



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES

AGOSTO 2018



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.

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 2.549 USD/M2



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 dólares.

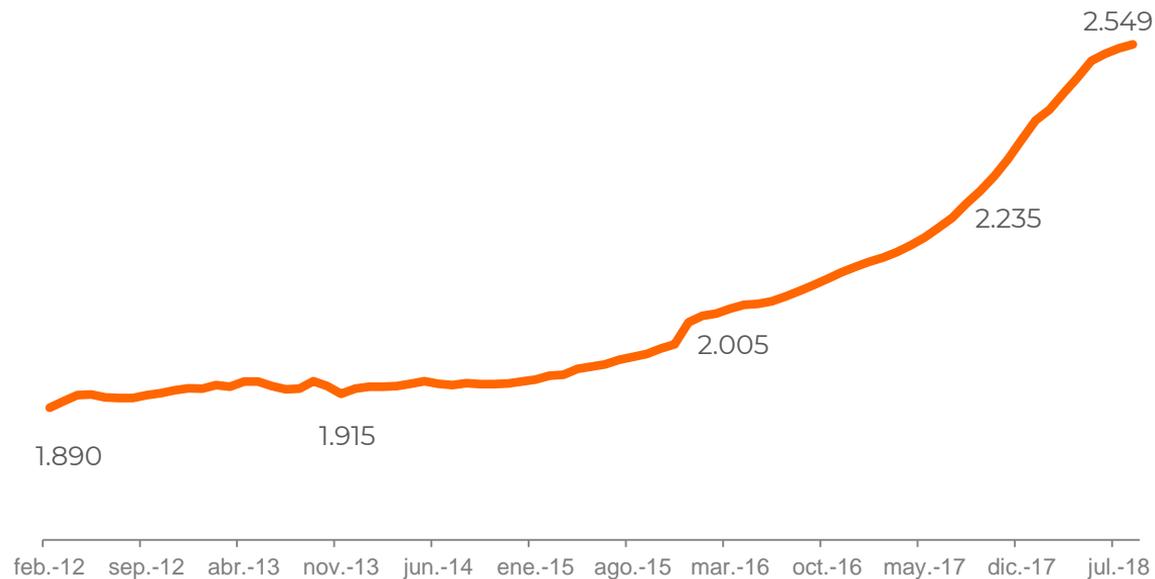
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 187 mil dólares.

VENTA

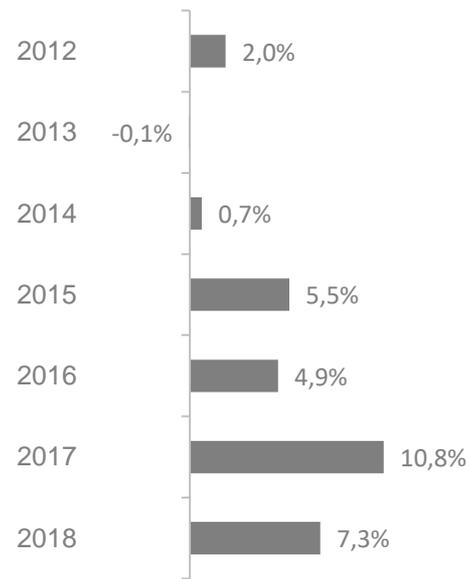
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



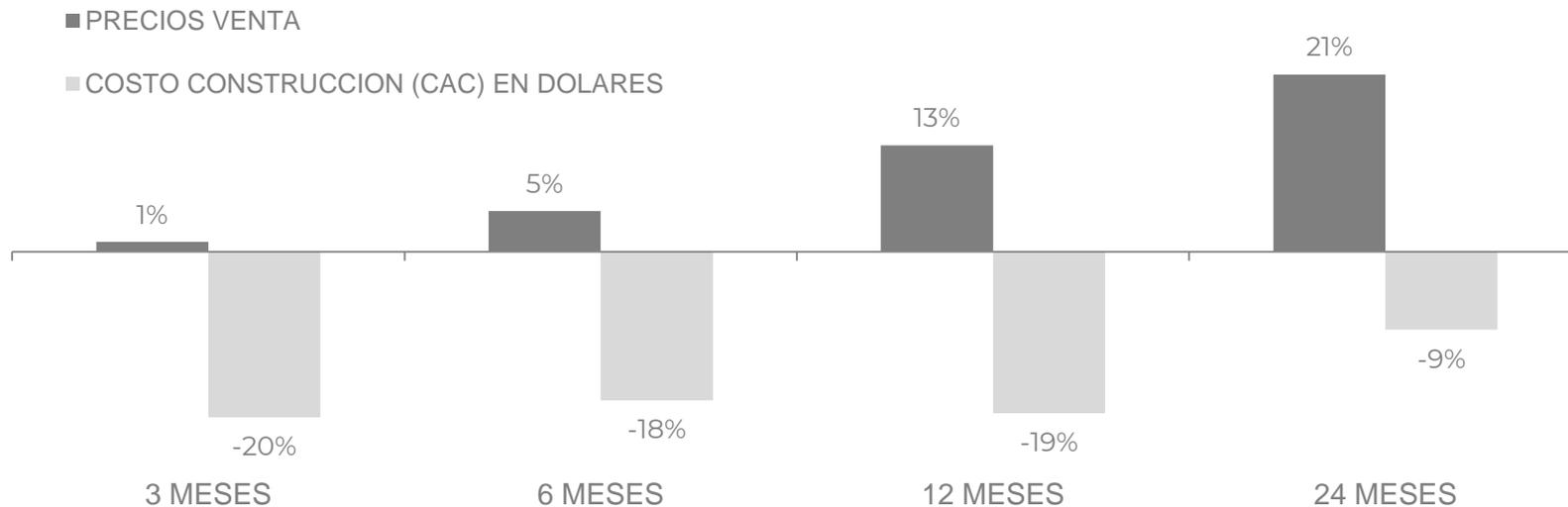
Precio medio se ubica en USD 2.549 por m2, avanza en agosto +0.3% y acumula +7.3% en 2018.

