

invertire.

MONITOR INMOBILIARIO

NOVIEMBRE • 2023

El **Monitor Inmobiliario** es un recurso que pongo a tu disposición, con los principales indicadores de la actividad inmobiliaria. **Aquí vas a contar un breve resumen de los más importantes.**

Contar con información precisa es vital para la gestión de tus inmuebles y planificar tus próximas decisiones.

Espero que esta información te **AGREGUE VALOR** para que **CONSTRUYAMOS BUENAS DECISIONES JUNTOS.**

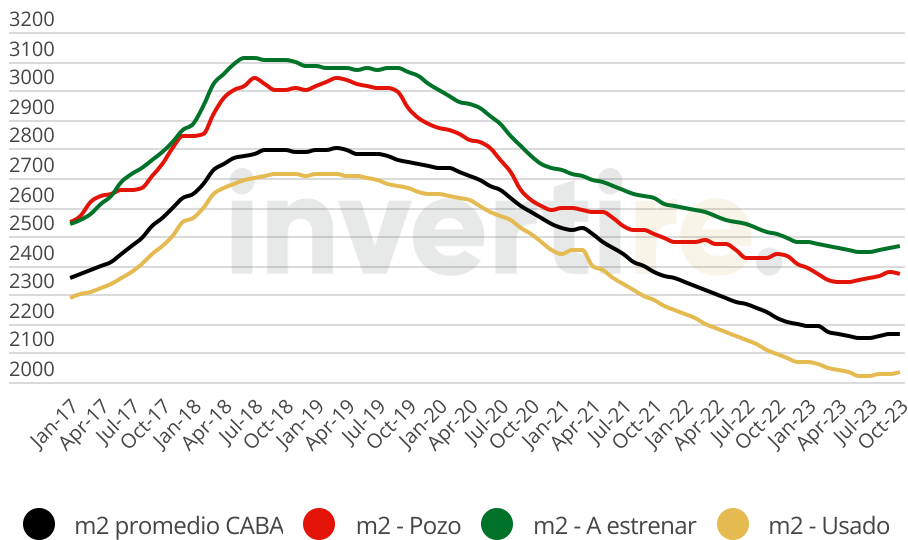
Podés contar conmigo para cualquier consulta.



Daniel Bryo

OFERTA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Valor de publicación del metro cuadrado



2,166

Valor Promedio
U\$/m²

0.14%

Variación
Mensual

-2.52%

Variación
Interanual

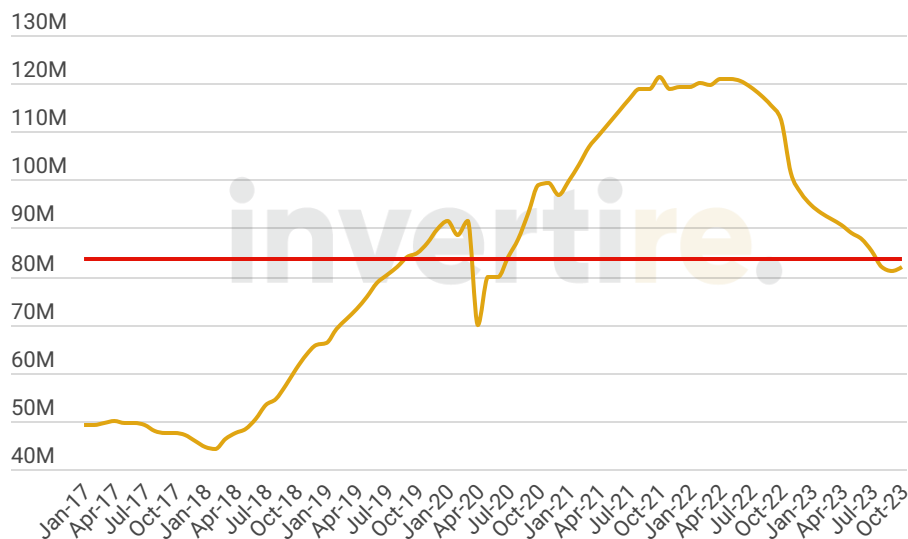
-1.50%

Acumulado
anual

● m2 promedio CABA ● m2 - Pozo ● m2 - A estrenar ● m2 - Usado

Detalle: Valor promedio mensual del metro cuadrado publicado para propiedades en venta en CABA - Fuente: Zonaprop.

