



La oferta de inmuebles
para alquiler de vivienda
se incrementó un 115%
desde la entrada en vigencia del DNU 70-2023

Siendo Palermo junto a Belgrano los barrios que tienen más oferta y siendo Villa Soldati junto a Villa Riachuelo los barrios con menos oferta



DATOS SOBRE ALQUILERES



PUNTO 1

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA PARA ALQUILER DE VIVIENDA

Desde la entrada en vigencia del **DNU 70/2023 LA OFERTA SE INCREMENTÓ UN 115%**. Abajo se detalla la oferta al 11-3-2024 por barrio y por comuna (promedio de portales). **El 94.16% de la oferta son departamentos.**

OFERTA ALQUILER VIVIENDA - CABA

Total 11848

Comuna 1	1326	Comuna 7	368	Comuna 12	828
Constitución	45	Flores	293	Coghlan	58
Montserrat	117	Parque Chacabu	75	Saavedra	137
Puerto Madero	670	Comuna 8	35	Villa Pueyrredón	96
Retiro	251	Villa Lugano	29	Villa Urquiza	537
San Nicolás	79	Villa Riachuelo	2	Comuna 13	2035
San Telmo	164	Villa Soldati	4	Belgrano	1405
Comuna 2	1658	Comuna 9	117	Colegiales	203
Recoleta	1187	Liniers	50	Núñez	427
Barrio Norte	471	Mataderos	47	Comuna 14	2469
Comuna 3	359	Parque Avellane	20	Palermo	2469
Balvanera	254	Comuna 10	299	Comuna 15	570
San Cristóbal	105	Floresta	117	Agronomía	19
Comuna 4	165	Monte Castro	52	Chacarita	81
Barracas	88	Vélez Sársfield	15	Parque Chas	29
Boca	18	Versalles	23	Paternal	57
Nueva Pompeya	15	Villa Luro	78	Villa Crespo	341
Parque Patricios	44	Villa Real	14	Villa Ortúzar	43
Comuna 5	491	Comuna 11	408		
Almagro	392	Villa del Parque	173		
Boedo	99	Villa Devoto	169		
Comuna 6	720	Villa General Mit	25		
Caballito	720	Villa Santa Rita	41		

Fuente: CUCICBA - Elaboración propia



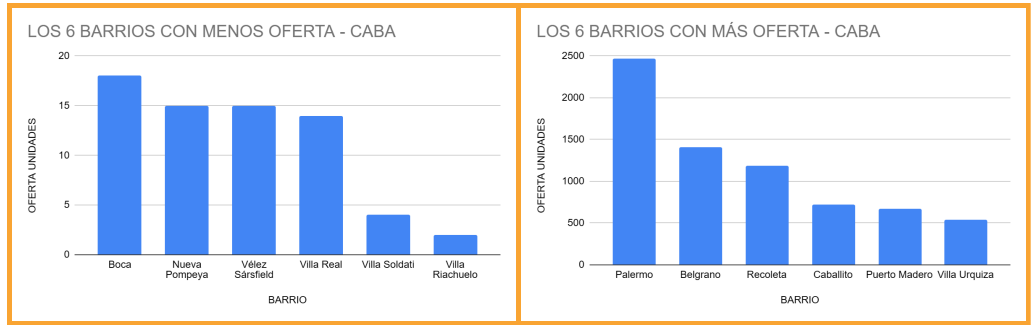
PUNTO 2

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA PARA ALQUILER DE VIVIENDA POR BARRIO

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

Los 6 barrios con menos oferta son Villa Soldati, Villa Riachuelo, Villa Real, Vélez Sársfield, Nueva Pompeya y La Boca.

PUNTO 2



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 incrementa por debajo de la inflación), durante enero 2024 estuvo en promedio un 15% por debajo, en Febrero 2024 en promedio 10% por debajo y en marzo 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).



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 2,08% para un contrato de 36 meses iniciado en 1-3-2021 y finalizado en 29-2-2024 (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 queda con un desfase del 40.36% 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 12.20% de la torta del mercado (promedio según publicaciones en diferentes portales a 11-3-2024).

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Febrero 2024 se incrementó un 16% atento a la entrada en vigencia de la nueva normativa (DNU 70/2023).

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



PUNTO 7

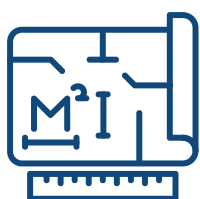
EVOLUCIÓN DEL ICL (ÍNDICE PARA CONTRATOS DE LOCACIÓN)

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-3-2024 da un incremento de 165.51% (se trata de contratos iniciados el 1-3-2023).

El ICL acumulado en 2024 es de 22.94% (desde 1-1-24 a 29-2-24).



DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



PUNTO 8

¿CON CUÁNTOS SALARIOS PUEDO COMPRAR UN M²? 3.44 SALARIOS

(Tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 29-2-24 y último salario RIPTE publicado 1-2024).

Se observa un incremento del poder adquisitivo respecto del mes anterior.

El salario RIPTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 14.65% y medido en Dólar MEP tuvo una disminución del 2.96%.

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 31/1/2023 a 31/1/2024 el dólar MEP se incrementó un 231.35%, cifra que se coloca por debajo de la inflación IPC Nacional que fue del 254.20% (variación interanual a 1-2024). Las escrituras formalizadas se incrementaron un 1.84% si se compara el período 1-2023 (1848 escrituras) con el período 1-2024 (1882 escrituras). El salario RIPTE medido en u\$s MEP interanual se redujo un 16.87%. (Últimas cifras publicadas a 1-2024 RIPTE, a 1-2024 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



PUNTO 10

CANTIDAD DE PUBLICACIONES DE DEPARTAMENTOS PARA VENTA

Se observan 69504 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 1.42% 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 38.19%, es decir que desde 10-2022 a 2-2024 la oferta de departamentos se redujo en 42947 unidades.

Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 8.8%.



PUNTO 11

CANTIDAD DE ESCRITURAS: 1882 ESCRITURAS EN ENERO 2024

Una suba de 1.84% interanual (1-2023 vs 1-2024). La variación mensual fue una disminución del 58.73% (Diciembre 2023 vs Enero 2024). En los últimos doce meses se formalizaron 40573 escrituras (de 2-2023 a 1-2024) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3381 escrituras. Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual del último año.



PUNTO 12

ABSORCIÓN DE MERCADO 2.14% (ESCRITURAS S/PUBLICACIONES)

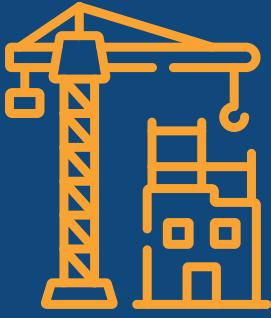
En Enero de 2024 se escrituró el 2.14% de la oferta. El porcentaje de absorción se redujo significativamente respecto del periodo anterior, lo que es habitual en la medición Enero/Diciembre por cuestiones estacionales. Se mantiene constante la reducción de la oferta. Para vender todo el stock se necesitan 46 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.



DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN



PUNTO 14

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En Enero de 2024 se otorgaron 90 permisos para obra nueva.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 140179 m² lo que representa un fuerte incremento del 103.34% respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Palermo (con 9 permisos),, representa el 10% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Chacarita con 14788 m² , lo que representa el 10.55% del total.

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