

MONITOR INMOBILIARIO

SEPTIEMBRE • 2026 • CABA

El **Monitor Inmobiliario** es un recurso que pongo a tu disposición, con los principales indicadores de la actividad inmobiliaria. **Aquí vas a contar un breve resumen de los más importantes.**

Contar con información precisa es vital para la gestión de tus inmuebles y planificar tus próximas decisiones.

Espero que esta información te **AGREGUE VALOR** para que **CONSTRUYAMOS BUENAS DECISIONES JUNTOS.**

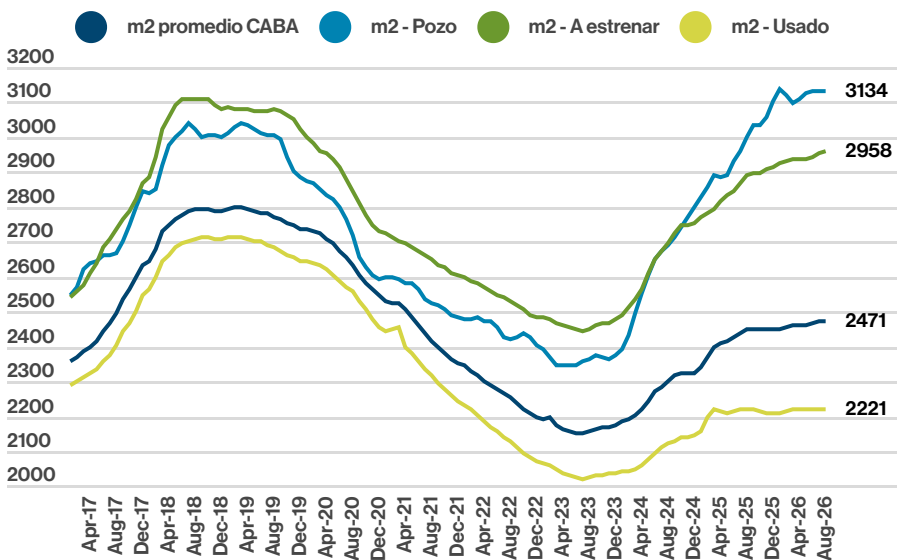
Podés contar conmigo para cualquier consulta.



Daniel Bryn

OFERTA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Valor de publicación del metro cuadrado



2,471

Valor Promedio
U\$/m2

0.00%

Variación
Mensual

0.86%

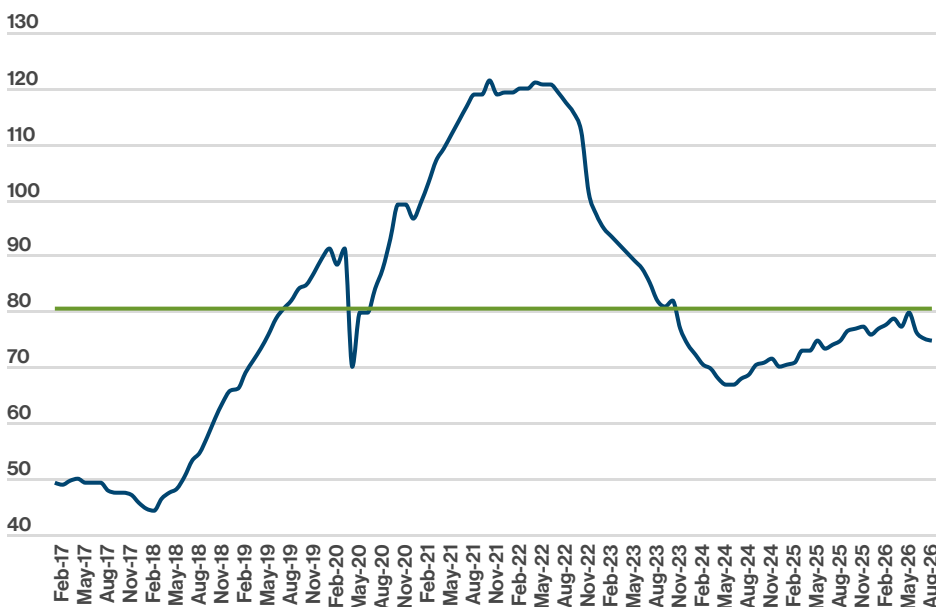
Variación
Interanual

0.86%

Acumulado
anual

Detalle: Valor promedio mensual del metro cuadrado publicado para propiedades en venta en CABA - Fuente: Zonaprop.

