

SE CUMPLIERON LOS 3 AÑOS DE VIGENCIA DE LA LEY 27551

desde entonces la oferta de inmuebles en
locación para vivienda se redujo un 40%.



Observatorio Estadístico
del Sector Inmobiliario.

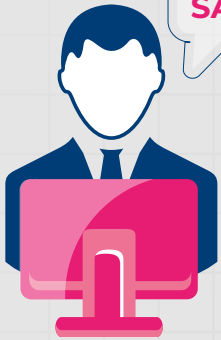


Colegio
Profesional
Inmobiliario

SEGUÍNOS:



01



3,34
SALARIOS*

¿Con cuántos salarios puedo comprar un m2?

Se observa una leve mejora en el poder adquisitivo respecto del mes anterior, atento a que en los dos últimos meses el salario ripte tuvo un incremento mensual del 9.8% siendo muy superior al incremento del dólar MEP tomado como referencia para el cálculo.

Ante la alta inflación que impide el crédito hipotecario, el acceso a la vivienda se canaliza por ayuda familiar o través del mercado locativo.

(Tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 27-6-23 y último salario RIPTE publicado 4-2023).

02



Impacto del aumento del salario medido en u\$s sobre el volumen de operaciones

Desde 31/5/2022 a 31/5/2023 el dólar MEP se incrementó un 125.21%, cifra que estuvo por encima de la inflación IPC Nacional 114.20% (variación interanual a 5-2023).

Asimismo las escrituras se incrementaron un 17.79% si se compara 5-2022 con 5-2023. El salario RIPTE medido en u\$s MEP en similar periodo se redujo un 5.55%.

(Últimas cifras publicadas a 4-2023 RIPTE, a 5-2023 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As)

03



Cantidad de publicaciones para venta

Se observan 85138 departamentos publicados (promedio diferentes portales)

Lo mencionado denota una reducción del 1.48% en la oferta de departamentos en los últimos 30 días, y si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones fue del 24.29%.

Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 4.8%

04

Cantidad de Escrituras

3376 en mayo 2023.

Escrituras en Mayo 2023. Una suba del 17.79 % interanual (5-2022 vs 5-2023).

La variación mensual fue de 22.76% (Abril 2023 vs Mayo 2023).

El promedio mensual de los últimos doce meses es de 2967 escrituras (de 6-2022 a 5-2023).



05

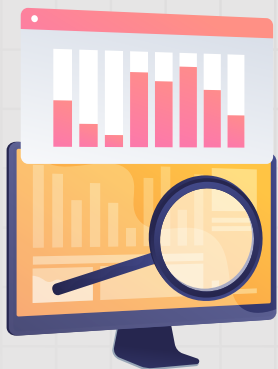
Ratio Alquileres

Los valores promedio de oferta en alquiler se incrementaron durante Junio de 2023 un 12.03% por encima del ICL publicado por el BCRA.

(Se toma como referencia inmuebles de 2 amb de hasta 40m2 en barrios promedio).

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-7-2023 da un incremento del 104.04% (se trata de contratos iniciados el 1-7-2022).

El ICL muestra un incremento respecto del mes anterior del 8.85% (1-6-23 vs 1-7-23) lo que denota una continua aceleración respecto a meses anteriores.



06

Absorción de Mercado

2,98%

Escrituras sin publicaciones



En Mayo de 2023 se escrituró el 2.98% de la oferta.

Lo que muestra un incremento originado por el mayor volumen de operaciones formalizadas y una reducción en la oferta que se incorpora al mercado.

Para vender todo el stock se necesitan 34 meses (si no ingresara nueva oferta). Los barrios con más oferta promedio en portales son Palermo, Belgrano, Caballito, Recoleta y Villa Urquiza.

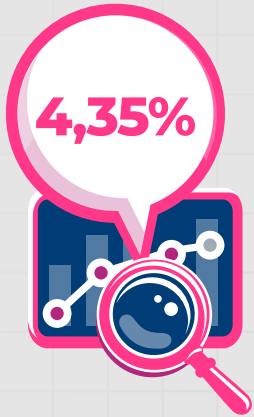
07

Evolución de Búsquedas en Portales

La cantidad de visitas en Mayo de 2023 se incrementaron en promedio un 4.35% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 8:02 minutos, el tiempo de permanencia se incrementó un 3.65% respecto del mes anterior.

Por visita en promedio se ven 6 avisos, se mantiene estable respecto del periodo anterior.



08

Rentabilidad del Alquiler

La rentabilidad del alquiler para vivienda es de 3.06% anual bruto, para el primer mes del contrato.

(Tomando como referencia dtos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP).

Pese al incremento nominal en Pesos del valor locativo la rentabilidad bruta se mantiene estable atento a la evolución del tipo de cambio.

