



**La oferta de inmuebles  
para alquiler de vivienda  
se incrementó un 190%  
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 190%**. El 95% 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, BARRIO NORTE, CABALLITO Y PUERTO MADERO.**

Los barrios mencionados explican el 60.84% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta y también fue el barrio que tuvo mayor crecimiento de la oferta el último mes (la oferta se incrementó un 15.4%).

La oferta se incrementó el último mes en CABA un 8.98%.



### 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 Mayo 2024 inclusive .la baja promedio fue del 37.4%.

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 LOS PREFERIDOS POR LAS PARTES.**

Los inquilinos y propietarios están consensuando en su mayoría contratos por 24 meses, en Pesos, 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

**La rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de 2,28% para un contrato de 36 meses** iniciado en 1-6-2021 y finalizado en 31-5-2024 (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 221.35%% 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 13.92% de la torta del mercado (promedio según publicaciones en diferentes portales al 31-5-2024) La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Mayo de 2024 se incrementó un 8.9% 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 1-6-2024 da un incremento de 233.73% (se trata de contratos iniciados el 1-6-2023) El ICL acumulado en 2024 es de 87.60% (desde 1-1-24 a 31-5-24), mientras que el IPC (entre 1-2024 y 4-2024, últimos cuatro meses publicados) totaliza un 36.77%.



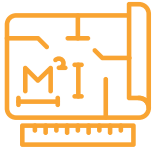
### PUNTO 8 // OFERTA DE ALQUILERES COMERCIALES

**En oferta hay publicados 2330 locales comerciales**, es un 1.57% más que el periodo anterior. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 31.52% se encuentra en alquiler. Respecto de las oficinas hay publicadas 5327, lo que representa un 0.2% más que el periodo anterior. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 54.92% se encuentra en alquiler.



## SECCIÓN 02

# DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



### PUNTO 9 // ¿CON CUÁNTOS SALARIOS PUEDO COMPRAR UN M2? 2.73 SALARIOS

(Tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 30-4-24 y último salario RIPTE publicado 3-2024).  
Se observa un incremento del poder adquisitivo respecto del mes anterior. El salario RIPTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 14.03% (Ripte 3-2024) y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 29.13%.  
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 30/4/2023 al 30/4/2024 el dólar MEP se incrementó un 132.60%, cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 289.40% (variación interanual a 4-2024).  
Las escrituras formalizadas se incrementaron un 32.22% si se compara el periodo 4-2023 (2750 escrituras) con el periodo 4-2024 (3636 escrituras).  
El salario RIPTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 15.07% (Últimas cifras publicadas a 3-2024 RIPTE, a 4-2024 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



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

**Se observan 65659 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 2.97% 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 41.61%, es decir que desde 10-2022 a 5-2024 la oferta de departamentos se redujo en 46792 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 3636 ESCRITURAS EN ABRIL 2024

**Una suba de 32.22% interanual** (4-2023 vs 4-2024).

La variación mensual fue un incremento del 3.92% (Marzo 2024 vs Abril 2024). En los últimos doce meses se formalizaron 42559 escrituras (de 5-2023 a 4-2024) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3547 escrituras. Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual de los últimos 24 meses.



### PUNTO 13 // ABSORCIÓN DE MERCADO 4.29% (ESCRITURAS S/PUBLICACIONES)

**En Abril de 2024 se escrituró el 4.29% de la oferta.**

Para vender todo el stock se necesitan 23 meses (si no ingresara nueva oferta). 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 Mayo de 2024 se incrementó en promedio un 5.36% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 8:16 minutos .

Por visita en promedio se ven 7 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 45.3% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.



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

En oferta hay publicados 5060 locales comerciales , es un 6.2% menos que hace un año.

Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 68.45% se encuentra en venta.

Respecto de las oficinas hay publicadas 4372, lo que representa un 15.89% menos que hace un año.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 45.07% se encuentra en venta.



## SECCIÓN 03

# DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN



## PUNTO 16 // DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En Abril de 2024 se otorgaron 66 permisos para obra nueva.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 114414 m2 lo que representa una disminución del 10.34% respecto del mes anterior.

