



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES

MAYO 2018



RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS



VENTA

El precio medio alcanza los 2.521 usd/m². Los movimientos recientes de las variables macroeconómicas no impactan aun en la dinámica de precio de los inmuebles. En abril los precios avanzan 1.2% en dólares y acumulan aumento de 6% durante el año. La suba es generalizada: todos los barrios se aumentan. El Corredor Noroeste es la región de mayor incremento interanual.

ALQUILER

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$11.173 por mes, acumulando un incremento de 13.6% en 2018. Durante el mismo periodo las cuotas de los créditos UVA aumentaron en menor medida: 11.6%. Monserrat, Paternal y Boedo son los barrios con mayor incremento de precio de alquiler.

RENTABILIDAD

La rentabilidad inmobiliaria media de CABA se ubica en 5.2% bruto anual. El periodo de repago de la inversión es de 19.1 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 2.521 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.420 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 132 mil dólares.

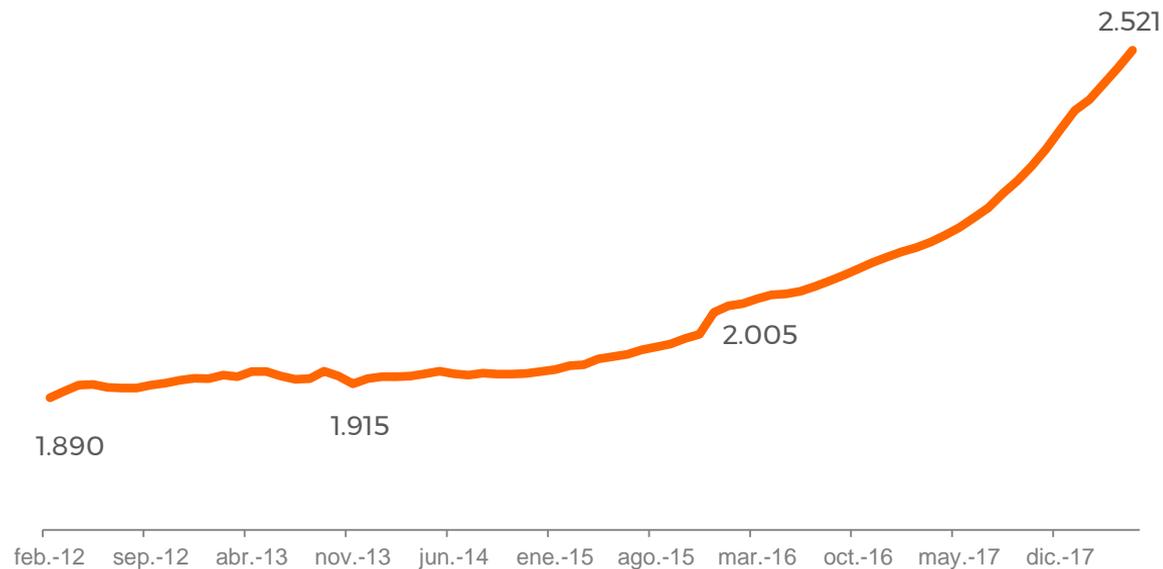
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 185 mil dólares.

VENTA

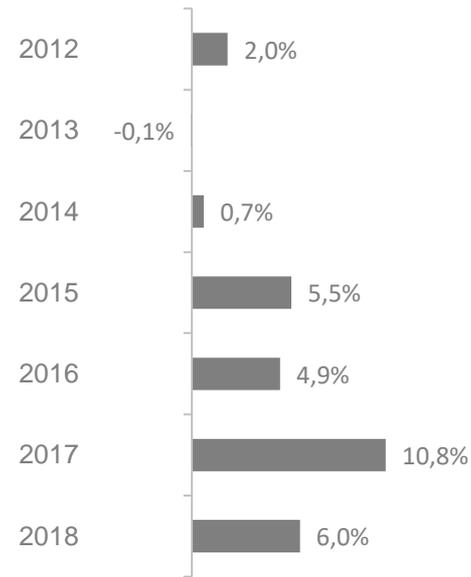
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



