



*Desayuno de Socios*

8 de marzo de 2018

# NEGOCIOS INMOBILIARIOS EN ARGENTINA

*Daniel Rudolph*



R  
E  
A  
L  
  
E  
S  
T  
A  
T  
E

Residential Property



Commercial Property

Office Space

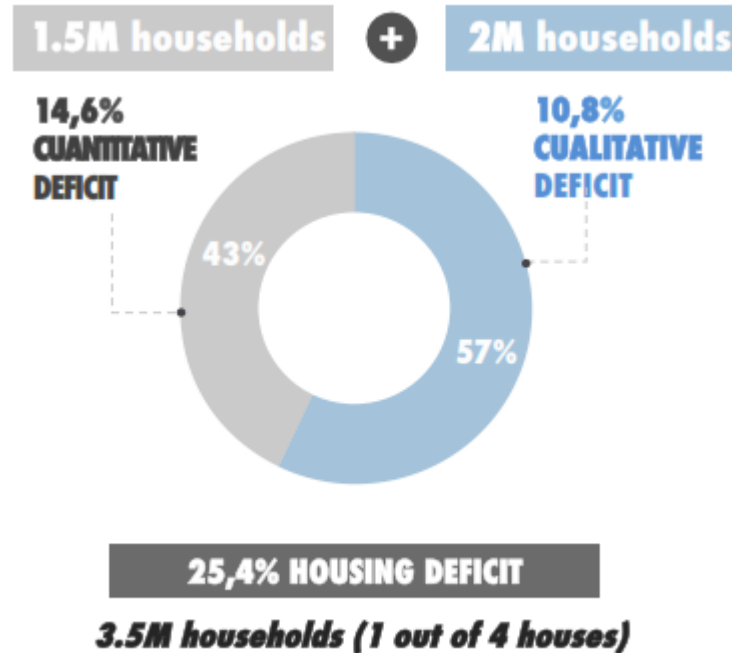
Industrial & Logistic

Retail

Hospitality Business



# Mercado Residencial – Déficit Habitacional



Source: CIPUV's estimations based on INDEC's data. Census 2010. Total population estimated at 2015: 42.434.437 (1.1%)

# Los últimos 30 años del Mercado Residencial

- 1991 a 2001
  - Convertibilidad (Dólar)
  - Ley de Financiamiento de la Construcción 24.441
  - Primeras experiencias en el Mercado de Capitales
- 2003 a 2016
  - Fideicomisos al Costo
  - De Empresario a Vendedor de servicios
- 2016 a Hoy
  - UVA y UVI
  - Un nueva esperanza

