

Observatorio Estadístico
del Sector Inmobiliario.



Colegio
Inmobiliario



EL MERCADO INMOBILIARIO ESTÁ LLENO DE LUCES VERDES

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 149.44%

La oferta se redujo el último mes en CABA un 8.65% , se encuentra a la baja dos meses consecutivos (la baja es de 15.94% en dicho periodo) y el volumen sigue siendo acorde al mercado actual.



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 56.90% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta, posee 3093 inmuebles lo que representa el 19.99% 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 Febrero 2025 inclusive .la baja en promedio fue del 36.3%.

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 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 5.87% 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 13.86% de la torta del mercado (promedio según publicaciones en diferentes portales al 17-3-2025)

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Febrero de 2025 se redujo un 8.65%.



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 1-3-2025 da un incremento de 149.34% (se trata de contratos iniciados el 1-3-2023)

El ICL acumulado en 2025 es de 6.03% (desde 1-1-25 a 28-2-25), mientras que el IPC (entre 1-1-2025 y 28-2-2025, último mes publicado) totaliza un 4.7%.



PUNTO 8 // OFERTA DE ALQUILERES COMERCIALES

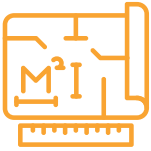
En oferta hay publicados 1913 locales comerciales, es un 5,3% menos que el periodo anterior. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 27,04% se encuentra en alquiler.

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 1.85 SALARIOS SE PUEDE COMPRAR UN M2 (tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 31-12-24 y último salario RIPTE publicado 12-2024). 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 2.04% (Ripte 12-2024) y medido en Dólar MEP tuvo una disminución del 6.22%.

Se está consolidando el otorgamiento y liquidación de las nuevas líneas de crédito hipotecario con ajuste del capital por UVA.

En enero de 2025 se efectuaron 945 hipotecas y se visualiza que en los próximos meses se va a romper la barrera de las 2000 hipotecas mensuales si las condiciones se mantienen estables.

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 29/2/2024 al 28/2/2025 el dólar MEP se incrementó un 19.01%, cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 66.9% (variación interanual a 2-2025). Las escrituras formalizadas se incrementaron un 93.68% si se compara el período 1-2024 (1882 escrituras) con el período 1-2025 (3645 escrituras).

El salario RIPTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 111.16% (Cifras publicadas a 12-2024 RIPTE, a 2-2025 IPC y a 1-2025 Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As)



PUNTO 11 // CANTIDAD DE PUBLICACIONES DE DEPARTAMENTOS PARA VENTA

SE OBSERVAN 67848 DEPARTAMENTOS PUBLICADOS (PROMEDIO DIFERENTES PORTALES)

En los últimos 30 días hubo un incremento del 1.57% en la oferta de departamentos. Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 39.66%, es decir que desde 10-2022 a 2-2025 la oferta de departamentos se redujo en 44603 unidades.



SECCIÓN 02

DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



PUNTO 12 // CANTIDAD DE ESCRITURAS: SE REALIZARON 3645 ESCRITURAS EN ENERO 2025

Una suba de 93.68% interanual (1-2024 vs 1-2025). La variación mensual fue una disminución del 52.46% (Diciembre 2024 vs Enero 2025), hay que tener en cuenta que enero es un mes de baja actividad por estacionalidad.

En los últimos doce meses se formalizaron 56524 escrituras (de 2-2024 a 1-2025) y el promedio mensual de dicho periodo es de 4710 escrituras.

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



PUNTO 13 // ABSORCIÓN DE MERCADO 3.55% (ESCRITURAS S/PUBLICACIONES)

En Enero de 2025 se escrituró el 3.55% de la oferta. Para vender todo el stock se necesitan 28 meses (si no ingresara nueva oferta), al ritmo de escrituración de Enero 2025, que es un mes estacionalmente bajo en actividad.

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 Febrero de 2025 se redujo en promedio un 12.3% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 5:49 minutos.

Por visita en promedio se ven 6 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 53.96% (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 5074 locales comerciales, es un 0.26% más que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 73.57% se encuentra en venta.

Respecto de las oficinas hay publicadas 4488, lo que representa un 3.48% más que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 45.88% se encuentra en venta.



