



# ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO  
BUENOS AIRES

JULIO 2018



# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS



### VENTA

#### PRECIOS DESACELERANDO

El precio medio alcanza los 2.543 usd/m<sup>2</sup> acumulando incremento de 7% en el 2018.

Los precios continúan subiendo aunque con una marcada desaceleración desde junio.

La devaluación del peso del último trimestre (38%) generó una disminución de los costos de construcción en dólares que están hoy 15% por debajo que hace tres meses.

Barrios del norte y noroeste de la ciudad siguen siendo los de mayor incremento de precio..

### ALQUILER

#### INCREMENTA 20% EN EL AÑO

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$11.794 por mes, acumulando un incremento de 20% en 2018. Durante el mismo periodo las cuotas de los créditos UVA aumentaron en menor medida: 17.2%.

El 80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 10.800 y 13.000 pesos por mes.

Tribunales, Monserrat, San Cristóbal son los barrios con mayor incremento de precio de alquiler en el ultimo año.

### RENTABILIDAD

#### FUERTE DISMINUCION

La rentabilidad inmobiliaria media de CABA se ubica en 4,9% bruto anual. El periodo de repago de la inversión es de 20,3 años, 11% por arriba que 12 meses atrás.

La moneda argentina se devaluó 55% durante 2018 generando una caída de 23% en el alquiler medido en dólares lo cual hunde el retorno inmobiliario que aun no encuentra piso.

# 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 MEJORAS 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 2.543 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.447 USD/M2

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

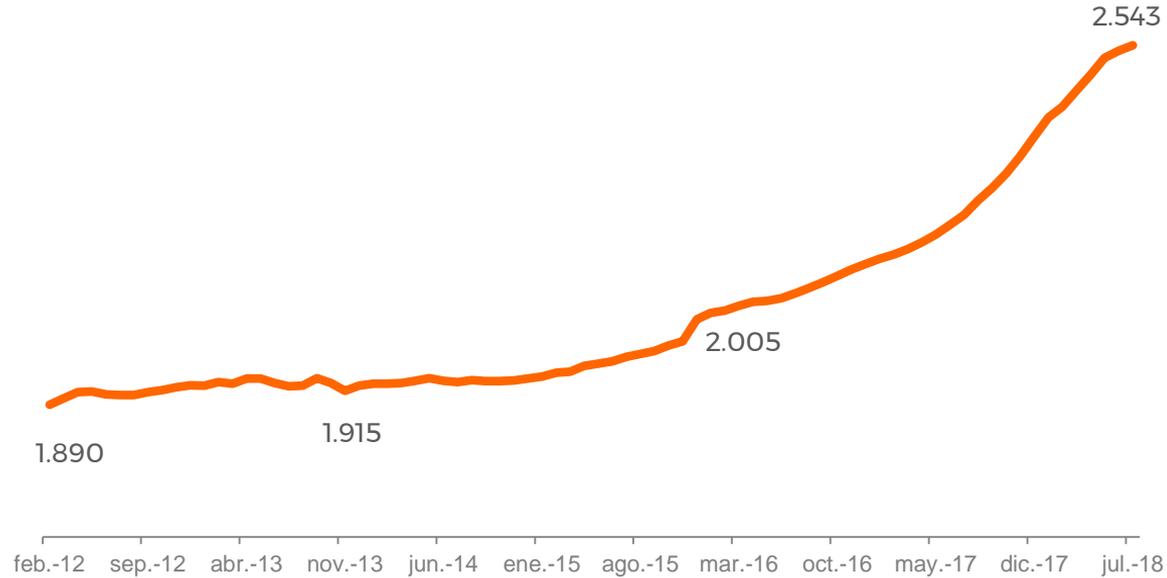
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 187 mil dólares.

# VENTA

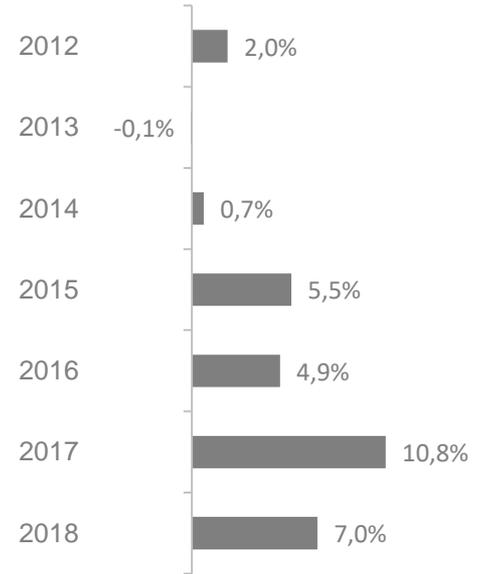
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