Desde junio se registra una fuerte desaceleración de precios.



EVOLUCIÓN ACUMULADA. ÚLTIMOS...

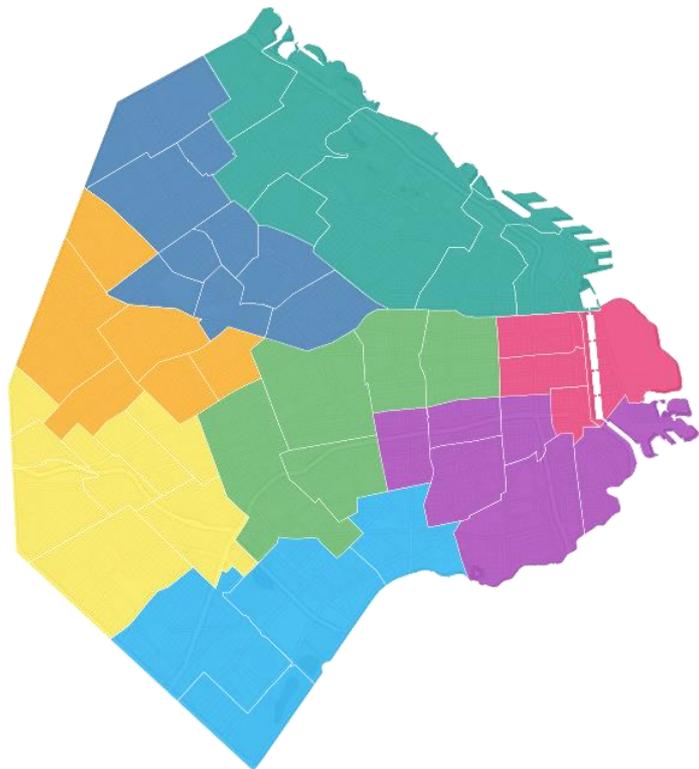
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN, ACTUALIZADO A JULIO 2018
NOTA: VARIACIÓN CAC 24 MESES CONTEMPLA PROMEDIO TIPO DE CAMBIO OFICIAL Y BLUE



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%.

VENTA

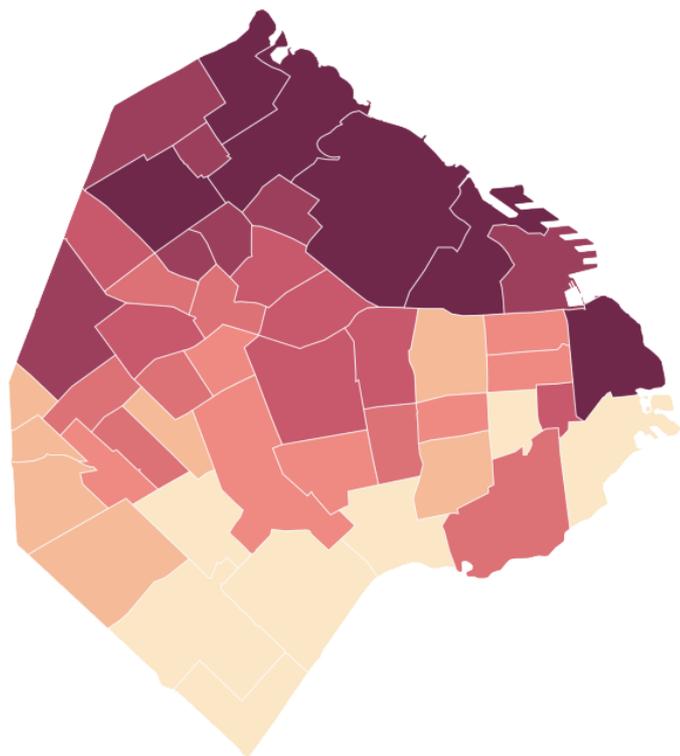
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3.331	0.1%	12.6%
CORREDOR NOROESTE	2.796	0.3%	16.7%
MEDIA BUENOS AIRES	2.549	0.3%	12.8%
NOROESTE	2.507	0.3%	17.1%
MACROCENTRO	2.395	0.2%	10.8%
EJE CENTRAL	2.388	0.4%	13.5%
SUR ESTE	2.104	0.5%	10.9%
OESTE	1.997	0.2%	8.9%
SUR	1.225	0.3%	-1.6%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

