



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES

SEPTIEMBRE 2018



RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS



VENTA

PRECIOS DESACELERANDO

El precio medio alcanza los 2.555 usd/m² acumulando incremento de 7.5% en el 2018. Continúa la fuerte desaceleración de precios iniciada en junio.

La devaluación del peso genera una disminución de los costos de construcción en dólares que están hoy 37% por debajo que en diciembre 2017.

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

ALQUILER

INCREMENTA 27% EN EL AÑO

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$12.485 por mes, sube 3.1% en septiembre y acumula 27% en 2018. Durante el mismo periodo las cuotas de los créditos UVA aumentaron en menor medida: 25.1%.

El 80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 11.400 y 13.600 pesos por mes.

El 75% de los barrios registran incremento de precio superior al 32% en los últimos 12 meses.

RENTABILIDAD

FUERTE DISMINUCION

La rentabilidad inmobiliaria media de CABA se ubica en 3.9% bruto anual. El periodo de repago de la inversión es de 26 años, 40% más que 12 meses atrás.

La moneda argentina se devaluó 115% durante 2018 generando una caída del 42% 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 2.555 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.457 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 134 mil dólares.

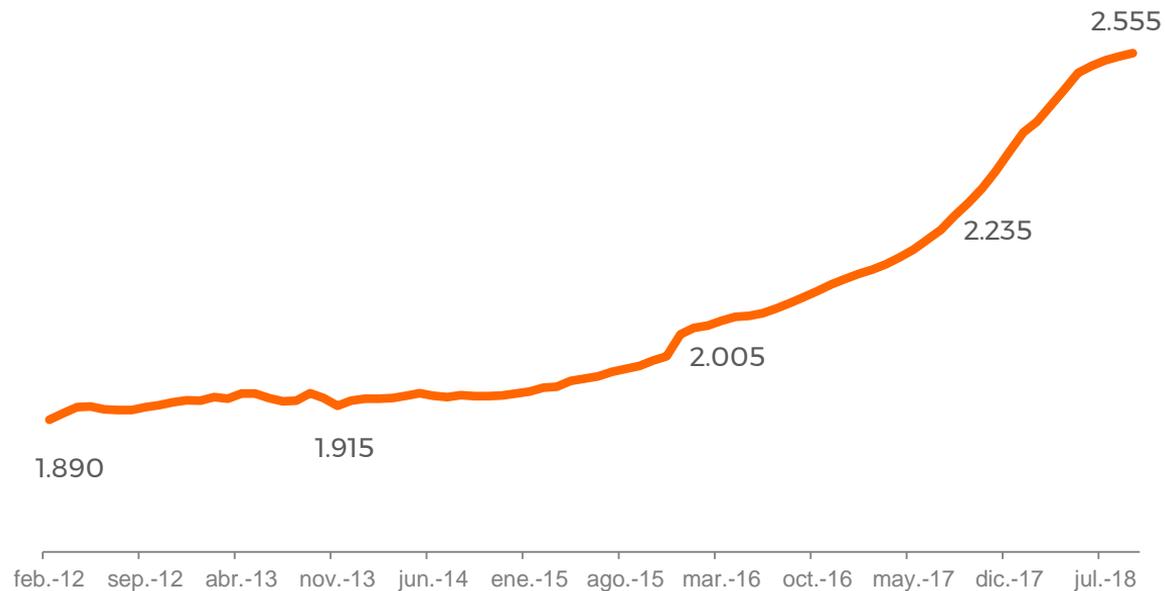
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 187 mil dólares.

VENTA

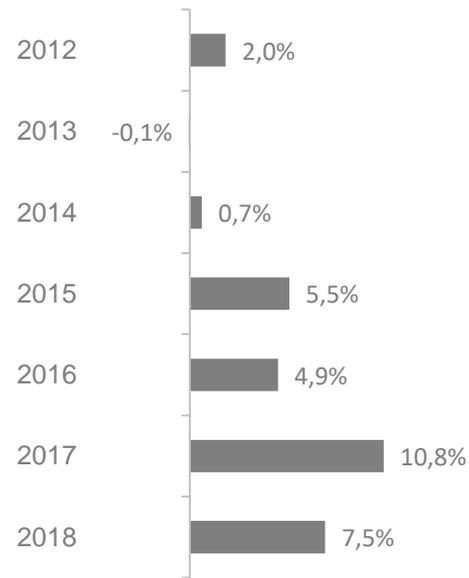
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



Precio medio se ubica en USD 2.555 por m2, avanza en agosto +0.2% y acumula +7.5% en 2018.

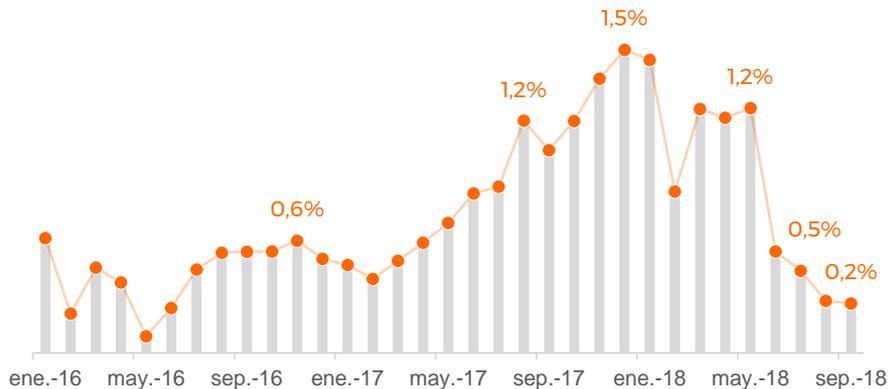
Desde junio se registra una fuerte desaceleración de precios.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

