



El 85% de los **jóvenes**
quiere su casa propia



SECCIÓN 01

DATOS SOBRE ALQUILERES



PUNTO 1 // EVOLUCIÓN DE LA OFERTA PARA ALQUILER DE VIVIENDA

Desde la entrada en vigencia del DNU 70/2023 del 29-12-2023 **LA OFERTA SE INCREMENTÓ UN 151,9%**

La oferta disminuyó el último mes en CABA un 11,88%. El volumen de la oferta satisface correctamente al mercado.

El 94,66% 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 (3022), RECOLETA (1443), BELGRANO (1270), CABALLITO (1047), PUERTO MADERO (904) y VILLA URQUIZA (626).

Los barrios mencionados explican el 54,19% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta, posee 3022 inmuebles lo que representa el 21,53% 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 2026 inclusive la baja en promedio fue del 31,77%.

En algunos contratos ya se pueden observar bajas en términos nominales de los valores locativos.



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 **6,82%** para un contrato iniciado en marzo de 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 13,19% respecto del total del mercado en venta (promedio según publicaciones en diferentes portales al 31-03-2026). La oferta de inmuebles en locación para vivienda en marzo de 2026 disminuyó un 11,88%.



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 1-4-2026 da un incremento de 33,3% (ajuste anual).

El ICL acumulado en 2026 es de 6,16% (hasta el 31-3-2026), mientras que el IPC (hasta el 31-3-2026) totaliza un 9,4%.



PUNTO 8 // OFERTA DE ALQUILERES COMERCIALES

En oferta hay publicados **3312 locales comerciales**, es un **18,20%** más que en la medición anterior.

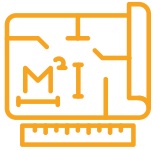
Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 37,34% se encuentra en alquiler.

Respecto de las oficinas hay publicadas 5471, lo que representa un 0,2% más que en la medición anterior.



SECCIÓN 02

DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



PUNTO 9 // ¿CON CUÁNTOS SALARIOS PUEDO COMPRAR UN M²? 1,55 SALARIOS

(tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 28-2-26 y último salario RIPTTE publicado 2-2026)

El salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 5,37% (Ripte 2-2026) y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 8,40%.

Se observa una disminución en el otorgamiento y liquidación de los créditos hipotecarios con ajuste del capital por UVA.

En Marzo de 2026 se efectuaron 834 hipotecas, se comienza a observar una flexibilización de las condiciones acompañadas de una baja en las tasas, lo que permite vislumbrar un cambio de tendencias.

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\$ SOBRE EL VOLUMEN DE OPERACIONES (ESCRITURAS)

Desde 31/03/2025 al 31/03/2026 el dólar MEP se incrementó un 8,03%, cifra inferior a la inflación IPC Nacional que se incrementó un 32,6% (variación interanual a 03-2026).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 17,76% si se compara el periodo 03-2025 (4747 escrituras) con el periodo 03-2026 (5590 escrituras).

El salario RIPTTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 14,57%.

(Cifras publicadas a 2-2026 RIPTTE, a 03-2026 IPC y a 03-2026 Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



PUNTO 11 // CANTIDAD DE PUBLICACIONES DE DEPARTAMENTOS PARA VENTA

Se observan 78.670 departamentos publicados (promedio diferentes portales). El 50,98% son de 1 y 2 ambientes.

En los últimos 30 días hubo un incremento del 4,80% en la oferta de departamentos.

Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 30,04%, es decir que desde 10-2022 a 03-2026 la oferta de departamentos se redujo en 33.781 unidades.



SECCIÓN 02

DATOS SOBRE COMPRA-VENTA



PUNTO 12 // CANTIDAD DE ESCRITURAS: SE FORMALIZARON 5590 ESCRITURAS EN MARZO 2026

Una suba de 17.76% interanual (3-2025 vs 3-2026).
La variación mensual fue un incremento del 56.71% (febrero 2026 vs marzo 2026).
En los últimos doce meses se formalizaron 69356 escrituras (de 4-2025 a 3-2026) y el promedio mensual de dicho periodo es de 5780 escrituras.

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



PUNTO 13 // ABSORCIÓN DE MERCADO 5.17% (ESCRITURAS S/PUBLICACIONES)

En marzo de 2026 se escrituró el 5.17% de la oferta.
En marzo de 2026 el mercado mostró una recuperación respecto del mes anterior.
La tasa de absorción subió del 3.88% (febrero 2026) al 5.17% (marzo 2026), lo que disminuyó el tiempo necesario para agotar el inventario a 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 marzo de 2026 registró una disminución del 1,28% respecto del mes anterior. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 6:29 minutos.
Por visita en promedio se visualizan 6,62 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 5.557 locales comerciales, es un 9,52% más que hace un año.
Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 62,65% se encuentra en venta.
Respecto de las oficinas hay publicadas 4.644, lo que representa un 3,48% más que hace un año.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 45.91% se encuentra en venta.



