



**La oferta de inmuebles  
para alquiler de vivienda  
se incrementó un 166%  
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 166%**. El 94.82% 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 58.51% 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 16.82%).

La oferta se incrementó el último mes en CABA un 13.83%.



### 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 abril 2024 inclusive, la baja promedio fue del 34%. En algunos contratos ya se pueden observar bajas en términos nominales de los valores locativos.



### 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 2,50% para un contrato de 36 meses** iniciado en 1-5-2021 y finalizado en 30-4-2024 (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 231.64%% 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 15.66% de la torta del mercado (promedio según publicaciones en diferentes portales al 2-5-2024) La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Abril 2024 se incrementó un 13.90% 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 1-5-2024 da un incremento de 220.98% (se trata de contratos iniciados el 1-5-2023) El ICL acumulado en 2024 es de 67.21% (desde 1-1-24 a 30-4-24), mientras que el IPC (entre 12-2023 y 3-2024, últimos cuatro meses publicados) totaliza un 51.62%.



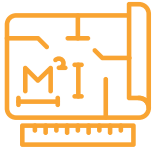
### PUNTO 8 // OFERTA DE ALQUILERES COMERCIALES

**En oferta hay publicados 2294 locales comerciales**, es un 17.63% menos que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 31.17% se encuentra en alquiler. Respecto de las oficinas hay publicadas 5317, lo que representa un 11.59% menos que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 55.02% se encuentra en alquiler.



## SECCIÓN 02

# DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



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

(tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 27-3-24 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% 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 31/3/2023 a 31/3/2024 el dólar MEP se incrementó un 155.70%, cifra que se coloca por debajo de la inflación IPC Nacional que fue del 287.90% (variación interanual a 3-2024).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 21.75% si se compara el periodo 3-2023 (2874 escrituras) con el periodo 3-2024 (3499 escrituras).

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



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

Se observan 67672 departamentos publicados (promedio diferentes portales) Se observa que este periodo regresó la tendencia bajista en cantidad de unidades publicadas.

En los últimos 30 días hubo una disminución del 3.27% 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 39.82%, es decir que desde 10-2022 a 4-2024 la oferta de departamentos se redujo en 44779 unidades.

Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 4.02%.



## SECCIÓN 02

# DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



### PUNTO 12 // CANTIDAD DE ESCRITURAS: SE FORMALIZARON 3499 ESCRITURAS EN MARZO 2024

Una suba de 21.75% interanual (3-2023 vs 3-2024).  
La variación mensual fue un incremento del 58.11% (Febrero 2024 vs Marzo 2024).  
En los últimos doce meses se formalizaron 41673 escrituras (de 4-2023 a 3-2024) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3473 escrituras.  
Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual de los últimos 24 meses.



### PUNTO 13 // ABSORCIÓN DE MERCADO 3.89% (ESCRITURAS S/PUBLICACIONES)

En Marzo de 2024 se escrituró el 3.89% de la oferta.  
Para vender todo el stock se necesitan 26 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 marzo de 2024 se incrementó en promedio un 7.92% respecto del mes anterior.  
El tiempo promedio de duración de las visitas es de 8:11 minutos.  
Por visita en promedio se ven 7 avisos.  
Respecto de las visitas realizadas el 45.36% (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 5065 locales comerciales, es un 10.76% menos que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 68.83% se encuentra en venta.  
Respecto de las oficinas hay publicadas 4347, lo que representa un 20.80% menos que hace un año.  
Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 44.98% se encuentra en venta.



## SECCIÓN 03

# DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN



## PUNTO 16 // DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En marzo de 2024 se otorgaron 67 permisos para obra nueva.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 127606 m<sup>2</sup> lo que representa una disminución del 15.23% respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Villa del Parque (con 6 permisos), representa el 9% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Belgrano con 14125 m<sup>2</sup>, lo que representa el 11.07% del total.