USD/M2

MAYOR
PRECIO



Puerto Madero

5,728



Las Cañitas

3,652



Palermo

3,539

ZONA
MEDIA



Villa Ortuzar

2,831



Parque Centenario

2,535



Centro / Microcentro

2,378



Boedo

2,288



San Cristobal

2,171

MENOR
PRECIO



Parque Avellaneda

1,783



Constitución

1,667



Villa Lugano

1,235

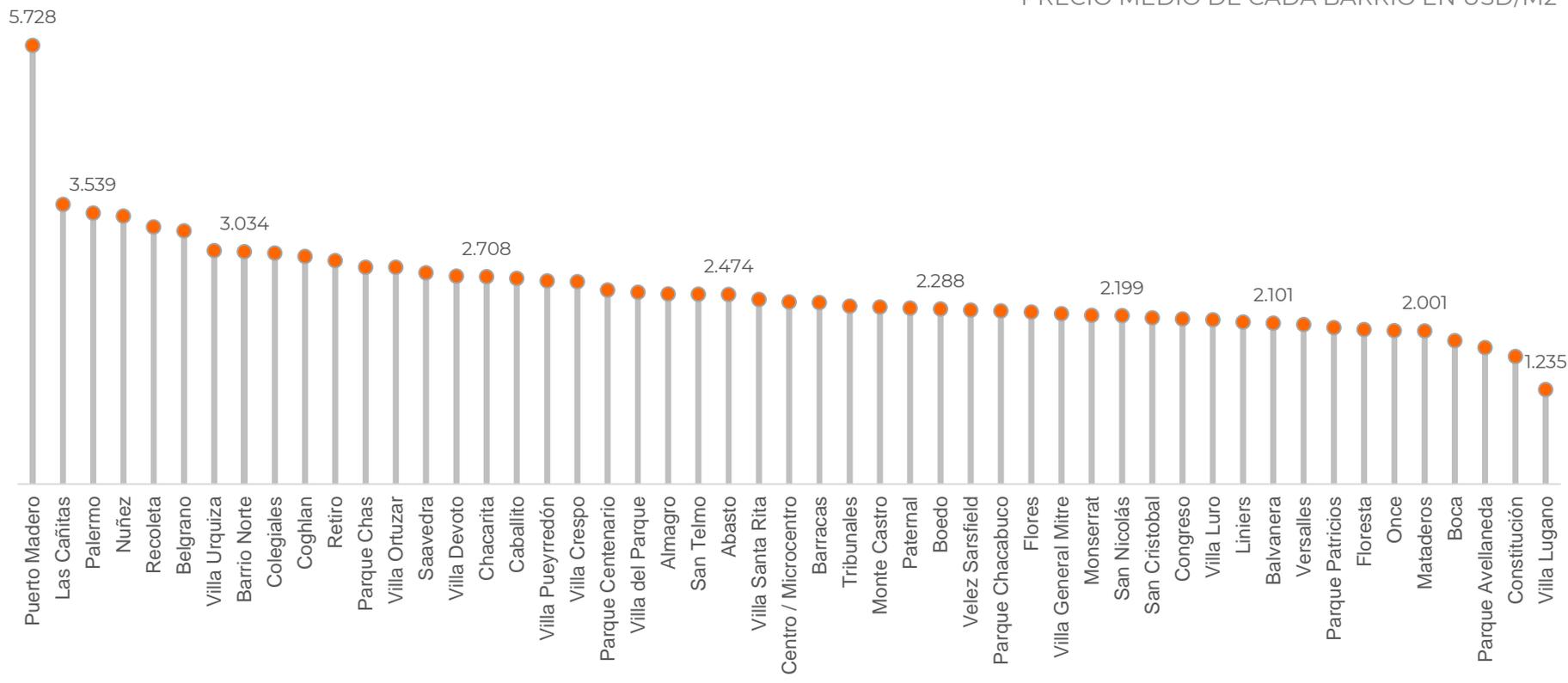
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.728 y mínimo en Villa Lugano USD 1.235

