



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES. PRIMER CUATRIMESTRE 2019

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

ANALISIS DEL MERCADO. COMPRA-VENTA

DEMANDA, PRECIOS Y OPORTUNIDAD



DEMANDA

La demanda continua en caída. El financiamiento hipotecario se ubica en niveles pre-creación de UVA (8 / 10% del total de operaciones de la Ciudad). La volatilidad cambiaria genera dificultad en los procesos de negociación. El poder de compra de m² del asalariado medio cayó significativamente en los últimos 12 meses.

PRECIOS

Los precios se mantienen en niveles máximos aunque comienzan a mostrar algunos signos de flexibilidad a la baja, especialmente en las unidades de pozo y a estrenar. El % de departamentos re-tasados se incrementó significativamente alcanzando su valor máximo. La oferta en pesos disminuye a su mínima expresión, incluso en el interior del país.

OPORTUNIDAD

La fuerte devaluación del peso de 2018 mantiene ventana de oportunidad para los emprendimientos en pozo que se benefician de la baja del costo de construcción en dólares (en niveles mínimos de los últimos diez años). En el primer cuatrimestre del año el volumen de transacciones se ubica en niveles similares a los de 2015. En un escenario de alto costo de financiamiento y donde el capital escasea es contexto propicio para los inversores con fondos frescos.

VENTA USADOS

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.557 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.457 USD/M2

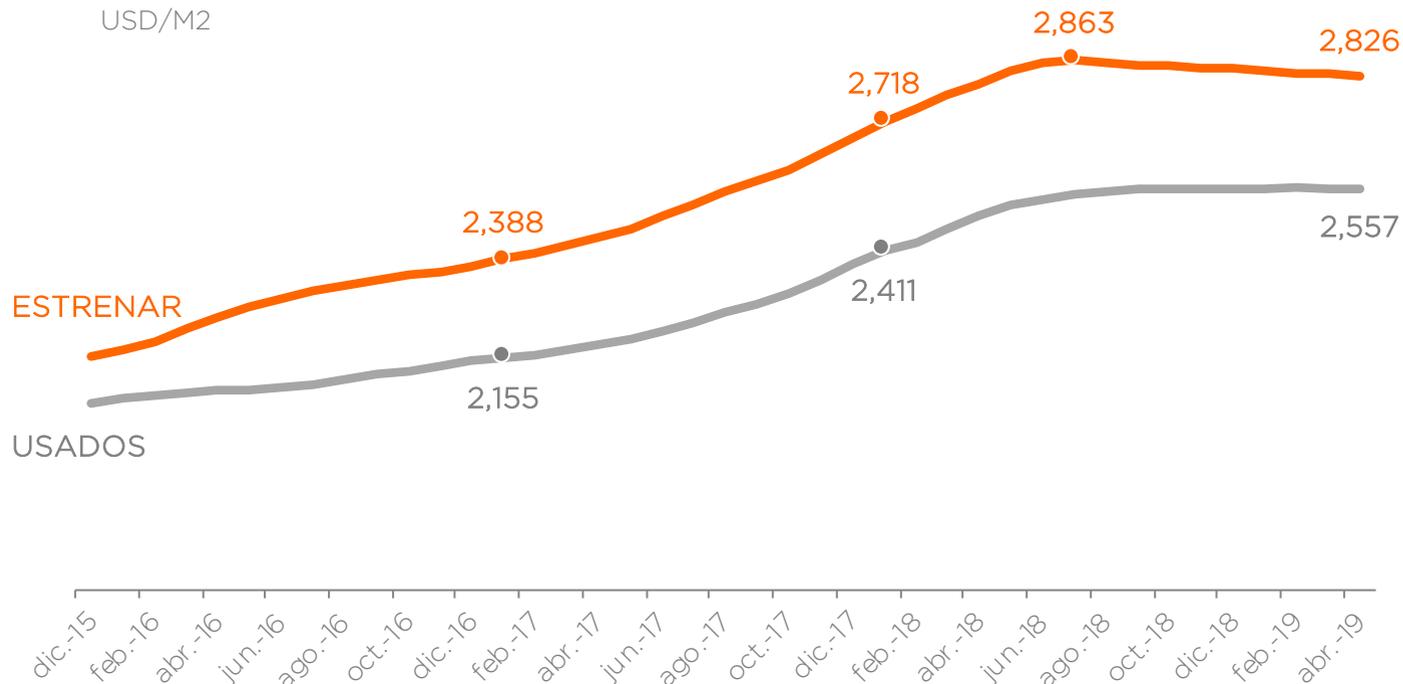
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 134 mil dólares.

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

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCION MENSUAL
USD/M2



VARIACION DE PRECIO

	2017	2018	2019
ESTRENAR	12.7%	6.2%	-1.0%
USADOS	10.8%	7.6%	0.0%

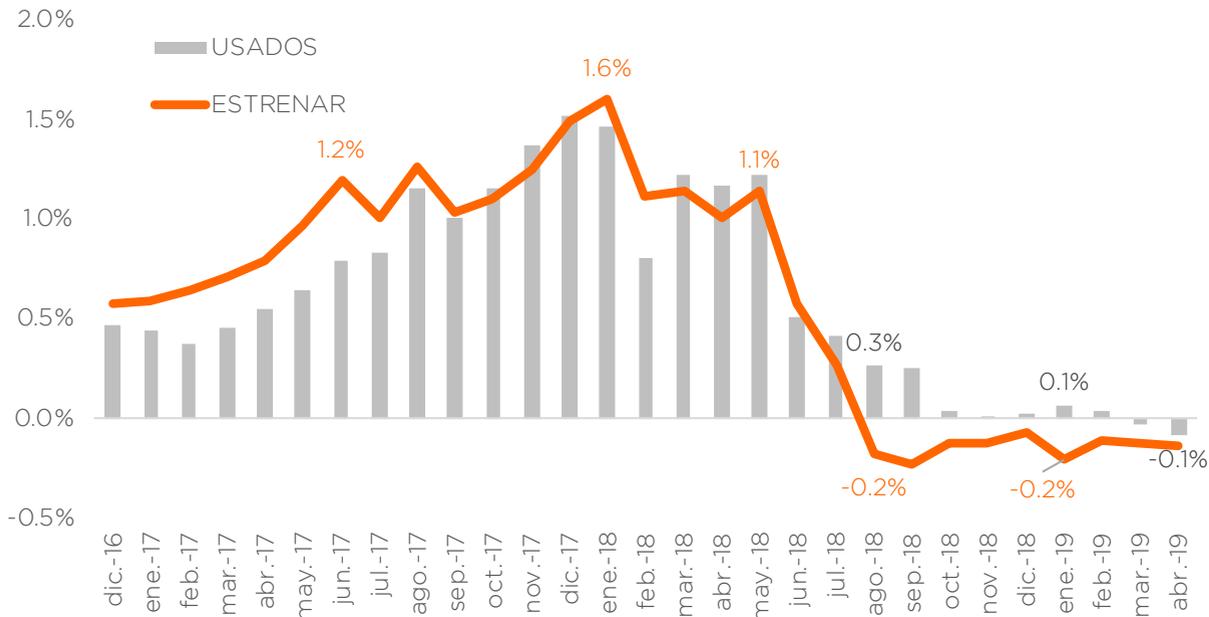
FUENTE: ZONAPROP INDEX

Precios de venta de unidades a estrenar alcanzaron un nivel máximo en el segundo trimestre de 2018. Desde entonces se registra un leve retroceso, acumulando caída de -1.5%. Precios de usados registran mayor inflexibilidad a la baja.

