



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES. ENERO 2019

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS ESTABLES DESDE NOV'18

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.559 usd/m². Luego del ciclo de crecimiento iniciado en 2015 los precios se mantienen estables desde nov' 18.

La Boca y Tribunales son los barrios con mayor caída de precio desde Mayo '18 (-4%).

Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.820 y mínimo en Villa Lugano USD 1.208

Los costos de construcción en dólares bajaron 29% en los últimos doce meses, recomponiendo el margen desarrollador.

ALQUILER

INCREMENTO DE 1.9% EN ENERO

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$13.649 por mes, sube 1.9% en enero. En 2018 acumuló incremento de 36%, por debajo de los índices de inflación. La dinámica salarial restringió el incremento.

Las cuotas de los créditos UVA registraron una aceleración a partir de Noviembre. En enero suben 3.5%.

Puerto Madero, San Cristóbal y Chacarita son las zonas con mayor incremento de precio de alquiler, por encima del 47% en doce meses.

RENTABILIDAD

3.3% BRUTO ANUAL. MINIMOS

La rentabilidad inmobiliaria media de CABA se ubica en 3.3% bruto anual. El periodo de repago de la inversión es de 30 años, 65% 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.

Montserrat, Constitución y San Cristóbal son los mejores barrios para inversores que buscan renta.

ZONAPROP INDEX

TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN ZONAPROP.COM



METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES. DOCUMENTO METODOLÓGICO DISPONIBLE EN ZONAPROP.COM

01

PRECIOS DE VENTA

Tendencias de precios en el mercado

VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.559 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.458 USD/M2

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

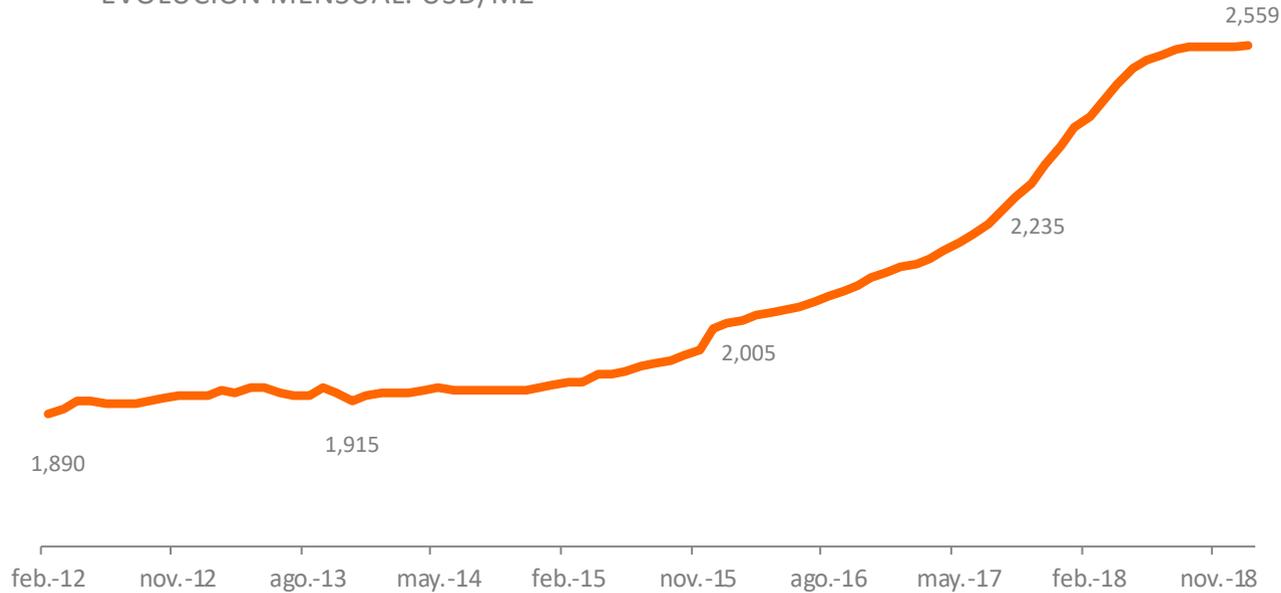
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 188 mil dólares.

VENTA

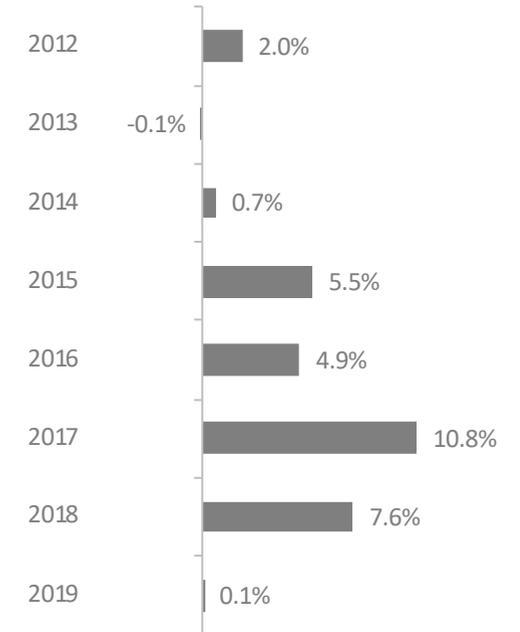
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



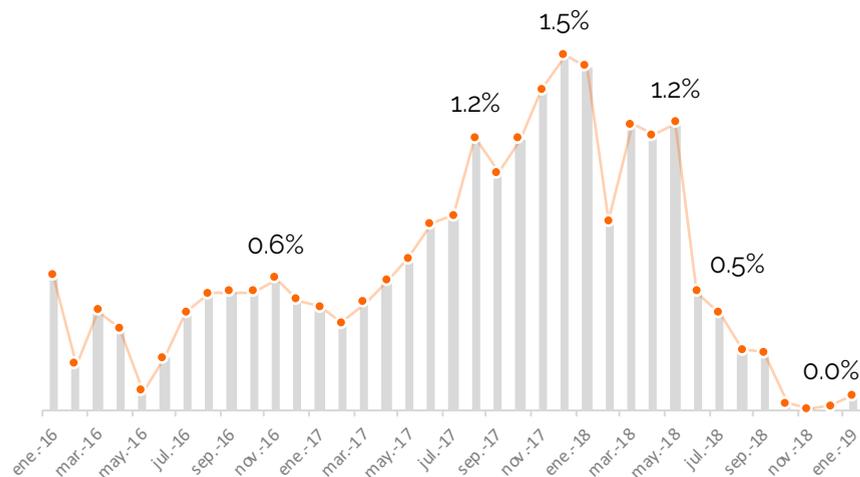
Precio medio se ubica en USD 2.559 por m2, sin variación significativa. Durante 2018 los precios subieron +7.6%, mayormente en el primer cuatrimestre. Desde junio se inició el fuerte proceso de desaceleración de precios.