Cantidad de departamentos en venta



81,969

Cantidad en
venta último
mes

1.24%

Variación
Mensual

-27.11%

Variación
Interanual

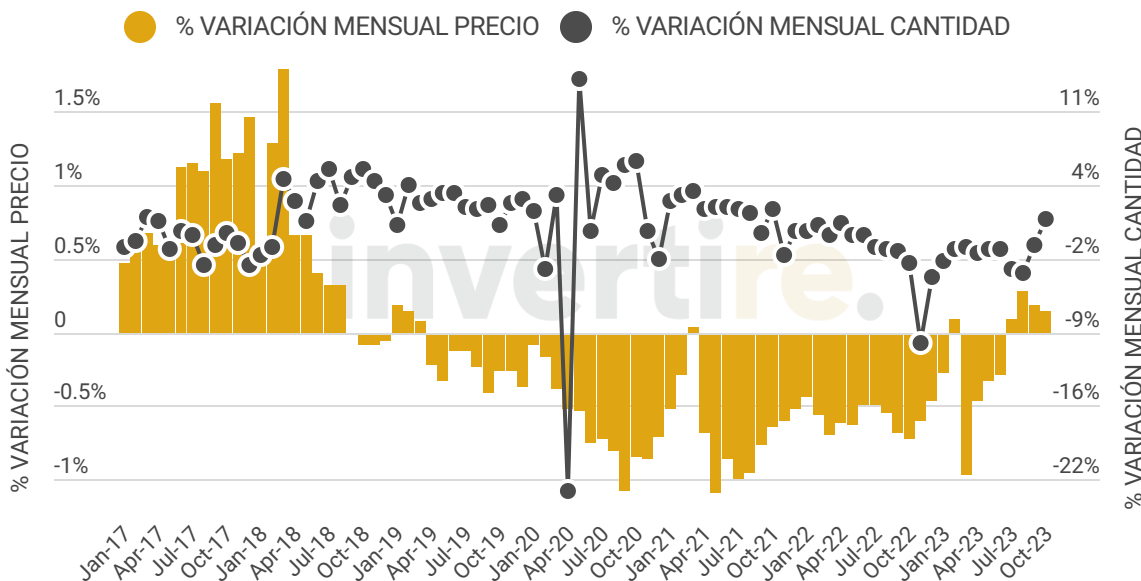
-15.70%

Acumulado
anual

Detalle: Cantidad de departamentos en venta en CABA en miles medido a final de cada mes. - Fuente: elaboración propia en base a datos de Zonaprop.

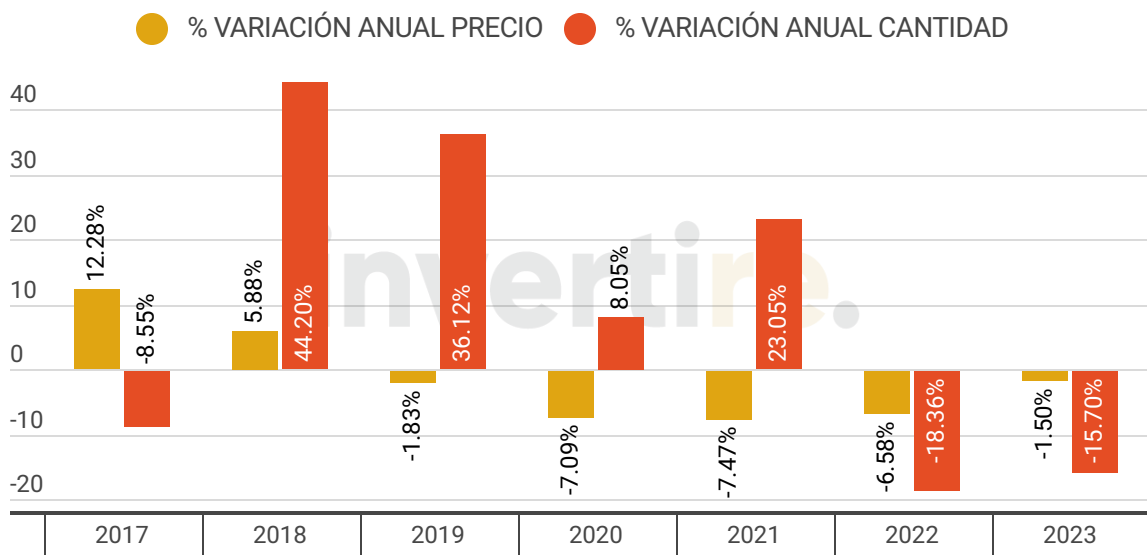
OFERTA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Variación mensual de precio y cantidad



Detalle: Valor promedio mensual del metro cuadrado publicado para propiedades en venta en CABA - Fuente: Zonaprop.

