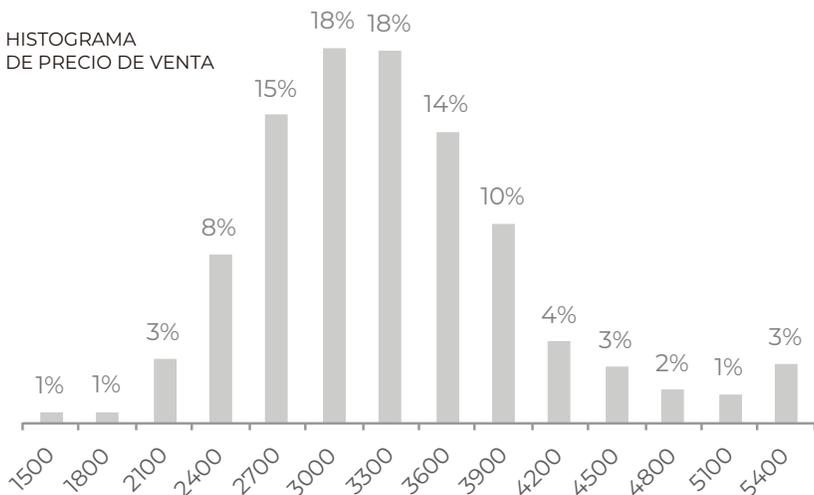
MONEDA Y PRECIOS

OFERTA EN PESOS OFERTA EN DOLARES

% DE OFERTA TOTAL SEGÚN MONEDA

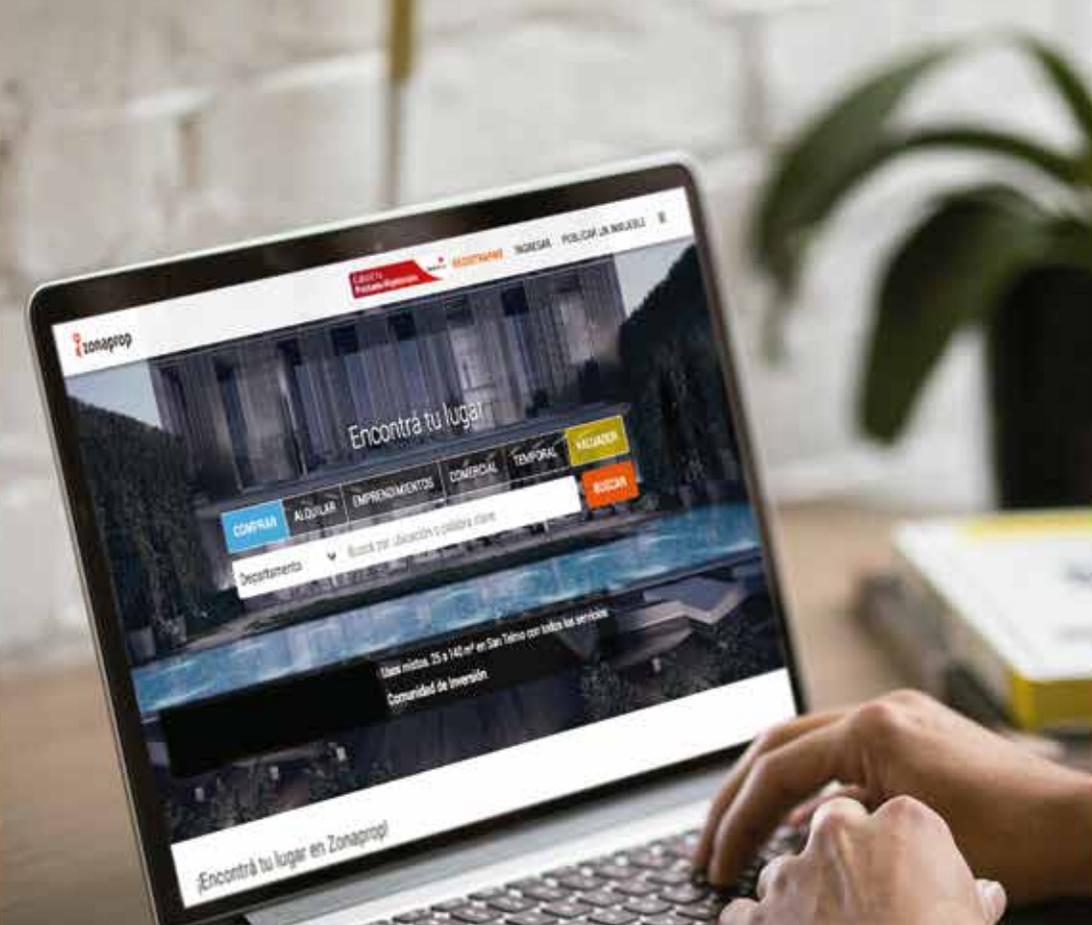


HISTOGRAMA DE PRECIO DE VENTA



La oferta de unidades en pozo en pesos se retrae, hoy representa solo el 10% de la oferta, 90% restante se anuncia en dólares.

