

Observatorio Estadístico  
del Sector Inmobiliario.



Colegio  
Inmobiliario



**LA SALIDA DEL CEPO  
TUVO  
UN IMPACTÓ POSITIVO  
EN EL  
SECTOR INMOBILIARIO**

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 176.55%.

La oferta se incrementó el último mes en CABA un 10.87%. El volumen de la oferta satisface correctamente al mercado.

El 95.41% 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 56% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta, posee 3354 inmuebles lo que representa el 21.67% 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 Marzo 2025 inclusive .la baja en promedio fue del 34%.

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 ANUAL POR ICL A 36 MESES

La rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de 6% 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 14.93% respecto del total del mercado en venta (promedio según publicaciones en diferentes portales al 11-5-2025). La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Abril de 2025 se incrementó un 10.87%.



### 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 1-5-2025 da un incremento de 95.24% (se trata de contratos iniciados el 1-5-2023). El ICL acumulado en 2025 es de 12.16% (desde 1-1-25 a 30-4-25), mientras que el IPC (entre 1-1-2025 y 31-3-2025, último mes publicado) totaliza un 8.52%.



### PUNTO 8 // OFERTA DE ALQUILERES COMERCIALES

En oferta hay publicados 1865 locales comerciales, es un 2.5% menos que el periodo anterior.

Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 26.54% se encuentra en alquiler.

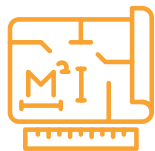
Respecto de las oficinas hay publicadas 5245, lo que representa un 1% menos que el periodo anterior.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 53.50% se encuentra en alquiler.



## SECCIÓN 02

# DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



### PUNTO 9 // ¿CON CUÁNTOS SALARIOS PUEDO COMPRAR UN M2? 1.78 SALARIOS

(tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 28-2-25 y último salario RIPTE publicado 2-2025)

Incremento sostenido del poder adquisitivo respecto de los meses previos.

El salario RIPTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 6.13% (Ripte 2-2025) y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 0.63%.

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

En Marzo de 2025 se efectuaron 992 hipotecas y se visualiza que en los próximos meses se va a romper la barrera de las 1200 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 30/4/2024 al 30/4/2025 el dólar MEP se incrementó un 13.69%, cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 55.9% (variación interanual a 3-2025)

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 39.66% si se compara el periodo 3-2024 (3399 escrituras) con el periodo 3-2025 (4747 escrituras).

El salario RIPTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 98.29% (Cifras publicadas a 2-2025 RIPTE, a 3-2025 IPC y a 3-2025 Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As)



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

Se observan 70045 departamentos publicados (promedio diferentes portales) En los últimos 30 días hubo un incremento del 3.24% en la oferta de departamentos.

Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 37.71%, es decir que desde 10-2022 a 5-2025 la oferta de departamentos se redujo en 42406 unidades.



## SECCIÓN 02

# DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



### PUNTO 12 // CANTIDAD DE ESCRITURAS 4747 EN MARZO DE 2025

**Una suba de 39.66% interanual (3-2024 vs 3-2025).**

La variación mensual fue un incremento del 10.58% (Febrero 2025 vs Marzo 2025). En los últimos doce meses se formalizaron 59952 escrituras (de 4-2024 a 3-2025) y el promedio mensual de dicho periodo es de 4996 escrituras. Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual de los últimos 24 meses.



### PUNTO 13 // ABSORCIÓN DE MERCADO 4.52% (ESCRITURAS S/PUBLICACIONES)

**En Marzo de 2025 se escrituró el 4.52% de la oferta.**

Para vender todo el stock se necesitan 22 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 Abril de 2025 se redujo en promedio un 10.42% respecto del mes anterior.**

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 7 minutos .  
Por visita en promedio se ven 6 avisos,  
Respecto de las visitas realizadas el 45% (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 5163 locales comerciales , es un 1.93% más que hace un año.**

Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 73.46% se encuentra en venta. Respecto de las oficinas hay publicadas 4558, lo que representa un 4.85% más que hace un año.  
Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 46.50% se encuentra en venta.



## SECCIÓN 03

# DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN



## PUNTO 16 // DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

**En Marzo de 2025 se otorgaron 84 permisos para obra nueva. Se observa un incremento del 21.74% respecto del mes anterior.**

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 242003 m<sup>2</sup> lo que representa un incremento del 54.56% respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Villa Devoto (con 8 permisos), representa el 9.52% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Puerto Madero con 71680 m<sup>2</sup>, lo que representa el 29.62% del total.