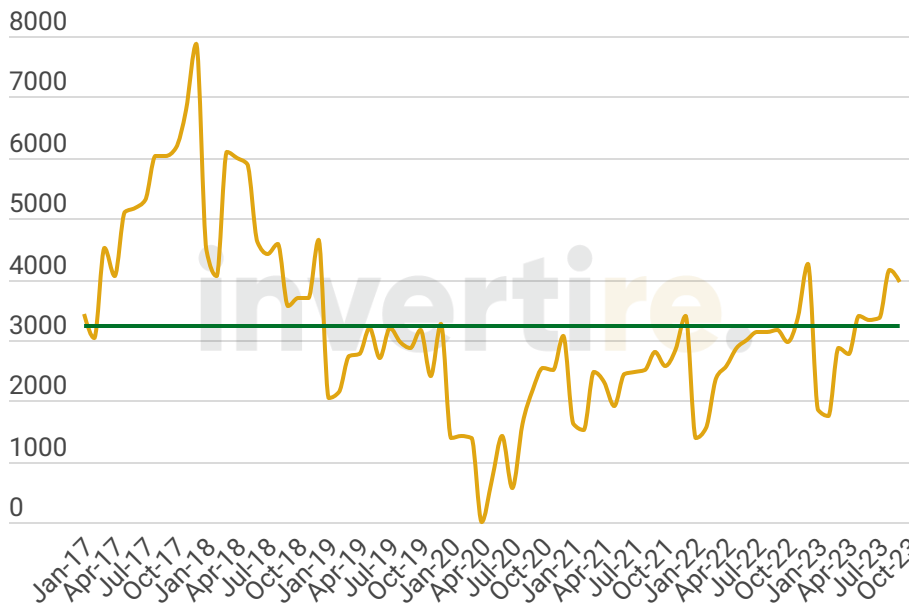
Variación anual de precio y cantidad



Detalle: Variación anual de la cantidad de publicaciones y el valor del metro cuadrado base. Fuente: elaboración propia en base a información de Zonaprop.

DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Cantidad de escrituras



3,954

Cantidad en el último mes

-4.38%

Variación Mensual

25.09%

Variación Interanual

27,352

Acumulado anual

395,816,4

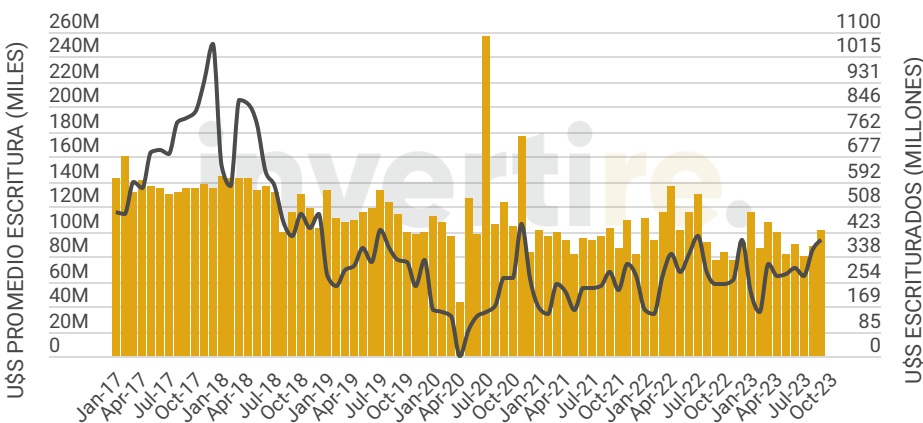
Monto U\$S total

100,105

Monto U\$S unitario promedio

Detalle: Cantidad de escrituras firmadas en cada mes en CABA - Fuente: elaboración propia en base a datos del Colegio de Escribanos de Buenos Aires.

