invertire.

# MONITOR INMOBILIARIO

ABRIL • 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**.

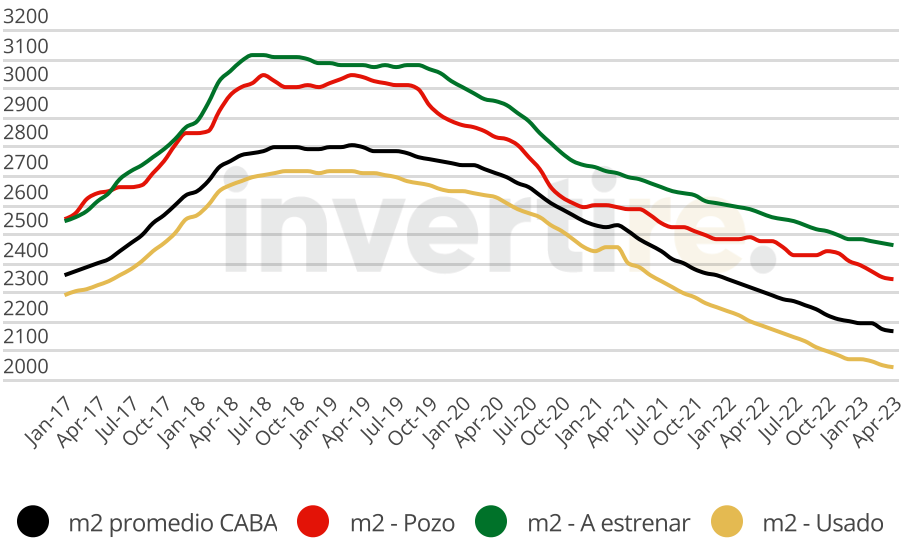
Podés contar conmigo para cualquier consulta.

Daniel Bro

Made with infogram

# OFERTA DEL MERCADO INMOBILIARIO

## Valor de publicación del metro cuadrado




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

**2,164**

Valor Promedio U$S/m2

**-0.46%**

Variación Mensual

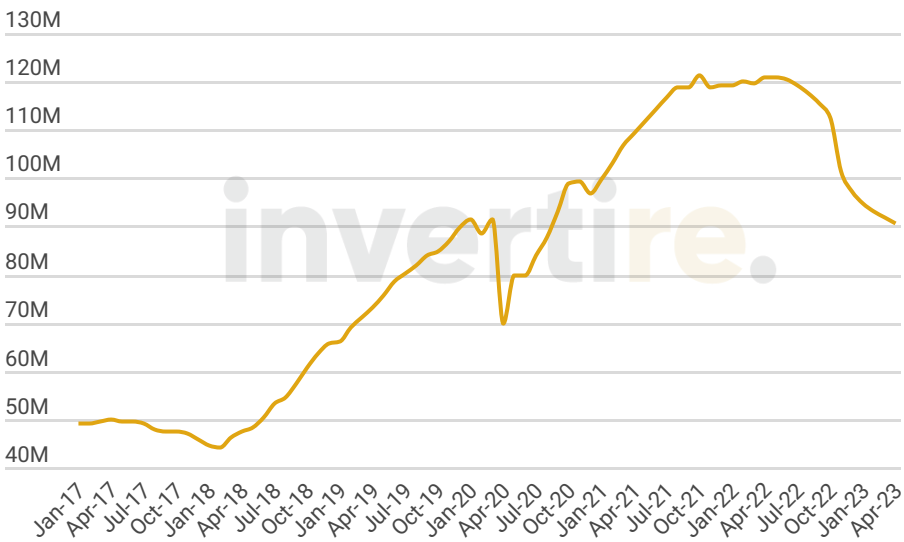
**-5.95%**

Variación Interanual

**-1.59%**

Acumulado anual

## Cantidad de departamentos en venta




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.