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





# Informe mensual

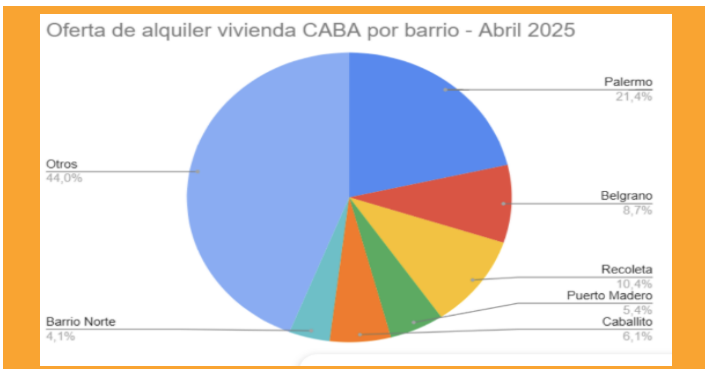
De acuerdo a los datos que recabamos, organizamos y analizamos en el mes de Abril de 2025 observamos que:



## 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 176,55%**. Este periodo se observa un incremento del 10,87%, El volumen de la oferta satisface correctamente al mercado.

El 95,41% 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% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta 3354 inmuebles , lo que representa el 21,67% 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 marzo 2025 la baja promedio fue del 34%. 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 6%

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 14,93% respecto del total del mercado en venta

(promedio según publicaciones en diferentes portales al 11-5-2025)

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Abril 2025 se incrementó un 10,87%.

## El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-5-2025 da un incremento de 95,24%

(se trata de contratos iniciados el 1-5-2023).

El ICL acumulado en 2025 es de 12,16% (desde 1-1-25 a 30-4-25 ), mientras que el IPC (entre 1-1-2025 y 31-3-2025, último mes publicado) totaliza un 8,52%.



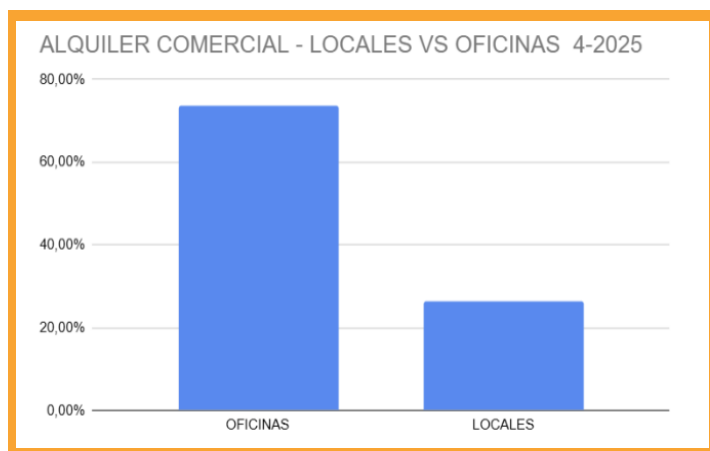
# Informe mensual

## En oferta hay publicados 1865 locales comerciales en alquiler, es un 2,5% menos que el periodo anterior.

Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 26,54% se encuentra en alquiler.

Respecto de las oficinas hay publicadas 5245 en alquiler, lo que representa un 1% menos que el periodo anterior.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 53,50% se encuentra en alquiler.

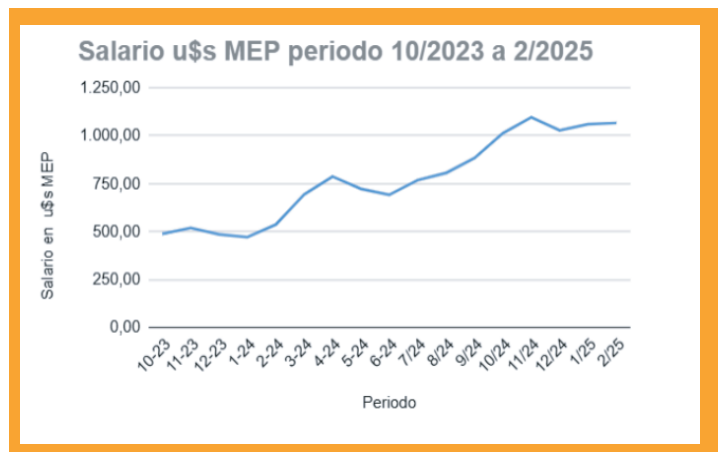


Desde el 30/4/2024 al 30/4/2025 el dólar MEP se incrementó un 13,69% , cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 55,9% (variación interanual a 3-2025)

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 39,66% si se compara el periodo 3-2024 (3399 escrituras) con el periodo 3-2025 (4747 escrituras).

