

COMPRAR UN M² EQUIVALE HOY A **1,65 SALARIOS** PROMEDIO RIPTE



**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 203,1%

La oferta se incrementó el último mes en CABA un 1,45% (24-07-2026 vs. 26-06-2026).

La oferta de vivienda en alquiler alcanza 17.181 unidades, contra 5.668 unidades del último relevamiento previo al DNU 70/2023.

El 94,4% de la oferta de vivienda son departamentos.

**PUNTO 2 // DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA PARA ALQUILER DE VIVIENDA POR BARRIO**

LOS 6 BARRIOS CON MAYOR OFERTA SON PALERMO (3.240), RECOLETA (1.585), BELGRANO (1.476), CABALLITO (1.068), PUERTO MADERO (1.027) Y VILLA URQUIZA (661)

Los barrios mencionados explican el 52,7% de la oferta total de vivienda en alquiler.

Palermo fue el barrio con más oferta, posee 3.240 inmuebles lo que representa el 18,9% 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 de 2024 a junio de 2026 inclusive la baja en promedio fue del 22,2%.

En la comparación interanual a junio de 2026, el alquiler publicado subió 31,77% contra un IPC (Índice de precios al consumidor publicado por el INDEC) de 33,5%.

Se observa una desaceleración en el ritmo de aumento de los valores publicados, que en los últimos seis meses promedió 2,4% mensual contra 3,0% un año atrás.

Se observan contraofertas de los inquilinos, las cuales son cada vez más aceptadas por los propietarios.

Cabe destacar que para determinar los datos mencionados precedentemente se aplicó un cambio metodológico, respecto de los informes publicados anteriormente.

**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.



PUNTO 5 // RENTABILIDAD DEL ALQUILER

La rentabilidad anual bruta promedio del alquiler para vivienda es de 5,66% para el promedio de la Ciudad (1er. trimestre de 2026, tomando departamentos de 2 ambientes usados, con una superficie de referencia de 43 m² y Dólar MEP del 23-07-2026).

Por comuna, el rango va del 4,72% (Comuna 14) al 6,77% (Comuna 3): las comunas del sur y del centro rinden más que el corredor norte.

La rentabilidad bruta supera el 5% anual en trece de las catorce comunas con dato disponible.

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 19,3% respecto del total de viviendas en venta (17.181 unidades en locación contra 88.978 viviendas en venta, al 24-07-2026).

La oferta de inmuebles en locación para vivienda en julio de 2026 aumentó 1,45%.



PUNTO 7 // Evolución del ICL (Índice para contratos de locación)

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA al 15-07-2026 es 34,72 y da un incremento de 31,66% (ajuste anual).

El ICL acumulado en 2026 es de 18,1% (al 15-07), mientras que el IPC (al 30-06, último mes publicado) totaliza un 16,9%.

Ambos índices corren prácticamente a la par.



PUNTO 8 // OFERTA DE ALQUILERES COMERCIALES

En oferta hay publicados 4.266 locales comerciales en alquiler, es un 2,6% más que en la medición anterior.

Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 42,9% se encuentra en alquiler.

Respecto de las oficinas en alquiler hay publicadas 5.857, lo que representa un 1,3% más que en la medición anterior.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 55,4% se encuentra en alquiler.



SECCIÓN 02

DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

02



PUNTO 9 // ¿Con cuántos salarios puedo comprar un m²? 1,65 salarios

(Tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 23-07-2026 y último salario RIPTE publicado 05-2026.)

El salario RIPTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 0,66% (RIPTE 05-2026) y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 1,62%.

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

En junio 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 junio de 2025 a junio de 2026 el Dólar MEP se incrementó un 24,0%, cifra inferior a la inflación IPC Nacional que se incrementó un 33,5% (variación interanual a 06-2026).

Las escrituras formalizadas crecieron un 4,0% si se compara el período 06-2025 (5.762 escrituras) con el período 06-2026 (5.990 escrituras).

El salario RIPTE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 2,7% (de u\$s 1.199 a u\$s 1.232).

(Cifras publicadas a 05-2026 RIPTE, a 06-2026 IPC y a 06-2026 Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As.)



PUNTO 11 // Cantidad de publicaciones de departamentos para venta

Se observan 75.461 departamentos publicados (corte del 24-07-2026, portales de primera línea).

El 50,5% son de 1 y 2 ambientes.

En las últimas tres semanas hubo una disminución del 0,9% en la oferta de departamentos (76.147 al 02-07 contra 75.461 al 24-07).

Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución de la cantidad de publicaciones acumulada es de 32,9%, es decir que desde 10-2022 a 07-2026 la oferta de departamentos se redujo en 36.990 unidades.