Cantidad de departamentos en venta



74,584

Cantidad en
venta último
mes

-0.82%

Variación
Mensual

-0.34%

Variación
Interanual

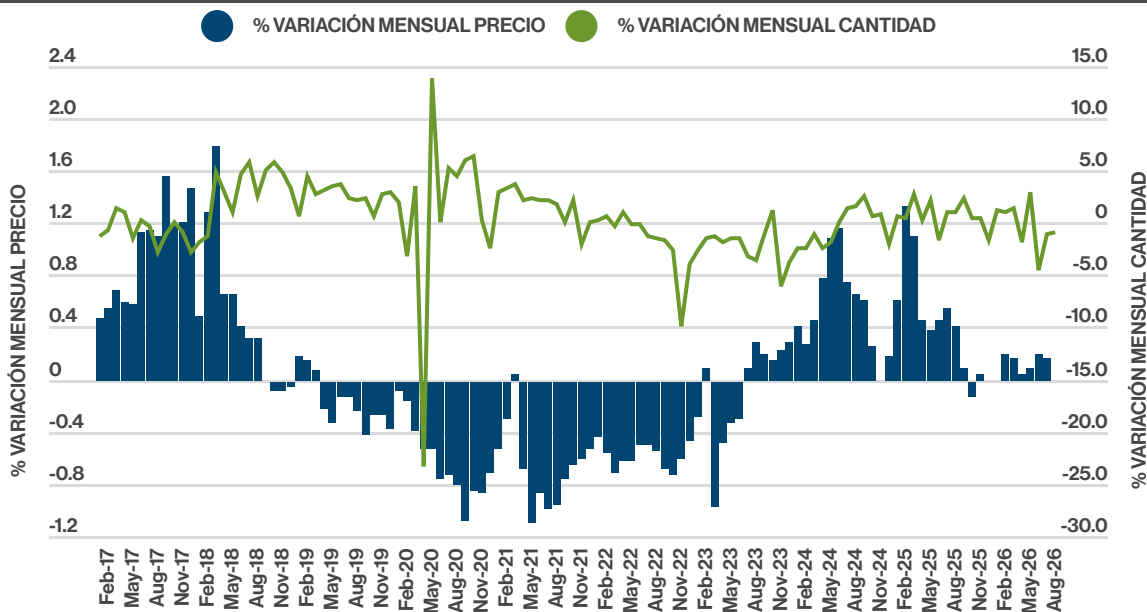
-1.86%

Acumulado
anual

Detalle: Cantidad de departamentos en venta en CABA en miles medido a final de cada mes. - Fuente: elaboración propia en base a datos de Zonaprop.

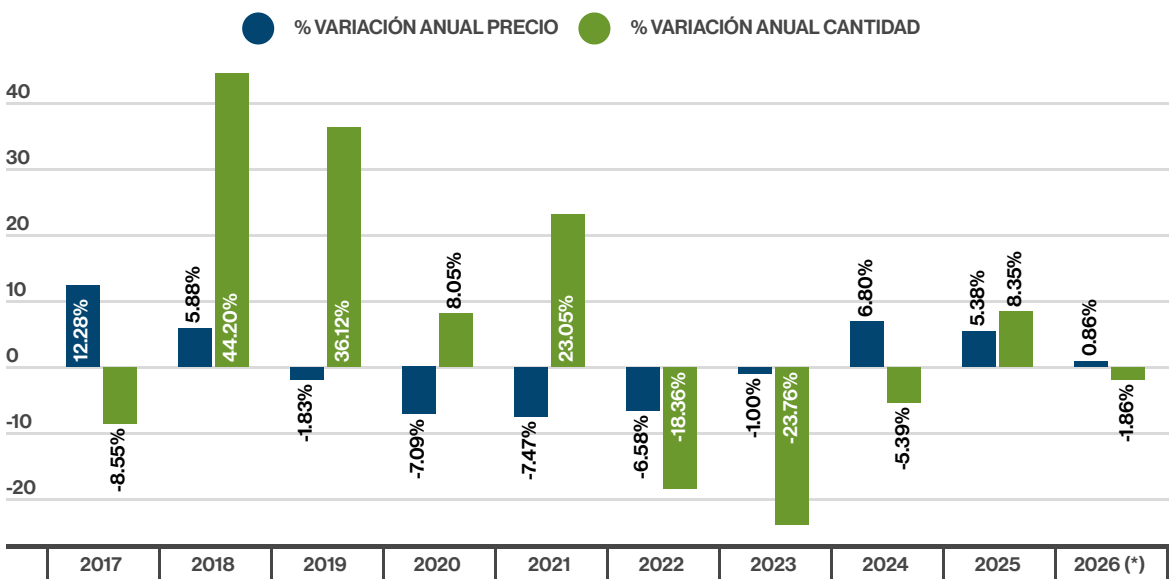
OFERTA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Variación mensual de precio y cantidad



Detalle: Valor promedio mensual del metro cuadrado publicado para propiedades en venta en CABA - Fuente: Zonaprop.