El salario RIPTTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 98,29%.

(Cifras publicadas a 2-2025 RIPTTE, a 3-2025 IPC y a 3-2025 Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



## DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

### Con 1.78 salarios se puede comprar un m2

(tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 28-2-25 y último salario RIPTTE publicado 2-2025).

Se observa un leve incremento sostenido del poder adquisitivo respecto de los meses previos.

El salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 6,13% y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 0,63%.

Se está consolidando el otorgamiento y liquidación de las nuevas líneas de crédito hipotecario con ajuste del capital por UVA. En marzo de 2025 se efectuaron 992 hipotecas y se visualiza que en los próximos meses se va a romper la barrera de las 1200 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.

Se observan 70045 departamentos publicados (promedio diferentes portales).

En los últimos 30 días se incrementó un 3,24% la oferta de departamentos.

Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 37,71%, es decir que desde 10-2022 a 5-2025 la oferta de departamentos se redujo en 42406 unidades.

### La cantidad de escrituras formalizadas en Marzo de 2025 fue de 4747.

Una suba de 39,66% interanual (3-2024 vs 3-2025).

La variación mensual fue un incremento del 10,58% (Febrero 2025 vs Marzo 2025).

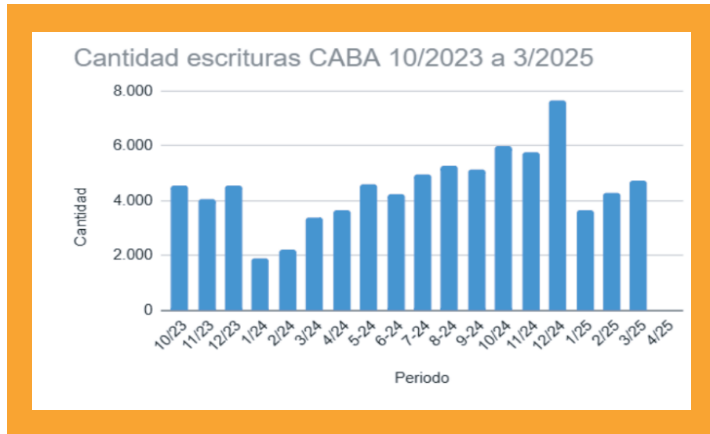
En los últimos doce meses se formalizaron 59952 escrituras (de 4-2024 a 3-2025) y el promedio mensual de dicho periodo es de 4996 escrituras.

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



# Informe mensual

## Grafico de cantidad de escrituras formalizadas en Marzo.



La **absorción** de mercado fue del 4,52% (Escrituras s/Publicaciones).

Es decir que en Marzo de 2025 se escrituró el 4,52% de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 22 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 Abril de 2025 ,una disminución de la cantidad de visitas en promedio del 10,42% respecto del mes anterior.

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

Por visita en promedio se ven 6 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 45% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

En oferta **hay publicados 5163 locales comerciales en venta** , es un 1,93% más que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 73,46% se encuentra en venta.

Respecto de las **oficinas hay publicadas 4558 en venta**, lo que representa un 4,85% más que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 46,50% se encuentra en venta.

## Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario.



## DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

En Marzo de 2025 se otorgaron 84 permisos para obra nueva. Se observa un incremento del 21,74% respecto del mes anterior.

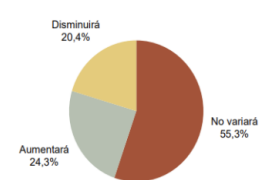
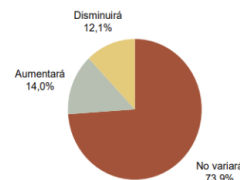
La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 242003 m2 lo que representa un incremento del 54,56% respecto del mes anterior.

El barrio con más permisos otorgados es Villa Devoto (con 8 permisos), representa el 9,52% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Puerto Madero con 71680 m2 , lo que representa el 29,62% del total.

### 1. ¿Cómo cree que evolucionará la actividad del sector construcción durante el periodo abril-junio de 2025?

	Empresas que realizan principalmente obras privadas	Empresas que realizan principalmente obras públicas
No variará	73,9	55,3
Aumentará	14,0	24,3
Disminuirá	12,1	20,4



Fuente: INDEC, Dirección Nacional de Estadísticas Económicas. Dirección de Estadísticas Mineras, Manufactureras, Energéticas y de la Construcción.

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



