

EL MEJOR AGOSTO DE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS

SE FORMALIZARON
4135 ESCRITURAS



Observatorio Estadístico
del Sector Inmobiliario.



Colegio
Inmobiliario

SEGUÍNOS:



01

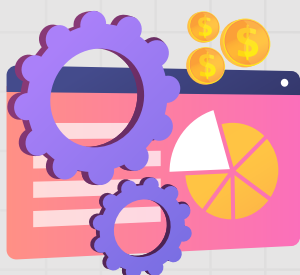
3,77
SALARIOS*

¿Con cuántos salarios puedo comprar un m2?

Se observa una leve disminución del poder adquisitivo respecto del mes anterior. En los tres últimos meses el salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento mensual promedio de 5.95% y medido en Dólar MEP el incremento mensual promedio fue de 3.12%.

(Tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 29-9-23 y último salario RIPTTE publicado 8-2023). 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 31/8/2022 a 31/8/2023 el dólar MEP se incrementó un 136.79% , cifra que se coloca por encima de la inflación IPC Nacional 124.40% (variación interanual a 8-2023).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 32.66% si se compara el periodo 8-2022 (3117 escrituras) con el periodo 8-2023 (4135 escrituras).

Es el mejor Agosto de los últimos cinco años en cantidad de escrituras formalizadas. El salario RIPTTE medido en u\$s MEP en similar periodo se redujo un 6.62%.

(Últimas cifras publicadas a 8-2023 RIPTTE, a 8-2023 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

03

Departamentos Publicados

Cantidad de publicaciones para venta

Se observan 78580 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 1.82% 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 30.12%, es decir que desde 10-2022 a 9-2023 la oferta de departamentos se redujo en 33871 unidades.

Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 7.7%.

04

Cantidad de Escrituras



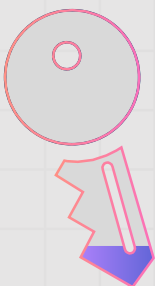
4135 Escrituras en Agosto 2023.

Una suba de **32.66% interanual (8-2022 vs 8-2023)**. Fue el mejor Agosto de los últimos cinco años.

La variación mensual fue un incremento de 23.17% (Julio 2023 vs Agosto 2023).

En los últimos doce meses se formalizaron 37155 escrituras (de 9-2022 a 8-2023) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3096 escrituras. Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual del último año.

05



Absorción de Mercado

En Agosto de 2023 se escrituró el 4% de la oferta.

El porcentaje de absorción se incrementó un 33%. 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 Agosto de 2023 se redujo en promedio un 6.57% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:07 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 43.36% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

07



Rentabilidad del Alquiler

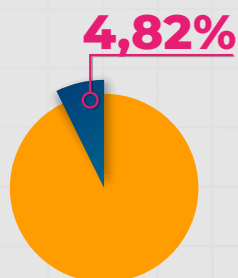
La rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de 2,2% para un contrato de 36 meses iniciado en 1-10-2020 y finalizado en 30-9-2023. (Tomando como referencia dtos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP).

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 anual del valor locativo en un contexto de alta inflación.

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 4.82% de la torta del mercado.

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 1-10-2023 da un incremento de 115.33% (se trata de contratos iniciados el 1-10-2022).

El ICL acumulado en 2023 es de 79.81% (desde 1/1/23 a 30-9-23).

10



Datos de la Construcción

En Agosto de 2023 se otorgaron 69 permisos para obra nueva, hubo un incremento de 6.15% respecto del mes anterior.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 122795 m² lo que representa una reducción del 29.71% respecto del mes anterior. Los barrios con más permisos otorgados son Villa Luro y Saavedra (con 6 permisos cada uno). El barrio con mayor superficie registrada es Belgrano con 32013 m² lo que representa un 26% 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 Septiembre de 2023 observamos que:

Son necesarios 3.77 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 leve disminución del poder adquisitivo respecto del mes anterior. En los tres últimos meses el salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento mensual promedio de 5.95% y medido en Dólar MEP el incremento mensual promedio fue de 3,12%.

Desde 31/8/2022 a 31/8/2023 el dólar MEP se incrementó un 136,79% , cifra que estuvo muy por debajo de la inflación IPC Nacional 124.40% (variación interanual a 8-2023). Asimismo las escrituras se incrementaron un 32,66% (variación interanual a 8-2023).

El salario RIPTTE medido en u\$s MEP en similar periodo se redujo un 6,62%..(Últimas cifras publicadas a 8-2023 RIPTTE , a 8-2023 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

Se observan 78580 departamentos publicados (promedio diferentes portales). Se observa que continúa la tendencia bajista en cantidad de unidades publicadas.

Lo mencionado denota una reducción del 1,82% 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 de 30,12%. Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 7,7%.

Se formalizaron 4135 Escrituras en Agosto de 2023 , una suba de 32,66 % interanual. La variación mensual es un incremento de 23,17% (Julio 2023 vs Agosto 2023).

En los últimos doce meses se formalizaron 37155 escrituras (de 9-2022 a 8-2023). El promedio mensual de los últimos doce meses es de 3096 escrituras (de 9-2022 a 8-2023). Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual del último año.

La absorción de mercado es de 4% (Escrituras s/Publicaciones), o sea que en Agosto de 2023 se escrituró el 4% de la oferta.

El porcentaje de absorción se incremento un 33%. 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 Agosto 2023 se redujo en promedio un 6,57% respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:07 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos, se mantiene estable respecto del periodo anterior.

Respecto de las visitas realizadas el 43,36% (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 2,2% para un contrato de 36 meses iniciado en 1-10-2020 y finalizado en 30-9-2023 (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 4,82% de la torta del mercado.

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-10-2023 da un incremento de 115.33% (se trata de contratos iniciados el 1-10-2022). El ICL acumulado en 2023 es de 79,81% (desde 1/1/23 a 30-9-23).

En Agosto de 2023 se otorgaron 69 permisos para obra nueva, hubo un incremento del 6.15% respecto del mes anterior. La superficie registrada en dicho periodo es de 122795 m2 lo que representa una reducción del 29,71% respecto del mes anterior. Los barrios con más permisos otorgados son Villa Luro y Saavedra (con 6 permisos cada uno) y el barrio con mayor superficie registrada es Belgrano con 32013 m2, lo que representa un 26% 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