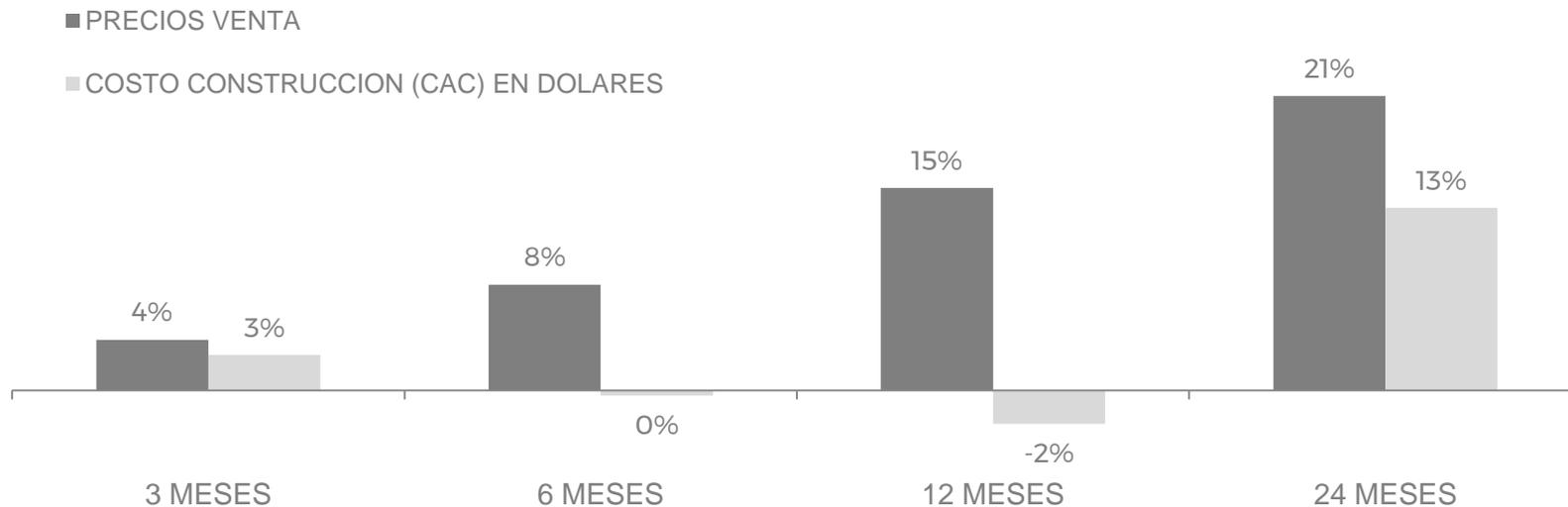
La tendencia de suba de precios se mantiene, precios en dólares avanzan 6% en el año.

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, ACTUALIZADO A ABRIL 2018
NOTA: VARIACIÓN CAC 24 MESES CONTEMPLA PROMEDIO TIPO DE CAMBIO OFICIAL Y BLUE

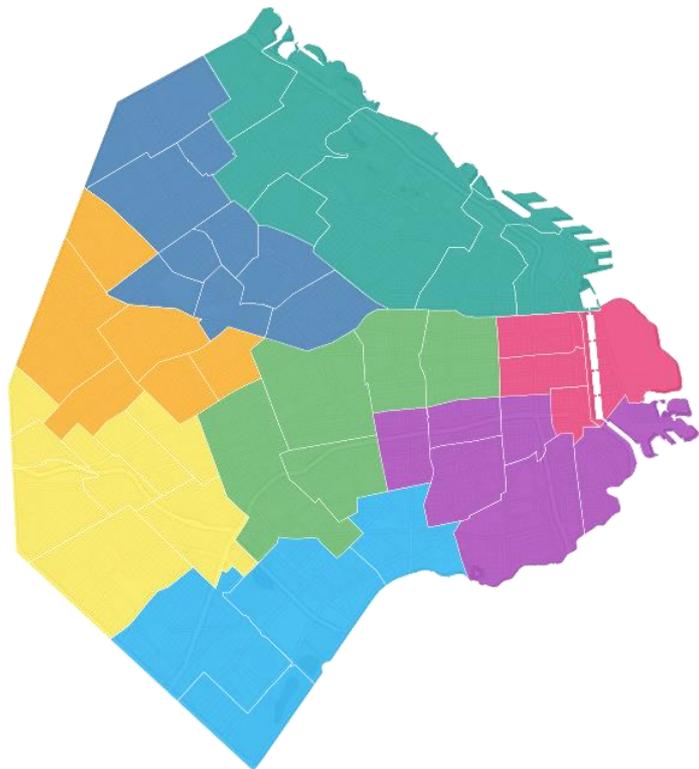


La devaluación registrada desde fines de 2017 disminuyó los costos de construcción medidos en dólares.

En los últimos 24 meses los precios de venta le ganan a los costos en dólares.