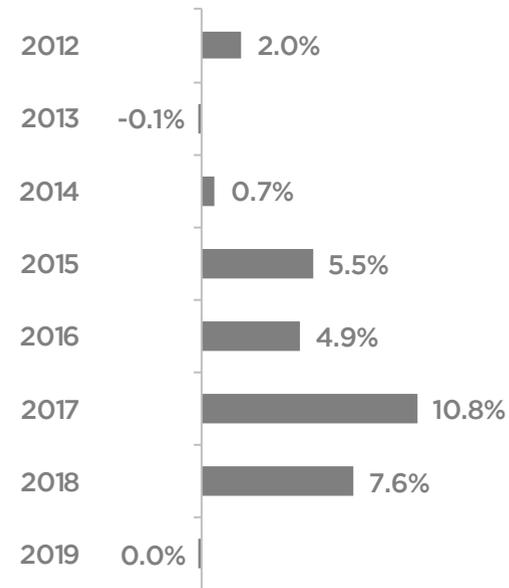
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACION MENSUAL
% RESPECTO AL MES PREVIO



VARIACIÓN ANUAL USADOS

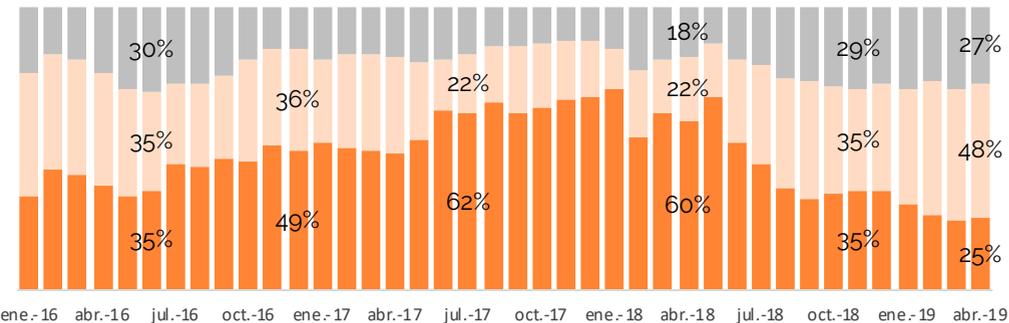
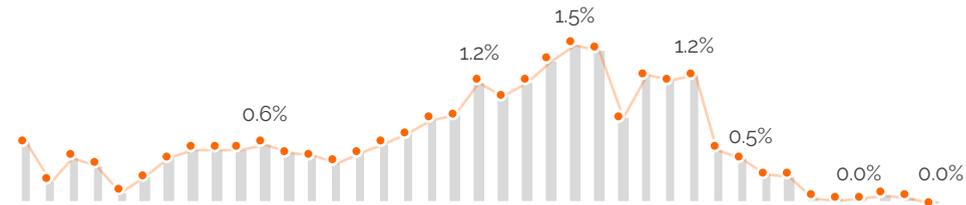


La velocidad de incremento mensual de precio disminuye desde May'18 (inicio de devaluación) tanto en depts. nuevos como usados. Desde Ago'18 los depts. nuevos registran variación mensual negativa, acumulando -1.5%. Usados registran en abril primer mes de baja general.

VENTA

PRECIO MEDIO Y RE-TASACIONES

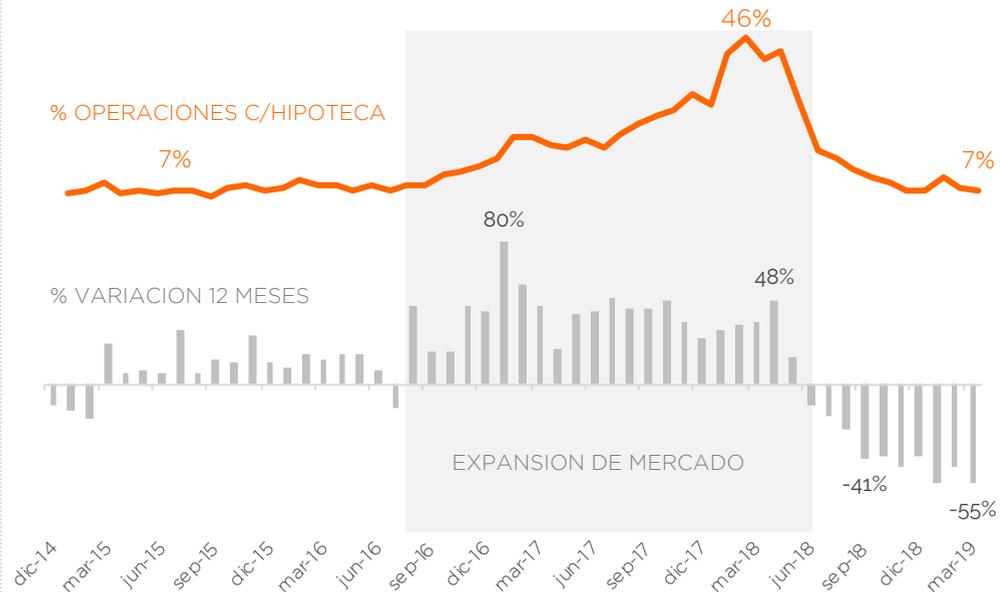
VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. USADOS
% de incremento respecto al mes previo



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

■ SUBE ■ ESTABLE ■ BAJA

OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA



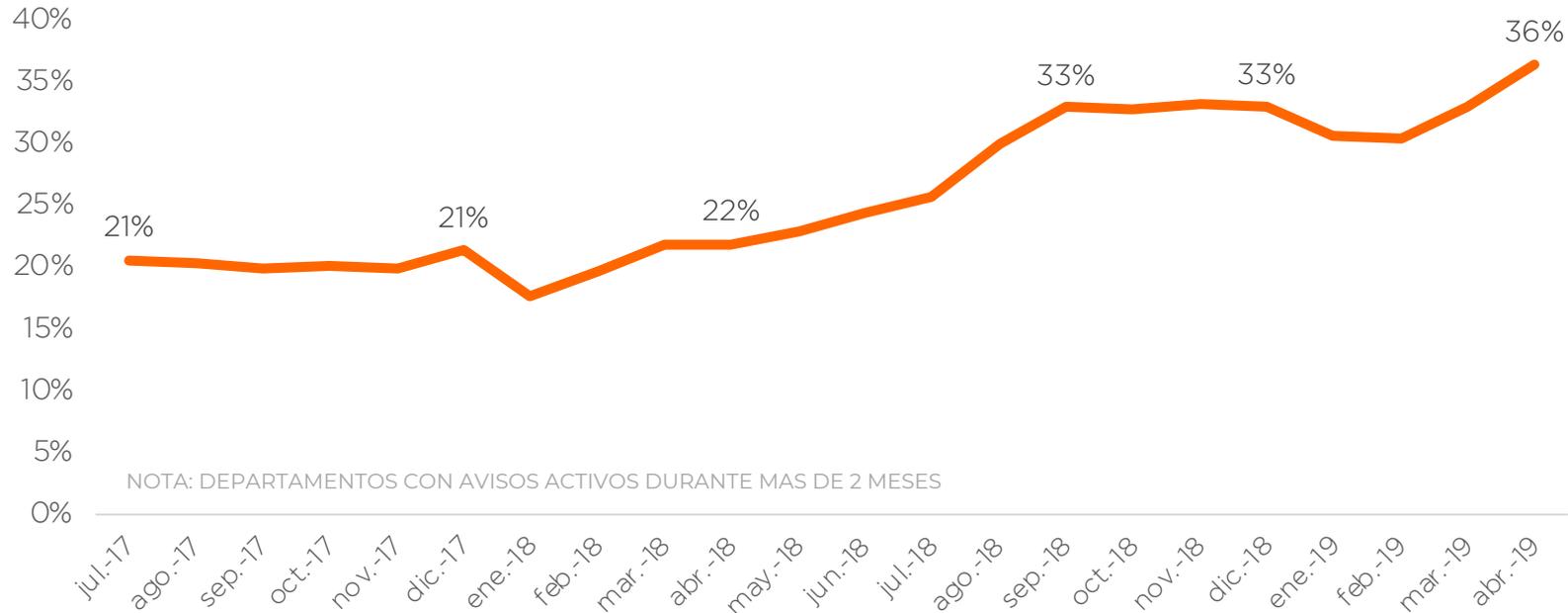
Fuente: colegio de escribanos de CABA

Desaceleración de precio inicia en junio '18. Desde noviembre '18 los precios no registran cambio significativo. Actualmente el 75% de los barrios registran disminución o estancamiento de precio.

Las operaciones de compra venta en la Ciudad registraron fuerte incremento desde Ago '16 hasta Jun'18. Desde entonces el mercado se contrae al ritmo de la caída del financiamiento hipotecario.