**90,404**

Cantidad en venta último mes

**-1.78%**

Variación Mensual

**-25.24%**

Variación Interanual

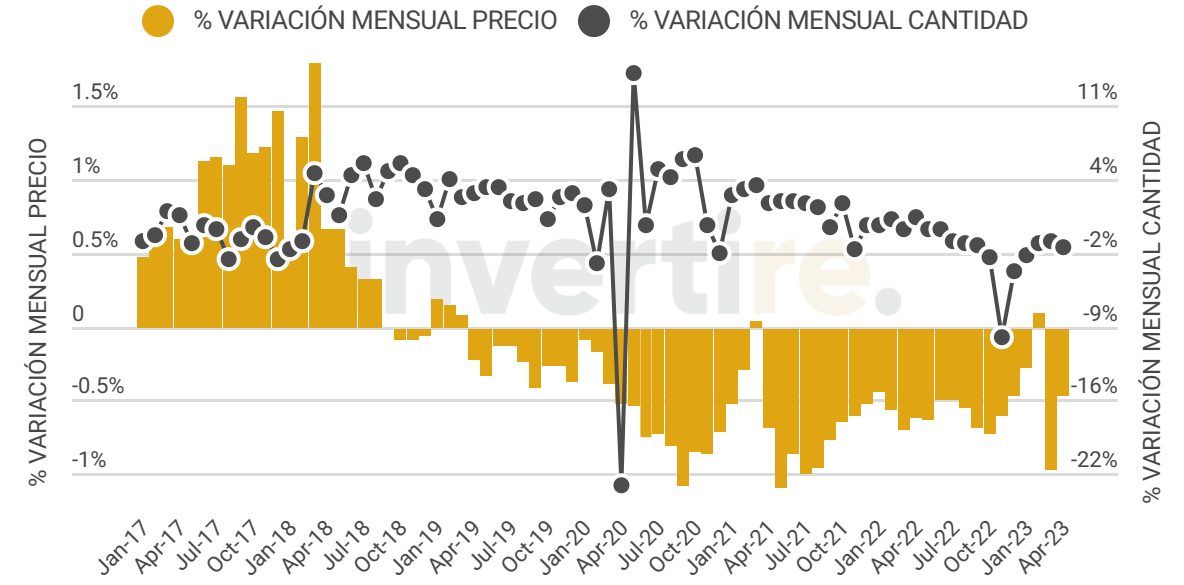
**-7.03%**

Acumulado anual

Made with infogram

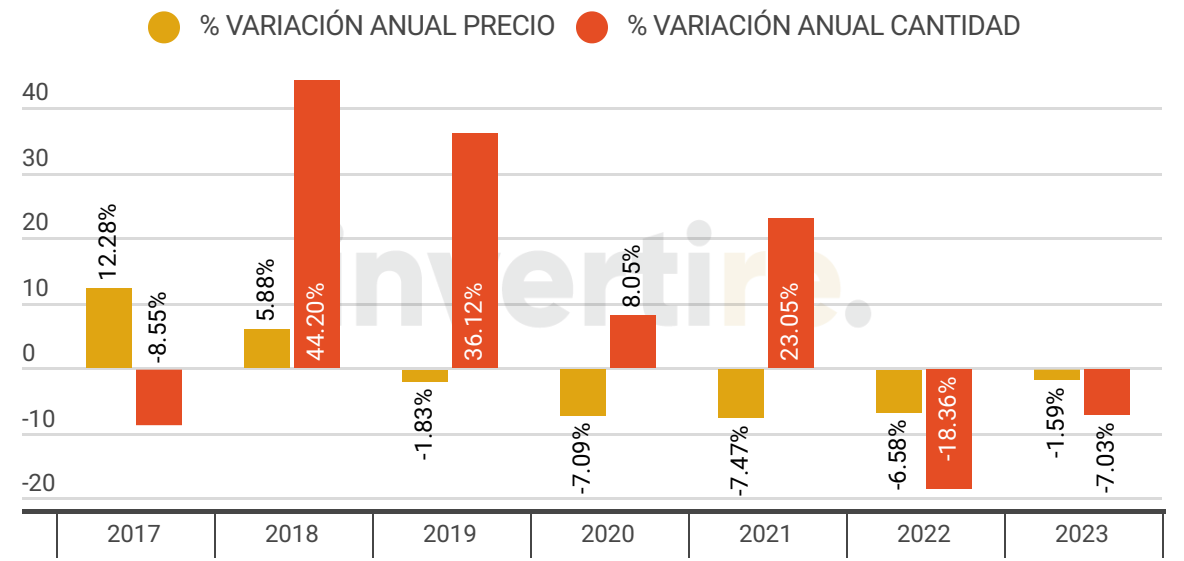