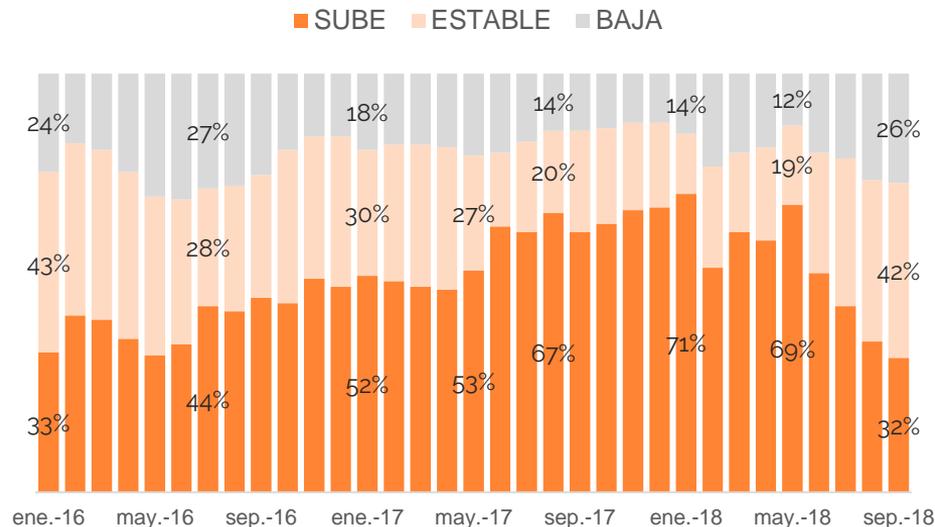


VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD
% de incremento respecto al mes previo



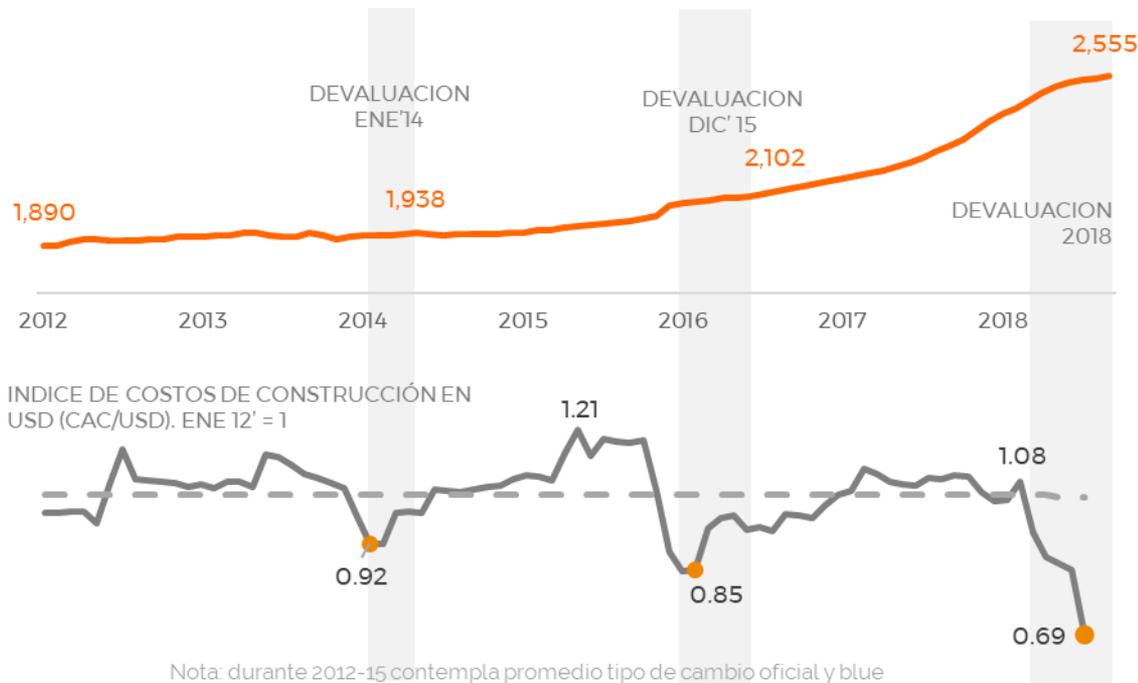
Fuerte desaceleración del precio de los departamentos. Desde el incremento de 1.2% mensual en mayo 2018 inicia descenso de la velocidad hasta el +0.2% de septiembre.

BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

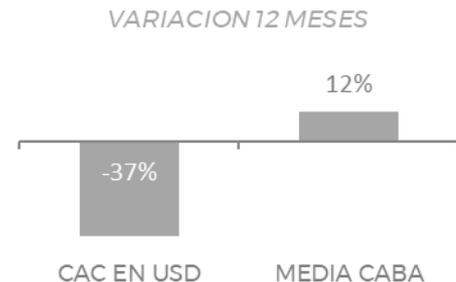
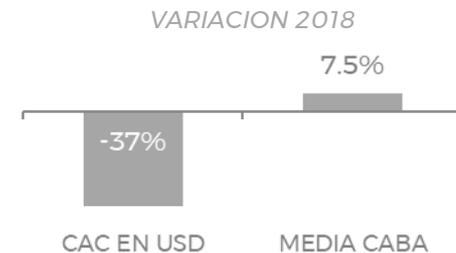


En mayo el 69% de los barrios registraba incremento mensual. Desde entonces el % de barrios con incremento de precio disminuye. En septiembre solo el 32% de los barrios subió de precio, el 42% no tuvo variación, el 26% subió.