VENTA

PRECIOS DE VENTA SEGÚN BARRIO

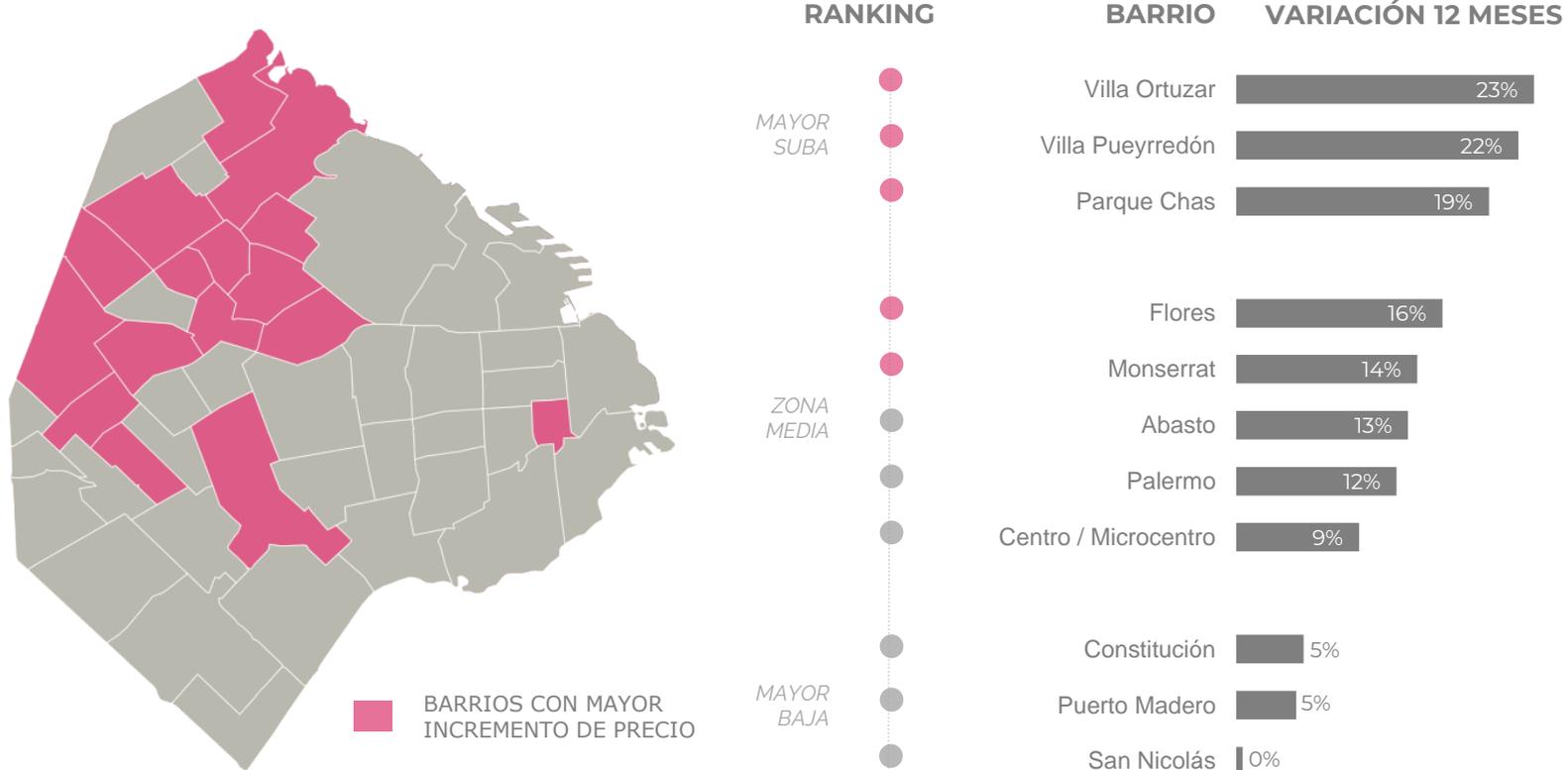


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



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

VENTA

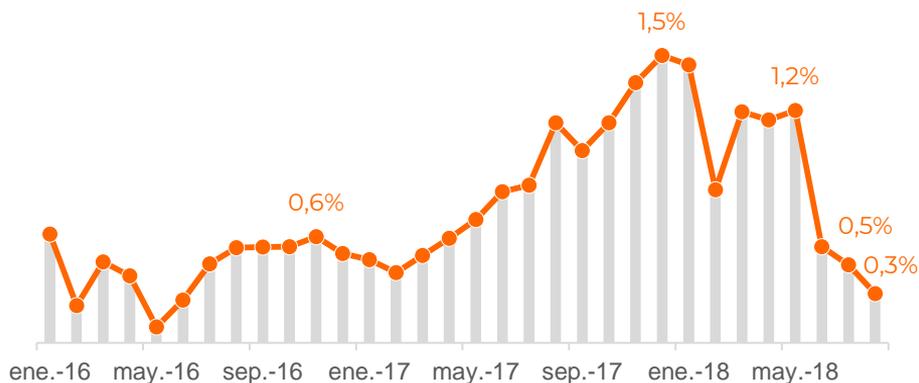
ANALISIS COYUNTURA



VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD

% de incremento respecto al mes previo

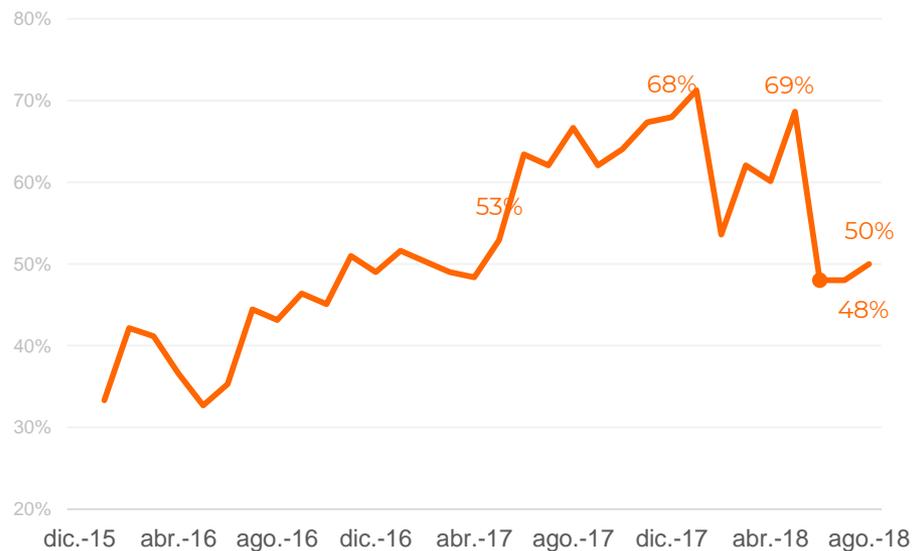
DESACELERACION DE PRECIOS



Fuerte desaceleración del incremento de precio de los departamentos. Junio +0.5% respecto al mes previo, Julio +0.4% y Agosto sigue desacelerando: +0.3%

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 y Agosto mantiene tendencia.



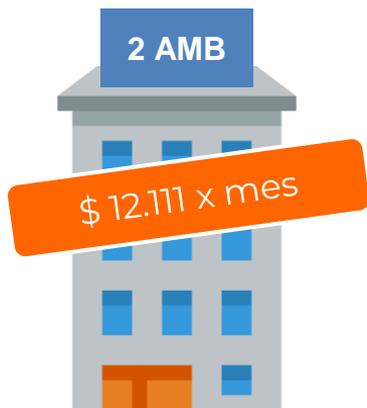
PRECIOS ALQUILER

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



ALQUILER

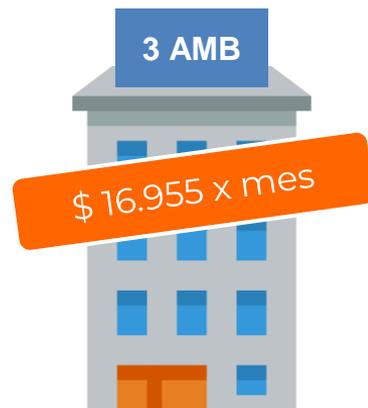
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 242 \$/M2/MES



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.