# OFERTA DEL MERCADO INMOBILIARIO

## 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

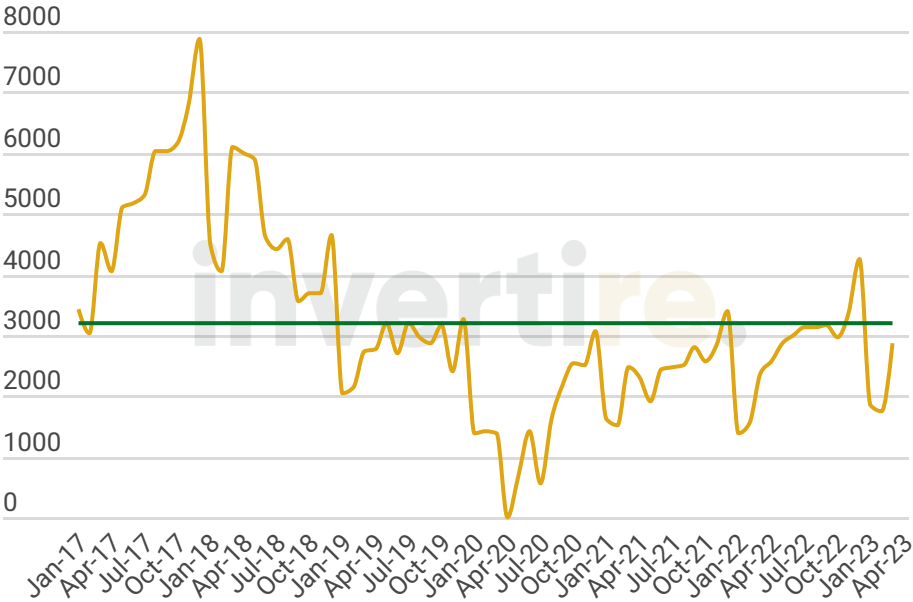



Detalle: Variación anual de la cantidad de publicaciones y el valor del metro cuadrado base. Fuente: elaboración propia en base a información de Zonaprop.

