

Observatorio Estadístico  
del Sector Inmobiliario.



Colegio  
Inmobiliario



**EL MEJOR DICIEMBRE DE  
LOS ÚLTIMOS SIETE AÑOS,  
SE EFECTUARON 7667  
ESCRITURAS EN CABA**

SEGUÍNOS:   



## 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 173.04%**

La oferta se redujo el último mes en CABA un 7.99% , se encuentra estable y con un volumen acorde al mercado actual.

El 95.99% 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 58.59% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta, posee 3490 inmuebles lo que representa el 22.55% del total.



### 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 Diciembre 2024 inclusive .la baja en promedio fue del 37.7%.

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 trimestral utilizando preferentemente el IPC (Índice de precios al consumidor publicado por el INDEC) para ajustar el valor locativo.



## 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 5.99%** 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 15% de la torta del mercado (promedio según publicaciones en diferentes portales al 3-2-2025).

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Enero de 2025 se redujo un 7.99%.



### 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 1-2-2025 da un incremento de 174.42% (se trata de contratos iniciados el 1-2-2024).

El ICL acumulado en 2025 es de 3.53% (desde 1-1-25 a 31-1-25), mientras que el IPC (entre 1-12-2024 y 31-12-2024, último mes publicado) totaliza un 2.7%.



### PUNTO 8 // OFERTA DE ALQUILERES COMERCIALES

En oferta hay publicados 1913 locales comerciales, es un 5.3% menos que el periodo anterior.

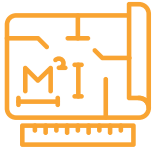
Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 27.04% se encuentra en alquiler. Respecto de las oficinas hay publicadas 5559, lo que representa un 2.47% menos que el periodo anterior.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 54.46% se encuentra en alquiler.



## SECCIÓN 02

# DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



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

**CON 1.73 SALARIOS SE PUEDE COMPRAR UN M2** (tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 30-11-24 y último salario RIPTE publicado 11-2024).

Se observa un incremento sostenido del poder adquisitivo respecto de los meses previos. El salario RIPTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 2.83% (Ripte 11-2024) y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 8.15%. Se está consolidando el otorgamiento y liquidación de las nuevas líneas de crédito hipotecario con ajuste del capital por UVA.

En Diciembre de 2024 se efectuaron 1130 hipotecas y se visualiza que en los próximos meses se va a romper la barrera de las 2000 hipotecas mensuales. El acceso a la vivienda se canaliza principalmente por ayuda familiar, a través del mercado locativo y ya empieza a tener relevancia el crédito hipotecario.



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

Desde 31/12/2023 al 31/12/2024 el dólar MEP se incrementó un 17.63%, cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 117.80% (variación interanual a 12-2024). Las escrituras formalizadas se incrementaron un 68.14% si se compara el periodo 12-2023 (4560 escrituras) con el periodo 12-2024 (7667 escrituras).

El salario RIPTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 110.52% (Cifras publicadas a 11-2024 RIPTE, a 12-2024 IPC y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



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

**SE OBSERVAN 66798 DEPARTAMENTOS PUBLICADOS (PROMEDIO DIFERENTES PORTALES)**

En los últimos 30 días hubo una disminución del 2.12% en la oferta de departamentos. Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 40.6%, es decir que desde 10-2022 a 1-2025 la oferta de departamentos se redujo en 45653 unidades.



## SECCIÓN 02

# DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



### PUNTO 12 // CANTIDAD DE ESCRITURAS: SE REALIZARON 7667 ESCRITURAS EN DICIEMBRE 2024

Una suba de 68.14% interanual (12-2023 vs 12-2024). La variación mensual fue un incremento del 33.22% (Noviembre 2024 vs Diciembre 2024). En los últimos doce meses se formalizaron 54761 escrituras (de 1-2024 a 12 -2024) y el promedio mensual de dicho periodo es de 4563 escrituras. Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual de los últimos 24 meses.



### PUNTO 13 // ABSORCIÓN DE MERCADO 7.43% (ESCRITURAS S/PUBLICACIONES)

En Diciembre de 2024 se escrituró el 7.43% de la oferta. Para vender todo el stock se necesitan 13 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 Diciembre de 2024 se redujo en promedio un 7.9% respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:21 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos. Respecto de las visitas realizadas el 44.93% (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 5162 locales comerciales, es un 2.68% menos que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 72.96% se encuentra en venta. Respecto de las oficinas hay publicadas 4648, lo que representa un 2% más que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 45.54% se encuentra en venta.