VENTA RE-TASACIONES

DEPARTAMENTOS CON RE-TASACION HACIA ABAJO

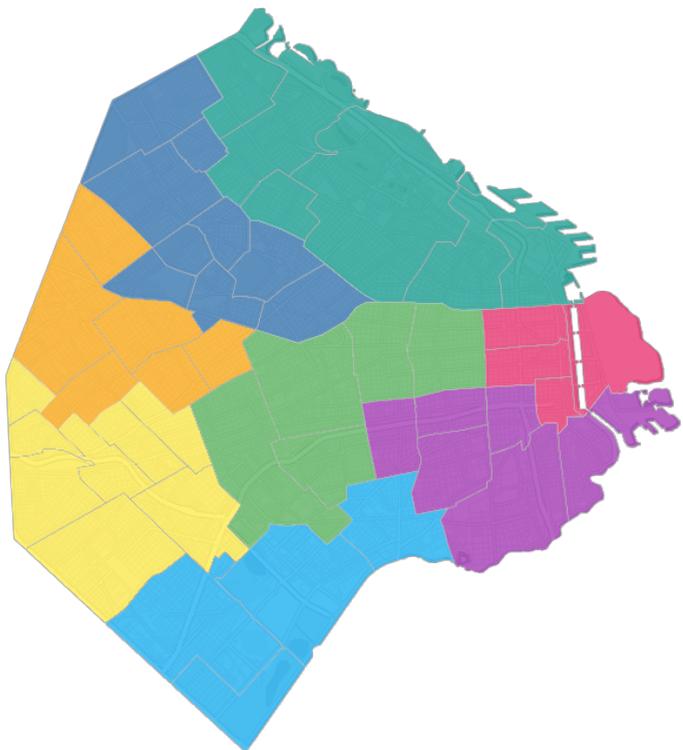


En Abr'18 el 22% de los avisos de venta sufrían retasaciones con baja de precio.

Desde entonces el % de avisos retasados se incrementa. Actualmente el 36% de los avisos son retasados.

VENTA

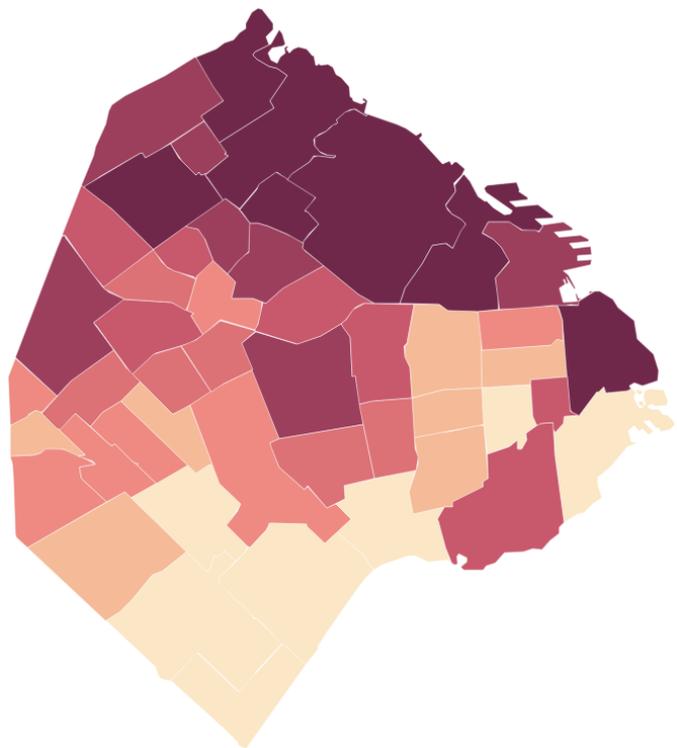
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN	
		2019	12 MESES
CORREDOR NORTE	3,312	-0.2%	1.2%
CORREDOR NOROESTE	2,777	-0.4%	2.3%
MEDIA BUENOS AIRES	2,557	0.0%	2.7%
NOROESTE	2,514	-1.3%	3.7%
MACROCENTRO	2,401	0.3%	2.1%
EJE CENTRAL	2,396	0.1%	3.2%
SUR ESTE	2,152	1.4%	6.1%
OESTE	2,065	1.1%	5.1%
SUR	1,211	0.4%	-2.1%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

Puerto Madero 5,759

Las Cañitas 3,573

Palermo 3,525

Saavedra 2,745

Parque Centenario 2,550

Centro / Microcentro 2,390

Parque Chacabuco 2,310

Montserrat 2,192

Boca 1,780

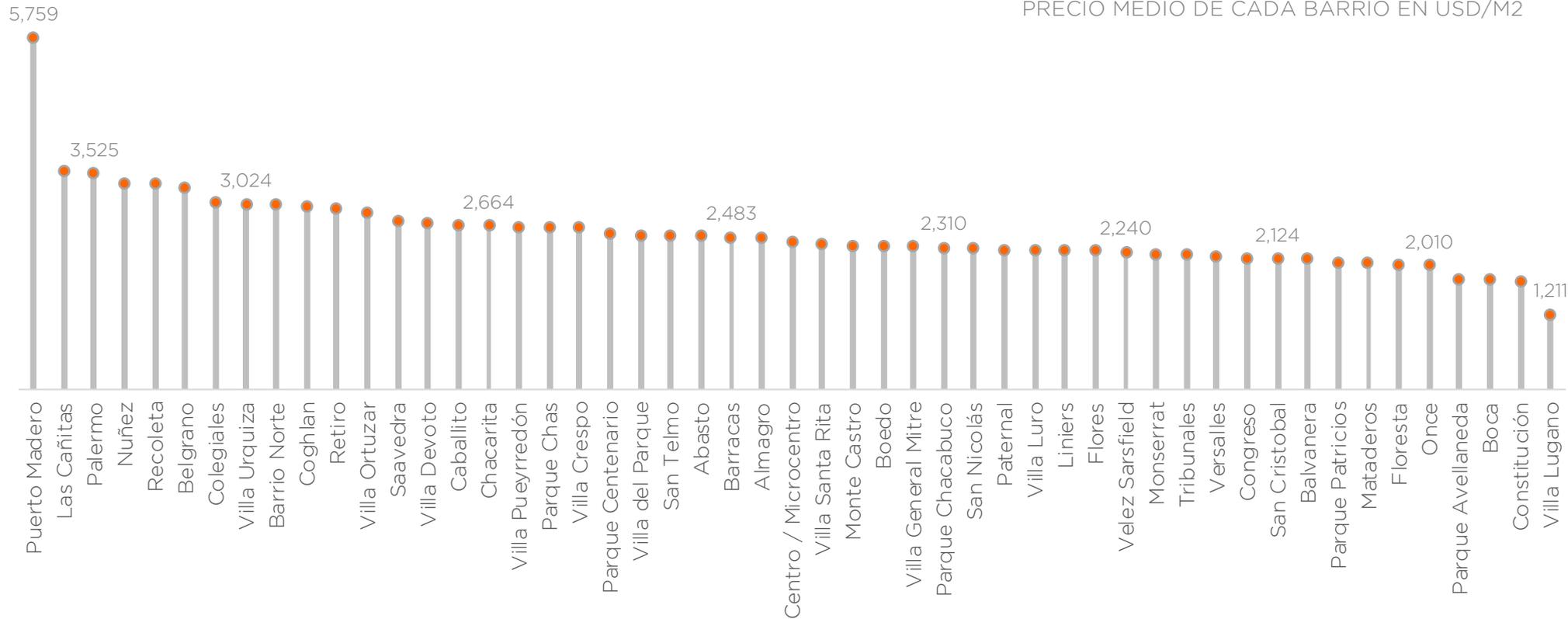
Constitución 1,757

Villa Lugano 1,211

Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.759 y mínimo en Villa Lugano USD 1.211

