



**OCTUBRE DE 2024 CON 5987
ESCRITURAS FORMALIZADAS
ES EL MEJOR MES DE LOS
ÚLTIMOS 6 AÑOS Y MEDIO**



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 189.77%

La oferta se incrementó el último mes en CABA un 5.39% , se encuentra estable y con un volumen acorde al mercado actual. El 96.01% 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 59.75% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta, posee el 24.53% del total y tuvo un incremento el último mes del 1.51%.



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 Octubre 2024 inclusive .la baja en promedio fue del 38.6%.

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 CUATRIMESTRAL POR IPC

LA RENTABILIDAD ANUAL BRUTA PROMEDIO DEL ALQUILER PARA VIVIENDA ES DE 5.62% para un contrato iniciado en 1-1-2024 (tomando como referencia dtos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP). Observamos una recuperación de la rentabilidad generada en gran parte por la baja del tipo de cambio. 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 13.42% de la torta del mercado (promedio según publicaciones en diferentes portales al 19-11-2024)

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Noviembre de 2024 se incrementó un 5.39%.



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 1-12-2024 da un incremento de 208.67% (se trata de contratos iniciados el 1-12-2023).

El ICL acumulado en 2024 es de 178.68% (desde 1-1-24 a 1-12-24), mientras que el IPC (entre 1-2024 y 10-2024, últimos diez meses publicados) totaliza un 107%.



PUNTO 8 // OFERTA DE ALQUILERES COMERCIALES

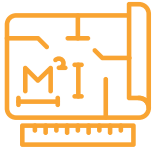
En oferta hay publicados 1997 locales comerciales, es un 0.84% menos que el periodo anterior. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 28.25% se encuentra en alquiler.

Respecto de las oficinas hay publicadas 5833, lo que representa un 3.61% más que el periodo anterior. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 56.87% se encuentra en alquiler.



SECCIÓN 02

DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



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

CON 2.15 SALARIOS SE PUEDE COMPRAR UN M2 ((tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 30-9-24 y último salario RIPTTE publicado 9-2024).

Se observa un incremento del poder adquisitivo respecto de los meses previos. El salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 4.14% (Ripte 9-2024) y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 9.70%. Se está consolidando el otorgamiento y liquidación de las nuevas líneas de crédito hipotecario con ajuste del capital por UVA. En Octubre de 2024 se efectuaron 944 hipotecas. El acceso a la vivienda se canaliza principalmente por ayuda familiar y a través del mercado locativo.



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

Desde 31/10/2023 al 31/10/2024 el dólar MEP se incrementó un 31.60% , cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 193% (variación interanual a 10-2024). Las escrituras formalizadas se incrementaron un 31.32% si se compara el periodo 10-2023 (4559 escrituras) con el periodo 10-2024 (5987 escrituras).

El salario RIPTTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 64.71% (Cifras publicadas a 9-2024 RIPTTE, a 10-2024 IPC y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



PUNTO 11 // CANTIDAD DE PUBLICACIONES DE DEPARTAMENTOS PARA VENTA

SE OBSERVAN 67689 DEPARTAMENTOS PUBLICADOS (PROMEDIO DIFERENTES PORTALES)

En los últimos 30 días hubo una disminución del 4.08% en la oferta de departamentos. Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 39.81%, es decir que desde 10-2022 a 11-2024 la oferta de departamentos se redujo en 44761 unidades.



SECCIÓN 02

DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



PUNTO 12 // CANTIDAD DE ESCRITURAS: SE REALIZARON 5987 ESCRITURAS EN OCTUBRE 2024

Una suba de 31.32% interanual (10-2023 vs 10-2024). La variación mensual fue un incremento del 16.09% (Septiembre 2024 vs Octubre 2024). En los últimos doce meses se formalizaron 49967 escrituras (de 11-2023 a 10 -2024) y el promedio mensual de dicho periodo es de 4164 escrituras.

Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual de los últimos 24 meses, ya se superó la barrera de las 4000 escrituras promedio en los últimos doce meses.



PUNTO 13 // ABSORCIÓN DE MERCADO 5.92% (ESCRITURAS S/PUBLICACIONES)

En Octubre de 2024 se escrituró el 5.92% de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 17 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 Octubre de 2024 se redujo en promedio un 4.26% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:23 minutos.

Por visita en promedio se ven 6 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 44.54% (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 5073 locales comerciales, es un 6.28% menos que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 71.75% se encuentra en venta.

Respecto de las oficinas hay publicadas 4424, lo que representa un 3.87% menos que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 43.13% se encuentra en venta.



SECCIÓN 03

DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN



PUNTO 16 // DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En Octubre de 2024 se otorgaron 73 permisos para obra nueva. Se observa un incremento del 14.06% respecto del mes anterior. La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 174383 m² lo que representa un incremento del 55.8% respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Palermo (con 8 permisos), representa el 10.96% del total. El barrio con mayor superficie registrada es Palermo con 36283 m², lo que representa el 20.81% del total.

