

EXPO REAL ESTATE

Reporte Inmobiliario®

Oferta, demanda y precios para una economía con incógnitas

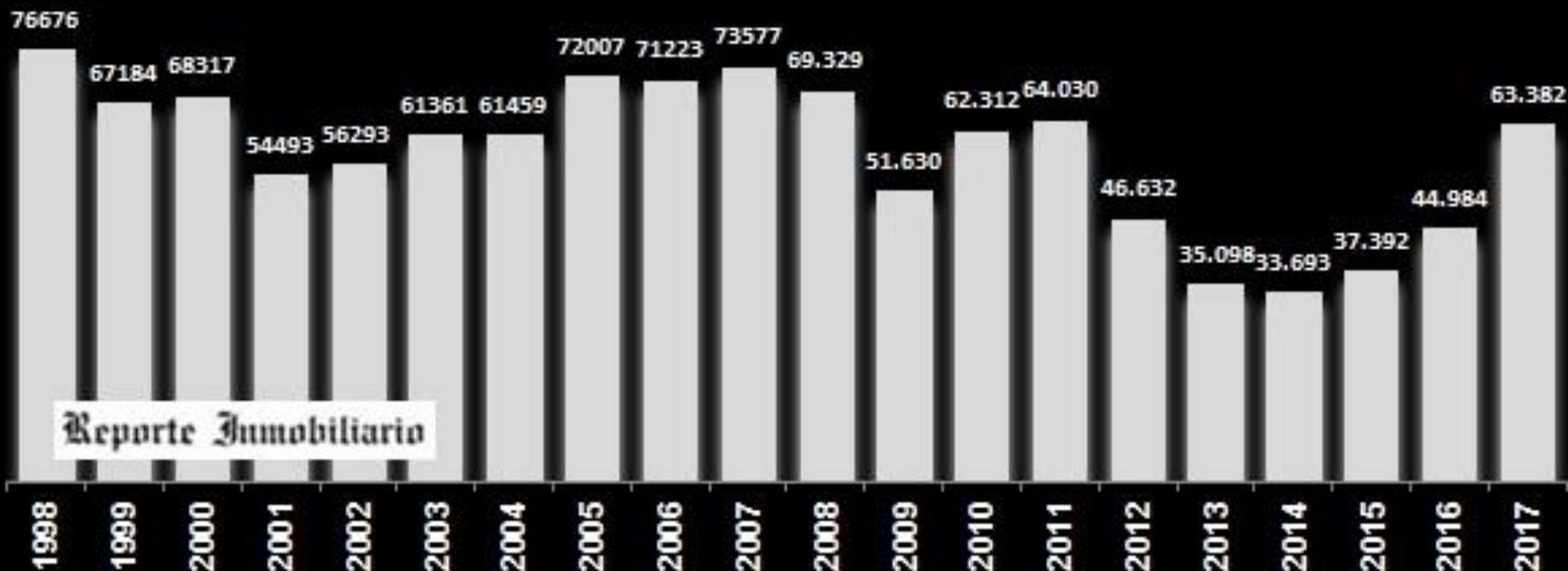
Arq. José Rozados

Reporte Inmobiliario®

¿Cómo estábamos?

ESCRITURAS

Oferta y demanda - Equilibrio



¿Donde estamos?

ESCRITURAS

Oferta y demanda - Equilibrio

COMPRAVENTAS CABA

1er. Cuatrimestre + 37,3 % 2018 vs 2017

1er. Semestre + 23 %

¿Dónde estamos?

ESCRITURAS

Factor determinante

COMPRAVENTAS CON HIPOTECA

1er. Cuatrimestre + 145,1 % 2018 vs 2017

1er. Semestre + 90,6 %

BIG DATA = 245.089 datos

ALGORITMOS

113.074 datos

CABA = 35.818 datos

GBA = 63.538 datos

Córdoba = 7.575 datos

Rosario = 6.143 datos

¿Donde estamos?