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACION ACUMULADA

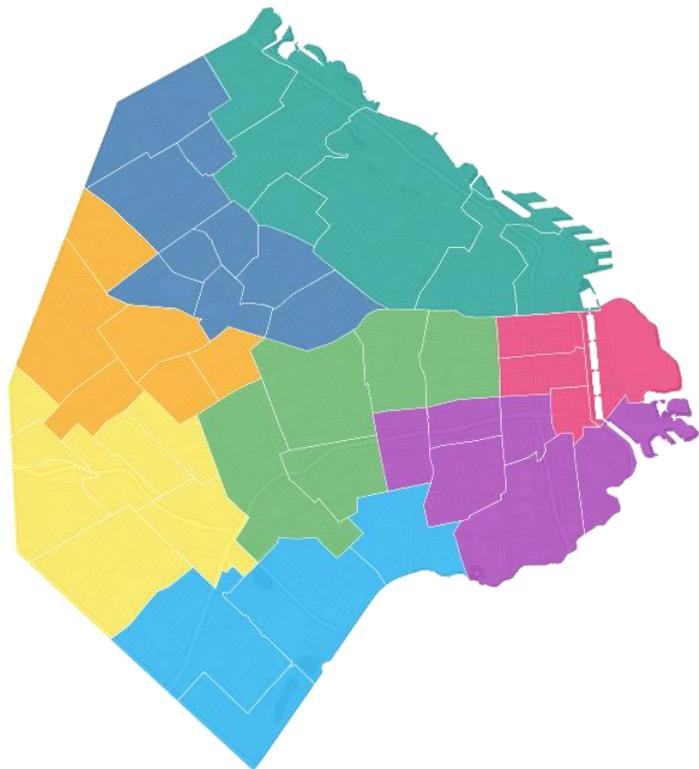


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación del peso genera una disminución de los costos de construcción en dólares que están hoy 37% debajo que en diciembre 2017. El costo de construcción en dólares esta en su menor nivel desde 2012.

VENTA

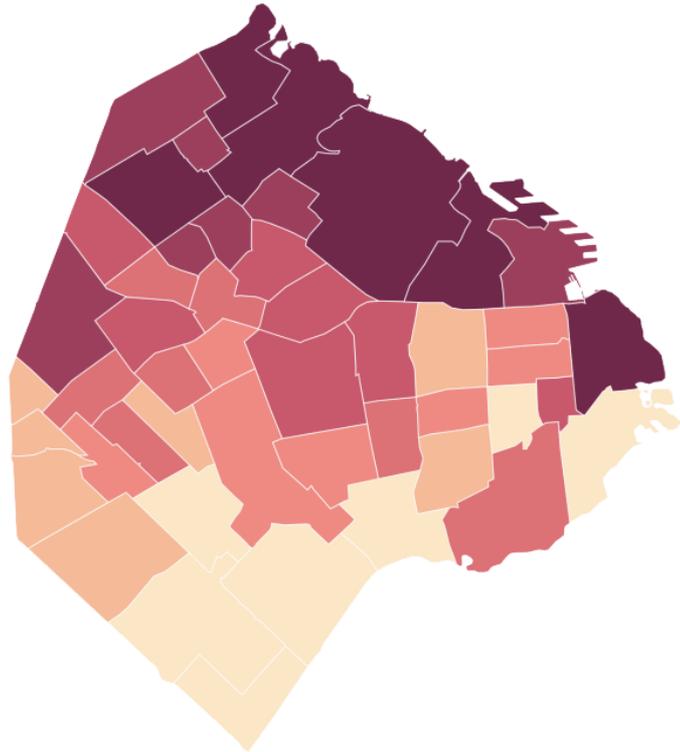
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3.331	0.0%	11.4%
CORREDOR NOROESTE	2.804	0.3%	15.2%
MEDIA BUENOS AIRES	2.555	0.2%	11.9%
NOROESTE	2.518	0.4%	16.2%
EJE CENTRAL	2.397	0.4%	12.9%
MACROCENTRO	2.391	-0.2%	9.9%
SUR ESTE	2.117	0.6%	10.7%
OESTE	2.007	0.5%	8.8%
SUR	1.228	0.2%	-2.8%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

BARRIO USD/M2

●	Puerto Madero	5.723
●	Las Cañitas	3.639
●	Palermo	3.538
●	Parque Chas	2.807
●	Parque Centenario	2.543
●	Barracas	2.408
●	Boedo	2.280
●	Villa Luro	2.181
●	Parque Avellaneda	1.770
●	Constitución	1.666
●	Villa Lugano	1.233