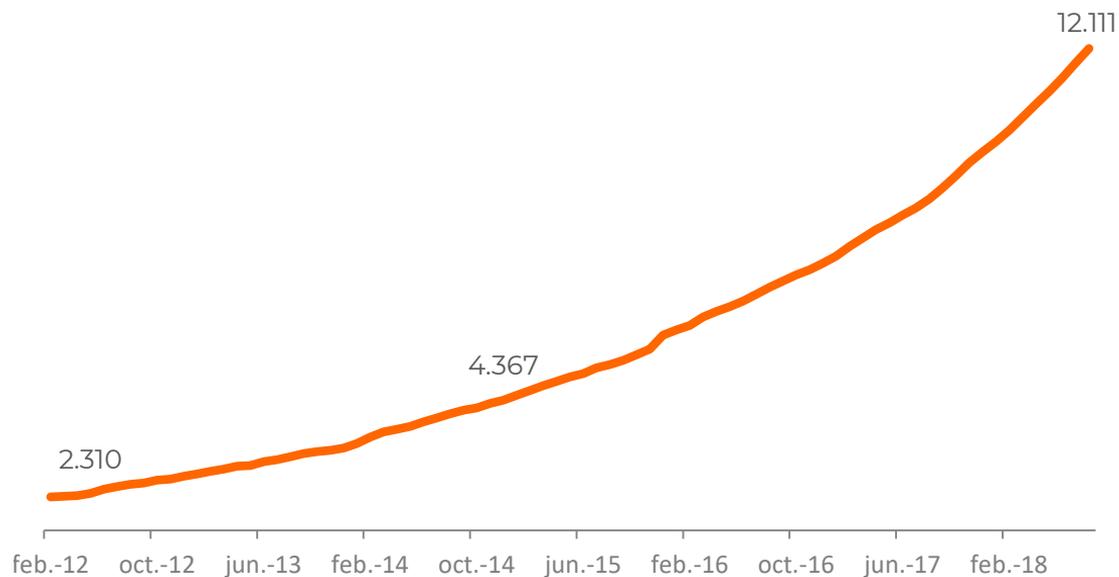
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 16.955 pesos por mes.

ALQUILER

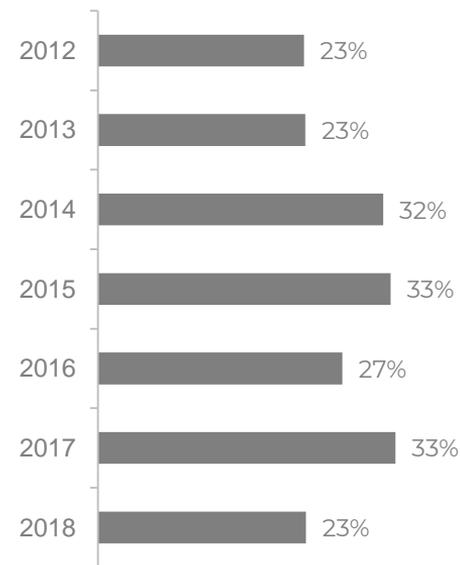
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCION MENSUAL. AR\$/MES



VARIACION 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.

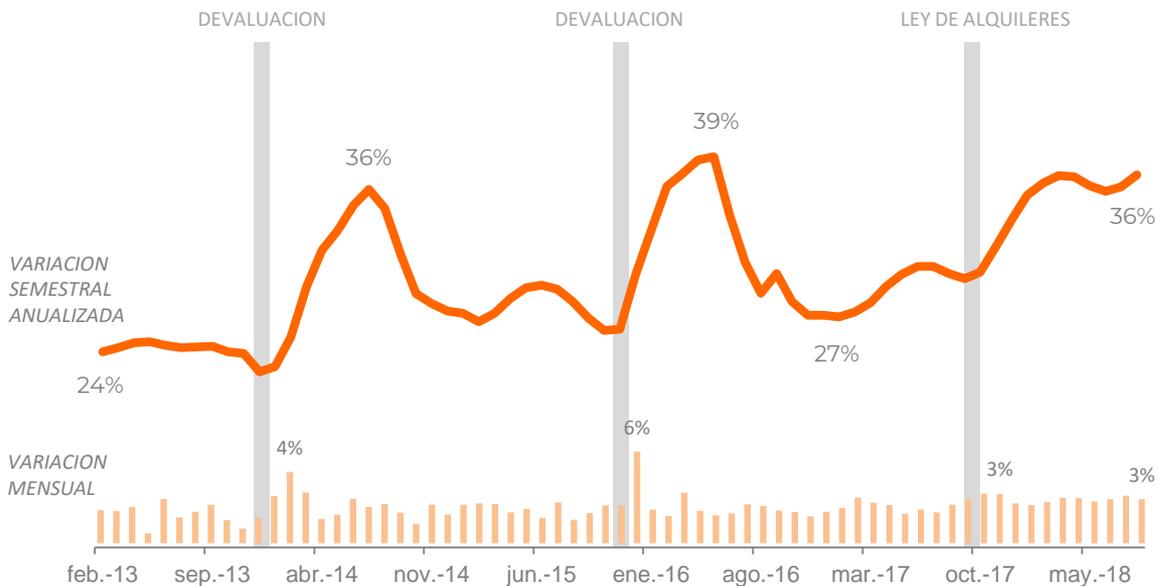
El incremento acumulado de 2017 fue de 33%, por arriba de todos los índices de inflación.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



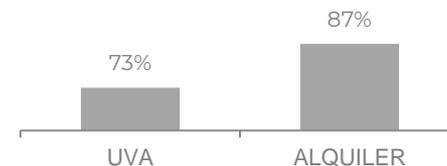
VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA



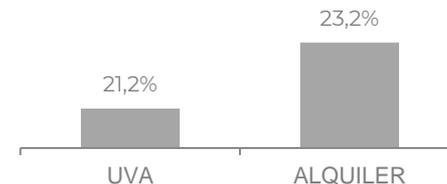
ALQUILER VS. UVA

UVA = UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACION DESDE ABRIL 2016...