U\$S escriturados y monto promedio

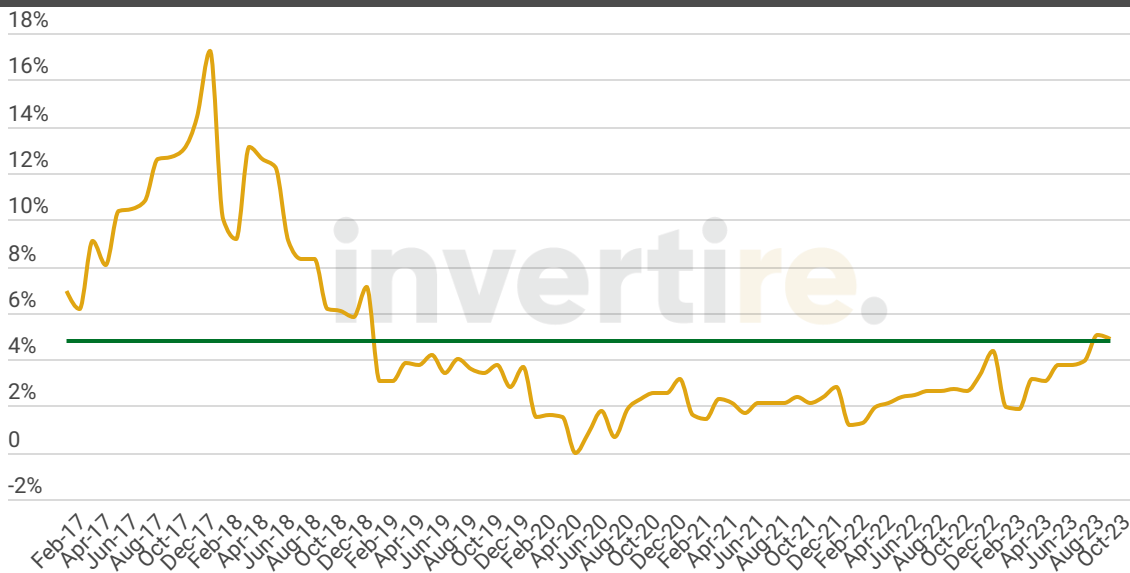


● U\$S PROMEDIO ESCRITURA (MILES) ● U\$S ESCRITURADOS (MILLONES)

Detalle: Monto en miles de U\$S promedio de las escrituras en CABA / U\$S escriturados totales en millones en CABA - Fuente: elaboración propia en base a datos de Colegio de Escribanos de Buenos Aires.

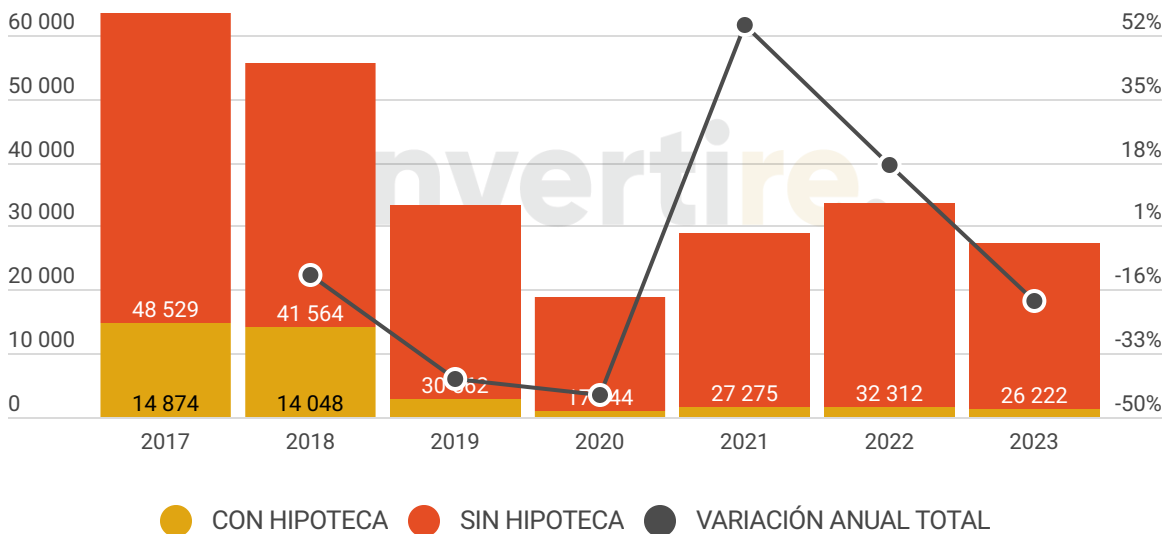
DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Cantidad de Escrituras vs. Oferta de inmuebles



Detalle: Elaboramos un índice mensual que mide el porcentaje que representan las escrituras firmadas en CABA vs la oferta de departamentos en el mismo período. Fuente: Elaboración propia.