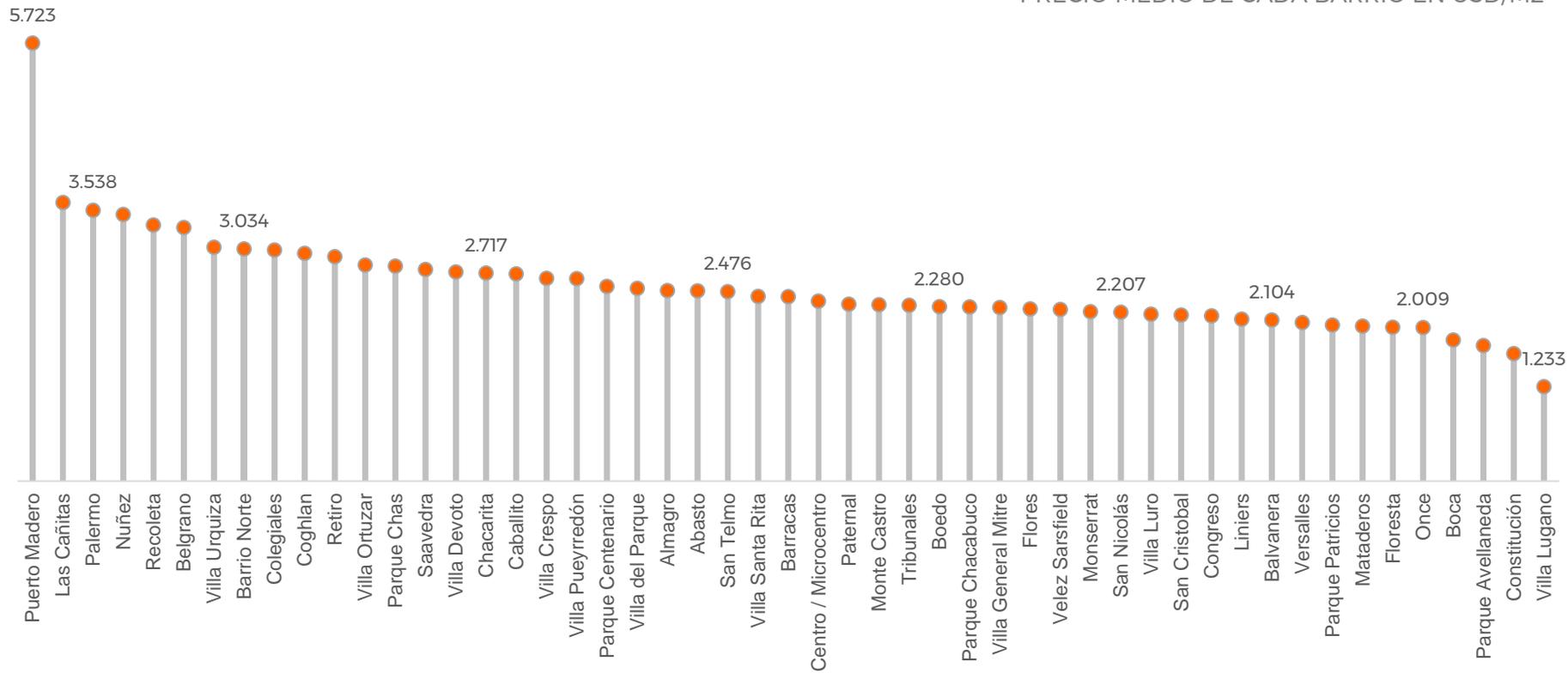
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.723 y mínimo en Villa Lugano USD 1.233

VENTA

PRECIOS DE VENTA SEGÚN BARRIO

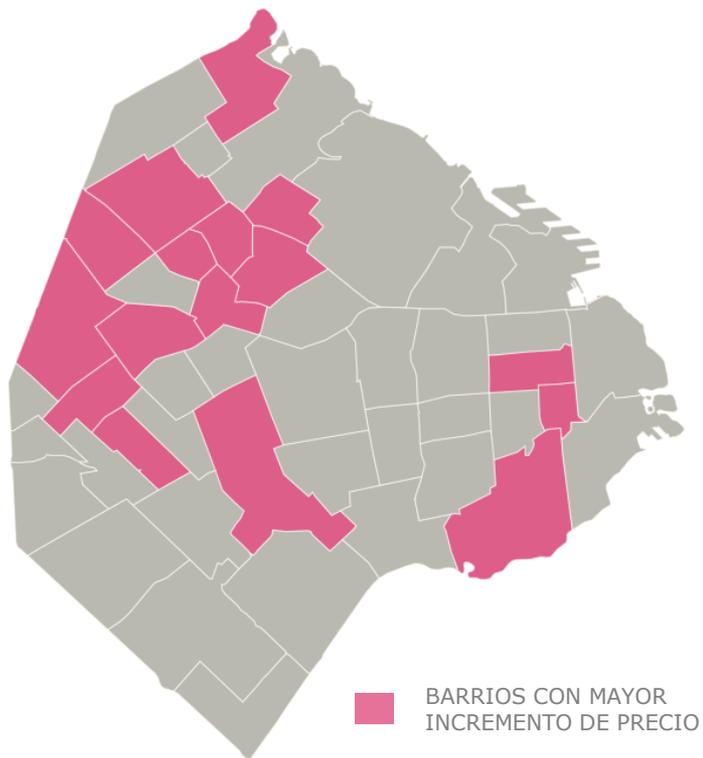


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	Villa Ortuzar	21%
	Villa Pueyrredón	20%
	Villa Devoto	18%
ZONA MEDIA	Villa del Parque	15%
	Almagro	14%
	Abasto	12%
	Once	11%
	Parque Chacabuco	9%
MAYOR BAJA	Puerto Madero	4%
	Constitución	3%
	San Nicolás	1%

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



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 250 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 238 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene se alquila por 12.485 pesos por mes.

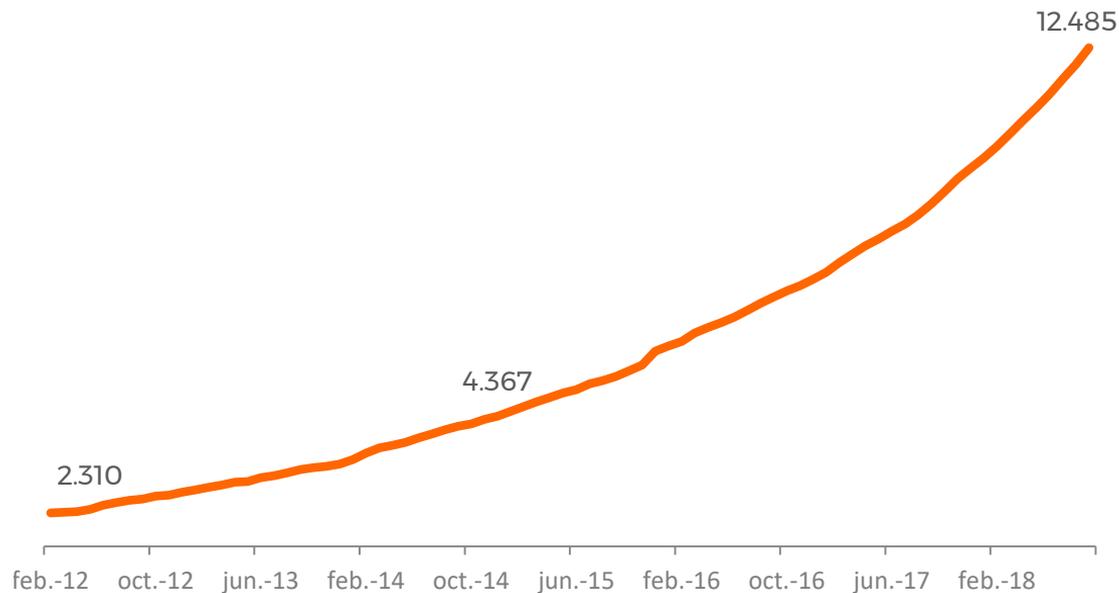
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 17.479 pesos por mes.

