

Observatorio Estadístico
del Sector Inmobiliario.



Colegio
Inmobiliario



SE FORMALIZARON **64337** ESCRITURAS
EN LOS **ÚLTIMOS 12 MESES** 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 171.63%**. El 95.32% de la oferta son departamentos. La oferta se redujo el último mes en CABA un 2.19%. El volumen de la oferta satisface correctamente al mercado.

El 95,32% 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 (3474) , BELGRANO (1340) , RECOLETA (1518) , BARRIO NORTE (546), CABALLITO (887) Y PUERTO MADERO (780).

Los barrios mencionados explican el 55.23% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta, posee 3474 inmuebles lo que representa el 22.45% 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 Julio 2025 inclusive la baja en promedio fue del 31.3%.

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 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 **5.78%** 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 14.15% respecto del total del mercado en venta (promedio según publicaciones en diferentes portales al 10-8-2025). La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Julio de 2025 se redujo un 2.18%.



PUNTO 7 // EVOLUCIÓN DEL ICL (ÍNDICE PARA CONTRATOS DE LOCACIÓN)

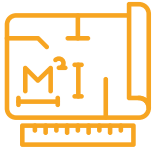
El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-8-2025 da un incremento de 55.67% (se trata de contratos iniciados el 1-8-2023). El ICL acumulado en 2025 es de 23.49% (desde 1-1-25 a 31-7-25), mientras que el IPC (entre 1-1-2025 y 31-7-2025, último mes publicado) totaliza un 17.3%.



PUNTO 8 // OFERTA DE ALQUILERES COMERCIALES

En oferta hay publicados 2136 locales comerciales, es un 3.94% más que el periodo anterior.

Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 29.12% se encuentra en alquiler. Respecto de las oficinas hay publicadas 5246, lo que representa un 1.76% más que el periodo anterior. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 52.70% se encuentra en alquiler.



PUNTO 9 // ¿CON CUÁNTOS SALARIOS PUEDO COMPRAR UN 1.57 SALARIOS

(Tomando como referencia un 2 ambientes en barrio promedio con Dólar MEP al 30-6-25 y el último salario RIPTe de 6-2025)

El poder adquisitivo muestra una mejora sostenida. El RIPTe en pesos subió 2,76% y medido en Dólar MEP 1,12%.

Se desacelera el otorgamiento de créditos hipotecarios ajustados por UVA: en junio 2025 se firmaron 1.216 hipotecas, con mayores exigencias de los bancos. El acceso a la vivienda sigue dependiendo de ayuda familiar y del alquiler, aunque el crédito hipotecario empieza a ganar relevancia.



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

Desde 31/7/2024 al 31/7/2025 el dólar MEP se incrementó un 5.14% , cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que se incrementó un 36.6% (variación interanual a 7-2025)

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 36.15% si se compara el periodo 6-2024 (4232 escrituras) con el periodo 6-2025 (5762 escrituras).

El salario RIPTe medido en u\$ MEP interanual se incrementó un 75,10% (Cifras publicadas a 6-2025 RIPTe, a 7-2025 IPC y a 6-2025 Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As)



PUNTO 11 // CANTIDAD DE PUBLICACIONES DE DEPARTAMENTOS PARA VENTA

Se observan 74185 departamentos publicados (promedio diferentes portales)

En los últimos 30 días hubo un incremento del 4.83% en la oferta de departamentos.

Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 34.03%, es decir que desde 10-2022 a 8-2025 la oferta de departamentos se redujo en 38266 unidades.



SECCIÓN 02

DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



PUNTO 12 // CANTIDAD DE ESCRITURAS 5762 ESCRITURAS EN JUNIO 2025

Una suba de 36.15% interanual (6-2024 vs 6-2025).

La variación mensual fue un incremento del 2.71% (Mayo 2025 vs Junio 2025). En los últimos doce meses se formalizaron 64337 escrituras (de 7-2024 a 6-2025) y el promedio mensual de dicho periodo es de 5361 escrituras. Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual de los últimos 24 meses.



PUNTO 13 // ABSORCIÓN DE MERCADO 5.30% (ESCRITURAS S/PUBLICACIONES) EN JUNIO DE 2025 SE ESCRITURÓ EL 5.30% 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 Julio de 2025 se incrementó en promedio un 0.06% respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 6 minutos. Por visita en promedio se ven 6 avisos, Respecto de las visitas realizadas el 44.41% (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 5200 locales comerciales, es un 2.24% más que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 70.88% se encuentra en venta. Respecto de las oficinas hay publicadas 4709, lo que representa un 9.66% más que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 47.30% se encuentra en venta.