VENTA

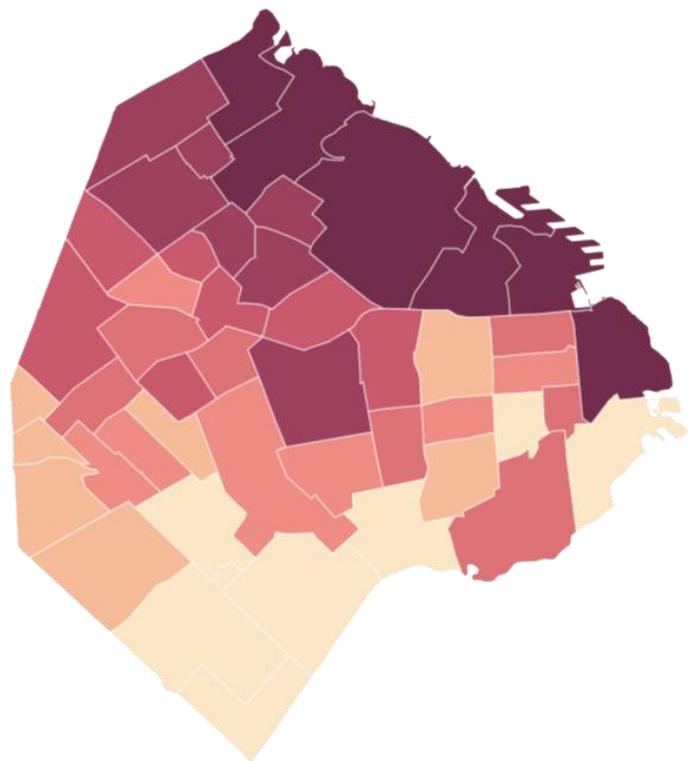
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3.306	1.0%	16.1%
CORREDOR NOROESTE	2.753	1.5%	19.8%
MEDIA BUENOS AIRES	2.520	1.3%	14.6%
NOROESTE	2.462	1.5%	19.0%
MACROCENTRO	2.374	0.9%	8.1%
EJE CENTRAL	2.356	1.5%	14.4%
SUR ESTE	2.057	1.7%	10.7%
OESTE	1.984	1.2%	10.7%
SUR	1.236	-0.1%	0.2%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