La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor .



09

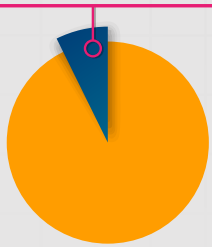
Oferta de Alquileres para vivienda sobre la oferta del mercado total

La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda es el 2.88% de la torta del mercado.

En julio de 2023 se estima que vencen aproximadamente 12800 contratos de locación para vivienda.

La oferta de viviendas para alquiler disminuyó en los últimos 30 días, siendo baja la cantidad de unidades disponibles.

2.88%





Informe mensual

De acuerdo a los datos que recabamos y analizamos en el mes de Junio de 2023 observamos que:

Son necesarios 3.34 salarios RIPTÉ medidos en Dólar MEP para adquirir un metro cuadrado de un departamento tipo (considerando valores de barrios promedio de la ciudad de Buenos Aires en unidades de 2 ambientes). Se observa una leve mejora en el poder adquisitivo respecto del mes anterior, atento a que en los dos últimos meses el salario ripte tuvo un incremento mensual del 9.8% siendo muy superior al incremento del dólar MEP tomado como referencia para el cálculo.

Se detecta una tendencia alcista en la cantidad de escrituras. El incremento del poder adquisitivo en dólares impacta positivamente en el sector inmobiliario. No obstante la curva de esta tendencia es leve.

Durante los últimos 12 meses el dólar MEP se incrementó un 125,21% , cifra superior a la inflación IPC Nacional 114.20% (variación interanual a 5-2023). Asimismo las escrituras se incrementaron un 17.79% (variación interanual a 5-2023)

El salario RIPTÉ medido en u\$s MEP en similar periodo se redujo un 5,55%..(Últimas cifras publicadas a 4-2023 RIPTÉ , a 5-2023 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

Se observan 85138 departamentos publicados (promedio diferentes portales). Lo mencionado denota una reducción del 1,48% en la oferta de departamentos en los últimos 30 días , si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones fue del 24,29%. Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 4,8%.

Se formalizaron 3376 Escrituras en Mayo de 2023 , una suba del 17,79 % interanual. La variación mensual es del 22,76% (Abril 2023 vs Mayo 2023). El promedio mensual de los últimos doce meses es de 2967 escrituras (de 6-2022 a 5-2023).

Los valores promedio de oferta en alquiler se incrementaron durante Junio de 2023 un 12,03% por encima del ICL publicado por el BCRA.(se toma como referencia inmuebles de 2 amb de hasta 40m2 en barrios promedio).

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-7-2023 da un incremento del 104,04% (se trata de contratos iniciados el 1-7-2022).El ICL muestra un incremento respecto del mes anterior del 8,85%, lo que denota una continua aceleración respecto a meses anteriores.

La absorción de mercado es del 2.98% (Escrituras s/Publicaciones), o sea que en Mayo de 2023 se escrituró el 2.98% de la oferta, lo que muestra un incremento originado por el mayor volumen de operaciones formalizadas y una reducción en la oferta que se incorpora al mercado. Para vender todo el stock se necesitan 34 meses (si no ingresara nueva oferta). Los barrios con más oferta promedio en portales son Palermo, Belgrano, Caballito ,Recoleta y Villa Urquiza.

La búsqueda en portales en Mayo 2023 se incremento en promedio un 4,35% respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 8:02 minutos. El tiempo de permanencia se incremento en promedio 3,65% respecto del mes anterior . Por visita en promedio se ven 6 avisos, se mantiene estable respecto del periodo anterior.

La rentabilidad del alquiler para vivienda es de 3,06% anual bruto, para el primer mes del contrato (tomando como referencia departamentos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP). La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.

La oferta de Alquileres para vivienda se mantiene estable en el 2,88% de la torta del mercado. Se observa un leve incremento debido a la baja de oferta para la venta. En julio de 2023 se estima que vencen aproximadamente 12800 contratos de locación para vivienda. La oferta de viviendas para alquiler disminuyó en los últimos 30 días, siendo baja la cantidad de unidades disponibles.

FUENTES: INDEC, argentina.gob.ar , Rava Bursatil , similar web, Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As, BCRA, IOL, CABAPROP.

