



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES

MARZO 2018



RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS



VENTA

En el primer trimestre del año los precios aumentaron 3.5% en dólares, con leve aceleración respecto a fines de 2017 . El precio medio alcanza los 2.460 usd/m2.

La suba es generalizada: el 80% de los barrios porteños aumentaron sus precios mas de 10% en los últimos doce meses.

La devaluación de fines de 2017 disminuyo el costo de construcción en dólares, mejorando márgenes de los desarrolladores.

ALQUILER

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$10.588 por mes, acumulando un incremento de 7.7% en el primer trimestre del año.

En 2018 la UVA aumenta 6.6%, levemente por debajo del ajuste de los precios de los alquileres.

Las zonas de Microcentro y Eje Central (Almagro, Balvanera, Caballito) son las de mayor incremento anual de precio de alquiler.

RENTABILIDAD

La rentabilidad inmobiliaria media de CABA se ubica en 5.4% bruto anual. El periodo de repago de la inversión es de 18.6 años, similar 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 2.460 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 129 mil.

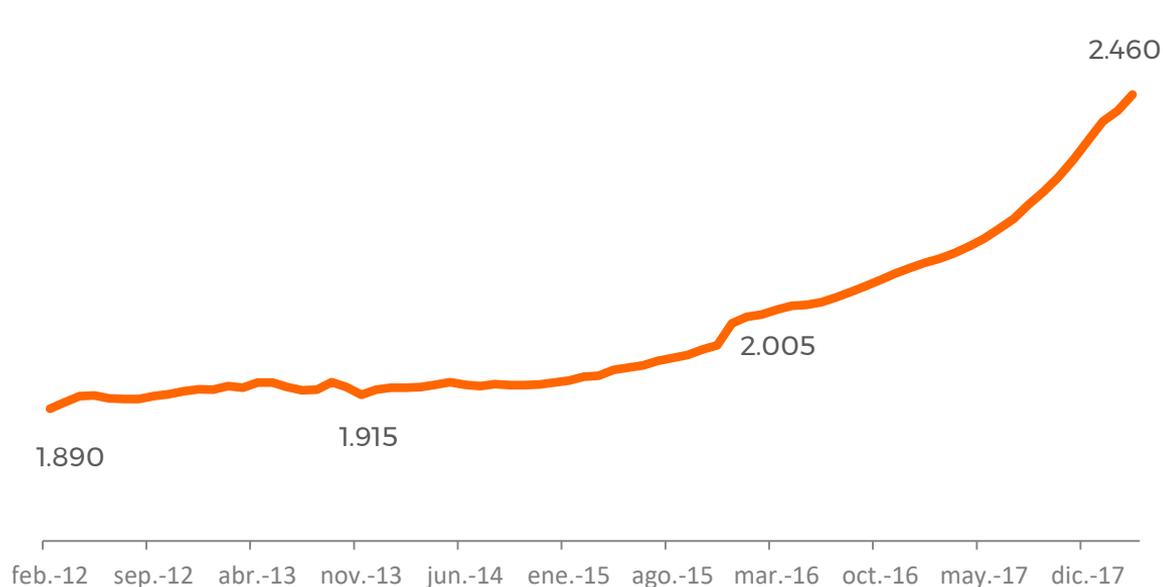
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 180 mil dólares.

VENTA

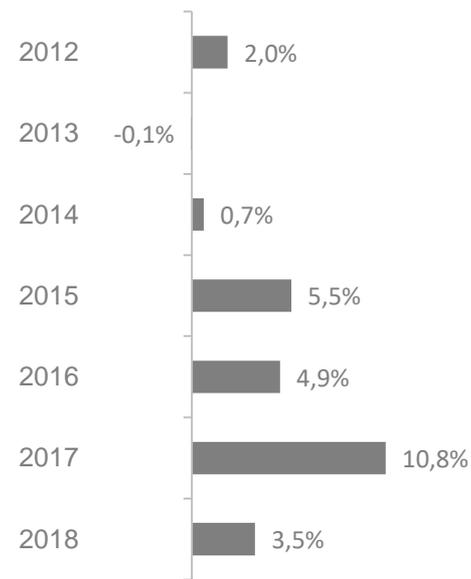
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