El 65% de las unidades ofertadas muestra precio entre USD 2.700 y 3.600 por m2..



PRECIOS ALQUILER

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m² de superficie cubierta

ANALISIS DEL MERCADO ALQUILERES

DEMANDA, PRECIOS



DEMANDA

Buena parte del segmento de ingresos medios que planeaba la compra de un departamento con crédito hipotecario deberá re direccionarse al alquiler en los próximos meses. Se espera una demanda firme.

PRECIOS

A partir de la sanción de la ley de alquileres, los precios se aceleraron. Desde entonces mantienen ritmo de suba por arriba del 30% anual. Se registró una aceleración de precios en los últimos dos meses, en línea con la dinámica inflacionaria.

ALQUILER UNIDAD MEDIA.

PRECIO Y SUPERFICIE

2 AMB

\$ 12.111

Sup. Cubierta 50 M2,
Dos Ambientes

Balcón 5 M2

Precio 242 \$/m2/mes

3 AMB

\$ 16.955

Sup. Cubierta 70 M2,
Tres Ambientes

Balcón 7 M2

Precio 230 \$/m2/mes

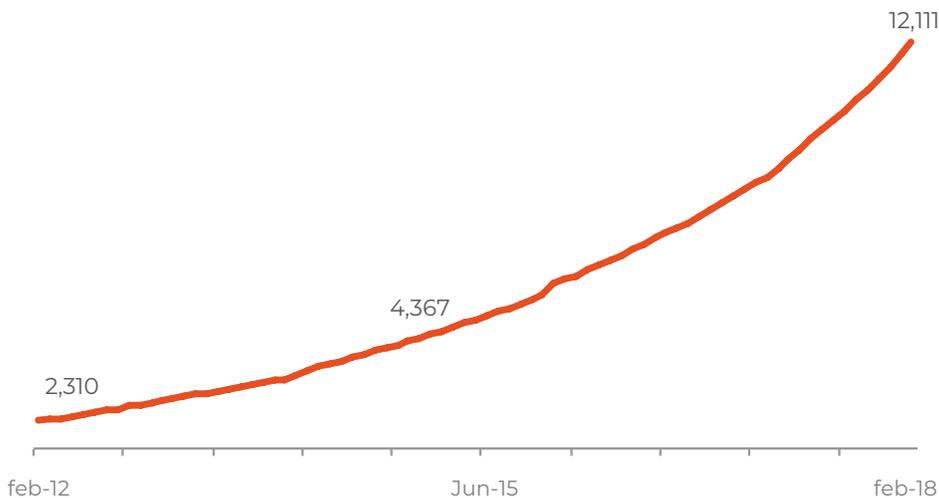
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene se alquila por 12.111 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 16.955 pesos por mes.

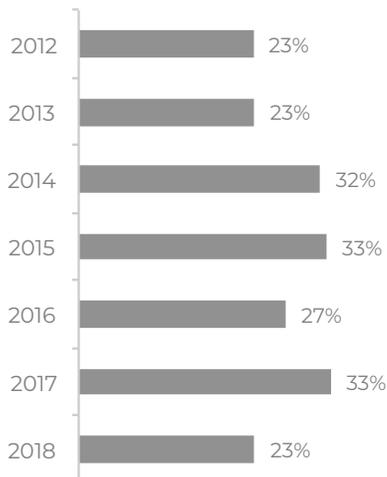
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD

EVOLUCION MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



El alquiler promedio de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 12.111 por mes. Sube 2.7% en el mes y acumula 23% en el año.