OBSERVATORIO ESTADISTICO DEL SECTOR INMOBILIARIO

CUADRO DE TASAS , INDICES DE PRECIO Y TIPOS DE CAMBIO

Estructura de Tasas del Mercado	2022										2023				
	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	
Tasas de interés locales															
Caja de Ahorro	9,3%	10,5%	12,6%	12,3%	18,9%	22,3%	20,5%	20,0%	18,6%	22,8%	25,7%	30,2%	30,7%	35,8%	
BADLAR Bancos Privados	44,5%	46,5%	50,6%	51,0%	63,3%	69,0%	69,5%	69,1%	68,8%	68,4%	69,8%	72,1%	76,4%	91,8%	
Adelantos en Cuenta corriente	39,5%	42,1%	44,2%	47,4%	65,4%	72,2%	71,5%	74,9%	72,3%	75,7%	75,4%	74,8%	75,8%	74,7%	
Tasa de referencia (LELIQ)	47,0%	49,0%	52,0%	60,0%	69,5%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	
Cauciones - Plazo 7 días	37,0%	40,1%	41,6%	41,8%	55,5%	61,9%	64,7%	63,9%	65,3%	66,4%	66,8%	68,2%	78,5%	79,0%	
Cauciones - Plazo 30 días	41,3%	44,4%	44,3%	47,6%	59,9%	66,9%	66,5%	66,5%	66,5%	67,0%	69,6%	70,8%	84,2%	87,8%	
Tasa de devaluación implícita ROFEX (contrato de dic-23)	66,3%	61,7%	69,9%	113,5%	119,3%	124,7%	103,6%	97,1%	72,3%	103,4%	117,0%	135,9%	206,3%	207,1%	
Índices de Precios															
Unidad de Valor Adquisitivo (UVA-BCRA)	100,3	103,8	108,9	114,7	122,6	129,1	135,5	144,8	154,7	165,5	176,4	185,3	232,4	248,7	
Coefficiente de Estabilización de Referencia (CER-BCRA)	5,3%	5,1%	6,4%	7,1%	7,0%	6,0%	6,0%	5,0%	5,7%	5,0%	5,2%	6,6%	6,8%	6,8%	
Índice de Precios al Consumidor (IPC-INDEC)	6,1%	5,1%	5,3%	7,4%	7,0%	6,2%	6,4%	4,9%	5,1%	6,0%	6,6%	7,7%	8,4%	8,4%	
Base Monetaria, Reservas y Tipos de Cambio															
Base Monetaria Promedio (en millones de pesos)	3.908.140	3.766.891	3.663.135	3.615.569	3.708.233	3.896.192	4.165.267	4.226.162	4.781.929	5.291.282	5.242.210	5.161.255	5.161.255		
Stock de LELIQs Promedio (en millones de pesos)	1.917.380	3.700.822	4.153.142	4.532.422	4.979.967	5.390.173	5.486.564	5.829.330	6.831.822	7.268.795	7.799.573	8.307.160	8.307.160		
Stock de Pases neto promedio (en millones de pesos)	1.781.398	930.075	650.359	577.385	554.406	628.093	1.103.424	1.115.637	2.004.090	2.182.287	2.436.638	2.878.700	2.878.700		
Reservas internacionales Promedio	39.586	37.287	38.588	42.987	41.639	40.867	42.358	39.464	40.650	43.199	39.843	37.952	37.952		
Tipo de Cambio Convertibilidad	98,7	101,0	94,9	84,1	89,1	95,3	98,3	107,1	115,9	114,7	114,7	124,4	124,4		
Tipo de Cambio Convertibilidad (con stock de LELIQs y Pases)	192,2	225,2	219,4	203,0	222,0	242,6	253,9	283,1	303,4	331,2	331,2	368,9	368,9		
Tipo de Cambio de Referencia (BCRA)	104,8	107,4	111,0	115,3	120,2	125,2	131,3	139,0	172,5	182,1	192,0	202,9	202,9		
Tasas de interés Internacionales															
FF (Federal Funds) - EE.UU	0,25%	0,25%	0,25%	0,50%	1,00%	1,75%	2,50%	2,50%	3,25%	3,25%	4,00%	4,50%	5,00%	5,25%	
Libor 180 días (TNA)	0,53%	0,80%	1,47%	1,85%	2,11%	2,95%	3,34%	3,66%	3,52%	3,52%	3,52%	3,52%	3,52%	3,52%	
EMBI+	421	528	511	408	378	422	464	416	448	442	382	377	377	416	
EMBI+ Argentina	1.724	1.777	1.711	1.801	1.919	2.374	2.395	2.389	2.702	2.583	2.288	2.209	2.656	2.590	
Endeudamiento (% sobre PBI)															
Deuda Pública Bruta	101,5%	91,1%	82,2%	79,9%	80,1%	79,0%	79,8%								
en Moneda Nacional	24,0%	24,0%	21,0%	24,0%	24,7%	25,0%	26,5%								
en Moneda Extranjera	77,5%	67,1%	61,2%	56,0%	55,5%	54,1%	53,3%								

FUENTE : INVERTIRONLINE.COM