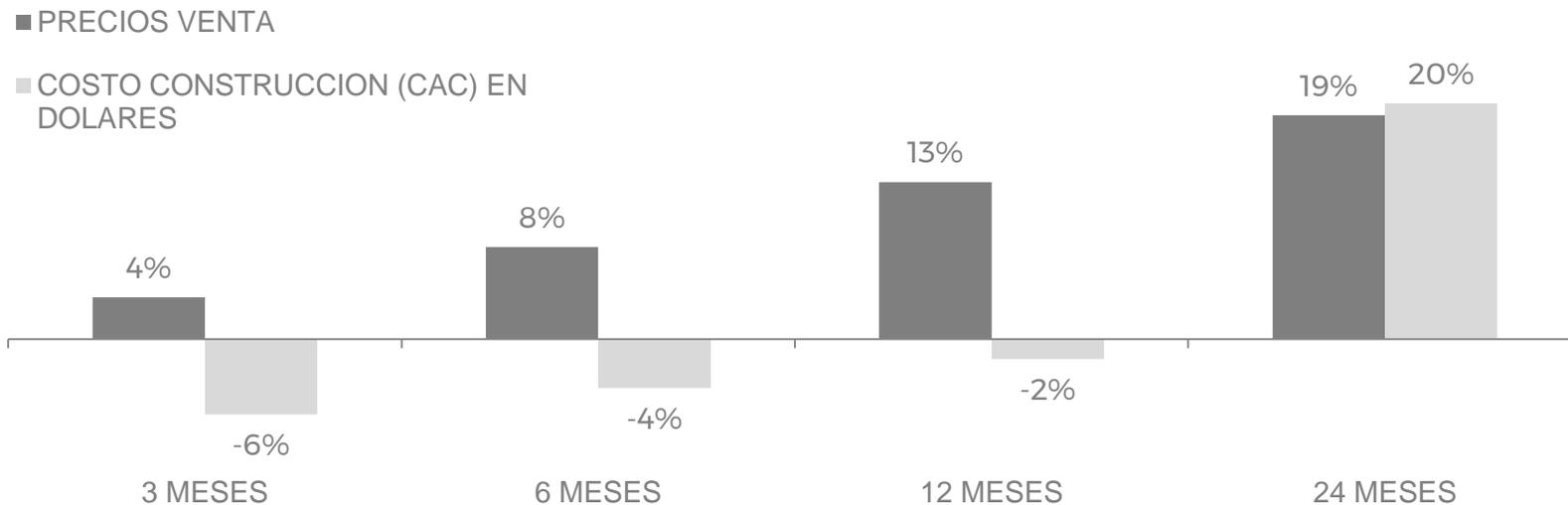
La tendencia de suba de precios se mantiene, precios en dólares avanzan 3.5% en el año.
En 2017 acumularon un incremento de 10.8%, la mayor velocidad desde el inicio de serie.



EVOLUCIÓN ACUMULADA. ÚLTIMOS...

FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

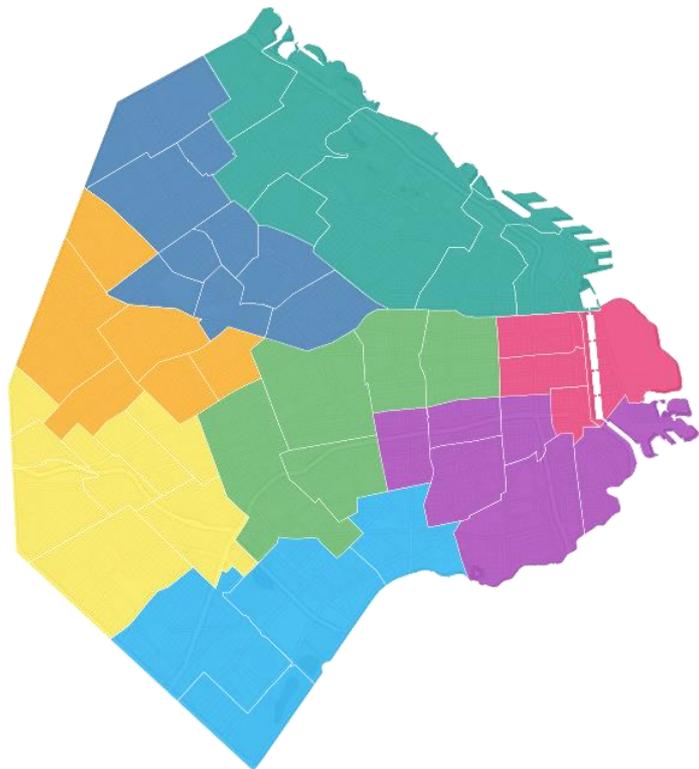
NOTA: VARIACIÓN CAC 24 MESES CONTEMPLA PROMEDIO TIPO DE CAMBIO OFICIAL Y BLUE



La devaluación de fines 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

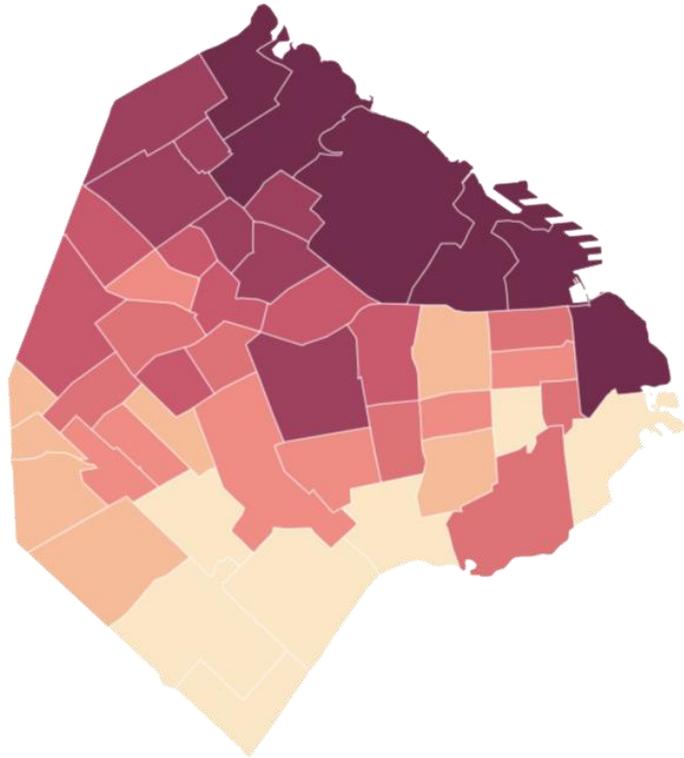
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3.247	1.1%	15.7%
CORREDOR NOROESTE	2.663	1.7%	17.4%
MEDIA BUENOS AIRES	2.460	1.2%	13.2%
NOROESTE	2.392	2.1%	16.9%
MACROCENTRO	2.326	1.4%	5.3%
EJE CENTRAL	2.283	1.4%	12.3%
SUR ESTE	2.007	0.6%	7.8%
OESTE	1.962	0.9%	10.7%
SUR	1.240	-1.9%	3.5%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

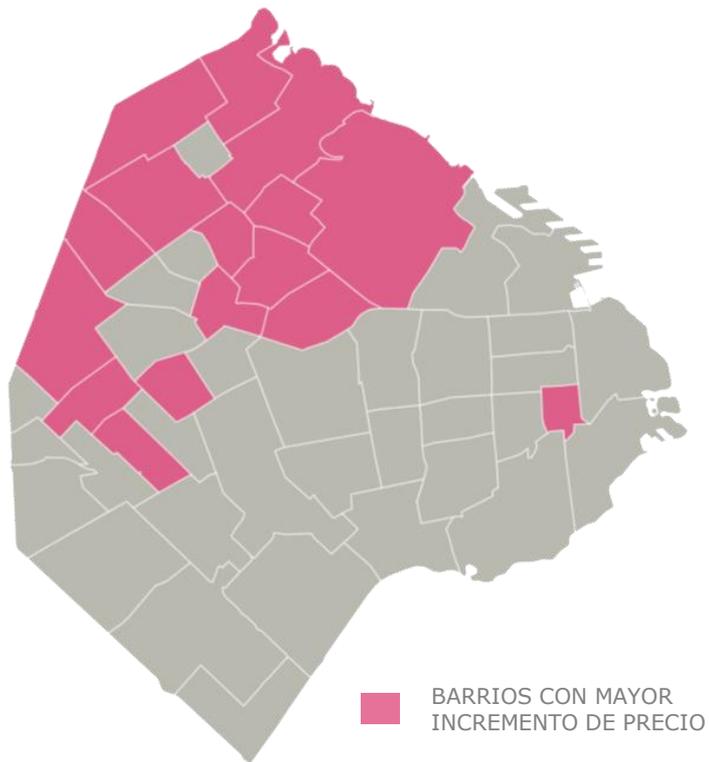


PERCENTIL		BARRIO	USD/M2
100	●	Puerto Madero	5.724
99	●	Las Cañitas	3.550
80	●	Colegiales	2.894
75	●	Saavedra	2.642
60	●	Parque Chas	2.415
50	●	Monte Castro	2.303
40	●	Tribunales	2.217
25	●	San Cristobal	2.048
20	●	Liniers	2.019
5	●	Constitución	1.629
1	●	Villa Lugano	1.225

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	Nuñez	24%
99	Villa Urquiza	22%
80	Belgrano	17%
75	Saavedra	16%
60	Villa Luro	14%
50	Villa General Mitre	13%
40	San Cristobal	12%
25	Balvanera	10%
20	Parque Chas	10%
5	Centro / Microcentro	3%
1	Parque Patricios	3%