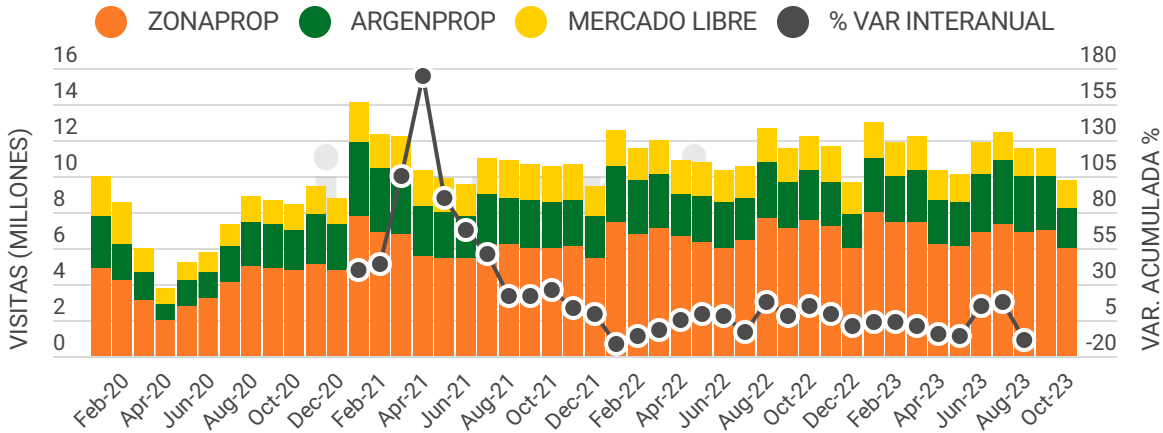
Cantidad de escrituras por año y su variación



Detalle: Cantidad de escrituras por año con y sin hipoteca y variación anual en dichas cantidades. Fuente: Elaboración propia.

DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Buscadores - Cantidad de visitas y variación



Detalle: Elaboración propia en base a similarweb.

RENTABILIDAD DEL ALQUILER

Monto en \$ mensual - % Rentabilidad en U\$S

2.52%

Renta Promedio
% U\$S 2017/23

3.19%

Renta anual
último mes

-1.00%

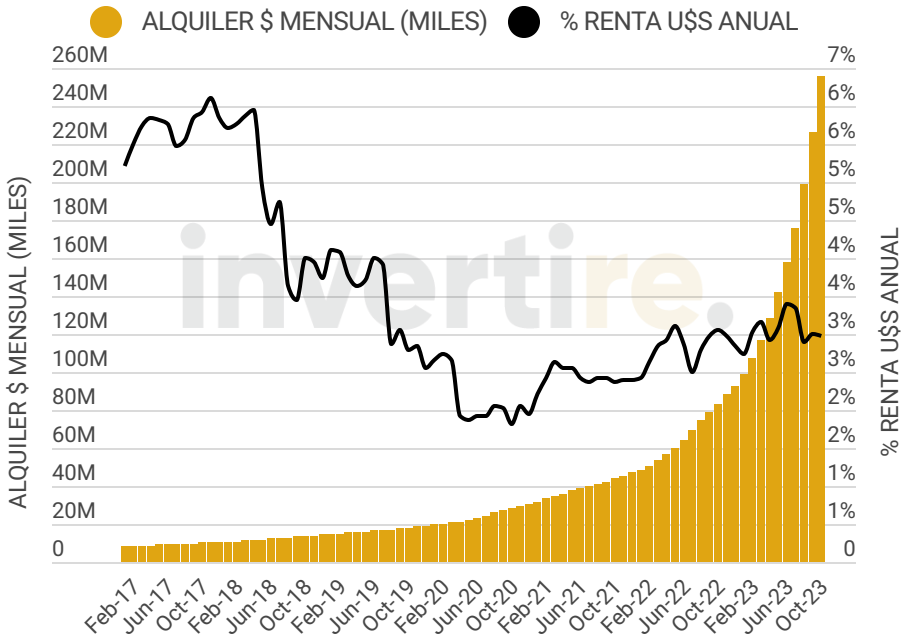
Variación renta
anual

-2.78%

Variación
interanual

255,685

Último alquiler (\$)