## SECCIÓN 03

# DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN



## PUNTO 16 // DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En Diciembre de 2024 se otorgaron 72 permisos para obra nueva. Se observa una disminución del 2.7% respecto del mes anterior.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 190466 m<sup>2</sup> lo que representa un incremento del 36.87% respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Saavedra (con 7 permisos), representa el 9.72% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Balvanera con 17558 m<sup>2</sup> , lo que representa el 9.22% del total.





# Informe mensual

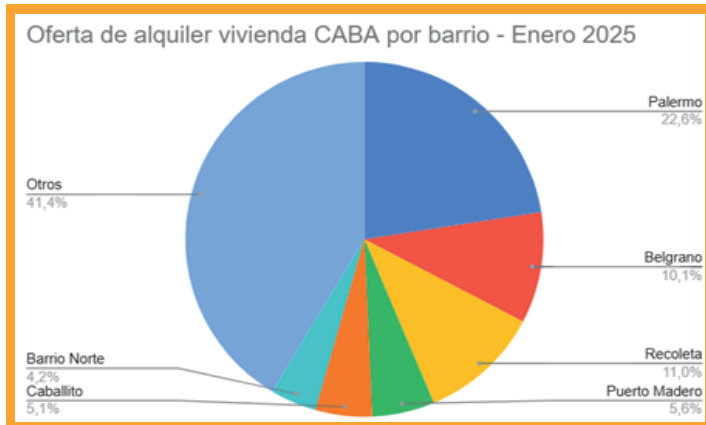
De acuerdo a los datos que recabamos, organizamos y analizamos en el mes de Enero de 2025 observamos que:



## 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 173,04%. Este periodo se observa una disminución del 7,99% de la oferta respecto del mes anterior.**

El 95,99% 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 58,59% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta 3490 inmuebles, lo que representa el 22,55% del total.

**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 diciembre 2024 la baja promedio fue del 37,7%. 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 trimestral, utilizando preferentemente el IPC (Índice de precios al consumidor publicado por el INDEC) para ajustar el valor locativo.

**La rentabilidad del alquiler para vivienda es del 5,99%** 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 15% de la torta del mercado** (promedio según publicaciones en diferentes portales al 3-2-2025). La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Enero 2025 se redujo un 7,99%.

**El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-2-2025 da un incremento de 174,42%** (se trata de contratos iniciados el 1-1-2024).

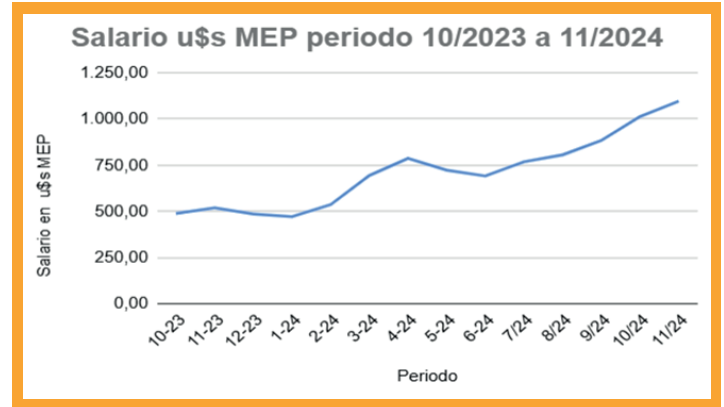
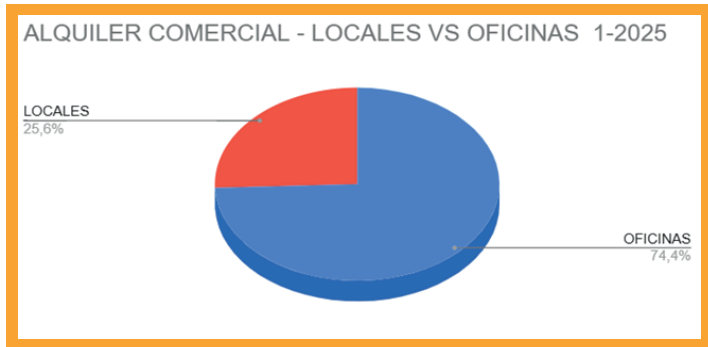
El ICL acumulado en 2025 es de 3,53% (desde 1-1-25 a 31-1-25), mientras que el IPC (entre 1-12-2024 y 31-12-2024, último mes publicado) totaliza un 2,7%.