SECCIÓN 03

DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN



PUNTO 16 // DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En Junio de 2025 se otorgaron 82 permisos para obra nueva. Se observa un Incremento del 24.24% respecto de Mayo de 2025.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 168849m² lo que representa un incremento del 43.36% respecto de Mayo de 2025.

El barrio con más permisos otorgados es Nuñez (con 8 permisos), representa el 9.75% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Nuñez con 24111m², lo que representa el 14.28% 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 Junio/Julio de 2025 observamos que:



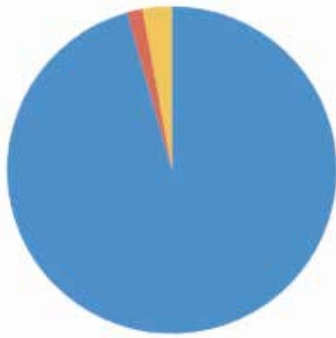
DATOS SOBRE ALQUILERES

Desde la entrada en vigencia del dnu 70/2023 el 29-12-2023 la oferta de inmuebles en locación para vivienda se incrementó un 171,63%. Este periodo se observa una disminución del 2,19%. El volumen de la oferta satisface correctamente al mercado.

El 95,32% de la oferta son departamentos.

TIPOLOGIA DE OFERTA PARA ALQUILER DE VIVIENDA EN CABA - AGOSTO 2025

● DTOS
● CASAS
● PH

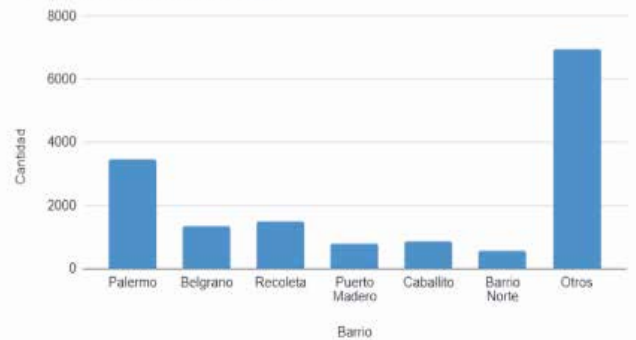


Los 6 barrios con mayor oferta son palermo , belgrano , recoleta , puerto madero , caballito y barrio norte.

Los barrios mencionados explican el 55,23% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta 3474 inmuebles , lo que representa el 22,45% del total.

BARRIOS CON MÁS OFERTA PARA ALQUILER DE VIVIENDA - AGOSTO 2025



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 julio 2025 la baja promedio fue de 31.3%. 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 son 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 5.78% 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 14,15% respecto del total del mercado en venta (promedio según publicaciones en diferentes portales al 10-8-2025)

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Julio 2025 se redujo un 2,25%.



Informe mensual

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-8-2025 da un incremento de 55.67% (se trata de contratos iniciados el 1-8-2023).

El ICL acumulado en 2025 es de 23,49% (desde 1-1-25 a 31-7-25), mientras que el IPC (entre 1-1-2025 y 31-7-2025, último mes publicado) totaliza un 17,30%.

En oferta hay publicados 2136 locales comerciales en alquiler, es un 3.94% más que el periodo anterior. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 29,12% se encuentra en alquiler.

Respecto de las oficinas hay publicadas 5246 en alquiler, lo que representa un 1,76% más que el periodo anterior.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 52,70% se encuentra en alquiler.