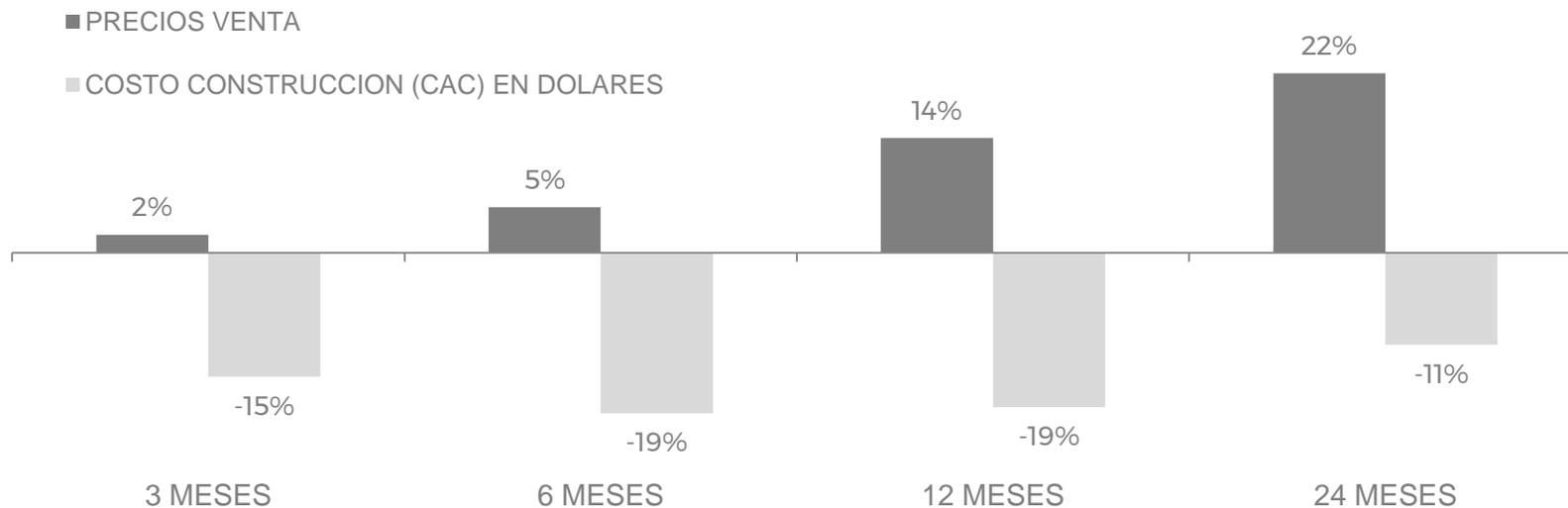
Precio medio en dólares avanza en julio +0.4% acumulando 7% en 2018.

Desde junio se registra cierta desaceleración de precios aunque sin ningún indicio de congelamiento o descenso de precio.



### EVOLUCIÓN ACUMULADA. ÚLTIMOS...

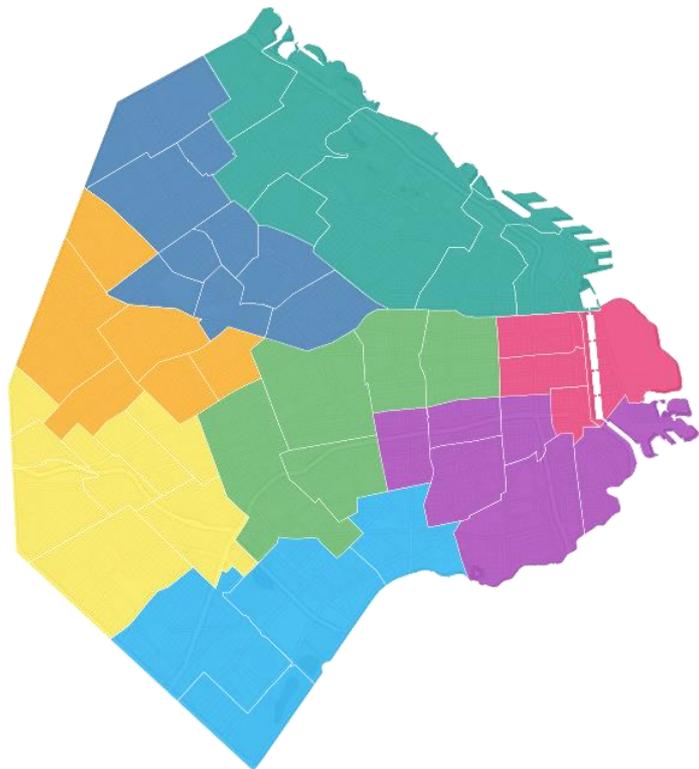
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN, ACTUALIZADO A MAYO 2018  
NOTA: VARIACIÓN CAC 24 MESES CONTEMPLA PROMEDIO TIPO DE CAMBIO OFICIAL Y BLUE



La devaluación del peso de mayo-junio genera una disminución de los costos de construcción en dólares, están hoy 15% por debajo que hace tres meses. En los últimos dos años costos en dólares bajan 11% mientras que precios de venta suben 22%.

