



# ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO  
BUENOS AIRES

OCTUBRE 2018



# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS



### VENTA

#### PRECIOS DEJARON DE SUBIR

El precio medio se ubica en 2.556 usd/m<sup>2</sup> sin incremento de precio respecto al mes previo por primera vez en cuatro años.

La desaceleración de precio inicio en Junio. Sin embargo durante 2018 precios acumulan +7.6%. La devaluación del peso genera una disminución de los costos de construcción en dólares que están hoy 28% por debajo que en diciembre 2017.

El 64% de los barrios de la ciudad registran disminución o estabilidad de precios. La Boca y San Nicolás son los barrios con mayor baja de precio desde Mayo.

### ALQUILER

#### INCREMENTO DE 31% EN EL AÑO

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$12.834 por mes, sube 2.8% en octubre y acumula 31% en 2018. Durante el mismo periodo las cuotas de los créditos UVA aumentaron en menor medida: 30.3%.

El 80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 12.000 y 13.900 pesos por mes. En los últimos 12 meses el incremento medio es de 38%.

### RENTABILIDAD

#### FUERTE DISMINUCION

La rentabilidad inmobiliaria media de CABA se ubica en 3.6% bruto anual. El periodo de repago de la inversión es de 28 años, 50% más que 12 meses atrás.

La moneda argentina se devaluó 110% durante 2018 generando una caída del 40% 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 2.556 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.455 USD/M2

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

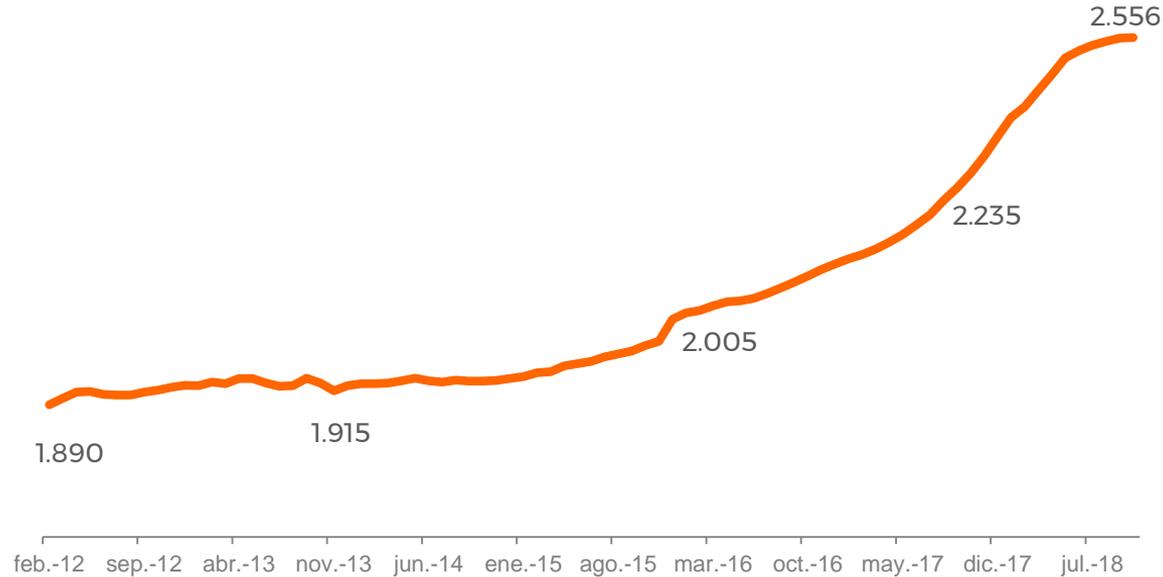
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 188 mil dólares.

# VENTA

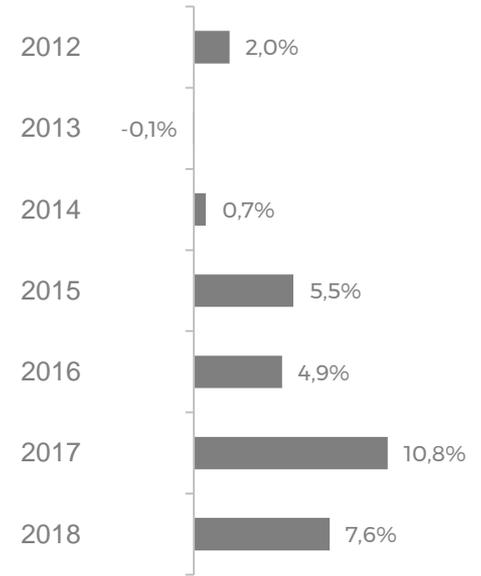
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



Precio medio se ubica en USD 2.556 por m2, sin incremento en octubre. Durante 2018 acumula +7.6%.