SECCIÓN 03

DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN



PUNTO 16 // DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En enero de 2025 se otorgaron 66 permisos para obra nueva. Se observa una disminución del 8.33% respecto del mes anterior.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 165181 m² lo que representa una disminución del 13.27% respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Villa Urquiza (con 9 permisos), representa el 13.64% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Nuñez con 21760 m², lo que representa el 13.17% del total.





Informe mensual

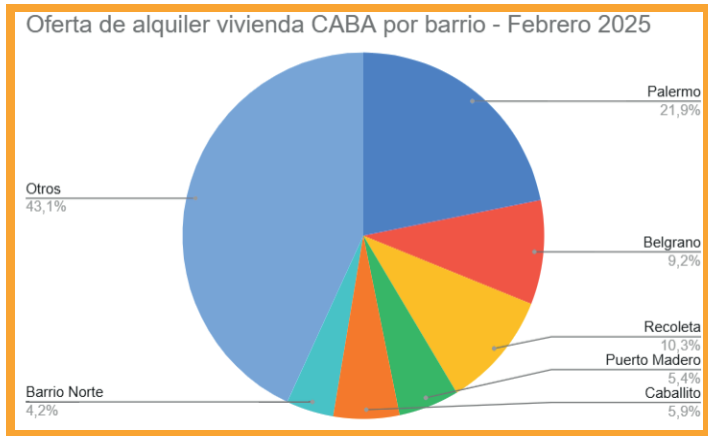
De acuerdo a los datos que recabamos, organizamos y analizamos en el mes de Febrero de 2025 observamos que:



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 149,44%. Este periodo se observa una disminución del 8,65%, y se encuentra a la baja dos meses consecutivos (la baja es de 15,94% en dicho periodo) aún no se convierte en una tendencia.**

El 95,9% 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 56,90% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales). Palermo fue el barrio con más oferta 3093 inmuebles, lo que representa el 19,99% 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 febrero 2025 la baja promedio fue del 36,3%. 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, 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 5,87% 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 13,86% de la torta del mercado (promedio según publicaciones en diferentes portales al 17-3-2025). La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Febrero 2025 se redujo un 8,65%.

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-3-2025 da un incremento de 149,34% (se trata de contratos iniciados el 1-3-2023).

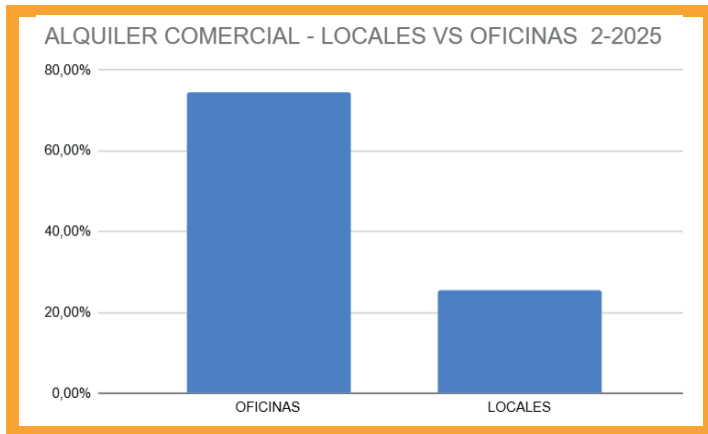
El ICL acumulado en 2025 es de 6,03% (desde 1-1-25 a 28-2-25), mientras que el IPC (entre 1-1-2025 y 28-2-2025, último mes publicado) totaliza un 4,7%.

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.



DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

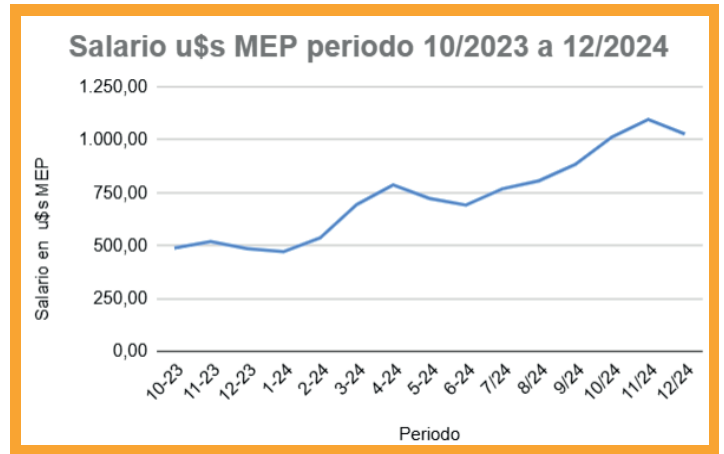
Con 1.85 salarios se puede comprar un m2.

(tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 31-12-24 y último salario RIPTe publicado 12-2024). 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 2.04% y medido en Dólar MEP tuvo una disminución del 6.22%.

Se está consolidando el otorgamiento y liquidación de las nuevas líneas de crédito hipotecario con ajuste del capital por UVA. En enero de 2025 se efectuaron 945 hipotecas y se visualiza que en los próximos meses se va a romper la barrera de las 2000 hipotecas mensuales si las condiciones se mantienen estables. 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 29/2/2024 al 28/2/2025 el dólar MEP se incrementó un 19.01% , cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 66,9% (variación interanual a 2-2025). Las escrituras formalizadas se incrementaron un 93.68% si se compara el periodo 1-2024 (1882 escrituras) con el periodo 1-2025 (3645 escrituras).

El salario RIPTe medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 111,16%. (Cifras publicadas a 12-2024 RIPTe, a 2-2025 IPC y a 1-2025 Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



Se observan 67848 departamentos publicados (promedio diferentes portales). En los últimos 30 días se incrementó un 1,57% la oferta de departamentos.

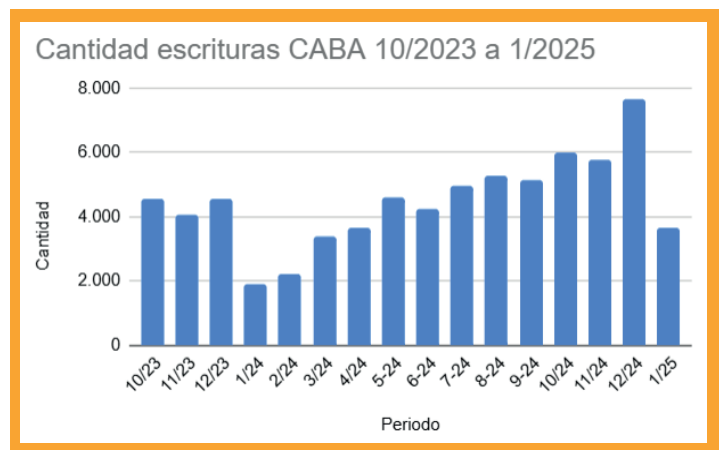
Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 39,66%, es decir que desde 10-2022 a 2-2025 la oferta de departamentos se redujo en 44603 unidades.

La cantidad de escrituras formalizadas en Enero de 2025 fue de 3645.

Una suba de 93,68% interanual (1-2024 vs 1-2025).

La variación mensual fue una disminución del 52,46% (Diciembre 2024 vs Enero 2025), hay que tener en cuenta que enero es un mes de baja actividad por estacionalidad. En los últimos doce meses se formalizaron 56524 escrituras (de 2-2024 a 1-2025) y el promedio mensual de dicho periodo es de 4710 escrituras.

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





Informe mensual

La **absorción** de mercado fue del 3,55% (Escrituras s/Publicaciones). Es decir que en Enero de 2025 se escrituró el 3,53% de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 28 meses (si no ingresara nueva oferta), al ritmo de escrituración de Enero 2025, que es un mes estacionalmente bajo en actividad.

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 Febrero de 2025 ,una **disminución** de la cantidad de visitas en promedio del 12,3% respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 5:49 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos. Respecto de las visitas realizadas el 53.96% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

En oferta **hay publicados 5074 locales comerciales en venta**, es un 0,26% más que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 73,57% se encuentra en venta.

Respecto de las **oficinas hay publicadas 4488 en venta**, lo que representa un 3,48% más que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 45,88% se encuentra en venta.



DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

En Enero de 2025 se otorgaron 66 permisos para obra nueva. Se observa una disminución del 8,33% respecto del mes anterior.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 165181 m2 lo que representa una disminución del 13,27% respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Villa Urquiza (con 9 permisos), representa el 13,64% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Nuñez con 21760 m2 , lo que representa el 13,17% 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