VENTA

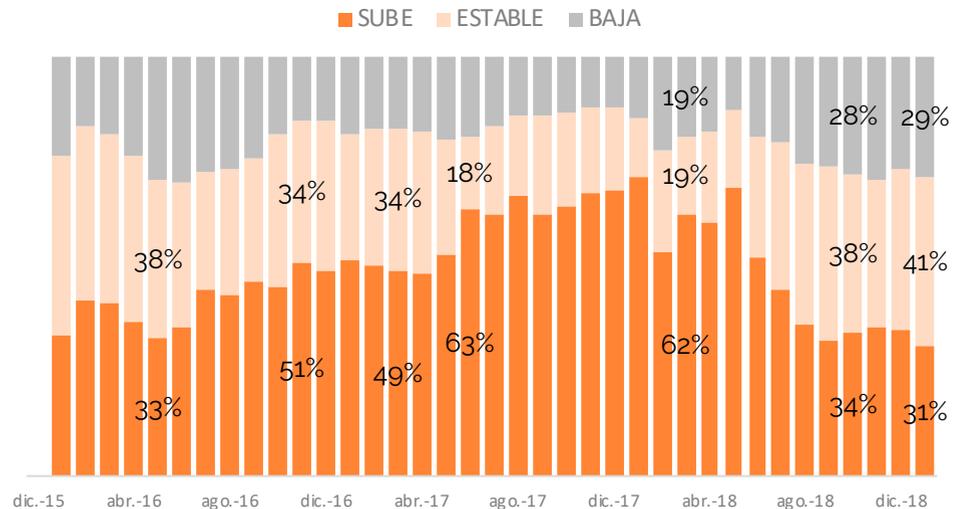
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



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



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



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

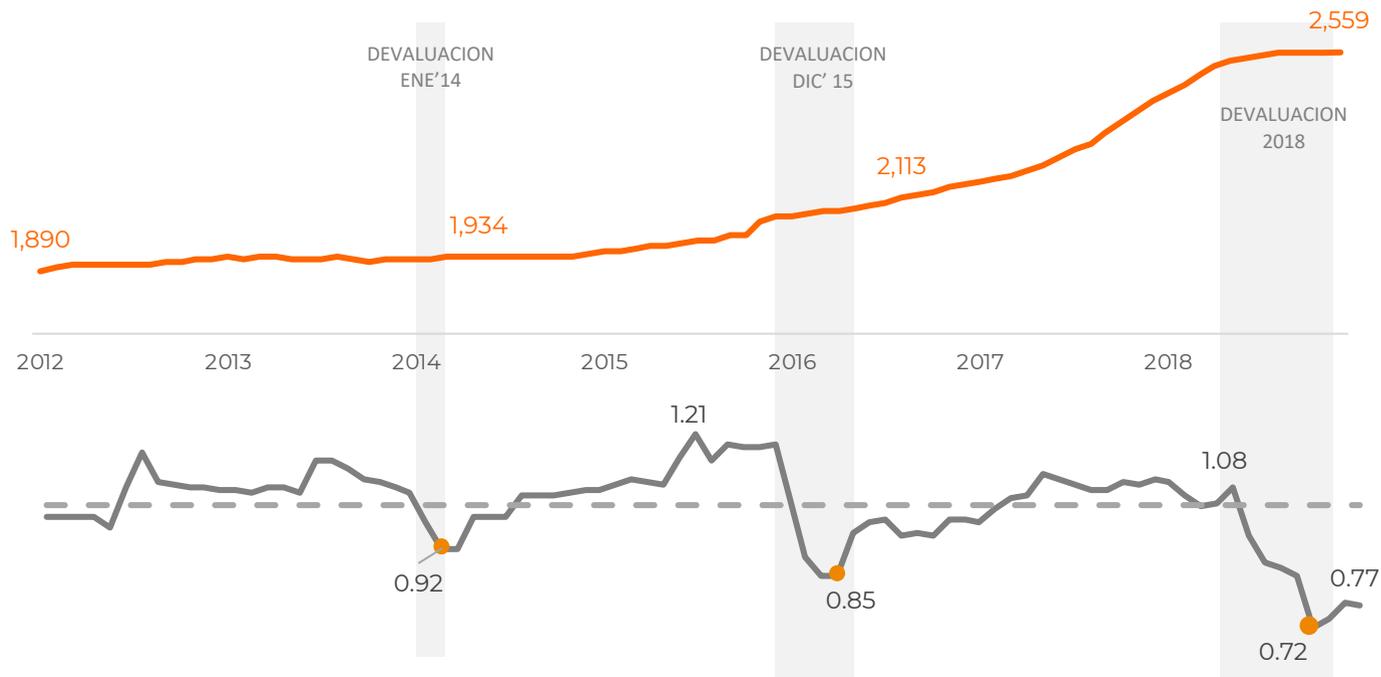
En mayo '18 el 69% de los barrios registraba incremento mensual. Desde entonces el porcentaje de barrios con incremento de precio disminuye. En enero solo el 31% de los barrios registra suba de precios, 69% restante tiene precios en baja o estables.

VENTA

PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

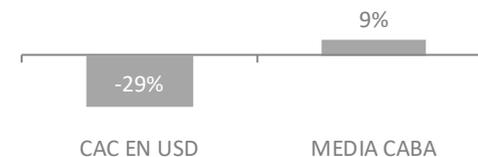


PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD

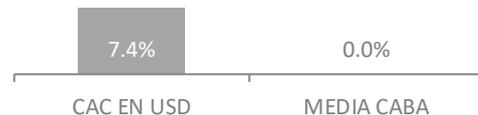


VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION 12 MESES



ULTIMO TRIMESTRE

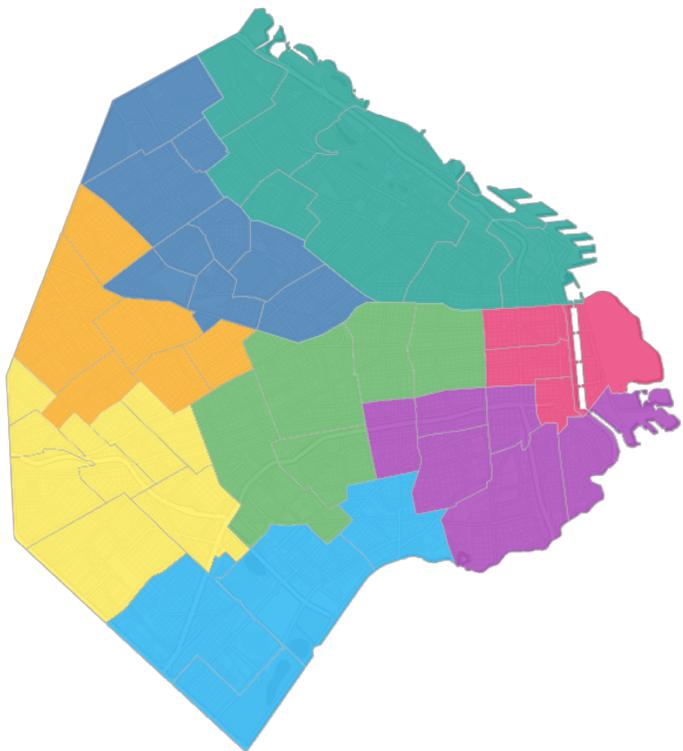


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación del peso genera una disminución de los costos de construcción en dólares que están hoy 29% debajo que en enero 2018. En el ultimo trimestre costo en dólares sube 7.4%. El costo esta en su menor nivel desde 2012.