# VENTA

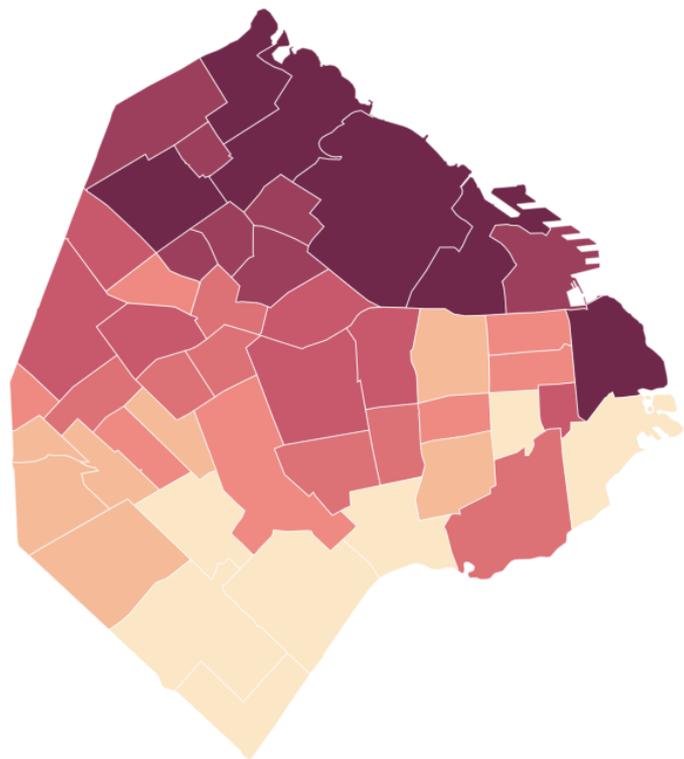
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3.329	0.3%	14.0%
CORREDOR NOROESTE	2.787	0.5%	18.0%
MEDIA BUENOS AIRES	2.543	0.4%	13.8%
NOROESTE	2.499	0.9%	18.6%
MACROCENTRO	2.389	0.4%	10.5%
EJE CENTRAL	2.378	0.3%	14.2%
SUR ESTE	2.095	0.8%	11.1%
OESTE	1.993	0.7%	10.2%
SUR	1.221	-0.4%	-0.6%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



### RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

### BARRIO USD/M2

●	Puerto Madero	5.735
●	Las Cañitas	3.676
●	Palermo	3.548
●	Parque Chas	2.834
●	Parque Centenario	2.499
●	Barracas	2.348
●	Paternal	2.295
●	San Cristobal	2.176
●	Parque Avellaneda	1.773
●	Constitución	1.660
●	Villa Lugano	1.231

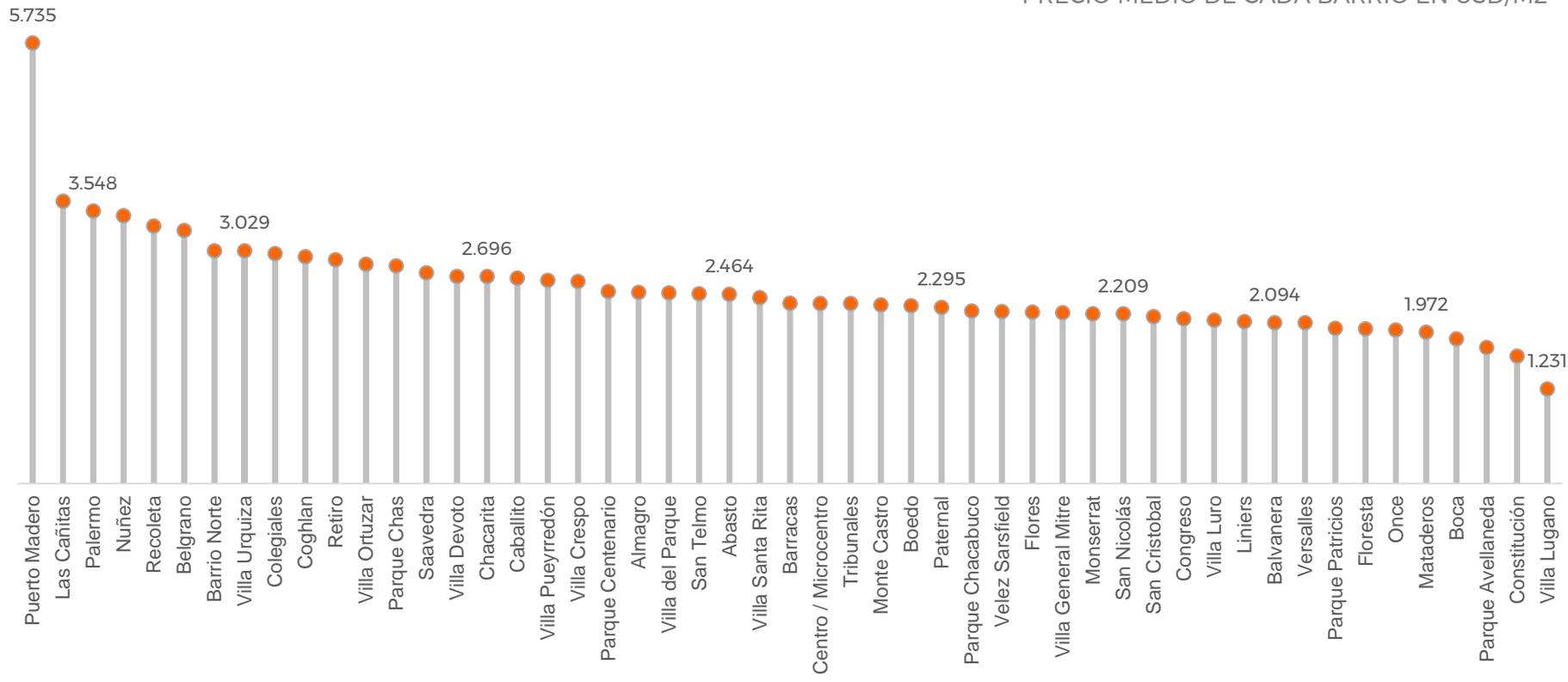
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.735 y mínimo en Villa Lugano USD 1.231