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



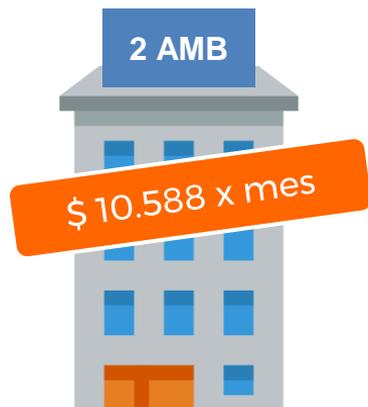
PRECIOS ALQUILER

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



ALQUILER

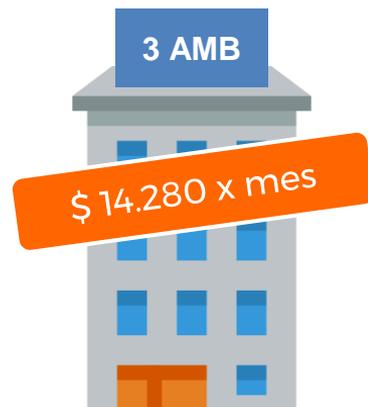
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 212 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 200 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene se alquila por 10.588 pesos por mes.

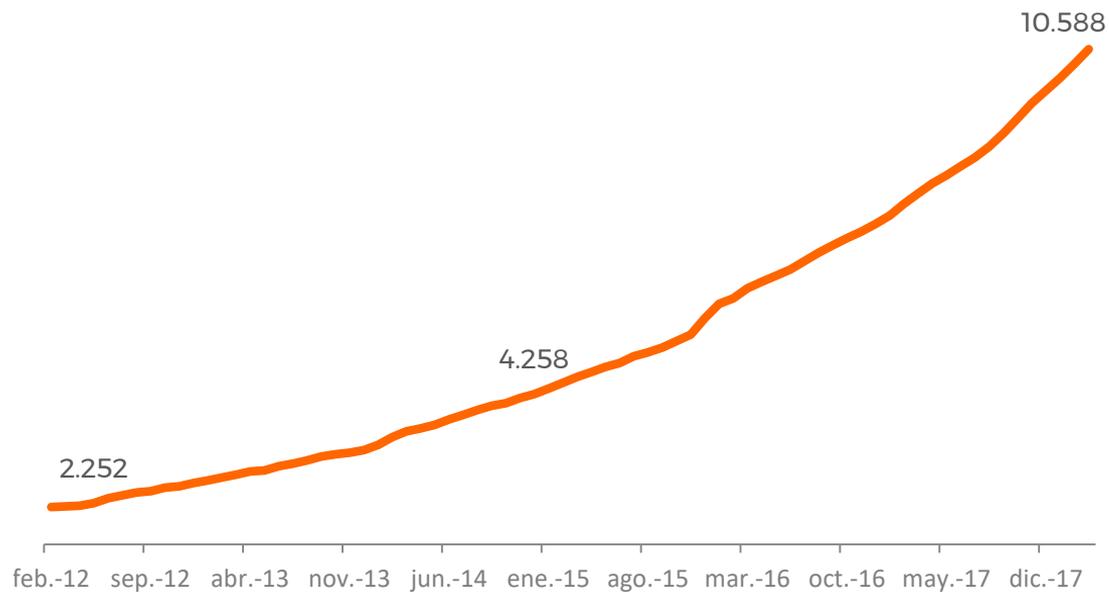
Los depto. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 14.280 pesos por mes.

ALQUILER

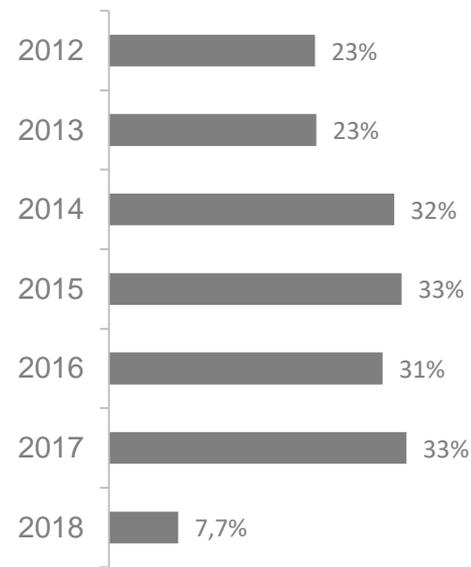
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCION MENSUAL. AR\$/MES



VARIACION EN EL AÑO



Alquiler mensual sube 7.7% en el año.