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





# Informe mensual

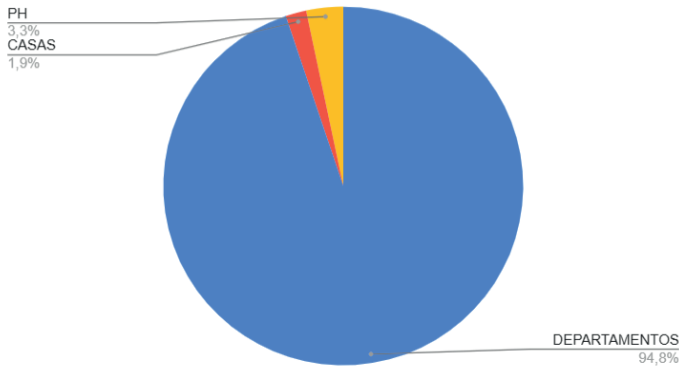
De acuerdo a los datos que recabamos, organizamos y analizamos en el mes de Abril de 2024 observamos que:



## 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 166%**. El 94.82% de la oferta son departamentos.

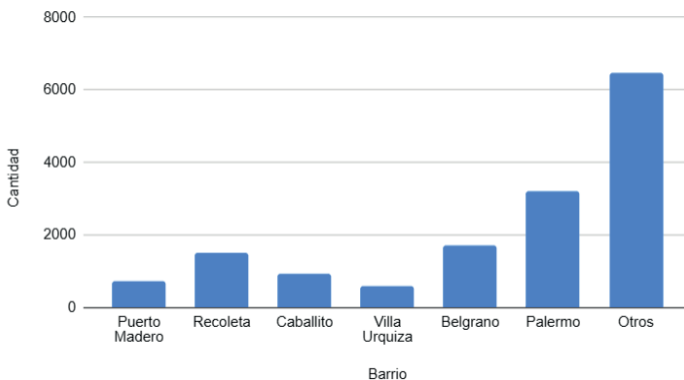
### OFERTA DE ALQUILER PARA VIVIENDA - ABRIL 2024



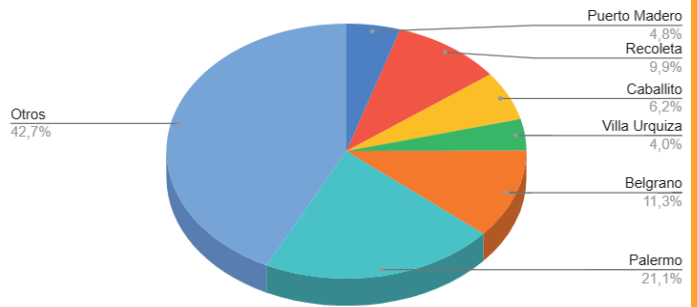
**Los 6 barrios con mayor oferta son Palermo, Belgrano, Recoleta, Caballito, Puerto Madero y Villa Urquiza.**

Los barrios mencionados explican el 58.51% 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 16,82%). La oferta se incrementó el último mes en CABA un 13.83%.

### 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 abril 2024 la baja promedio fue del 34%.

**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 2,50%** para un contrato de 36 meses, con ajuste anual por ICL, iniciado en 1-5-2021 y finalizado en 30-4-2024 (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 231.64% 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 15.66% de la torta del mercado** (promedio según publicaciones en diferentes portales al 2-5-2024). La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Abril 2024 se incrementó un 13.9% 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 1-5-2024 da un incremento de 220.98%**(se trata de contratos iniciados el 1-5-2023).

El ICL acumulado en 2024 es de 67.21% (desde 1-1-24 a 30-4-24), mientras que el IPC (entre 12-2023 y 3-2024, últimos cuatro meses publicados) totaliza un 51.62%.

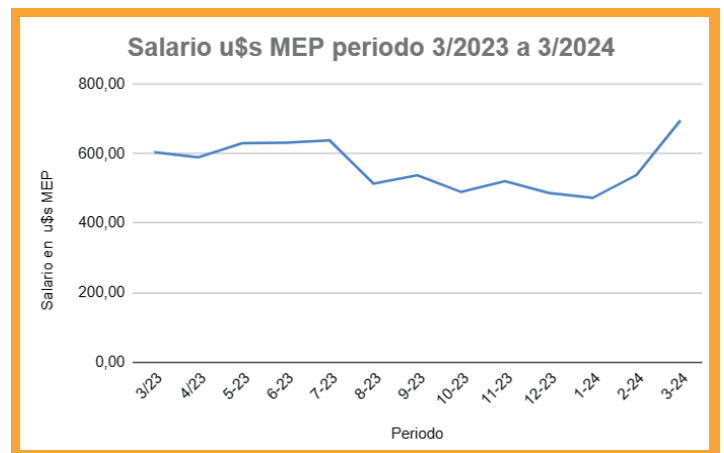
**En oferta hay publicados 2294 locales comerciales en alquiler**, es un 17.63% menos que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 31.17% se encuentra en alquiler.

