



La oferta de inmuebles
para alquiler de vivienda
se incrementó un 134%
desde diciembre de 2023



SECCIÓN 01

DATOS SOBRE ALQUILERES



PUNTO 1 // EVOLUCIÓN DE LA OFERTA PARA ALQUILER DE VIVIENDA

Desde la entrada en vigencia del **DNU 70/2023** el **29-12-2023** LA OFERTA SE INCREMENTÓ UN **134%**. El 94.33% de la oferta son departamentos.



PUNTO 2 // DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA PARA ALQUILER DE VIVIENDA POR BARRIO

LOS 6 BARRIOS CON MAYOR OFERTA SON PALERMO, BELGRANO, RECOLETA, CABALLITO, PUERTO MADERO Y VILLA URQUIZA. Los barrios mencionados explican el 57.6% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales). Caballito fue el barrio con más crecimiento de la oferta el último mes (la oferta se incrementó un 16,4%).



PUNTO 3 // EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL CANON LOCATIVO PARA VIVIENDA

LOS PRECIOS DE ALQUILERES PARA VIVIENDA ESTÁN A LA BAJA EN TÉRMINOS REALES

El valor locativo en el mercado de vivienda se encuentra a la baja en términos reales (es decir se incrementa por debajo de la inflación) , desde enero 2024 a marzo 2024 la baja promedio fue del 30% y en abril continúa la misma tendencia.



PUNTO 4 // CONDICIONES MÁS UTILIZADAS EN CONTRATOS LOCATIVOS DE VIVIENDA

CONTRATOS EN PESOS Y A 24 MESES LOS PREFERIDOS POR LAS PARTES.

Los inquilinos y propietarios están consensuando en su mayoría contratos por 24 meses, en Pesos , con ajuste trimestral/cuatrimstral utilizando el IPC (Índice de precios al consumidor publicado por el INDEC) o ICL (Índice para contratos de locación publicado por el BCRA).



SECCIÓN 01

DATOS SOBRE ALQUILERES



PUNTO 5 // RENTABILIDAD DEL ALQUILER EN UN CONTRATO CON AJUSTE ANUAL POR ICL A 36 MESES

La rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de **2,52%** para un contrato de **36 meses** iniciado en 1-4-2021 y finalizado en 31-3-2024 (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. Al finalizar el contrato el valor locativo llega al último mes con un desfase del 237.91% respecto del valor locativo de mercado. La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.



PUNTO 6 // OFERTA DE ALQUILERES PARA VIVIENDA SOBRE LA OFERTA DEL MERCADO TOTAL

La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda es el **13.37%** de la torta del mercado (promedio según publicaciones en diferentes portales al 28-3-2024). La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Marzo 2024 se incrementó un **8.7%** sigue firme la tendencia alcista. La oferta de inmuebles para locación de vivienda se encuentra en un proceso de rápida recuperación.



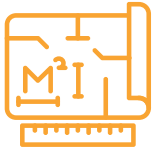
PUNTO 7 // EVOLUCIÓN DEL ICL (ÍNDICE PARA CONTRATOS DE LOCACIÓN)

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-4-2024 da un incremento de **196.70%** (se trata de contratos iniciados el 1-4-2023). El ICL acumulado en 2024 es de **44.90%** (desde 1-1-24 a 31-3-24).



SECCIÓN 02

DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



PUNTO 8 // ¿CON CUÁNTOS SALARIOS PUEDO COMPRAR UN M2? 3.39 SALARIOS

(Tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 27-3-24 y último salario RIPTTE publicado 1-2024).
Se observa un incremento del poder adquisitivo respecto del mes anterior.
El salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 14.65% y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 13.89%.
Ante la alta inflación que impide el crédito hipotecario, el acceso a la vivienda se canaliza por ayuda familiar o través del mercado locativo.