## Evolución de Variables Clave

- Costo de Construcción
- Terrenos
- Precio de Venta

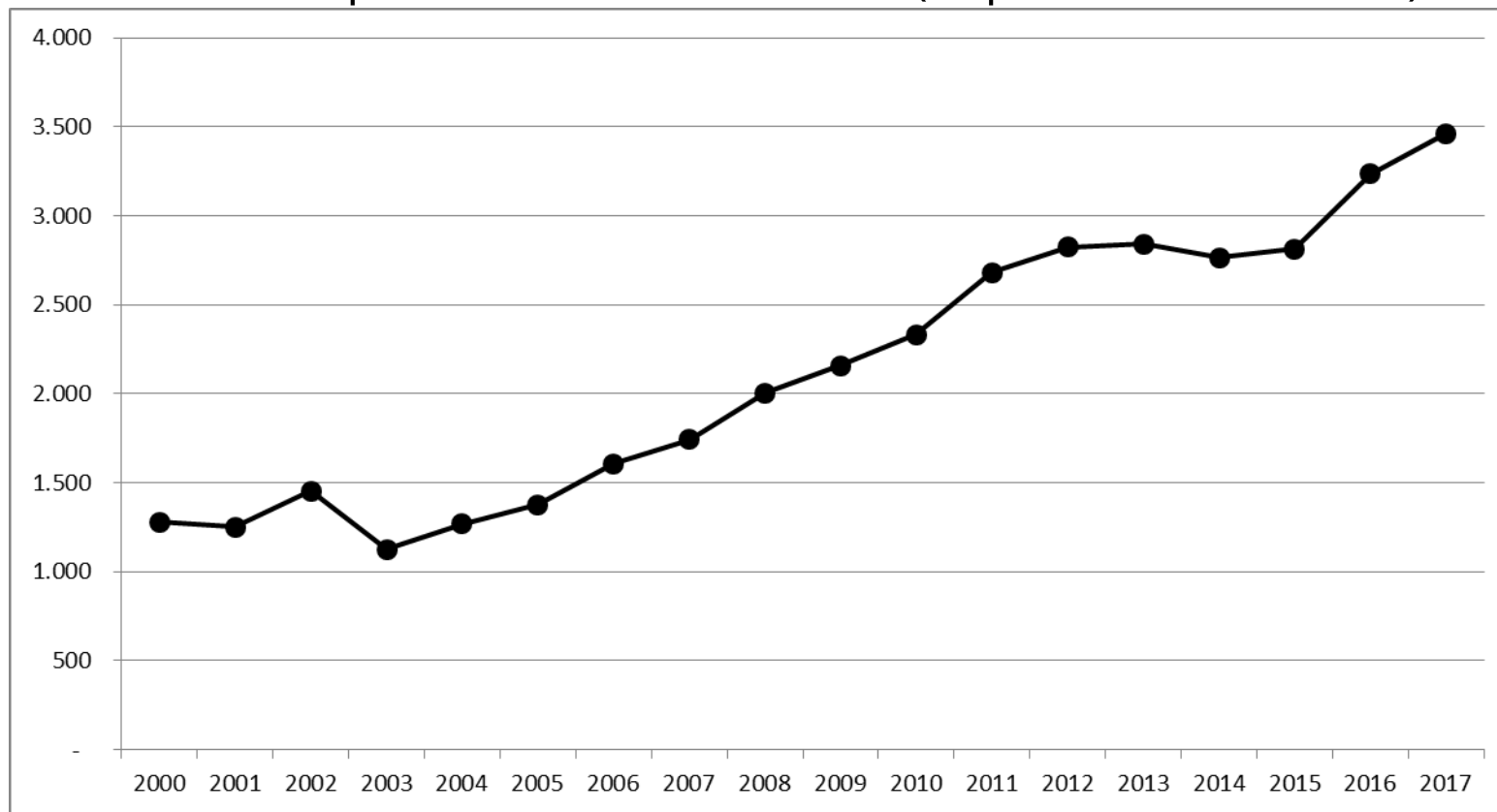
# Costo de Construcción y Dólar

Mes	INDICE Jun/97 = 1			Inflación del	Inflación del
	CC \$	USD	CC USD	CC en \$	CC en USD
Dec-1997	1,0	1,0	1,0		
Dec-1998	1,0	1,0	1,0		
Dec-1999	1,0	1,0	1,0		
Dec-2000	1,0	1,0	1,0		
Dec-2001	1,0	1,0	1,0		
Dec-2002	1,6	3,5	0,5	63%	-54%
Dec-2003	2,0	3,0	0,7	21%	43%
Dec-2004	2,4	3,0	0,8	24%	24%
Dec-2005	3,0	3,0	1,0	23%	21%
Dec-2006	3,9	3,1	1,2	27%	25%
Dec-2007	4,7	3,2	1,5	21%	18%
Dec-2008	5,6	3,4	1,6	21%	11%
Dec-2009	6,3	3,8	1,6	11%	0%
Dec-2010	7,9	4,0	2,0	27%	21%
Dec-2011	9,8	4,7	2,1	23%	5%
Dec-2012	12,3	6,5	1,9	26%	-10%
Dec-2013	15,9	9,7	1,6	29%	-12%
Dec-2014	21,5	13,1	1,6	35%	0%
Dec-2015	28,2	14,5	1,9	31%	19%
Dec-2016	36,8	16,1	2,3	31%	17%
Dec-2017	45,7	18,0	2,5	24%	11%