Los barrios con más permisos otorgados son Villa Urquiza y Palermo (con 6 permisos cada uno), representan el 18% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Monte Castro con 12223 m2 , lo que representa el 10.68% del total.

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





# Informe mensual

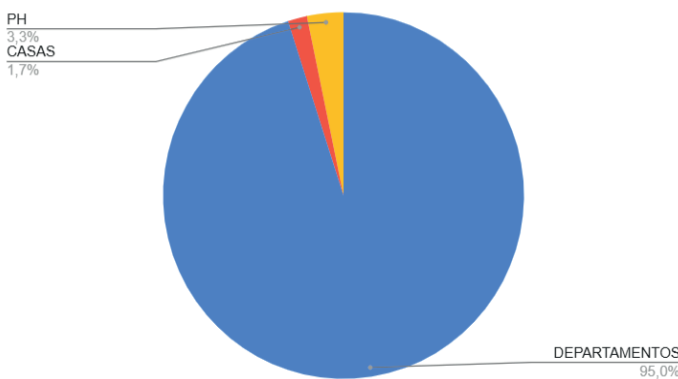
De acuerdo a los datos que recabamos, organizamos y analizamos en el mes de Mayo de 2024 observamos que:



## DATOS SOBRE ALQUILERES

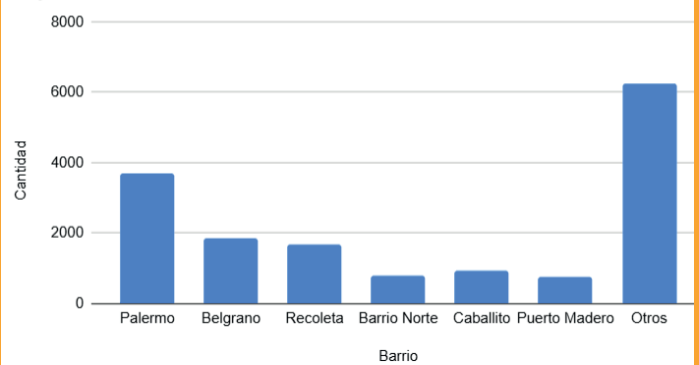
Desde la entrada en vigencia del dnu 70/2023 el 29-12-2023 la oferta de inmuebles en locación para vivienda se incrementó un 190%. El 95% de la oferta son departamentos.

### OFERTA DE ALQUILER PARA VIVIENDA CABA - MAYO 2024



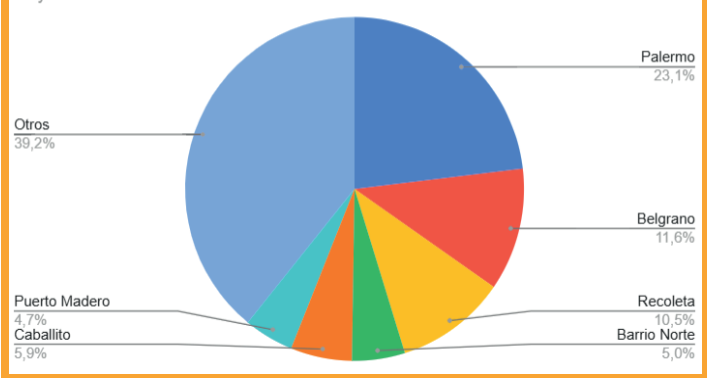
### BARRIOS CON MAYOR OFERTA DE ALQUILER EN CABA