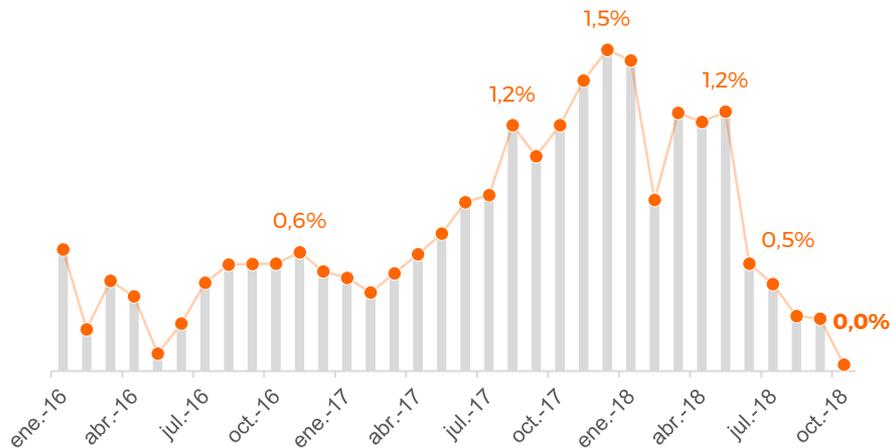
En junio se inició el fuerte proceso de desaceleración de precios.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

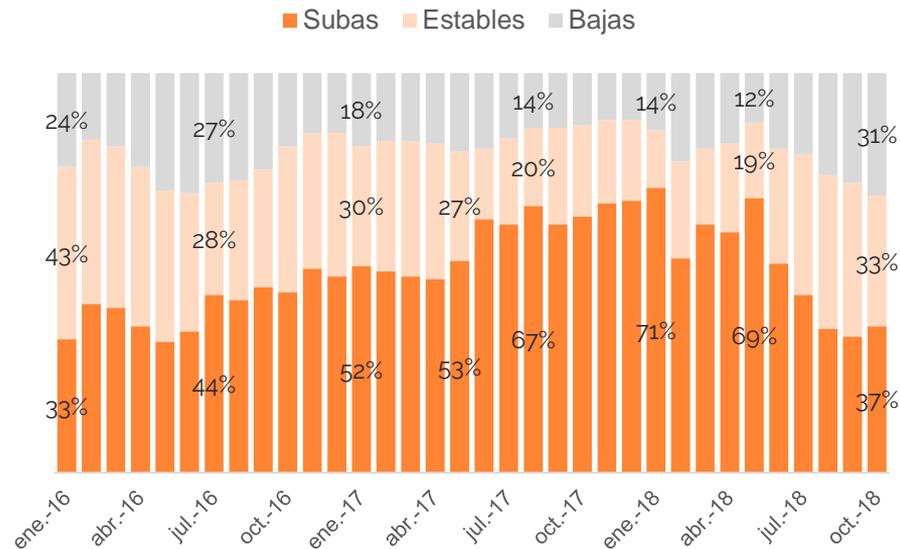


VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD  
% de incremento respecto al mes previo



Fuerte desaceleración del precio de los departamentos. Desde el incremento de 1.2% mensual en mayo 2018 inicia descenso de la velocidad. En octubre el promedio de precios no subió (i.e. variación 0%),

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 octubre el 64% de los barrios registra precio en baja o estable.

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD

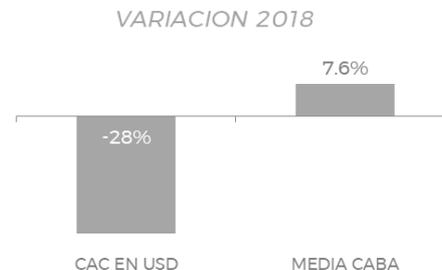


INDICE DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN EN USD (CAC/USD). ENE 12' = 1

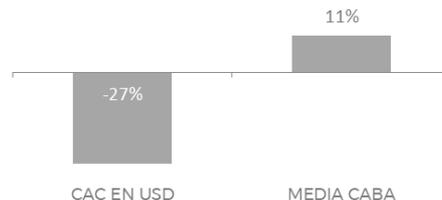


Nota: durante 2012-15 contempla promedio tipo de cambio oficial y blue

VARIACION ACUMULADA



VARIACION 12 MESES

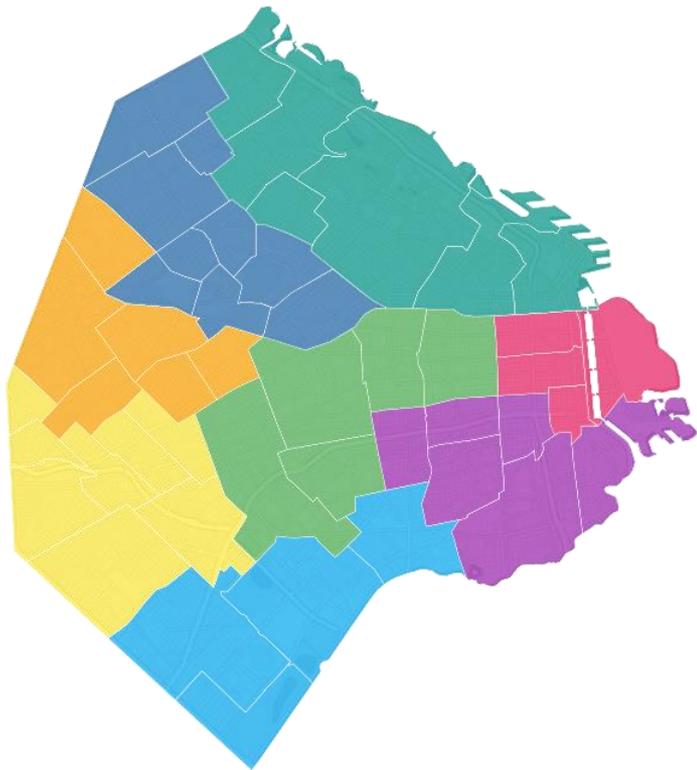


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación del peso genera una disminución de los costos de construcción en dólares que están hoy 28% debajo que en diciembre 2017. El costo de construcción en dólares esta en su menor nivel desde 2012.