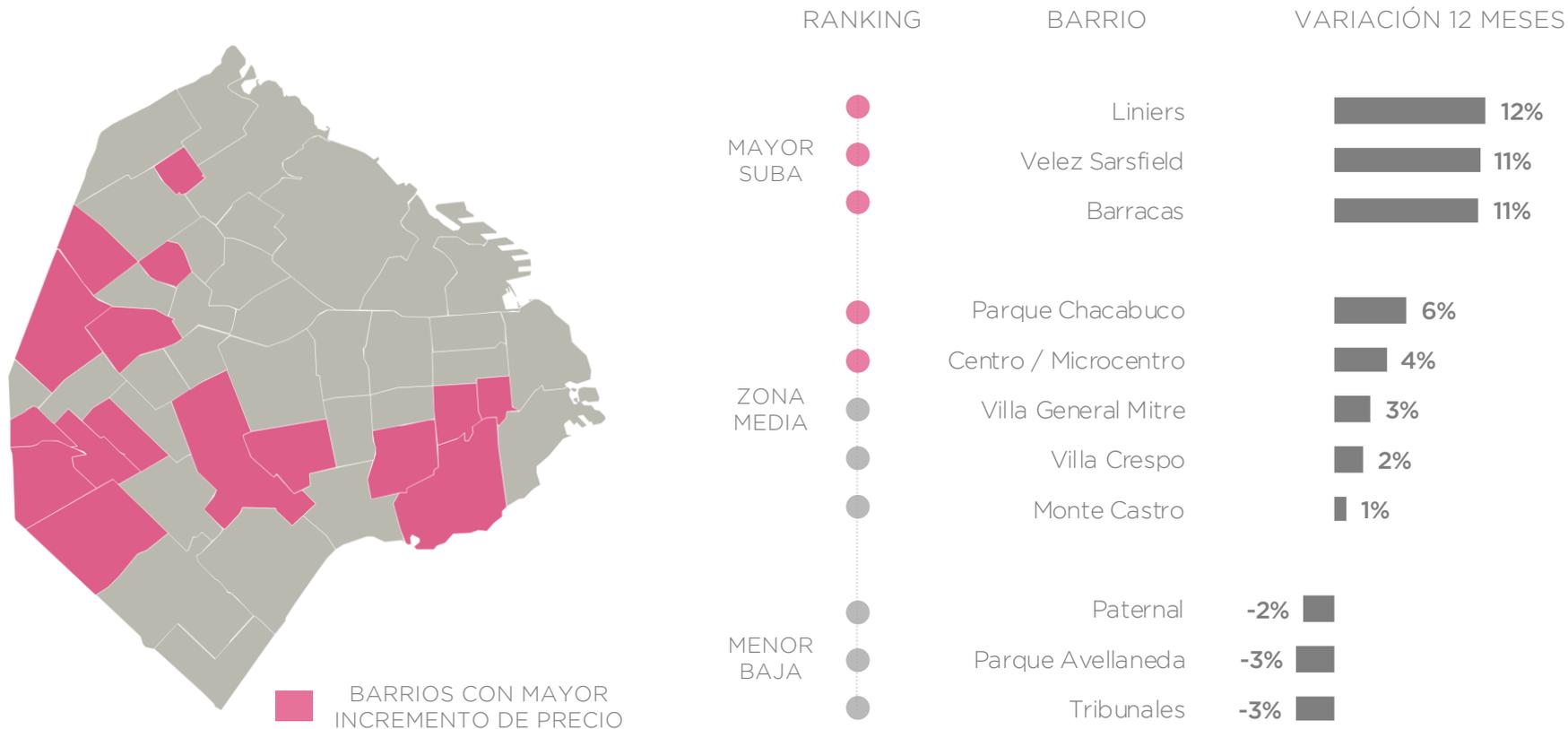
VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL

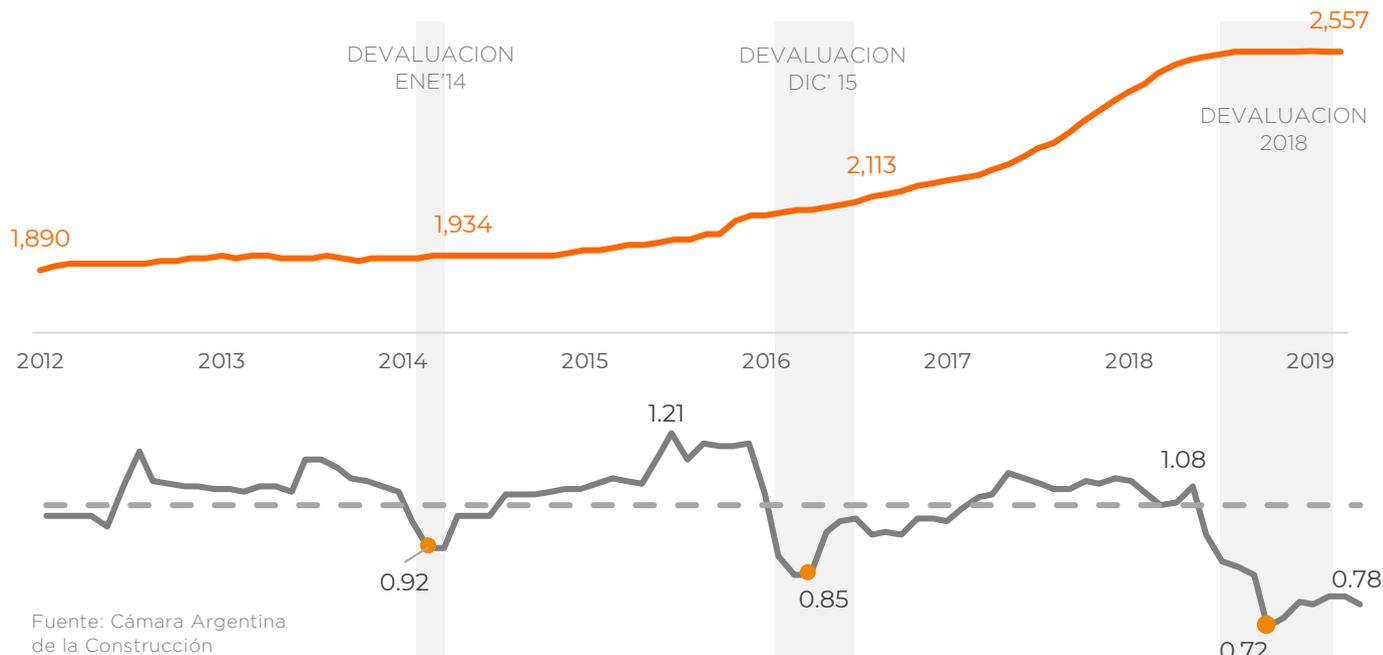


Eje Balvanera, Monserrat, San Nicolás, Constitución y Barracas registra elevado incremento de precio.

VENTA

PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION A DIC'17



ULTIMO TRIMESTRE



FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación del peso generó una disminución de los costos de construcción en dólares que están hoy 29% debajo que en dic'17. El costo esta en su menor nivel desde 2012.

