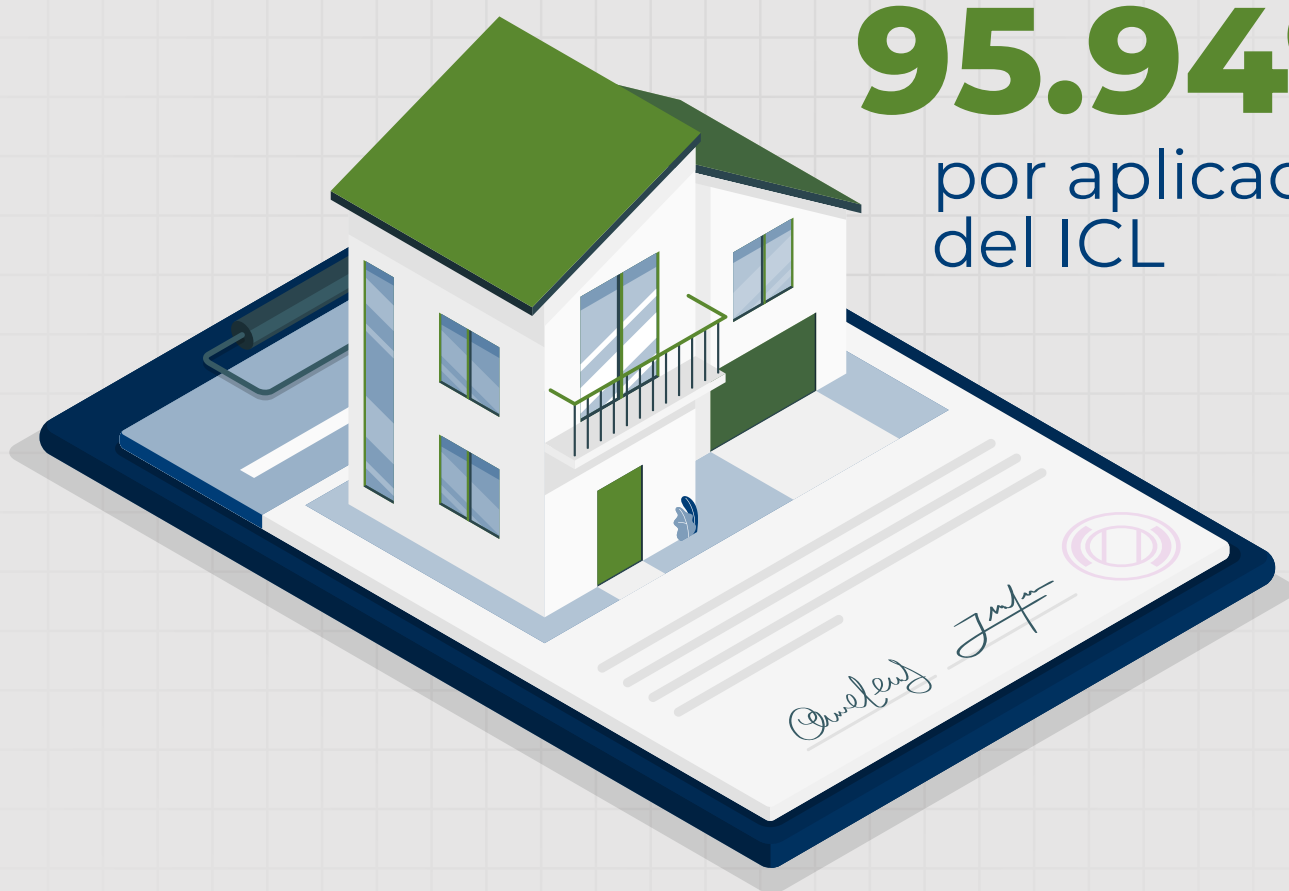


El **incremento** para los **contratos de locación** a partir del 1/5/23 es del

95.94%

por aplicación del ICL



Observatorio Estadístico
del Sector Inmobiliario.



Colegio
Profesional
Inmobiliario

SEGUÍNOS:





Informe mensual

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

Son necesarios 3.4 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 detecta una tendencia hacia la baja en la cantidad de escrituras en función de la disminución del salario en dólares. Reflejando que la baja del poder adquisitivo en dólares impacta negativamente en el sector inmobiliario. No obstante la curva de esta tendencia es leve, debido a que en el mismo período se registra inflación en dólares.

Durante los últimos 12 meses el dólar MEP se incrementó un 92.9% , cifra inferior a la inflación IPC Nacional 104.3% (variación interanual a 3-2023).

Asimismo las escrituras se incrementaron un 11.55% (variación interanual a 2-2023).

El salario RIPTÉ medido en u\$s MEP en similar periodo se redujo un 14%..(Últimas cifras publicadas a 2-2023 RIPTÉ y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

Se observan 89376 departamentos publicados (promedio diferentes portales).

Lo mencionado denota que se mantiene estable 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 20.52%.

Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 0.8%.

Se formalizaron 1738 Escrituras en Febrero 2023 , una suba del 11.55 % interanual. La variación mensual es del -6% (Enero 2023 vs Febrero 2023).

El promedio mensual de los últimos doce meses es de 2866 escrituras (de 3-2022 a 2-2023).

