



**EL MEJOR MAYO DE  
LOS ÚLTIMOS 6 AÑOS  
SE EFECTUARON 4590  
ESCRITURAS EN CABA**



## SECCIÓN 01

# DATOS SOBRE ALQUILERES



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

**LA OFERTA PARA ALQUILER SE INCREMENTÓ UN 195.23%.** El 95.36% de la oferta son departamentos. Desde la entrada en vigencia del DNU 70/2023 el 29-12-2023.



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

**LOS 6 BARRIOS CON MAYOR OFERTA SON PALERMO, BELGRANO, RECOLETA, BARRIO NORTE, CABALLITO Y PUERTO MADERO.**

Los barrios mencionados explican el 60.21% de la oferta total promedio de oferta publicada. Palermo fue el barrio con más oferta y tuvo un crecimiento el último mes del 7.10%. La oferta se incrementó el último mes en CABA un 1.63%.



### 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 Junio 2024 inclusive. La baja en promedio fue del 39.8%.

En algunos contratos ya se pueden observar bajas en términos nominales de los valores locativos. Se observan contraofertas de los inquilinos, las cuales son cada vez más aceptadas por los propietarios.



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

**CONTRATOS EN PESOS Y A 24 MESES SON LOS ELEGIDOS PARA VIVIENDAS.**

Los inquilinos y propietarios están consensuando en su mayoría contratos por 24 meses. En pesos, y con ajuste cuatrimestral 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

**RENTABILIDAD DEL ALQUILER BRUTA PROMEDIO EN VIVIENDAS ES DEL 2,18%.**

La rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de 2,18% para un contrato de 36 meses iniciado en 1-7-2021 y finalizado en 30-6-2024 (tomando como referencia datos de 2 ambientes en zonas promedio y dólar MEP).

Pese al incremento nominal en pesos del valor locativo, la rentabilidad bruta se diluye en los meses del contrato. Al finalizar el contrato el valor locativo llega al último mes con un desfase del 209.88% 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 OFERTA DE INMUEBLES PARA ALQUILER CONTINUA EN ALZA.**

La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda es el 13.94% de la torta del mercado (promedio según publicaciones en diferentes portales al 8-7-2024). La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Junio de 2024 se incrementó un 1.63% y continúa 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 1-7-2024 da un incremento de 244,40% (se trata de contratos iniciados el 1-7-2023)

El ICL acumulado en 2024 es de 110.53% (desde 1-1-24 a 30-6-24), mientras que el IPC (entre 1-2024 y 5-2024, últimos cinco meses publicados) totaliza un 71.8%.



### PUNTO 8 // OFERTA DE ALQUILERES COMERCIALES

**OFERTA DE LOCALES COMERCIALES CAE, Y LA OFERTA DE OFICINAS CRECE.**

En oferta hay publicados 2169 locales comerciales, es un 6.91% menos que el periodo anterior. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 29.9% se encuentra en alquiler.

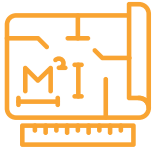
Respecto de las oficinas hay publicadas 5456, lo que representa un 2.42% más que el periodo anterior.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 55.70% se encuentra en alquiler.



## SECCIÓN 02

# DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



### PUNTO 9 // ¿CON CUÁNTOS SALARIOS PUEDO COMPRAR UN M2? 2.66 SALARIOS

#### CON 2.82 SALARIOS SE PUEDE COMPRAR UN M2.

Tomamos como referencia un departamento de 2 ambientes en barrio promedio con Dólar MEP cierre 31/5/24 y último salario RIPTe publicado en abril del 24. Se observa una leve disminución del poder adquisitivo respecto del mes anterior. El salario RIPTe en Pesos tuvo un incremento el último mes del 16.10% (Ripte 4-2024) y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 13.34%. Ante la desaceleración de la inflación algunas entidades financieras anunciaron nuevas líneas crédito hipotecario con ajuste del capital por UVA. El acceso a la vivienda se canaliza por ayuda familiar o través del mercado locativo.



### PUNTO 10 // IMPACTO DEL AUMENTO DEL SALARIO MEDIDO EN U\$S SOBRE EL VOLUMEN DE OPERACIONES (ESCRITURAS)

Desde 31/5/2023 al 31/5/2024 el dólar MEP se incrementó un 164.59%, cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 276.40% (variación interanual a 5-2024). Las escrituras formalizadas se incrementaron un 35.96% si se compara el periodo 5-2023 (3376 escrituras) con el periodo 5-2024 (4590 escrituras). El salario RIPTe medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 33.71% (Últimas cifras publicadas a 4-2024 RIPTe, a 5-2024 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



### PUNTO 11 // CANTIDAD DE PUBLICACIONES DE DEPARTAMENTOS PARA VENTA

#### SE OBSERVAN 65402 DEPARTAMENTOS PUBLICADOS EN PROMEDIO.

Se observa que este periodo continúa la tendencia bajista en cantidad de unidades publicadas. En los últimos 30 días hubo una disminución del 0.39% 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 41.84%, es decir que desde 10-2022 a 6-2024 la oferta de departamentos se redujo en 47049 unidades.

Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 5.05%.



## SECCIÓN 02

# DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



### PUNTO 12 // CANTIDAD DE ESCRITURAS: SE REALIZARON 4590 ESCRITURAS EN MAYO.

Una suba de 35.96% interanual (5-2023 vs 5-2024).

La variación mensual fue un incremento del 26.24% (Abril 2024 vs Mayo 2024).

En los últimos doce meses se formalizaron 43773 escrituras (de 6-2023 a 5-2024) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3648 escrituras.

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



### PUNTO 13 // ABSORCIÓN DE MERCADO 4.89% (ESCRITURAS S/PUBLICACIONES)

En Mayo de 2024 se escrituró el 4.89% de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 20 meses.

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



### PUNTO 14 // EVOLUCIÓN DE LA BÚSQUEDA EN PORTALES

La cantidad de visitas en junio de 2024 se redujo en promedio un 7.66% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 8:08 minutos.

Por visita en promedio se ven 8 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 45.52% promedio son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.



### PUNTO 15 // OFERTA DE VENTA INMUEBLES COMERCIALES

En oferta hay publicados 5084 locales comerciales, es un 6.18% menos que hace un año.

Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 70% se encuentra en venta.

Respecto de las oficinas hay publicadas 4339, lo que representa un 16.57% menos que hace un año.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 44.3% se encuentra en venta.



## SECCIÓN 03

# DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN



## PUNTO 16 // DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En Mayo de 2024 se otorgaron 86 permisos para obra nueva.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 133966 m<sup>2</sup> lo que representa un incremento del 17.09% respecto del mes anterior.

Los barrios con más permisos otorgados son Villa Urquiza y Palermo (con 9 permisos cada uno), representan el 20.93% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Belgrano con 12906 m<sup>2</sup>, lo que representa el 9.63% 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 Junio de 2024 observamos que:

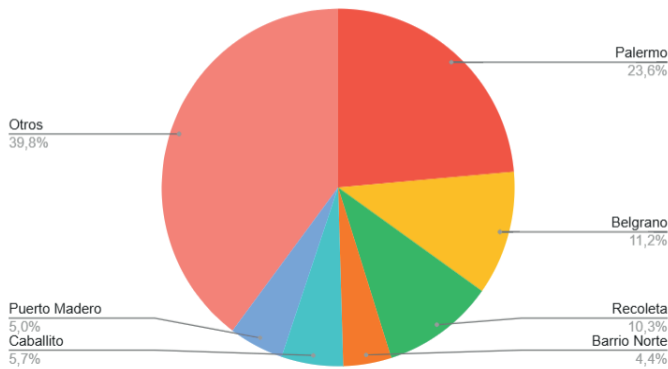


## DATOS SOBRE ALQUILERES

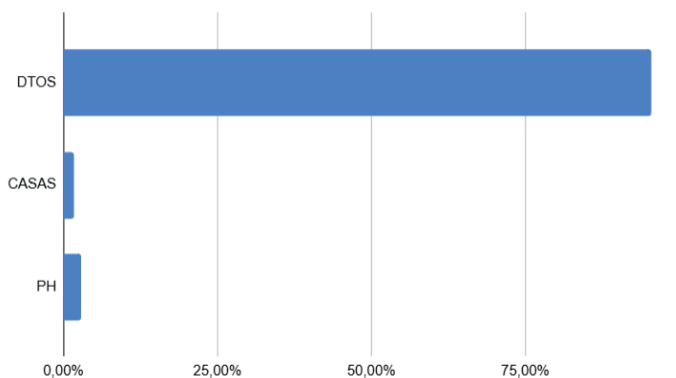
Desde la entrada en vigencia del dnu 70/2023 el 29-12-2023 la oferta de inmuebles en locación para vivienda se incrementó un 195,23%.

El 95,36% de la oferta son departamentos.