# VENTA

## PRECIOS DE VENTA SEGÚN BARRIO

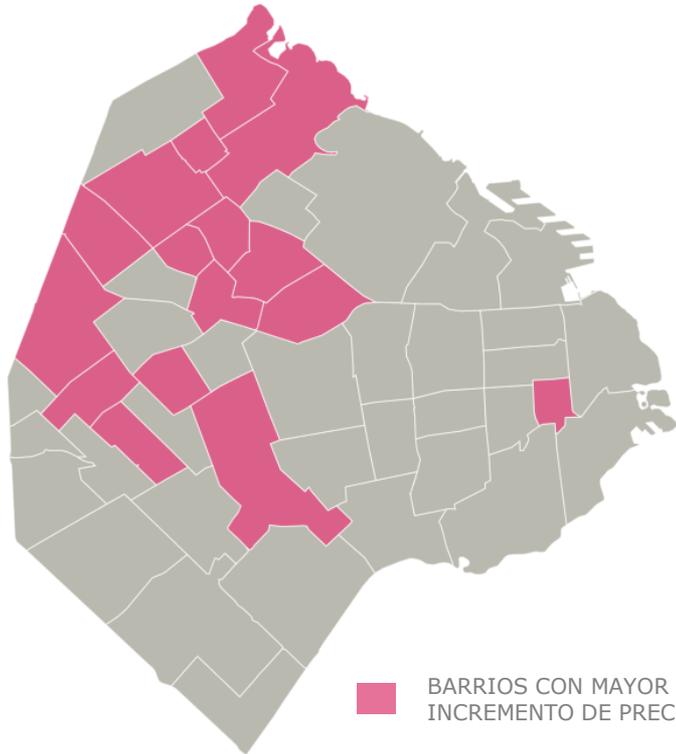


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# VENTA

## HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	Villa Ortuzar	24%
	Villa Pueyrredón	22%
	Monte Castro	22%
ZONA MEDIA	Villa Crespo	16%
	Versalles	15%
	Palermo	14%
	Villa General Mitre	13%
	Parque Avellaneda	10%
	MAYOR BAJA	Tribunales
Puerto Madero		5%
San Nicolás		1%

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

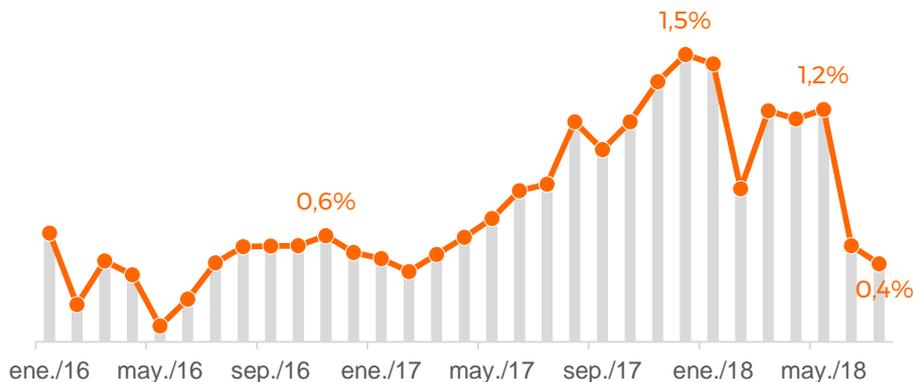
# VENTA

## ANALISIS COYUNTURA



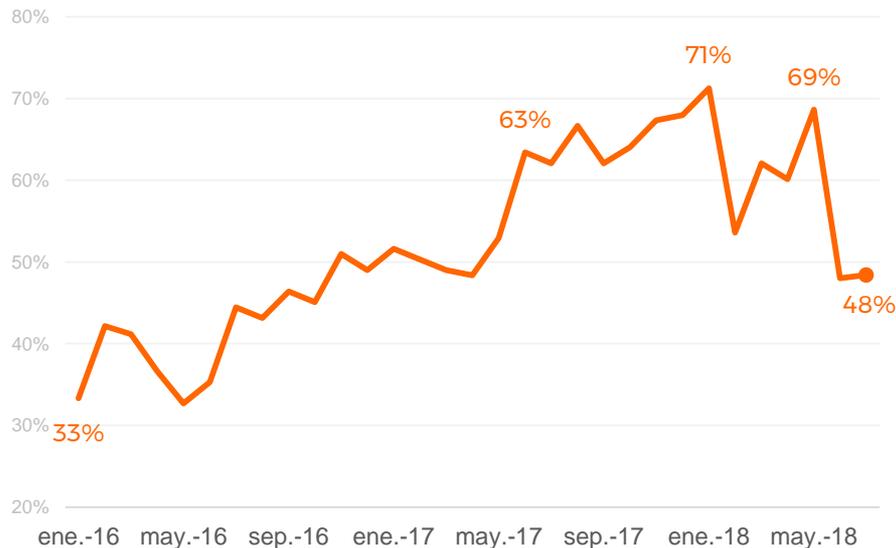
### VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD % de incremento respecto al mes previo

#### DESACELERACION DE PRECIOS



En Junio el precio medio en dólares de la ciudad se incrementó 0.5% respecto al mes previo lo cual implica una fuerte desaceleración. Julio incrementa 0.4%. El incremento mensual es el menor desde abril 2017.

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



En Junio 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%, el valor mas bajo desde mayo 2017. Julio mantiene tendencia.