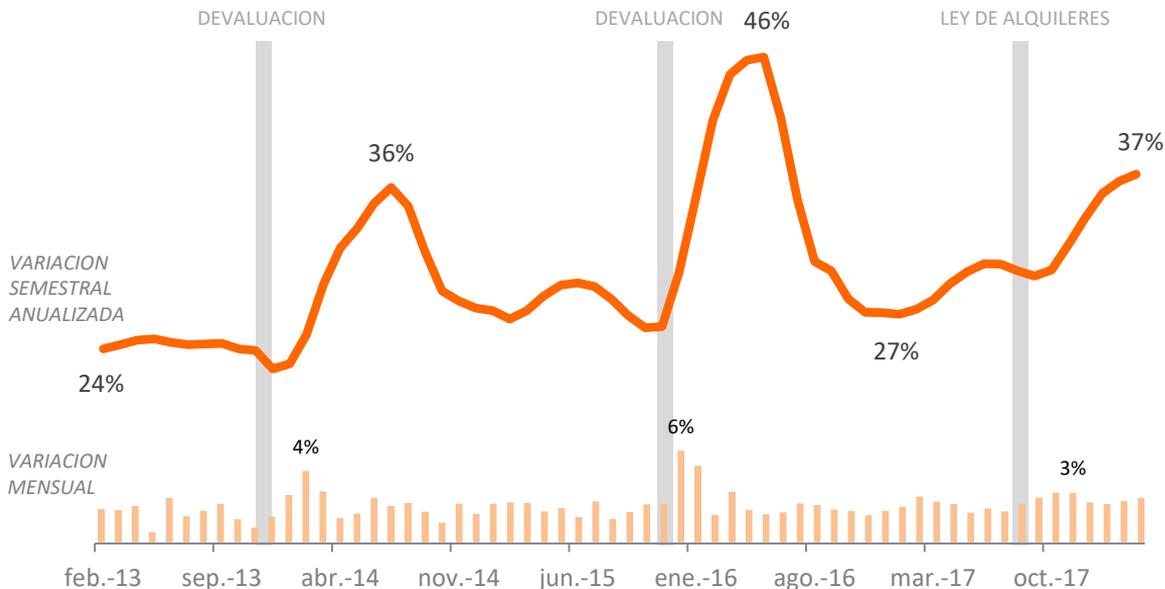
El incremento acumulado de 2017 fue de 33%, por arriba de todos los índices de inflación.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



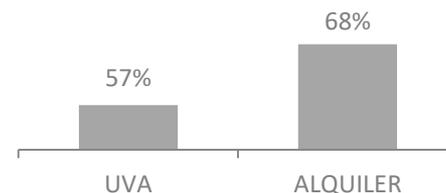
VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA



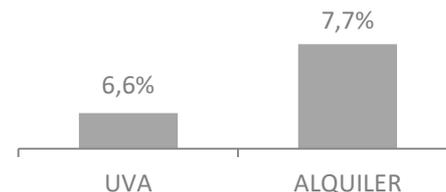
ALQUILER VS. UVA

UVA = UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACION DESDE ABRIL 2016...



VARIACION DURANTE 2018...

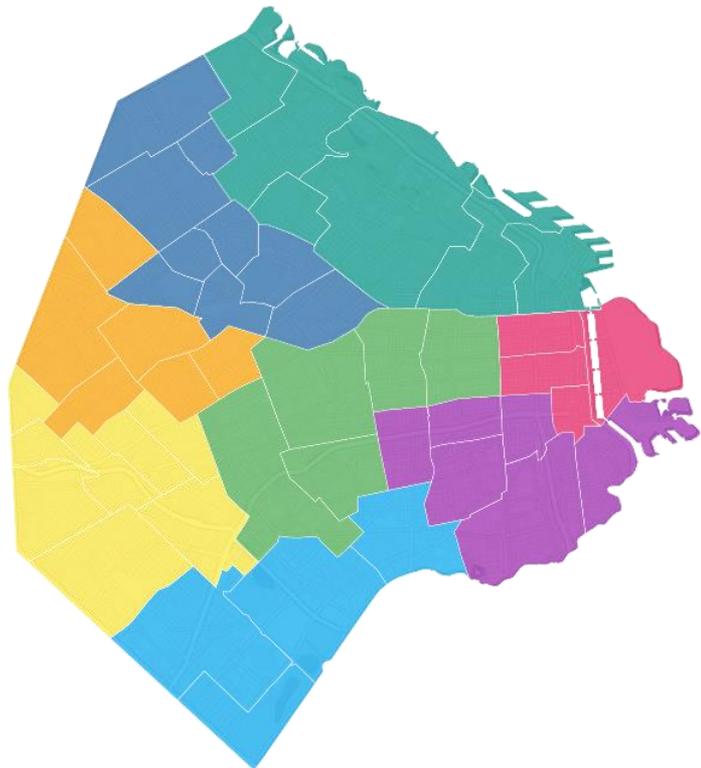


Actual aceleración de precios de alquiler se inicio a partir de la implementación de la ley de alquileres.