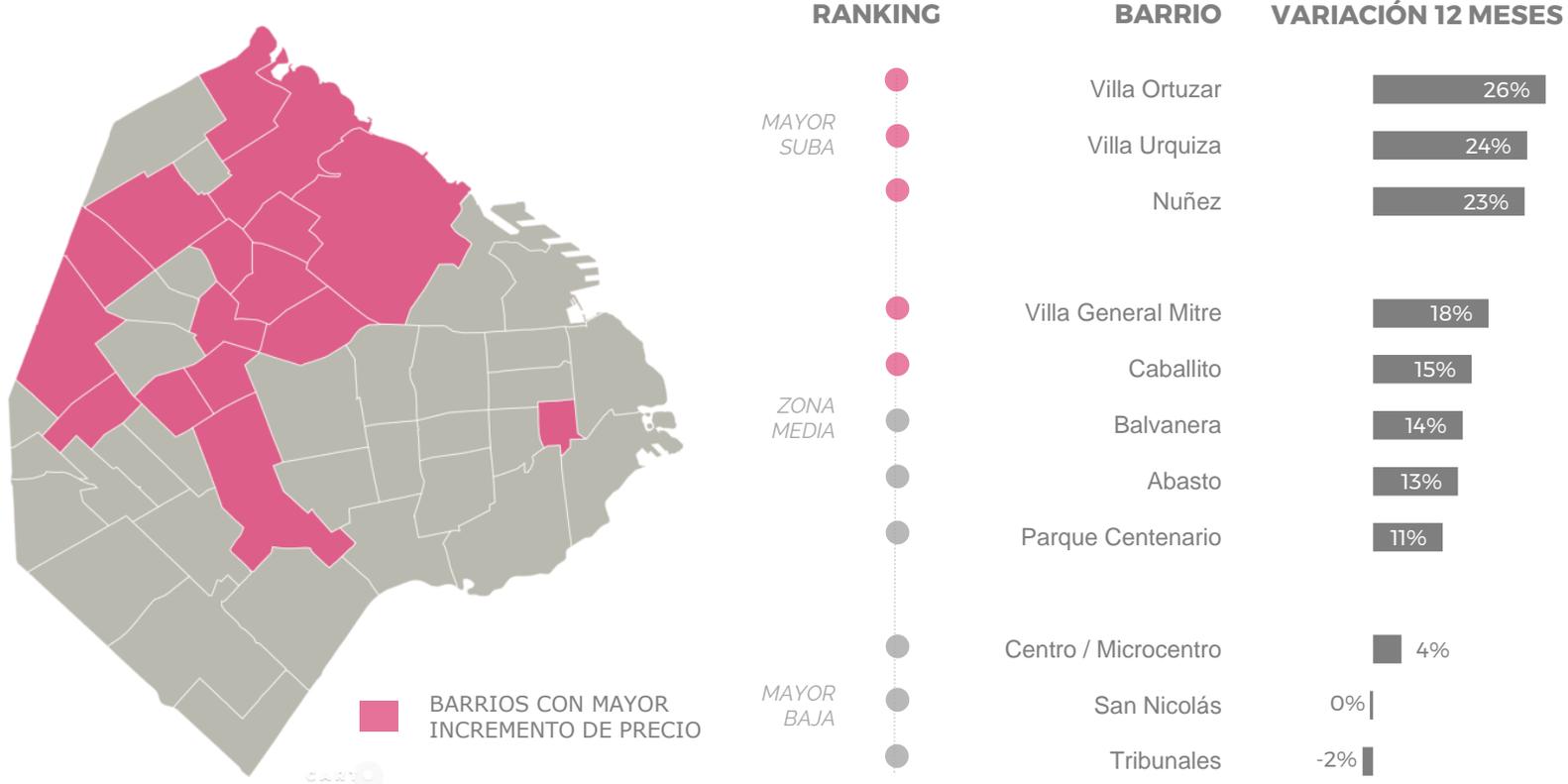
BARRIO USD/M2

●	Puerto Madero	5.704
●	Las Cañitas	3.655
●	Palermo	3.541
●	Saavedra	2.712
●	Almagro	2.484
●	Monte Castro	2.327
●	Barracas	2.285
●	Villa Luro	2.139
●	Parque Avellaneda	1.816
●	Constitución	1.644
●	Villa Lugano	1.236

El rango de precio de la ciudad oscila entre los USD 5.700 de Puerto Madero hasta los USD 1.230 de Villa Lugano

VENTA

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



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

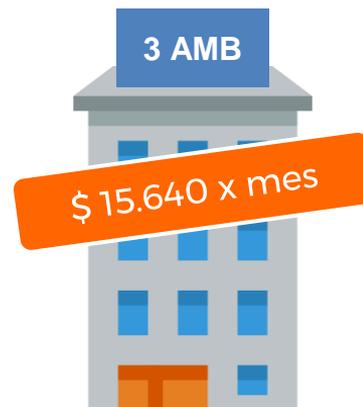
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 223 \$/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 11.173 pesos por mes.

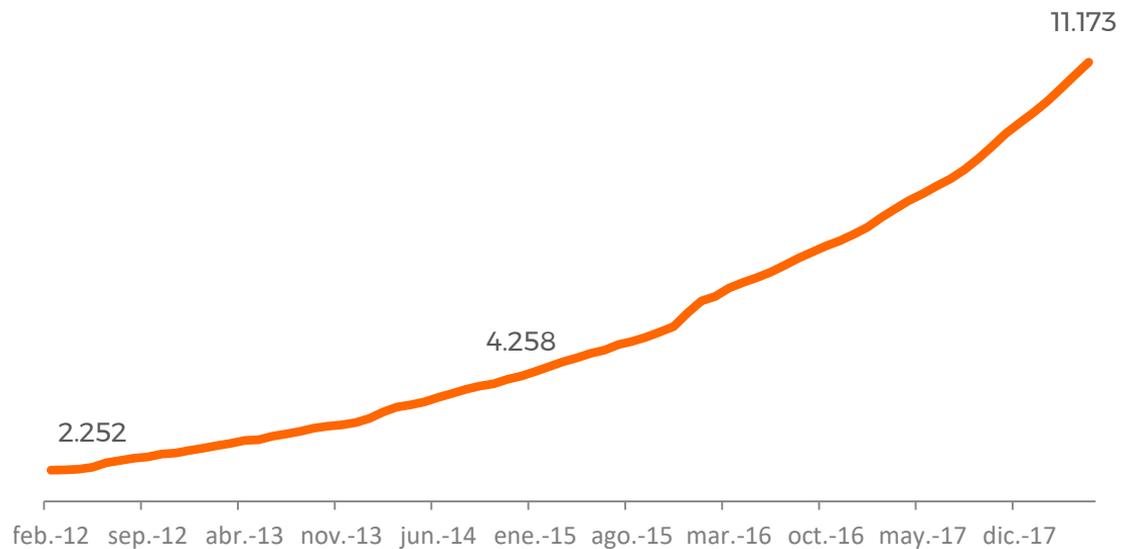
Los depto. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 15.640 pesos por mes.

ALQUILER

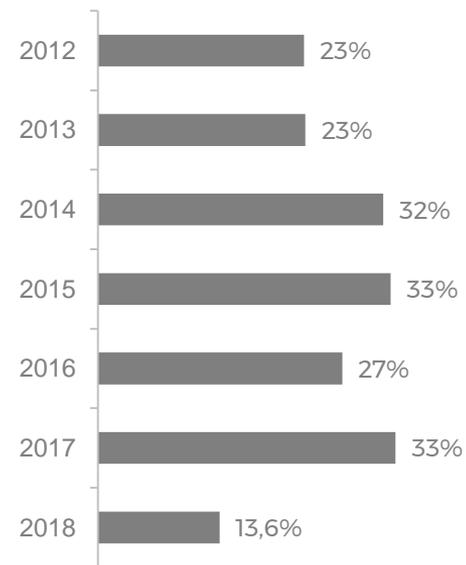
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCION MENSUAL. AR\$/MES



VARIACION EN EL AÑO



Alquiler mensual sube 13.6% en el año.