ALQUILER

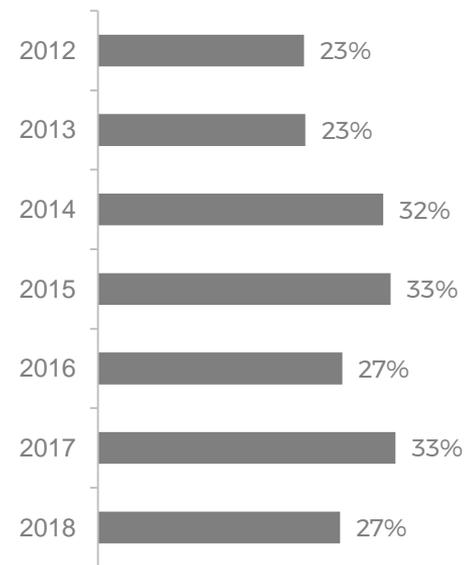
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCION MENSUAL. AR\$/MES



VARIACION EN EL AÑO



El alquiler promedio de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 12.485 por mes. Sube 3.1% en el mes y acumula 27% en el año.

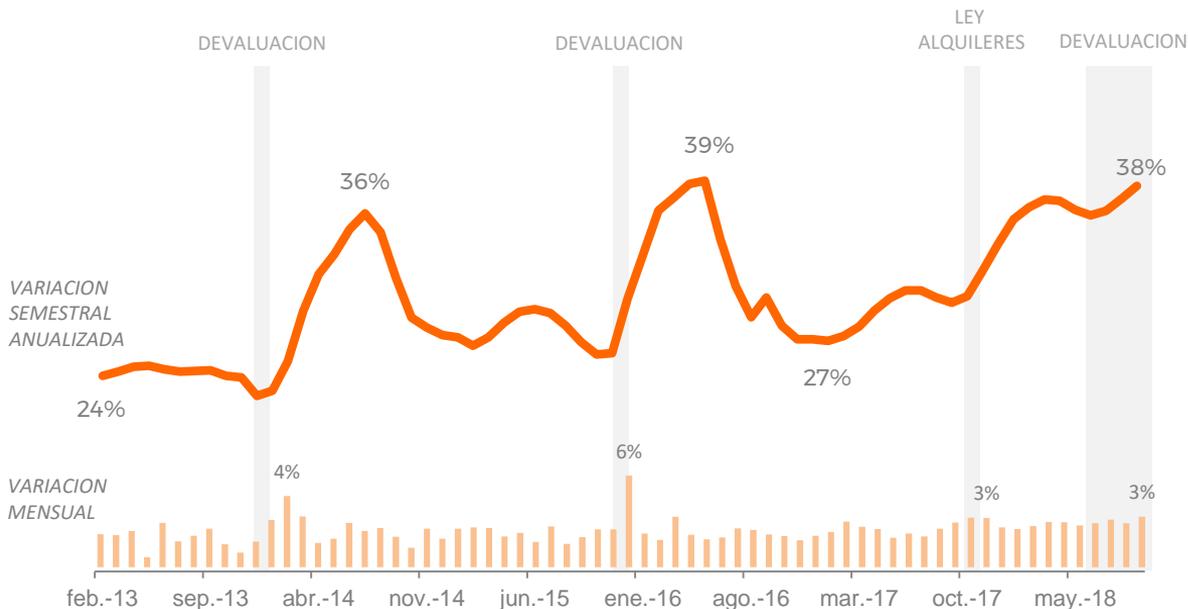
En los últimos 12 meses el alquiler acumula una suba de 38%.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

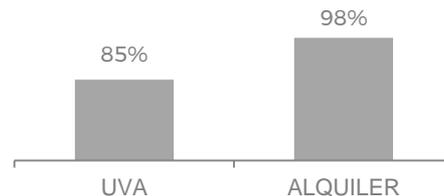


VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

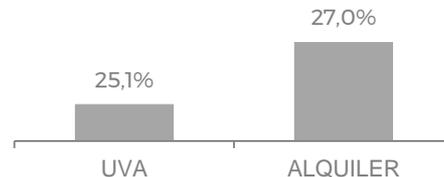


ALQUILER VS. UVA
UVA = UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACION DESDE ABRIL 2016...



VARIACION DURANTE 2018...