SECCIÓN 03

DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

PUNTO 16 // DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En febrero de 2026 se otorgaron 69 permisos para obra nueva en la Ciudad de Buenos Aires.

Se observa una disminución del 39,47% respecto de enero de 2026.

La superficie registrada para obra nueva en dicho período es de 125.574 m², lo que representa una disminución del 59,47% respecto de enero de 2026.

Los barrios con mayor cantidad de permisos otorgados son Villa Urquiza y Belgrano, con 7 permisos cada uno, lo que representa aproximadamente el 10,14% del total en cada caso.

El barrio con mayor superficie registrada es Palermo, con 19.044,69 m², equivalente al 15,17% del total registrado.

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

PUNTO 17 // EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

El desarrollo de emprendimientos inmobiliarios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires presenta una concentración en el corredor norte y noroeste de la ciudad. Durante 2025 se registraron 820 permisos, equivalentes a 1.620.000 m², lo que representa una disminución del 7,3% en superficie y del 6,5% en permisos respecto de 2024. En febrero de 2026 se otorgaron 69 permisos con 125.574 m² registrados, lo que representa una disminución del 39,47% en permisos y del 59,47% en superficie respecto de enero de 2026. Actualmente se relevaron 2.450 emprendimientos activos, concentrándose el 80% en diez barrios, principalmente Palermo, Belgrano, Caballito, Villa Urquiza y Núñez.





Informe mensual

De acuerdo a los datos que recabamos, organizamos y analizamos en el mes de Abril de 2026 observamos que:

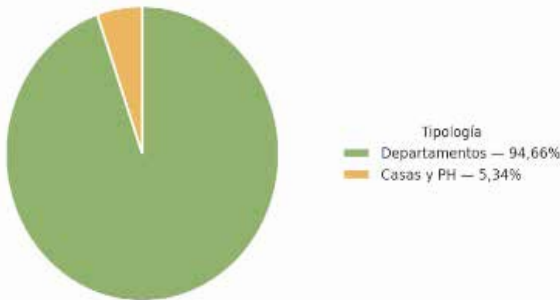


DATOS SOBRE ALQUILERES

Desde la entrada en vigencia del DNU 70/2023 el 29-12-2023 la oferta de inmuebles en locación para vivienda se incrementó un 151,9%. Este período se observa una disminución del 11,88%. El volumen de la oferta satisface correctamente al mercado.

El 94,66% de la oferta son departamentos.

Tipología de oferta para alquiler de vivienda en CABA — Marzo 2026

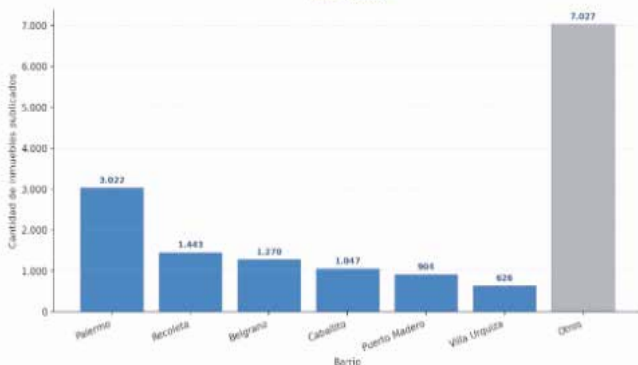


Los 6 barrios con mayor oferta son Palermo, Recoleta, Belgrano, Caballito, Puerto Madero y Villa Urquiza.

Los barrios mencionados explican el 54,19% de la oferta total (promedio de oferta publicada en diferentes portales).

Palermo fue el barrio con más oferta 3.022 inmuebles, lo que representa el 21,53% del total.

Barrios con más oferta para alquiler de vivienda Marzo 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 marzo 2026 la baja promedio fue de 31,77%. 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 6,82% para un contrato iniciado en marzo de 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 13,19% respecto del total del mercado en venta (promedio según publicaciones en diferentes portales al 31-03-2026).

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en marzo 2026 disminuyó un 11,88%.

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA para los ajustes correspondientes al 1-4-2026 da un incremento de 33,3% (ajuste anual).

El ICL acumulado en 2026 es de 6,16% (hasta el 31-3-2026), mientras que el IPC (hasta el 31-3-2026) totaliza un 9,4%.



Informe mensual

En oferta hay publicados 3.312 locales comerciales en alquiler, es un 18,20% más que en la medición anterior.

Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 37,34% se encuentra en alquiler.

Respecto de las oficinas hay publicadas 5.471 en alquiler, lo que representa un 0,2% más que en la medición anterior.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 54,09% se encuentra en alquiler.



Desde 31/03/2025 al 31/03/2026 el dólar MEP se incrementó un 8,03%, cifra inferior a la inflación IPC Nacional que se incrementó un 32,6% (variación interanual a 03-2026).