Made with infogram

# DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO

## Cantidad de escrituras




**2,874**
Cantidad en el último mes

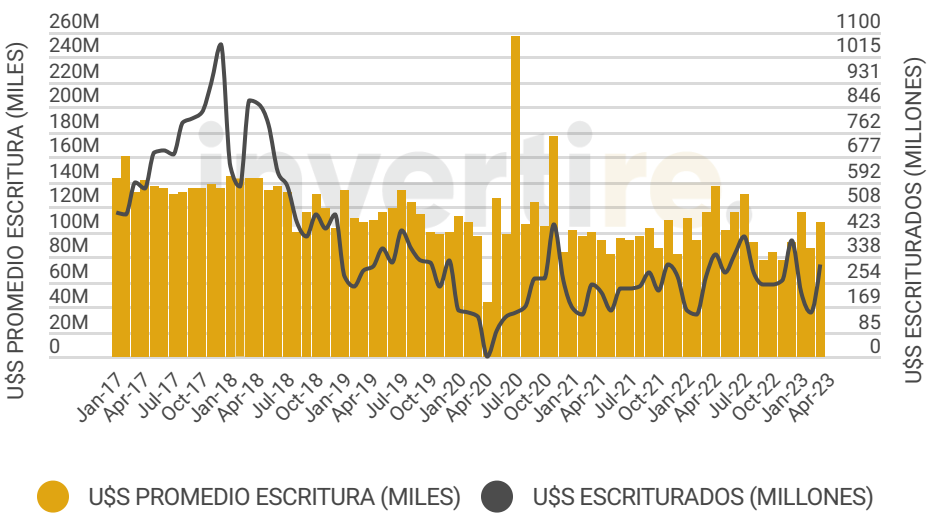
**65.36%**
Variación Mensual

**21.73%**
Variación Interanual

**6,460**
Acumulado anual

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




**292,830,541**
Monto U$S total

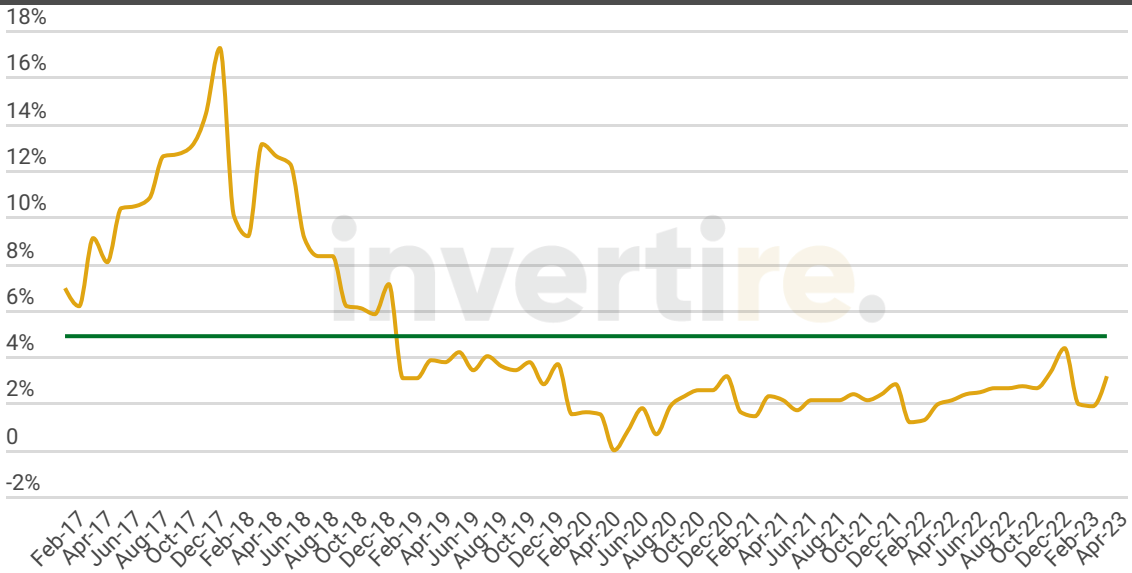
**101,890**
Monto U$S unitario promedio

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.

Made with infogram

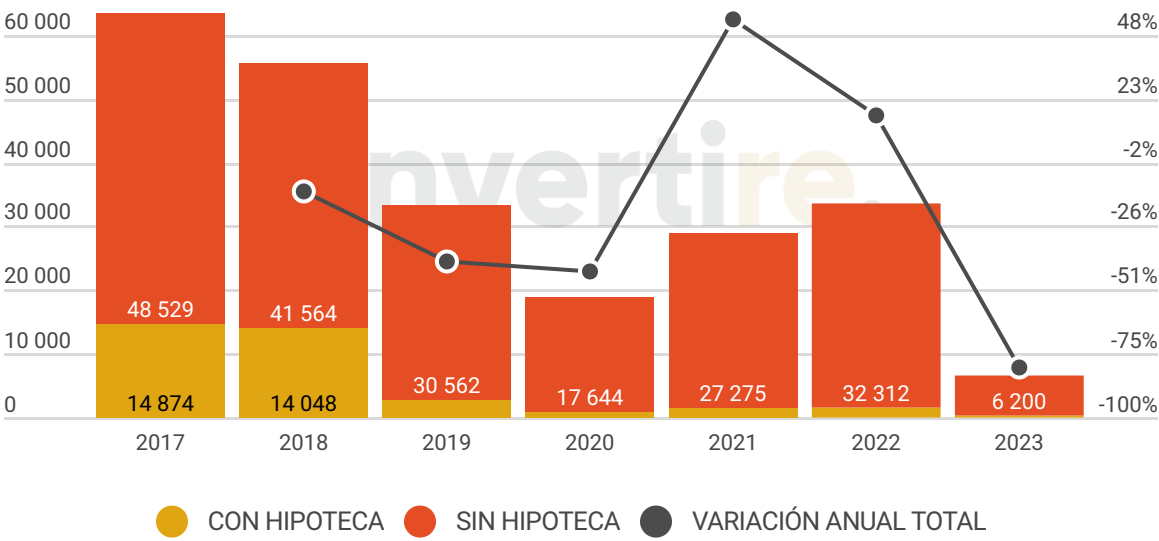
# DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO

