



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES

NOVIEMBRE 2018



RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS



VENTA

PRECIOS ESTABLES

El precio medio se ubica en 2.556 usd/m² sin incremento de precio desde octubre, fenómeno que ocurre por primer vez en cuatro años.

La desaceleración de precio inicio en Junio. Durante 2018 precios acumulan suba +7.6%, registrada principalmente en el primer cuatrimestre. Los costos de construcción en dólares bajan 30% en el año.

El 65% 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 34% EN EL AÑO

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$13.172 por mes, sube 2.6% en noviembre y acumula 34% en 2018. Durante el mismo periodo las cuotas de los créditos UVA aumentaron en menor medida: 38.1% (fuerte salto en nov). Liniers, Chacarita y San Cristóbal son los barrios con mayor incremento interanual de precio de alquiler, por encima del 45% en doce meses. El 80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 12.200 y 14.100 pesos por mes.

RENTABILIDAD

FUERTE DISMINUCION

La rentabilidad inmobiliaria media de CABA se ubica en 3.4% bruto anual. El periodo de repago de la inversión es de 29 años, 60% 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.

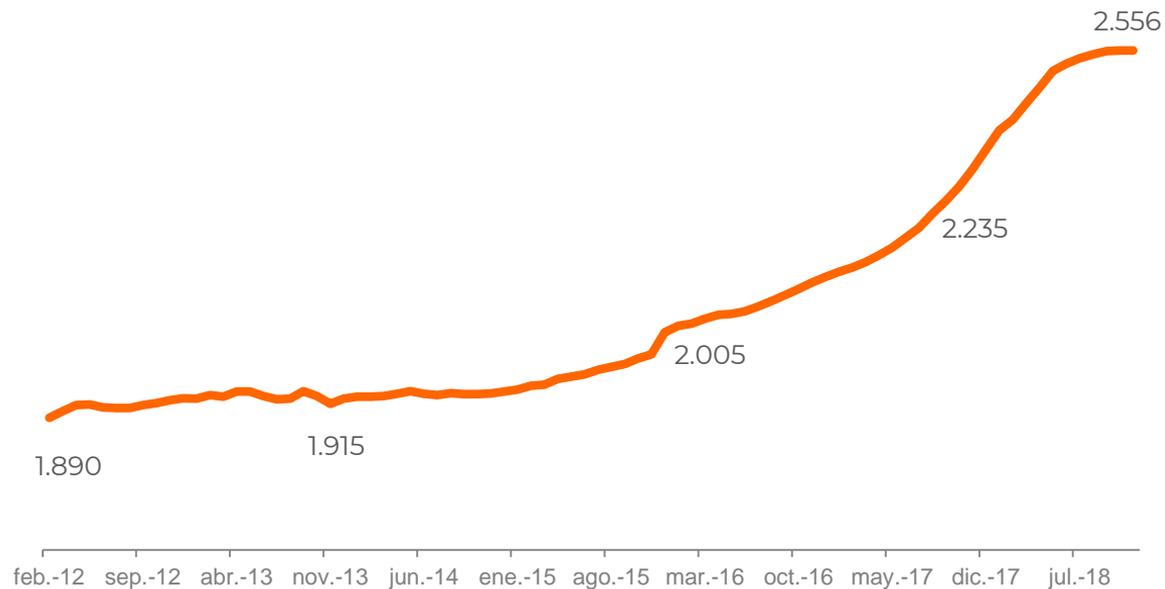
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 188 mil dólares.

VENTA

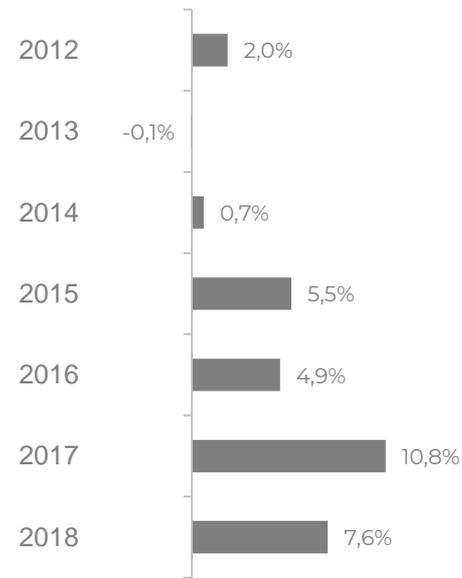
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



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

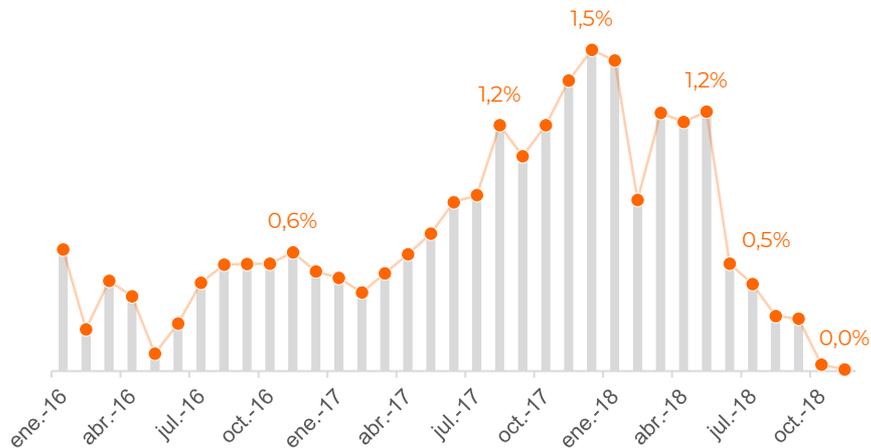
En junio se inició el fuerte proceso de desaceleración de precio.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