Mayo 2024



### OFERTA DE INMUEBLES PARA LOCACIÓN DE VIVIENDA

Mayo 2024



### OFERTA ALQUILER VIVIENDA - CABA MAYO 2024

Total		15959	
<b>Comuna 1</b>	<b>1698</b>	<b>Comuna 7</b>	<b>437</b>
Constitución	39	Flores	331
Montserrat	199	Parque Chacabuco	106
Puerto Madero	757	<b>Comuna 8</b>	<b>32</b>
Retiro	302	Villa Lugano	31
San Nicolás	135	Villa Riachuelo	0
San Telmo	266	Villa Soldati	1
<b>Comuna 2</b>	<b>2487</b>	<b>Comuna 9</b>	<b>137</b>
Recoleta	1682	Liniers	73
Barrio Norte	805	Mataderos	51
<b>Comuna 3</b>	<b>426</b>	Parque Avellaneda	13
Balvanera	302	<b>Comuna 10</b>	<b>297</b>
San Cristóbal	124	Floresta	120
<b>Comuna 4</b>	<b>180</b>	Monte Castro	45
Barracas	89	Vélez Sársfield	11
Boca	30	Versalles	19
Nueva Pompeya	7	Villa Luro	95
Parque Patricios	54	Villa Real	7
<b>Comuna 5</b>	<b>603</b>	<b>Comuna 11</b>	<b>502</b>
Almagro	491	Villa del Parque	218
Boedo	112	Villa Devoto	202
<b>Comuna 6</b>	<b>935</b>	Villa General Mitre	29
Caballito	935	Villa Santa Rita	53
		<b>Comuna 12</b>	<b>978</b>
		Coghlan	86
		Saavedra	154
		Villa Pueyrredón	123
		Villa Urquiza	615
		<b>Comuna 13</b>	<b>2704</b>
		Belgrano	1844
		Colegiales	295
		Núñez	565
		<b>Comuna 14</b>	<b>3687</b>
		Palermo	3687
		<b>Comuna 15</b>	<b>856</b>
		Agronomía	22
		Chacarita	103
		Parque Chas	36
		Paternal	77
		Villa Crespo	543
		Villa Ortúzar	75

Fuente: Elaboración propia sobre promedio de portales

### Los 6 barrios con mayor oferta son Palermo, Belgrano, Recoleta, Caballito, Puerto Madero y Barrio Norte.

Los barrios mencionados explican el 60.84% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más crecimiento de la oferta el último mes (la oferta se incrementó un 15,4%) y es el barrio con mayor cantidad de oferta de la Ciudad. La oferta se incrementó el último mes en CABA un 8,98%.

### 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 mayo 2024 la baja promedio fue del 37,4%. 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).



# Informe mensual

**La rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de 2,28%** para un contrato de 36 meses, con ajuste anual por ICL, iniciado en 1-6-2021 y finalizado en 31-5-2024 (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 221.35% respecto del valor locativo de mercado. La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.

**La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda es el 13,92% de la torta del mercado**

(promedio según publicaciones en diferentes portales al 31-5-2024). La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Mayo 2024 se incrementó un 8.9% 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 1-6-2024 da un incremento de 233.73%** (se trata de contratos iniciados el 1-6-2023). El ICL acumulado en 2024 es de 87.60% (desde 1-1-24 a 31-5-24), mientras que el IPC (entre 1-2024 y 4-2024, últimos cuatro meses publicados) totaliza un 36,77%.

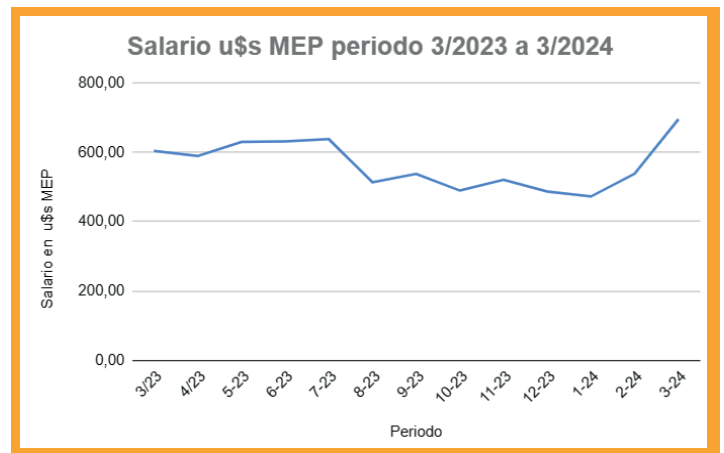
**En oferta hay publicados 2330 locales comerciales en alquiler**, es un 1.57% más que el periodo anterior. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 31.52% se encuentra en alquiler. Respecto de las **oficinas hay publicadas 5327 en alquiler**, lo que representa un 0,2% más que el periodo anterior. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 54.92% se encuentra en alquiler.