## 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

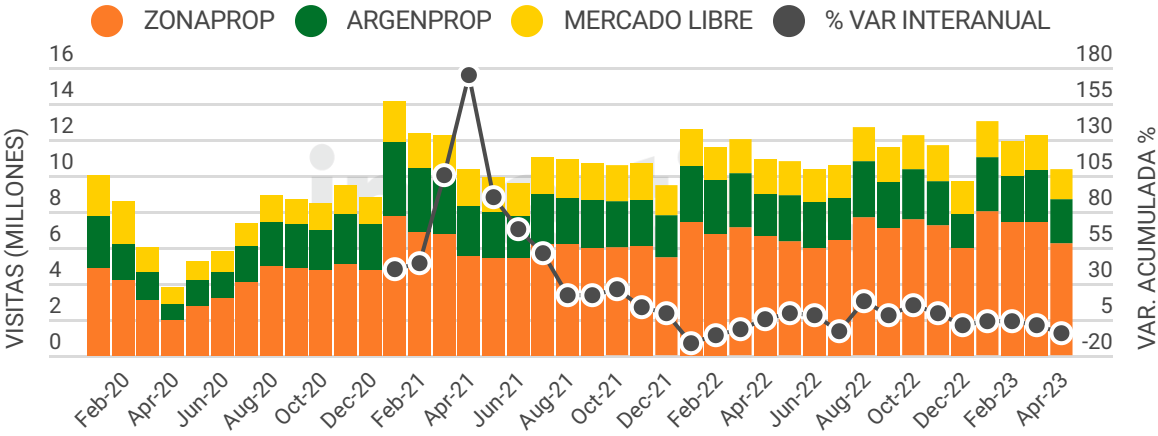



Detalle: Cantidad de escrituras por año con y sin hipoteca y variación anual en dichas cantidades. Fuente: Elaboración propia.

Made with infogram

# 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

**2.72%**

Renta Promedio % U$S 2017/21

**3.15%**

Renta anual último mes

**-7.37%**

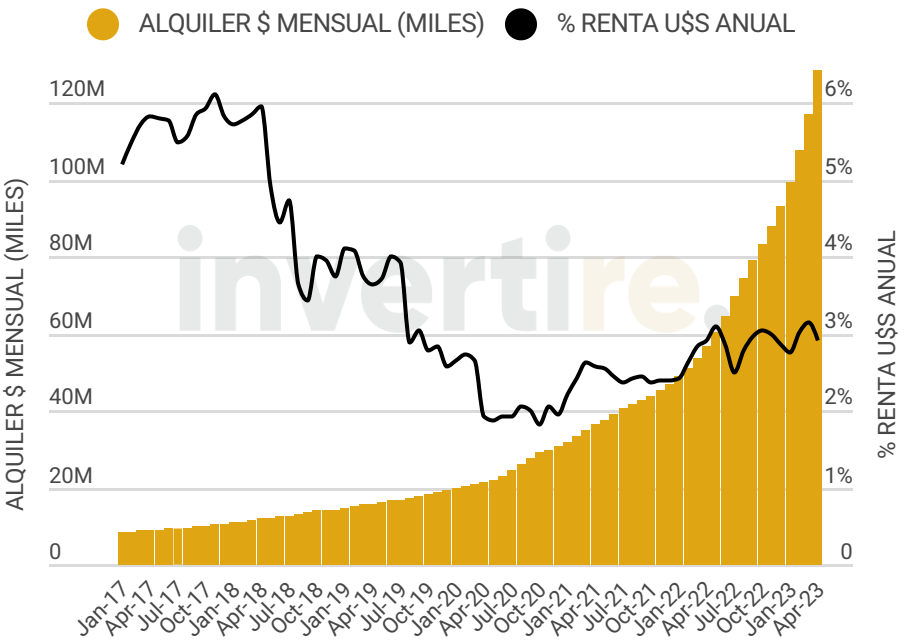
Variación renta anual

**0.06%**

Variación interanual

**128,584**

Último alquiler ($)