Los valores promedio de oferta en alquiler se incrementaron durante Abril de 2023 un 1.45% por debajo 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 1-5-2023 da un incremento del 95.94% (se trata de contratos iniciados el 1-5-2022).El ICL muestra un incremento respecto del mes anterior del 6.04%.

La absorción de mercado es del 1.49% (Escrituras s/Publicaciones), o sea que en Febrero de 2023 se escrituró el 1.49% de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 67 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 Marzo 2023 se incrementó en promedio un 3.04% respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:64 minutos. Lo que manifiesta un incremento en el tiempo de permanencia. Por visita en promedio se ven 6 avisos, se observa una disminución de 1 aviso respecto del periodo anterior.

La rentabilidad del alquiler para vivienda es de 2.68% anual bruto, se mantiene una tendencia a la baja. (tomando como referencia departamentos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP).

La oferta de Alquileres para vivienda se mantiene estable en el 4.96% de la torta del mercado. Pese a la disminución de la rentabilidad bruta la oferta se mantuvo estable ,siendo muy baja la cantidad de unidades disponibles para alquiler de vivienda.

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
Tasas de interés locales	012022		012022		011900								012023
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%	30,4%
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%	73,8%
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%	75,3%
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%
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%	72,3%
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%	74,0%
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%	188,3%
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	230,7
Coefficiente de Estabilización de Referencia (CER-BCRA)	3,1%	3,5%	4,4%	5,2%	5,3%	5,3%	5,1%	6,4%	7,1%	7,0%	6,0%	6,0%	5,0%
Índice de Precios al Consumidor (IPC-INDEC)	3,9%	4,7%	6,7%	6,0%	5,1%	5,3%	7,4%	7,0%	6,2%	6,3%	4,9%	5,1%	6,0%
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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%	4,75%
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%
EMBI+	421	528	511	408	378	422	464	416	448	442	382	377	422
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	2.648
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

01



¿Con cuántos salarios puedo comprar un m2?

Se observa una leve pérdida en el poder adquisitivo respecto del mes anterior.

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 y salario RIPTE)

02



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

Durante los últimos 12 meses el dólar MEP se incrementó un 92.9% , cifra inferior a la inflación IPC Nacional 104.3% (variación interanual a 3-2023)

Asimismo las escrituras se incrementaron un 11.55% (variación interanual a 2-2023)

El salario RIPTE medido en u\$s MEP en similar periodo se redujo un 14%. (Últimas cifras publicadas a 2-2023 RIPTE, IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As)

03



Cantidad de publicaciones para venta

Se observan 89376 departamentos publicados (promedio diferentes portales)

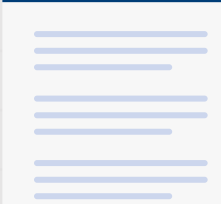
Lo mencionado denota que se mantiene estable la oferta de departamentos en los últimos 30 días , si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones fue del 20.52%.

Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 0.8%.

04

Cantidad de Escrituras

ESCRITURAS



1.738 Escrituras en Febrero 2023.

Una suba del 11.55 % interanual

La variación mensual es del -6% (Enero 2023 vs Febrero 2023).

El promedio mensual de los últimos doce meses es de 2866 escrituras (de 3-2022 a 2-2023).

05

Ratio Alquileres



Los valores promedio de oferta en alquiler se incrementaron durante Abril de 2023 un 1.45% por debajo del ICL publicado por el BCRA.

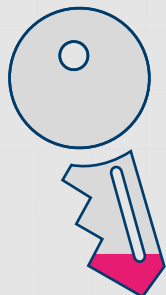
(Se toma como referencia inmuebles de 2 amb de hasta 40m2 en barrios promedio)

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-5-2023 da un incremento del 95.94% (se trata de contratos iniciados el 1-5-2022).

El ICL muestra un incremento respecto del mes anterior del 6.04%

06

Absorción de Mercado

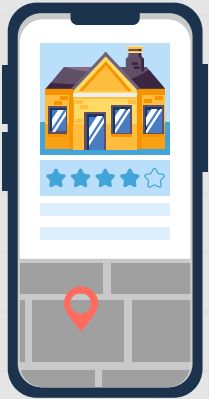


En Febrero de 2023 se escrituró el 1.49% de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 67 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 Marzo 2023 se incremento en promedio un 3.04% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:64 minutos. Lo que manifiesta un incremento en el tiempo de permanencia. Por visita en promedio ven 6 avisos, se observa una disminución de 1 aviso respecto del periodo anterior.

08

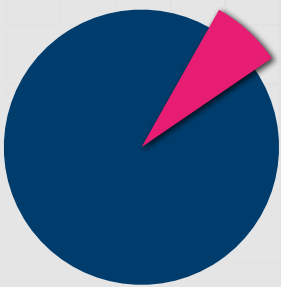


Rentabilidad del Alquiler

La rentabilidad del alquiler para vivienda es de 2.68% anual bruto, se mantiene una tendencia a la baja.

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

09



Oferta de Alquileres para vivienda sobre la oferta del mercado total

La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda se mantiene estable en el 4.96% de la torta del mercado.

Pese a la disminución de la rentabilidad bruta la oferta se mantuvo estable, siendo muy baja la cantidad de unidades disponibles para alquiler de vivienda.