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





Informe mensual

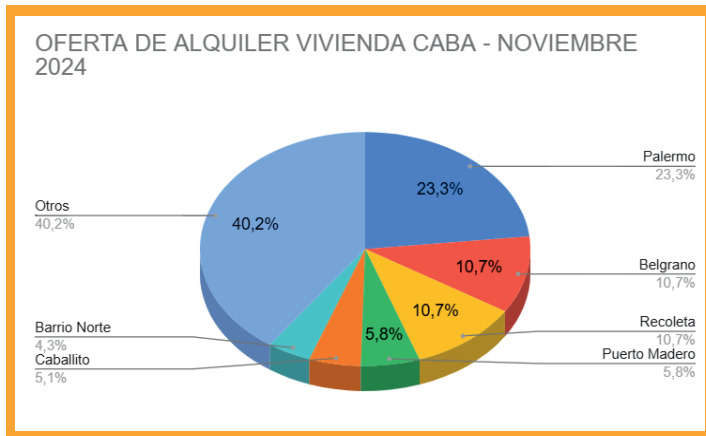
De acuerdo a los datos que recabamos, organizamos y analizamos en el mes de Noviembre de 2024 observamos que:



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 189,77%. Este periodo se observa un incremento del 5,39% de la oferta respecto del mes anterior.

El 96,01% de la oferta son departamentos.



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

Los barrios mencionados explican el 59,75% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales). Palermo fue el barrio con más oferta, posee el 24,53% del total y tuvo un incremento del 1,51% el último mes.

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 octubre 2024 la baja promedio fue del 38,6%. 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 del alquiler para vivienda es del 5,62% para un contrato iniciado el 1-1-2024, con ajuste cuatrimestral por IPC, (tomando como referencia dtos de 2 ambientes en zonas promedio y Dólar MEP). Observamos una recuperación de la rentabilidad generada en gran parte por la baja del tipo de cambio. La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.

La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda es del 13,42% de la torta del mercado (promedio según publicaciones en diferentes portales al 19-11-2024). La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Noviembre 2024 se incrementó un 5,39%.

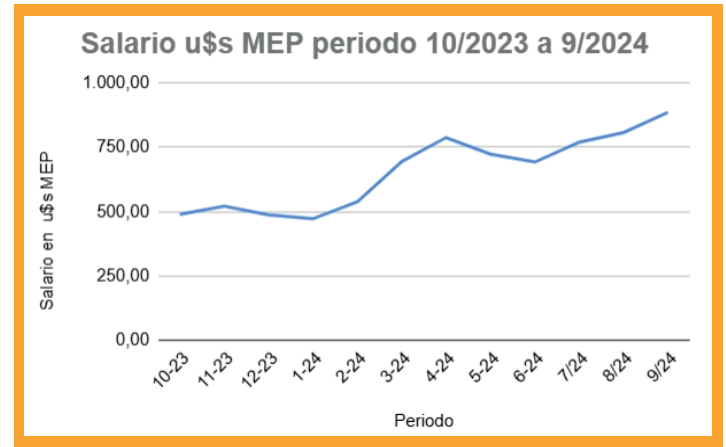
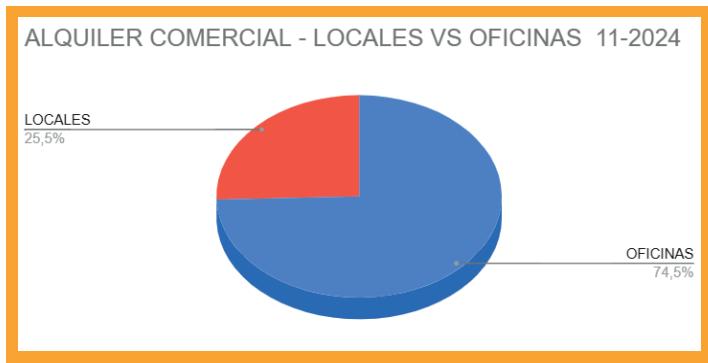
El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-12-2024 da un incremento de 208,67% (se trata de contratos iniciados el 1-12-2023). El ICL acumulado en 2024 es de 178,68% (desde 1-1-24 a 1-12-24), mientras que el IPC (entre 1-2024 y 10-2024, últimos diez meses publicados) totaliza un 107%.

En oferta hay publicados 1997 locales comerciales en alquiler, es un 0,84% menos que el periodo anterior. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 28,25% se encuentra en alquiler.



Informe mensual

Respecto de las **oficinas hay publicadas 5833 en alquiler**, lo que representa un 3,61% más que el periodo anterior. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 56.87% se encuentra en alquiler.



Se observan 67689 departamentos publicados (promedio diferentes portales).