PUNTO 9 // IMPACTO DEL AUMENTO DEL SALARIO MEDIDO EN U\$S SOBRE EL VOLUMEN DE OPERACIONES (ESCRITURAS)

Desde 28/2/2023 a 28/2/2024 el dólar MEP se incrementó un 188.76% , cifra que se coloca por debajo de la inflación IPC Nacional que fue del 276.20% (variación interanual a 2-2024).
Las escrituras formalizadas se incrementaron un 27.33% si se compara el periodo 2-2023 (1738 escrituras) con el periodo 2-2024 (2213 escrituras).
El salario RIPTTE medido en u\$s MEP interanual se redujo un 12.01% (Últimas cifras publicadas a 1-2024 RIPTTE, a 2-2024 IPC y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



PUNTO 10 // CANTIDAD DE PUBLICACIONES DE DEPARTAMENTOS PARA VENTA

Se observan 69961 departamentos publicados (promedio diferentes portales).
Se observa que este periodo se detuvo la tendencia bajista en cantidad de unidades publicadas.
En los últimos 30 días hubo un muy leve incremento de 0.6% 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 37.78%, es decir que desde 10-2022 a 3-2024 la oferta de departamentos se redujo en 42489 unidades.
Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 4.86%.



SECCIÓN 02

DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



PUNTO 11 // CANTIDAD DE ESCRITURAS: SE FORMALIZARON 2213 ESCRITURAS EN FEBRERO 2024

Una suba de 27.33% interanual (2-2023 vs 2-2024).

La variación mensual fue un incremento del 17.59% (Enero 2024 vs Febrero 2024).

En los últimos doce meses se formalizaron 41048 escrituras (de 3-2023 a 2-2024) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3421 escrituras.

Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual de los últimos 24 meses.



PUNTO 12 // ABSORCIÓN DE MERCADO 2.39% (ESCRITURAS S/PUBLICACIONES)

En Febrero de 2024 se escrituró el 2.39% de la oferta.

El porcentaje de absorción se redujo por cuestiones estacionales. Cabe destacar que fue el mejor febrero desde 2019.

Para vender todo el stock se necesitan 42 meses (si no ingresara nueva oferta)

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



PUNTO 13 // EVOLUCIÓN DE LA BÚSQUEDA EN PORTALES

La cantidad de visitas en enero de 2024 se redujo en promedio un 10.47% respecto del mes anterior.

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

Por visita en promedio se ven 7 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 45.26% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.



SECCIÓN 03

DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN



PUNTO 14 // DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En Febrero de 2024 se otorgaron 78 permisos para obra nueva.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 150534 m² lo que representa un 7.39% de incremento respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Palermo (con 10 permisos), representa el 12.82% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Palermo con 35478 m², lo que representa el 23.57% del total.

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





Informe mensual

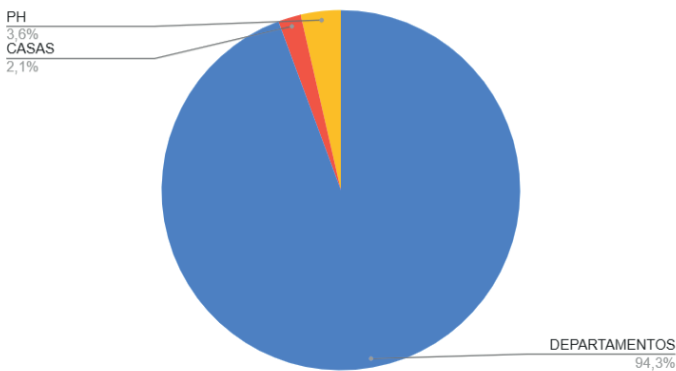
De acuerdo a los datos que recabamos, organizamos y analizamos en el mes de Marzo de 2024 observamos que:



DATOS SOBRE ALQUILERES

Desde la entrada en vigencia del dnu 70/2023 el 29-12-2023 la oferta de inmuebles en locación para vivienda se incrementó un 134%. El 94.33% de la oferta son departamentos.