EMPREDIMIENTOS

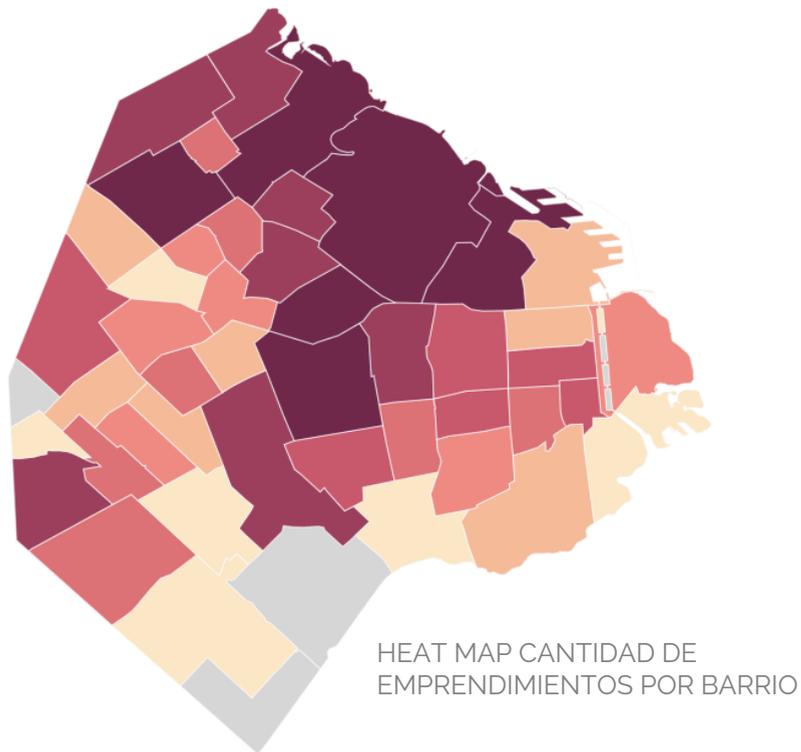
DISTRIBUCION GEOGRAFICA

1.500

EMPREDIMIENTOS

20.000

UNIDADES DE POZO

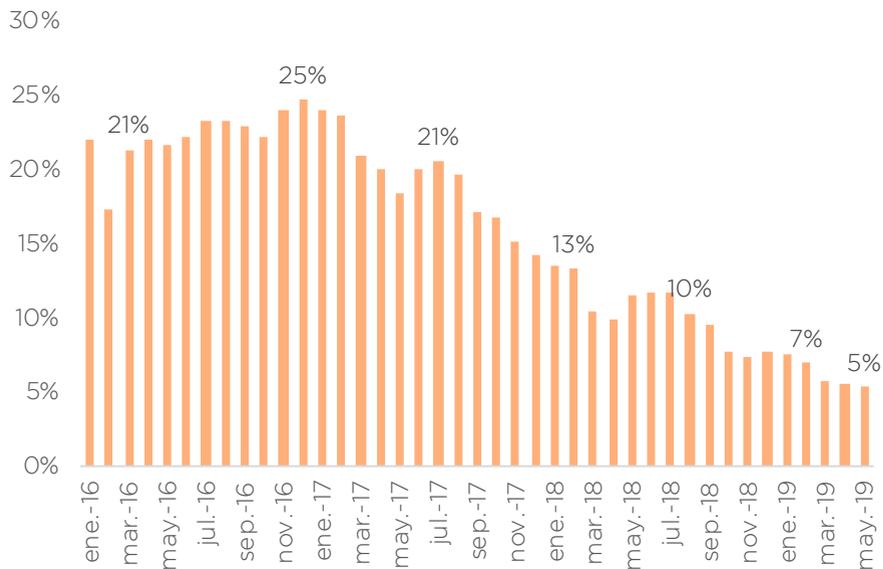


BARRIO	% TOTAL DE EMPREDIMIENTOS
Palermo	15%
Caballito	13%
Belgrano	11%
Villa Crespo	5%
Villa Urquiza	5%
Nuñez	4%
Flores	4%
Recoleta	4%
Villa Luro	3%
Almagro	3%
San Telmo	3%
Saavedra	3%
San Cristobal	2%
Liniers	2%
Villa Devoto	2%

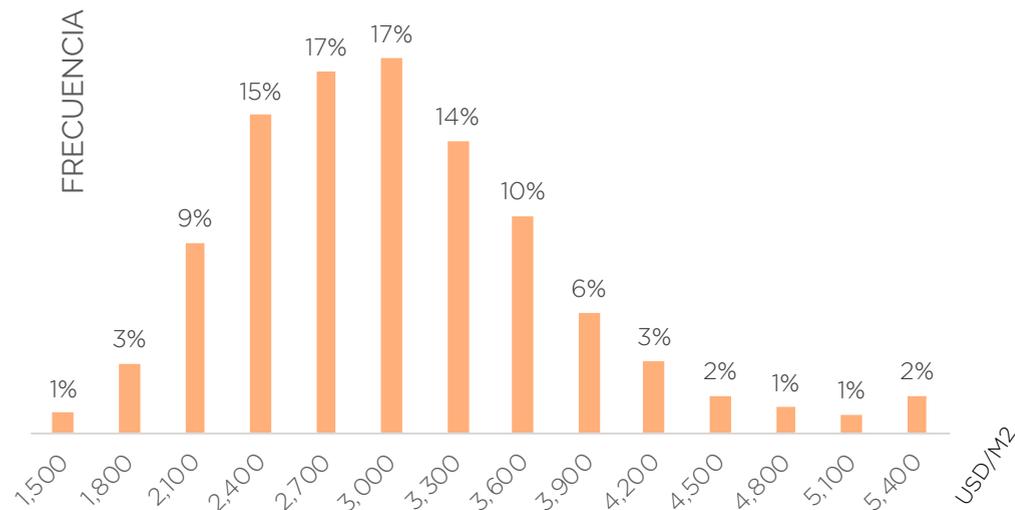
EMPRENDIMIENTOS

MONEDA Y PRECIOS

% DE OFERTA ANUNCIADA EN PESOS



HISTOGRAMA DE PRECIO DE VENTA



La oferta de unidades en pozo en pesos se retrae, hoy representa solo el 5% de la oferta, 95% restante se anuncia en dólares.

El 70% de los departamentos de pozo tiene precio entre 2.100 y 3.600 dólares por m2.

02

PRECIOS ALQUILER

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

ANALISIS DEL MERCADO. ALQUILER

DEMANDA, PRECIOS, RETORNO INMOBILIARIO



DEMANDA

Desaparecida la oferta de financiamiento hipotecario la mayoría de los inquilinos vuelven a poner el foco en el mercado de alquiler.

PRECIOS

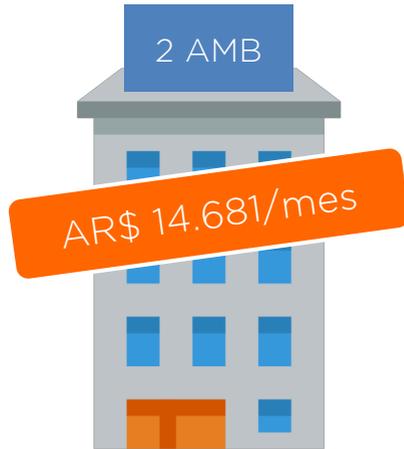
Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$14.681 por mes, acumula un alza de 9.6% en 2019. En el año 2018 acumuló incremento de 36%, por debajo de los índices de inflación. La dinámica salarial restringió el incremento. Las cuotas de los créditos UVA registraron una aceleración a partir de Nov'18. En 2019 acumulan suba de 13.4%, 3.8pp por encima del alquiler de mercado.

OPORTUNIDAD

Relación alquiler/precio se ubica en 3.4% anual en zona de mínimos históricos. La devaluación del peso mantiene el alquiler medido en dólares en valores bajos en relación al precio de las propiedades. Actualmente se necesitan 29.8 años de alquiler para recuperar la inversión. Monserrat, Constitución y Balvanera se mantienen como los mejores barrios para inversores que buscan renta, con retorno por encima del 4.0% anual.

ALQUILER

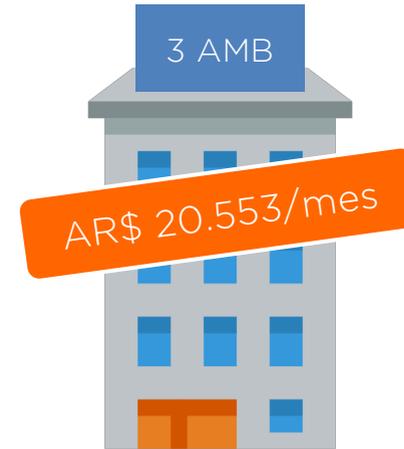
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 294 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 277 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 14.681 pesos por mes.

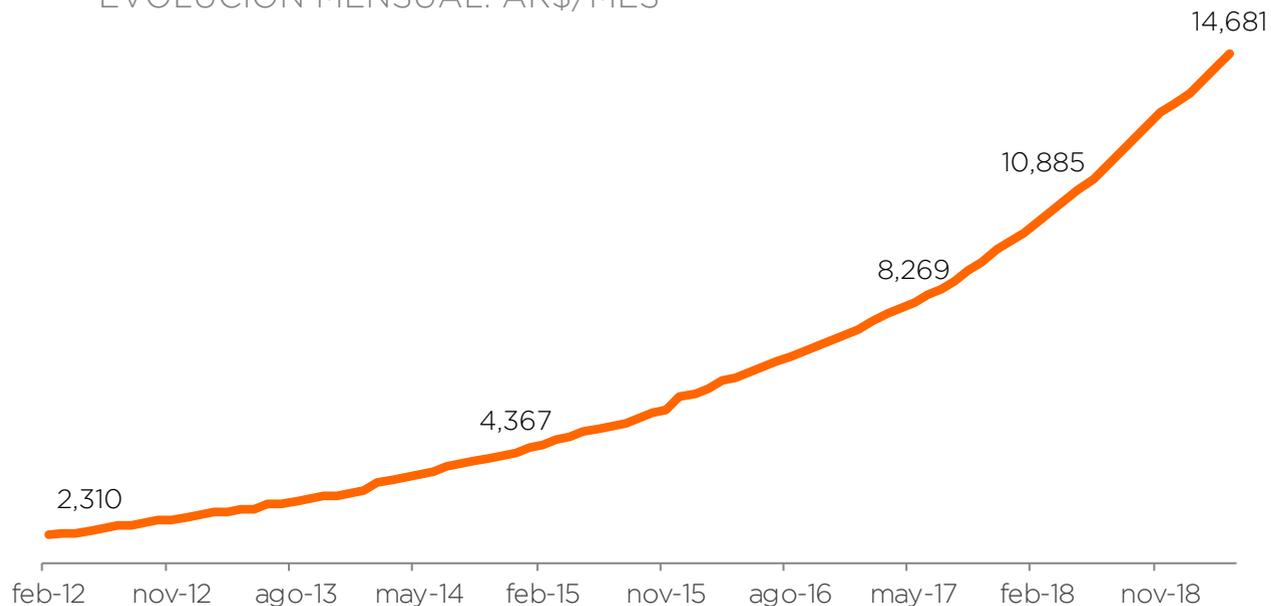
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 20.553 pesos por mes.