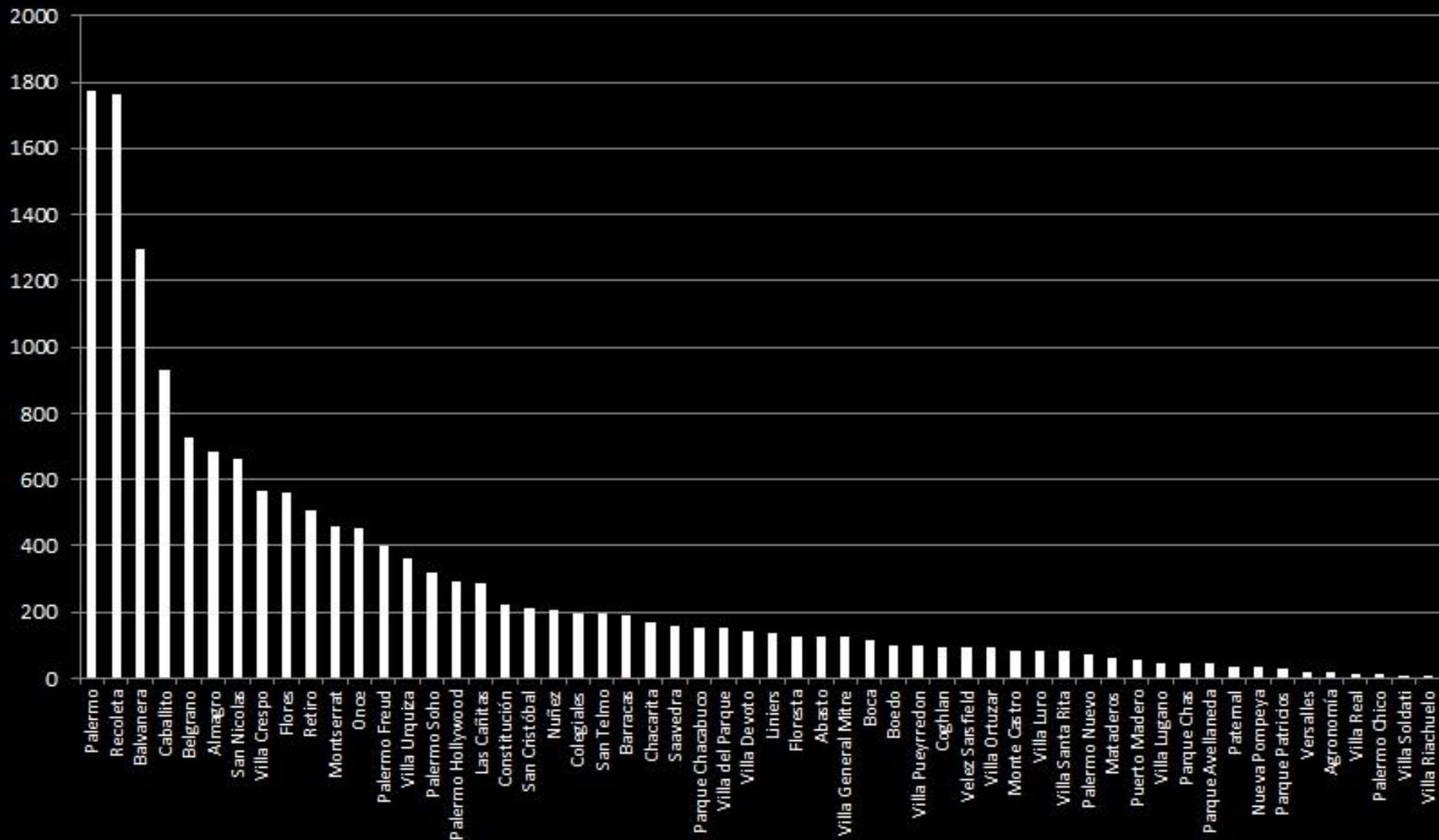
OFERTA ACTUAL
Departamentos

AMBIENTES	TOTAL	USADOS	% TOTAL	USADOS/ ESTRENAR
1	4836	2705	17,04%	55,93%
2	8070	5233	28,44%	64,85%
3	8156	6070	28,74%	74,42%
4	5171	4359	18,22%	84,30%
5	2146	2055	7,56%	95,76%
TOTAL	28379	20422	100,00%	71,96%

¿Donde estamos?

OFERTA ACTUAL

Distribución



¿Donde estamos?

VALOR MEDIO POR M2
Departamentos

VALOR MEDIO U\$S

AMBIENTES	A ESTRENAR	USADOS	ESTRENAR/USADO
1	103600	96000	8%
2	131000	115000	14%
3	197500	157000	26%
4	290000	216000	34%
5 y +	430000	300000	43%

¿Donde estamos?

VALOR MEDIO POR M2
Departamentos – u\$s/m2

AMBIENTES	ESTRENAR	USADOS	USADOS/ ESTRENAR
1	2815	2838	0,82%
2	2754	2563	-6,94%
3	2790	2408	-13,69%
4	2904	2402	-17,29%
5	2945	1978	-32,84%

¿Donde estamos?

ALQUILERES

Oferta – Renta bruta anual

AMBIENTES	ALQUILER MENSUAL	RENTA ANUAL JUL/18	RENTA ANUAL JUN/17
1	8500	3,51%	5,50%
2	10500	3,62%	5,25%
3	14000	3,53%	5,39%
4	18000	3,30%	5,38%
RENTA PROMEDIO		3,49%	5,38%

Caída interanual renta bruta : - 35 %

¿Donde estamos?

VALORES GBA
Departamentos

AMBIENTES	VALOR MEDIO u\$s	VALOR M2 u\$s	ALQUILER MENSUAL \$	RENTA ANUAL JUL/18
1	72000	2290	6550	3,60%
2	96300	2140	8200	3,37%
3	126750	1910	11500	3,59%
4	168000	1860	14750	3,48%
RENTA PROMEDIO				3,51%

¿Donde estamos?

VALORES ROSARIO CENTRO

Departamentos

AMBIENTES	VALOR MEDIO u\$s	VALOR M2 u\$s	ALQUILER MENSUAL \$	RENTA ANUAL JUL/18
1	63500	1990	5500	3,43%
2	80500	2126	6600	3,25%
3	125000	2072	8500	2,70%
4	138500	1864	10000	2,86%
RENTA PROMEDIO				3,06%

¿Donde estamos?

