



**SE SUPERARON LAS 5200  
ESCRITURAS PROMEDIO,  
EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES  
EN CABA**



## 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 176.14%**

La oferta se redujo el último mes en CABA un 0.41%. El volumen de la oferta satisface correctamente al mercado.

El 95.% 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(3472) , BELGRANO(1321) , RECOLETA(1669) , BARRIO NORTE(617), CABALLITO (923) Y PUERTO MADEIRO(766).**

Los barrios mencionados explican el 55.94% de la oferta total(promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta, posee 3472 inmuebles lo que representa el 22.43% 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 Mayo 2025 inclusive .la baja en promedio fue del 32.4%.

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 6,16%** 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 14.83% respecto del total del mercado en venta (promedio según publicaciones en diferentes portales al 29-6-2025)

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Junio de 2025 se redujo un 0.41%



### 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 1-7-2025 da un incremento de 66.11% (se trata de contratos iniciados el 1-7-2023).

El ICL acumulado en 2025 es de 20.84% (desde 1-1-25 a 30-6-25), mientras que el IPC (entre 1-1-2025 y 31-5-2025, último mes publicado) totaliza un 13.26%.



### PUNTO 8 // OFERTA DE ALQUILERES COMERCIALES

En oferta hay publicados 2055 locales comerciales, es un 10.18% más que el periodo anterior.

Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 28.32% se encuentra en alquiler.

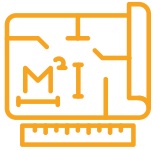
Respecto de las oficinas hay publicadas 5155, lo que representa un 1.71% menos que el periodo anterior.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 52.35% se encuentra en alquiler.



## SECCIÓN 02

# DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



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

**CON 1.60 SALARIOS SE PUEDE COMPRAR UN M2** (tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 30-4-25 y último salario RIPTE publicado 4-2025)

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 2.87% (Ripte 4-2025) y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 14.22%.

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

En Mayo de 2025 se efectuaron 1300 hipotecas y se visualiza que en los próximos meses se va a romper la barrera de las 1400 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 31/5/2024 al 31/5/2025 el dólar MEP disminuyó un 1.99%, cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que se incrementó un 43.5% (variación interanual a 5-2025)

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 22.22% si se compara el periodo 5-2024 (4590 escrituras) con el periodo 5-2025 (5610 escrituras).

El salario RIPTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 50.55% (Cifras publicadas a 4-2025 RIPTE, a 5-2025 IPC y a 5-2025 Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As)



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

**SE OBSERVAN 70770 DEPARTAMENTOS PUBLICADOS (PROMEDIO DIFERENTES PORTALES)**

En los últimos 30 días hubo un incremento del 1% en la oferta de departamentos.

Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 37.06%, es decir que desde 10-2022 a 6-2025 la oferta de departamentos se redujo en 41681 unidades.



## SECCIÓN 02

# DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



### PUNTO 12 // CANTIDAD DE ESCRITURAS: SE REALIZARON 5610 ESCRITURAS EN MAYO 2025

Una suba de 22.22% interanual (5-2024 vs 5-2025).

La variación mensual fue un incremento del 2.54% (Abril 2025 vs Mayo 2025).

En los últimos doce meses se formalizaron 62807 escrituras (de 6-2024 a 5-2025) y el promedio mensual de dicho periodo es de 5234 escrituras.

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



### PUNTO 13 // ABSORCIÓN DE MERCADO 5.31% (ESCRITURAS S/PUBLICACIONES)

En Mayo de 2025 se escrituró el 5.31% de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 19 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 Mayo de 2025 se incrementó en promedio un 20.67% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 6 minutos .

Por visita en promedio se ven 7 avisos,

Respecto de las visitas realizadas el 45.41% (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 5202 locales comerciales , es un 2.32% más que hace un año.

Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 71.68% se encuentra en venta.

Respecto de las oficinas hay publicadas 4693, lo que representa un 2% más que hace un año.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 47.65% se encuentra en venta.



## SECCIÓN 03

# DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN



## PUNTO 16 // DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En Mayo de 2025 se otorgaron 66 permisos para obra nueva. Se observa una disminución del 21.43% respecto de Marzo de 2025.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 117775m<sup>2</sup> lo que representa una disminución del 51.33% respecto de Marzo de 2025.

Los barrios con más permisos otorgados son Villa Devoto, Villa Urquiza y Colegiales (con 6 permisos cada uno), representan el 27.27% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Palermo con 23941m<sup>2</sup>, lo que representa el 20.33% del total.