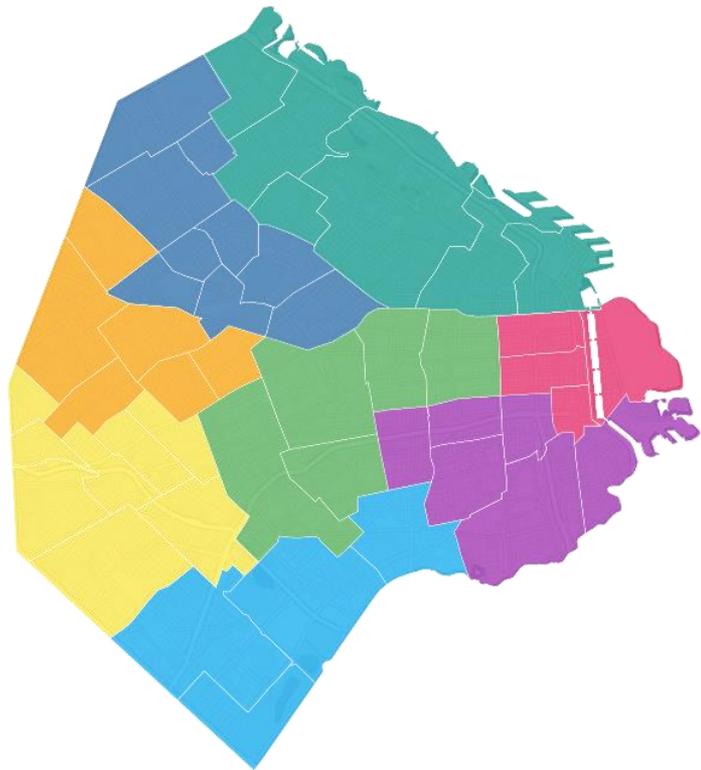


El incremento de precios de alquiler vuelve a acelerarse desde mayo 2018, situándose a una velocidad superior al 35% anual.

La UVA sube 25.1% en 2018, por debajo que el alquiler. Desde su creación la UVA se incremento un 14% menos que el alquiler.

ALQUILER

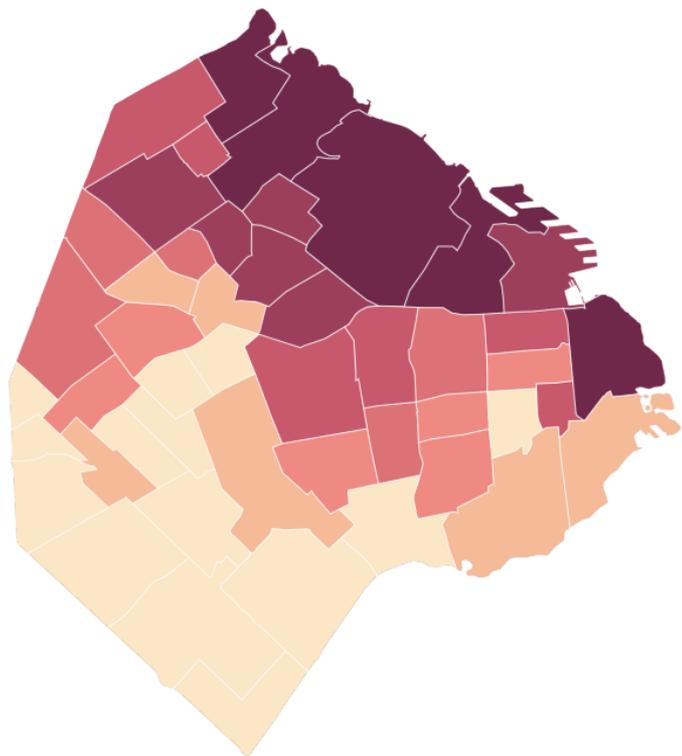
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	AR\$/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	14.460	2.8%	35%
CORREDOR NOROESTE	13.062	2.7%	40%
MEDIA BUENOS AIRES	12.485	3.1%	38%
MACROCENTRO	12.251	2.3%	34%
NOROESTE	12.022	3.1%	42%
EJE CENTRAL	11.936	3.0%	36%
SUR ESTE	11.067	3.6%	42%
OESTE	10.594	4.7%	45%
SUR	S/D		

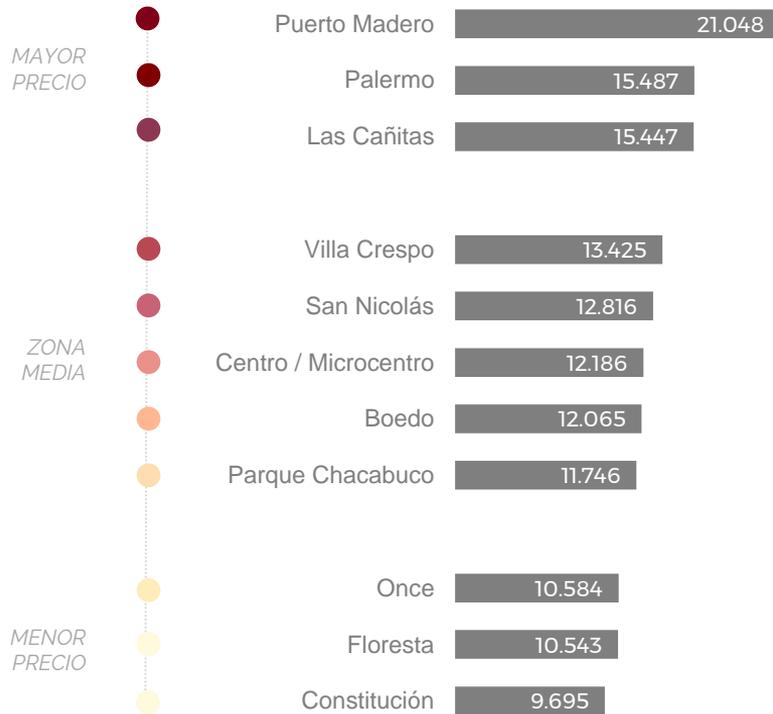
ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