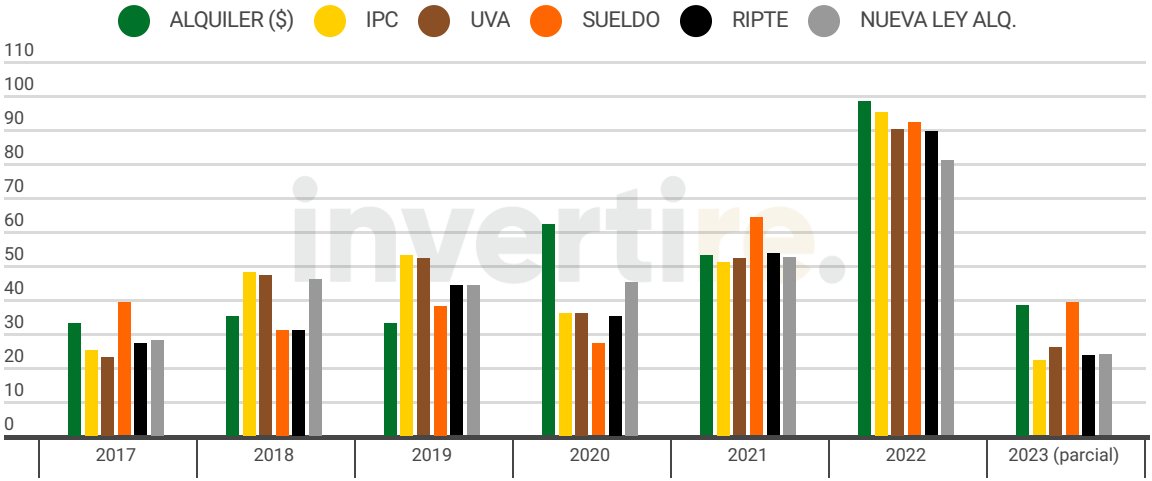



Detalle: Serie histórica del monto promedio del alquiler de un departamento 2 ambientes de 30 m2 en CABA y rentabilidad en U$S bruta anual. Fuente: Elaboración propia.

Made with infogram

# INDICADORES

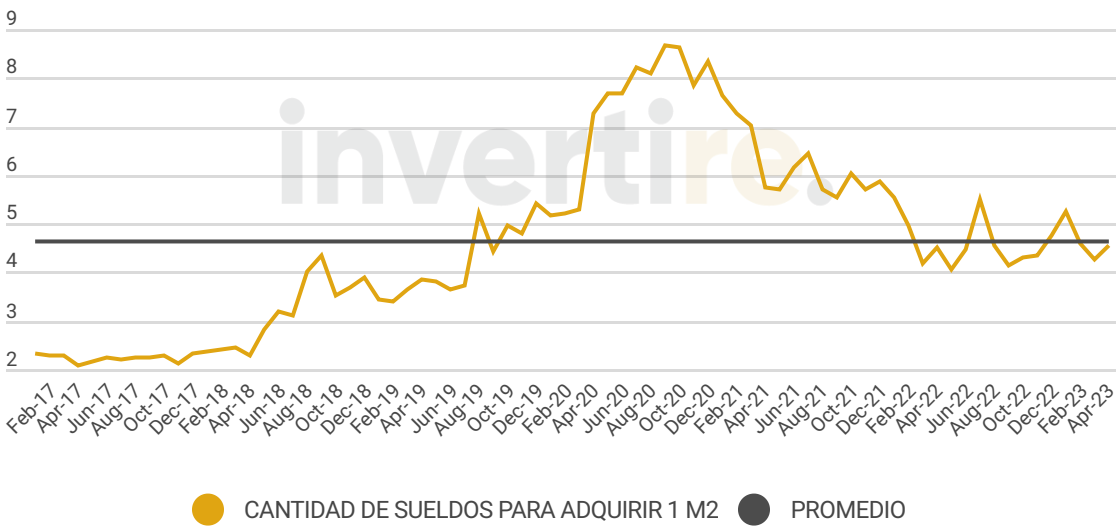
## Variación UVA / Alquiler / IPC / Sueldo / Ajuste nueva ley