ALQUILER

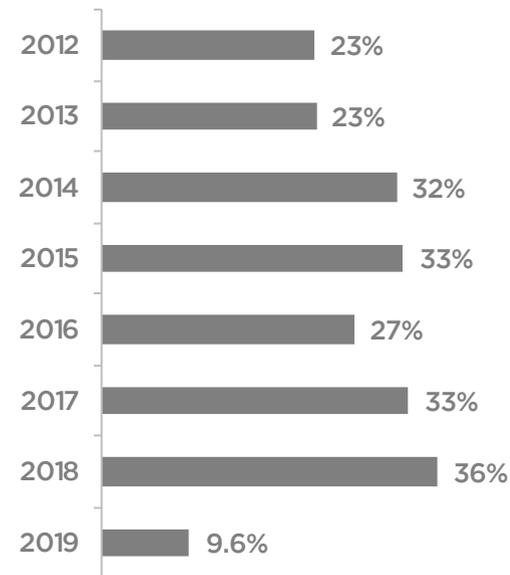
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



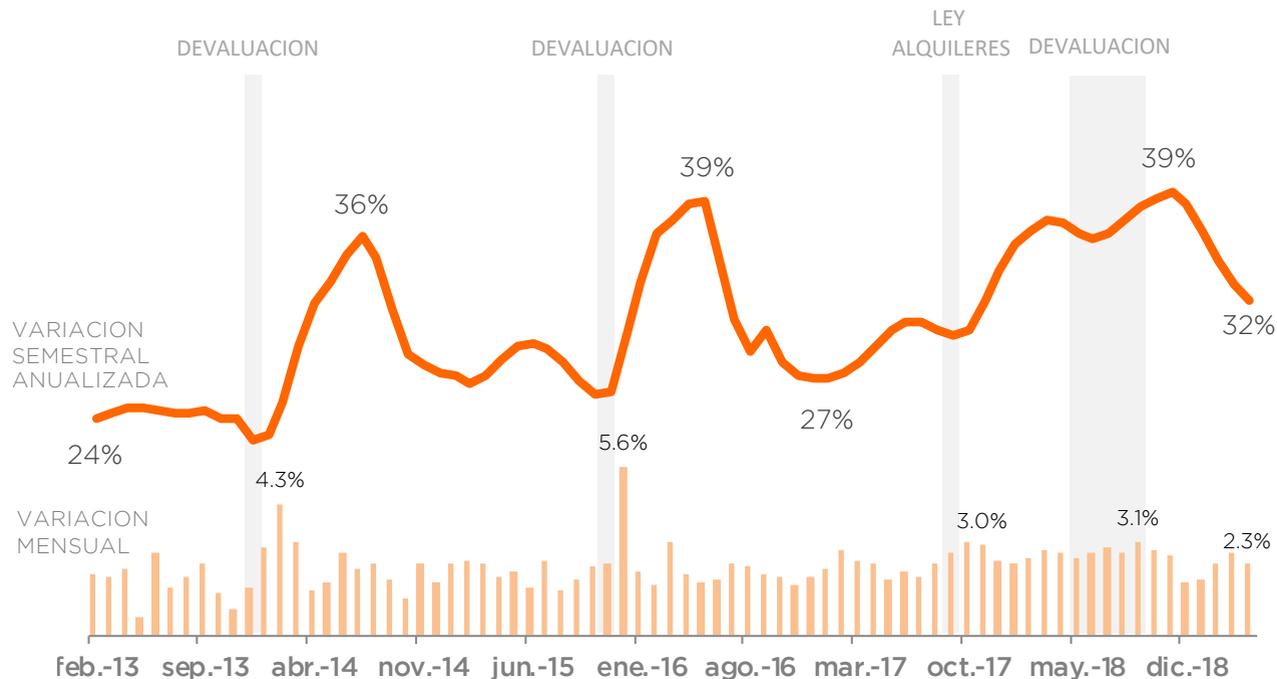
El alquiler promedio de un 2 ambientes en la ciudad sube 2.3% en el mes y se ubica en \$ 14.681 por mes.

En 2019 acumula incremento de 9.6%

ALQUILER

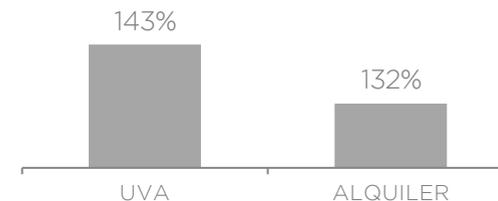
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

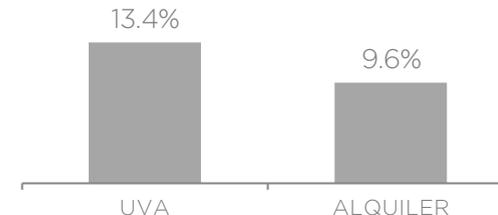


ALQUILER VS. UVA
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



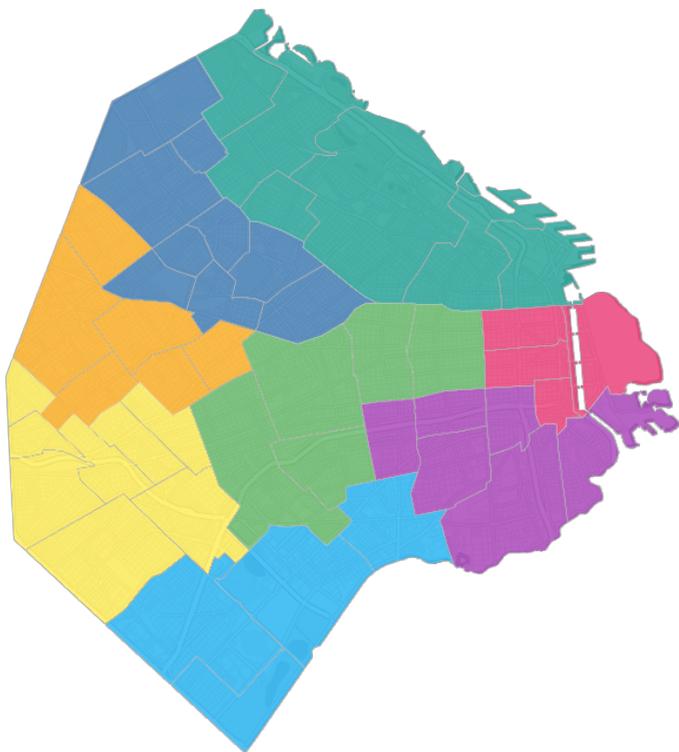
VARIACIÓN DURANTE 2019



Alquileres aumentan 2.3% en el mes y acumulan 35% en los últimos doce meses. Sin embargo el anualizado de los últimos meses disminuye la velocidad a 32% anual. Cuotas de créditos UVA aumentan 13.4% en 2019, por encima del incremento de los alquileres 9.6%