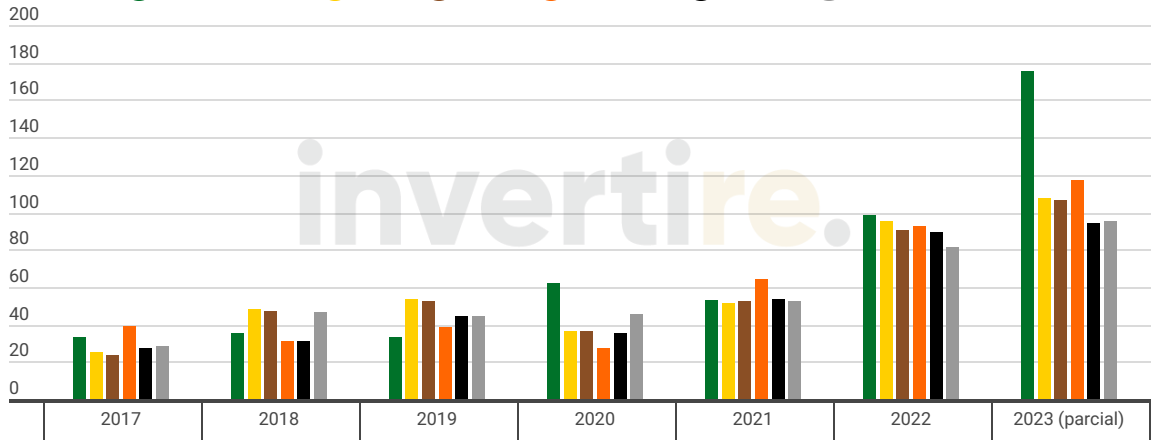


Detalle: Serie histórica del monto promedio del alquiler de un departamento 2 ambientes de 30 m2 en CABA y rentabilidad en U\$S bruta anual. Fuente: Elaboración propia.

INDICADORES

Variación UVA / Alquiler / IPC / Sueldo / Ajuste nueva ley

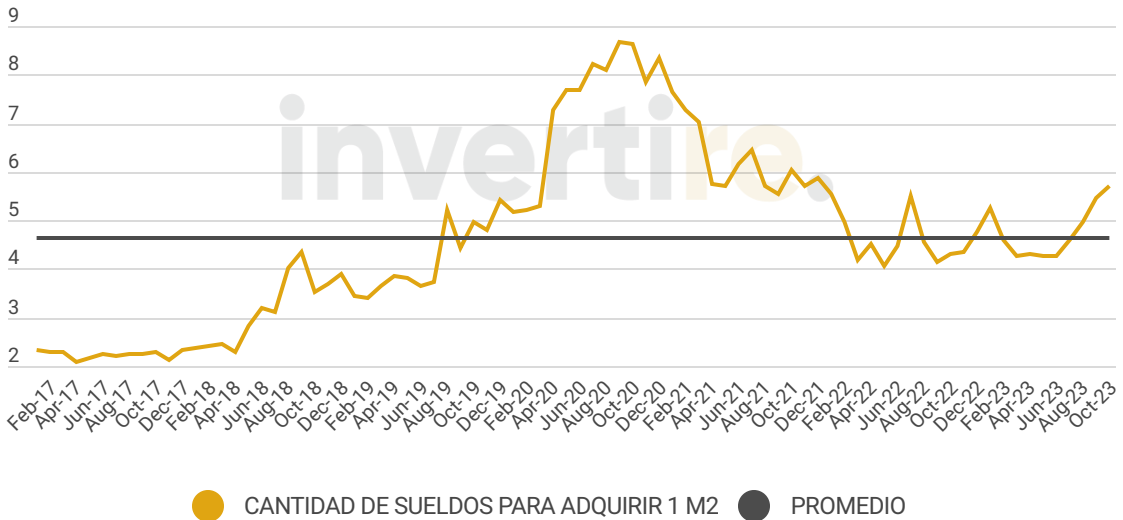
ALQUILER (\$) IPC UVA SUELDO RIPE NUEVA LEY ALQ.



Detalle: Calculamos la evolución anual del valor del alquiler, el UVA, el IPC, el sueldo según RIPE, el sueldo de un Administrativo Categoría F con 5 años de antigüedad y presentismo según la escala salarial vigente de Empleados de Comercio y el nuevo coeficiente de ley de alquileres.