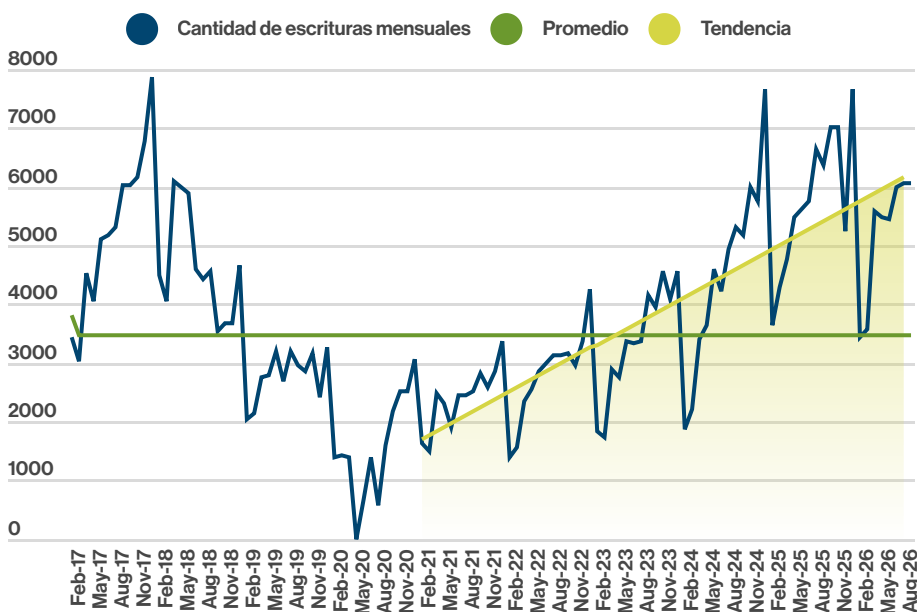
Variación anual de precio y cantidad



Detalle: Variación anual de la cantidad de publicaciones y el valor del metro cuadrado base. Fuente: elaboración propia en base a información de Zonaprop.

DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Cantidad de escrituras



6,055

Cantidad en el último mes

0.07%

Variación Mensual

-4.95%

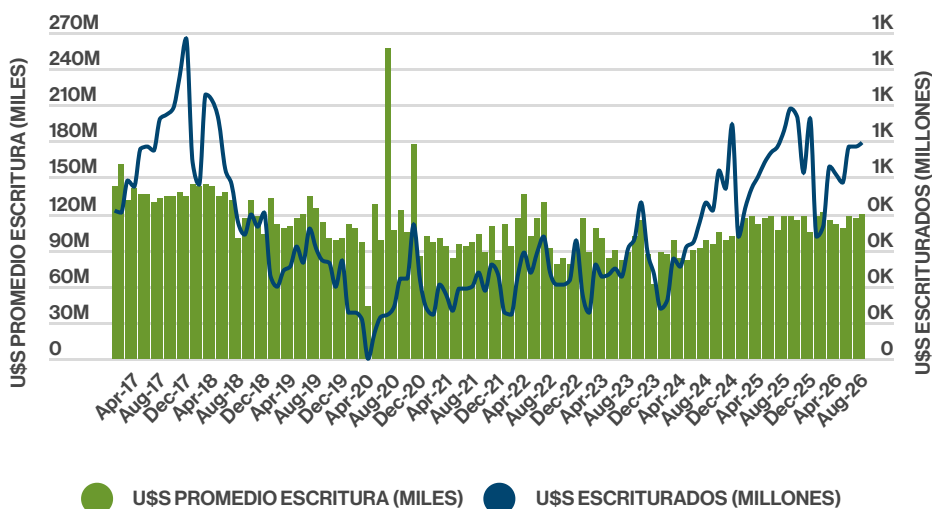
Variación Interanual

41,583

Acumulado anual

Detalle: Cantidad de escrituras firmadas en cada mes en CABA - Fuente: elaboración propia en base a datos del Colegio de Escribanos de Buenos Aires.

