

# EN DICIEMBRE 2023 SE INCREMENTÓ UN 17%



la oferta de  
inmuebles en  
alquiler para  
vivienda

Observatorio Estadístico  
del Sector Inmobiliario.



Colegio  
Inmobiliario

SEGUÍNOS:



01



## ¿Con cuántos salarios puedo comprar un m2?

**4.38 salarios (tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 29-12-23 y último salario RIPTTE publicado 10-2023).**

Se observa un leve incremento del poder adquisitivo respecto del mes anterior. El salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 11.71% y medido en Dólar MEP tuvo una reducción del 8.91%. Ante la alta inflación que impide el crédito hipotecario, el acceso a la vivienda se canaliza por ayuda familiar o través del mercado locativo

02



## Impacto del aumento del salario medido en u\$s sobre el volumen de operaciones

**Desde 30/11/2022 a 30/11/2023 el dólar MEP se incrementó un 174.81% , cifra que se coloca por encima de la inflación IPC Nacional que fue del 160.9%** (variación interanual a 11-2023).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 20.75% si se compara el periodo 11-2022 (3369 escrituras) con el periodo 11-2023 (4068 escrituras). El salario RIPTTE medido en u\$s MEP en similar periodo se redujo un 17.65%

(Últimas cifras publicadas a 10-2023 RIPTTE, a 11-2023 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As)

03



## Cantidad de publicaciones para venta

**Se observan 73533 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 3.52% 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 34.61%, es decir que desde 10-2022 a 12-2023 la oferta de departamentos se redujo en 38918 unidades.

Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 6.42%.

04

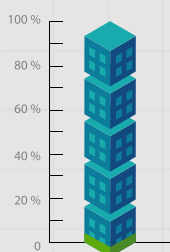


## Cantidad de Escrituras

**4068 Escrituras en Noviembre 2023, una suba de 20.75%% interanual** (11-2022 vs 11-2023).

La variación mensual fue una disminución del 10.77% (Octubre 2023 vs Noviembre 2023). En los últimos doce meses se formalizaron 40232 escrituras (de 12-2022 a 11-2023) y el promedio mensual de dicho período es de 3352 escrituras. Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual del último año.

05



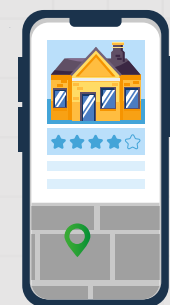
## Absorción de Mercado

**En Noviembre de 2023 se escrituró el 4.33% de la oferta. El porcentaje de absorción denota una leve disminución respecto del período anterior.**

Se mantiene constante la reducción 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.

06



## Evolución de Búsquedas en Portales

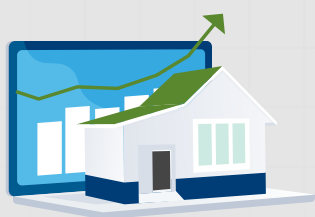
**La cantidad de visitas en Noviembre de 2023 se redujo en promedio un 9.32% respecto del mes anterior**, continúa una tendencia bajista que lleva cuatro meses consecutivos.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:39 minutos.

Por visita en promedio se ven 6 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 53.24% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

07



## Rentabilidad del Alquiler

**La rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de 2,03% para un contrato de 36 meses iniciado en 1-1-2021 y finalizado en 31-12-2023** (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 83% respecto del valor locativo de mercado. **La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.**

08

## Oferta de Alquileres para vivienda sobre la oferta del mercado total

**La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda es el 5.53% de la torta del mercado** (promedio según publicaciones en diferentes portales a 4-1-2024).

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en diciembre 2023 se incrementó un 17%. La oferta de inmuebles para locación de vivienda se encuentra en niveles históricos bajos.

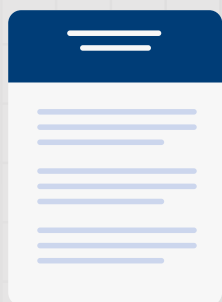


09

## Evolución del ICL (Índice para contratos de locación)

**El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-1-2024 da un incremento de 137.50% (se trata de contratos iniciados el 1-1-2023).**

El ICL acumulado en 2023 es de 136.54% (desde 1-1-23 a 31-12-23 ).