VALORES CORDOBA

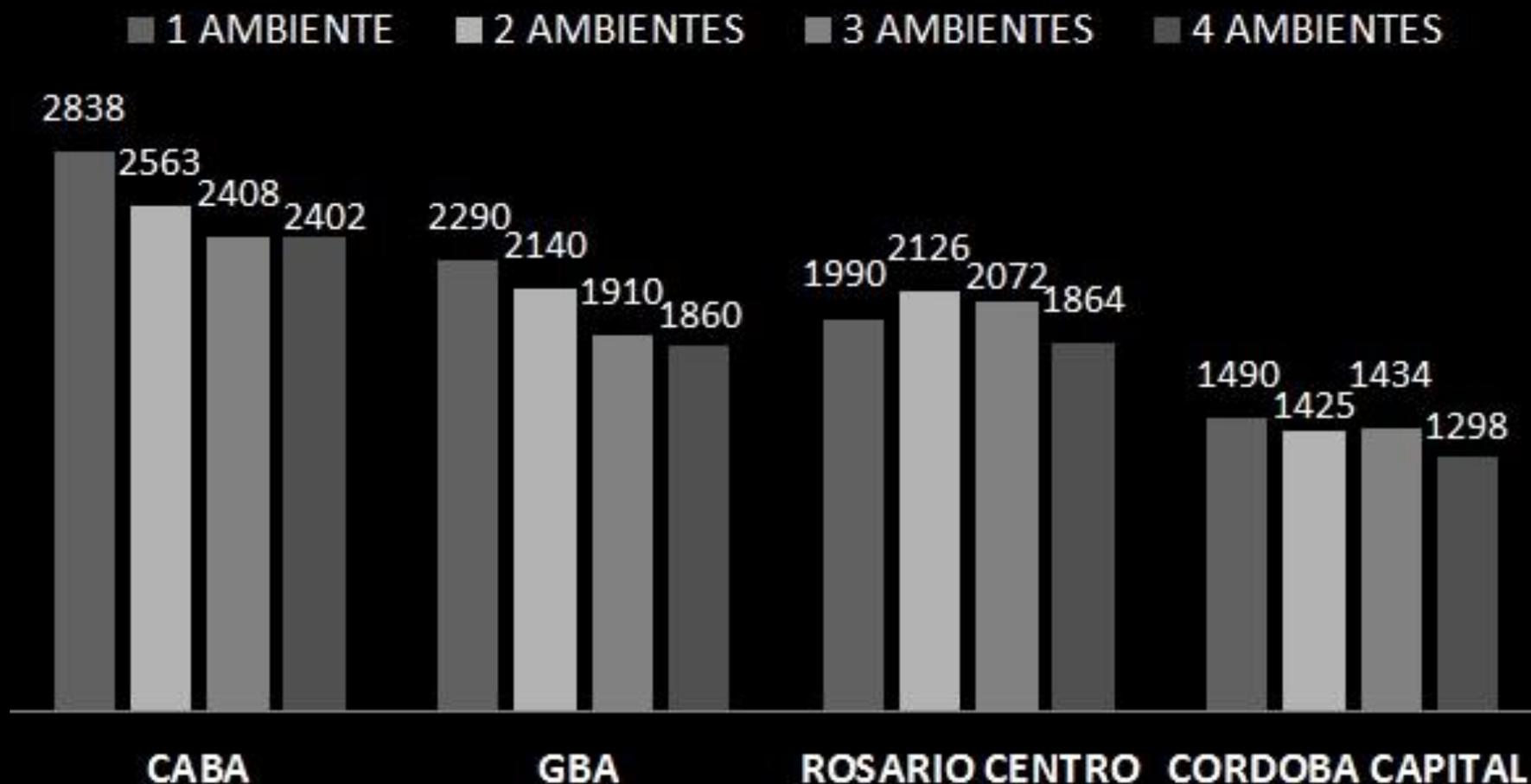
Departamentos

AMBIENTES	VALOR MEDIO u\$s	VALOR M2 u\$s	ALQUILER MENSUAL \$	RENTA ANUAL JUL/18
1	45000	1490	4500	3,96%
2	63500	1425	6025	3,75%
3	85000	1434	7125	3,32%
4	95000	1298	9925	3,28%
RENTA PROMEDIO				3,58%

¿Donde estamos?

