

ENTRE 10-2022 Y 10-2023
**LA OFERTA DE
DEPARTAMENTOS**
publicada para la venta
SE REDUJO EN
35.215
unidades



Observatorio Estadístico
del Sector Inmobiliario.



Colegio
Inmobiliario

SEGUÍNOS:   

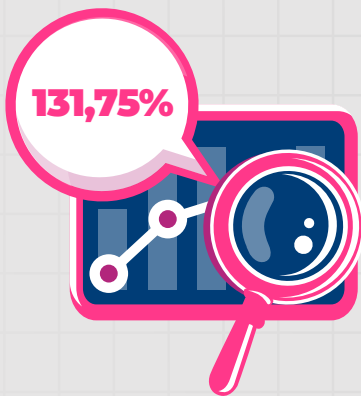
01



¿Con cuántos salarios puedo comprar un m2?

Se observa una disminución del poder adquisitivo respecto del mes anterior, Dicha disminución es continua desde hace 5 meses . En los últimos cinco meses el salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento mensual promedio de 7.42% y medido en Dólar MEP tuvo una reducción mensual promedio del 1.33%. (Tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 30-10-23 y último salario RIPTTE publicado 9-2023). 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 30/9/2022 a 30/9/2023 el dólar MEP se incrementó un 131.75% , cifra que se coloca por debajo de la inflación IPC Nacional que fue del 138.30% (variación interanual a 9-2023) Las escrituras formalizadas se incrementaron un 25.09% si se compara el periodo 9-2022 (3161 escrituras) con el periodo 9-2023 (3954 escrituras). El salario RIPTTE medido en u\$s MEP en similar periodo se redujo un 1.77% (Últimas cifras publicadas a 9-2023 RIPTTE, a 9-2023 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As)

03



Cantidad de publicaciones para venta

Se observan 77235 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 de 1.71% en la oferta de departamentos, y si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 31.32%, es decir que desde 10-2022 a 10-2023 la oferta de departamentos se redujo en 35215 unidades. Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 6%.

04

Cantidad de Escrituras

3954 Escrituras en Septiembre 2023.

Una suba de **25.08%** interanual (9-2022 vs 9-2023).

La **variación mensual fue de -4.38%** (Agosto 2023 vs Septiembre 2023).

En los últimos doce meses se formalizaron 37948 escrituras (de 10-2022 a 9-2023) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3162 escrituras.

Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual del último año.



05

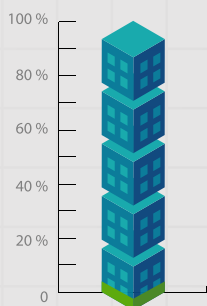
Absorción de Mercado

En septiembre de 2023 se escrituró el 3.92% de la oferta.

El porcentaje de absorción se mantiene estable.

Se mantiene la reducción lenta pero continua de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 25 meses (si no ingresara nueva oferta). Los barrios con más oferta promedio en portales son: Palermo, Belgrano, Caballito, Recoleta y Villa Urquiza.



06

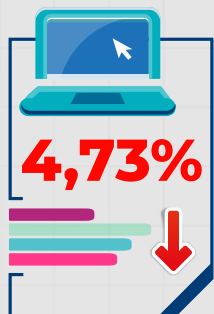
Evolución de Búsquedas en Portales

La cantidad de visitas en Septiembre de 2023 se redujo en promedio un 4.73% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:41 minutos.

Por visita en promedio se ven 6 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 44.54% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.



07

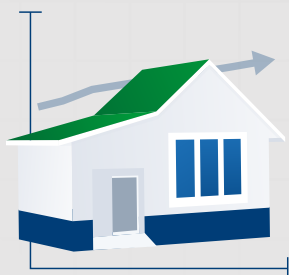
Rentabilidad del Alquiler

La **rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de 2,17%** para un contrato de **36 meses iniciado en 1-11-2020 y finalizado en 31-10-2023**. (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 diluye a medida que corren los meses del contrato.

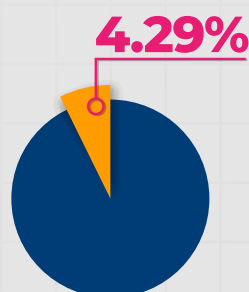
Es inviable la aplicación de un ajuste semestral utilizando el coeficiente casa propia, ya que desvirtúa el valor locativo y genera gran desmotivación para la oferta de inmuebles.