Las escrituras formalizadas se incrementaron un 17,76% si se compara el período 03-2025 (4.747 escrituras) con el período 03-2026 (5.590 escrituras).

El salario RIPTTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 14,57%.

(Cifras publicadas a 2-2026 RIPTTE, a 03-2026 IPC y a 03-2026 Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As).



Se observan 78.670 departamentos publicados (promedio diferentes portales). El 50,98% son de 1 y 2 ambientes.

En los últimos 30 días se incrementó un 4,80% la oferta de departamentos.

Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 30,04%, es decir que desde 10-2022 a 03-2026 la oferta de departamentos se redujo en 33.781 unidades.



DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

¿Con cuántos salarios puedo comprar un m²? 1,55 salarios (tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 28-2-26 y último salario RIPTTE publicado 2-2026).

El salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 5,37% (RIPTTE 2-2026) y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 8,40%.

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

En marzo de 2026 se efectuaron 834 hipotecas, se comienza a observar una flexibilización de las condiciones acompañadas de una baja en las tasas, lo que permite vislumbrar un cambio de tendencias.

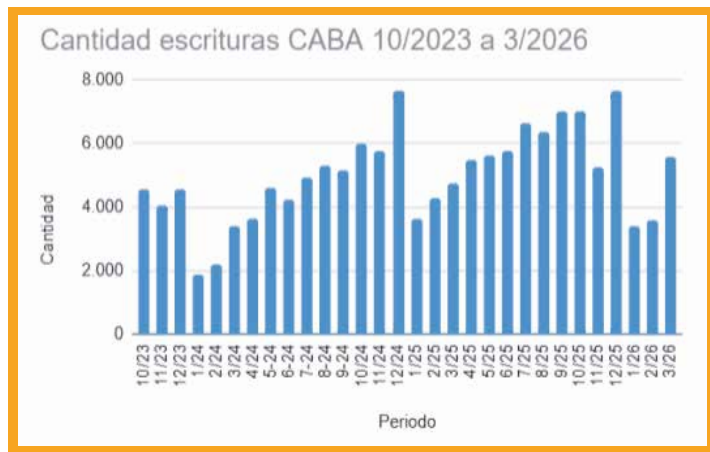
El acceso a la vivienda se canaliza principalmente por ayuda familiar, a través del mercado locativo y del crédito hipotecario.



Informe mensual

La cantidad de escrituras formalizadas en marzo de 2026 fue de 5.590.

Una suba de 17,76% interanual (3-2025 vs 3-2026).
 La variación mensual fue un incremento del 56,71% (febrero 2026 vs marzo 2026).
 En los últimos doce meses se formalizaron 69.356 escrituras (de 4-2025 a 3-2026) y el promedio mensual de dicho período es de 5.780 escrituras.
 Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual de los últimos 24 meses.



La absorción de mercado fue del 5,17% (Escrituras s/Publicaciones).

Es decir que en marzo de 2026 se escrituró el 5,17% de la oferta.
 El mercado mostró una leve recuperación respecto a febrero de 2026. 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 marzo de 2026 una disminución en promedio del 1,28% respecto del mes anterior.
 El tiempo promedio de duración de las visitas es de 6:29 minutos.
 Por visita en promedio se ven 6,62 avisos.
 Respecto de las visitas realizadas el 44,27% (promedio de portales) son efectuadas por personas con edad entre 25 y 44 años.

Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario.

En oferta hay publicados 5.557 locales comerciales en venta, es un 9,52% más que hace un año. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 62.65% se encuentra en venta.
 Respecto de las oficinas hay publicadas 4.644 en venta, lo que representa un 3,48% más que hace un año. Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 45.91% se encuentra en venta.



DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

En febrero de 2026 se otorgaron 69 permisos para obra nueva en la Ciudad de Buenos Aires.
 Se observa una disminución del 39,47% respecto de enero de 2026.
 La superficie registrada para obra nueva en dicho período es de 125.574 m², lo que representa una disminución del 59,47% respecto de enero de 2026.
 Los barrios con mayor cantidad de permisos otorgados son Villa Urquiza y Belgrano, con 7 permisos cada uno, lo que representa aproximadamente el 10,14% del total cada uno.
 El barrio con mayor superficie registrada es Palermo, con 19.044,69 m², equivalente al 15,17% del total registrado.

INDICADOR CAC			
Indicador de la variación del costo de un edificio tipo en Capital Federal, con fecha de publicación el día 20/04/2026.			
(*) Datos provisionales			
	COSTO DE CONSTRUCCIÓN	19.771,20	1,60%
MAR2026*	MATERIALES	22.204,20	0,90%
	MANO DE OBRA	16.205,20	3,20%



Colegio Inmobiliario

empresarios activos, concentrándose el 80% en diez barrios, principalmente Palermo, Belgrano, Caballito, Villa Urquiza y Núñez.