U\$S escriturados y monto promedio



718

Millones U\$S total

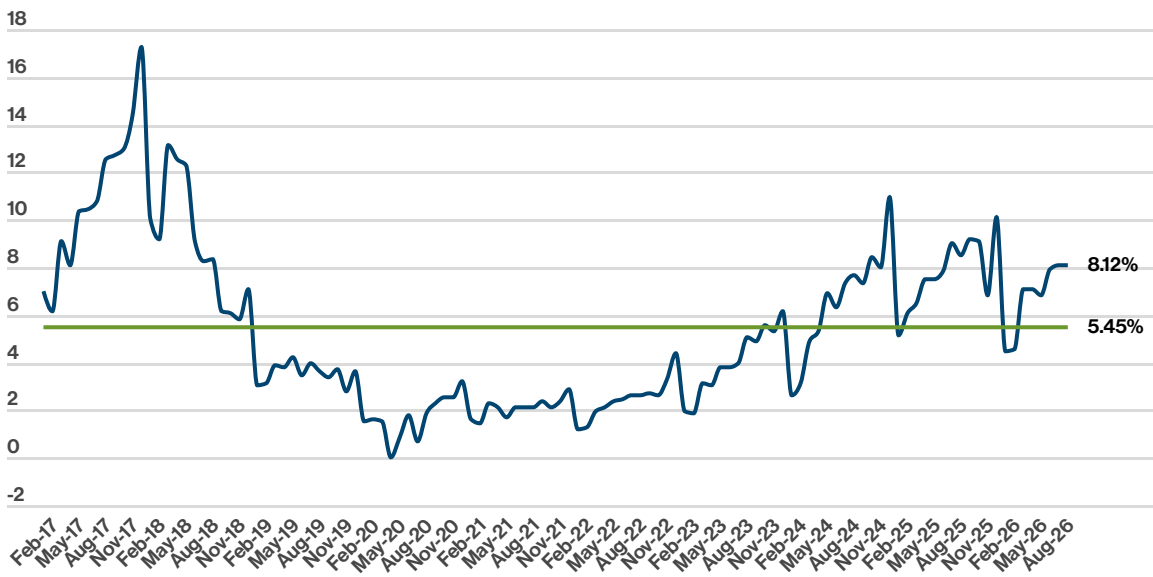
118,499

Monto U\$S unitario promedio

Detalle: Monto en miles de U\$S promedio de las escrituras en CABA / U\$S escriturados totales en millones en CABA - Fuente: elaboración propia en base a datos de Colegio de Escribanos de Buenos Aires.

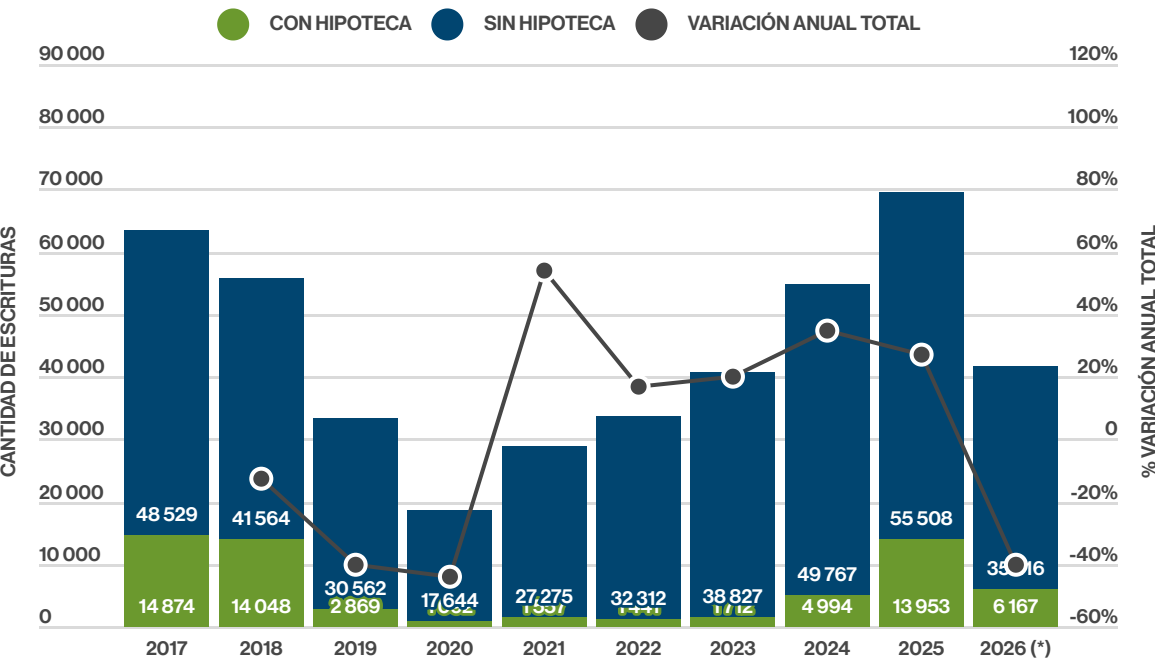
DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Cantidad de Escrituras vs. Oferta de departamentos



Detalle: Elaboramos un índice mensual que mide el porcentaje que representan las escrituras firmadas en CABA vs la oferta de departamentos en el mismo período. Fuente: Elaboración propia.