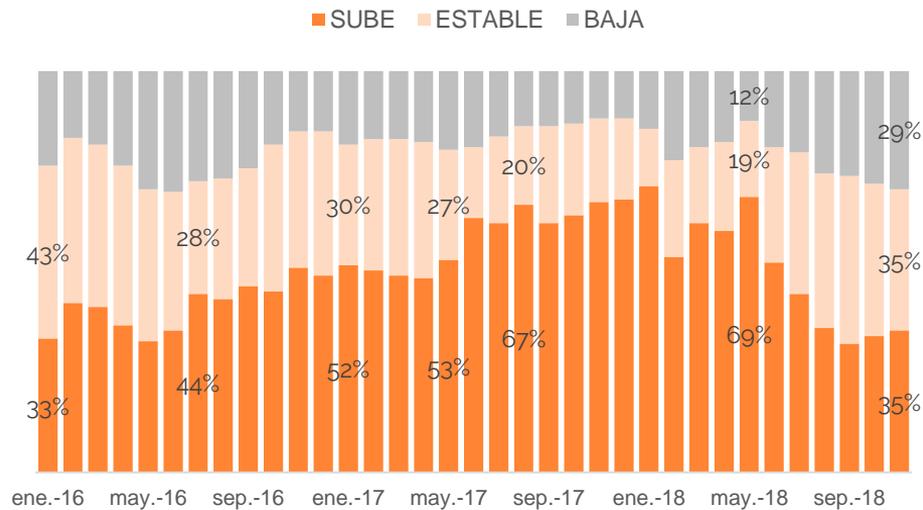


VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD
% de incremento respecto al mes previo



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

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



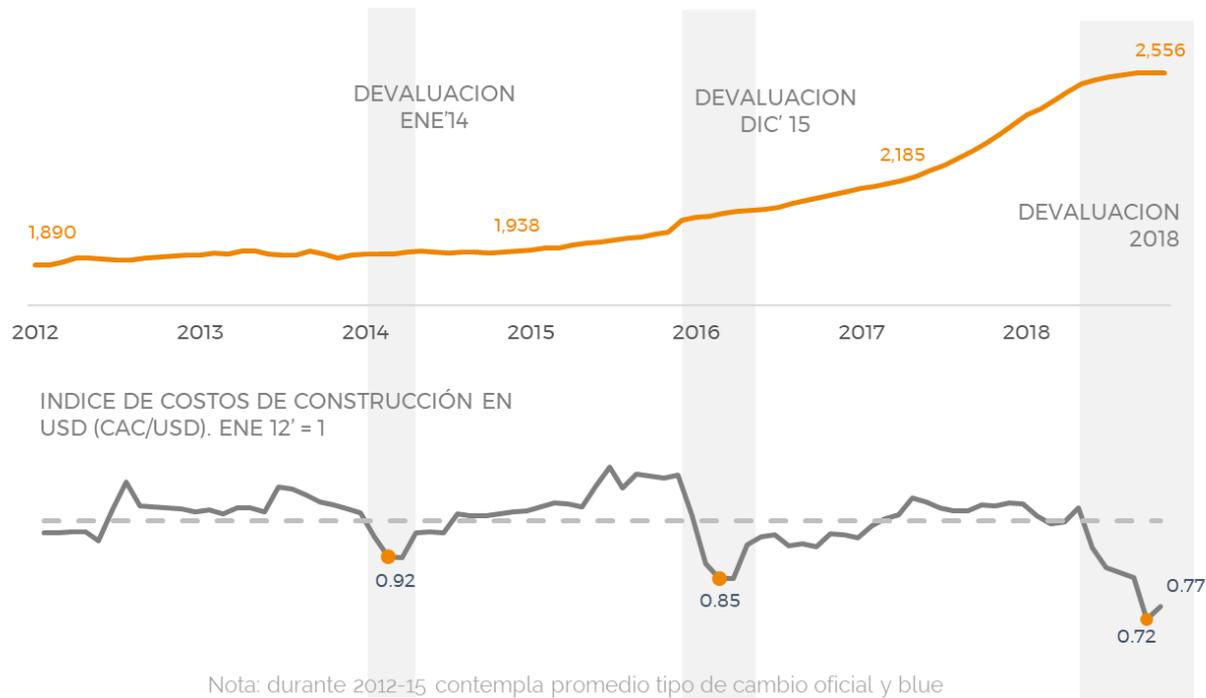
En mayo el 69% de los barrios registraba incremento mensual. Desde entonces el porcentaje de barrios con incremento de precio disminuye. En noviembre el 65% de los barrios registra precios en baja o estables.

VENTA

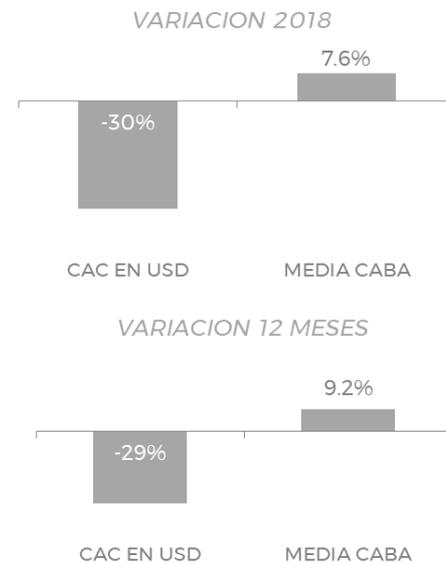
PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCION. EVOLUCION



PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACION ACUMULADA

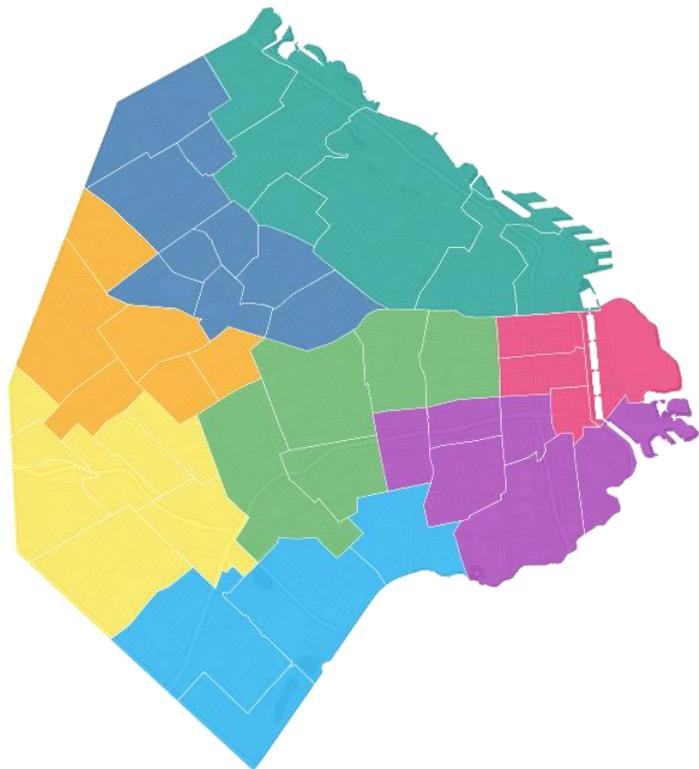


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación del peso genera una disminución de los costos de construcción en dólares que están hoy 30% debajo que en diciembre 2017. El costo de construcción en dólares esta en su menor nivel desde 2012.

VENTA

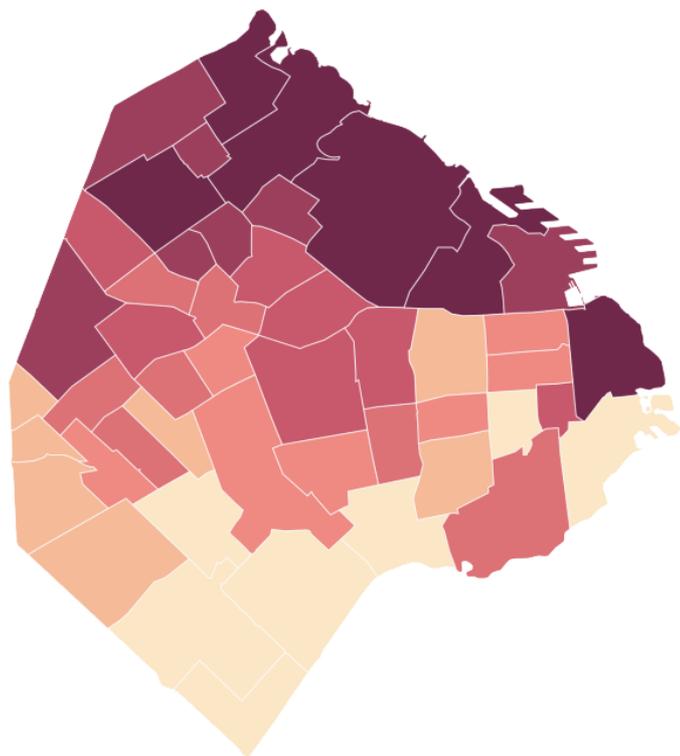
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGION	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3.323	-0.1%	8.0%
CORREDOR NOROESTE	2.797	-0.1%	10.9%
MEDIA BUENOS AIRES	2.556	0.0%	9.2%
NOROESTE	2.537	0.6%	14.1%
EJE CENTRAL	2.397	-0.2%	10.6%
MACROCENTRO	2.382	-0.2%	7.1%
SUR ESTE	2.121	0.0%	9.0%
OESTE	2.032	1.2%	8.5%
SUR	1.211	-0.7%	-5.5%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

BARRIO

USD/M2

●	Puerto Madero	5.766
●	Las Cañitas	3.626
●	Palermo	3.524
●	Saavedra	2.763
●	Villa del Parque	2.561
●	Villa Santa Rita	2.436
●	Paternal	2.315
●	Monserrat	2.218
●	Boca	1.787
●	Constitución	1.685
●	Villa Lugano	1.211