OFERTA DE ALQUILER PARA VIVIENDA JUNIO 2024- CABA



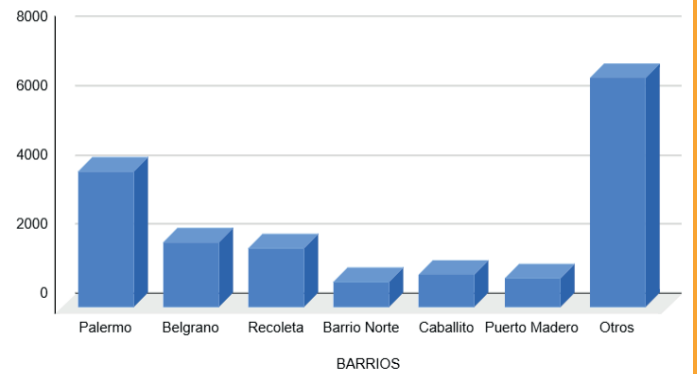
ALQUILER PARA VIVIENDA % TIPO DE INMUEBLES - CABA



Los 6 barrios con mayor oferta son: Palermo, Belgrano, Recoleta, caballito , puerto madero y barrio norte.

Los barrios mencionados explican el 60,21% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales). Palermo fue el barrio con más oferta y tuvo un crecimiento del 7,10% el último mes.

BARRIOS CON MÁS OFERTA PARA ALQUILER CABA



### 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 junio 2024 la baja promedio fue del 39,8%. En algunos contratos ya se pueden observar bajas en términos nominales de los valores locativos. Se observan contraofertas de los inquilinos, las cuales son cada vez más aceptadas por los propietarios.

### 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 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 2,18% para un contrato de 36 meses, con ajuste anual por ICL, iniciado en 1-7-2021 y finalizado en 30-6-2024 (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 209,88% respecto del valor locativo de mercado. La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.



# Informe mensual

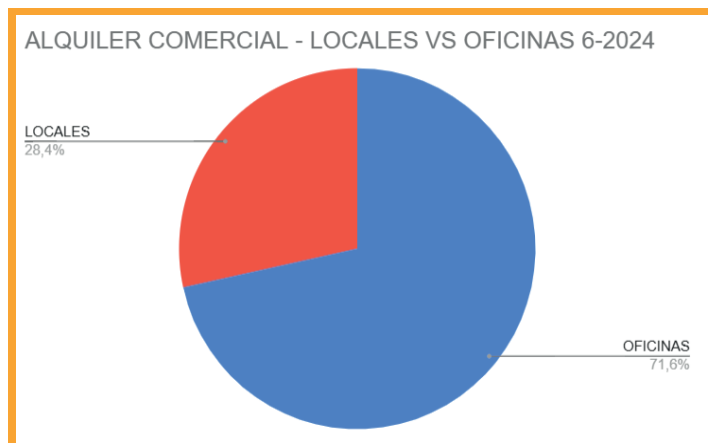
## La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda es el 13,94% de la torta del mercado

(promedio según publicaciones en diferentes portales al 8-7-2024). La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Junio 2024 se incrementó un 1.63% 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 1-7-2024 da un incremento de 244.40% (se trata de contratos iniciados el 1-7-2023).

El ICL acumulado en 2024 es de 110,53% (desde 1-1-24 a 30-6-24), mientras que el IPC (entre 1-2024 y 5-2024, últimos cinco meses publicados) totaliza un 71,8%.

**En oferta hay publicados 2169 locales comerciales en alquiler**, es un 6,91% menos que el periodo anterior. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 29.9% se encuentra en alquiler. Respecto de las **oficinas hay publicadas 5456** en alquiler, lo que representa un 2,42% más que el periodo anterior. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 55.70% se encuentra en alquiler.



## DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

### Con 2.82 salarios se puede comprar un m2.

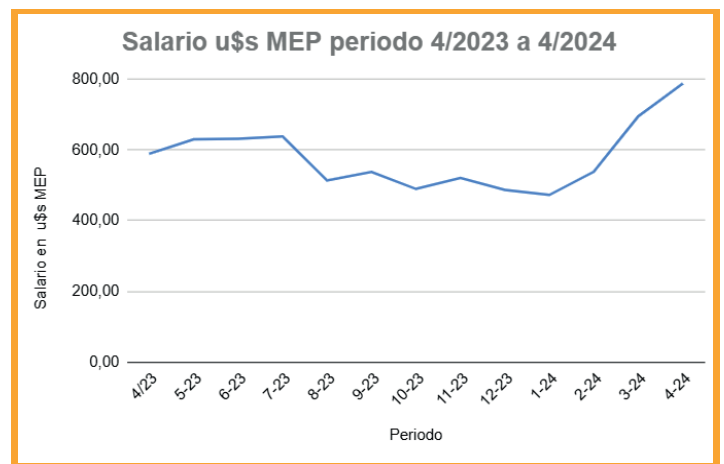
(tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 31-5-24 y último salario RIPTTE publicado 4-2024).

Se observa una leve disminución del poder adquisitivo respecto del mes anterior. El salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 16.10% y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 13.34%.