Detalle: Calculamos la evolución anual del valor del alquiler, el UVA, el IPC, el sueldo según RIPTE, 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





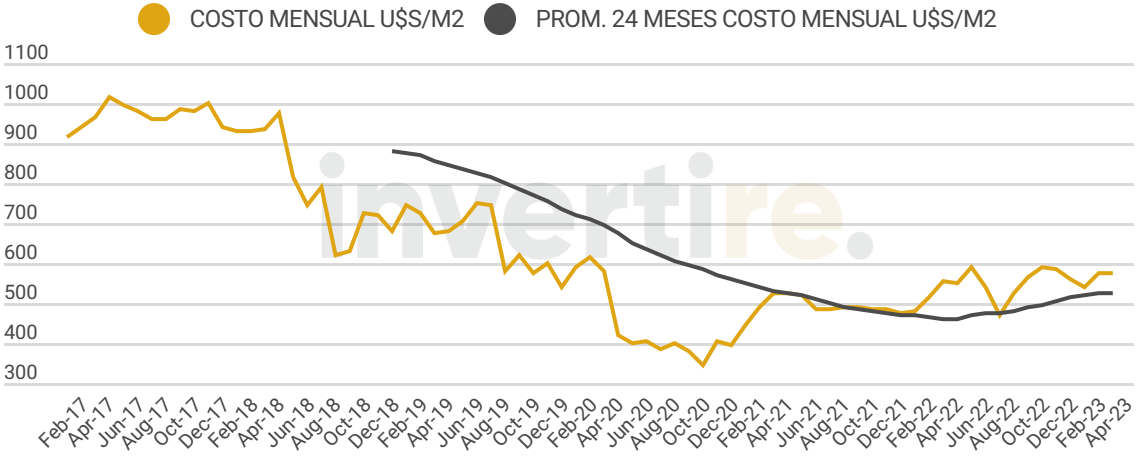


Detalle: Cantidad de sueldos mensuales netos totales de un Administrativo Categoría F con 5 años de antigüedad y presentismo según la escala salarial vigente de Empleados de Comercio que se necesitan para adquirir 1 m2 .