# VENTA

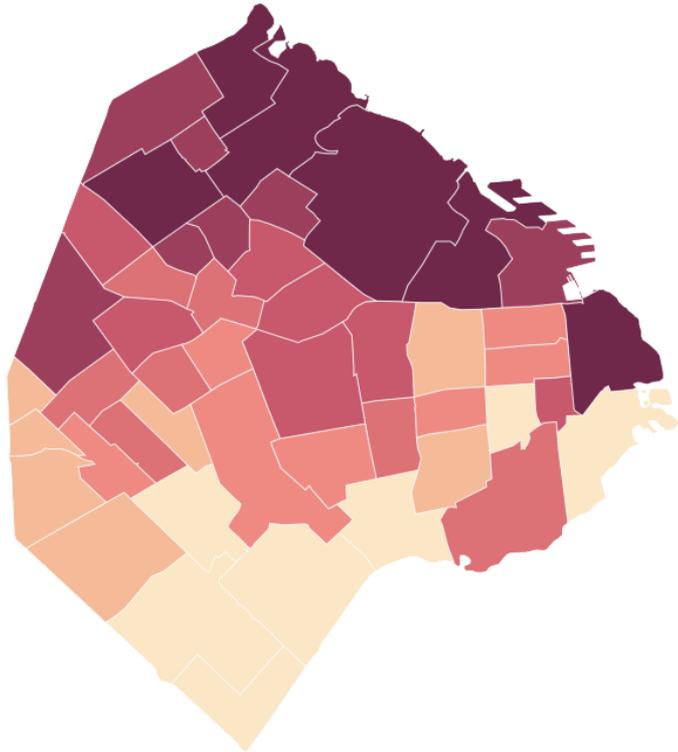
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3.327	-0.1%	9.9%
CORREDOR NOROESTE	2.800	-0.1%	13.0%
MEDIA BUENOS AIRES	2.556	0.0%	10.7%
NOROESTE	2.522	0.2%	15.0%
EJE CENTRAL	2.402	0.2%	12.0%
MACROCENTRO	2.386	-0.2%	8.8%
SUR ESTE	2.120	0.1%	10.0%
OESTE	2.015	0.4%	8.5%
SUR	1.219	-0.7%	-4.7%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



### RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

### BARRIO USD/M2

●	Puerto Madero	5.726
●	Las Cañitas	3.628
●	Palermo	3.532
●	Saavedra	2.772
●	Parque Centenario	2.556
●	Villa Santa Rita	2.418
●	Boedo	2.292
●	San Nicolás	2.214
●	Parque Avellaneda	1.785
●	Constitución	1.676
●	Villa Lugano	1.219

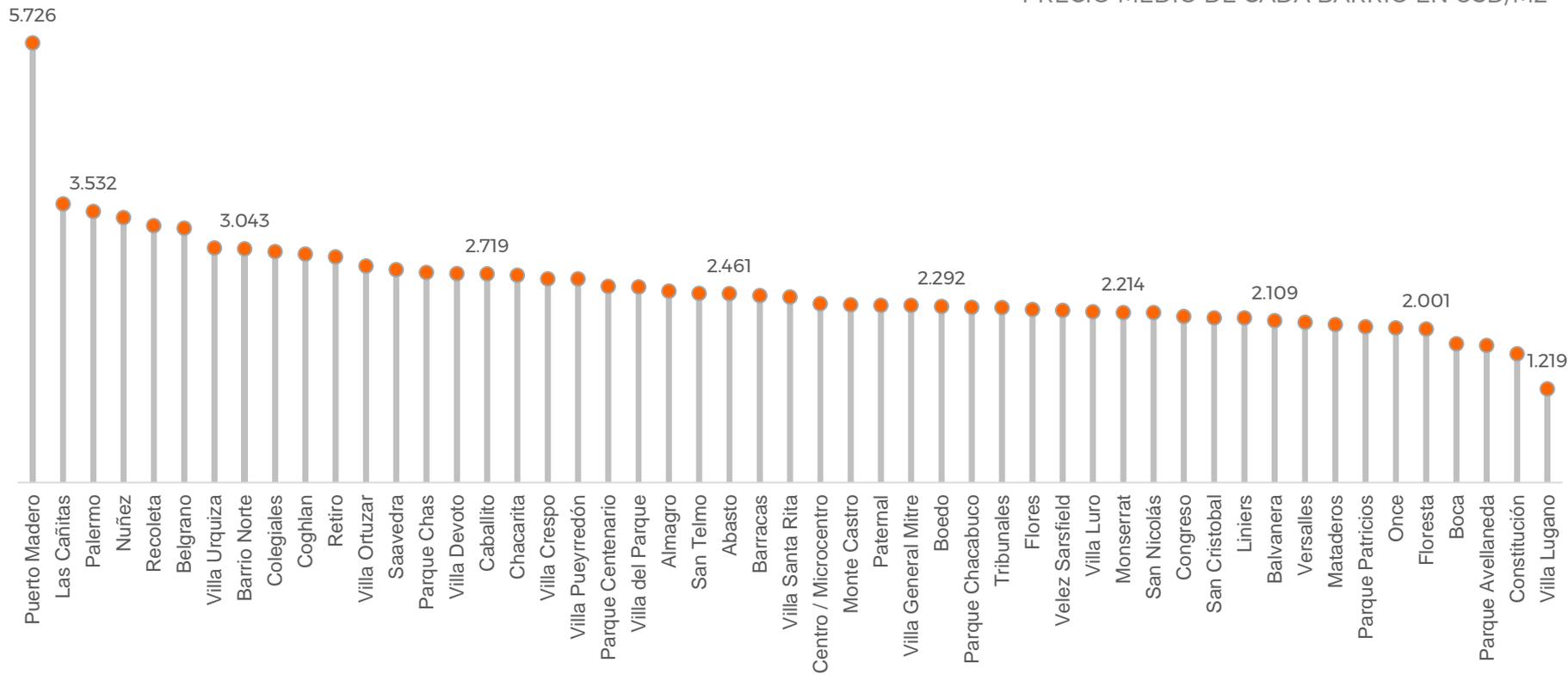
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.726 y mínimo en Villa Lugano USD 1.219