VALORES Departamentos

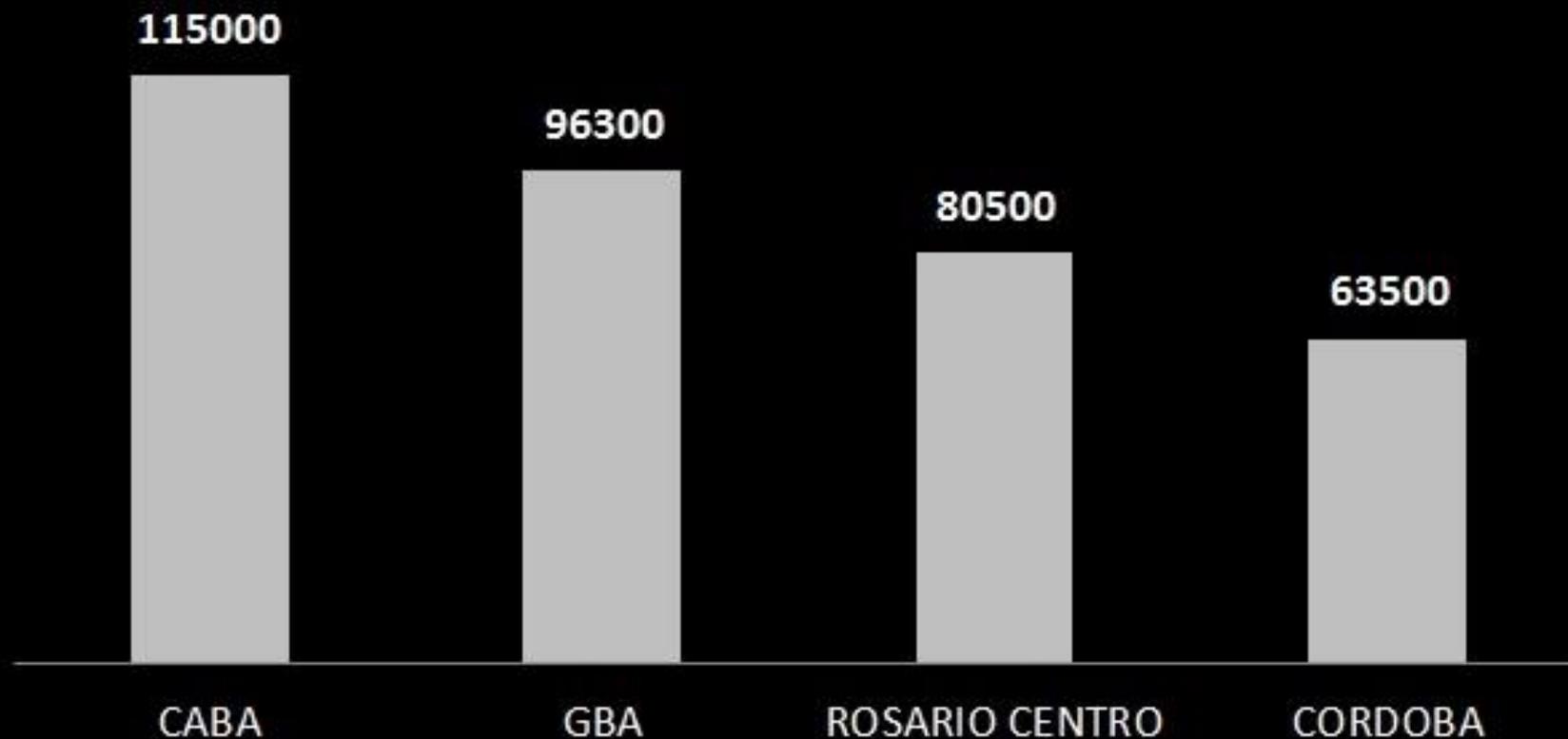
VALOR M2 USADO PROMEDIO



¿Donde estamos?

VALORES
Departamentos

Valor medio depto. usado standard de 2 ambientes



¿Donde estamos?

CUOTA CREDITO

Departamento medio 2 amb.

Credito hipotecario BNA - Compra depto. usado medio 2 amb -

Cliente cuenta simple - Acreditando haberes - CFT TE: 7,05

	U\$S	\$	\$ Prestamo	Cuota	Ing. Nec
CABA	115000	3484500	2787600	17857	70484
GBA	96300	2917890	2334312	14991	59022
ROSARIO C.	80500	2439150	1951320	12571	49338
CORDOBA	63500	1924050	1539240	9966	38919

BNA - Sin ser cliente, sin acreditar haberes - CFT TE: 8,53

CABA	115000	3484500	2787600	20456	81825
GBA	96300	2917890	2334312	17130	65520
ROSARIO C.	80500	2439150	1951320	14319	57277
CORDOBA	63500	1924050	1539240	11295	45181

¿Donde estamos?

CUOTA - INGRESO

Departamento medio 2 amb.

Remuneración media nacional - Empleo registrado - MTN

Mayo 2018 = \$ 29.476 - Est. AG. + 10 % = **\$ 32,424**

CABA	117,38%	152,36%
GBA	82,03%	102,07%
ROSARIO C.	52,17%	76,65%
CORDOBA	20,03%	39,34%

¿Donde estamos?

CUOTA - ALQUILER

Departamento medio 2 amb.

Cuota inicial hipoteca UVA / Alquiler mensual medio

	BNA - CFT: 7,05	BNA - CFT: 8,53
CABA	70,07%	94,82%
GBA	82,82%	108,90%
ROSARIO C.	90,47%	116,95%
CORDOBA	65,41%	87,47%

¿Donde estamos?

CREDITO HIPOTECARIO

Departamento medio 2 amb.

	may-17	ago-18	Ag18/May17
Valor Venta 2 amb - U\$S	105000	115000	9,52%
Valor Venta 2 amb - \$	1711500	3484500	103,59%
Prestamo BNA	1369200	2787600	103,59%
Cuota Inicial	6540	17857	173,04%
Ingreso Necesario	25815	70484	173,04%
Alquiler mensual	7800	10500	34,62%
Cuota / Alquiler	-16,15%	70,07%	

¿Donde estábamos?