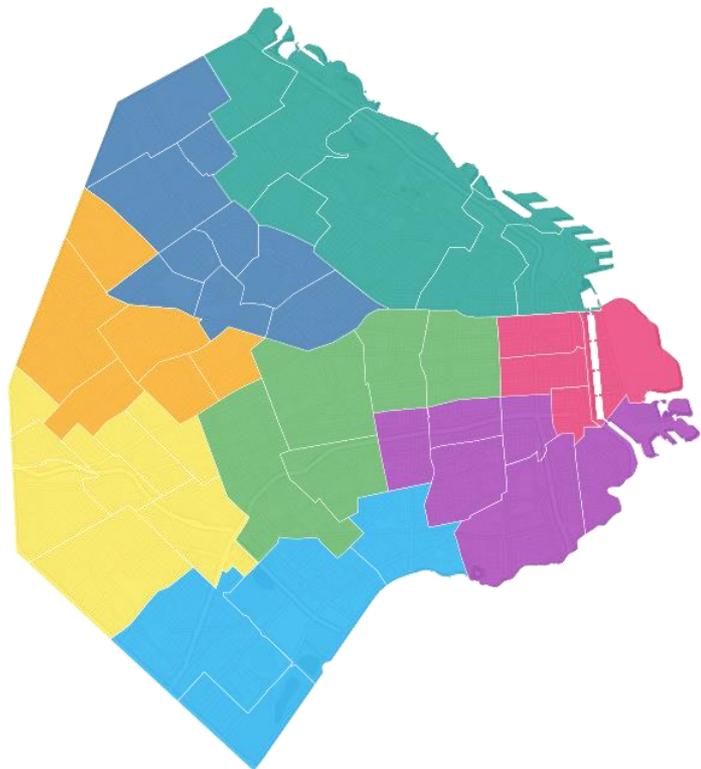
VARIACION DURANTE 2018...



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 21.2% en 2018, inferior al alquiler

ALQUILER

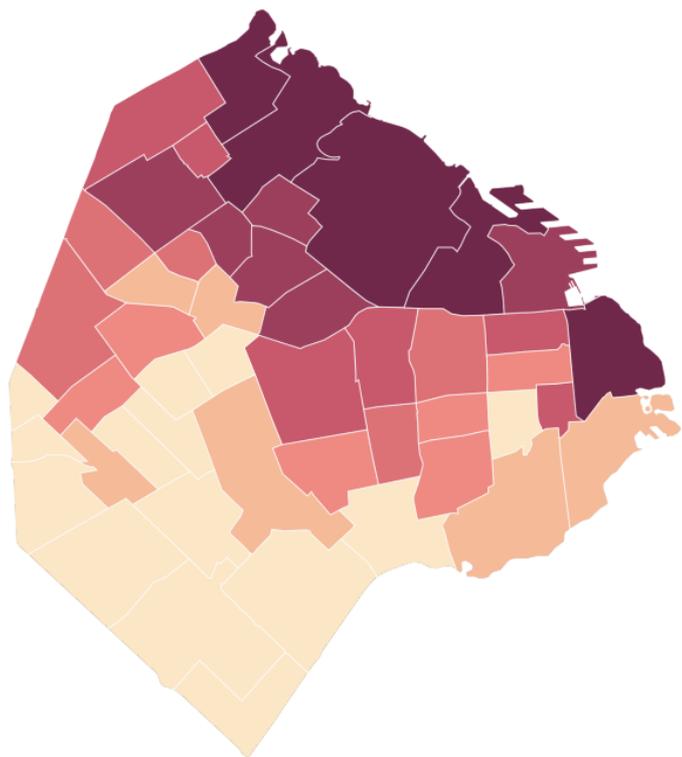
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	AR\$/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	14.063	2.8%	34%
CORREDOR NOROESTE	12.718	2.0%	40%
MEDIA BUENOS AIRES	12.111	2.7%	38%
MACROCENTRO	11.973	2.8%	36%
NOROESTE	11.656	2.7%	40%
EJE CENTRAL	11.590	2.0%	37%
SUR ESTE	10.685	3.5%	39%
OESTE	10.123	3.9%	42%
SUR	S/D		