# Precios Departamentos a Estrenar (Reporte Inmobiliario)

BARRIOS CABA	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Recoleta - B° Norte	1750	1700	1200	1500	1650	1740	1930	2090	2463	2635	2841	3190	3.498	3.457	3.565	3.558	4.014	4.191
Pque. Las Heras							2.190	2.320	2.710	2.990	3.537	3.836	3.889	3.774	3.281	3.867	4.403	5.272
Palermo Nuevo	1.550	1.550	1.100	1.350	1.580	1.680	1.900	2.122	2.500	2.553	2.500	3.218	3.800	3.577	3.241	3.727	4.315	4.892
Caballito							1.268	1.407	1.534	1.797	2.015	2.249	2.547	2.633	2.498	2.496	2.670	2.965
Palermo Univers.								1.580	1.810	1.990	2.110	2.524	2.853	2.634	2.552	2.960	3.195	3.353
Villa Urquiza	1.080	980	700	840	920	946	1.060	1.186	1.479	1.594	1.760	2.099	2.117	2.300	2.215	2.199	2.385	2.659
Belgrano ctro.	1.250	1.250	800	1.220	1.300	1.370	1.440	1.500	1.702	2.050	2.123	2.454	2.644	2.886	2.755	2.664	2.899	3.465
Belgrano Res.	1.400	1.400	850	1.350	1.380	1.410	1.550	1.755	2.144	2.132	2.307	2.858	2.676	2.639	2.712	2.714	3.131	
Cañitas - Imprenta	1.320	1.300	850	1.120	1.350	1.440	1.675	1.980	2.340	2.515	2.703	2.934	3.265	3.279	3.151	3.232	3.803	4.162
Palermo Hollywood	1.000	1.000	650	950	1.050	1.100	1.540	1.650	1.930	2.120	2.245	2.413	2.745	2.558	2.628	2.766	3.062	3.357
Palermo Soho	1.150	1.150	800	900	1.100	1.355	1.595	1.645	2.026	2.164	2.218	2.535	2.858	2.901	2.877	3.181	3.493	3.563
Flores	970	920	650	800	900	986	1.160	1.189	1.312	1.505	1.633	1.951	2.166	2.149	2.213	2.272	2.359	2.507
Puerto Madero	1.900	1.900	1.300	1.600	1.900	2.350	2.670	3.085	3.744	3.680	4.200	4.754	4.724	4.948	4.599		5.678	
Colegiales	960	900	680	900	990	1.050	1.086	1.351	1.464	1.715	1.814	2.058	2.167	2.304	2.569	2.561	2.803	2.938
Plaza Guemes	1.350	1.300	8.601	1.280	1.450	1.520	1.812	2.100	2.290	2.320	2.510	3.005	2.990	2.891	2.848	2.737	3.062	3.089
Almagro	940	930	700	830	940	970	1.202	1.400	1.730	1.725	1.875	2.099	2.165	2.277	2.115	2.423	2.722	
Parque Centenario								1.271	1.343	1.690	1.734	2.032	2.337	2.348	2.259	2.510	2.474	2.745
Abasto									1.527	1.687	1.833	2.061	2.213	2.405	2.387	2.580	2.694	
Villa Pueyrredon													2.025	2.027	2.086	2.190	2.342	2.760
<b>PROMEDIO</b>	<b>1.278</b>	<b>1.252</b>	<b>1.452</b>	<b>1.126</b>	<b>1.270</b>	<b>1.378</b>	<b>1.605</b>	<b>1.743</b>	<b>2.003</b>	<b>2.159</b>	<b>2.331</b>	<b>2.682</b>	<b>2.825</b>	<b>2.841</b>	<b>2.766</b>	<b>2.813</b>	<b>3.237</b>	<b>3.461</b>
<b>Indice 2001=1</b>	<b>1,02</b>	<b>1,00</b>	<b>1,16</b>	<b>0,90</b>	<b>1,01</b>	<b>1,10</b>	<b>1,28</b>	<b>1,39</b>	<b>1,60</b>	<b>1,72</b>	<b>1,86</b>	<b>2,14</b>	<b>2,26</b>	<b>2,27</b>	<b>2,21</b>	<b>2,25</b>	<b>2,58</b>	<b>2,76</b>