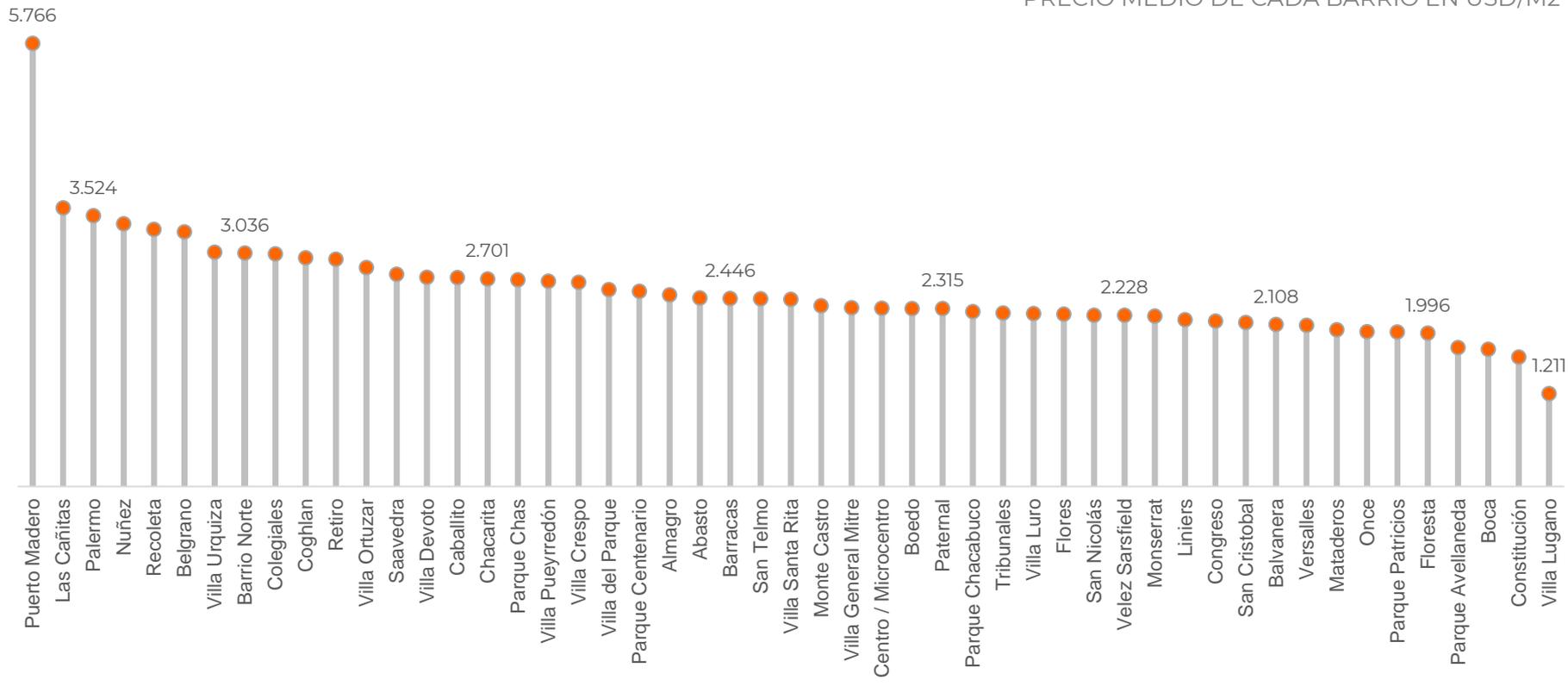
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.766 y mínimo en Villa Lugano USD 1.211

VENTA

PRECIOS DE VENTA SEGÚN BARRIO

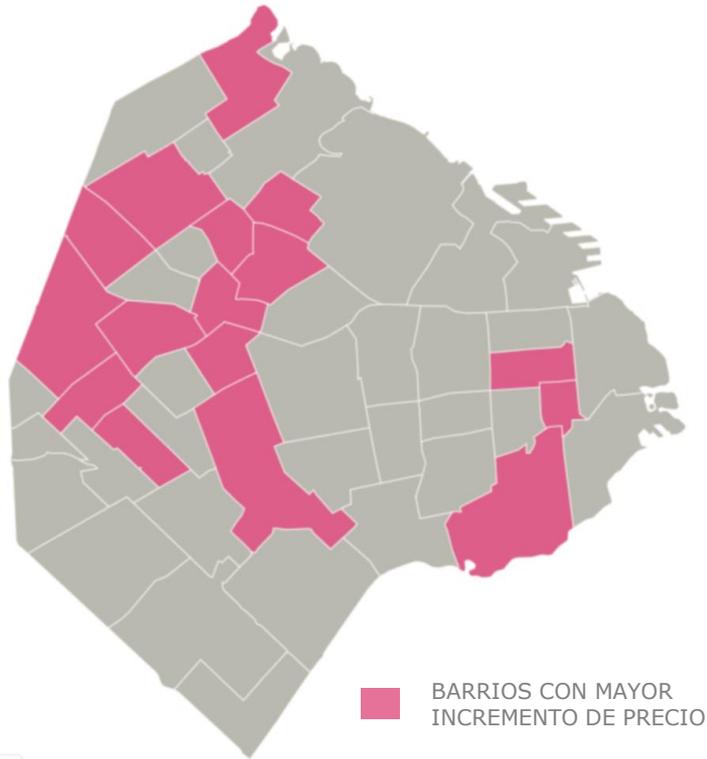


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	Villa Ortuzar	21%
	Villa Pueyrredón	18%
	Montserrat	15%
ZONA MEDIA	Villa Santa Rita	13%
	Caballito	11%
	Nuñez	10%
	Abasto	8%
	Villa Luro	7%
MAYOR BAJA	Puerto Madero	2%
	Constitución	2%
	Boca	1%

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



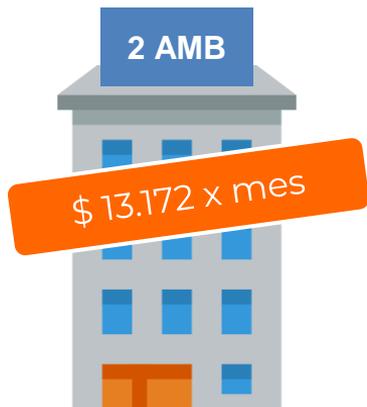
PRECIOS ALQUILER

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



ALQUILER

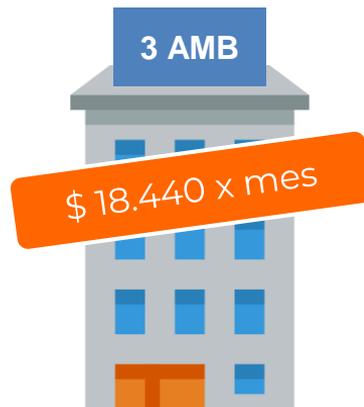
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 263 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 247 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene se alquila por 13.172 pesos por mes.