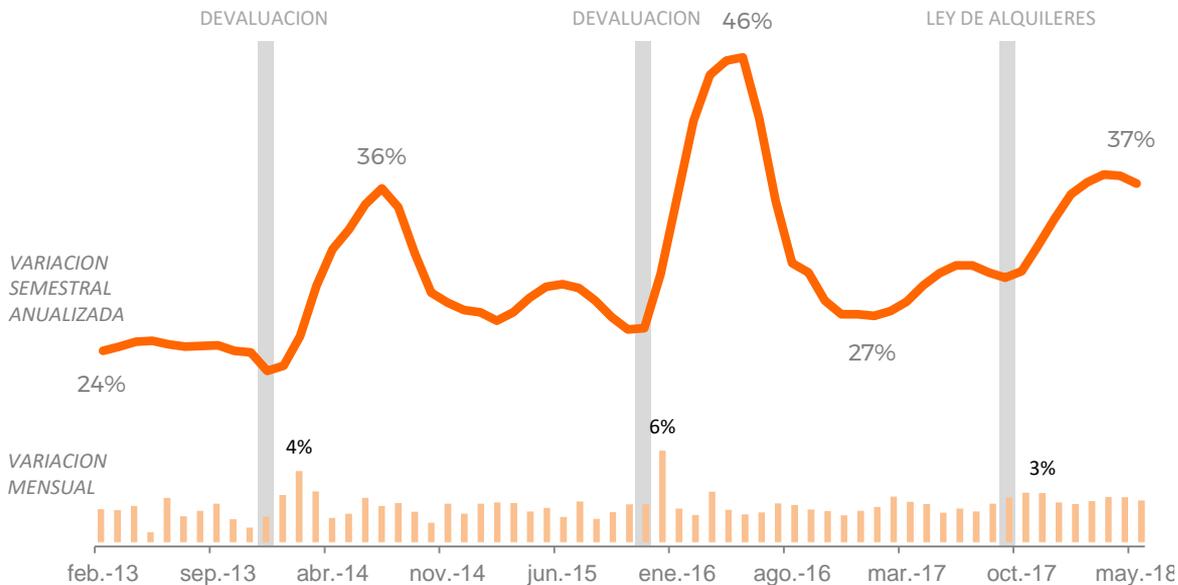
El incremento acumulado de 2017 fue de 33%, por arriba de todos los índices de inflación.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

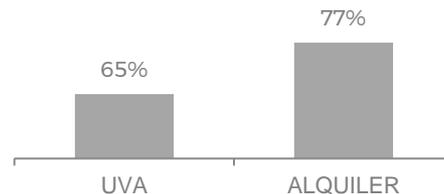


VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

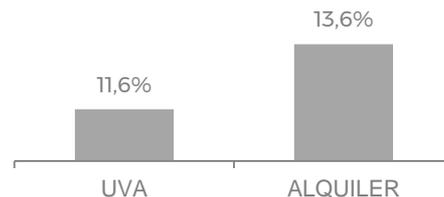


ALQUILER VS. UVA
UVA = UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACION DESDE ABRIL 2016...



VARIACION DURANTE 2018...

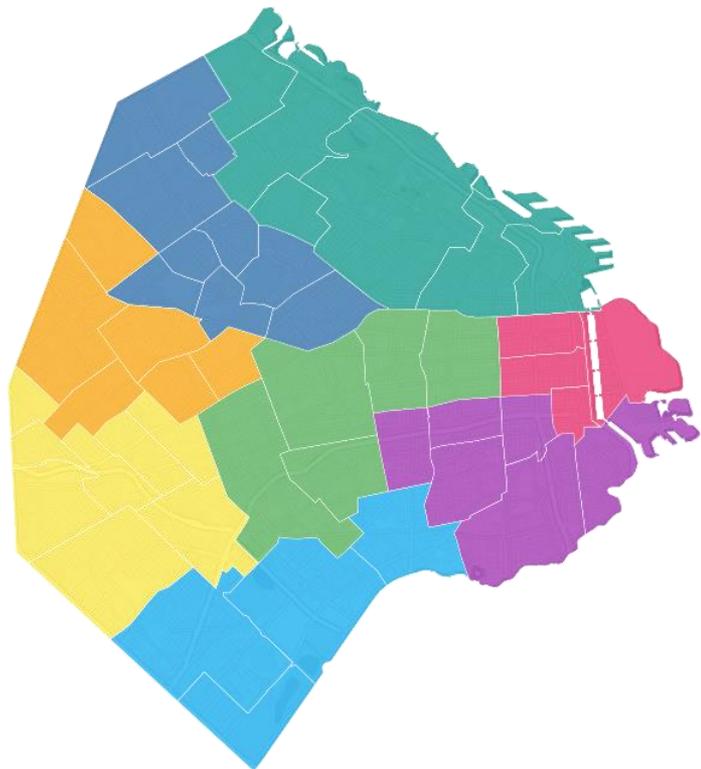


Actual aceleración de precios de alquiler se inicio a partir de la implementación de la ley de alquileres.