Precios del alquiler avanzan 7.7% en 2018, por encima del avance de la UVA (6.6%)..

ALQUILER

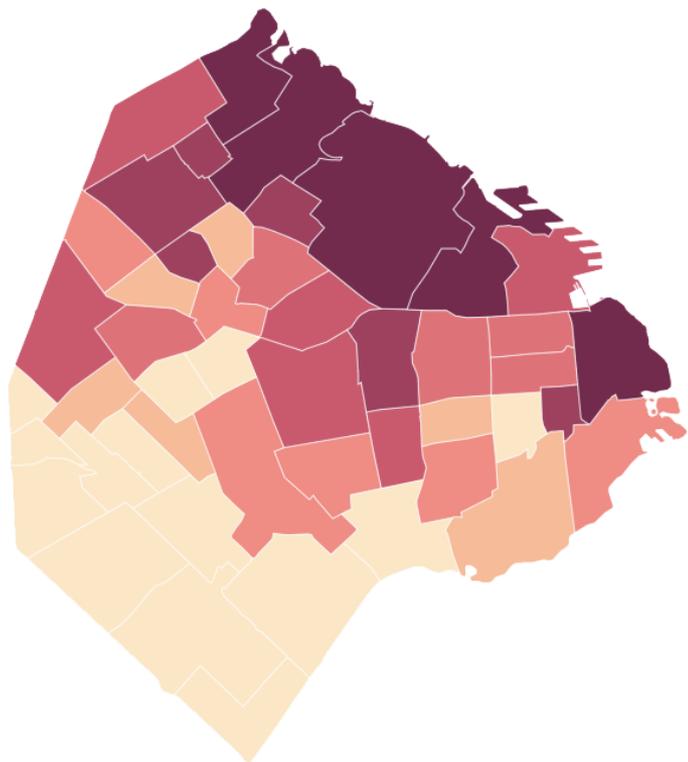
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



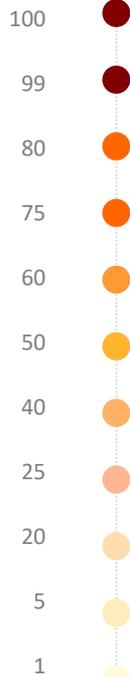
REGIÓN	AR\$/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	12.344	3.2%	29%
CORREDOR NOROESTE	10.890	3.2%	35%
MEDIA BUENOS AIRES	10.588	2.7%	33%
MACROCENTRO	10.492	2.0%	33%
EJE CENTRAL	10.273	2.1%	39%
NOROESTE	10.211	2.9%	35%
SUR ESTE	9.300	2.8%	30%
OESTE	8.712	2.0%	34%
SUR	S/D		