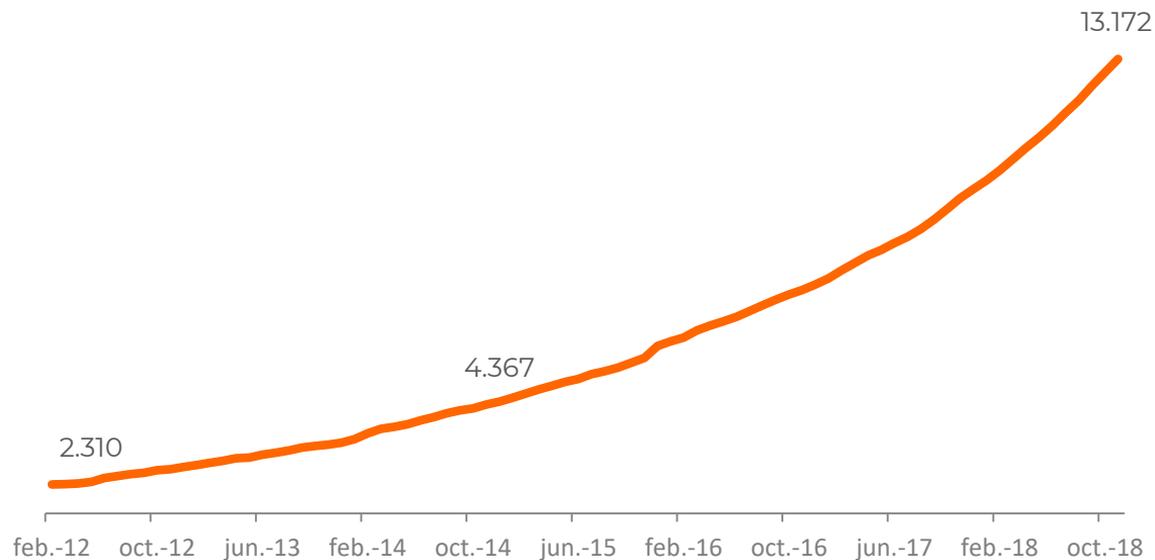
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 18.440 pesos por mes.

ALQUILER

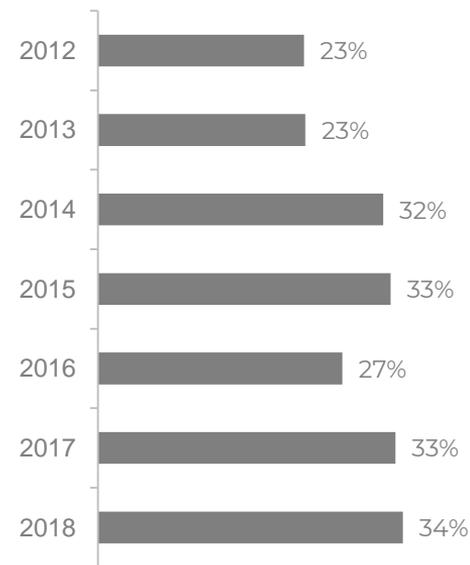
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCION MENSUAL. AR\$/MES



VARIACION EN EL AÑO



El alquiler promedio de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 13.172 por mes. Sube 2.6% en el mes y acumula 34% en el año.

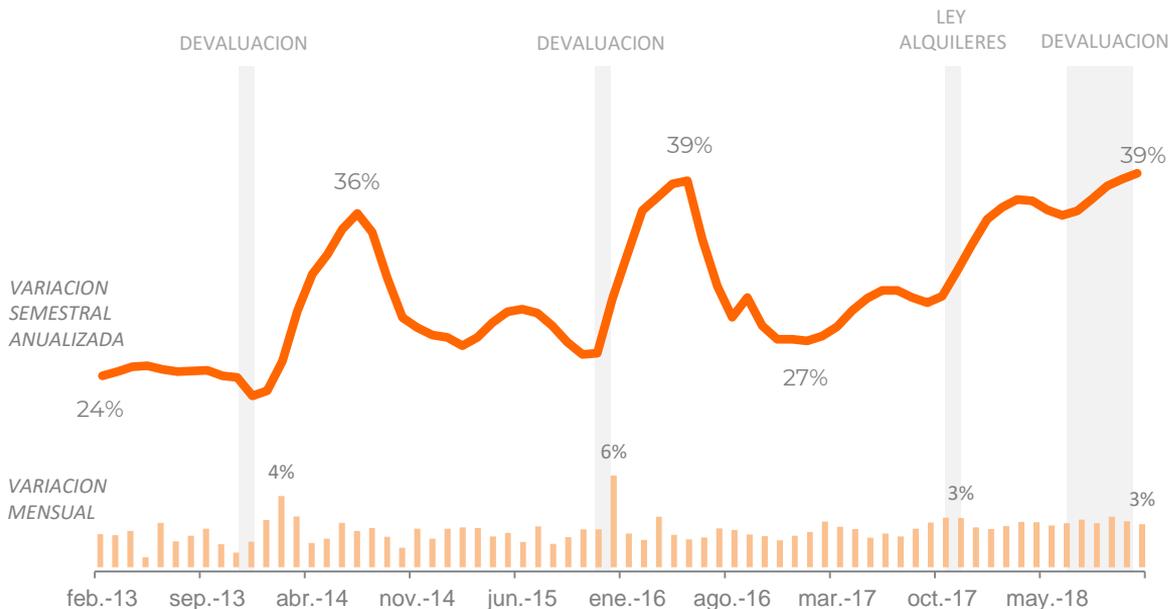
En los últimos 12 meses el alquiler acumula una suba de 37%.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