Precios del alquiler avanzan 13.6% en 2018, por encima del avance de la UVA (11.6%).

ALQUILER

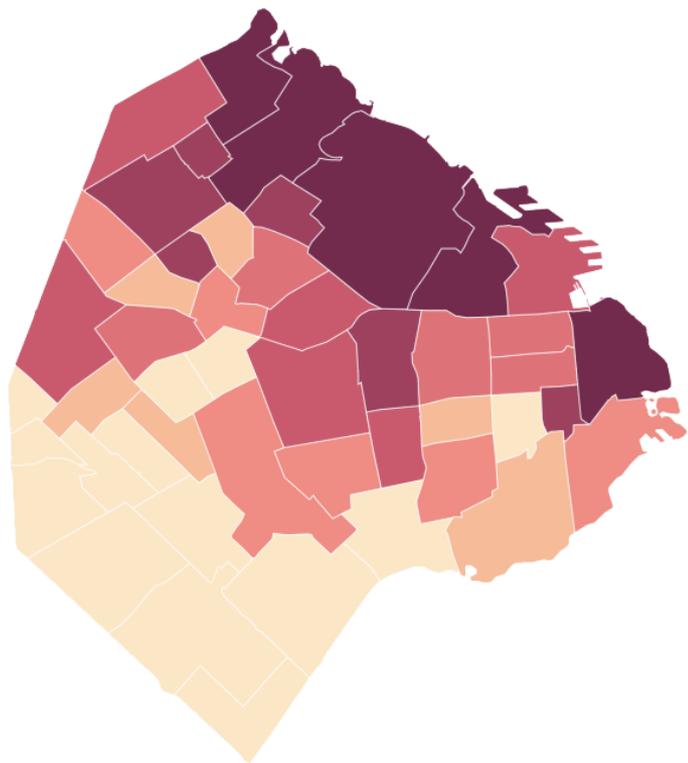
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	AR\$/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	13.014	2.5%	31%
CORREDOR NOROESTE	11.600	3.3%	38%
MEDIA BUENOS AIRES	11.162	2.6%	35%
MACROCENTRO	11.013	2.3%	35%
EJE CENTRAL	10.824	2.4%	38%
NOROESTE	10.787	2.5%	38%
SUR ESTE	9.729	2.3%	35%
OESTE	9.140	3.6%	33%
SUR	S/D		

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

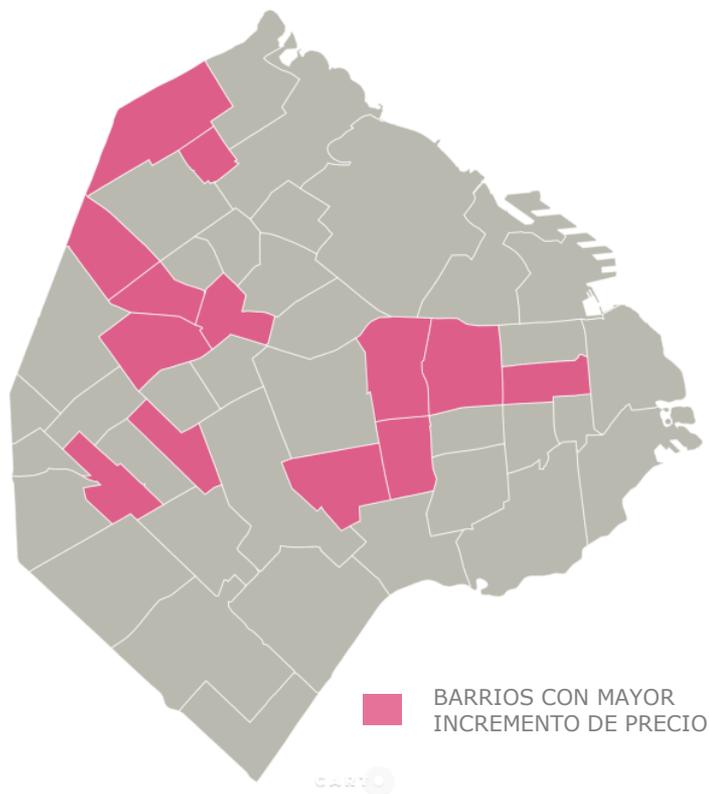
BARRIO AR\$/MES

Puerto Madero	17.167
Palermo	14.016
Las Cañitas	13.690
Villa Urquiza	11.821
San Telmo	11.378
Montserrat	11.070
San Nicolás	10.832
Parque Chacabuco	10.432
Once	9.470
Liniers	9.280
Constitución	8.645

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 10.000 y 12.500 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