ALQUILER

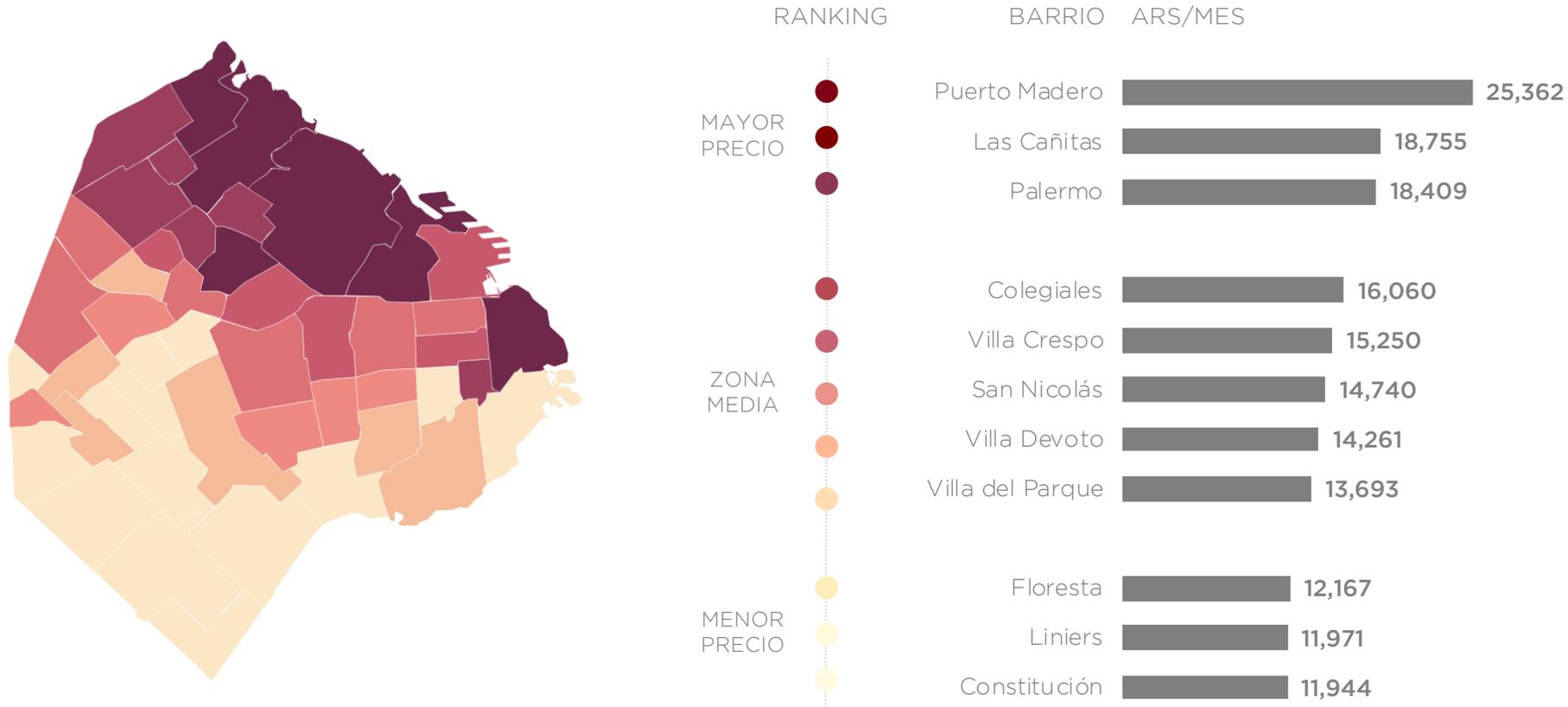
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		2019	12 MESES
CORREDOR NORTE	17,092	10.3%	35%
CORREDOR NOROESTE	15,551	11.7%	38%
MEDIA BUENOS AIRES	14,681	9.6%	35%
MACROCENTRO	14,671	9.0%	36%
NOROESTE	14,032	9.8%	33%
EJE CENTRAL	13,990	9.1%	32%
SUR ESTE	13,029	8.4%	37%
OESTE	12,061	6.7%	36%
SUR	S/D		

ALQUILER

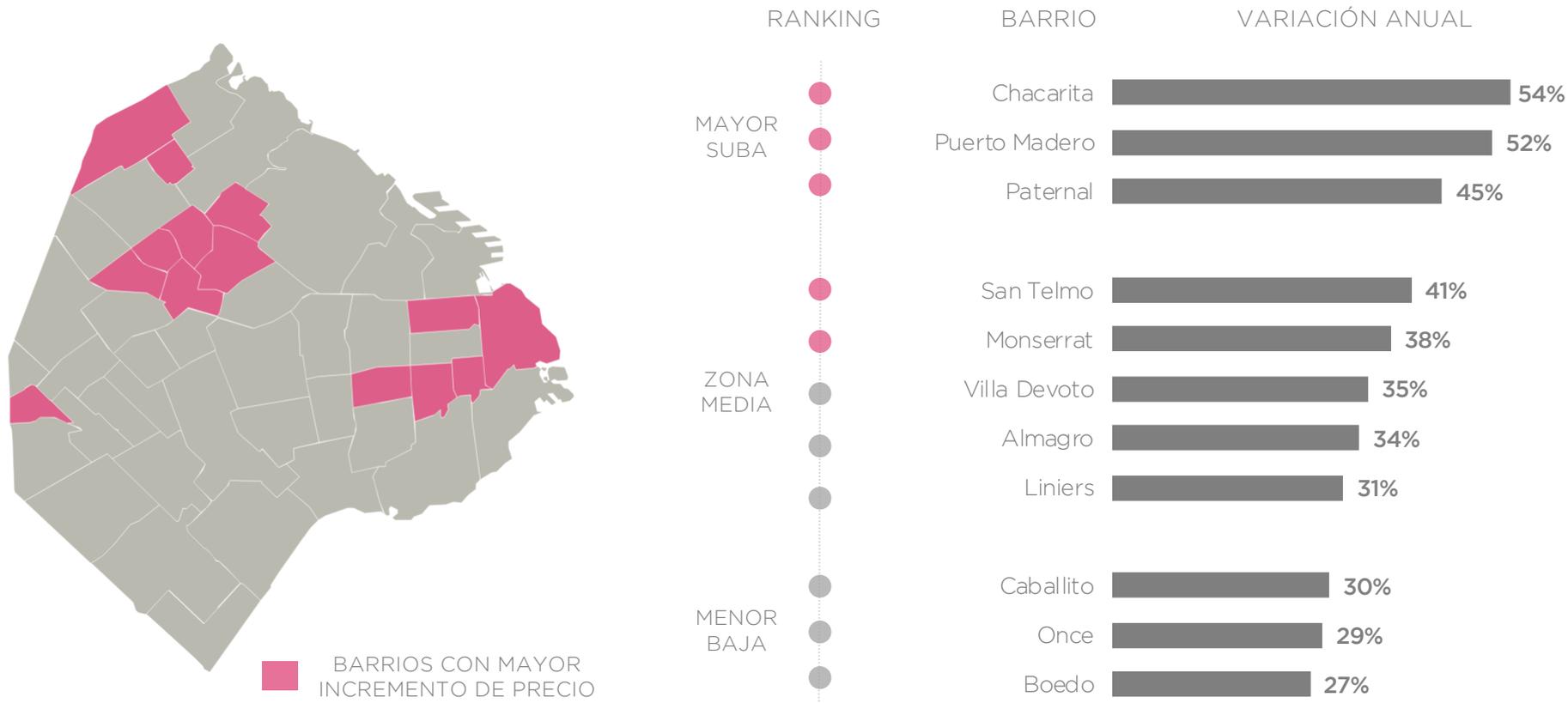
HEAT MAP DE PRECIOS



80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 13.700 y 16.000 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Chacarita, Colegiales, P. Chas, Villa Ortuzar consolidan una zona con fuerte incremento de precio de alquiler

03

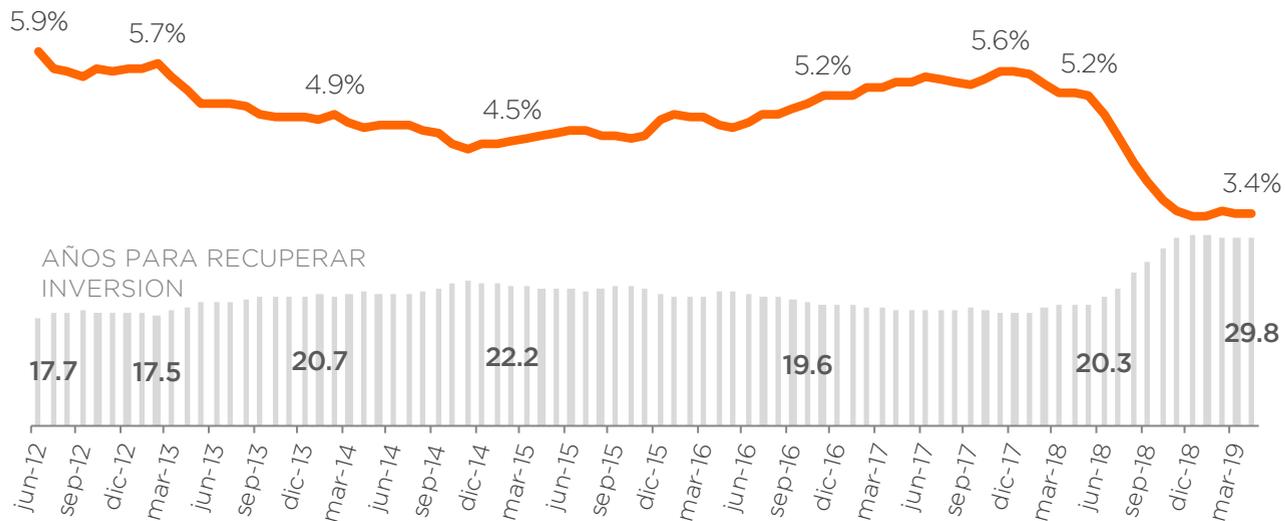
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