## Precios Departamentos a Estrenar (Reporte Inmobiliario)





# Terrenos CABA

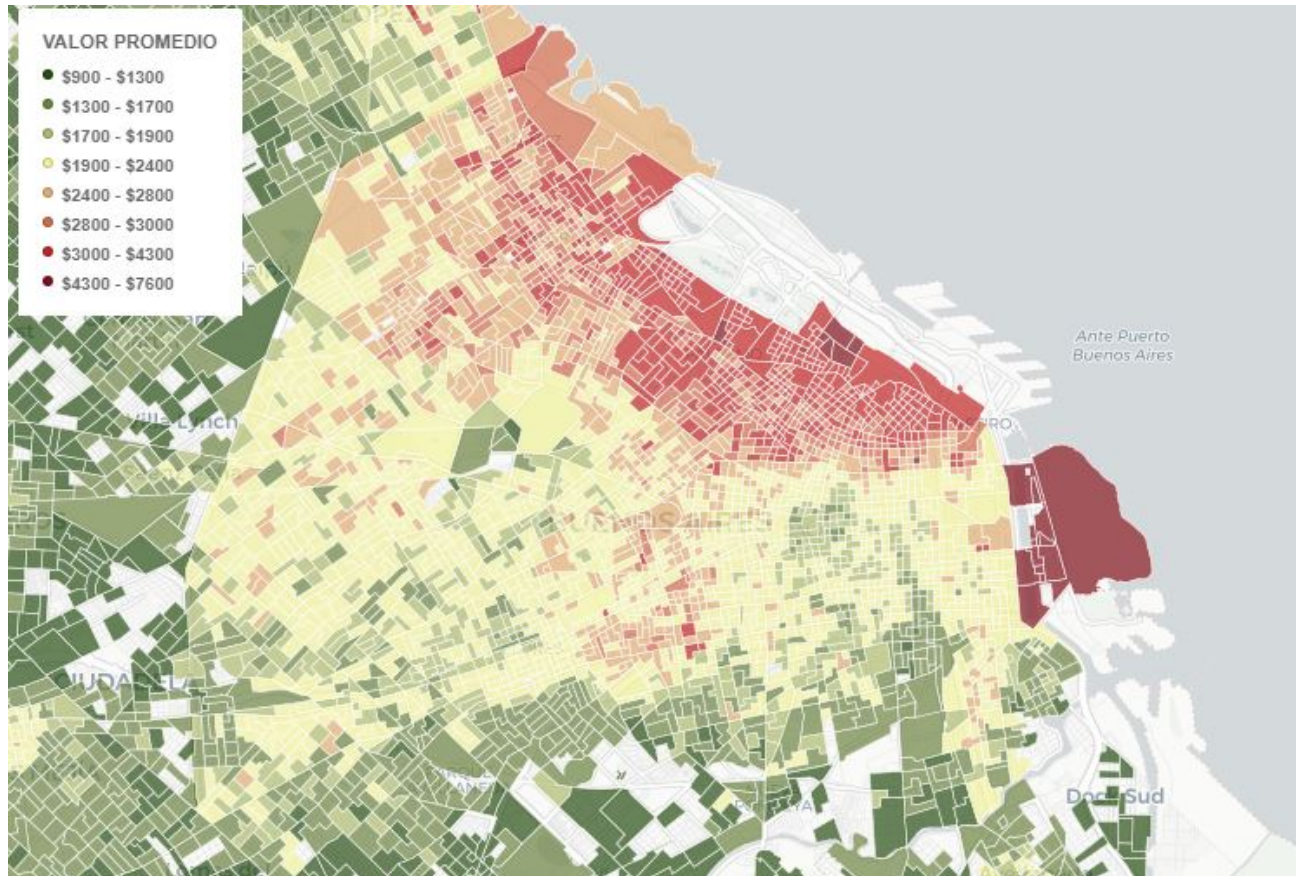
## *Reporte Inmobiliario*

### *Relevamiento de Valores de Terreno*

Incidencia promedio de la oferta en enero-febrero  
de cada año - Ciudad de Buenos Aires - U\$/m2  
edif. \*

	Incidencia en usd/m2	Indice Precio 2007=1,39
2007	329 usd/m2	1,39
2008	403 usd/m2	1,70
2009	406 usd/m2	1,72
2010	397 usd/m2	1,68
2011	414 usd/m2	1,75
2012	488 usd/m2	2,06
2013	515 usd/m2	2,18
2014	510 usd/m2	2,15
2015	522 usd/m2	2,21
2016	544 usd/m2	2,30
2017	626 usd/m2	2,64

# Mapa de Precios CABA (2017)



2003 a 2016

Proyectos y Productos Inmobiliarios Residenciales concentrados en:



Franja superior  
ABC 1



Fideicomisos al Costo  
(pago del 100% del precio  
durante la construcción)



Áreas geográficas que interesan a este segmento como inversión produciendo en consecuencia la sostenida suba de los valores de los terrenos en estas zonas.

USD \$ 20,70

**FIDEICOMISO AL COSTO**

Aporte Inicial 30%

24/30 Cuotas Mensuales ajustables por el Índice CAC

**P/m2 2.800 usd/m2**

	<b>Monoambiente</b>	<b>1 Dormitorio</b>	<b>2 Dormitorios</b>
<b>SUPERFICIE</b>	<b>35 m2</b>	<b>50 m2</b>	<b>65 m2</b>
Costo Estimado	usd 98.000	usd 140.000	usd 182.000
<b>Aporte Inicial</b>	<b>usd 29.400</b>	<b>usd 42.000</b>	<b>usd 54.600</b>
<b>Cuota Mensual</b>	usd 2.858	usd 4.083	usd 5.308
<b>Fideicomiso</b>	<b>\$59.168</b>	<b>\$84.525</b>	<b>\$109.883</b>