RANKING

MAYOR
SUBA

ZONA
MEDIA

MENOR
SUBA

BARRIO VARIACIÓN ANUAL

Monserrat	49%
Paternal	46%
Boedo	46%
Congreso	40%
Villa Urquiza	38%
Constitución	36%
Retiro	34%
Belgrano	33%
San Telmo	27%
Las Cañitas	19%
Puerto Madero	15%

Monserrat, Paternal y Boedo son las zonas con mayor incremento de precio de alquiler



RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

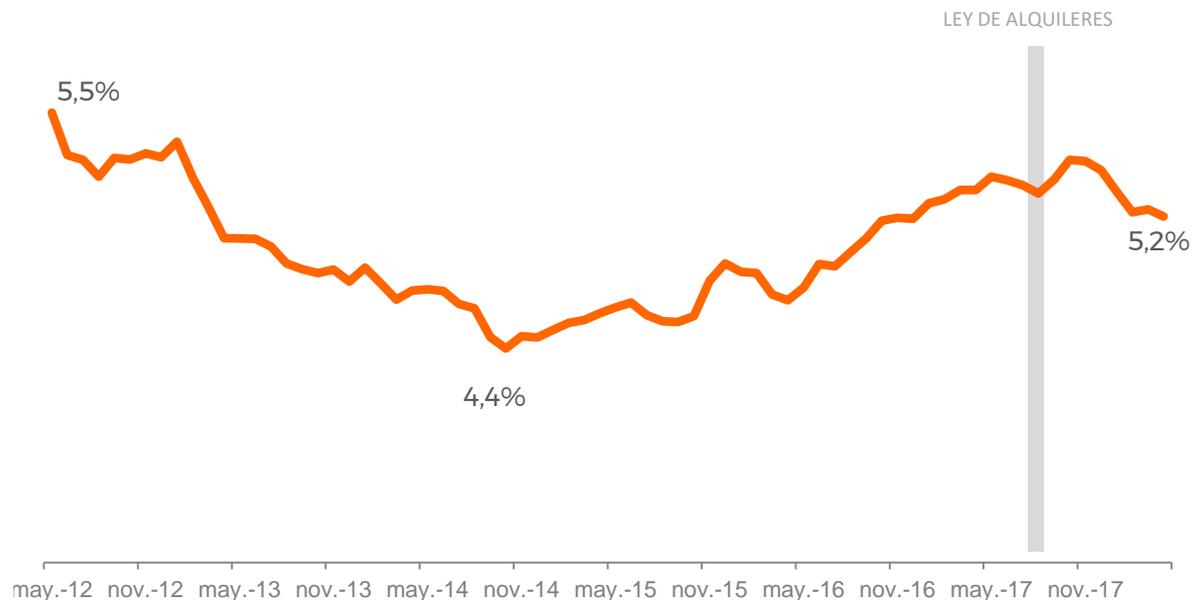


RENTABILIDAD

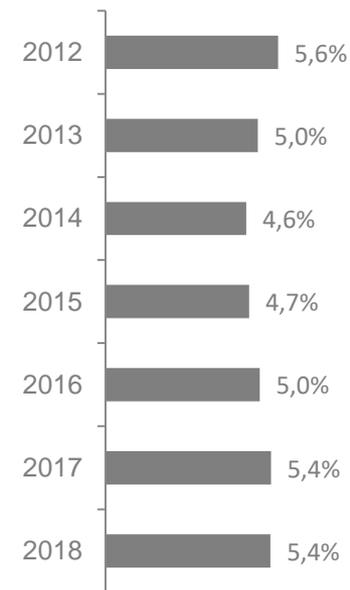
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



EVOLUCION MENSUAL



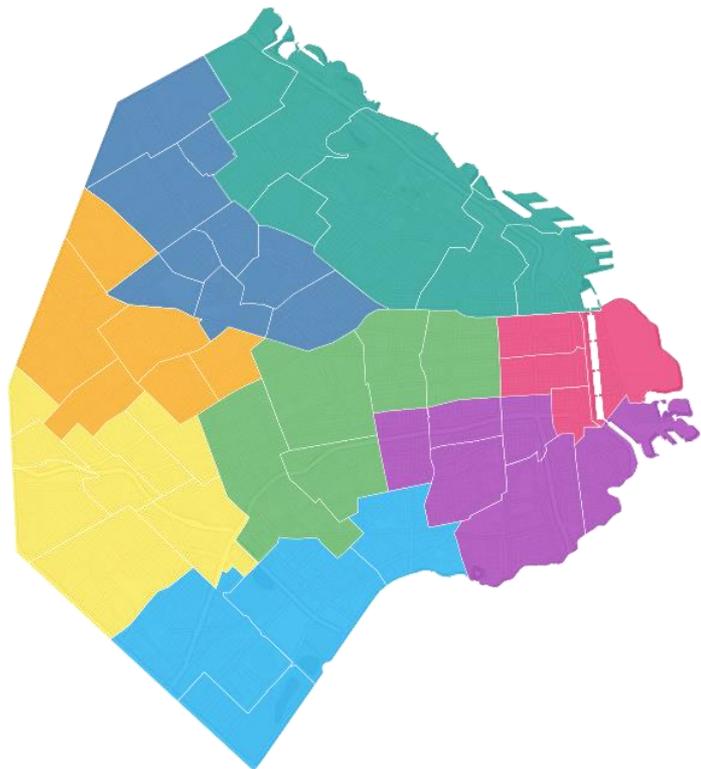
MEDIA ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 5.2% 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