CAPACIDAD DE COMPRA DEL SALARIO

Cantidad de sueldos para adquirir 1 m²



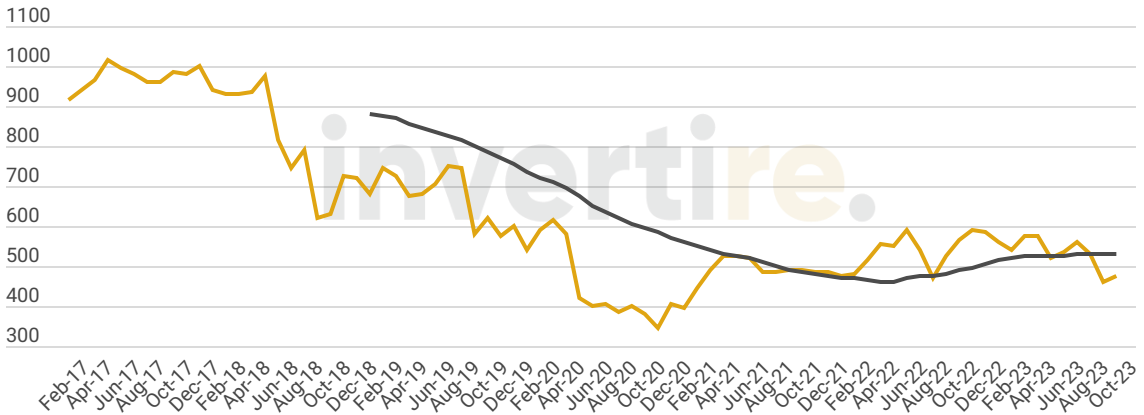
CANTIDAD DE SUELDOS PARA ADQUIRIR 1 M2 PROMEDIO

Detalle: Cantidad de sueldos mensuales netos totales de un Administrativo Categoría F con 5 años de antigüedad y presentismo según la escala salarial vigente de Empleados de Comercio que se necesitan para adquirir 1 m².

INDICADORES DE LA CONSTRUCCIÓN

Costo de construcción U\$S / M2 - Promedio 24 meses

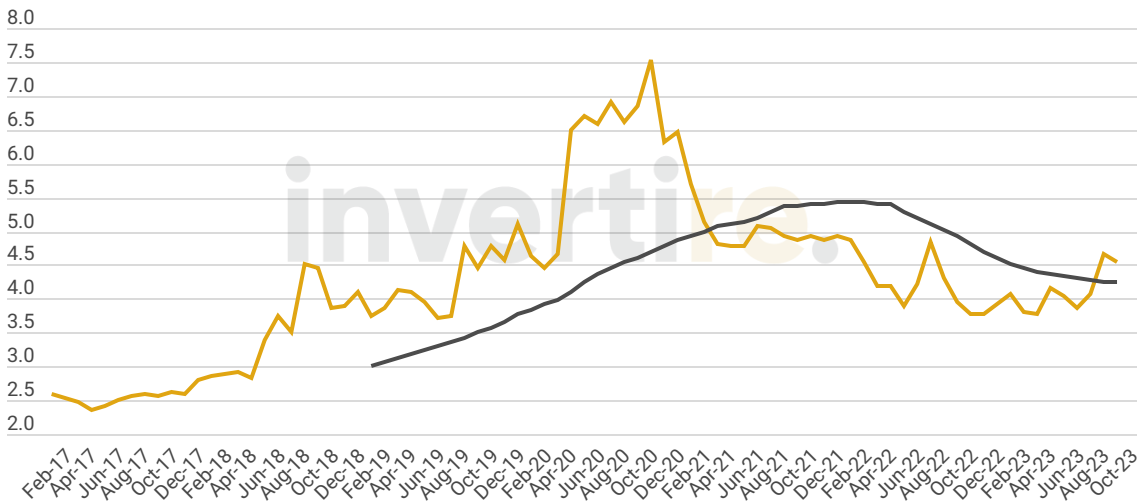
● COSTO MENSUAL U\$S/M2 ● PROM. 24 MESES COSTO MENSUAL U\$S/M2



Detalle: Costo de construcción del metro cuadrado (en dólares informales) de multivivienda en altura y valor a cada mes del promedio del mismo costo de los 24 meses anteriores al mismo. Fuente: Elaboración propia en base a la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA).