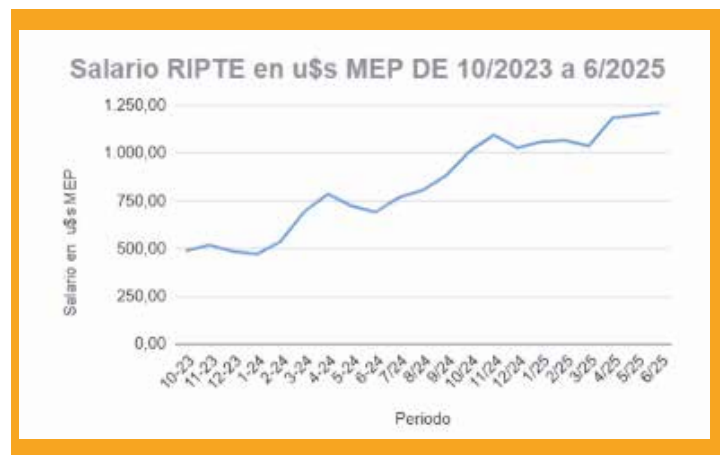
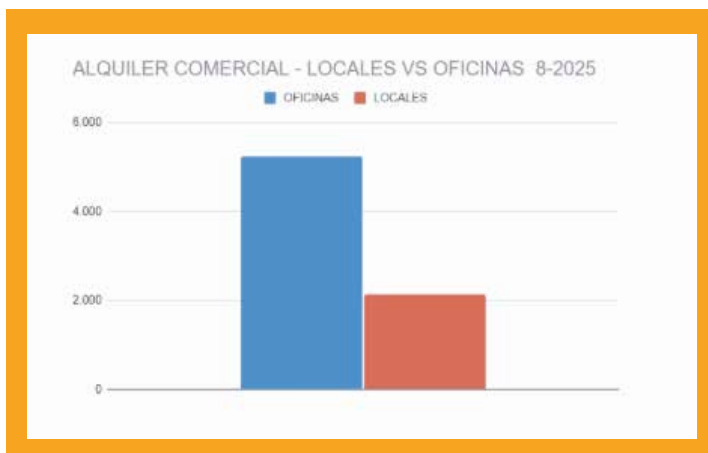
condiciones solicitadas por las entidades financieras para el otorgamiento de los créditos hipotecarios. El acceso a la vivienda se canaliza por ayuda familiar, a través del mercado locativo y ya empieza a tener relevancia el crédito hipotecario.

Desde el 31/7/2024 al 31/7/2025 el dólar MEP se incrementó un 5.14%, cifra muy inferior a la inflación IPC Nacional que fue del 36,6% (variación interanual a 7-2025).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 36.15% si se compara el periodo 6-2024 (4232 escrituras) con el periodo 6-2025 (5762 escrituras).

El salario RIPTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 75,10%.

(Cifras publicadas a 6-2025 RIPTE, a 7-2025 IPC y a 6-2025 Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

Con 1.57 salarios se puede comprar un m² (tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 30-6-25 y último salario RIPTE publicado 6-2025).

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 2,76% y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 1.12%.

Se está atenuando el otorgamiento y liquidación de los créditos hipotecarios con ajuste del capital por UVA. En junio de 2025 se efectuaron 1216 hipotecas y se visualiza un endurecimiento de las condiciones solicitadas

Se observan 74185 departamentos publicados (promedio diferentes portales).

En los últimos 30 días se incrementó un 4.83% la oferta de departamentos.

Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 34,03%, es decir que desde 10-2022 a 8-2025 la oferta de departamentos se redujo en 38266 unidades.



Informe mensual

La cantidad de escrituras formalizadas en Junio de 2025 fue de 5762.

Una suba de 36,15% interanual (6-2024 vs 6-2025).

La variación mensual fue un incremento del 2,71% (Mayo 2025 vs Junio 2025).

En los últimos doce meses se formalizaron 64337 escrituras (de 7-2024 a 6-2025) y el promedio mensual de dicho periodo es de 5361 escrituras.

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



La absorción de mercado fue del 5,30% (Escrituras s/Publicaciones).

Es decir que en Junio de 2025 se escrituró el 5,30% 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 Julio de 2025, un incremento de la cantidad de visitas en promedio del 0,06% respecto del mes anterior.

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

Por visita en promedio se ven 6 avisos.

Respecto de las visitas realizadas el 44,41% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años. En oferta hay publicados 5200 locales comerciales en venta, es un 2,24% más que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 70,88% se encuentra en venta.

Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario.

Respecto de las oficinas hay publicadas 4709 en venta, lo que representa un 9,66% más que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 47,30% se encuentra en venta.



DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

En Junio de 2025 se otorgaron 82 permisos para obra nueva. Se observa un incremento del 24,24% respecto de Mayo de 2025.

La superficie registrada para obra nueva en dicho periodo es de 168849m2 lo que representa un incremento del 43,36% respecto de Mayo de 2025.

El barrio con más permisos otorgados es Nuñez (con 8 permisos), representa el 9,75% del total. El barrio con mayor superficie registrada es Nuñez con 24111m2, lo que representa el 14,28% del total.

INDICADOR CAC

Indicador de la variación del costo de un edificio tipo en Capital Federal, con fecha de publicación el día 23/07/2025. (12 meses anteriores)

| PERIODO | DESCRIPCIÓN | ÍNDICE (2024=100) | VARIACIÓN (MENSUAL) |
|-----------|-----------------------|-------------------|---------------------|
| JUN 2025* | COSTO DE CONSTRUCCIÓN | 16.643,40 | 0,70% |
| | MATERIALES | 18.826,50 | 0,70% |
| | MANO DE OBRA | 13.443,50 | 0,80% |



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