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





# Informe mensual

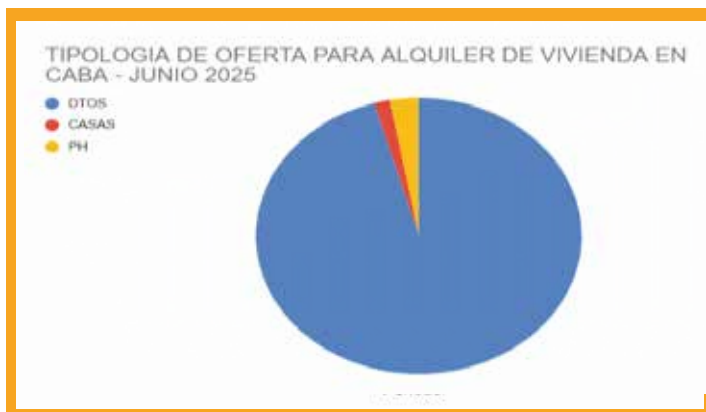
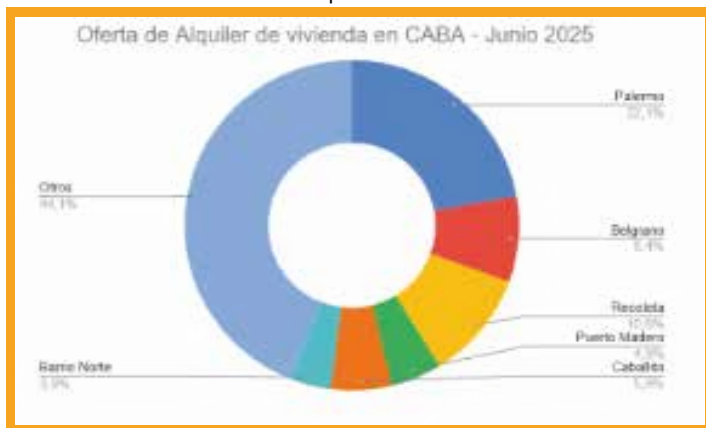
De acuerdo a los datos que recabamos, organizamos y analizamos en el mes de Mayo / Junio de 2025 observamos que:



## 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 176,14%. Este periodo se observa una disminución del 0,41%. El volumen de la oferta satisface correctamente al mercado.

El 95% 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 55,94% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta 3472 inmuebles , lo que representa el 22,43% 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 mayo 2025 la baja promedio fue del 32,4%. 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 6,16% 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 14,83% respecto del total del mercado en venta (promedio según publicaciones en diferentes portales al 29-6-2025).

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Junio 2025 se redujo un 0,41%.

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-7-2025 da un incremento de 66,11%(se trata de contratos iniciados el 1-7-2023).

El ICL acumulado en 2025 es de 20,84% (desde 1-1-25 a 30-6-25 ), mientras que el IPC (entre 1-1-2025 y 31-5-2025, último mes publicado) totaliza un 13,26%.



# Informe mensual

En oferta hay publicados 2055 locales comerciales en alquiler, es un 10,18% más que el periodo anterior. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 28,32% se encuentra en alquiler.

Respecto de las oficinas hay publicadas 5155 en alquiler, lo que representa un 1,71% menos que el periodo anterior.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 52,35% se encuentra en alquiler.



Se observan 70770 departamentos publicados (promedio diferentes portales).

En los últimos 30 días se incrementó un 1% la oferta de departamentos. Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 37,06%, es decir que desde 10-2022 a 6-2025 la oferta de departamentos se redujo en 41681 unidades.

La cantidad de escrituras formalizadas en Mayo de 2025 fue de 5610.

Una suba de 22,22% interanual (5-2024 vs 5-2025).

La variación mensual fue un incremento del 2,54% (Abril 2025 vs Mayo 2025).

En los últimos doce meses se formalizaron 62807 escrituras (de 6-2024 a 5-2025) y el promedio mensual de dicho periodo es de 5234 escrituras.

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



## DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

### Con 1.60 salarios se puede comprar un m2

(tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 30-4-25 y último salario RIPTE publicado 4-2025).

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 2,87% y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 14,22%.

Se está consolidando el otorgamiento y liquidación de las nuevas líneas de crédito hipotecario con ajuste del capital por UVA. En mayo de 2025 se efectuaron 1300 hipotecas y se visualiza que en los próximos meses se va a romper la barrera de las 1400 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 31/5/2024 al 31/5/2025 el dólar MEP disminuyó un 1,99%, cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 43,5% (variación interanual a 5-2025).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 22,22% si se compara el periodo 5-2024 (4590 escrituras) con el periodo 5-2025 (5610 escrituras).

El salario RIPTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 50,55%.

(Cifras publicadas a 4-2025 RIPTE, a 5-2025 IPC y a 5-2025 Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



# Informe mensual

La absorción de mercado fue del 5,31% (Escrituras s/Publicaciones).

Es decir que en Mayo de 2025 se escrituró el 5,31% de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 19 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 Mayo de 2025 ,un incremento de la cantidad de visitas en promedio del 20,67% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 6 minutos.

Por visita en promedio se ven 7 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 45,41% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

En oferta hay publicados 5202 locales comerciales en venta , es un 2,32% más que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 71,68% se encuentra en venta.

Respecto de las oficinas hay publicadas 4693 en venta, lo que representa un 2% más que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 47,65% se encuentra en venta.



## DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

En Mayo de 2025 se otorgaron 66 permisos para obra nueva. Se observa una disminución del 21,43% respecto de Marzo de 2025.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 117775 m2 lo que representa una disminución del 51,33% respecto de Marzo de 2025.

Los barrios con más permisos otorgados son Villa Devoto, Villa Urquiza y Colegiales (con 6 permisos cada uno), representan el 27,27% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Palermo con 23941 m2 , lo que representa el 20,33% del total.

Variaciones del nivel general y capitulos. Mayo de 2025\*

Nivel general y capitulos	Variación porcentual		
	respecto al mes anterior	respecto al mismo mes del año anterior	acumulada del año
		%	
Nivel general	3,1	33,5	7,6
Materiales	0,5	19,9	7,4
Mano de obra <sup>(1)</sup>	5,9	47,3	7,1
Gastos generales	2,0	41,8	10,4

<sup>(1)</sup> El capítulo "Mano de obra" comprende el costo de la mano de obra de albañilería y estructura, y la subcontratación de los trabajos de yesería, pintura, instalación sanitaria y contratraccidos, instalación de gas e instalación eléctrica.

Fuente: INDEC. Dirección Nacional de Estadísticas de Precios. Dirección de Índices de Precios de la Producción.

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

