

# Villa Devoto es el barrio **CON MÁS PERMISOS OTORGADOS** para obra nueva con destino a vivienda

**9 PERMISOS POR UN TOTAL**

**DE 24015 M<sup>2</sup> (EN JUNIO 2023)**



**Observatorio Estadístico  
del Sector Inmobiliario.**

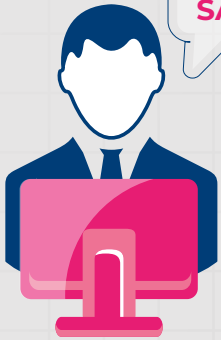


**Colegio  
Profesional  
Inmobiliario**

**SEGUÍNOS:**



01



**3,12**  
SALARIOS\*

## ¿Con cuántos salarios puedo comprar un m2?

(Tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 31-7-23 y último salario RIPTE publicado 6-2023)

**Se observa una leve disminución del poder adquisitivo respecto del mes anterior. En los tres últimos meses el salario ripite tuvo un incremento mensual promedio del 8.07%.**

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

02

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

Desde 30/6/2022 a 30/6/2023 el dólar MEP se incrementó un 93.32% , cifra que estuvo por debajo de la inflación IPC Nacional 115.60% (variación interanual a 6-2023).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 10.48% si se compara el periodo 6-2022 (3005 escrituras) con el periodo 6-2023 (3320 escrituras).

El salario RIPTE medido en u\$s MEP en similar periodo se incrementó un 11.40%. (Últimas cifras publicadas a 6-2023 RIPTE, a 6-2023 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As)



03

## Cantidad de publicaciones para venta

**Se observan 82176 departamentos publicados (promedio diferentes portales)**

Se observa que continúa la tendencia bajista en cantidad de unidades publicadas. En los últimos 30 días hubo una reducción del 3.47% en la oferta de departamentos, y si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es del 26.92%, es decir que desde 10-2022 a 6-2023 la oferta de departamentos se redujo en 30275 unidades cuando en dicho periodo se formalizaron 26502 escrituras totales.

Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 8.06%.



# 04

## Cantidad de Escrituras

**3320 en junio 2023.**

**Una suba del 10.48% interanual (6-2022 vs 6-2023).**

**La variación mensual fue una disminución del 1.66% (Mayo 2023 vs Junio 2023).**



En los últimos doce meses se formalizaron 35918 escrituras (de 7-2022 a 6-2023) y el mensual de dicho periodo es de 2993 escrituras.

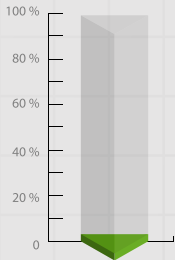
# 05

## Absorción de Mercado

**En Junio de 2023 se escrituró el 3% de la oferta.**

El porcentaje de absorción se mantiene estable pese a la reducción lenta pero continua de la oferta. Para vender todo el stock se necesitan 33 meses (si no ingresara nueva oferta).

Los barrios con más oferta promedio en portales son Palermo, Belgrano, Caballito, Recoleta y Villa Urquiza.



# 06

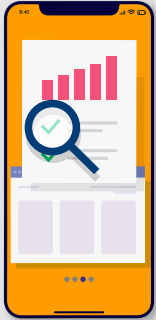
## Evolución de Búsquedas en Portales

**La cantidad de visitas en junio de 2023 se redujo en promedio un 5.53% respecto del mes anterior.**

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:43 minutos.

Por visita en promedio se ven 6 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 54.68% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 24 y 44 años.



# 07

## Rentabilidad del Alquiler

**La rentabilidad anual bruta del alquiler para vivienda es de 3.14%, para el primer mes del contrato.**

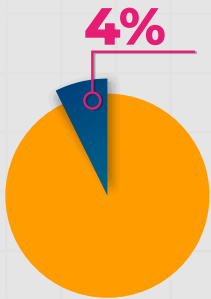
(Tomando como referencia dtos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP)

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.



08



## Oferta de Alquileres para vivienda sobre la oferta del mercado total

**La participación** de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda **es el 4% de la torta del mercado.**

09



## Evolución del ICL (Índice para contratos de locación)

**El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-8-2023 da un incremento del 109.36%.**

(Se trata de contratos iniciados el 1-8-2022).

El ICL acumulado en 2023 es de 57.37% (desde 1/1/23 a 31-7-23 )

10



## Datos de la Construcción

**En junio de 2023 se otorgaron 38 permisos para obra nueva con destino a vivienda.** La superficie registrada en dicho periodo es de 73682m2.

El barrio con más permisos otorgados es Villa Devoto con 9 permisos y a la vez es el barrio con mayor superficie registrada con 24015 m2.

(Fuente: Subsecretaría de Gestión Urbana.Dirección General de Registro de Obras y Catastro)



# Informe mensual

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

Son necesarios 3.12 salarios RIPTe 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 disminución del poder adquisitivo respecto del mes anterior. En los tres últimos meses el salario ripte tuvo un incremento mensual promedio del 8.07% siendo muy superior al incremento del dólar MEP tomado como referencia para el cálculo.

Durante los últimos 12 meses el dólar MEP se incrementó un 93,32% , cifra que estuvo por debajo de la inflación IPC Nacional 115.60% (variación interanual a 6-2023).

Asimismo las escrituras se incrementaron un 10.48% (variación interanual a 6-2023)

El salario RIPTe medido en u\$s MEP en similar periodo se incremento un 11,40%..(Últimas cifras publicadas a 6-2023 RIPTe , a 6-2023 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

Se observan 82176 departamentos publicados (promedio diferentes portales)

Lo mencionado denota una reducción del 3,47% 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 26,92%.

Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 8,06%.

Se formalizaron 3320 Escrituras en Junio de 2023 , una suba del 10,48 % interanual.

La variación mensual es de -1,66% (Mayo 2023 vs Junio 2023).

En los últimos doce meses se formalizaron 35918 escrituras (de 7-2022 a 6-2023).

El promedio mensual de los últimos doce meses es de 2993 escrituras (de 7-2022 a 6-2023).

La absorción de mercado es del 3% (Escrituras s/Publicaciones), o sea que en Junio de 2023 se escrituró el 3% de la oferta.

El porcentaje de absorción se mantiene estable pese a la reducción lenta pero continua de la oferta Para vender todo el stock se necesitan 33 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 Junio 2023 se redujo en promedio un 5,53% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:43 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos, se mantiene estable respecto del periodo anterior.

Respecto de las visitas realizadas el 54.68% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 24 y 44 años.

La rentabilidad anual bruta del alquiler para vivienda es de 3,14%, 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 4% de la torta del mercado.

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-8-2023 da un incremento del 109.36% (se trata de contratos iniciados el 1-8-2022).

El ICL acumulado en 2023 es de 57.37% (desde 1/1/23 a 31-7-23 ).

En junio de 2023 se otorgaron 38 permisos para obra nueva con destino a vivienda.

La superficie registrada en dicho periodo es de 73682m2.

El barrio con más permisos otorgados es Villa Devoto con 9 permisos y a la vez es el barrio con mayor superficie registrada con 24015m2.

**FUENTES:** INDEC, [argentina.gob.ar](http://argentina.gob.ar) , Rava Bursatil , similar web, Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As, BCRA, IOL, CABAPROP.