VENTA

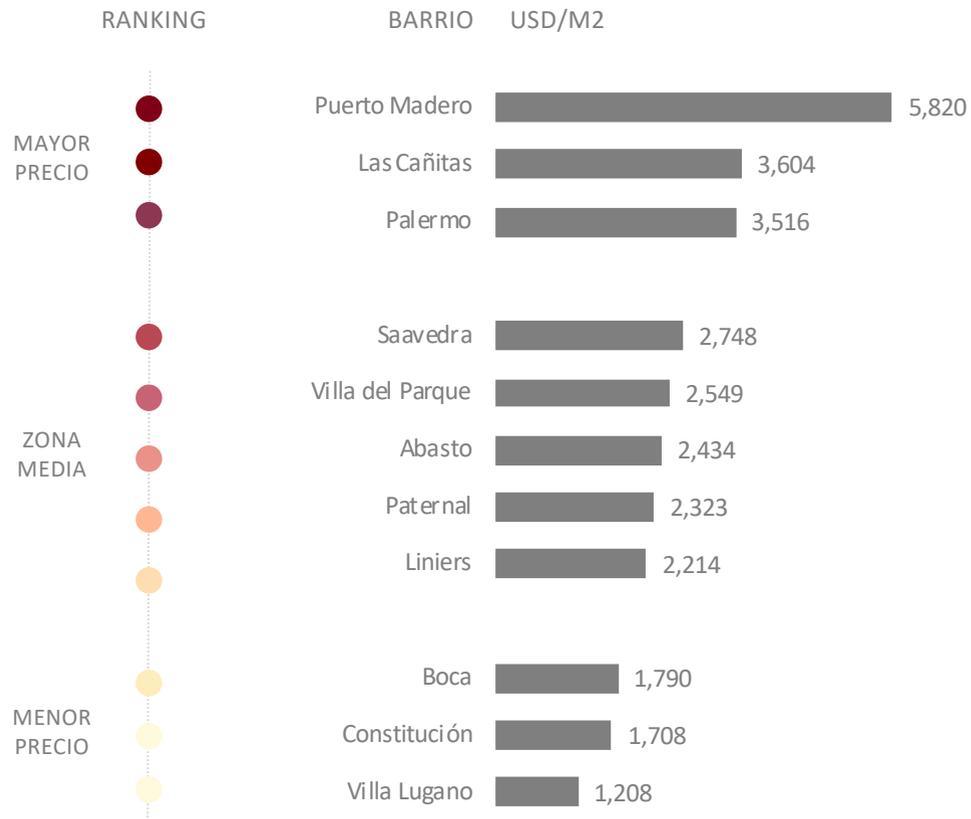
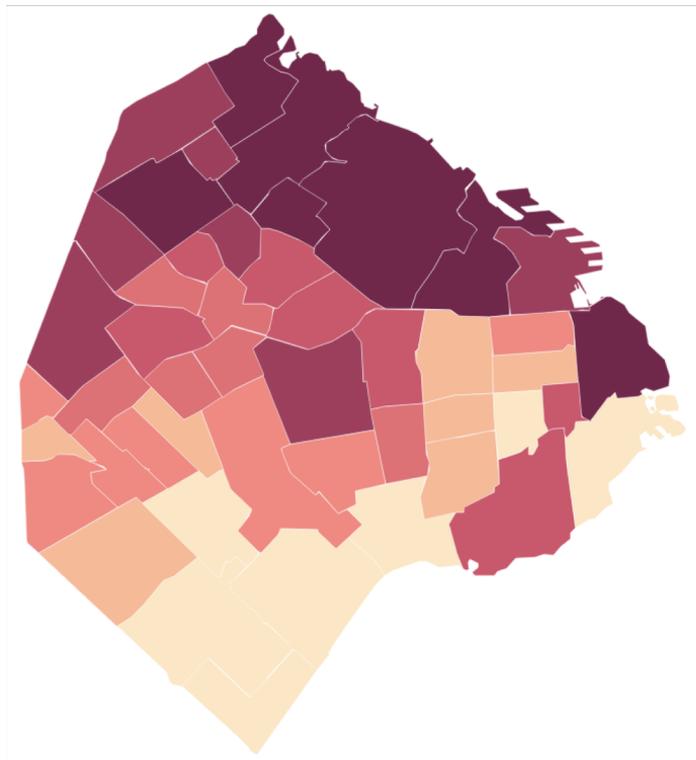
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3,321	0.0%	4.2%
CORREDOR NOROESTE	2,786	-0.1%	7.6%
MEDIA BUENOS AIRES	2,559	0.1%	6.1%
NOROESTE	2,546	0.0%	10.2%
MACROCENTRO	2,407	0.5%	5.9%
EJE CENTRAL	2,391	-0.2%	7.4%
SUR ESTE	2,129	0.3%	7.1%
OESTE	2,055	0.9%	5.9%
SUR	1,208	0.1%	-5.7%