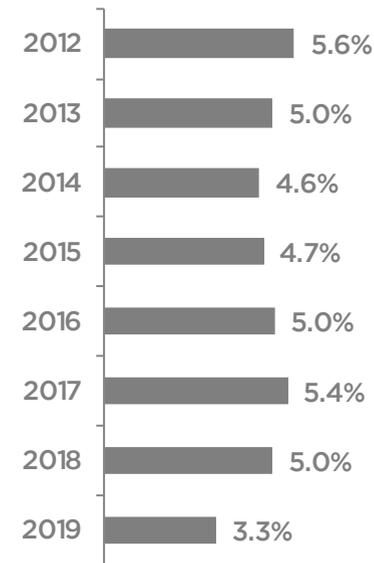
RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL.



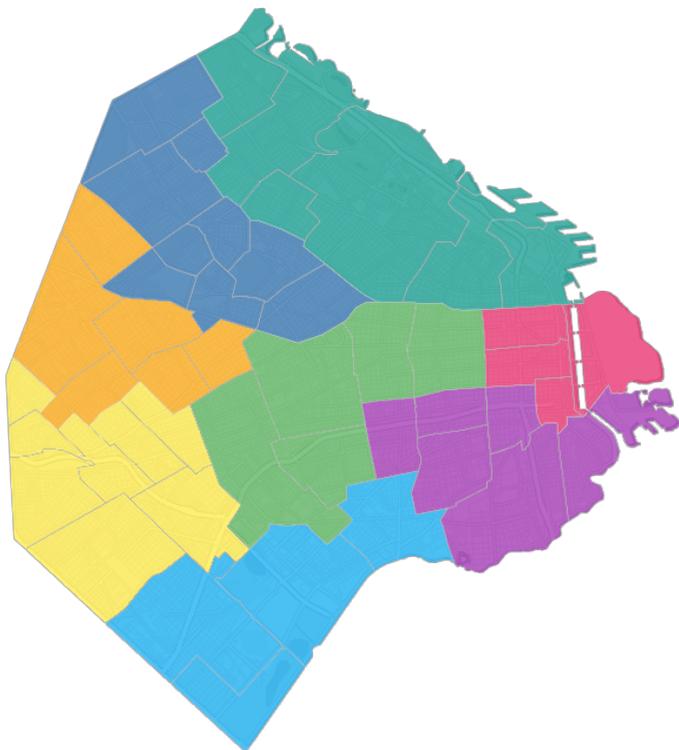
PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 3.4% anual en zona de mínimos históricos. La devaluación mantiene el alquiler medido en dólares en valores bajos en relación al precio de las propiedades. Se necesitan 29.8 años de alquiler para recuperar la inversión.

RENTABILIDAD

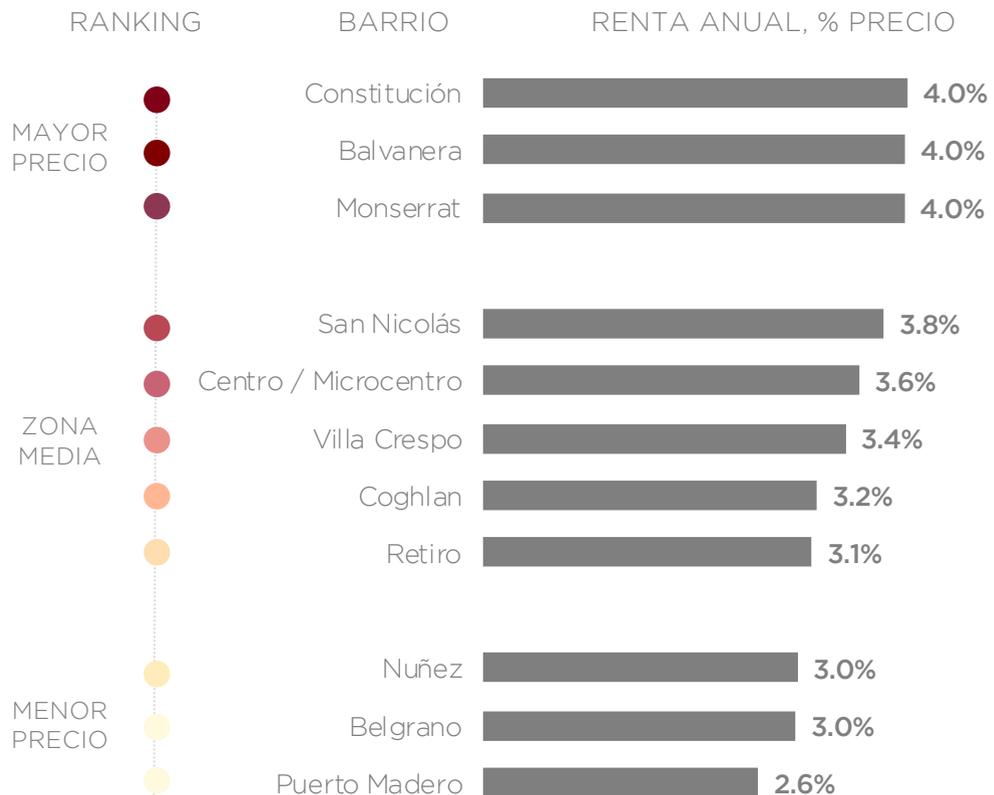
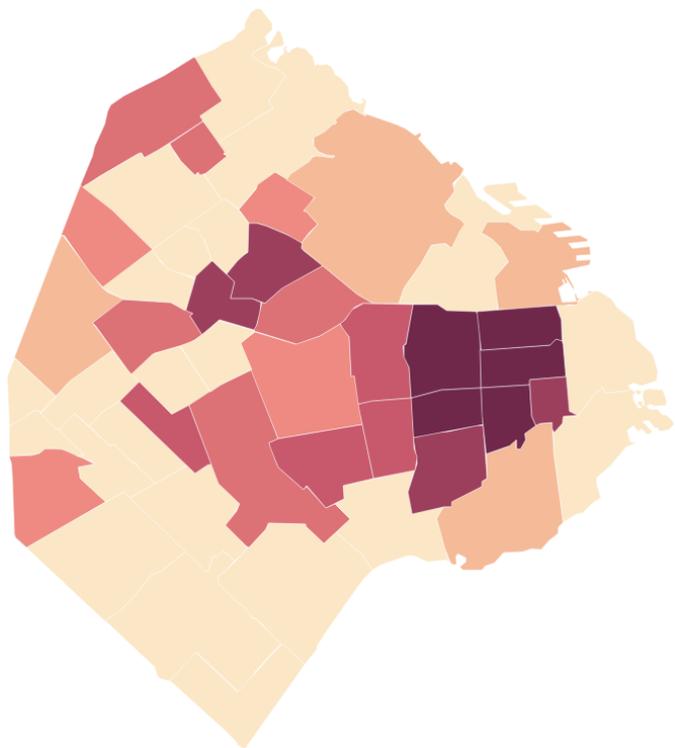
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	RENTA ANUAL, %PRECIO	VARIACIÓN	
		2019	12 MESES
MACROCENTRO	3.8%	↓	↓
SUR ESTE	3.7%	↓	↓
EJE CENTRAL	3.6%	↑	↓
CORREDOR NOROESTE	3.4%	=	↓
MEDIA BUENOS AIRES	3.4%	=	↓
NOROESTE	3.2%	↓	↓
OESTE	3.1%	↓	↓
CORREDOR NORTE	3.1%	↑	↓
SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



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