



**EN 2025 SE FORMALIZARON
69461 ESCRITURAS, EL
MEJOR AÑO DESDE 2007**



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 185.89%

La oferta se incrementó el último mes en CABA un 5.25%. El volumen de la oferta satisface correctamente al mercado.

El 94.4% 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 (2750), RECOLETA (1410), BELGRANO (1116), CABALLITO (865), PUERTO MADERO (904) y BARRIO NORTE (356).

Los barrios mencionados explican el 52.73% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta, posee 2750 inmuebles lo que representa el 19.60% 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 Enero 2026 inclusive .la baja en promedio fue del 30.4%.

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 6,64% 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 EN VENTA.

La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda es el 13.09% respecto del total del mercado en venta (promedio según publicaciones en diferentes portales al 28-2-2026)

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Febrero de 2026 disminuyó 1.26%.



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 1-3-2026 da un incremento de 33.89% (ajuste anual).

El ICL acumulado en 2025 es de 36.35% (desde 1-1-25 a 31-12-25), mientras que el IPC (entre 1-1-2025 y 31-12-2025, último mes publicado) totaliza un 31.5%.



PUNTO 8 // OFERTA DE ALQUILERES COMERCIALES

En oferta hay publicados 2802 locales comerciales, es un 31.18% más que en la medición anterior.

Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 33.70% se encuentra en alquiler.

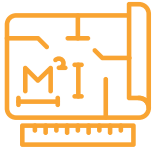
Respecto de las oficinas hay publicadas 5460, lo que representa un 4.07% más que en la medición anterior.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 53.31% se encuentra en alquiler.



SECCIÓN 02

DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



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

1.72 salarios (tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 31-12-25 y último salario RIPTTE publicado 12-2025)
El salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 1.35% (Ripte 12-2025) y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 1.05%.
Se observa una disminución en el otorgamiento y liquidación de los créditos hipotecarios con ajuste del capital por UVA.
En enero de 2026 se efectuaron 765 hipotecas y aumenta un poco el endurecimiento de las condiciones solicitadas por las entidades financieras para el otorgamiento de los créditos hipotecarios.
El acceso a la vivienda se canaliza principalmente por ayuda familiar, a través del mercado locativo y del crédito hipotecario.



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

Desde 31/01/2025 al 31/01/2026 el dólar MEP se incrementó un 25.37%, cifra inferior a la inflación IPC Nacional que se incrementó un 32.4% (variación interanual a 01-2026)
Las escrituras formalizadas decrecieron un -6.09% si se compara el periodo 01-2025 (3.645 escrituras) con el periodo 01-2026 (3.423 escrituras).
El salario RIPTTE medido en u\$ MEP interanual se incrementó un 8,28%.
(Cifras publicadas a 1-2026 RIPTTE, a 01-2026 IPC y a 01-2026 Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As)



PUNTO 11 // CANTIDAD DE PUBLICACIONES DE DEPARTAMENTOS PARA VENTA

SE OBSERVAN 75035 DEPARTAMENTOS PUBLICADOS (PROMEDIO DIFERENTES PORTALES)

El 51.77% son de 1 y 2 ambientes.
En los últimos 30 días hubo un incremento del 1.15% en la oferta de departamentos. Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 33.27%, es decir que desde 10-2022 a 2-2026 la oferta de departamentos se redujo en 37416 unidades.



SECCIÓN 02

DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



PUNTO 12 // CANTIDAD DE ESCRITURAS 3423 ESCRITURAS EN ENERO 2026

Una baja de 6.09% interanual (1-2025 vs 1-2026).

La variación mensual fue una disminución del 55.23% (diciembre 2025 vs enero 2026).

En los últimos doce meses se formalizaron 69239 escrituras (de 2-2025 a 1-2026) y el promedio mensual de dicho periodo es de 5770 escrituras.

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



PUNTO 13 // ABSORCIÓN DE MERCADO 3.43% (ESCRITURAS S/PUBLICACIONES)

En enero de 2026 se escrituró el 3.43% de la oferta.

El mercado sufrió una desaceleración notable respecto a diciembre. La tasa de absorción cayó del 6.21% a 3.43%, lo que aumentó el tiempo necesario para liquidar el inventario de 16 a 29 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 febrero de 2026 se redujo en promedio un 18.74% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 6:43 minutos .

Por visita en promedio se ven 6 avisos,

Respecto de las visitas realizadas el 44.27% (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 5512 locales comerciales , es un 5.17% más que hace un año.

Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 66.30% se encuentra en venta.

Respecto de las oficinas hay publicadas 4782, lo que representa un 4.64% más que hace un año.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 46.69% se encuentra en venta.