Ante la desaceleración de la inflación algunas entidades financieras anunciaron nuevas líneas crédito hipotecario con ajuste del capital por UVA. El acceso a la vivienda se canaliza por ayuda familiar o través del mercado locativo.

Desde el 31/5/2023 al 31/5/2024 el dólar MEP se incrementó un 164.59%, cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 276.40% (variación interanual a 5-2024).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 35.96% si se compara el periodo 5-2023 (3376 escrituras) con el periodo 5-2024 (4590 escrituras). El salario RIPTTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 33.71% (Últimas cifras publicadas a 4-2024 RIPTTE, a 5-2024 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



## Se observan 65402 departamentos publicados (promedio diferentes portales).

Se observa que este periodo continúa la tendencia bajista en cantidad de unidades publicadas.

En los últimos 30 días hubo una disminución del 0.39% en la oferta de departamentos. Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 41.84%, es decir que desde 10-2022 a 6-2024 la oferta de departamentos se redujo en 47049 unidades.

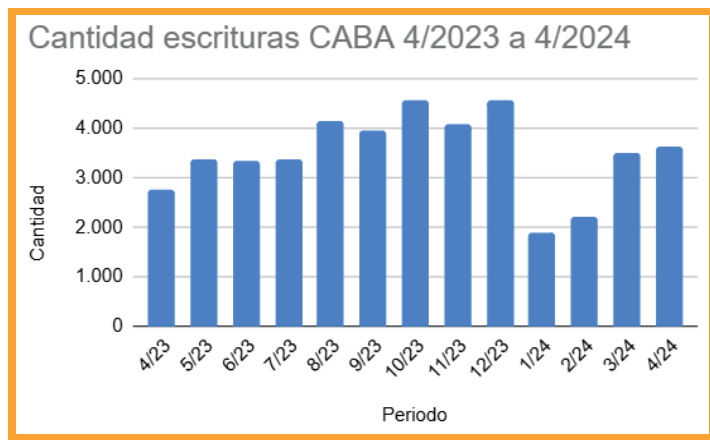
Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 5.05%.



# Informe mensual

## La cantidad de escrituras formalizadas en Mayo de 2024 fue de 4590.

Una suba de 35,96% interanual (5-2023 vs 5-2024). La variación mensual fue un incremento del 26.24% (Abril 2024 vs Mayo 2024). En los últimos doce meses se formalizaron 43733 escrituras (de 6-2023 a 5-2024) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3648 escrituras. Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual de los últimos 24 meses.



La **absorción** de mercado en **Junio de 2024** fue de 4,89% (Escrituras s/Publicaciones). Es decir que en Mayo de 2024 se escrituró el 4,89% de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 20 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 Junio de 2024, una **disminución** de la cantidad de visitas en promedio **del 7.66%** respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 8:08 minutos. Por visita en promedio se ven 8 avisos. Respecto de las visitas realizadas el 45.52% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

**Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario.**

En oferta **hay publicados 5084 locales comerciales en venta**, es un 6.18% menos que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 70% se encuentra en venta.

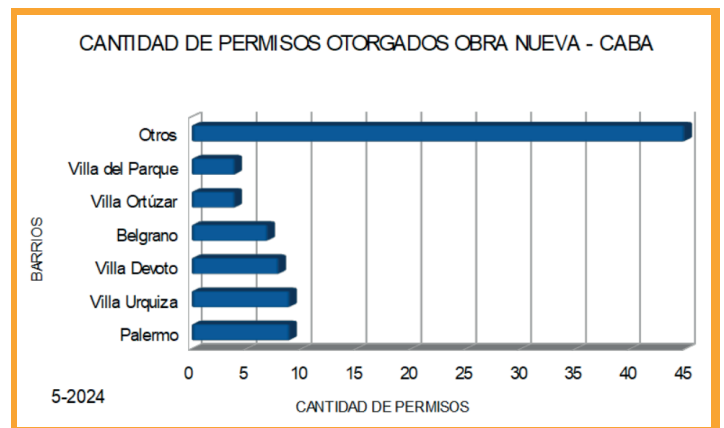
Respecto de las **oficinas hay publicadas 4339 en venta**, lo que representa un 16,57% menos que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 44.3% se encuentra en venta.



## DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

En Mayo de 2024 se otorgaron 86 permisos para obra nueva. La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 133966 m2 lo que representa un 17.09% de incremento respecto del mes anterior.

Los barrios con más permisos otorgados son: Villa Urquiza y Palermo (con 9 permisos cada uno), representan el 20,93% del total. El barrio con mayor superficie registrada es Belgrano con 12906 m2, lo que representa el 9,63% 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



**Colegio Inmobiliario**