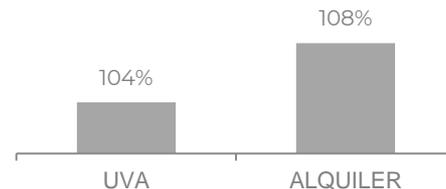


VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

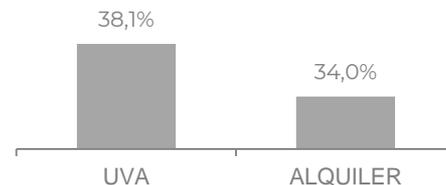


ALQUILER VS. UVA
UVA = UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACION DESDE ABRIL 2016...



VARIACION DURANTE 2018...



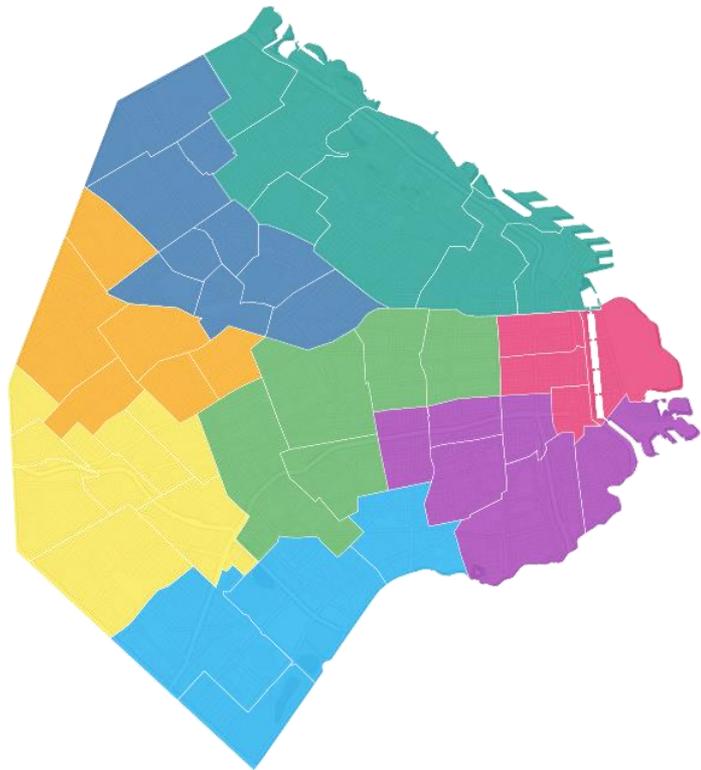
El incremento de precios de alquiler se aceleró desde mayo 2018, situándose a una velocidad superior al 35% anual.

La UVA registra fuerte salto en Noviembre, acumula +38.1% en el año y por primera sobrepasa al incremento del Alquiler en 2018.

Desde su creación la UVA se incremento 4pp menos que el alquiler.

ALQUILER

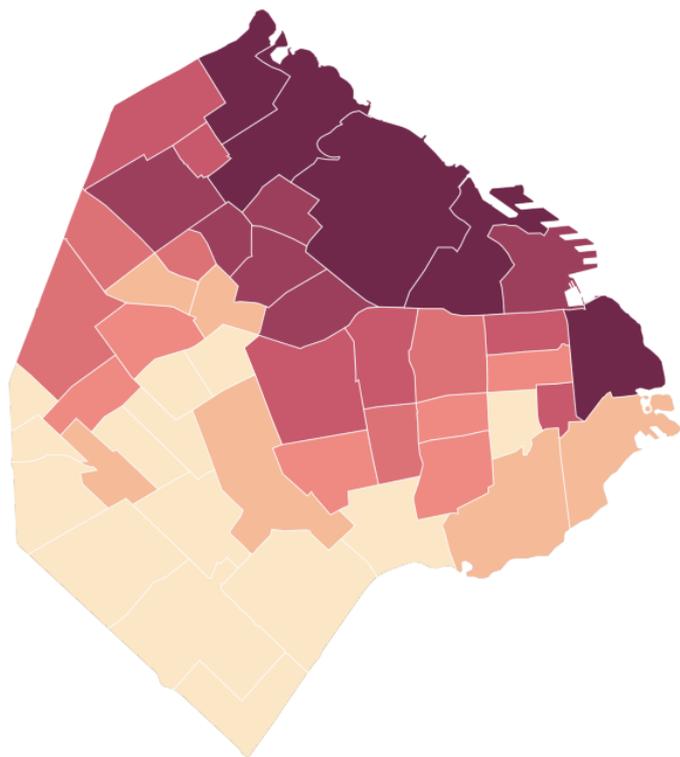
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	AR\$/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	15.265	2.5%	36%
CORREDOR NOROESTE	13.694	2.7%	40%
MEDIA BUENOS AIRES	13.172	2.6%	37%
MACROCENTRO	13.110	3.7%	35%
EJE CENTRAL	12.625	2.7%	36%
NOROESTE	12.574	2.0%	37%
SUR ESTE	11.796	3.0%	40%
OESTE	11.065	2.2%	42%
SUR	S/D		