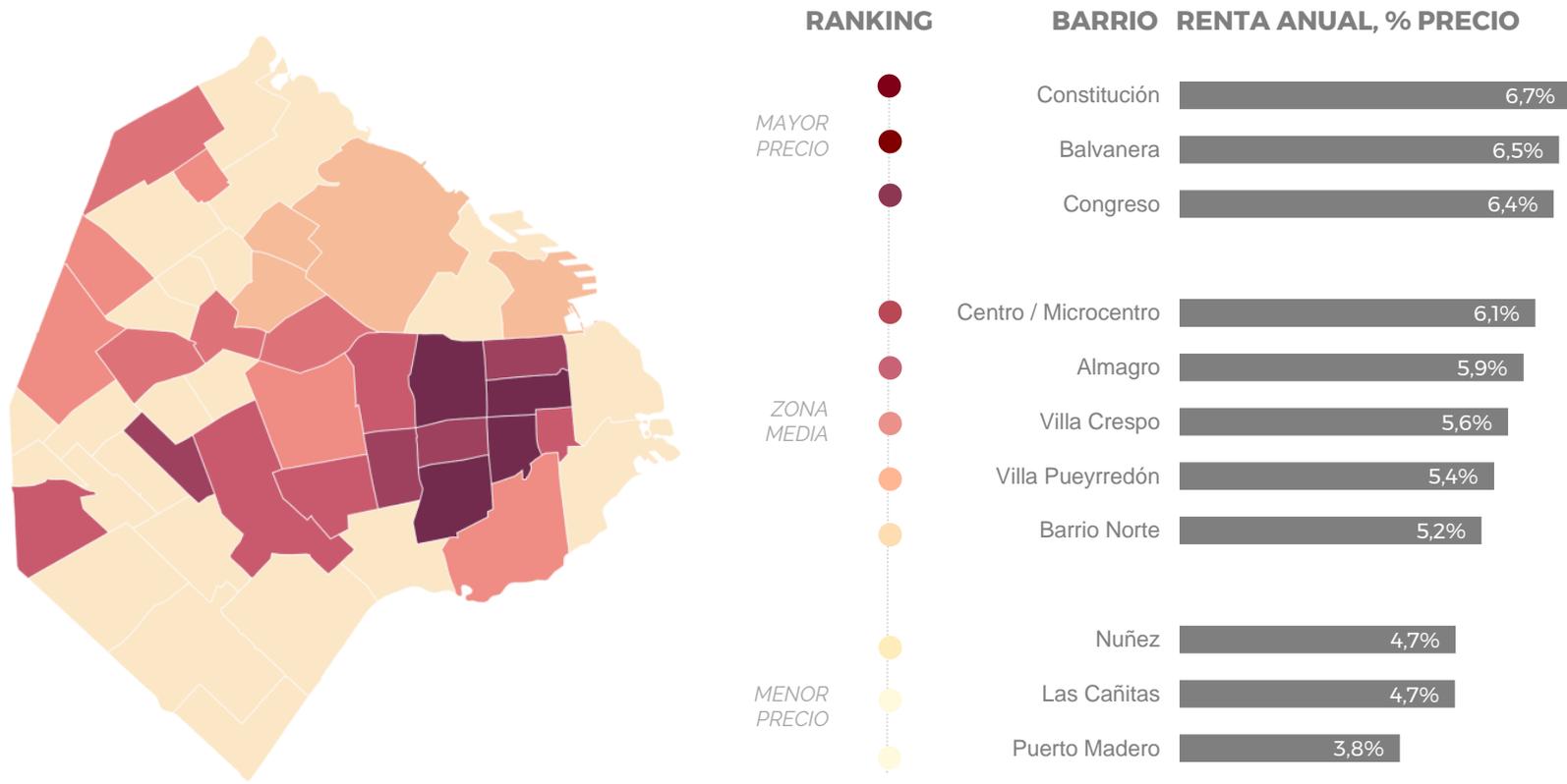
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	RENTA ANUAL, % PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
OESTE	5,7%	↑	↑
EJE CENTRAL	5,4%	↓	=
NOROESTE	5,4%	↑	↓
SUR ESTE	5,4%	↓	↓
MEDIA BUENOS AIRES	5,2%	=	↓
CORREDOR NOROESTE	5,2%	↑	↓
MACROCENTRO	4,9%	↑	↓
CORREDOR NORTE	4,8%	↓	↓
SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



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