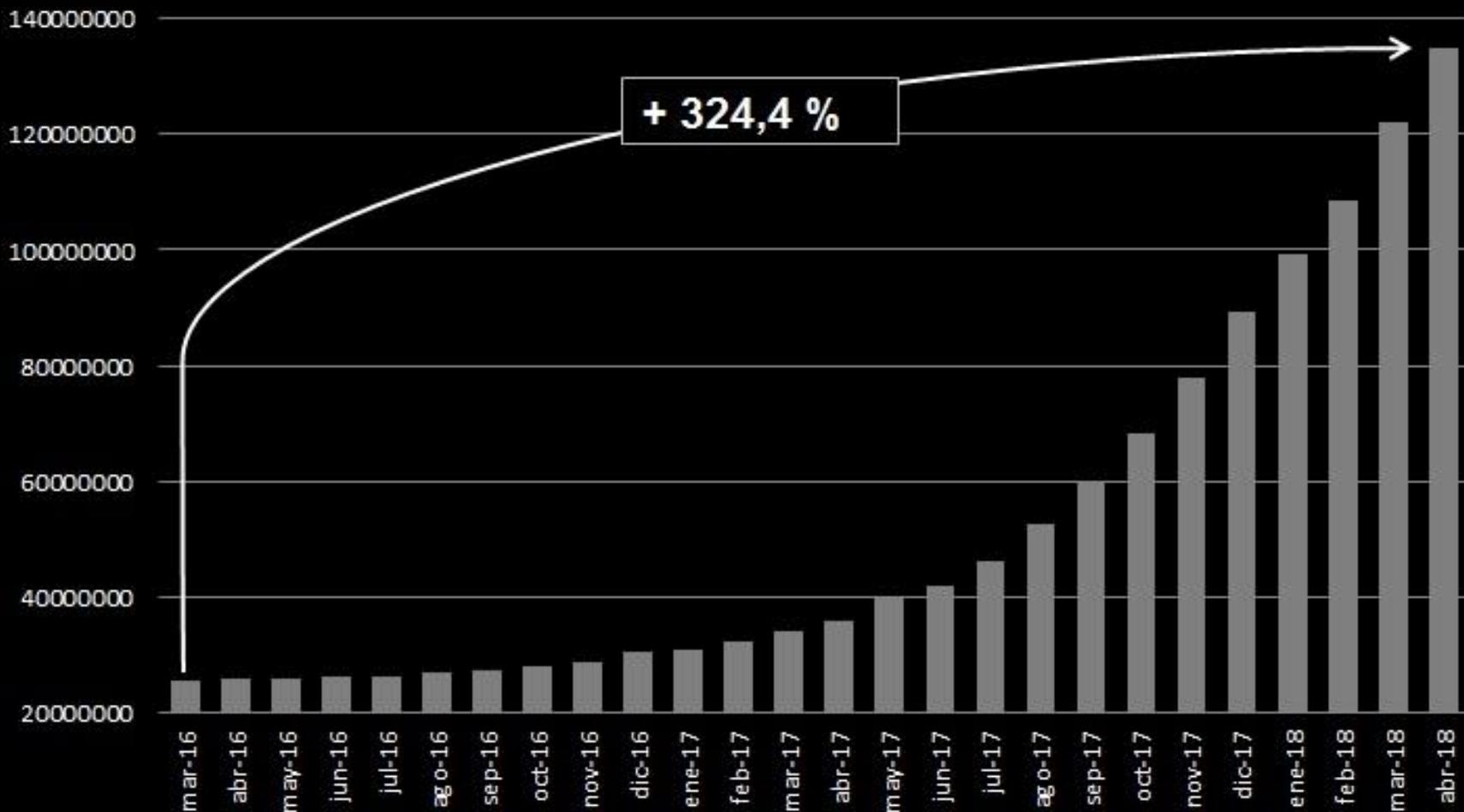
CREDITO HIPOTECARIO

Evolución Mayo 2017- Agosto 2018.

Prestamo BNA	1369200	
Cuota UVA (18,96)	344,94	
Cuota inicial \$ al 31/05/2018	6540	
Cuota Actual en \$ 23/08/2018	8855	35,39%
Deuda actual en \$	1818720	32,83%
Deuda actual en % Propiedad	52,19%	
Deuda original en U\$S	84000	
Deuda actual en U\$S	60024	-28,54%

¿Como veníamos ?