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

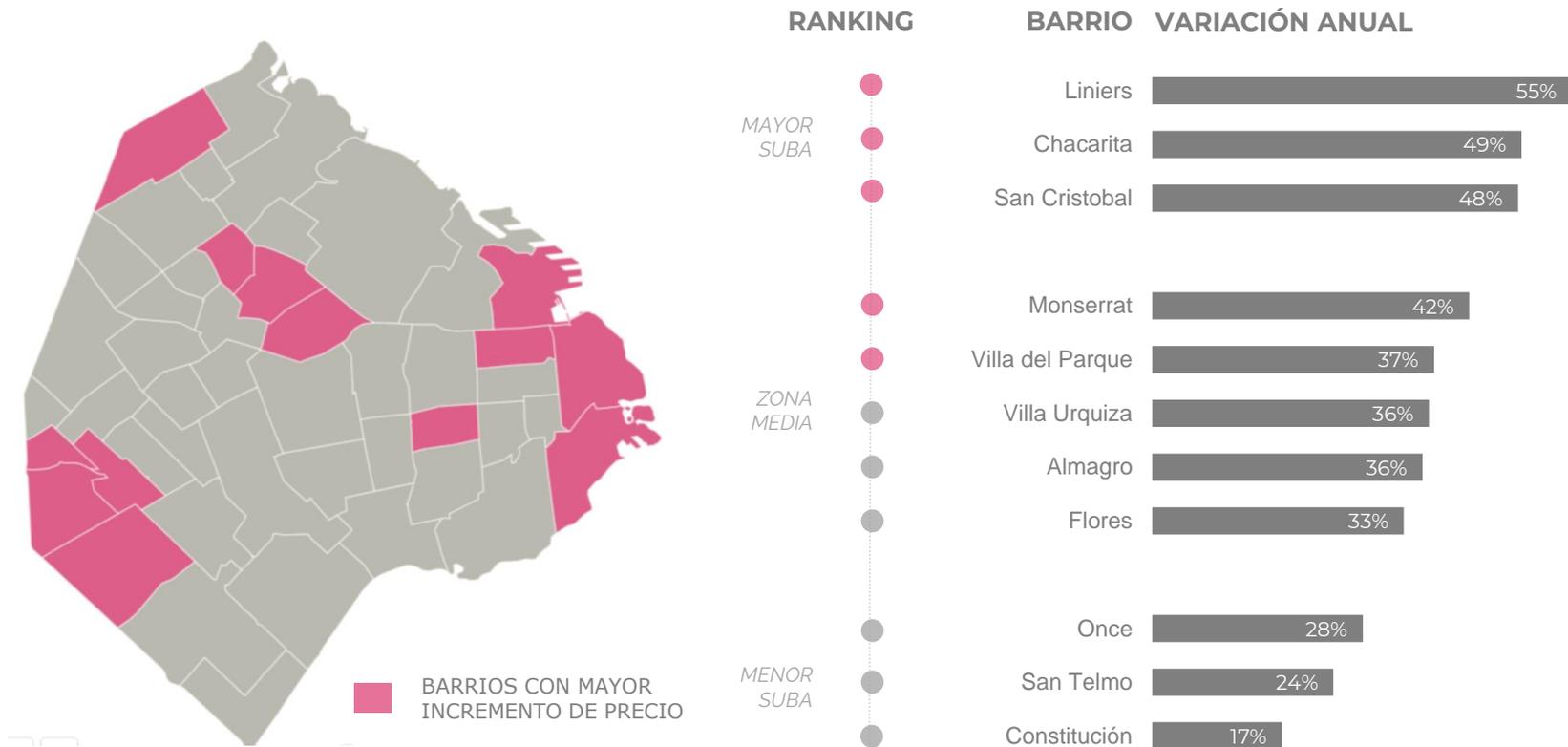
BARRIO AR\$/MES

●	Puerto Madero	23.167
●	Las Cañitas	16.796
●	Palermo	16.421
●	Colegiales	14.053
●	Saavedra	13.373
●	Centro / Microcentro	13.198
●	San Cristobal	12.784
●	Villa del Parque	12.480
●	Liniers	11.111
●	Floresta	11.012
●	Constitución	9.529

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 12.200 y 14.100 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACION DE PRECIOS ANUAL