PUNTO 12 // CANTIDAD DE ESCRITURAS 5.990 Escrituras en junio 2026

Un alza de 4,0% interanual (6-2025 vs 6-2026).

La variación mensual fue un incremento del 10,2% (mayo 2026 vs junio 2026).

En los últimos doce meses se formalizaron 69.410 escrituras (de 7-2025 a 6-2026) y el promedio mensual de dicho período es de 5.784 escrituras.

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

(Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As.)



PUNTO 13 // Absorción de mercado 5,32% (Escrituras s/Publicaciones)

En junio de 2026 se escrituró el 5,32% de la oferta.

El mercado aceleró su ritmo de absorción respecto de mayo. La tasa subió del 4,82% al 5,32% (5.990 escrituras sobre 112.645 inmuebles publicados en venta, todas las tipologías), lo que redujo el tiempo necesario para liquidar el inventario a 18,8 meses (si no ingresara nueva oferta).

Los barrios con más oferta en portales son Palermo, Belgrano, Recoleta, Puerto Madero y Caballito.



PUNTO 14 // Evolución de la búsqueda en portales

La cantidad de visitas en junio de 2026 fue de 8,4 millones y se redujo en promedio un 10,4% respecto del mes anterior.

El tiempo promedio de duración de las visitas es de 6:52 minutos.

Por visita en promedio se ven 6,5 avisos.

El mayor grupo etario de visitantes es el de 25 a 34 años y la composición por género muestra leve mayoría femenina (54,2%).



PUNTO 15 // OFERTA DE VENTA INMUEBLES COMERCIALES

En oferta hay publicados 5.676 locales comerciales en venta, es un 0,2% más que en la medición anterior.

Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 57,1% se encuentra en venta.

Respecto de las oficinas en venta hay publicadas 4.707, lo que representa un 1,0% menos que en la medición anterior.

Del total de la oferta de oficinas (venta y alquiler) el 44,6% se encuentra en venta (corte 24-07-2026).



SECCIÓN 03

DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

03



PUNTO 16 // DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En junio de 2026 se otorgaron 100 permisos para obra nueva en la Ciudad de Buenos Aires.

Se observa un incremento del 2,04% respecto de mayo de 2026 y del 22,0% respecto de junio de 2025.

La superficie registrada para obra nueva en dicho período es de 209.771 m², lo que representa un incremento del 15,3% respecto de mayo de 2026 y del 24,2% interanual.

El barrio con mayor cantidad de permisos otorgados es Villa Devoto con 13 permisos, lo que representa el 13,0% del total.

El barrio con mayor superficie registrada es Puerto Madero, con 53.012 m², equivalente al 25,3% del total registrado, concentrados en un único proyecto.

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



PUNTO 17 // EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

Al corte del 24-07-2026 se registran 1.686 emprendimientos verticales publicados en venta en portales de primera línea, un 0,3% menos que en la medición anterior.

El desarrollo de emprendimientos mantiene una fuerte concentración territorial en el corredor norte y noroeste de la ciudad.

Los barrios con mayor cantidad de obras iniciadas en 2026 son Palermo, Villa Urquiza, Villa Devoto, Villa del Parque, Saavedra y Caballito.





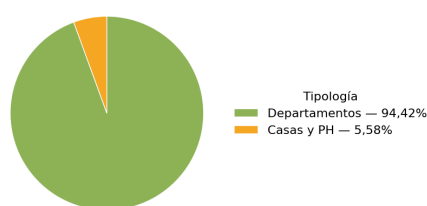
Informe mensual

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

DATOS SOBRE ALQUILERES

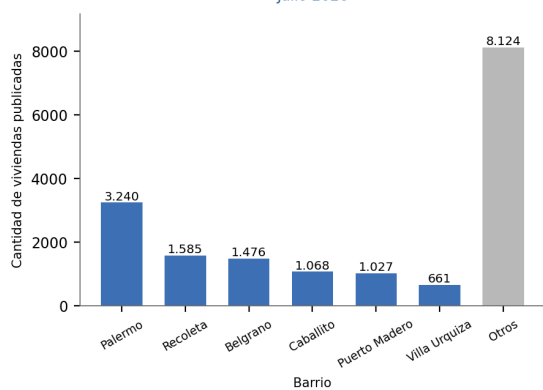
Desde la entrada en vigencia del DNU 70/2023 el 29-12-2023 la oferta de inmuebles en locación para vivienda se incrementó un 203,1%. La oferta aumentó un 1,45% el último mes y alcanza 17.181 unidades. El volumen de la oferta satisface correctamente al mercado. El 94,4% de la oferta son departamentos.