Relación Precio m2 / Costo

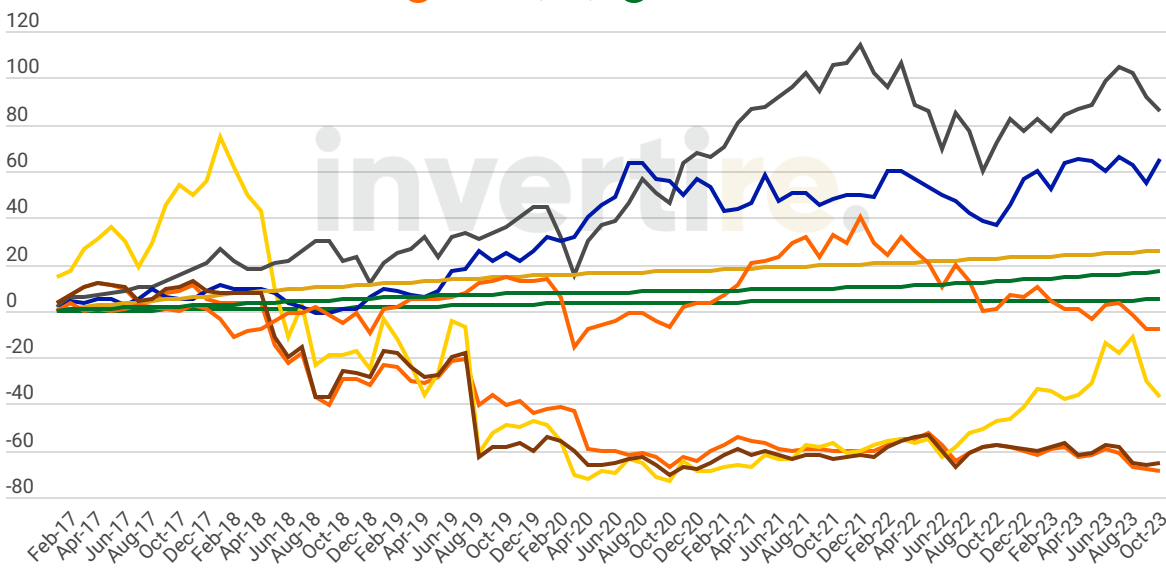
● PRECIO M2 U\$S / COSTO M2 U\$S ÚLTIMO MES
● PRECIO M2 U\$S / COSTO M2 U\$S PROMEDIO 24 ULT. MESES



Detalle: Calculamos un índice que mide la relación del precio del m2 a cada mes con el costo de construcción en pesos de un m2 medido en dólares informales al mismo mes. Hicimos el mismo cálculo pero con el costo de la construcción promedio de los 24 meses anteriores. No incluye valor de terreno. Fuente: Elaboración propia con datos de DGEC (GCBA) y Zonaprop.

RENTABILIDAD ALQUILER VS OTRAS ALTERNATIVAS

Comparación de rentabilidades



Detalle: Variación acumulada de la rentabilidad (%) en U\$S de las distintas alternativas de inversión. Fuente: Elaboración propia

Cómo me hubiera ido si el 1/1/2017 invertía U\$S 100

INVERTISTE EN:	U\$S HOY	RENTA EN U\$S	% RENTA ACUM U\$S	MAX RENTA %	MIN RENTA %
Merval	63	-37	-36.88%	74.64%	-73.28%
FCI en \$	34	-66	-65.53%	13.12%	-70.87%
Plazo fijo en \$	31	-69	-68.77%	11.97%	-67.07%
Plazo fijo en U\$S	105	5	4.58%	4.44%	0.03%
Inmueble en alquiler	126	26	25.60%	24.20%	0.47%
S&P 500	186	86	86.07%	113.58%	1.79%
Oro	165	65	65.07%	65.49%	-1.32%
Tesla (Nasdaq)	1,544	1,444	1444.22%	2614.09%	-13.36%
Mercado Libre (Nasdaq)	795	695	694.87%	1096.79%	18.59%
Bitcoin (BTC)	3,596	3,496	3496.37%	6363.59%	0.21%
Real Estate ETF (VNQ)	92	-8	-8.23%	40.57%	-15.36%
Bono EEUU 10a.	117	17	16.88%	16.88%	0.40%

Detalle: Analizamos los resultados que hubieramos obtenido invirtiendo U\$S 100 en estas alternativas desde el 1/1/2017 al último día del mes anterior. Calculamos cuántos U\$S tendríamos hoy.Cuál sería la renta neta, el % en U\$S acumulado, máxima y mínima rentabilidad que podría haber obtenido en algún periodo de la serie