# PRECIOS ALQUILER

precio de alquiler mensual de un departamento  
de 2 ambientes y 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta



# ALQUILER

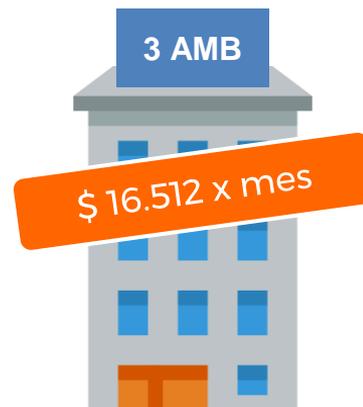
## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 236 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 224 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene se alquila por 11.794 pesos por mes.

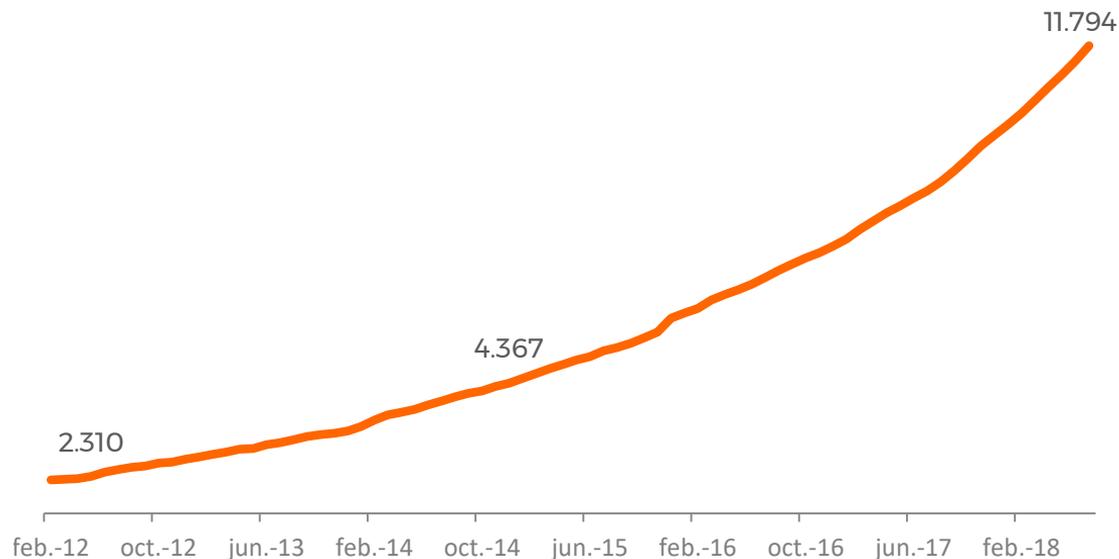
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 16.512 pesos por mes.

# ALQUILER

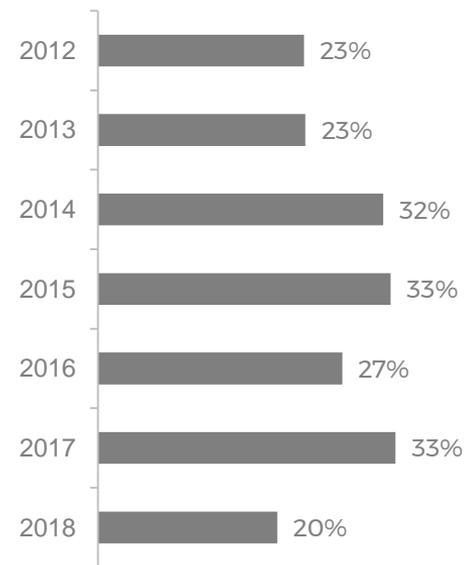
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCION MENSUAL. AR\$/MES



VARIACION EN EL AÑO



Alquiler mensual sube 20% en el año.

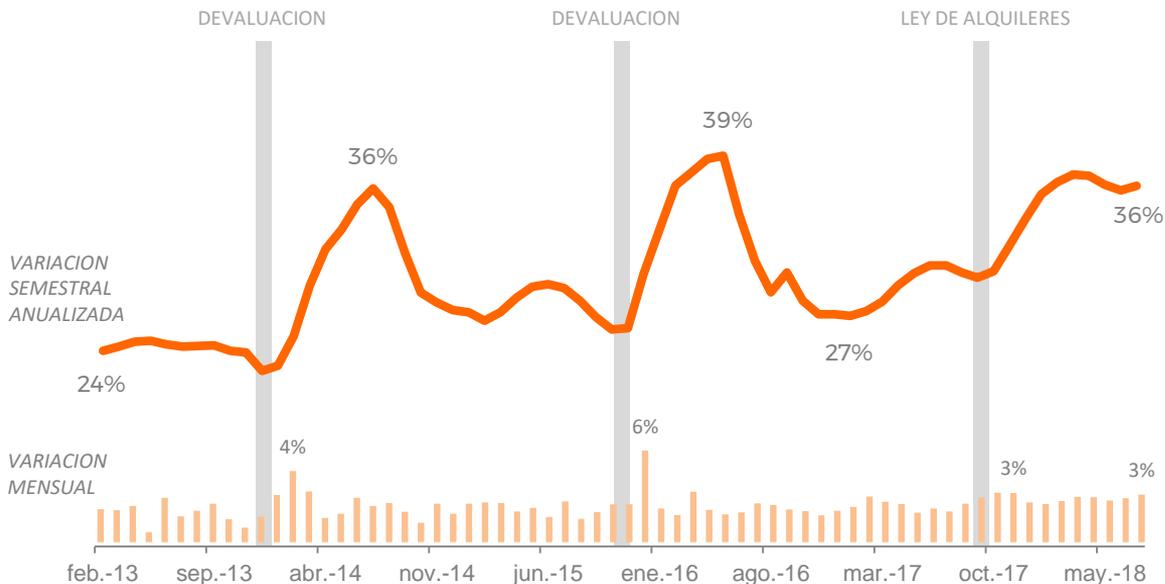
El incremento acumulado de 2017 fue de 33%, por arriba de todos los índices de inflación.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