# VENTA

## PRECIOS DE VENTA SEGÚN BARRIO

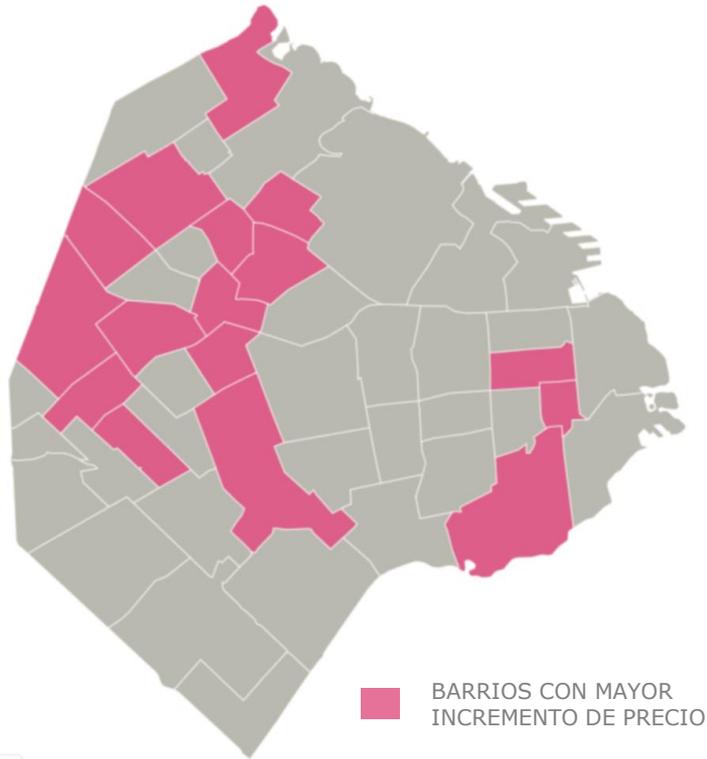


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# VENTA

## HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	Villa Ortuzar	20%
	Villa Pueyrredón	19%
	Villa Devoto	16%
ZONA MEDIA	Villa General Mitre	14%
	Parque Chas	13%
	Congreso	11%
	Abasto	10%
	Liniers	8%
MAYOR BAJA	Puerto Madero	3%
	San Nicolás	2%
	Constitución	2%

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 m<sup>2</sup> de superficie cubierta



# ALQUILER

## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 257 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 240 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene se alquila por 12.834 pesos por mes.

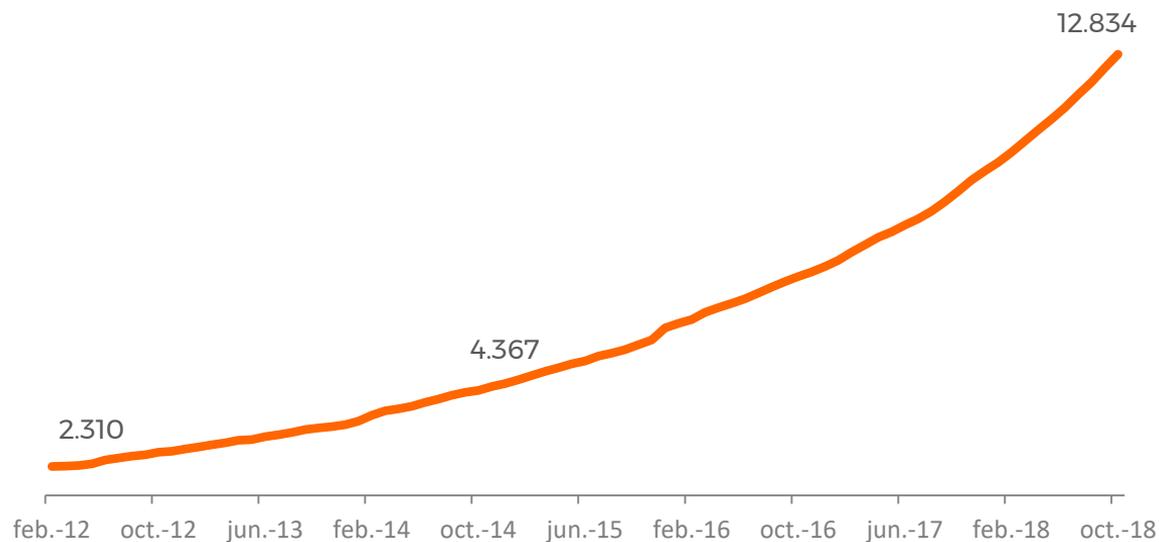
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 17.970 pesos por mes.