VENTA

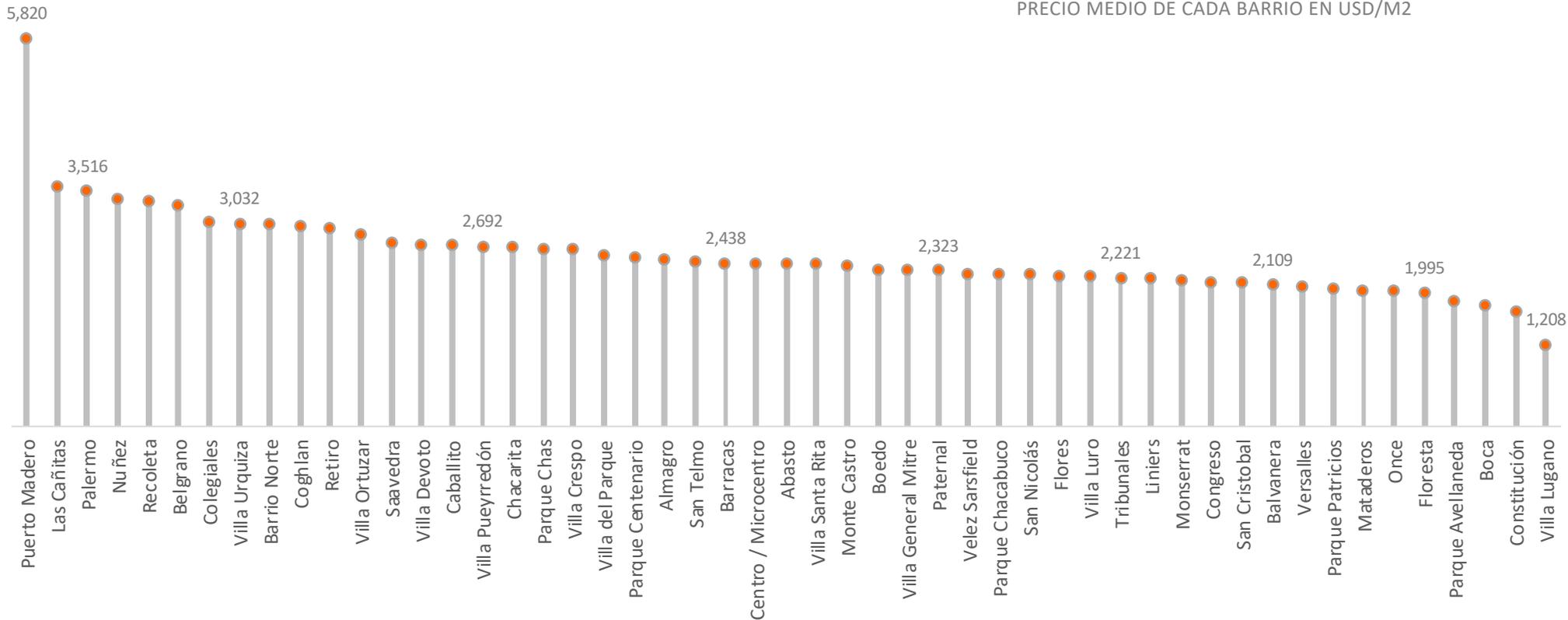
HEAT MAP DE PRECIOS



Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.820 y mínimo en Villa Lugano USD 1.208

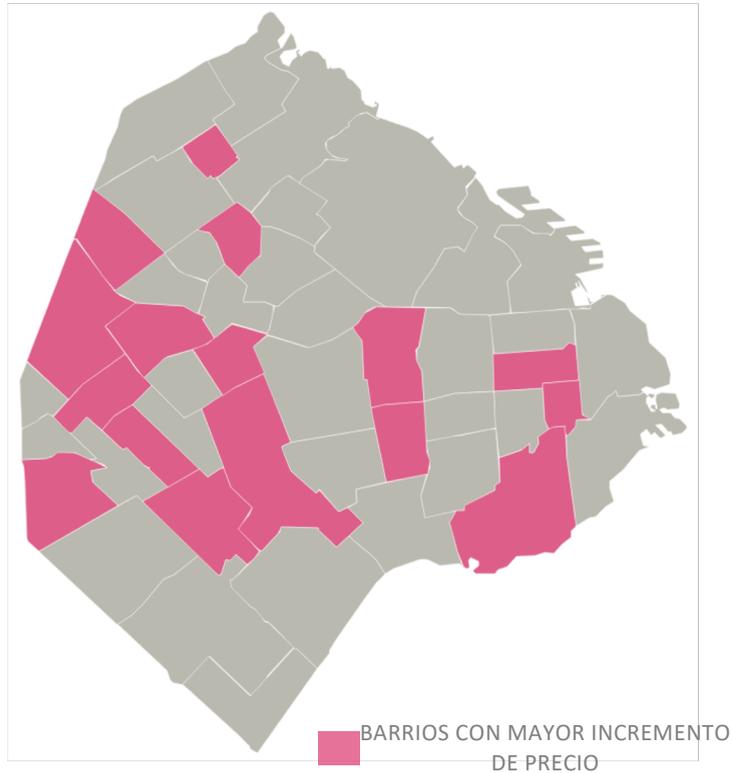
VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	Villa Ortuzar	18%
	Montserrat	14%
	Villa General Mitre	12%
ZONA MEDIA	Boedo	9%
	Centro / Microcentro	7%
	Chacarita	7%
	Paternal	5%
	Nuñez	4%
MENOR BAJA	Retiro	0%
	Boca	-2%
	Villa Lugano	-2%

Barrios del noroeste son los que registran mayor incremento de precio

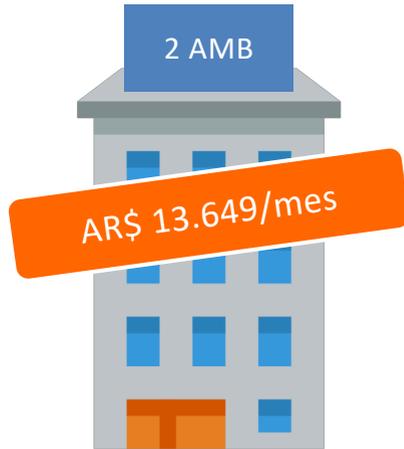
02

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 273 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 257 \$/M2/MES

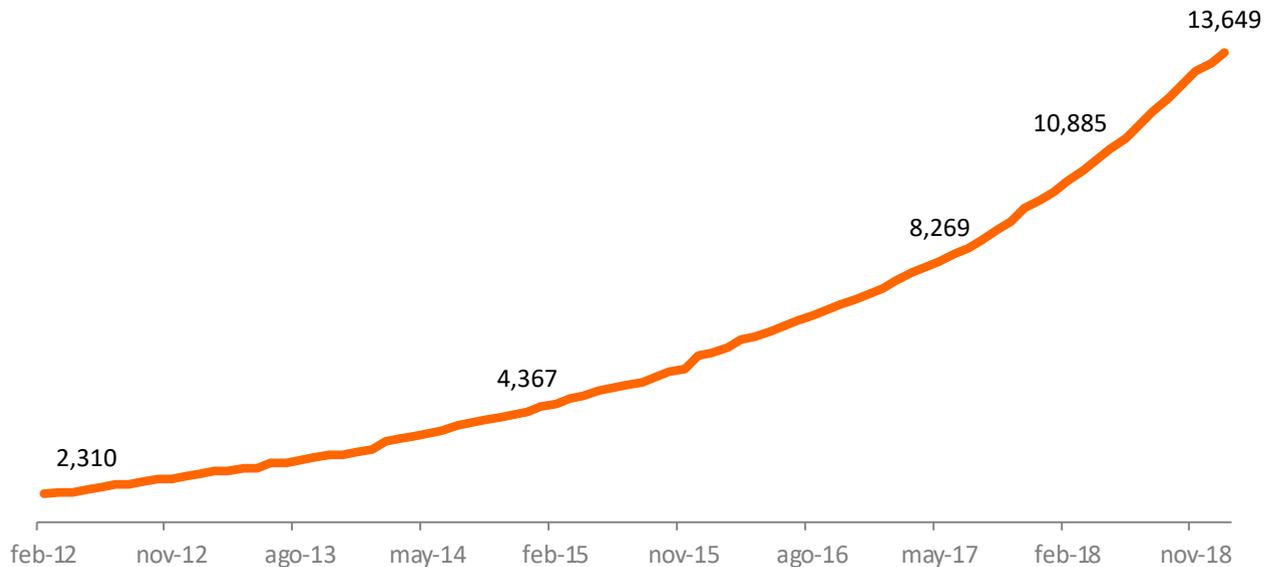
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 13.649 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 19.109 pesos por mes.