Respecto de las **oficinas hay publicadas 5317 en alquiler**, lo que representa un 11.59% menos que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 55.02% se encuentra en alquiler.

Desde 31/3/2023 a 31/3/2024 el dólar MEP se incrementó un 155.70%, cifra que se coloca por debajo de la inflación IPC Nacional que fue del 287.90% (variación interanual a 3-2024)

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 21.75% si se compara el periodo 3-2023 (2874 escrituras) con el periodo 3-2024 (3499 escrituras).

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



Se observan 67672 departamentos publicados (promedio diferentes portales).

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

En los últimos 30 días hubo una disminución del 3.27% en la oferta de departamentos. Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 39.82%, es decir que desde 10-2022 a 4-2024 la oferta de departamentos se redujo en 44779 unidades.

Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 4.02%.



## DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

**Con 2.66 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 RIPTTE publicado 3-2024).

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

El salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 14.03% 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.



# Informe mensual

## La cantidad de escrituras formalizadas en marzo de 2024 fue de 3499.

Una suba de 21.75% interanual (3-2023 vs 3-2024). La variación mensual fue un incremento del 58.11% (Febrero 2024 vs Marzo 2024).

En los últimos doce meses se formalizaron 41673 escrituras (de 4-2023 a 3-2024) y el promedio mensual de dicho periodo es de 3473 escrituras.

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



La absorción de mercado en marzo de 2024 fue de **3.89%** (Escrituras s/Publicaciones). Es decir que en Marzo de 2024 se escrituró el 3.89% de la oferta. Para vender todo el stock se necesitan 26 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 Marzo de 2024, un **incremento** de la cantidad de visitas en promedio del **7.92%** respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 8:11 minutos. Por visita en promedio se ven 7 avisos. Respecto de las visitas realizadas el 45.36% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

**Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario.**

En oferta hay publicados **5065 locales comerciales en venta**, es un 10.76% menos que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 68.83% se encuentra en venta.

Respecto de las oficinas hay publicadas 4347 en venta, lo que representa un 20.80% menos que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 44.98% se encuentra en venta.

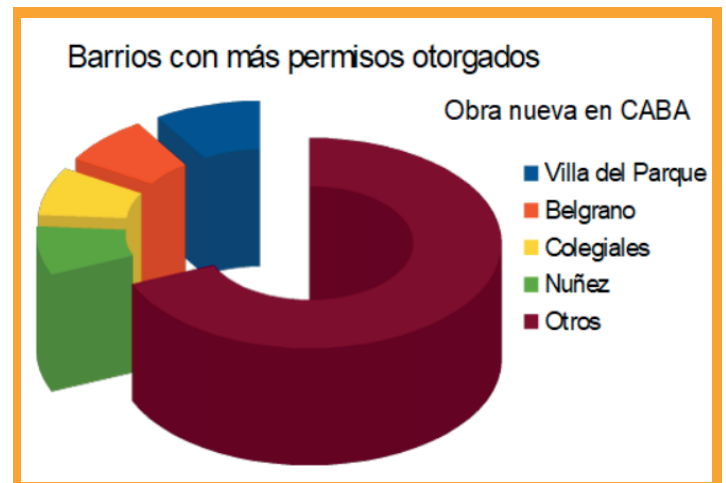


## DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

En Marzo de 2024 se otorgaron 67 permisos para obra nueva. La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 127606 m2 lo que representa un 15.23% de incremento respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Villa del Parque (con 6 permisos), representa el 9% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Belgrano con 14125 m2 , lo que representa el 11.07% 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**