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

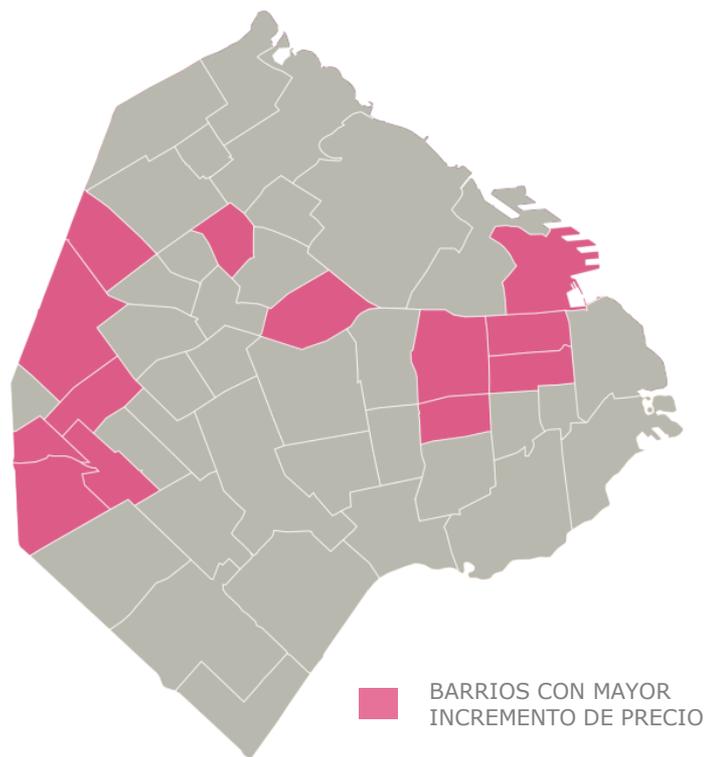
BARRIO AR\$/MES

Puerto Madero	19.805
Palermo	15.102
Las Cañitas	15.011
Villa Crespo	12.984
San Nicolás	12.263
Caballito	12.049
Villa Devoto	11.683
Parque Patricios	11.297
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 VARIACION DE PRECIOS ANUAL



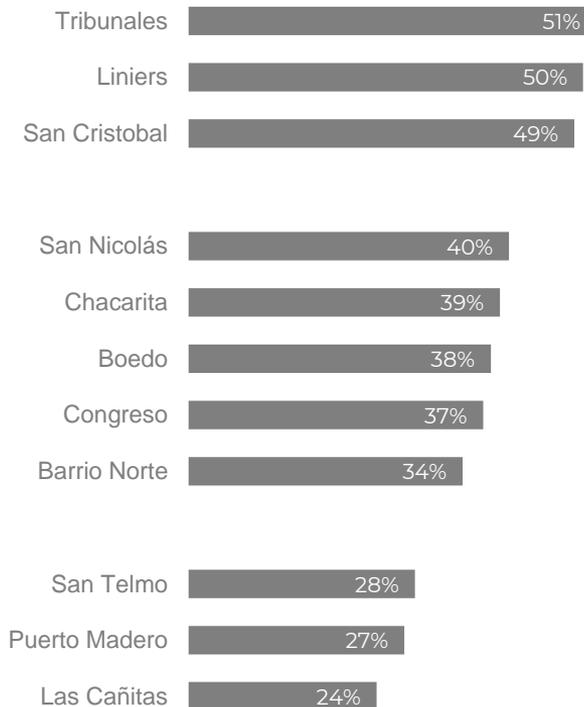
RANKING

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

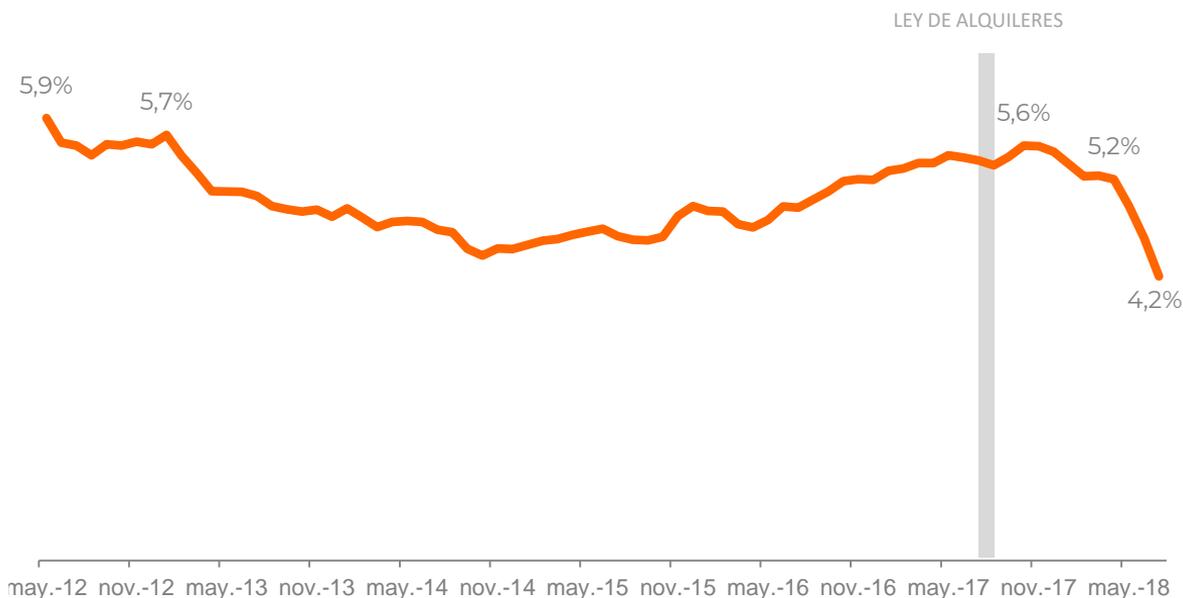


RENTABILIDAD

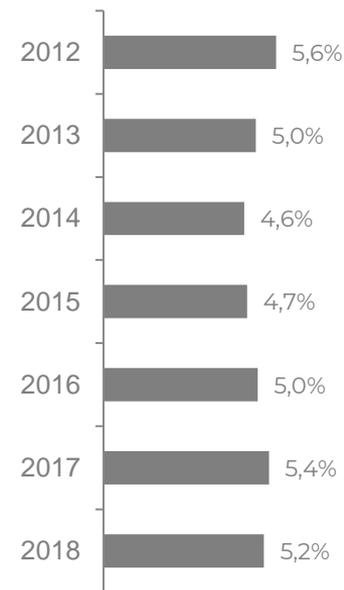
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