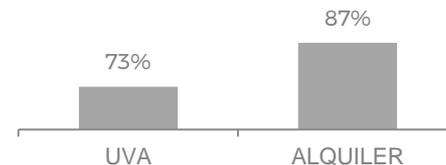
VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA



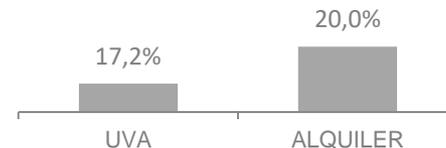
### ALQUILER VS. UVA

UVA = UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACION DESDE ABRIL 2016...



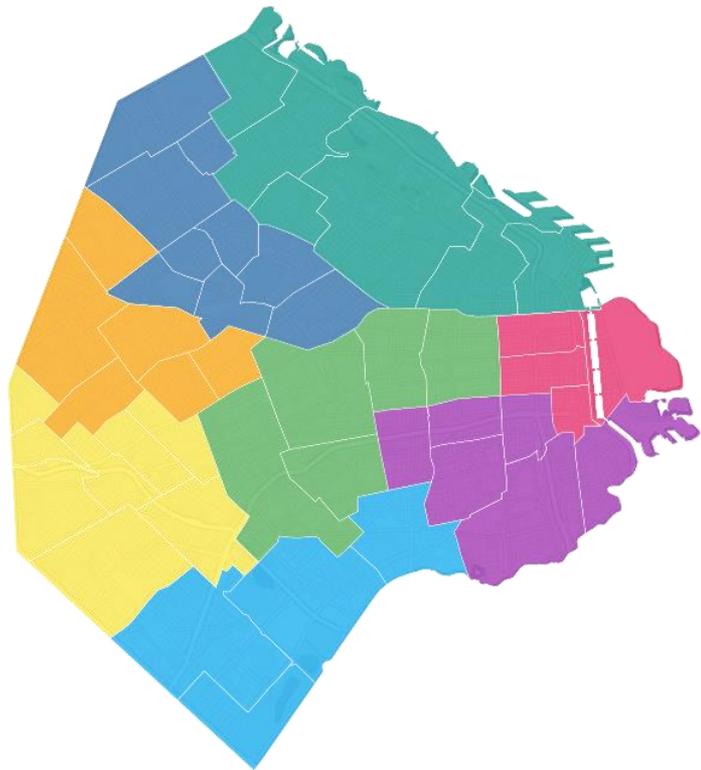
VARIACION DURANTE 2018...



Actual aceleración de precios de alquiler se inicio a partir de la implementación de la ley de alquileres (Sept'17). La suba de los últimos seis meses es consistente con un incremento de +36% anual. La UVA sube 17.2% en 2018, inferior al alquiler

# ALQUILER

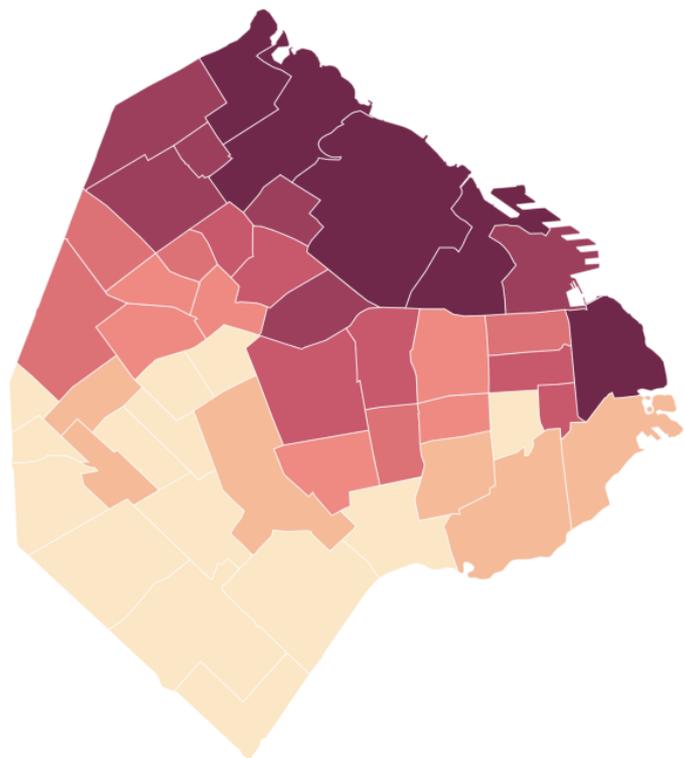
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	AR\$/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	13.675	2.7%	33%
CORREDOR NOROESTE	12.466	3.5%	41%
MEDIA BUENOS AIRES	11.794	2.9%	37%
MACROCENTRO	11.645	2.7%	36%
EJE CENTRAL	11.361	2.4%	39%
NOROESTE	11.351	3.0%	40%
SUR ESTE	10.320	3.5%	38%
OESTE	9.741	3.5%	38%
SUR	S/D		