Made with infogram

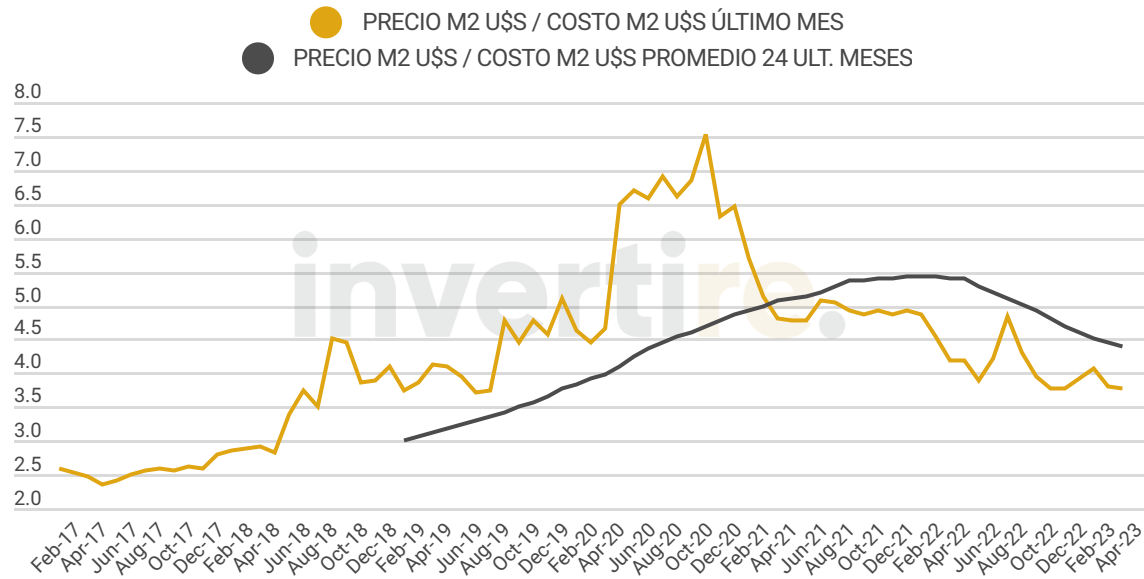
# INDICADORES DE LA CONSTRUCCIÓN

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




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

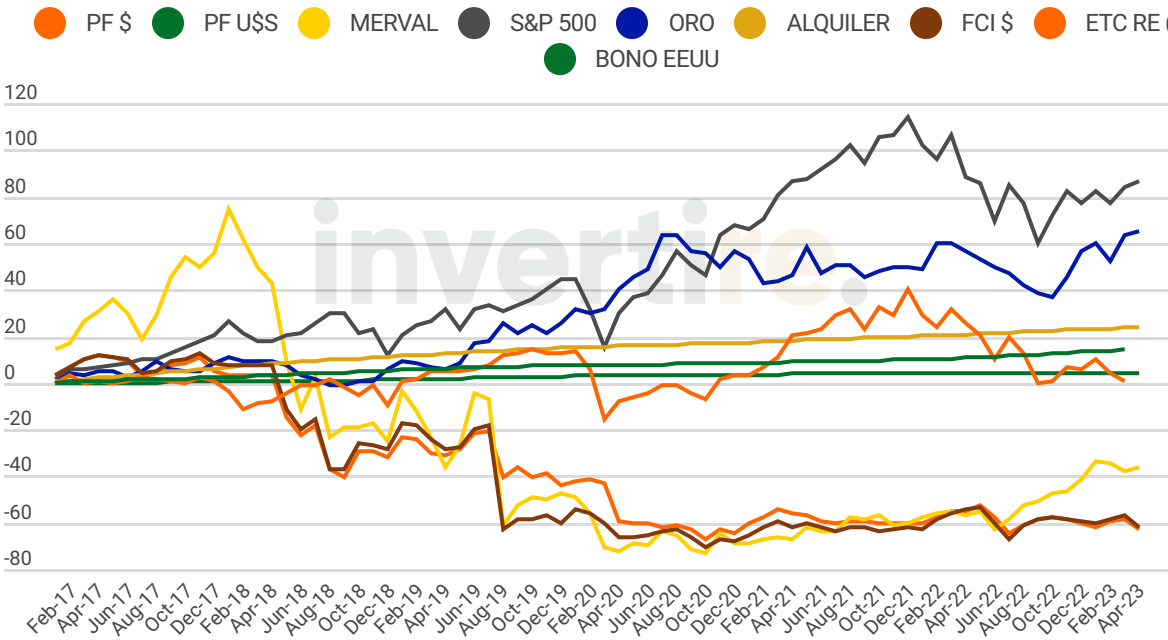



Detalle: Calculamos un índice que mide la relación del precio del m2 a cada mes con el costo de construcción en pesos de un m2 medido en dólares informales al mismo mes. Hicimos el mismo cálculo pero con el costo de la construcción promedio de los 24 meses anteriores. No incluye valor de terreno. Fuente: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

Made with infogram

# 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 | 64 | -36 | -36.38% | 74.64% | -73.28% |
| FCI en $ | 38 | -62 | -61.74% | 13.12% | -70.87% |
| Plazo fijo en $ | 38 | -62 | -62.44% | 11.97% | -67.07% |
| Plazo fijo en U$S | 104 | 4 | 4.41% | 4.41% | 0.03% |
| Inmueble en alquiler | 124 | 24 | 23.92% | 23.92% | 0.47% |
| S&P 500 | 186 | 86 | 86.20% | 113.58% | 1.79% |
| Oro | 165 | 65 | 65.49% | 65.49% | -1.32% |
| Tesla (Nasdaq) | 1,153 | 1,053 | 1053.32% | 2614.09% | -13.36% |
| Mercado Libre (Nasdaq) | 819 | 719 | 718.59% | 1096.79% | 18.59% |
| Bitcoin (BTC) | 3,035 | 2,935 | 2934.75% | 6363.59% | 0.21% |
| Real Estate ETF (VNQ) | 101 | 1 | 0.93% | 40.57% | -15.36% |
| Bono EEUU 10a. | 115 | 15 | 14.51% | 14.51% | 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 período de la serie

Made with infogram