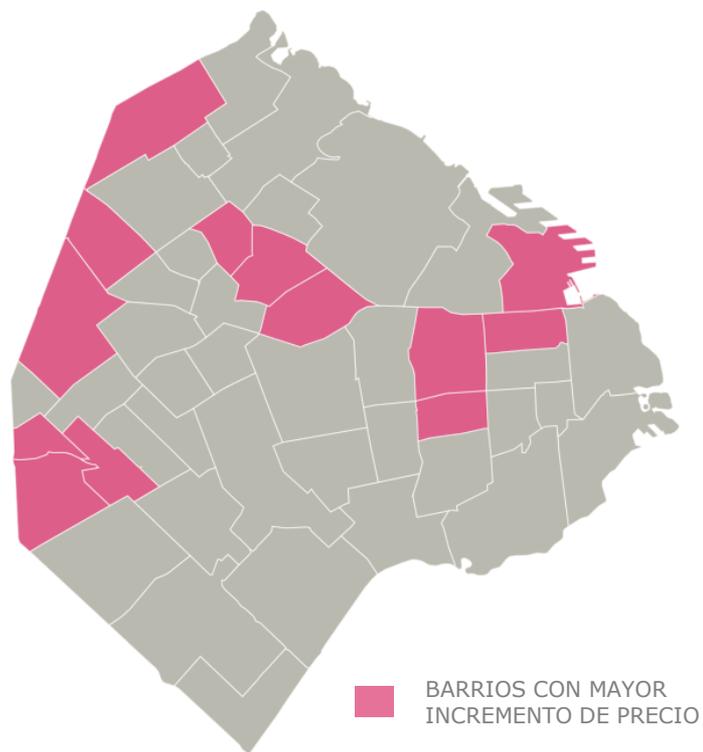
BARRIO AR\$/MES



80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 11.400 y 13.600 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	Liniers	59%
	Tribunales	49%
	Retiro	48%
ZONA MEDIA	Villa Pueyrredón	40%
	Boedo	38%
	Congreso	37%
	Parque Chacabuco	36%
	Paternal	34%
	MENOR SUBA	Once
San Telmo		27%
Las Cañitas		24%

Liniers, Tribunales y Retiro son las zonas con mayor incremento de precio de alquiler



RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

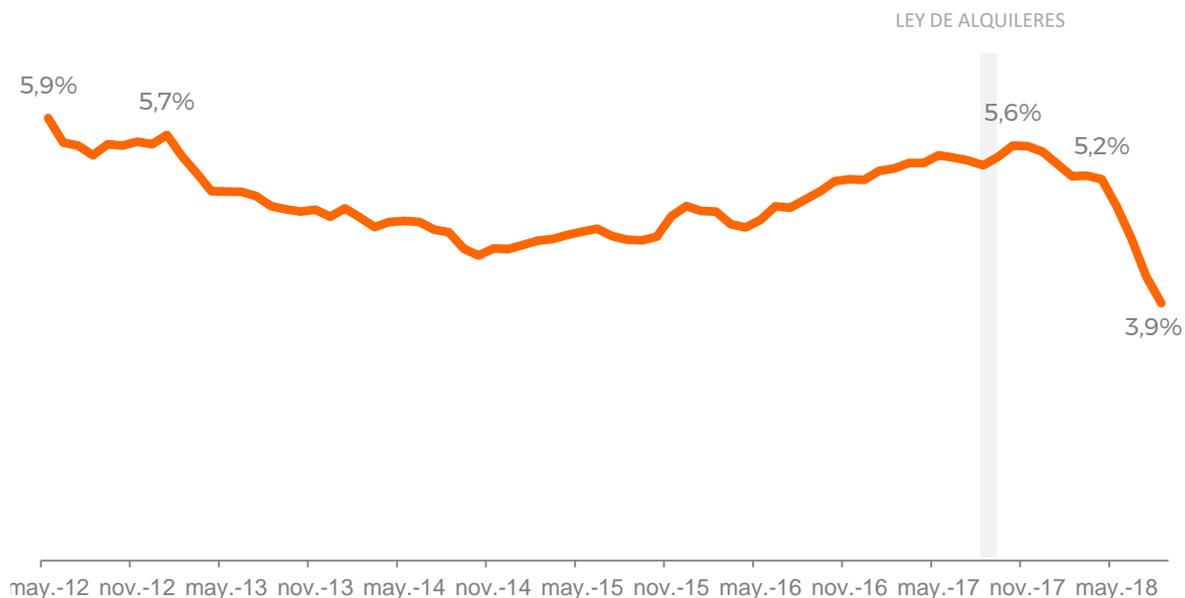


RENTABILIDAD

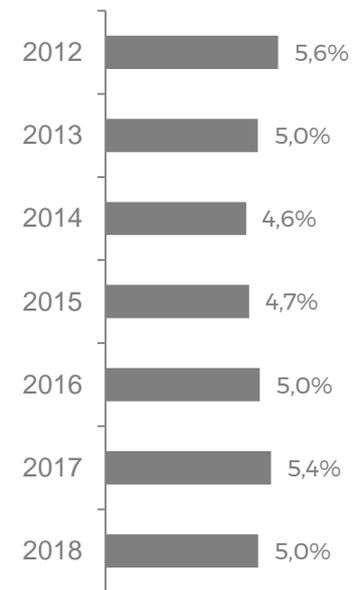
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