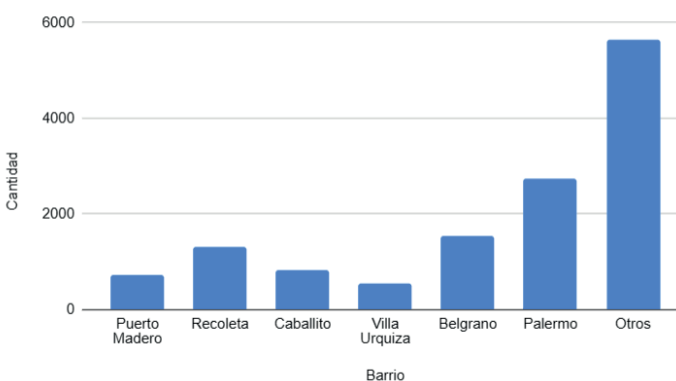
OFERTA DE ALQUILER PARA VIVIENDA - MARZO 2024



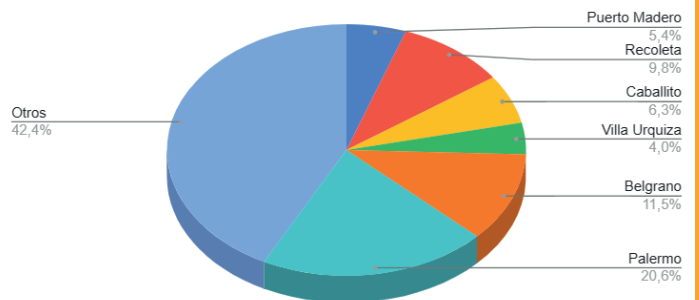
Los 6 barrios con mayor oferta son Palermo, Belgrano, Recoleta, Caballito, Puerto Madero y Villa Urquiza.

Los barrios mencionados explican el 57.6% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales). Caballito fue el barrio con más crecimiento de la oferta el último mes (la oferta se incrementó un 16,4%).

BARRIOS CON MAYOR OFERTA DE ALQUILER P/VIVIENDA



OFERTA DE INMUEBLES PARA LOCACIÓN DE VIVIENDA



Los precios de alquileres para vivienda están a la baja en términos reales.

El valor locativo en el mercado de vivienda se encuentra a la baja en términos reales (es decir se incrementa por debajo de la inflación), desde enero 2024 a marzo 2024 la baja promedio fue del 30% y en abril continúa la misma tendencia.

Los contratos en pesos y a veinticuatro meses los preferidos por las partes.

Los inquilinos y propietarios están consensuando en su mayoría contratos por 24 meses, en Pesos, con ajuste trimestral o cuatrimestral y utilizan el IPC (Índice de precios al consumidor publicado por el INDEC) o ICL (Índice para contratos de locación publicado por el BCRA).

La rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de 2,52% para un contrato de 36 meses, con ajuste anual por ICL, iniciado en 1-4-2021 y finalizado en 31-3-2024 (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.

Al finalizar el contrato el valor locativo llega al último mes con un desfase del 237.91% respecto del valor locativo de mercado.

La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.





Informe mensual

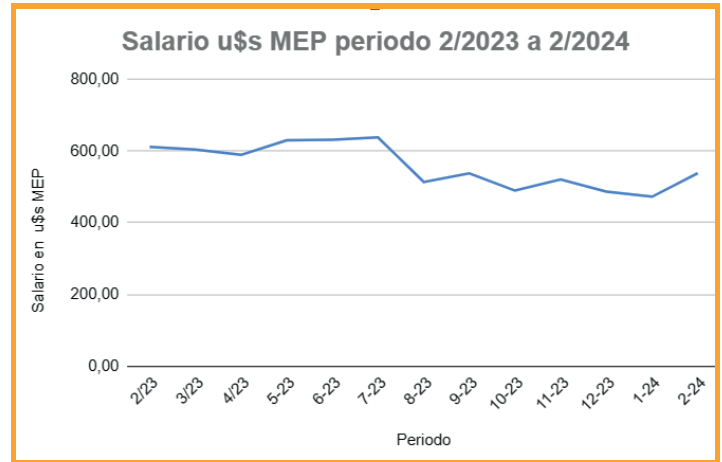
La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda es el 13.37% de la torta del mercado (promedio según publicaciones en diferentes portales al 28-3-2024).