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 4.29% de la torta del mercado.

(Promedio según publicaciones en diferentes portales a 2-11-2023). La oferta de inmuebles para locación de vivienda se encuentra en niveles históricos bajos.

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 1-11-2023 da un incremento de 119.49% (se trata de contratos iniciados el 1-11-2022).

El ICL acumulado en 2023 es de 94.55% (desde 1-1-23 a 31-10-23)

10

Datos de la Construcción

En septiembre de 2023 se otorgaron 59 permisos para obra nueva, hubo una disminución del 14.49% respecto del mes anterior.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 90120 m² lo que representa una reducción del 29.48% respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Almagro (con 5 permisos). El barrio con mayor superficie registrada es Almagro con 15668 m² lo que representa un 17.39% del total.

(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 Octubre de 2023 observamos que:

Son necesarios 4,22 salarios RIPTTE 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 disminución del poder adquisitivo respecto del mes anterior. Dicha disminución es continua desde hace 5 meses. En los últimos cinco meses el salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento mensual promedio de 7,42% y medido en Dólar MEP tuvo una reducción mensual promedio del 1,33%.

Desde 30/9/2022 a 30/9/2023 el dólar MEP se incrementó un 131,75%, cifra que se coloca por debajo de la inflación IPC Nacional que fue del 138,30% (variación interanual a 9-2023).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 25,09% si se compara el periodo 9-2022 (3161 escrituras) con el periodo 9-2023 (3954 escrituras). El salario RIPTTE medido en u\$s MEP en similar periodo se redujo un 1,77%..(Últimas cifras publicadas a 9-2023 RIPTTE, a 9-2023 IPC y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

Se observan 77235 departamentos publicados (promedio diferentes portales). Se observa que continúa la tendencia bajista en cantidad de unidades publicadas. Lo mencionado denota una reducción del 1,71% 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 acumulada fue de 31,32%. Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 6%.

Se formalizaron 3954 Escrituras en Septiembre de 2023, una suba de 25,08 % interanual. La variación mensual fue de -4,38% (Agosto 2023 vs Septiembre 2023). En los últimos doce meses se formalizaron 37948 escrituras (de 10-2022 a 9-2023). El promedio mensual de los últimos doce meses es de 3162 escrituras (de 10-2022 a 9-2023). Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual del último año.

La absorción de mercado es de 3,92% (Escrituras s/Publicaciones), o sea que en Septiembre de 2023 se escrituró el 3,92% de la oferta.

El porcentaje de absorción se mantiene estable. Se mantiene la reducción lenta pero continua de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 25 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 Septiembre 2023 se redujo en promedio un 4,73% respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:41 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos, se mantiene estable respecto del periodo anterior. Respecto de las visitas realizadas el 44,54% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

La rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de 2,17% para un contrato de 36 meses iniciado en 1-11-2020 y finalizado en 31-10-2023. (tomando como referencia departamentos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP). Pese al incremento nominal en Pesos del valor locativo la rentabilidad bruta se diluye a medida que corren los meses del contrato. La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.

La oferta de Alquileres para vivienda, representa el 4,29% de la torta del mercado.(promedio según publicaciones en diferentes portales a 2-11-2023). La oferta de inmuebles para locación de vivienda se encuentra en niveles históricos bajos.

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-11-2023 da un incremento de 119,49% (se trata de contratos iniciados el 1-11-2022). El ICL acumulado en 2023 es de 94,55% (desde 1-1-23 a 31-10-23).

En Septiembre de 2023 se otorgaron 59 permisos para obra nueva, hubo una disminución del 14,49% respecto del mes anterior. La superficie registrada en dicho periodo es de 90120 m2 lo que representa una reducción del 29,48% respecto del mes anterior. El barrio con más permisos otorgados es Almagro (con 5 permisos) y el barrio con mayor superficie registrada es Almagro con 15668 m2 lo que representa un 17,39% del total.

FUENTES: INDEC, argentina.gob.ar, Rava Bursatil, similar web, Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As, BCRA, IOL, CABAPROP y Subsecretaría de Gestión Urbana. Dirección General de Registro de Obras y Catastro