10

## Datos de la Construcción

**En Noviembre de 2023 se otorgaron 62 permisos para obra nueva, se mantiene una tendencia estable en cantidad de permisos pero se observa un fuerte incremento en la cantidad de m2 de la superficie registrada.**

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 256640 m2 lo que representa un incremento del 161% respecto del mes anterior. Los barrios con más permisos otorgados son Palermo y Núñez (con 7 permisos cada uno).

El barrio con mayor superficie registrada es Chacarita con 66257 m2 lo que representa un 26% del total.

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





# Informe mensual

## De acuerdo a los datos que recabamos y analizamos en el mes de Diciembre de 2023 observamos que:

Son necesarios 4,38 salarios RIPTe medidos en Dólar MEP para adquirir un metro cuadrado de un departamento tipo (considerando valores de barrios promedio de la ciudad de Buenos Aires en unidades de 2 ambientes). Se observa un leve incremento del poder adquisitivo respecto del mes anterior. El último mes el salario RIPTe en Pesos tuvo un incremento del 11,71% y medido en Dólar MEP en tuvo una reducción del 8,91%. Ante la alta inflación que impide el crédito hipotecario, el acceso a la vivienda se canaliza por ayuda familiar o través del mercado locativo. Desde el 30/11/2022 a 30/11/2023 el dólar MEP se incrementó un 174,81%, cifra que se coloca por encima de la inflación IPC Nacional que fue del 160,9% (variación interanual a 11-2023).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 20,75% si se compara el periodo 11-2022 (3369 escrituras) con el periodo 11-2023 (4068 escrituras). El salario RIPTe medido en u\$s MEP en similar periodo se redujo un 17,65% (Últimas cifras publicadas a 10-2023 RIPTe, a 11-2023 IPC y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

Se observan 73533 departamentos publicados (promedio diferentes portales). Se observa que continúa la tendencia bajista en cantidad de unidades publicadas. Lo mencionado denota una reducción del 3,52% en la oferta de departamentos en los últimos 30 días. Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada fue de 34,61%. Cabe destacar que en los últimos 90 días la oferta de departamentos a la venta disminuyó un 6,42%.

Se formalizaron 4068 Escrituras en Noviembre de 2023, una suba de 20,75% interanual. La variación mensual fue de -10,77% (Octubre 2023 vs Noviembre 2023). En los últimos doce meses se formalizaron 40232 escrituras (de 12-2022 a 11-2023). El promedio mensual de los últimos doce meses es de 3352 escrituras (de 11-2022 a 10-2023). Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual del último año.

La absorción de mercado es de 4,33% (Escrituras s/Publicaciones), o sea que en Noviembre de 2023 se escribió el 4,33% de la oferta. El porcentaje de absorción denota una leve disminución respecto del periodo anterior. Se mantiene constante la reducción 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 búsqueda en portales en Noviembre de 2023 se redujo en promedio un 9,32% respecto del mes anterior, continúa la tendencia bajista que lleva cuatro meses consecutivos. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:39 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos, se mantiene estable respecto del periodo anterior. Respecto de las visitas realizadas el 53,24% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

La rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de 2,03% para un contrato de 36 meses iniciado en 1-1-2021 y finalizado en 31-12-2023 (tomando como referencia departamentos 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 83% respecto del valor locativo de mercado. La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.

La oferta de Alquileres para vivienda, representa el 5,53% de la torta del mercado (promedio según publicaciones en diferentes portales a 4-1-2024). La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Diciembre de 2023 se incrementó un 17%. La oferta de inmuebles para locación de vivienda se encuentra en niveles históricos bajos.

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-1-2024 da un incremento de 137,50% (se trata de contratos iniciados el 1-1-2023). El ICL acumulado en 2023 es de 136,54% (desde 1-1-23 a 31-12-23).

En Noviembre de 2023 se otorgaron 62 permisos para obra nueva, se mantiene una tendencia estable en cantidad de permisos pero se observa un fuerte incremento en la cantidad de m<sup>2</sup> de la superficie registrada. La superficie registrada en dicho periodo es de 256640 m<sup>2</sup> lo que representa un incremento del 161% respecto del mes anterior. Los barrios con más permisos otorgados fueron Palermo y Núñez (con 7 permisos cada uno) y el barrio con mayor superficie registrada es Charcarita con 66257 m<sup>2</sup> lo que representa un 26% del total.

FUENTES: INDEC, [argentina.gob.ar](http://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