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



PERCENTIL



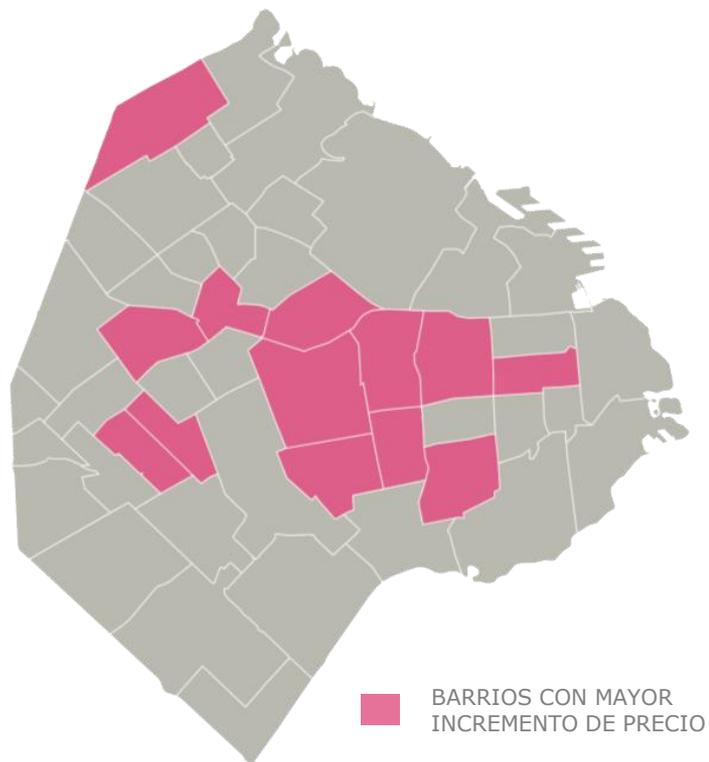
BARRIO AR\$/MES

100	●	Puerto Madero	16.590
99	●	Palermo	13.506
80	●	Retiro	11.239
75	●	Villa Crespo	11.186
60	●	Saavedra	10.805
50	●	Boedo	10.510
40	●	Villa Pueyrredón	10.321
25	●	Parque Chacabuco	9.756
20	●	Tribunales	9.658
5	●	Liniers	8.900
1	●	Constitución	8.356

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 11.200 y 9.400 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



PERCENTIL		BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
100	●	Boedo	42%
99	●	Paternal	41%
80	●	Balvanera	40%
75	●	Almagro	38%
60	●	Villa Crespo	37%
50	●	Coghlan	36%
40	●	Barrio Norte	32%
25	●	Palermo	29%
20	●	Tribunales	29%
5	●	Las Cañitas	19%
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

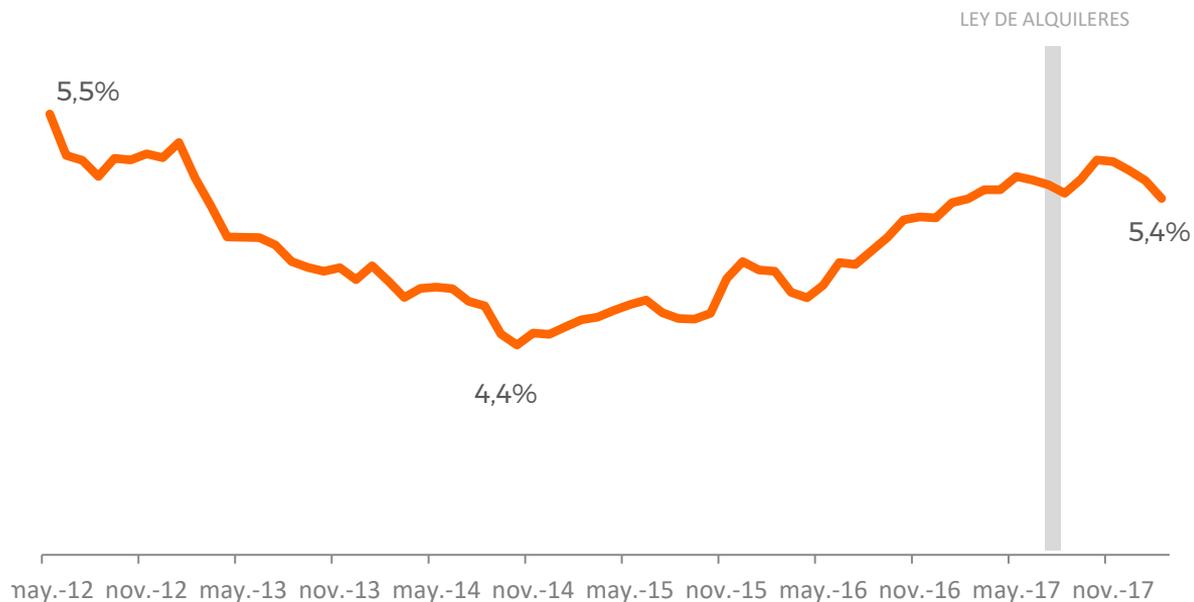


RENTABILIDAD

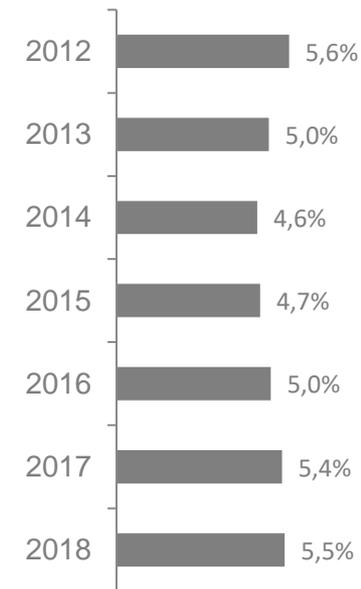
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



EVOLUCION MENSUAL.