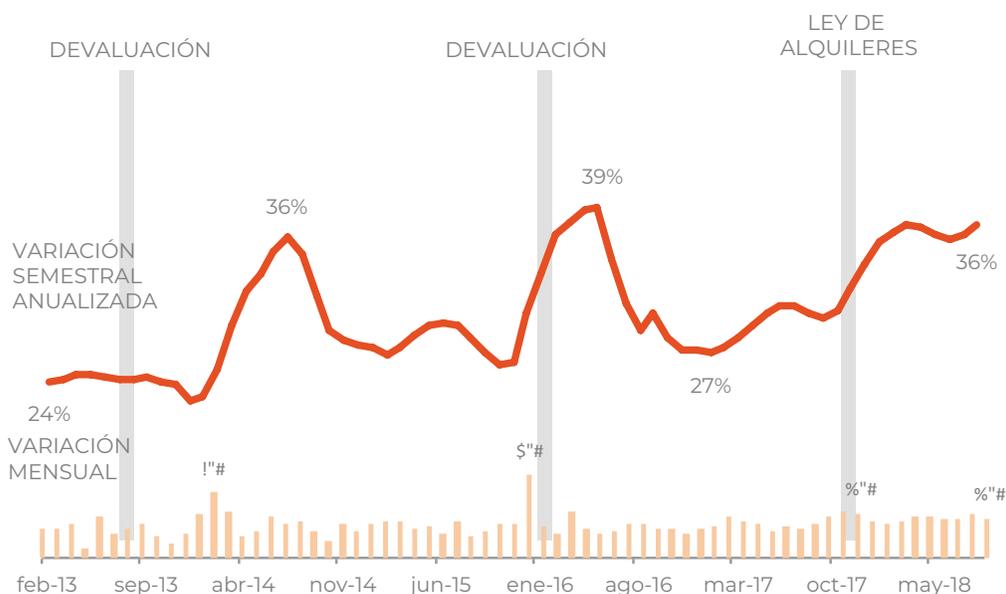
El incremento acumulado de 2017 fue de 33%, por arriba de todos los índices de inflación.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD

EVOLUCIÓN

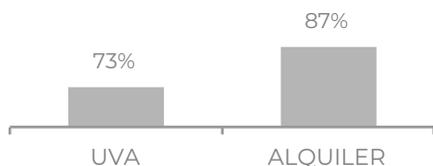
VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA



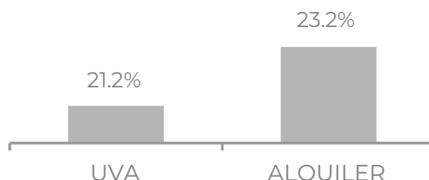
ALQUILER VS. UVA

UVA = UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016...



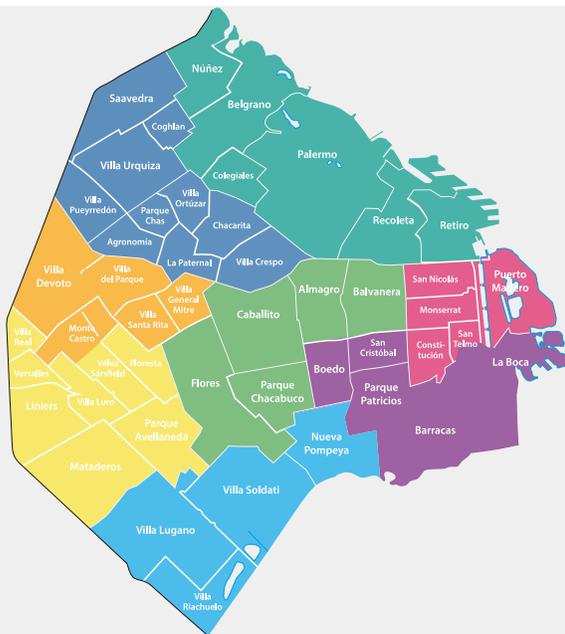
VARIACIÓN DURANTE 2018...



Actual aceleración de precios de alquiler se inicio 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 21.2% en 2018, inferior al alquiler.

PRECIOS DE ALQUILER

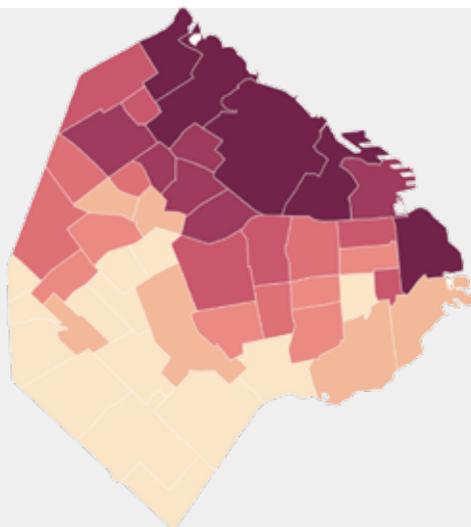
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