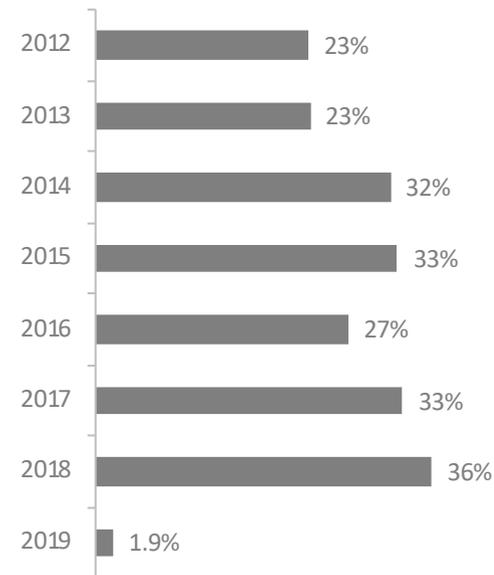
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO

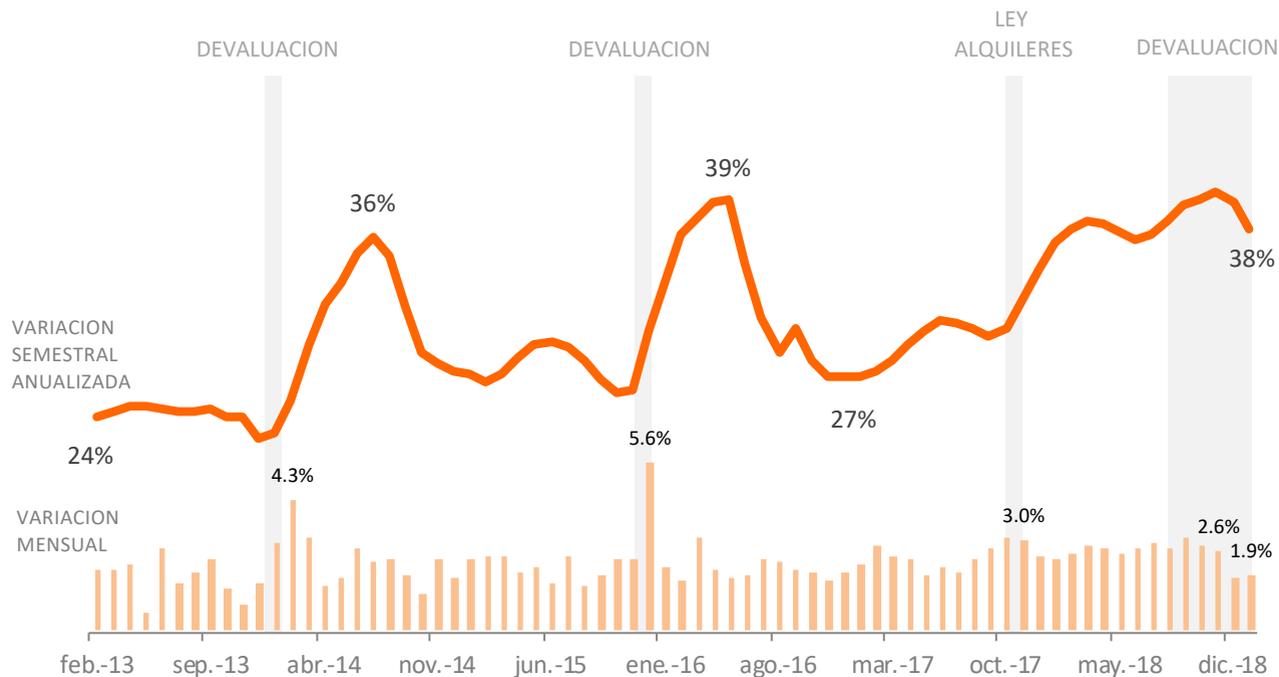


El alquiler promedio de un 2 ambientes en la ciudad sube 1.9% en el mes y se ubica en \$ 13.649 por mes. En 2018 acumuló incremento de 36%, por debajo de los índices de inflación. La dinámica salarial restringió el incremento.

ALQUILER

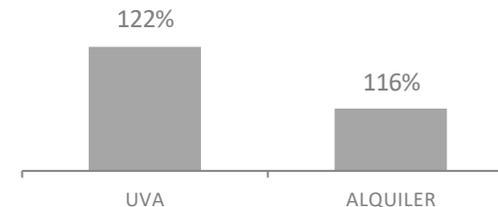
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