EVOLUCION MENSUAL



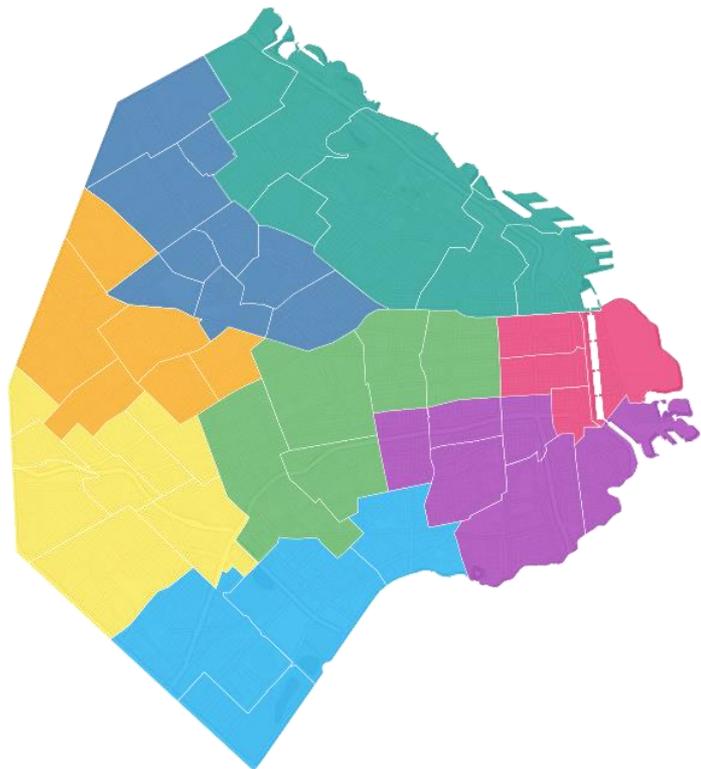
PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 4.2% 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

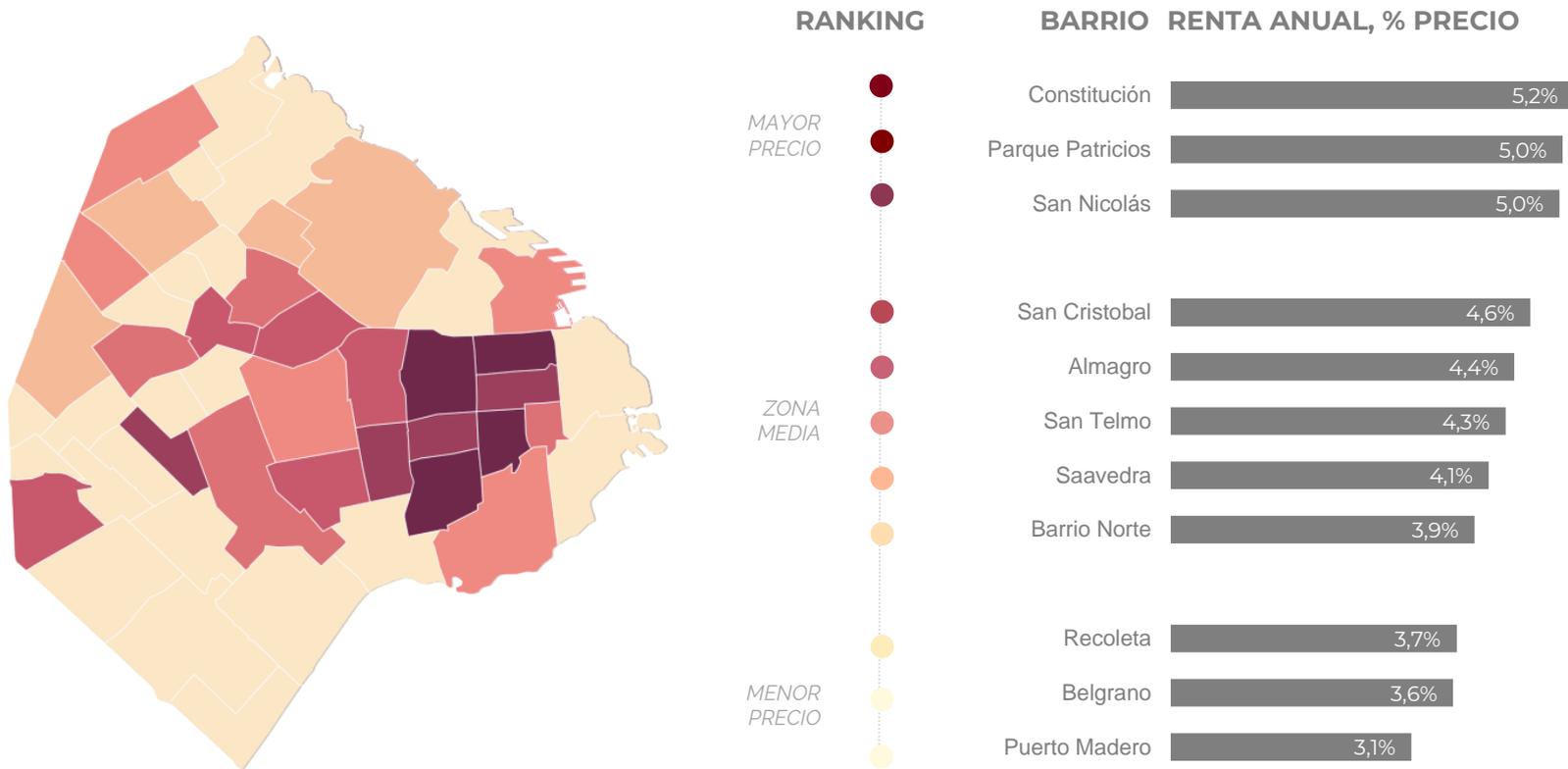
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	RENTA ANUAL, % PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
●	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