	REGIÓN	AR\$/MES	VARIACIÓN	
			4M	2018
●	CORREDOR NORTE	14,063	11.0%	35.5%
●	CORREDOR NOROESTE	12,718	10.4%	37.5%
○	MEDIA BUENOS AIRES	12,111	11.4%	37.4%
●	MACROCENTRO	11,973	9.7%	34.5%
●	NOROESTE	11,656	11.7%	40.3%
●	EJE CENTRAL	11,590	9.2%	34.8%
●	SUR ESTE	10,685	15.5%	41.6%
●	OESTE	10,123	16.2%	45.1%
●	SUR	S/D		

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

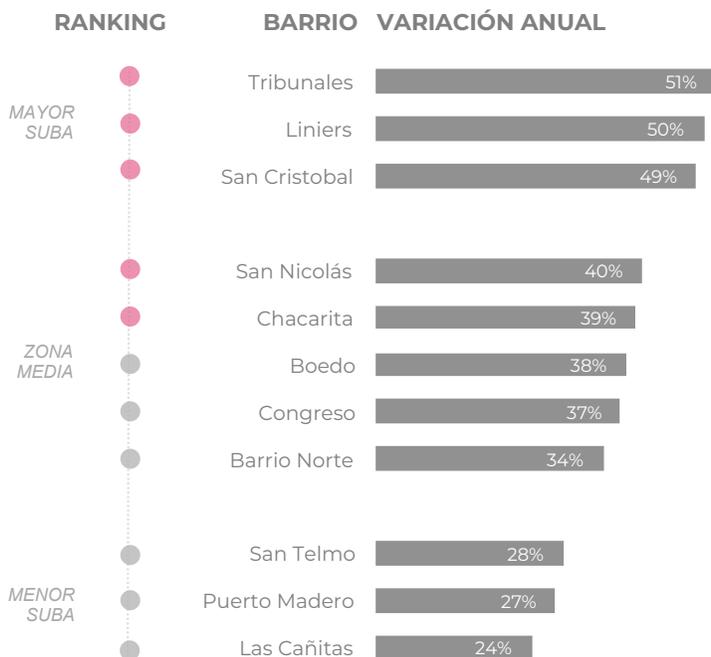
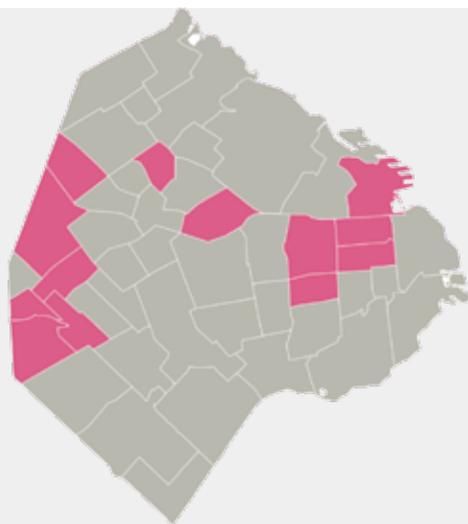


	RANKING	BARRIO	AR\$/MES
MAYOR PRECIO	●	Puerto Madero	19,805
	●	Palermo	15,102
	●	Las Cañitas	15,011
ZONA MEDIA	●	Villa Crespo	12,984
	●	San Nicolás	12,263
	●	Caballito	12,049
	●	Villa Devoto	11,683
	●	Parque Patricios	11,297
MENOR PRECIO	●	Floresta	10,286
	●	Liniers	10,205
	●	Constitución	9,621

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 11.000 y 13.200 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



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



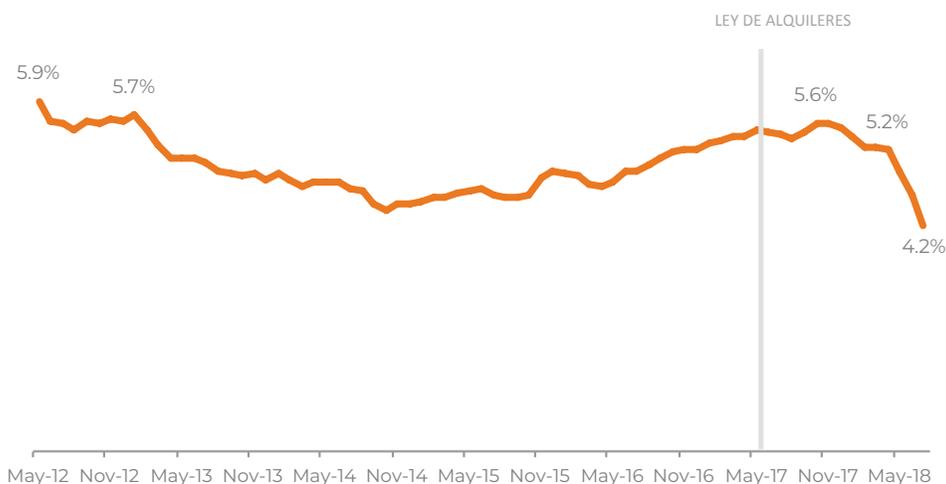
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