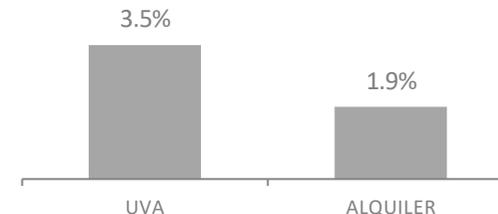


ALQUILER VS. UVA
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



VARIACIÓN DURANTE 2019

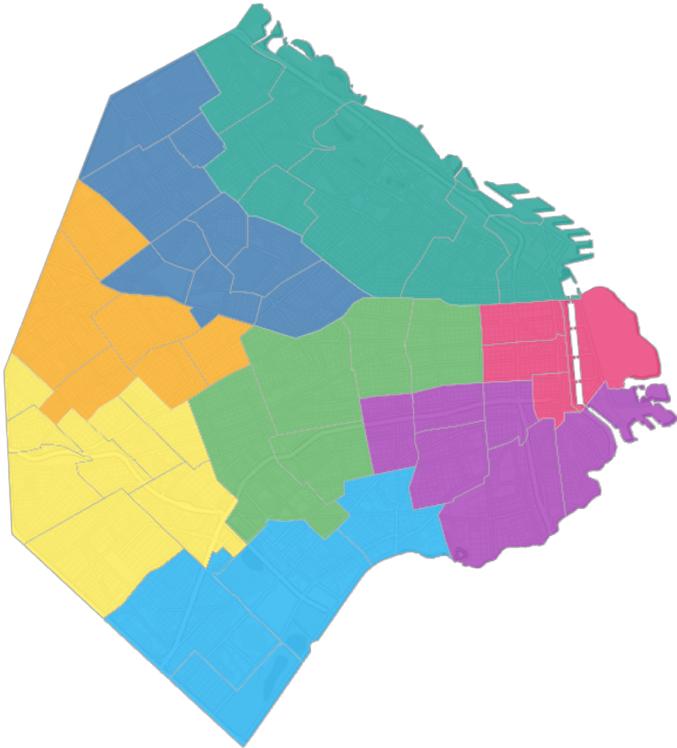


El incremento de precios de alquiler se aceleró desde mayo 2018, situándose a una velocidad superior al 35% anual.

La UVA registra una aceleración a partir de Noviembre '18. Desde su creación en abril 2016 la UVA se incrementó 6pp más que el alquiler.

ALQUILER

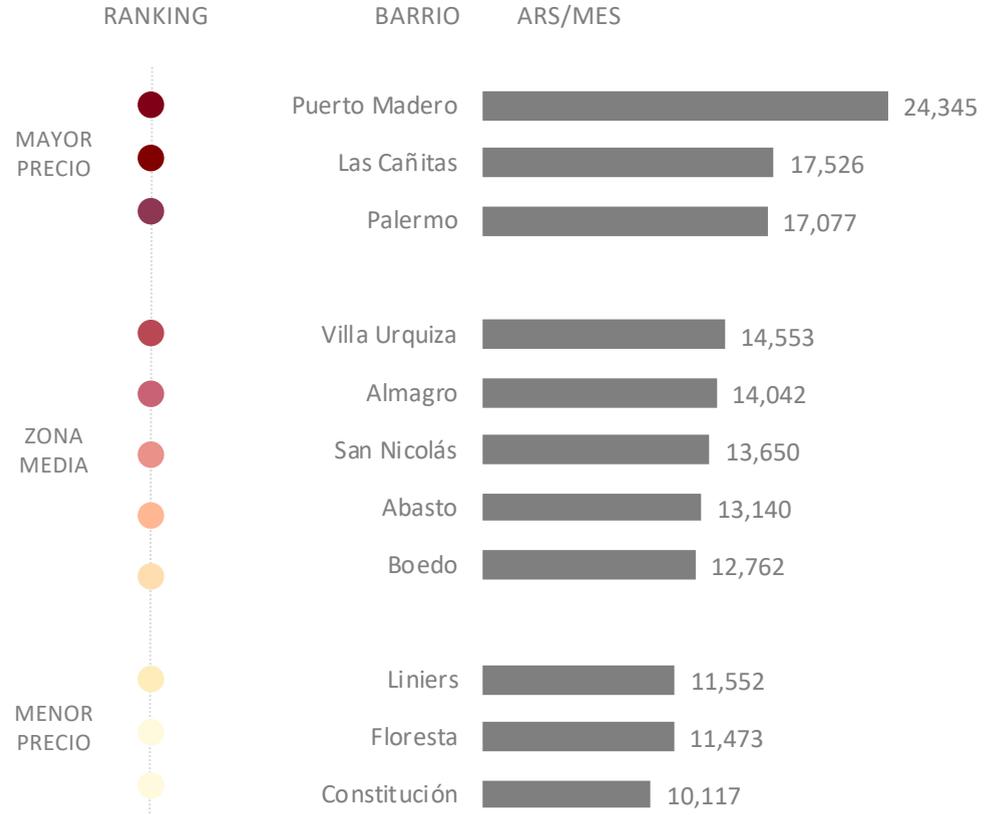
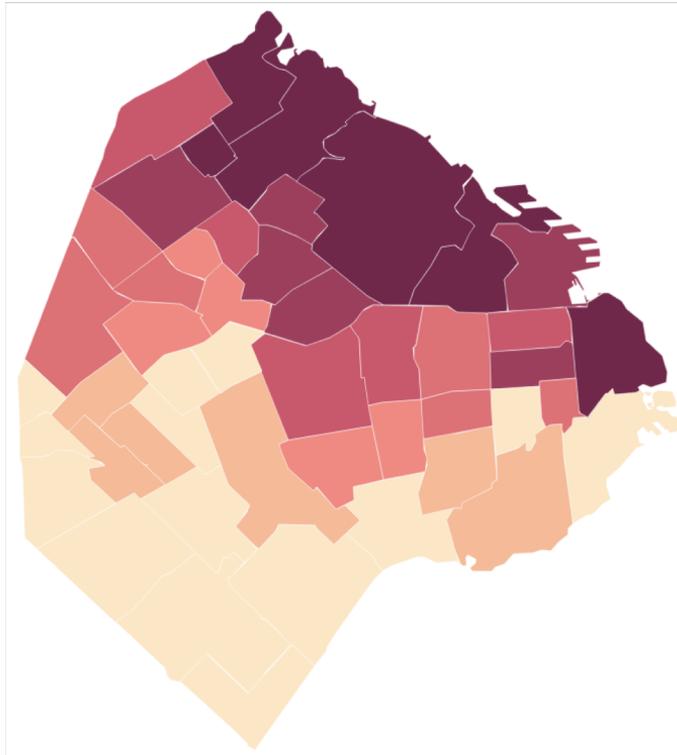
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	15,759	1.7%	35%
CORREDOR NOROESTE	14,253	2.4%	39%
MACROCENTRO	13,755	2.2%	36%
MEDIA BUENOS AIRES	13,649	1.9%	36%
NOROESTE	13,040	2.0%	34%
EJE CENTRAL	12,968	1.2%	33%
SUR ESTE	12,257	2.0%	39%
OESTE	11,626	2.8%	39%
SUR	S/D		