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



### RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

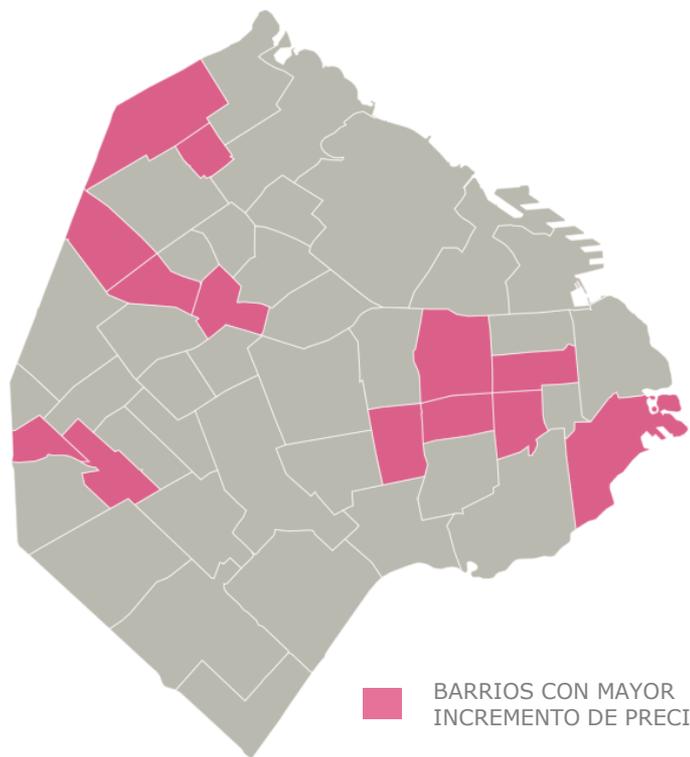
### BARRIO AR\$/MES

Puerto Madero	18.738
Las Cañitas	14.782
Palermo	14.591
Villa Urquiza	12.682
Almagro	12.101
San Telmo	11.672
Boedo	11.528
Villa del Parque	11.039
Once	9.981
Liniers	9.753
Constitución	9.216

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 10.800 y 13.000 pesos por mes

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



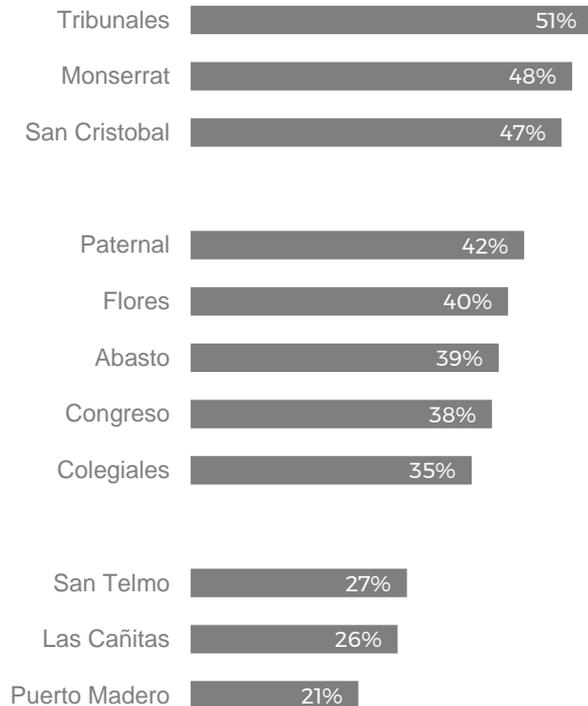
### RANKING

MAYOR  
SUBA

ZONA  
MEDIA

MENOR  
SUBA

### BARRIO VARIACIÓN ANUAL



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



# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión



# RENTABILIDAD

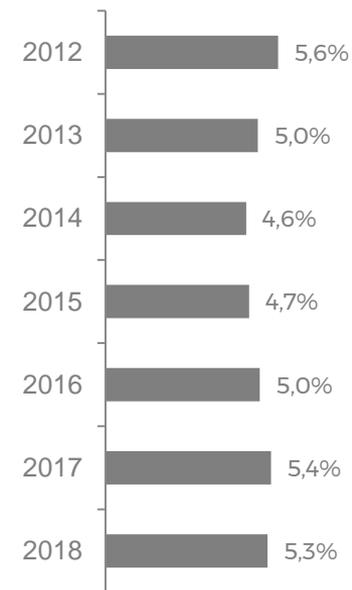
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



### EVOLUCION MENSUAL



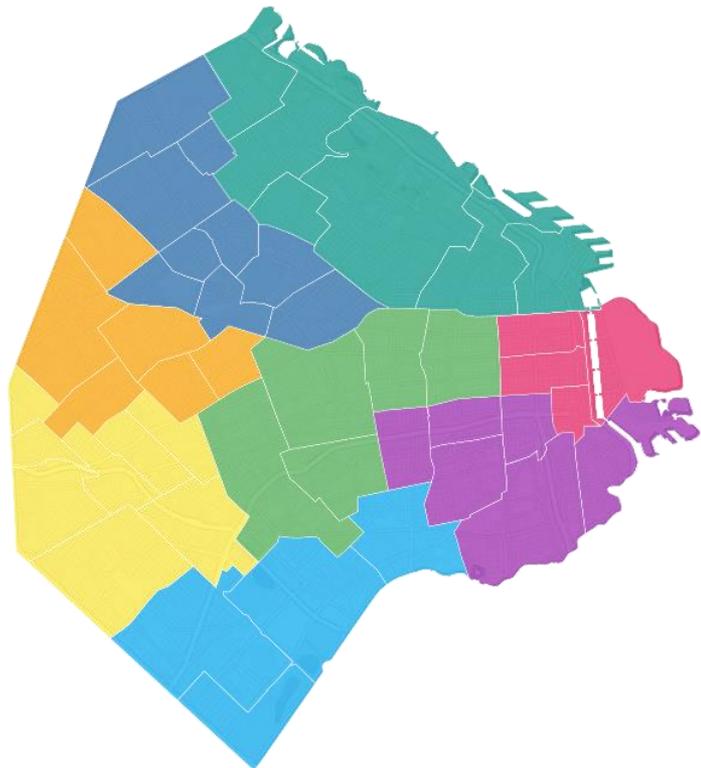
### PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 4.9% anual. La devaluación de los últimos meses disminuye el precio del alquiler medido en dólares, hundiendo la renta inmobiliaria.