# ALQUILER

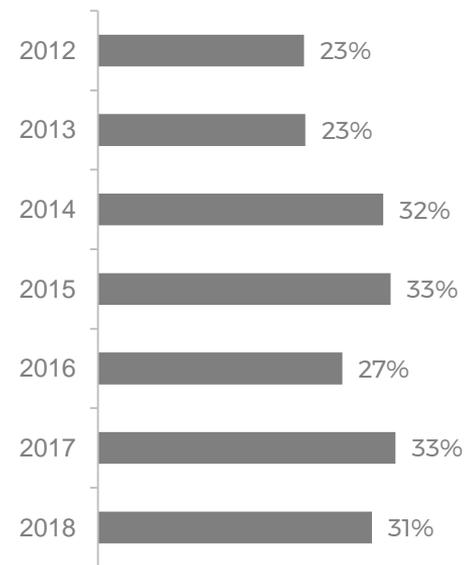
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCION MENSUAL. AR\$/MES



VARIACION EN EL AÑO



El alquiler promedio de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 12.834 por mes. Sube 2.8% en el mes y acumula 31% en el año.

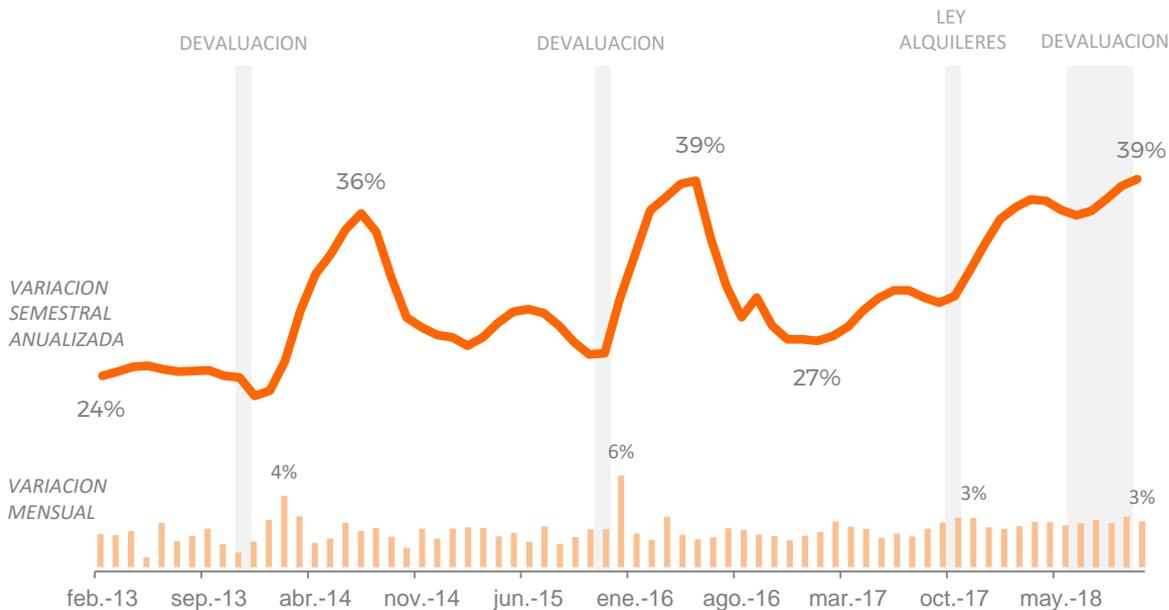
En los últimos 12 meses el alquiler acumula una suba de 38%.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



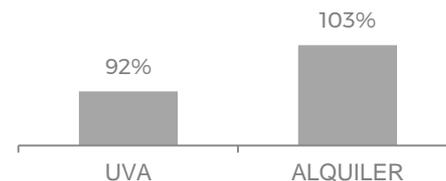
VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA



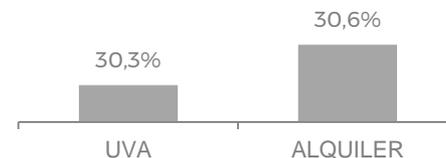
### ALQUILER VS. UVA

UVA = UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACION DESDE ABRIL 2016...



VARIACION DURANTE 2018...