ALQUILER

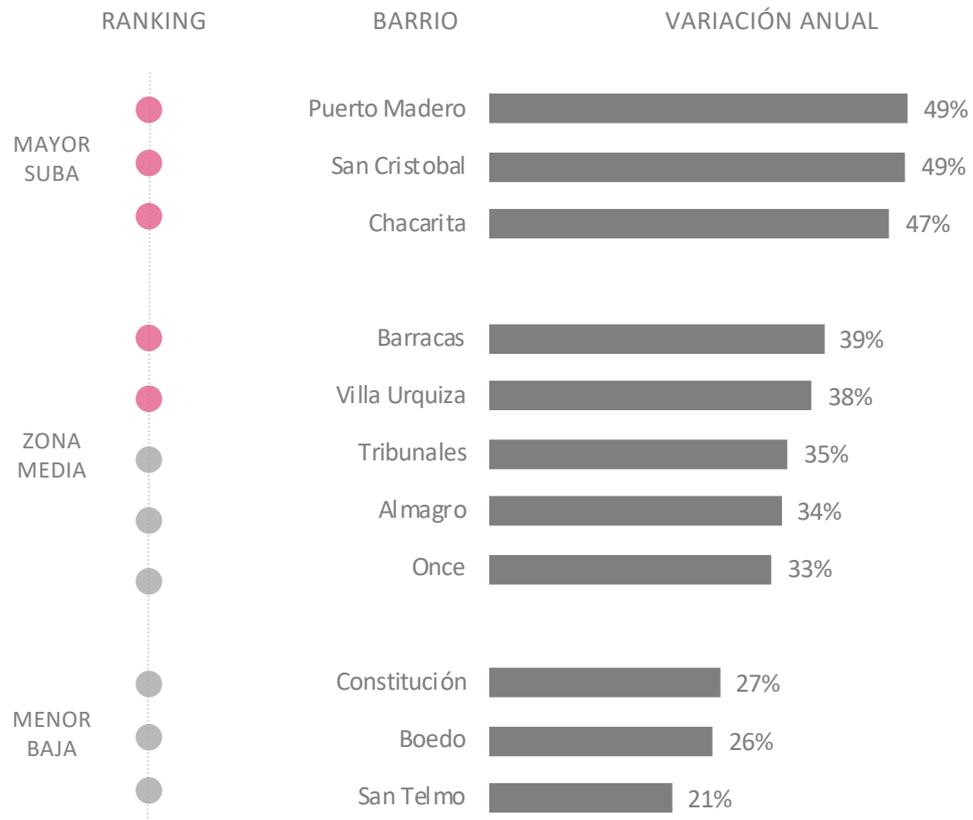
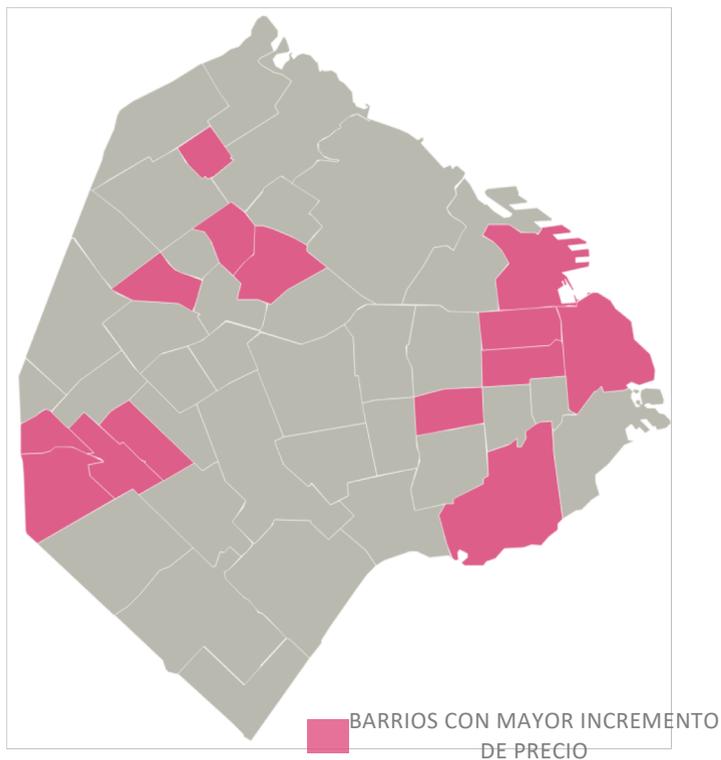
HEAT MAP DE PRECIOS



80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 12.700 y 14.800 pesos por mes

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



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

03

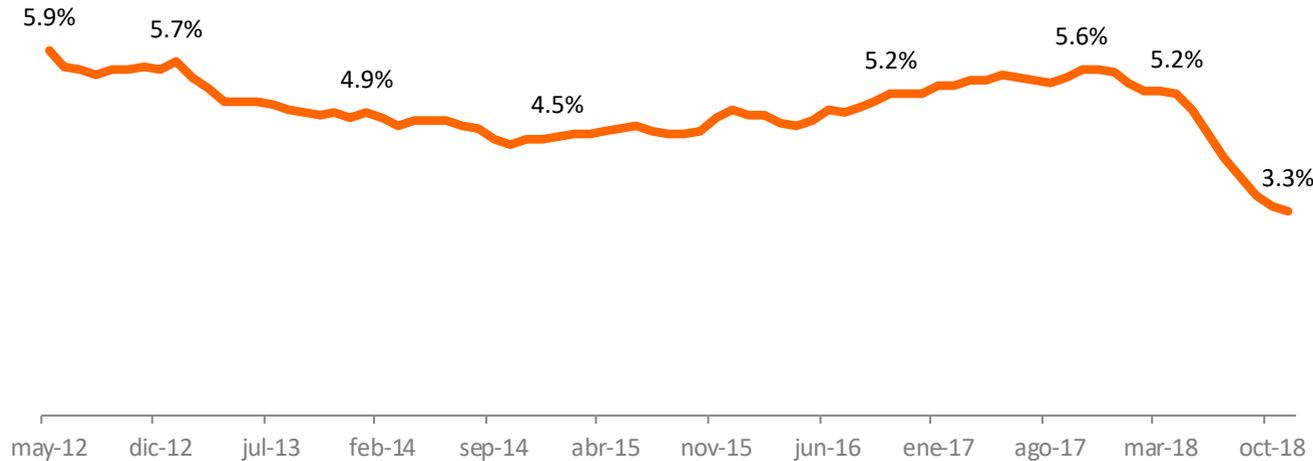
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

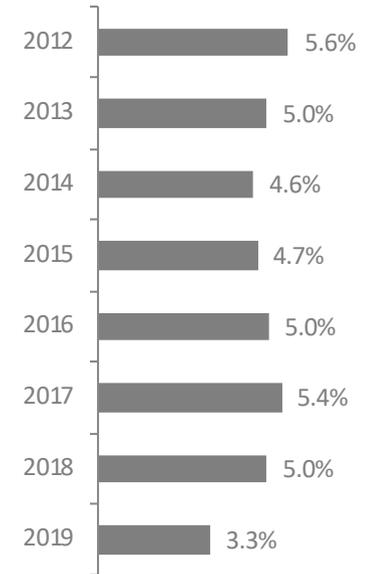
RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL.