CREDITO UVA
Factor determinante

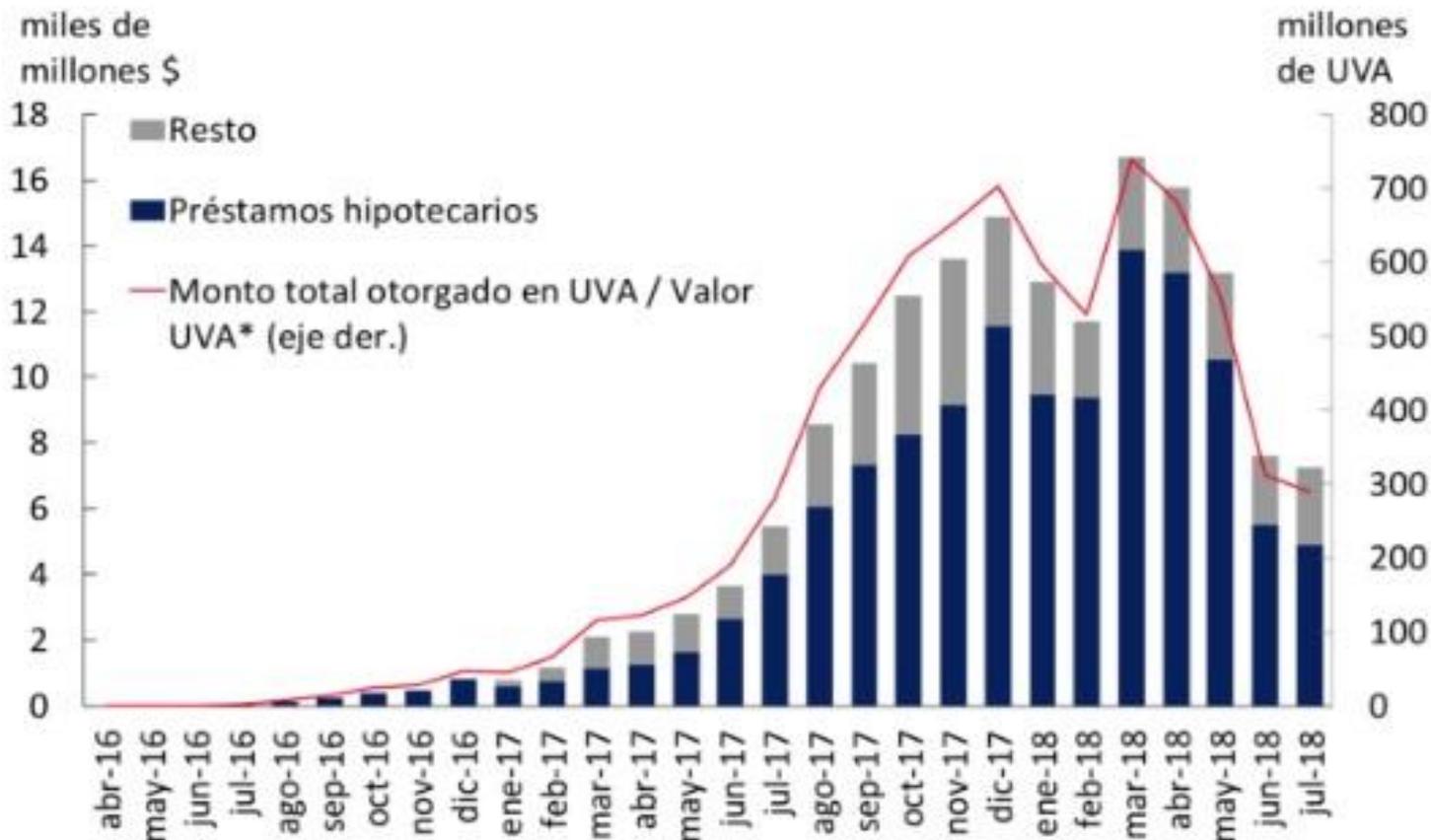


CREDITO HIPOTECARIO UVA

¿Dónde estamos?

CREDITO UVA Factor determinante?

Gráfico 13 | Financiamiento en UVA - Montos Otorgados



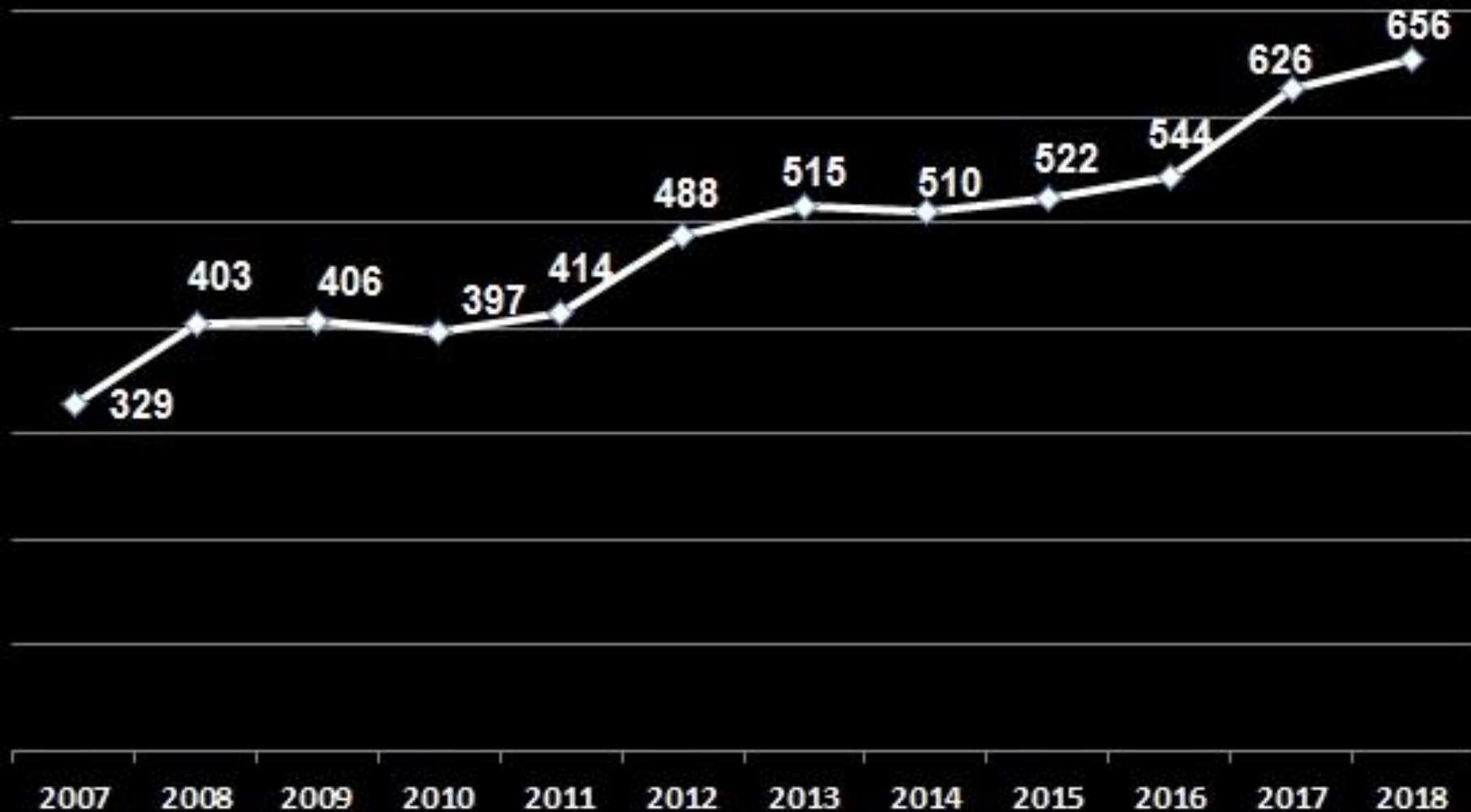
*El valor de la UVA corresponde al ultimo día hábil de cada mes.