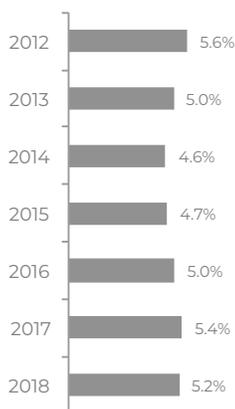
RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL



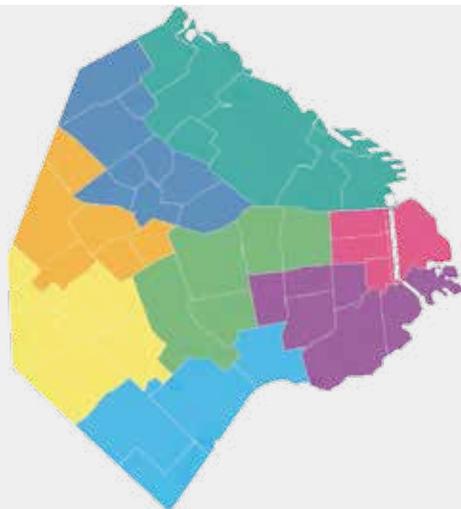
PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 4.2% anual. La devaluación de los últimos meses disminuye el precio del alquiler medido en dólares, hundiendo la renta inmobiliaria. Se necesitan 24 años de alquiler para recuperar la inversión.

RENTABILIDAD

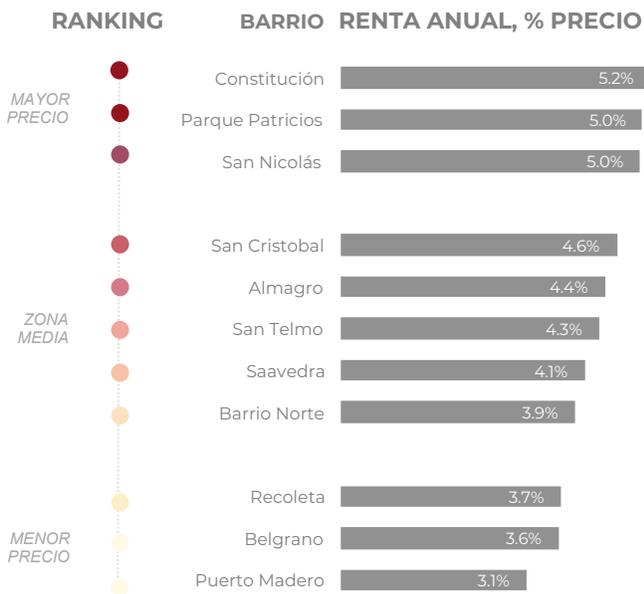
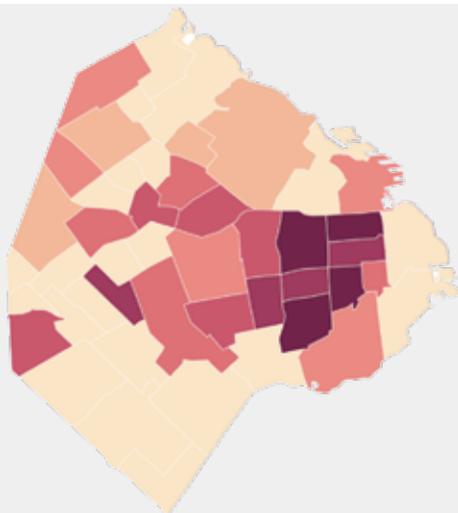
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	RENTA ANUAL, % PRECIO	VARIACIÓN	
			4M	2018
●	SUR ESTE	4.5%	↓	↓
●	MACROCENTRO	4.5%	↓	↓
●	EJE CENTRAL	4.4%	↓	↓
●	OESTE	4.4%	↓	↓
○	MEDIA BUENOS AIRES	4.2%	↓	↓
●	NOROESTE	4.0%	↓	↓
●	CORREDOR NOROESTE	3.8%	↓	↓
●	CORREDOR NORTE	3.8%	↓	↓
●	SUR	S/D	↓	↓

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



Constitución, Parque Patricios y San Nicolás son los mejores barrios para inversores que buscan renta