Se observa que este periodo se incrementó la oferta de unidades publicadas. En los últimos 30 días hubo una disminución del 4,08% en la oferta de departamentos. Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 39,81%, es decir que desde 10-2022 a 11-2024 la oferta de departamentos se redujo en 44761 unidades.

La cantidad de escrituras formalizadas en Octubre de 2024 fue de 5987.

Una suba de 31,32% interanual (10-2023 vs 10-2024). La variación mensual fue un incremento del 16,09% (Septiembre 2024 vs Octubre 2024).

DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

Con 2.15 salarios se puede comprar un m2.

(tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 30-9-24 y último salario RIPTTE publicado 9-2024).

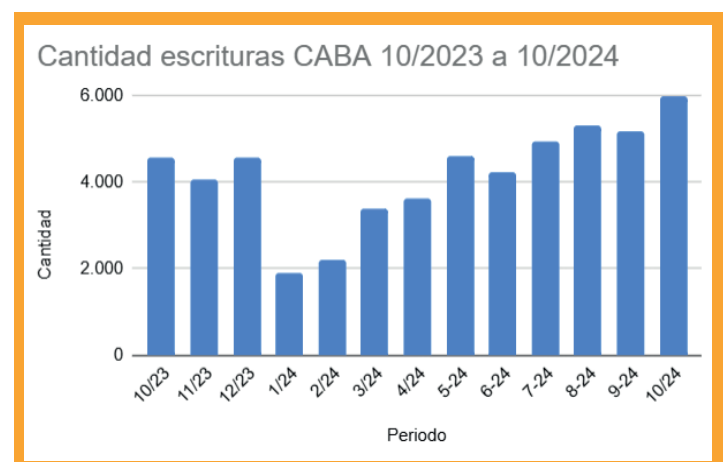
Se observa un leve incremento del poder adquisitivo respecto del mes anterior. El salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 4.14% y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 9.70%.

Se está consolidando el otorgamiento y liquidación de las nuevas líneas de crédito hipotecario con ajuste del capital por UVA. En Octubre de 2024 se efectuaron 944 hipotecas.

El acceso a la vivienda se canaliza por ayuda familiar y a través del mercado locativo.

Desde el 31/10/2023 al 31/10/2024 el dólar MEP se incrementó un 31.60% , cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 193% (variación interanual a 10-2024).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 31.32% si se compara el periodo 10-2023 (4559 escrituras) con el periodo 10-2024 (5987 escrituras).El salario RIPTTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 64,71%. (Cifras publicadas a 9-2024 RIPTTE, a 10-2024 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).





Informe mensual

En los últimos doce meses se formalizaron 49967 escrituras (de 11-2023 a 10-2024) y el promedio mensual de dicho periodo es de 4164 escrituras.

Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual de los últimos 24 meses. Se superó la barrera de las 4000 escrituras promedio en los últimos doce meses.

La **absorción de mercado fue del 5,92%** (Escrituras s/Publicaciones). Es decir que en Octubre de 2024 se escrituró el 5,92% de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 17 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 Octubre de 2024, una **disminución** de la cantidad de visitas en promedio del 4,26% respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:23 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos. Respecto de las visitas realizadas el 44,54% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

En oferta **hay publicados 5073 locales comerciales en venta**, es un 6,28% menos que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 71,75% se encuentra en venta.

Respecto de las **oficinas hay publicadas 4424 en venta**, lo que representa un 3,87% menos que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 43,13% se encuentra en venta.

Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario.



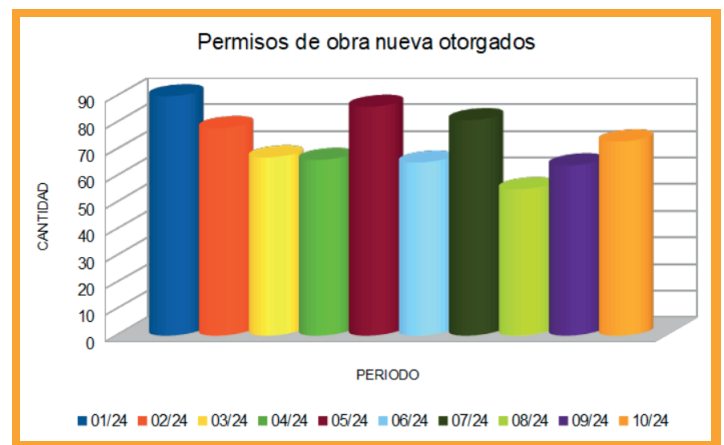
DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

En Octubre de 2024 se otorgaron 73 permisos para obra nueva. Se observa un incremento del 14,06% respecto del mes anterior.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 174383 m2 lo que representa un 55,8% de incremento respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Palermo (con 8 permisos), representa el 10,96% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Palermo con 36283 m2, lo que representa el 20,81% 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