# La Magia de las UVAs

USD \$ 20,70

## FIDEICOMISO AL COSTO

Aporte Inicial 30%

24/30 Cuotas Mensuales ajustables por el Índice CAC

**P/m2 2.800 usd/m2**

	<b>Monoambiente</b>	<b>1 Dormitorio</b>	<b>2 Dormitorios</b>
<b>SUPERFICIE</b>	<b>35 m2</b>	<b>50 m2</b>	<b>65 m2</b>
Costo Estimado	usd 98.000	usd 140.000	usd 182.000
<b>Aporte Inicial</b>	<b>usd 29.400</b>	<b>usd 42.000</b>	<b>usd 54.600</b>
<b>Cuota Mensual</b>	usd 2.858	usd 4.083	usd 5.308
<b>Fideicomiso</b>	<b>\$59.168</b>	<b>\$84.525</b>	<b>\$109.883</b>

UVA \$ 22,25

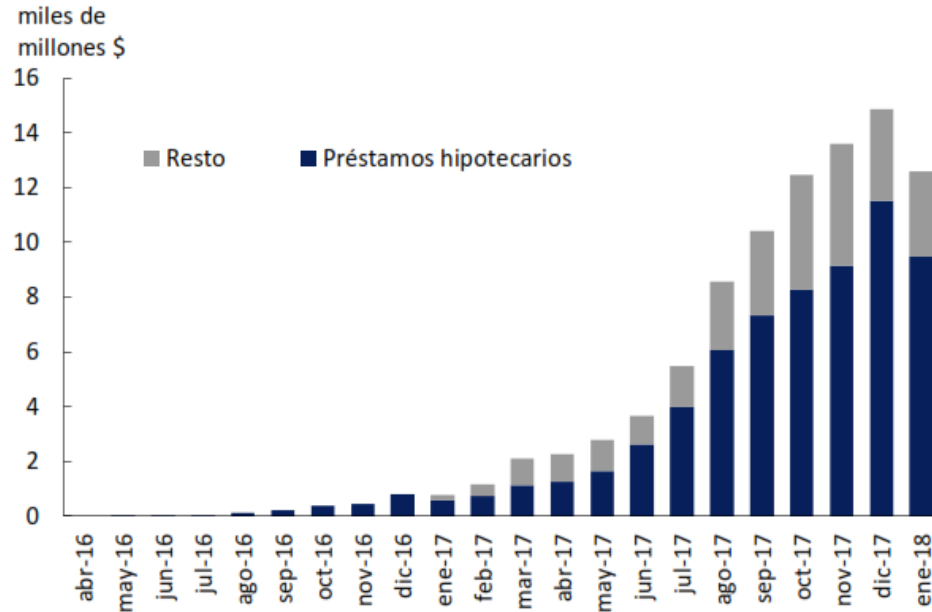
## PRESTAMO HIPOTECARIO 20 AÑOS A UVA+8%

<b>Cuota Mensual Inicial</b>	<b>\$11.878</b>	<b>\$16.968</b>	<b>\$22.058</b>
------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------

# UVA Test

Primer Pregunta: Resistencia a la resaca de los compradores?

**Gráfico 18 | Financiamiento en UVA - Montos Otorgados**



Fuente: Gerencia de Estadísticas Monetarias-BCRA.

# UVA?

Primer Pregunta: Resistencia a la resaca de los compradores... por que?

INDICE VALOR LOCATIVO 3 AMB CAP FED															
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
\$ 436	\$ 401	\$ 472	\$ 570	\$ 720	\$ 860	\$ 1.088	\$ 1.382	\$ 1.611	\$ 1.801	\$ 2.063	\$ 2.322	\$ 2.743	\$ 3.445	\$ 4.640	\$ 6.640
DIFERENCIA PORCENTUAL CON RELACIÓN AL AÑO ANTERIOR															
	-8,03	17,71	20,76	26,32	19,44	26,51	27,02	16,57	11,79	14,55	12,55	18,69	25,59	34,69	43,10
INDICE VALOR LOCATIVO AÑO 2001=100															
100	91,97	108,26	130,73	165,14	197,25	249,54	316,97	369,50	413,07	473,17	532,57	629,13	859,10	983,05	1164,91
														Reporte Inmobiliario	

*\*Valores promedio a 1º mitad del año*

## UVA (desafios)

- **INFLACIÓN.**
- CONTINUIDAD de las reglas del juego. (jugamos Poker o Canasta?)
- **MERCADO SECUNDARIO** (Hipotecas)
- **FINANCIAMIENTO INTERMEDIO** (=Crecimiento Económico)



MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCION!!

Daniel Rudolph

[rudolphdaniel0@gmail.com](mailto:rudolphdaniel0@gmail.com)

011 15 53450085