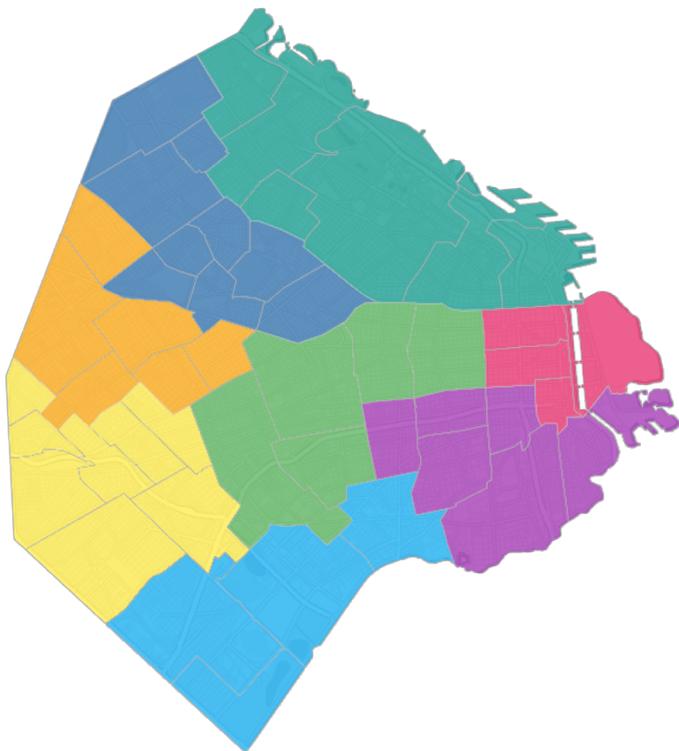
PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 3.3% anual, mínimo histórico. La devaluación de 2018 disminuyó el precio del alquiler medido en dólares, hundiendo la renta inmobiliaria. Actualmente se necesitan 30 años de alquiler para recuperar la inversión.

RENTABILIDAD

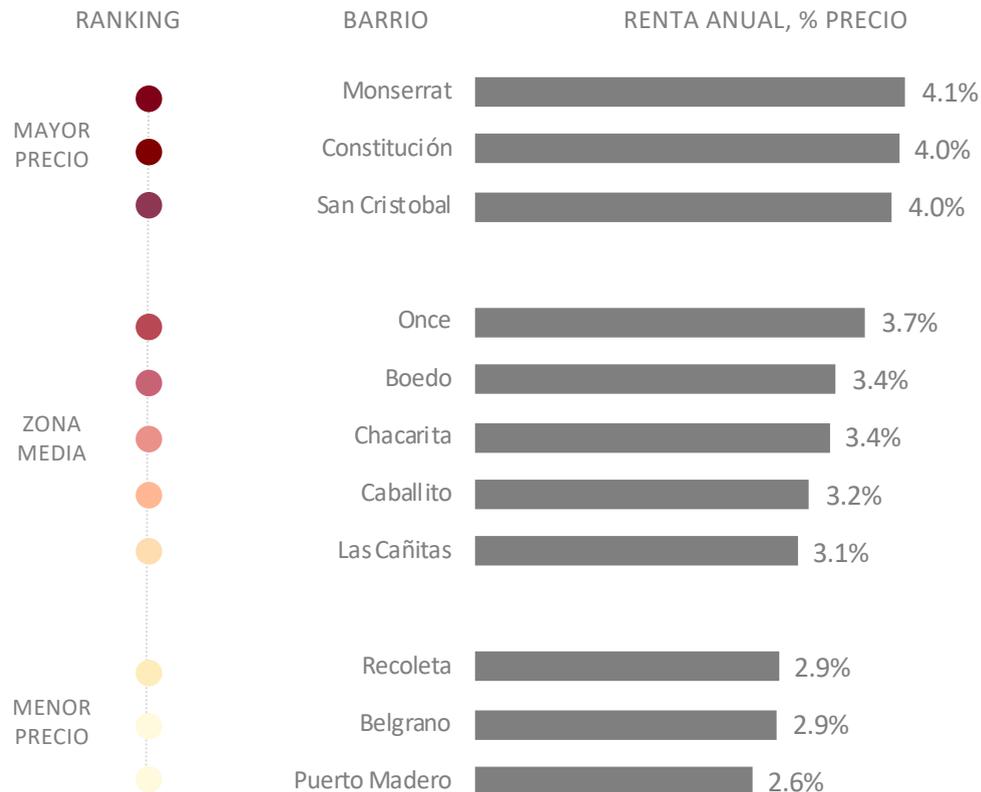
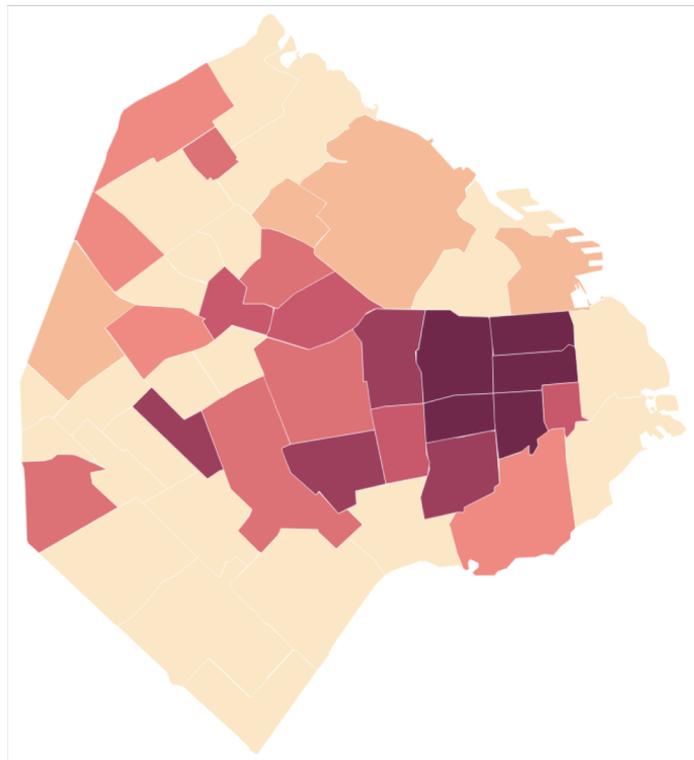
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	RENTA ANUAL, %PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
MACROCENTRO	3.9%	↓	↓
SUR ESTE	3.8%	=	↓
EJE CENTRAL	3.4%	↓	↓
MEDIA BUENOS AIRES	3.3%	=	↓
CORREDOR NOROESTE	3.3%	↑	↓
NOROESTE	3.3%	=	↓
OESTE	3.2%	=	↓
CORREDOR NORTE	3.0%	=	↓
SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Monserrat, Constitución y San Cristóbal son los mejores barrios para inversores que buscan renta