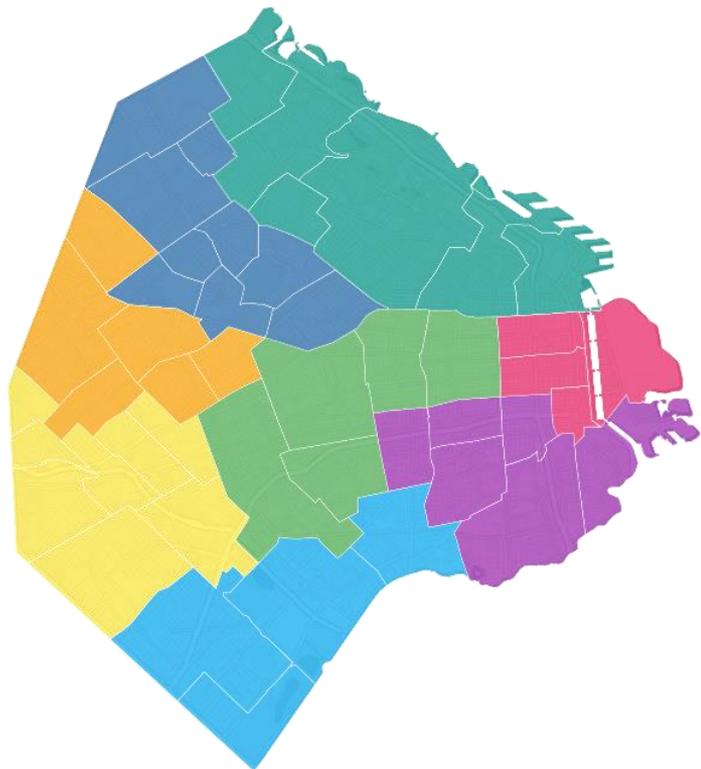


El incremento de precios de alquiler se aceleró desde mayo 2018, situándose a una velocidad superior al 35% anual.

La UVA sube 30.3% en 2018, casi en línea con alquiler. Desde su creación la UVA se incremento un 11pp menos que el alquiler.

# ALQUILER

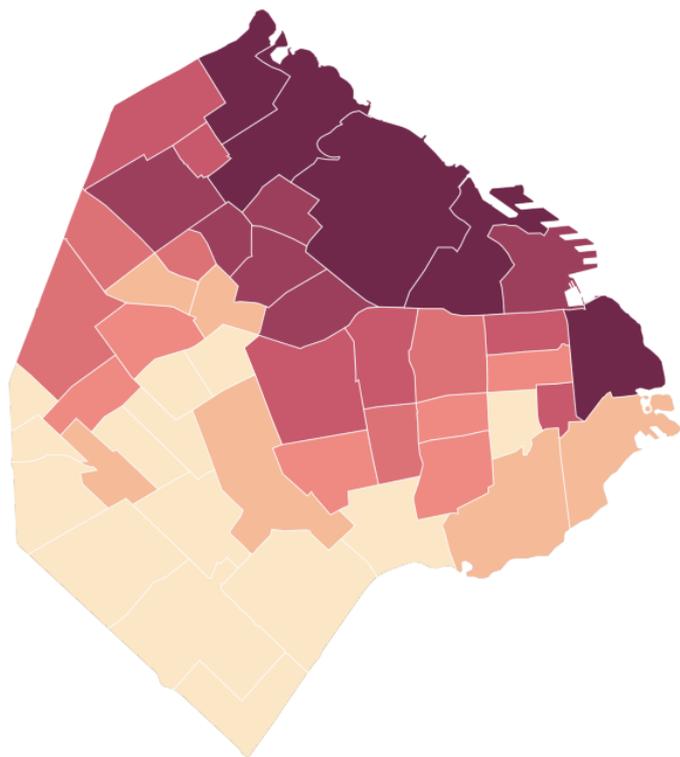
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	AR\$/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	14.886	2.9%	36%
CORREDOR NOROESTE	13.328	2.0%	39%
MEDIA BUENOS AIRES	12.834	2.8%	38%
MACROCENTRO	12.645	3.2%	34%
NOROESTE	12.333	2.6%	40%
EJE CENTRAL	12.293	3.0%	36%
SUR ESTE	11.448	3.4%	41%
OESTE	10.832	2.2%	43%
SUR	S/D		