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



RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

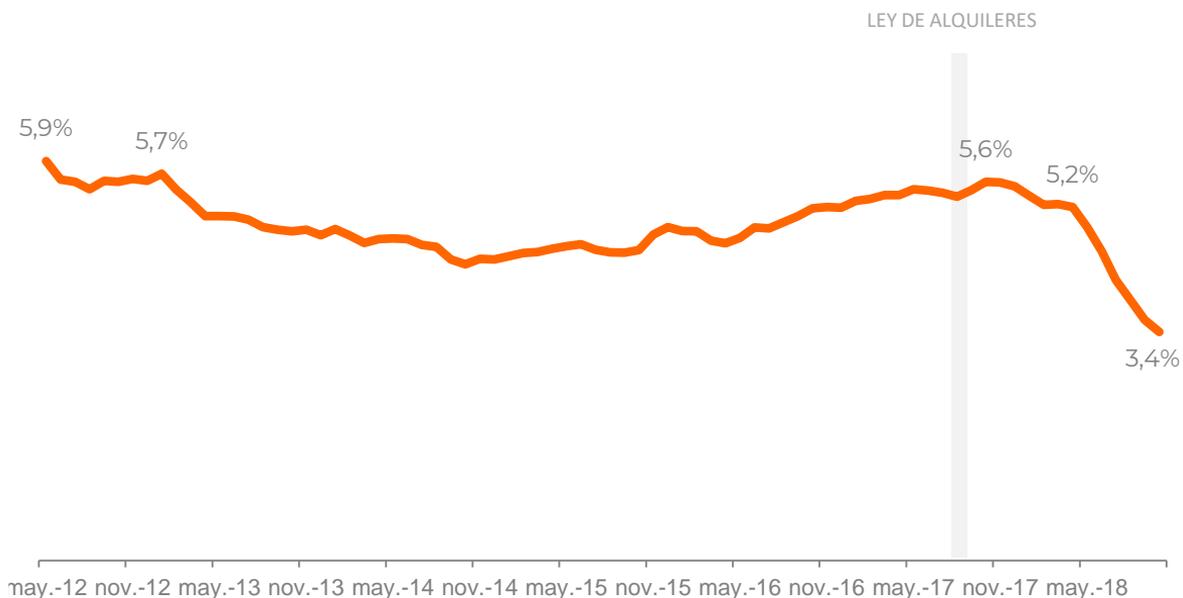


RENTABILIDAD

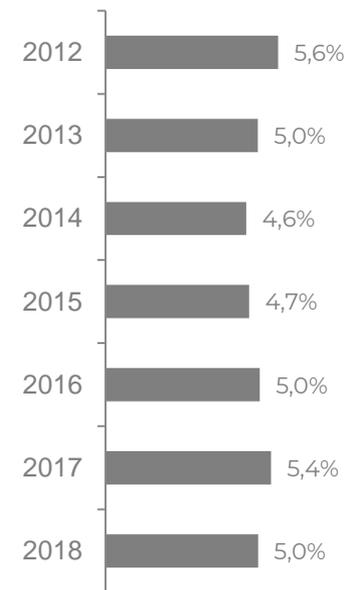
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



EVOLUCION MENSUAL



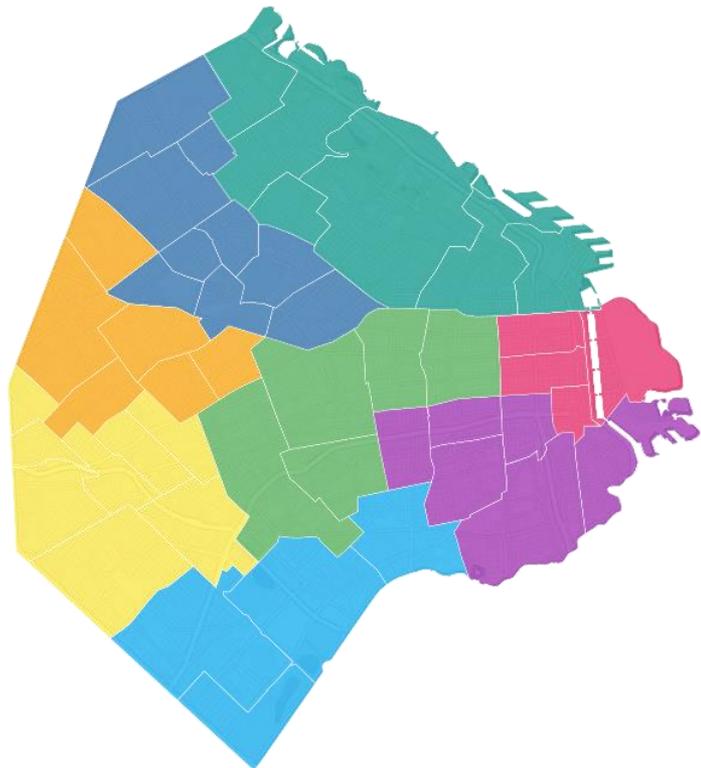
PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 3.4% anual. La devaluación de los últimos meses disminuye el precio del alquiler medido en dólares, hundiendo la renta inmobiliaria. Se necesitan 29 años de alquiler para recuperar la inversión.

RENTABILIDAD

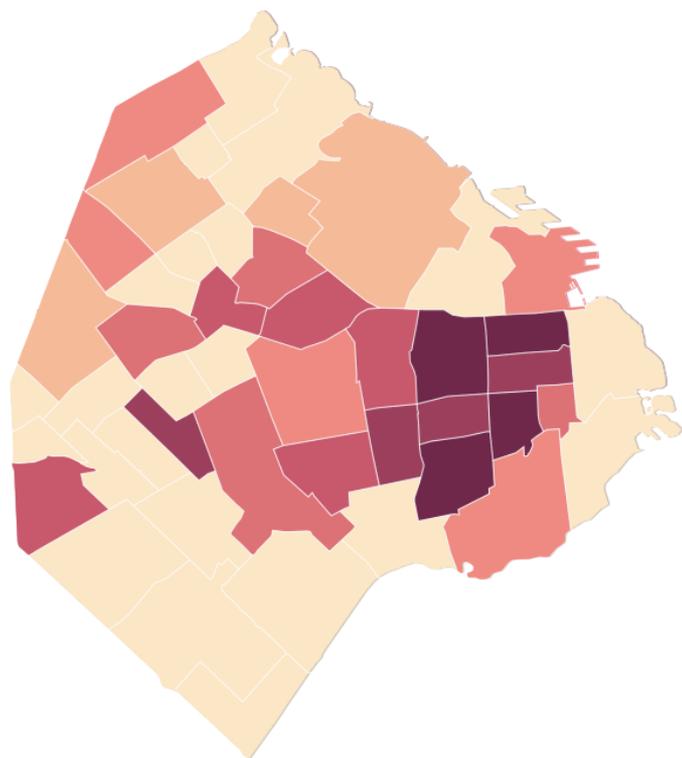
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

BARRIO RENTA ANUAL, % PRECIO

Constitución	4,3%
Congreso	4,1%
San Cristobal	4,1%
Centro / Microcentro	3,8%
Almagro	3,6%
Flores	3,4%
Caballito	3,3%
Barrio Norte	3,1%
Belgrano	3,0%
Nuñez	3,0%
Puerto Madero	2,7%

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