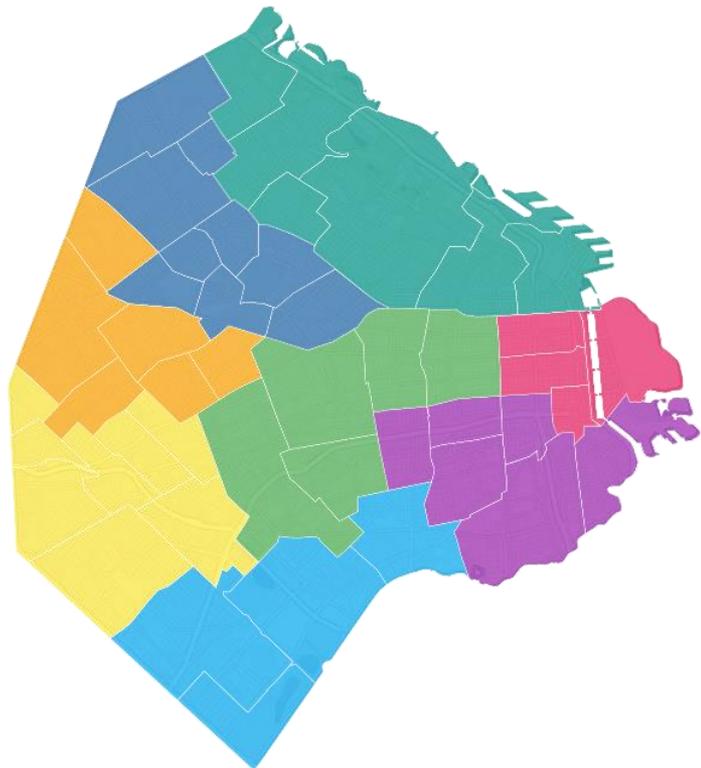
MEDIA ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 5.4% 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

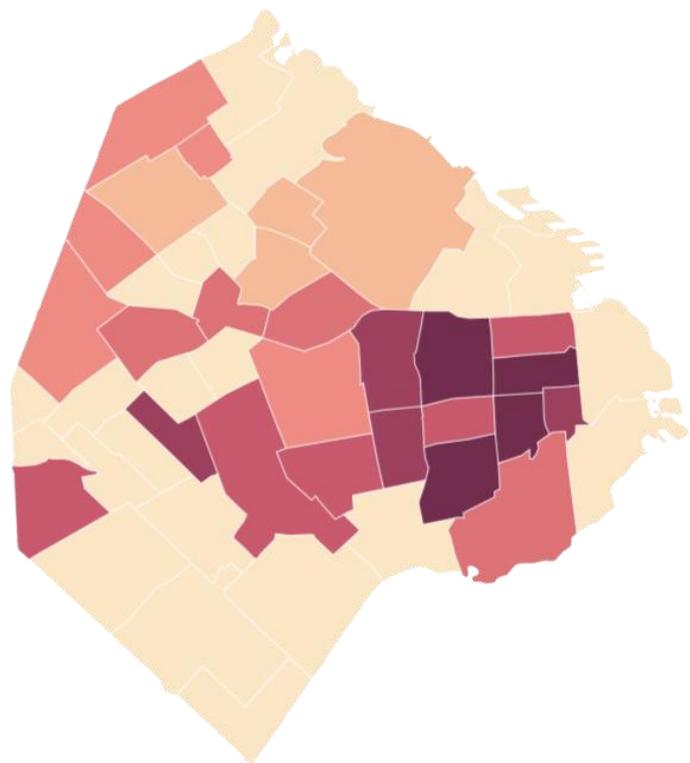
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



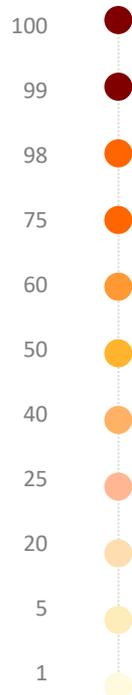
	REGIÓN	RENTA ANUAL, % PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
●	OESTE	5,8%	↓	↑
●	SUR ESTE	5,6%	=	↑
●	EJE CENTRAL	5,5%	↓	=
●	NOROESTE	5,4%	↓	↓
○	MEDIA BUENOS AIRES	5,4%	↓	=
●	CORREDOR NOROESTE	5,2%	=	↑
●	CORREDOR NORTE	4,9%	↓	↓
●	MACROCENTRO	4,2%	↓	↓
●	SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



PERCENTIL



BARRIO RENTA ANUAL, % PRECIO

Constitución	6,8%
Balvanera	6,8%
Parque Patricios	6,6%
Abasto	6,2%
Flores	5,8%
Villa Crespo	5,7%
Villa Pueyrredón	5,4%
Barrio Norte	5,2%
Palermo	5,1%
Recoleta	4,8%
Puerto Madero	3,8%

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