El salario RIPTe en Pesos tuvo un incremento el último mes del 14.03% y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 29.13%.

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 30/4/2023 a 30/4/2024 el dólar MEP se incrementó un 132.60%, cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 289.40% (variación interanual a 4-2024). Las escrituras formalizadas se incrementaron un 32.22% si se compara el periodo 4-2023 (2750 escrituras) con el periodo 4-2024 (3636 escrituras).

El salario RIPTe medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 15.07% (Últimas cifras publicadas a 3-2024 RIPTe, a 4-2024 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



Se observan 65659 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 2.97% en la oferta de departamentos. Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 41.61%, es decir que desde 10-2022 a 5-2024 la oferta de departamentos se redujo en 46792 unidades. Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 5.05%.



## DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

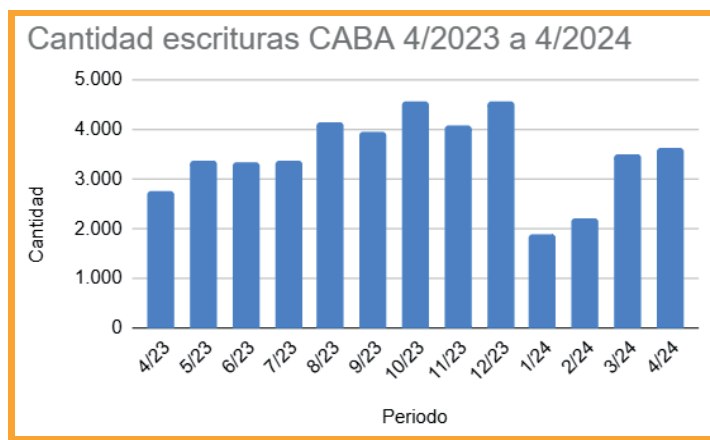
**Con 2.73 salarios se puede comprar un m2**

(tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 30-4-24 y último salario RIPTe publicado 3-2024). Se observa un incremento del poder adquisitivo respecto del mes anterior.



# Informe mensual

**La cantidad de escrituras formalizadas en Abril de 2024 fue de 3636.** Una suba de 32.22% interanual (4-2023 vs 4-2024). La variación mensual fue un incremento del 3.92% (Marzo 2024 vs Abril 2024). En los últimos doce meses se formalizaron 42559 escrituras (de 5-2023 a 4-2024) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3547 escrituras. Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual de los últimos 24 meses.



**La absorción de mercado en Abril de 2024 fue de 4,29%** (Escrituras s/Publicaciones). Es decir que en Abril de 2024 se escrituró el 4,29% de la oferta. Para vender todo el stock se necesitan 23 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 Mayo de 2024, un **incremento** de la cantidad de visitas en promedio del **5.36%** respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 8:16 minutos. Por visita en promedio se ven 7 avisos. Respecto de las visitas realizadas el 45.3% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

En oferta **hay publicados 5060 locales comerciales en venta**, es un 6.2% menos que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 68.45% se encuentra en venta. Respecto de las **oficinas hay publicadas 4372 en venta**, lo que representa un 15.89% menos que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 45.07% se encuentra en venta.

## DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

En Abril de 2024 se otorgaron 66 permisos para obra nueva. La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 114414 m<sup>2</sup> lo que representa una disminución 10.34% de incremento respecto del mes anterior. Los barrios con más permisos otorgados son Villa Urquiza y Palermo (con 6 permisos cada uno), representan el 18% del total. El barrio con mayor superficie registrada es Monte Castro con 12223 m<sup>2</sup>, lo que representa el 10.68% 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