EVOLUCION MENSUAL



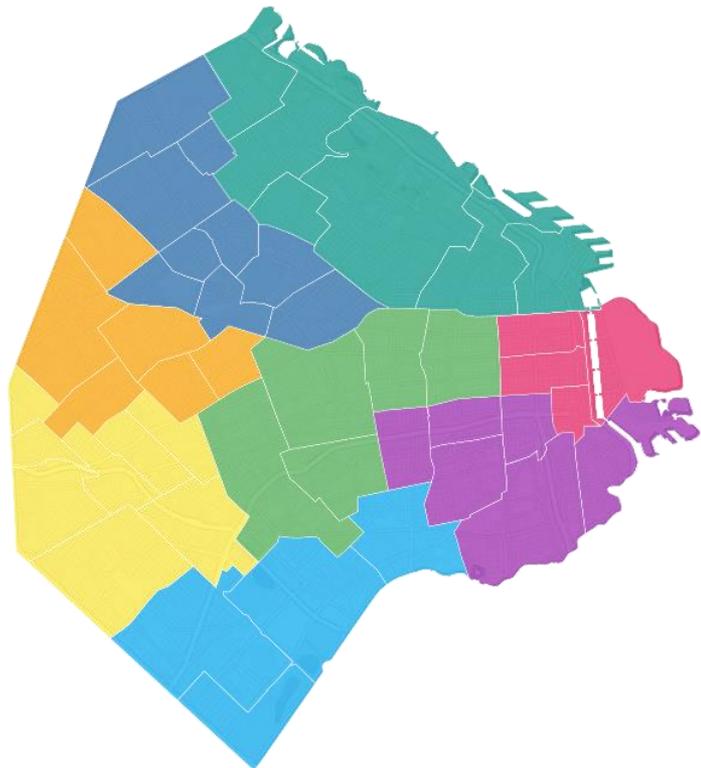
PROMEDIO ANUAL

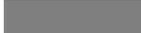


Relación alquiler/precio se ubica en 3.9% anual. La devaluación de los últimos meses disminuye el precio del alquiler medido en dólares, hundiendo la renta inmobiliaria. Se necesitan 26 años de alquiler para recuperar la inversión.

RENTABILIDAD

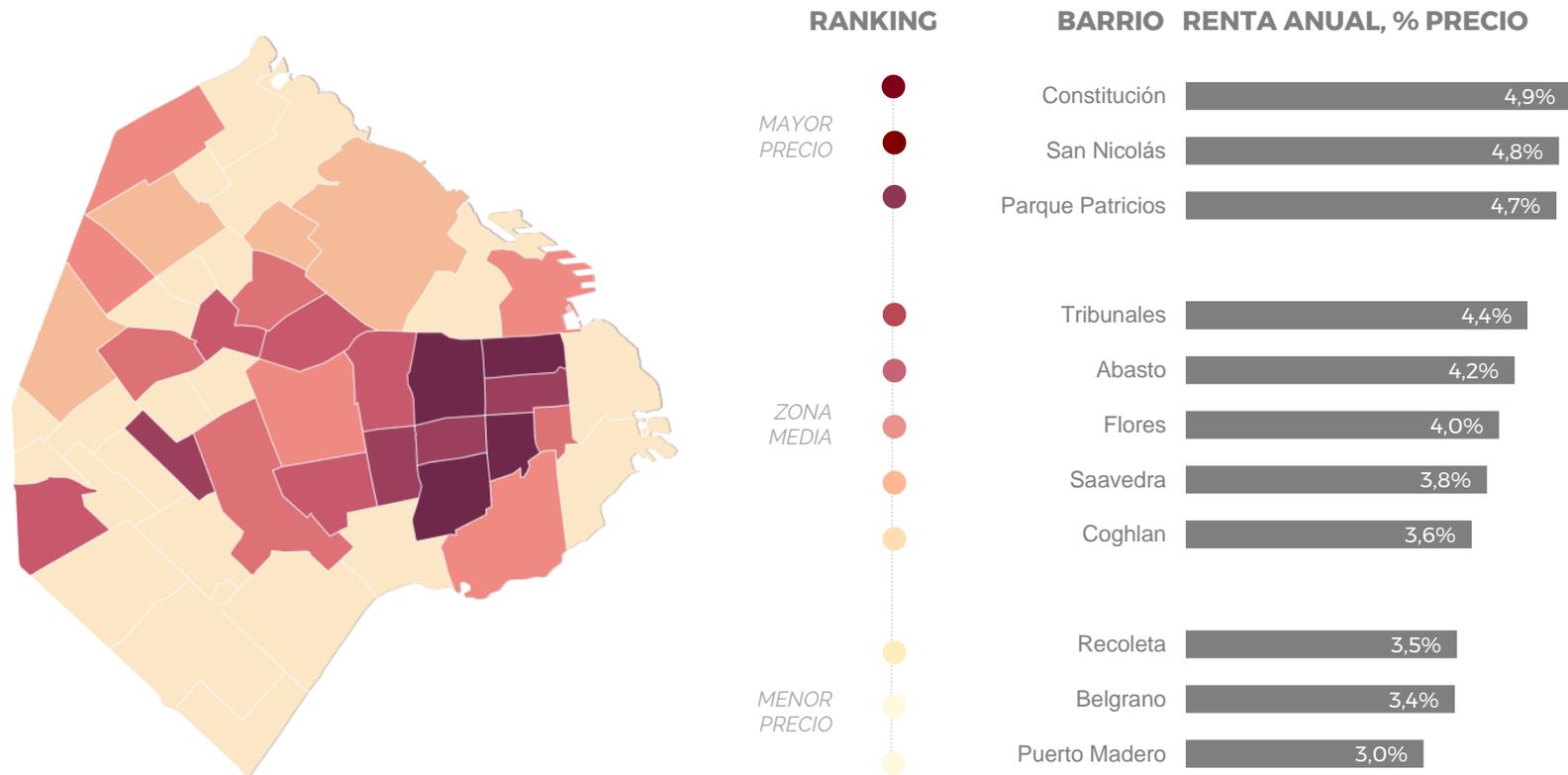
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	RENTA ANUAL, % PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
●	SUR ESTE	 4,2%	↓	↓
●	MACROCENTRO	 4,1%	↓	↓
●	EJE CENTRAL	 4,1%	↓	↓
●	OESTE	 4,1%	↓	↓
○	MEDIA BUENOS AIRES	 3,9%	↓	↓
●	NOROESTE	 3,7%	↓	↓
●	CORREDOR NOROESTE	 3,5%	↓	↓
●	CORREDOR NORTE	 3,5%	↓	↓
●	SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



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