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



Los 6 barrios con mayor oferta son Palermo, Recoleta, Belgrano, Caballito, Puerto Madero y Villa Urquiza. Los barrios mencionados explican el 52,7% de la oferta total de vivienda en alquiler. Palermo fue el barrio con más oferta: 3.240 inmuebles, el 18,9% del total.

Barrios con más oferta para alquiler de vivienda julio 2026



Los precios de alquileres para vivienda están a la baja en términos reales. El valor locativo se incrementa por debajo de la inflación: desde enero de 2024 a junio de 2026 inclusive la baja en promedio fue del 22,2%. En la comparación interanual a junio de 2026, el alquiler publicado subió 31,77% contra un IPC de 33,5%. Se observa una desaceleración en el ritmo de aumento de los valores publicados, que en los últimos seis meses promedió 2,4% mensual contra 3,0% un año atrás. 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 para ajustar el valor locativo.

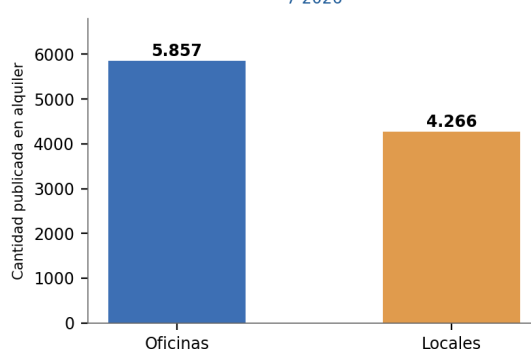
La rentabilidad anual bruta del alquiler para vivienda es del 5,66% para el promedio de la Ciudad (1er. trimestre de 2026, departamentos de 2 ambientes usados, 43 m² de referencia y Dólar MEP del 23-07-2026). Por comuna, el rango va del 4,72% (Comuna 14) al 6,77% (Comuna 3). La rentabilidad supera el 5% anual en trece de las catorce comunas con dato disponible. La inversión inmobiliaria se muestra como resguardo de valor.

La participación de la oferta de inmuebles en alquiler para vivienda es del 19,3% respecto del total de viviendas en venta (17.181 unidades en locación contra 88.978 viviendas en venta, al 24-07-2026). La oferta en locación para vivienda en julio de 2026 aumentó 1,45%.

El Índice para contratos de locación ICL publicado por el BCRA al 15-07-2026 da un incremento de 31,66% (ajuste anual). El ICL acumulado en 2026 es de 18,1% (al 15-07), mientras que el IPC (al 30-06) totaliza un 16,9%. Ambos corren prácticamente a la par.

En oferta hay publicados 4.266 locales comerciales en alquiler, un 2,6% más que en la medición anterior. Del total de la oferta de locales (venta y alquiler) el 42,9% se encuentra en alquiler. Respecto de las oficinas hay publicadas 5.857 (+1,3%); el 55,4% de la oferta total de oficinas está en alquiler.

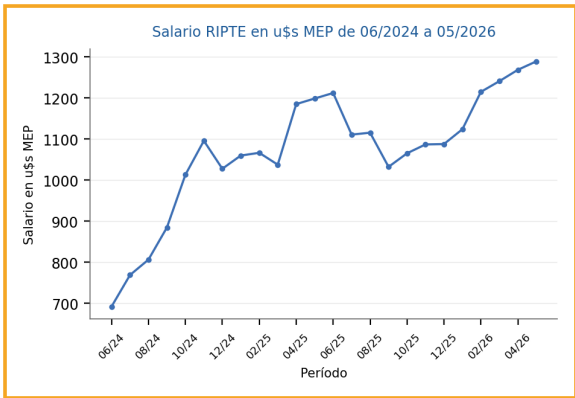
Alquiler comercial — Oficinas vs Locales 7-2026



DATOS SOBRE COMPRA-VENTA

¿Con cuántos salarios puedo comprar un m²? 1,65 salarios (tomando como referencia un 2 ambientes en Barrio promedio con Dólar MEP cierre 23-07-2026 y último salario RIPTTE publicado 05-2026). El salario RIPTTE en Pesos tuvo un incremento el último mes del 0,66% y medido en Dólar MEP tuvo un incremento del 1,62%. Se observa un incremento en

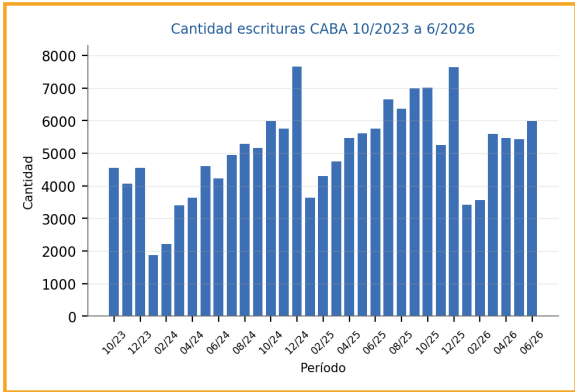
el otorgamiento y liquidación de los créditos hipotecarios con ajuste del capital por UVA. En junio de 2026 se efectuaron 765 hipotecas y aumenta un poco el endurecimiento de las condiciones solicitadas por las entidades financieras. El acceso a la vivienda se canaliza principalmente por ayuda familiar, a través del mercado locativo y del crédito hipotecario.