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



### RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

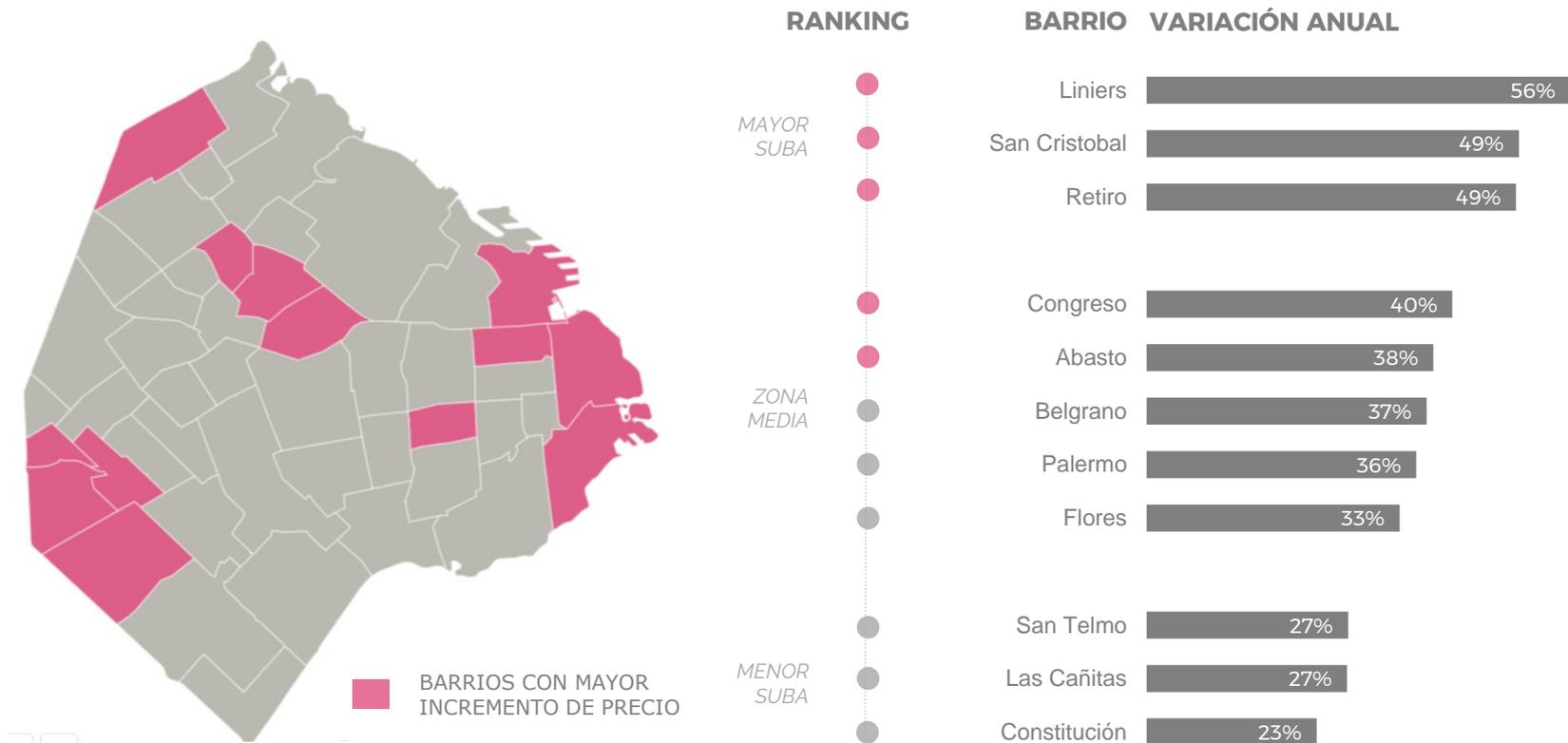
### BARRIO AR\$/MES

●	Puerto Madero	22.144
●	Las Cañitas	16.123
●	Palermo	15.949
●	Villa Crespo	13.675
●	Almagro	13.064
●	Centro / Microcentro	12.610
●	Villa Devoto	12.384
●	Tribunales	12.102
●	Liniers	10.933
●	Floresta	10.713
●	Constitución	9.612

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 12.000 y 13.900 pesos por mes

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



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



# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

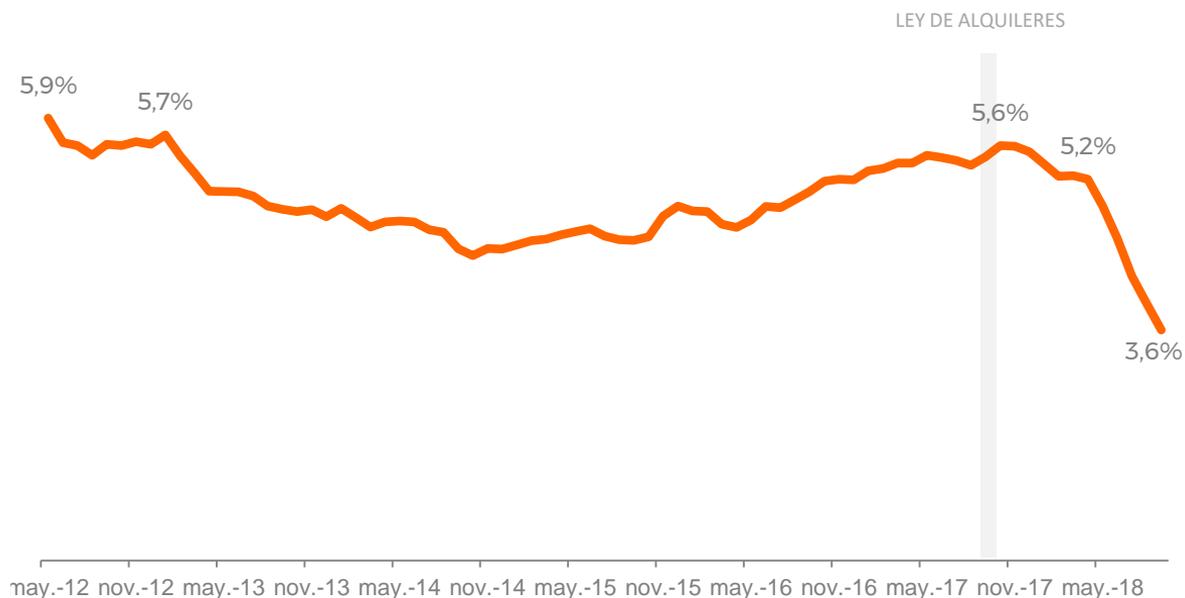


# RENTABILIDAD

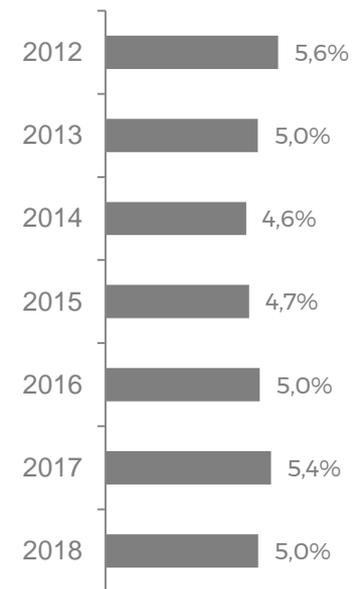
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