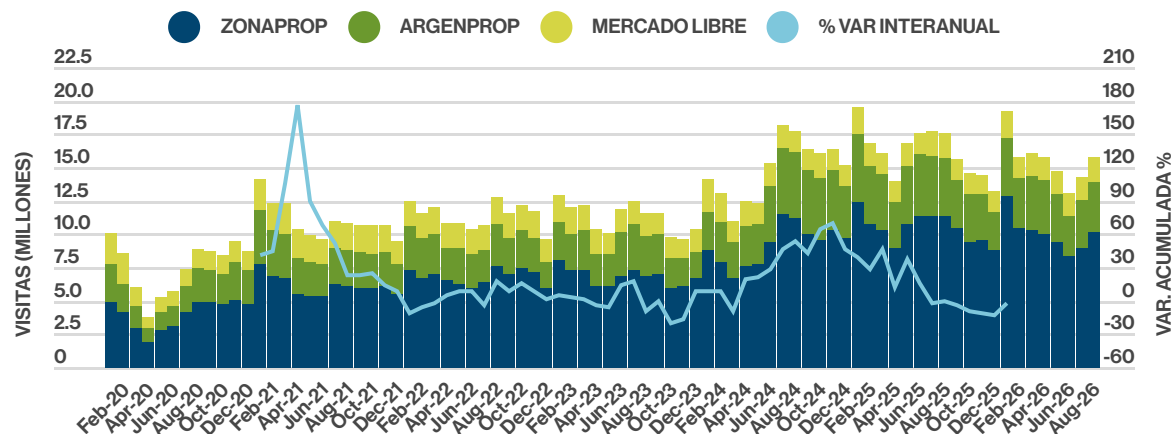
Cantidad de escrituras por año y su variación



Detalle: Cantidad de escrituras por año con y sin hipoteca y variación anual en dichas cantidades. Fuente: Elaboración

DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Buscadores - Cantidad de visitas y variación acumulada



Detalle: Elaboración propia en base a similarweb.