# RENTABILIDAD

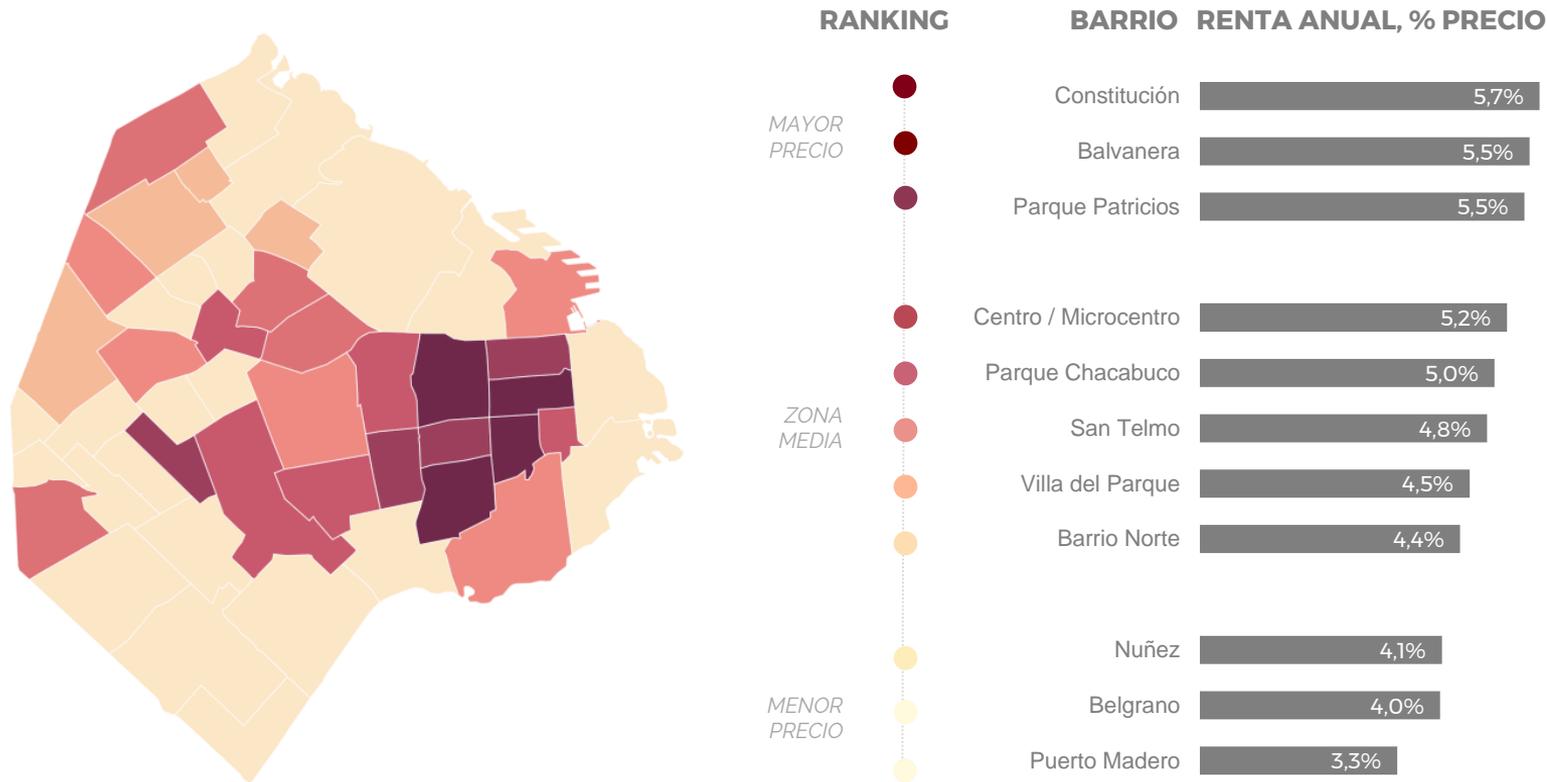
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	RENTA ANUAL, % PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
●	MACROCENTRO	5,0%	=	↑
●	SUR ESTE	5,0%	↓	↓
●	OESTE	4,9%	↓	↓
○	MEDIA BUENOS AIRES	4,9%	↓	↓
●	EJE CENTRAL	4,7%	↓	↓
●	NOROESTE	4,5%	↓	↓
●	CORREDOR NOROESTE	4,3%	↓	↓
●	CORREDOR NORTE	4,2%	↓	↓
●	SUR	S/D		

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



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