SECCIÓN 03

DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN



PUNTO 16 // DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En Enero de 2026 se otorgaron 114 permisos para obra nueva en la Ciudad de Buenos Aires.

Se observa un incremento del 22.58% respecto de diciembre de 2025.

La superficie registrada para obra nueva en dicho período es de 309862 m², lo que representa un incremento del 47,5 % respecto de diciembre de 2025.

El barrio con mayor cantidad de permisos otorgados es Palermo con 20 permisos, lo que representa aproximadamente 17.5 % del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Palermo, con aproximadamente 89076m², equivalente a 28.75% del total registrado.

(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 marzo de 2026 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 185,89%. Este periodo se observa un incremento del 5.25 %. El volumen de la oferta satisface correctamente al mercado.**

El 94.4% de la oferta son departamentos.

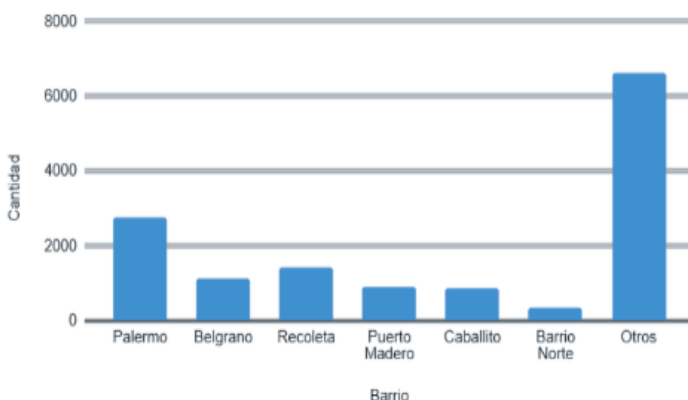


Los 6 barrios con mayor oferta son palermo , belgrano , recoleta , puerto madero , caballito y barrio norte.

Los barrios mencionados explican el 52,73% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta 2750 inmuebles , lo que representa el 19,60% del total.

BARRIOS CON MÁS OFERTA PARA ALQUILER DE VIVIENDA - FEBRERO 2026



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 Enero 2026 la baja promedio fue de 30.4%. 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 6.64% 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 13,09% respecto del total del mercado en venta (promedio según publicaciones en diferentes portales al 28-2-2026)

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en Febrero 2026 se disminuyó un 1,26%.

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-3-2026 da un incremento de 33.89 %(ajuste anual).

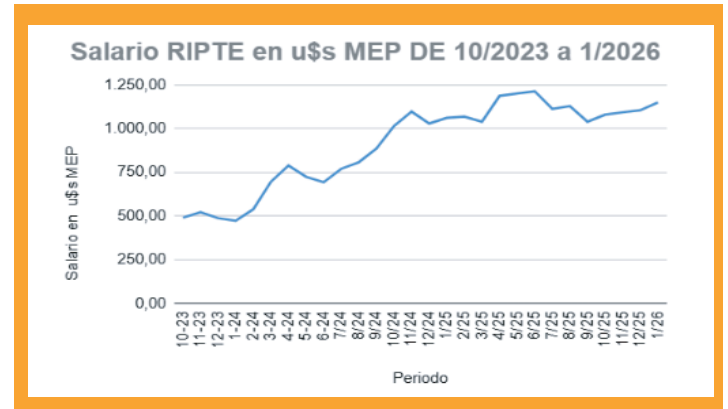
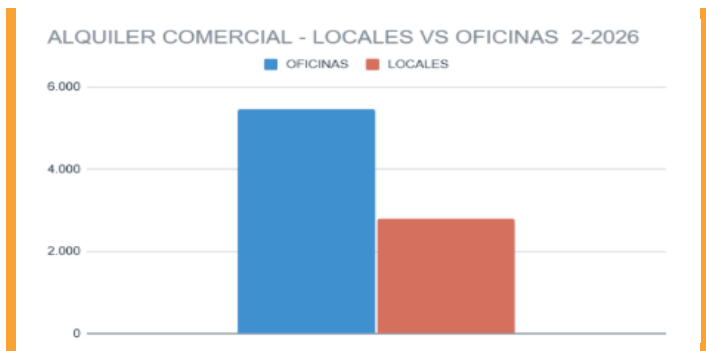
El ICL acumulado en 2025 es de 36.35% (desde 1-1-25 a 31-12-25), mientras que el IPC (entre 1-1-2025 y 31-12-2025 totaliza un 31.5%.

En oferta hay publicados 2802 locales comerciales en alquiler, es un 31,18% más que en la medición anterior. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 33,70% se encuentra en alquiler.



Informe mensual

Respecto de las oficinas hay publicadas 5460 en alquiler, lo que representa un 4,07% más que en la medición anterior. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 53.31% se encuentra en alquiler.



DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

¿Con cuántos salarios puedo comprar un m2? 1.72 salarios (tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 31-12-25 y último salario RIPTe publicado 12-2025)

El salario RIPTe en Pesos tuvo un incremento el último mes del 1.35% (Ripte 12-2025) y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 1.05%.

Disminuyó el otorgamiento y liquidación de créditos hipotecarios con ajuste del capital por UVA.

Enero de 2026 se efectuaron 765 hipotecas y aumenta un poco el endurecimiento de las condiciones solicitadas por las entidades financieras para el otorgamiento de los créditos hipotecarios.

El acceso a la vivienda se canaliza principalmente por ayuda familiar, a través del mercado locativo y del crédito hipotecario.

Desde 31/01/2025 al 31/01/2026 el dólar MEP se incrementó un 25.37%, cifra inferior a la inflación IPC Nacional que se incrementó un 32.4% (variación interanual a 01-2026). Las escrituras formalizadas decrecieron un -6.09% si se compara el periodo 01-2025 (3.645 escrituras) con el periodo 01-2026 (3.423 escrituras).

El salario RIPTe medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 8,28%.

(Cifras publicadas a 1-2026 RIPTe, a 01-2026 IPC y a 01-2026 Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As)

Se observan 75035 departamentos publicados (promedio diferentes portales). El 51.77% son de 1 y 2 ambientes.

En los últimos 30 días se incrementó un 1,15% la oferta de departamentos.

Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 33,27%, es decir que desde 10-2022 a 12-2025 la oferta de departamentos se redujo en 37416 unidades.

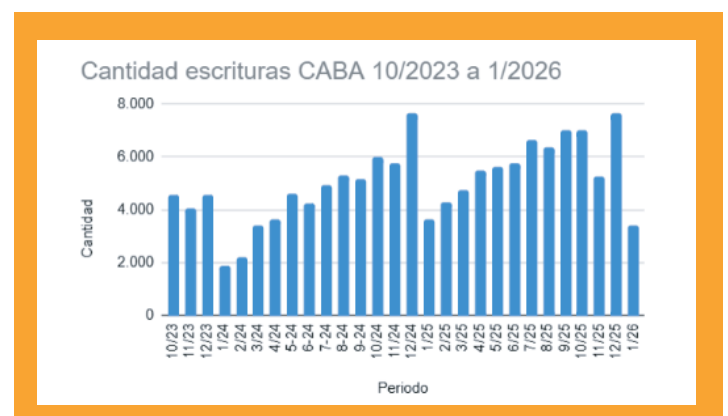
La cantidad de escrituras formalizadas en enero de 2026 fue de 3423.

Una baja de 55.23% interanual (1-2025 vs 1-2026).

La variación mensual fue una disminución del 6.09% (diciembre 2025 vs enero 2026).

En los últimos doce meses se formalizaron 69239 escrituras (de 2-2025 a 1-2026) y el promedio mensual de dicho periodo es de 5770 escrituras.

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





Informe mensual

La absorción de mercado fue del 3.43% (Escrituras/Publicaciones).

Es decir que en enero de 2026 se escrituró el 3.43% de la oferta.

Para vender todo el stock se necesitan 29 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 febrero de 2026, una disminución en promedio un 18.74% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 6:43 minutos.

Por visita en promedio se ven 6 avisos, Respecto de las visitas realizadas el 44.27% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

En oferta hay publicados 5512 locales comerciales en venta, es un 5,17% más que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 66,30% se encuentra en venta.

Respecto de las oficinas hay publicadas 4782 en venta, lo que representa un 4,64% más que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 46,69% se encuentra en venta.



DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

En Enero de 2026 se otorgaron 114 permisos para obra nueva en la Ciudad de Buenos Aires.

Se observa un incremento del 22.58% respecto de diciembre de 2025.

La superficie registrada para obra nueva en dicho período es de 309862 m², lo que representa un incremento del 47,5 % respecto de diciembre de 2025.

El barrio con mayor cantidad de permisos otorgados es Palermo con 20 permisos, lo que representa aproximadamente 17.5 % del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Palermo, con aproximadamente 89076m², equivalente a 28.75% del total registrado.

INDICADOR CAC

Indicador de la variación del costo de un edificio tipo en Capital Federal, con fecha de publicación el día 23/02/2026.
(*) Datos provisionales

PERÍODO	DENOMINACIÓN	ÍNDICE PREVIOS	VARIACIÓN PREVIOS
ENE 2026*	COSTO DE CONSTRUCCIÓN	19.209,40	2,30%
	MATERIALES	21.778,00	2,10%
	MANO DE OBRA	15.444,40	2,80%



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