RENTABILIDAD DEL ALQUILER TRADICIONAL

Monto en \$ mensual - % Rentabilidad en U\$S

4.16%

Renta Promedio
% U\$S 2017/26

6.52%

Renta anual
último mes

1.47%

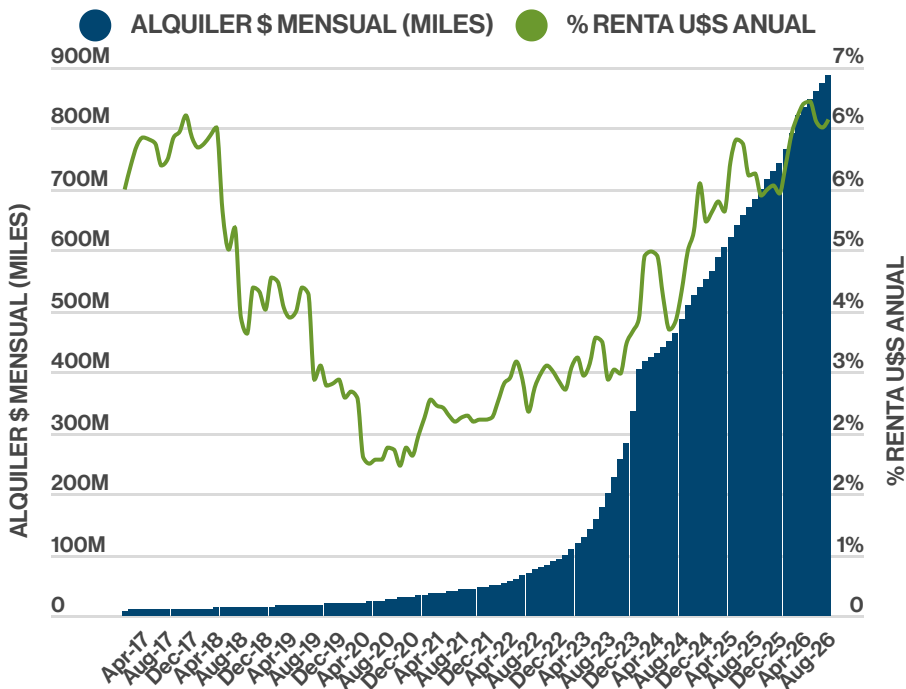
Variación renta
anual

12.37%

Variación
interanual

886,527

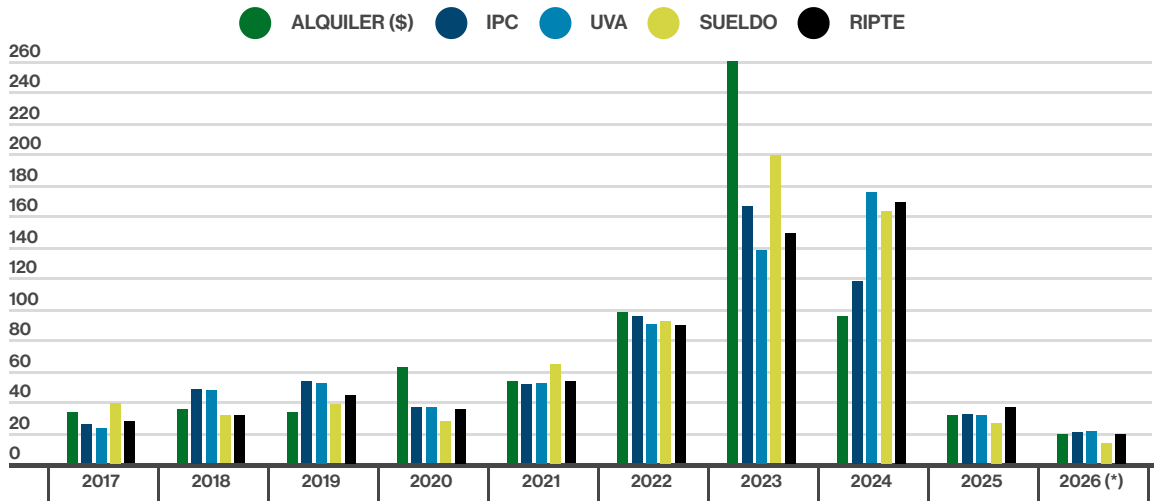
Último alquiler (\$)



Detalle: Serie histórica del monto promedio del alquiler de un departamento 2 ambientes de 30 m2 en CABA y rentabilidad en U\$S bruta anual. Fuente: Elaboración propia.

INDICADORES

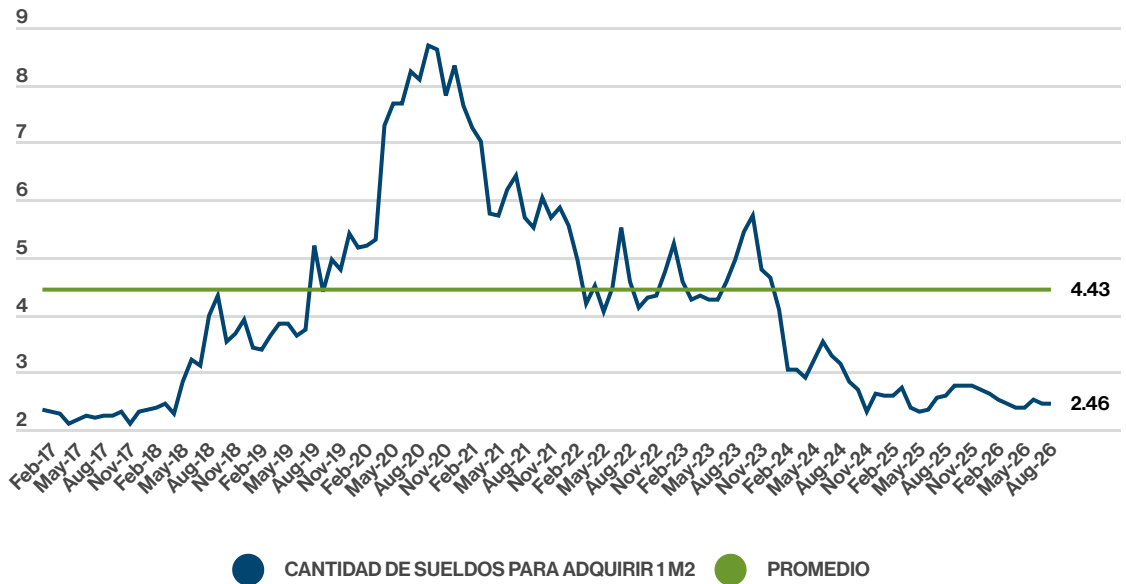
Variación UVA / Alquiler / IPC / Sueldo / Ripite



Detalle: Calculamos la evolución anual del valor del alquiler, el UVA, el IPC, el sueldo según RIPTE, el sueldo de un Administrativo Categoría F con 5 años de antigüedad y presentismo según la escala salarial vigente de Empleados de Comercio y el nuevo coeficiente de ley de alquileres.