### EVOLUCION MENSUAL



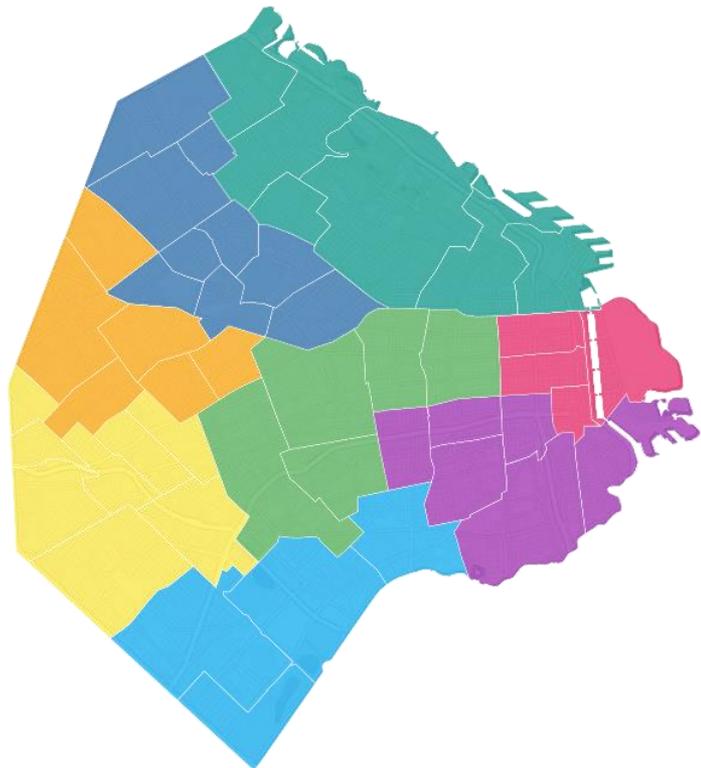
### PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 3.6% anual. La devaluación de los últimos meses disminuye el precio del alquiler medido en dólares, hundiendo la renta inmobiliaria. Se necesitan 28 años de alquiler para recuperar la inversión.

# RENTABILIDAD

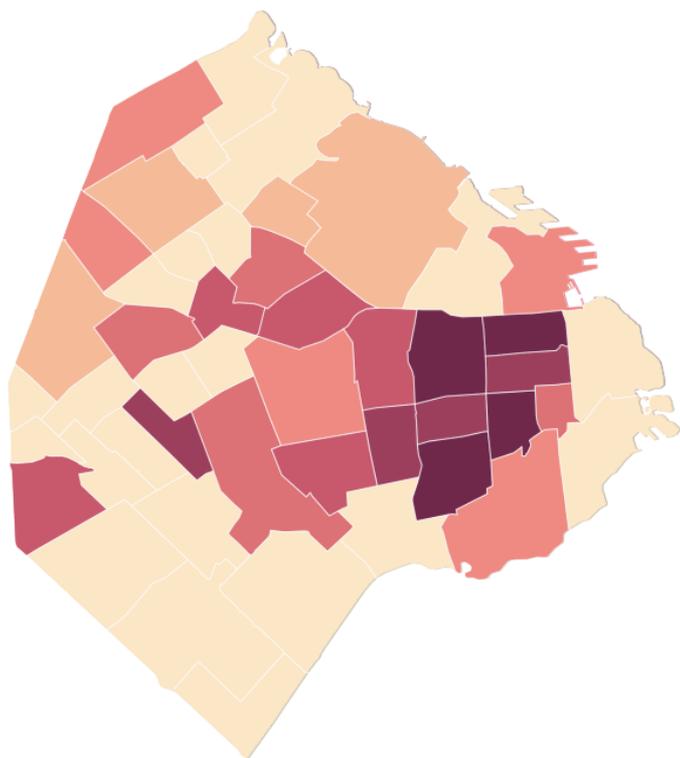
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	RENTA ANUAL, % PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
●	SUR ESTE	4,0%	↓	↓
●	MACROCENTRO	4,0%	↓	↓
●	EJE CENTRAL	3,9%	↓	↓
●	OESTE	3,7%	↓	↓
○	MEDIA BUENOS AIRES	3,6%	↓	↓
●	NOROESTE	3,4%	↓	↓
●	CORREDOR NORTE	3,2%	↓	↓
●	CORREDOR NOROESTE	3,2%	↓	↓
●	SUR	S/D		

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



### RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

### BARRIO RENTA ANUAL, % PRECIO

Constitución	4,7%
San Nicolás	4,4%
Parque Patricios	4,3%
Parque Chacabuco	4,0%
Almagro	3,9%
Flores	3,7%
Retiro	3,5%
Colegiales	3,4%
Nuñez	3,2%
Belgrano	3,2%
Puerto Madero	2,9%

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