

EN LO QUE VA DEL AÑO

SE FORMALIZARON 19.263 ESCRITURAS

(1-2023 a 7-2023) un promedio de 2751 escrituras por mes



**Observatorio Estadístico
del Sector Inmobiliario.**



**Colegio
Profesional
Inmobiliario**

SEGUÍNOS:



01



¿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 RIPTe en Pesos tuvo un incremento mensual promedio de 7.27% y medido en Dólar MEP el incremento mensual promedio fue de 2.71%.

(tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 31-8-23 y último salario RIPTe publicado 7-2023) 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 30/7/2022 a 30/7/2023 el dólar MEP se incrementó un 84.30% , cifra que estuvo muy por debajo de la inflación IPC Nacional 113.40% (variación interanual a 7-2023).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 6.98% si se compara el periodo 7-2022 (3138 escrituras) con el periodo 7-2023 (3357 escrituras). El salario RIPTe medido en u\$s MEP en similar periodo se incrementó un 18.49%. (Últimas cifras publicadas a 7-2023 RIPTe, a 7-2023 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

03

Departamentos Publicados



Cantidad de publicaciones para venta

Se observan 80033 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 2.6% 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 28.82%, es decir que desde 10-2022 a 7-2023 la oferta de departamentos se redujo en 32418 unidades cuando en dicho periodo se formalizaron 29859 escrituras totales. Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 7.38%..

04

Cantidad de Escrituras

3357 Escrituras en Julio 2023.

Una suba de 6.97% interanual (7-2022 vs 7-2023)

La variación mensual fue un incremento de 1.11% (Junio 2023 vs Julio 2023).

En los últimos doce meses se formalizaron 36137 escrituras (de 8-2022 a 7-2023) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3011 escrituras. Se observa una leve tendencia alcista en el promedio mensual del último año.



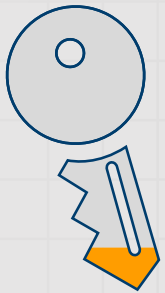
05

Absorción de Mercado

En Julio de 2023 se escrituró el 3.07% 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 32 meses (si no ingresara nueva oferta). Los barrios con más oferta promedio en portales son: Palermo, Belgrano, Caballito, Recoleta y Villa Urquiza.



06

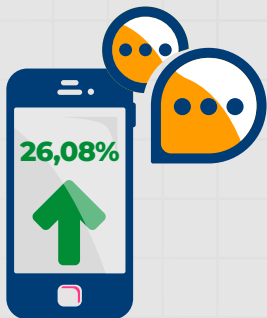
Evolución de Búsquedas en Portales

La cantidad de visitas en Julio de 2023 se incrementó en promedio un 26.08% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:51 minutos.

Por visita en promedio se ven 6 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 43.5% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.



07

Rentabilidad del Alquiler

La rentabilidad anual bruta del alquiler para vivienda es de 3.98%, para el primer mes del contrato.

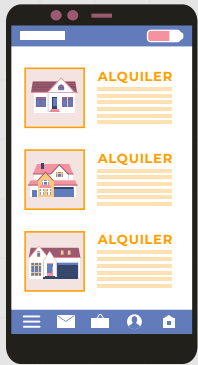
(tomando como referencia dtos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP).

Pese al incremento nominal en Pesos del valor locativo y la evolución del tipo de cambio, la rentabilidad bruta se diluye a medida que corren los meses del contrato.

La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.



08

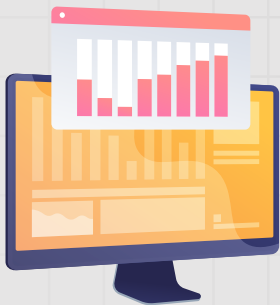


Oferta de Alquileres para vivienda sobre la oferta del mercado total

La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda **es el 3.89% de la torta del mercado.**

La oferta de inmuebles para locación de vivienda continúa disminuyendo.

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 1-9-2023 da un incremento de 112.96%.

(Se trata de contratos iniciados el 1-9-2022)

El ICL acumulado en 2023 es de 68.27% (desde 1/1/23 a 31-8-23).

10



Datos de la Construcción

En julio de 2023 se otorgaron 65 permisos para obra nueva, hubo un incremento de 71.5% respecto del mes anterior. La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 174693m² lo que representa un incremento de 137% respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Palermo (12 permisos) y el barrio con mayor superficie registrada es Recoleta con 50338 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 3.82 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 en Pesos tuvo un incremento mensual promedio de 7,27% y medido en Dólar MEP el incremento mensual promedio fue de 2,71%.

Durante los últimos 12 meses el dólar MEP se incrementó un 84,30%, cifra que estuvo muy por debajo de la inflación IPC Nacional 113,40% (variación interanual a 7-2023). Asimismo las escrituras se incrementaron un 6,98% (variación interanual a 7-2023).

El salario RIPTe medido en u\$s MEP en similar periodo se incrementó un 18,49%. (Últimas cifras publicadas a 7-2023 RIPTe, a 7-2023 IPC y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

Se observan 80033 departamentos publicados (promedio diferentes portales). Lo mencionado denota una reducción del 2,6% 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 28,82%. Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 7,38%.

Se formalizaron 3357 Escrituras en Julio de 2023, una suba de 6,97% interanual. La variación mensual es un incremento de 1,11% (Junio 2023 vs Julio 2023).

En los últimos doce meses se formalizaron 36137 escrituras (de 8-2022 a 7-2023). El promedio mensual de los últimos doce meses es de 3011 escrituras (de 8-2022 a 7-2023). Se observa una leve tendencia alcista en el promedio mensual del último año.

La absorción de mercado es de 3,07% (Escrituras s/Publicaciones), o sea que en Julio de 2023 se escrituró el 3,07% 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 32 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 Julio 2023 se incrementó en promedio un 26,08% respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:51 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos, se mantiene estable respecto del periodo anterior. Respecto de las visitas realizadas el 43,5% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

La rentabilidad anual bruta del alquiler para vivienda es de 3,98%, para el primer mes del contrato (tomando como referencia departamentos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP). Pese al incremento nominal en Pesos del valor locativo y la evolución del tipo de cambio, 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 continúa disminuyendo, representa el 3,98% de la torta del mercado.

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-9-2023 da un incremento de 112,96% (se trata de contratos iniciados el 1-9-2022). El ICL acumulado en 2023 es de 68,27% (desde 1/1/23 a 31-8-23).

En julio de 2023 se otorgaron 65 permisos para obra nueva, hubo un incremento del 71,5% respecto del mes anterior. La superficie registrada en dicho periodo es de 174693m² lo que representa un incremento del 137% respecto del mes anterior. El barrio con más permisos otorgados es Palermo con 12 permisos y el barrio con mayor superficie registrada es Recoleta con 50338 m².

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