CAPACIDAD DE COMPRA DEL SALARIO

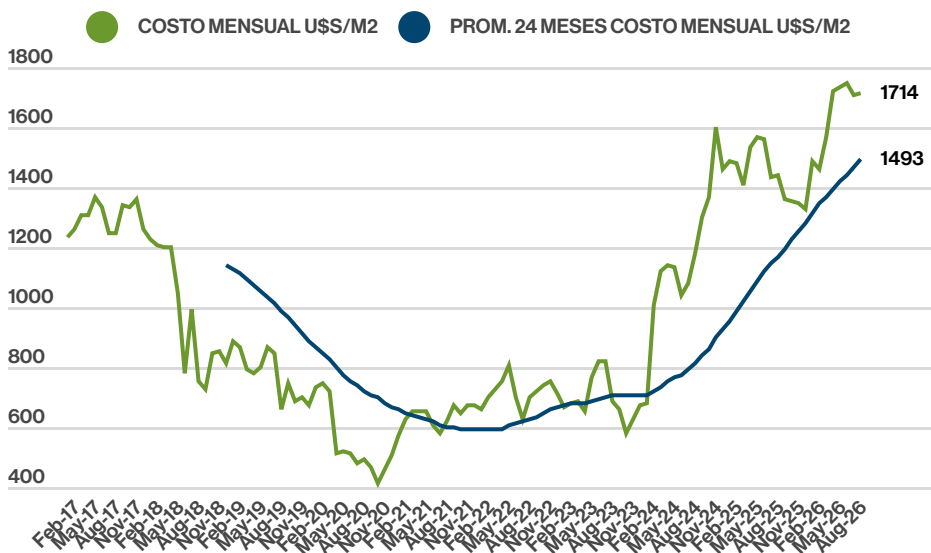
Cantidad de sueldos para adquirir 1 m2



Detalle: Cantidad de sueldos mensuales netos totales de un Administrativo Categoría F con 5 años de antigüedad y presentismo según la escala salarial vigente de Empleados de Comercio que se necesitan para adquirir 1 m2 .

INDICADORES DE LA CONSTRUCCIÓN

Costo de construcción U\$S / M2 - Promedio 24 meses



1,714

Costo de construcción U\$S / m2

0.56%

Variación mensual

19.20%

Variación interanual

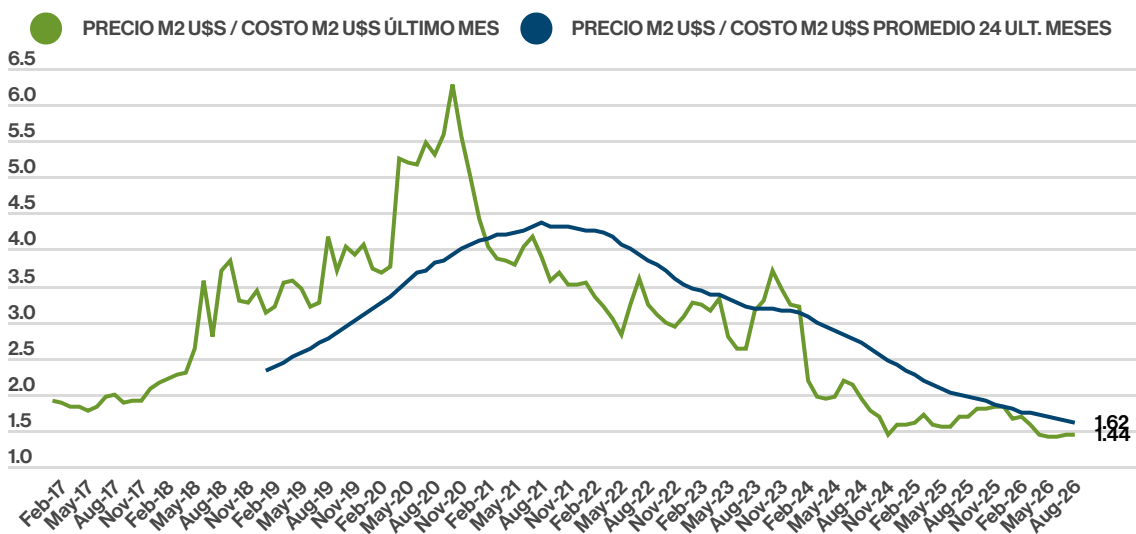
28.99%

Variación acumulada anual

Detalle: Costo de construcción del metro cuadrado (en dólares informales) de multivivienda en altura y valor a cada mes del promedio del mismo costo de los 24 meses anteriores al mismo.