Fuente: Gerencia de Estadísticas Monetarias-BCRA

¿Donde estamos?

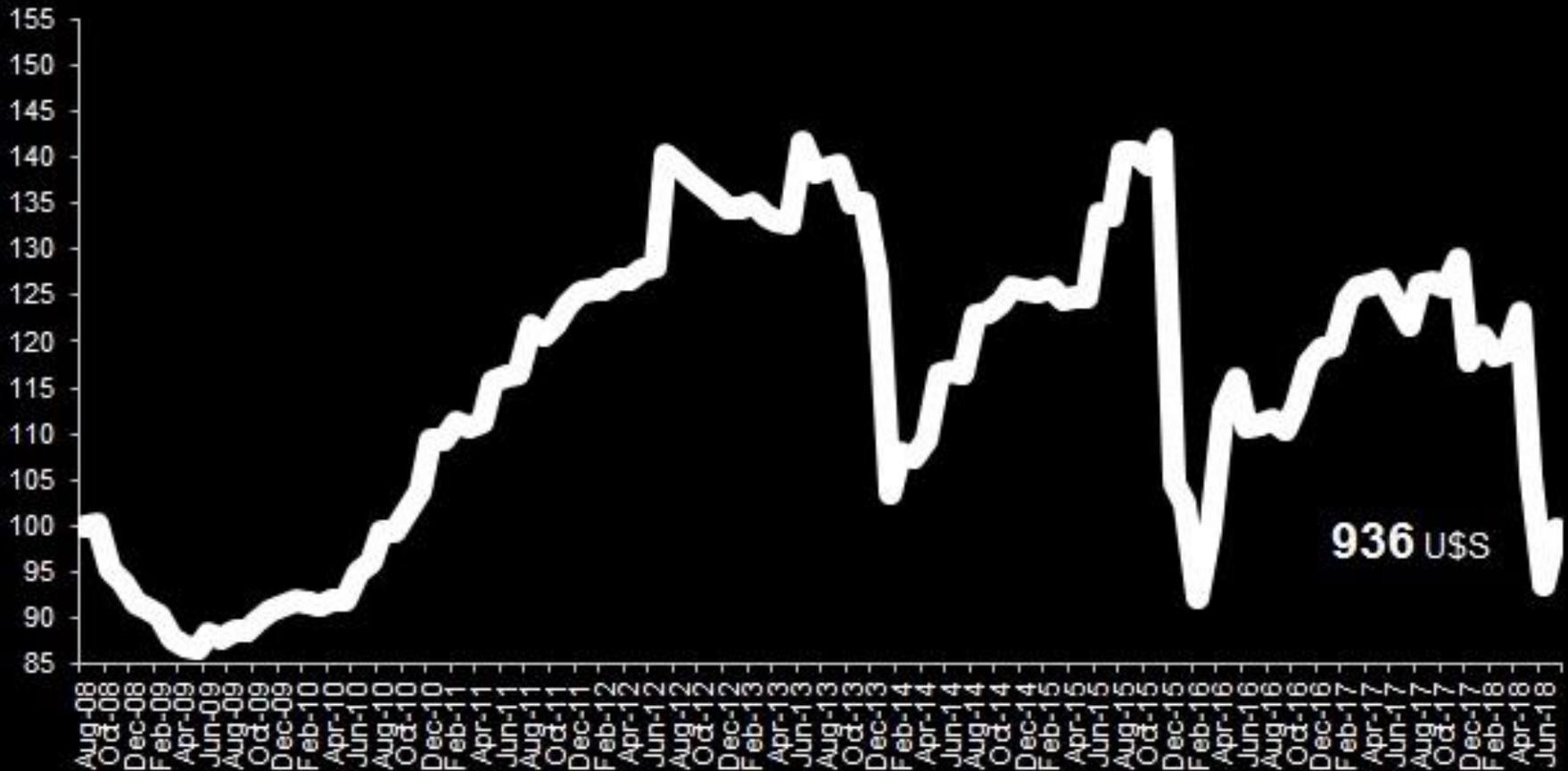
COSTOS DE REPOSICIÓN

Tierra



¿Donde estamos?