**En oferta hay publicados 1913 locales comerciales en alquiler**, es un 5,3% menos que el periodo anterior. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 27,04% se encuentra en alquiler.



# Informe mensual

Respecto de las **oficinas hay publicadas 5559 en alquiler**, lo que representa un 2,47% menos que el periodo anterior. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 54.46% se encuentra en alquiler.



Se observan 66798 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 2,12% en la oferta de departamentos.

Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 40,6%, es decir que desde 10-2022 a 1-2025 la oferta de departamentos se redujo en 45653 unidades.

## DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

### Con 1.73 salarios se puede comprar un m2.

(tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 30-11-24 y último salario RIPTE publicado 11-2024). Se observa un leve incremento sostenido del poder adquisitivo respecto de los meses previos. El salario RIPTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 2.83% y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 8.15%.

Se está consolidando el otorgamiento y liquidación de las nuevas líneas de crédito hipotecario con ajuste del capital por UVA. En Diciembre de 2024 se efectuaron 1130 hipotecas y se visualiza que en los próximos meses se va a romper la barrera de las 2000 hipotecas mensuales. El acceso a la vivienda se canaliza por ayuda familiar, a través del mercado locativo y ya empieza a tener relevancia el crédito hipotecario.

Desde el 31/12/2023 al 31/12/2024 el dólar MEP se incrementó un 17.63%, cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 117,80% (variación interanual a 12-2024). Las escrituras formalizadas se incrementaron un 68.14% si se compara el periodo 12-2023 (4560 escrituras) con el periodo 12-2024 (7667 escrituras). El salario RIPTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 110,52%.

(Cifras publicadas a 11-2024 RIPTE, a 12-2024 IPC y Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).

### La cantidad de escrituras formalizadas en Diciembre de 2024 fue de 7667.

Una suba de 68,14% interanual (12-2023 vs 12-2024).

La variación mensual fue un incremento del 33,22% (Noviembre 2024 vs Diciembre 2024).

En los últimos doce meses se formalizaron 54761 escrituras (de 1-2024 a 12-2024) y el promedio mensual de dicho periodo es de 4563 escrituras.

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





# Informe mensual

**La absorción de mercado fue del 7,43%** (Escrituras s/Publicaciones).

Es decir que en Diciembre de 2024 se escrituró el 7,43% de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 13 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 Diciembre de 2024, **una disminución** de la cantidad de visitas en promedio del 7,9% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7:21 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 44,93% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

En oferta **hay publicados 5162 locales comerciales en venta**, es un 2,68% menos que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 72,96% se encuentra en venta.

Respecto de las **oficinas hay publicadas 4648 en venta**, lo que representa un 2% más que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 45,54% se encuentra en venta.



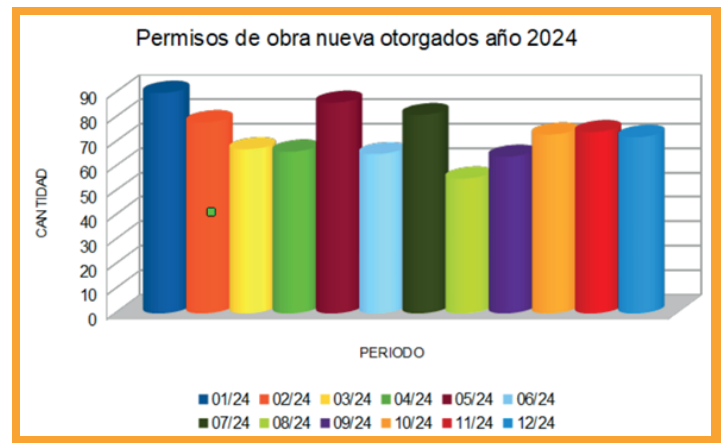
## DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

En Diciembre de 2024 se otorgaron 72 permisos para obra nueva. Se observa una disminución del 2,7% respecto del mes anterior.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 190466 m2 lo que representa un 36,87% de incremento respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Saavedra (con 7 permisos), representa el 9,72% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Balvanera con 17558 m2, lo que representa el 9,22% 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