Fuente: Elaboración propia en base a la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA).

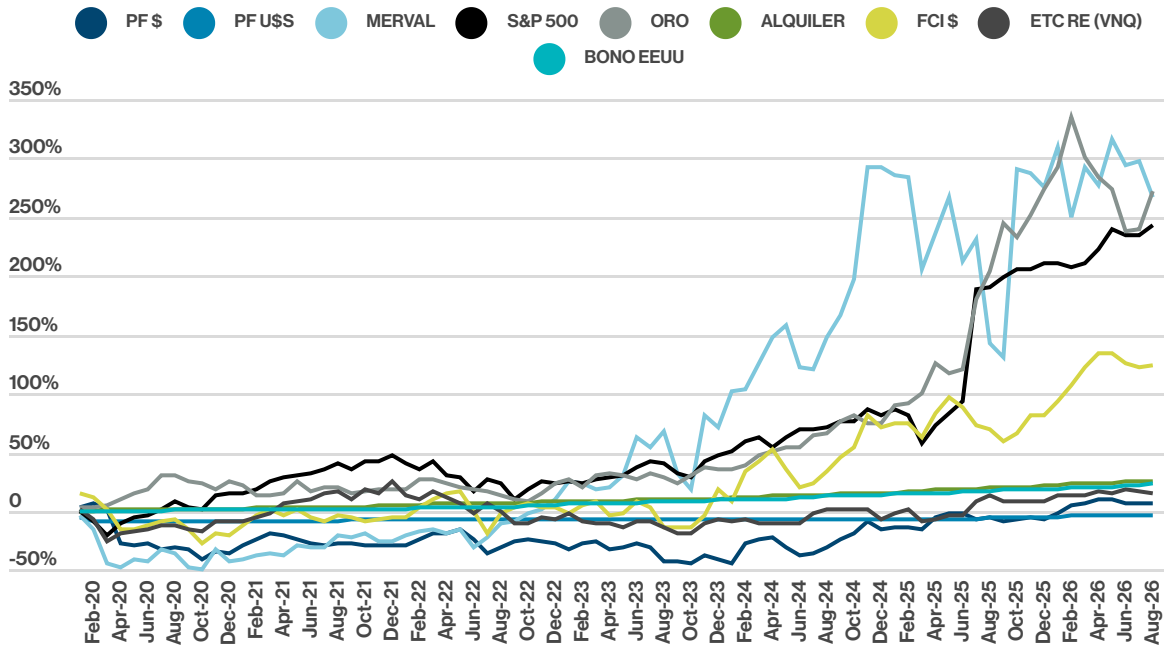
Relación Precio m2 / Costo



Detalle: Calculamos un índice que mide la relación del precio del m2 a cada mes con el costo de construcción en pesos de un m2 medido en dólares informales al mismo mes. Fuente: Elaboración propia con datos de DGEC (GCBA) y Zonaprop.

RENTABILIDAD ALQUILER VS OTRAS ALTERNATIVAS

Comparación de rentabilidades



Detalle: Variación acumulada de la rentabilidad (%) en U\$S de las distintas alternativas de inversión. Fuente: Elaboración propia

Cómo me hubiera ido si el 1/1/2020 invertía U\$S 100

INVERTISTE EN:	U\$S HOY	RENTA EN U\$S	% RENTA ACUM U\$S	MAX RENTA %	MIN RENTA %	% ULT. AÑO
Merval	367	267	267%	293%	-50%	51%
FCI en \$	224	124	124%	97%	-27%	32%
Plazo fijo en \$	107	7	7%	6%	-44%	13%
Plazo fijo en U\$S	96	-4	-4%	-5%	-8%	2%
Inmueble en alquiler	137	37	37%	37%	0%	7%
S&P 500	343	243	243%	211%	-20%	18%
Oro	371	271	271%	273%	3%	22%
Mercado Libre (Nasdaq)	1,241	1,141	1141%	329%	-15%	-17%
Real Estate ETF (VNQ)	115	15	15%	25%	-25%	2%
Bono EEUU 10a.	123	23	23%	19%	0%	4%
Tesla (Nasdaq)	2,576	2,476	2476%	1521%	25%	6%
Bitcoin (BTC)	1,091	991	991%	1531%	-11%	-30%

Detalle: Analizamos los resultados que hubieramos obtenido invirtiendo U\$S 100 en estas alternativas desde el 1/1/2020 al último día del mes anterior. Calculamos cuántos U\$S tendríamos hoy. Cuál sería la renta neta, el % en U\$S acumulado, máxima y mínima rentabilidad que podría haber obtenido en algún período de la serie