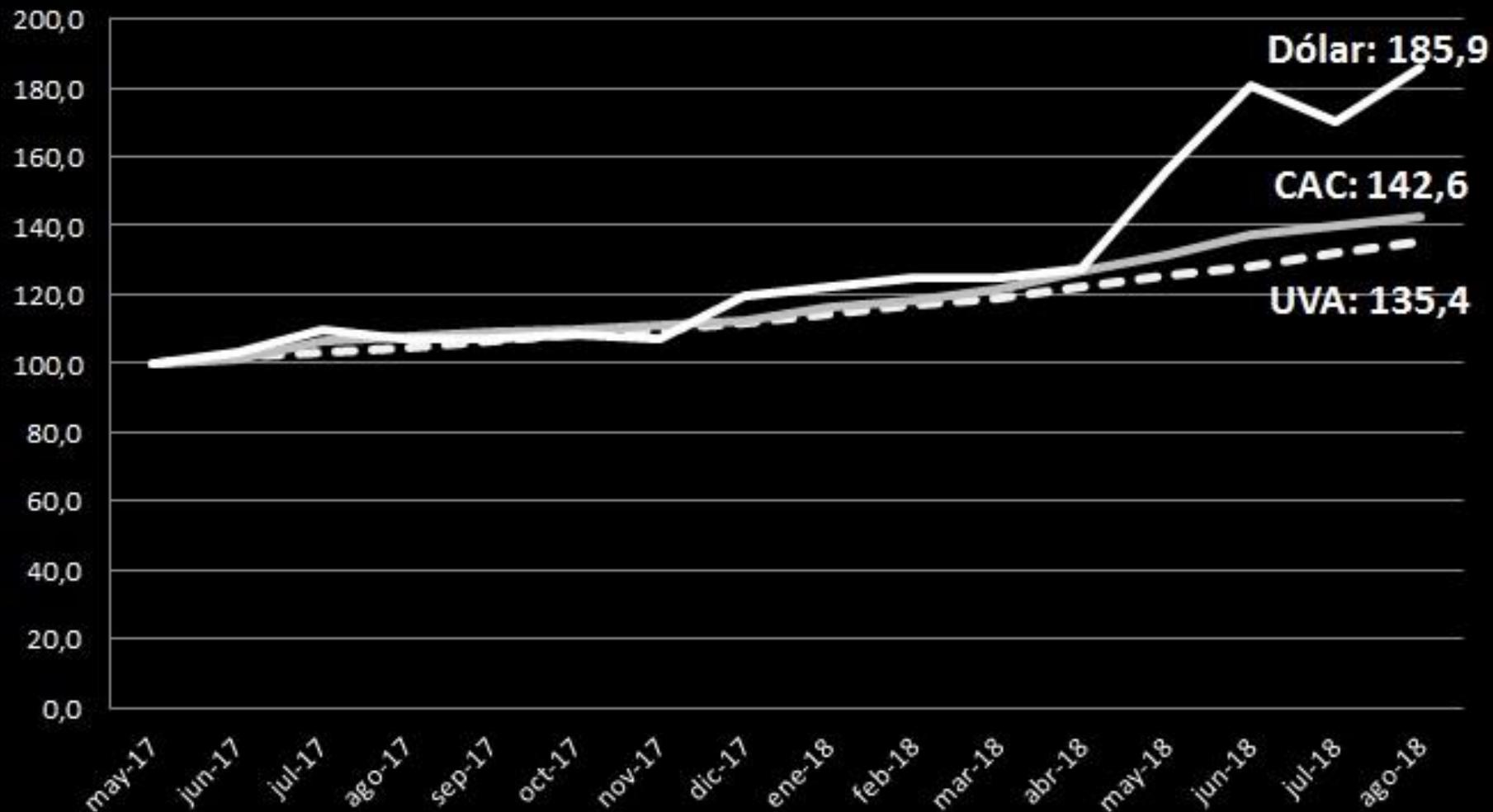
COSTOS DE REPOSICIÓN Construcción



¿Donde estamos?

EVOLUCION VARIABLES

Evolución Mayo 2017 - Agosto 2018



¿Hacia donde vamos? **CONCLUSIONES**

Bajos niveles de actividad en compraventas, con un efecto pronunciado en CABA y diferencial según la localización

Inicio de menos obras de las previstas a pesar de la baja coyuntural del costo de construcción en dólares

Oportunidad selectiva de inversión / desarrollo / construcción al costo real apuntalado en el largo plazo

Crédito hipotecario latente

Gracias!

Reporte Inmobiliario®

joserozados@reporteinmobiliario.com

@reporte_inmob