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Marzo 2024 se incrementó un 8.7% sigue firme la tendencia alcista.

La oferta de inmuebles para locación de vivienda se encuentra en un proceso de rápida recuperación.

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-4-2024 da un incremento de 196.70% (se trata de contratos iniciados el 1-4-2023).

El ICL acumulado en 2024 es de 44.90% (desde 1-1-24 a 31-3-24).



Se observan 69961 departamentos publicados (promedio diferentes portales). **Se observa que este periodo se detuvo la tendencia bajista** en cantidad de unidades publicadas. En los últimos 30 días hubo un muy leve incremento de 0.6% en la oferta de departamentos. Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 37.78%, es decir que desde 10-2022 a 3-2024 la oferta de departamentos se redujo en 42489 unidades. Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 4.86%.

La cantidad de escrituras formalizadas en febrero 2024 fue de 2213. Una suba de 27.33% interanual (2-2023 vs 2-2024). La variación mensual fue un incremento del 17.59% (Enero 2024 vs Febrero 2024). En los últimos doce meses se formalizaron 41048 escrituras (de 3-2023 a 2-2024) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3421 escrituras. Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual de los últimos 24 meses.



DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

Con 3.39 salarios se puede comprar un m2

(tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 27-3-24 y último salario RIPE publicado 1-2024). Se observa un incremento del poder adquisitivo respecto del mes anterior.

El salario RIPE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 14.65% y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 13.89%.

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

Desde 28/2/2023 a 28/2/2024 el dólar MEP se incrementó un 188.76%, cifra que se coloca por debajo de la inflación IPC Nacional que fue del 276.20% (variación interanual a 2-2024). Las escrituras formalizadas se incrementaron un 27.33% si se compara el periodo 2-2023 (1738 escrituras) con el periodo 2-2024 (2213 escrituras).

El salario RIPE medido en u\$s MEP interanual se redujo un 12.01% (Últimas cifras publicadas a 1-2024 RIPE, a 2-2024 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



Informe mensual

La **absorción** de mercado en **febrero de 2024 fue de 2.39%** (Escrituras s/Publicaciones).

Es decir que en Febrero de 2024 se escrituró el 2.39% de la oferta. El porcentaje de absorción se redujo por cuestiones estacionales. Cabe destacar que fue el mejor febrero desde 2019.

Para vender todo el stock se necesitan 42 meses (si no ingresara nueva oferta).

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

La **evolución de la búsqueda en portales**, exhibió en enero de 2024 ,una **reducción de** la cantidad de visitas en promedio del **10.47%** respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:51 minutos. Por visita en promedio se ven 7 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 45.26% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.



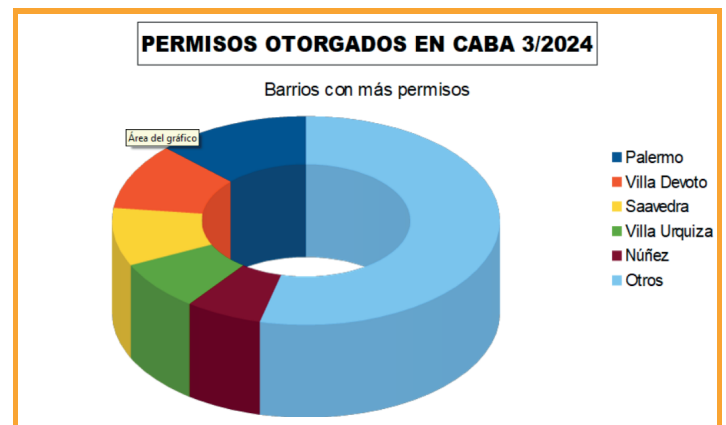
DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

En Febrero de 2024 se otorgaron 78 permisos para obra nueva.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 150534 m2 lo que representa un 7.39% de incremento respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Palermo (con 10 permisos), representa el 12.82% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Palermo con 35478 m2 , lo que representa el 23.57% 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

Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario.



Colegio Inmobiliario