Desde el 30/06/2025 al 30/06/2026 el Dólar MEP se incrementó un 24,0%, cifra inferior a la inflación IPC Nacional del 33,5% (variación interanual a 06-2026). Las escrituras formalizadas crecieron un 4,0% si se compara el período 06-2025 (5.762 escrituras) con el período 06-2026 (5.990 escrituras). El salario RIPE medido en u\$s MEP interanual se incrementó un 2,7%.

Se observan 75.461 departamentos publicados en venta (corte del 24-07-2026, portales de primera línea). El 50,5% son de 1 y 2 ambientes. En las últimas tres semanas la oferta se redujo un 0,9%. Si tomamos como referencia fines de octubre de 2022, la disminución acumulada es del 32,9%: desde 10-2022 a 07-2026 la oferta de departamentos se redujo en 36.990 unidades.

La cantidad de escrituras formalizadas en junio de 2026 fue de 5.990. Una suba de 4,0% interanual (6-2025 vs 6-2026) y del 10,2% mensual. En los últimos doce meses se formalizaron 69.410 escrituras y el promedio mensual de dicho período es de 5.784. Se observa una tendencia alcista sostenida en el promedio mensual de los últimos 24 meses.



La absorción de mercado fue del 5,32% (Escrituras s/Publicaciones). En junio de 2026 se escrituró el 5,32% de

la oferta. El mercado aceleró su ritmo de absorción respecto de mayo: la tasa subió del 4,82% al 5,32%, lo que redujo a 18,8 meses el tiempo necesario para agotar el inventario (si no ingresara nueva oferta). Los barrios con más oferta en portales son Palermo, Belgrano, Recoleta, Puerto Madero y Caballito.

La evolución de la búsqueda en portales exhibió en junio de 2026 una disminución del 10,4% respecto del mes anterior: 8,4 millones de visitas. El tiempo promedio de duración de las visitas es de 6:52 minutos y por visita se ven en promedio 6,5 avisos. El mayor grupo etario de visitantes es el de 25 a 34 años y la composición por género muestra leve mayoría femenina (54,2%).

En oferta hay publicados 5.676 locales comerciales en venta, un 0,2% más que en la medición anterior. Del total de locales, el 57,1% se encuentra en venta. Respecto de las oficinas hay publicadas 4.707 (-1,0%); el 44,6% de la oferta total de oficinas está en venta.

DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN

En junio de 2026 se otorgaron 100 permisos para obra nueva en la Ciudad de Buenos Aires. Un incremento del 2,04% respecto de mayo de 2026 y del 22,0% interanual. La superficie registrada para obra nueva es de 209.771 m² (+15,3% mensual, +24,2% interanual). El barrio con mayor cantidad de permisos es Villa Devoto, con 13 (13,0% del total), y el de mayor superficie registrada es Puerto Madero, con 53.012 m² (25,3%), concentrados en un único proyecto.

INDICADOR CAC			
Nivelación del costo de un edificio tipo en Capital Federal, al 24-07-2026. (Fuente: CAC)			
JUN2026 *	COSTO DE CONSTRUCCIÓN	21.641,10	2,90%
	MATERIALES	23.901,90	1,70%
	MANO DE OBRA	18.327,30	5,20%

Al corte del 24-07-2026 se registran 1.686 emprendimientos verticales publicados en venta en portales de primera línea, un 0,3% menos que en la medición anterior. El desarrollo de emprendimientos mantiene una fuerte concentración territorial en el corredor norte y noroeste de la ciudad. Los barrios con mayor cantidad de obras iniciadas en 2026 son Palermo, Villa Urquiza, Villa Devoto, Villa del Parque, Saavedra y Caballito.

Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario.



FUENTES: INDEC (IPC), argentina.gob.ar (RIPE), Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Bs As (escrituras e hipotecas), BCRA (ICL), Rava Bursátil (Dólar MEP), IDECBA (precios oficiales de publicación y permisos DGROC), Agencia Gubernamental de Control (obras iniciadas), SimilarWeb (portales), relevamiento propio en portales de primera línea (oferta publicada).

OBSERVATORIO ESTADÍSTICO DEL SECTOR INMOBILIARIO

COLEGIO INMOBILIARIO