

INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL | MAYO 2025

ToribioAchával

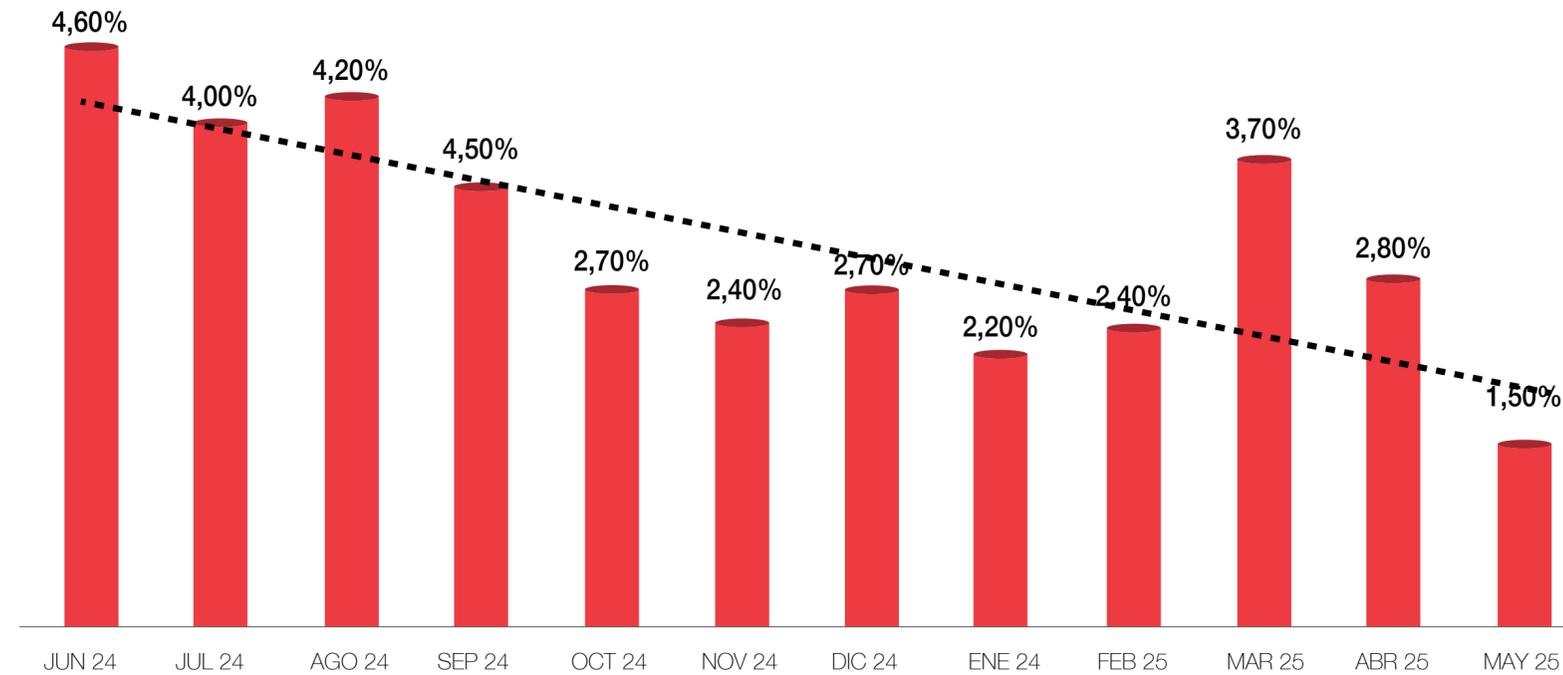
COYUNTURA ECONÓMICA

Después del levantamiento de las restricciones cambiarias ejecutadas durante el mes pasado, el debate económico se centró en la evolución de la inflación y del tipo de cambio; en ambos casos, el resultado fue positivo.

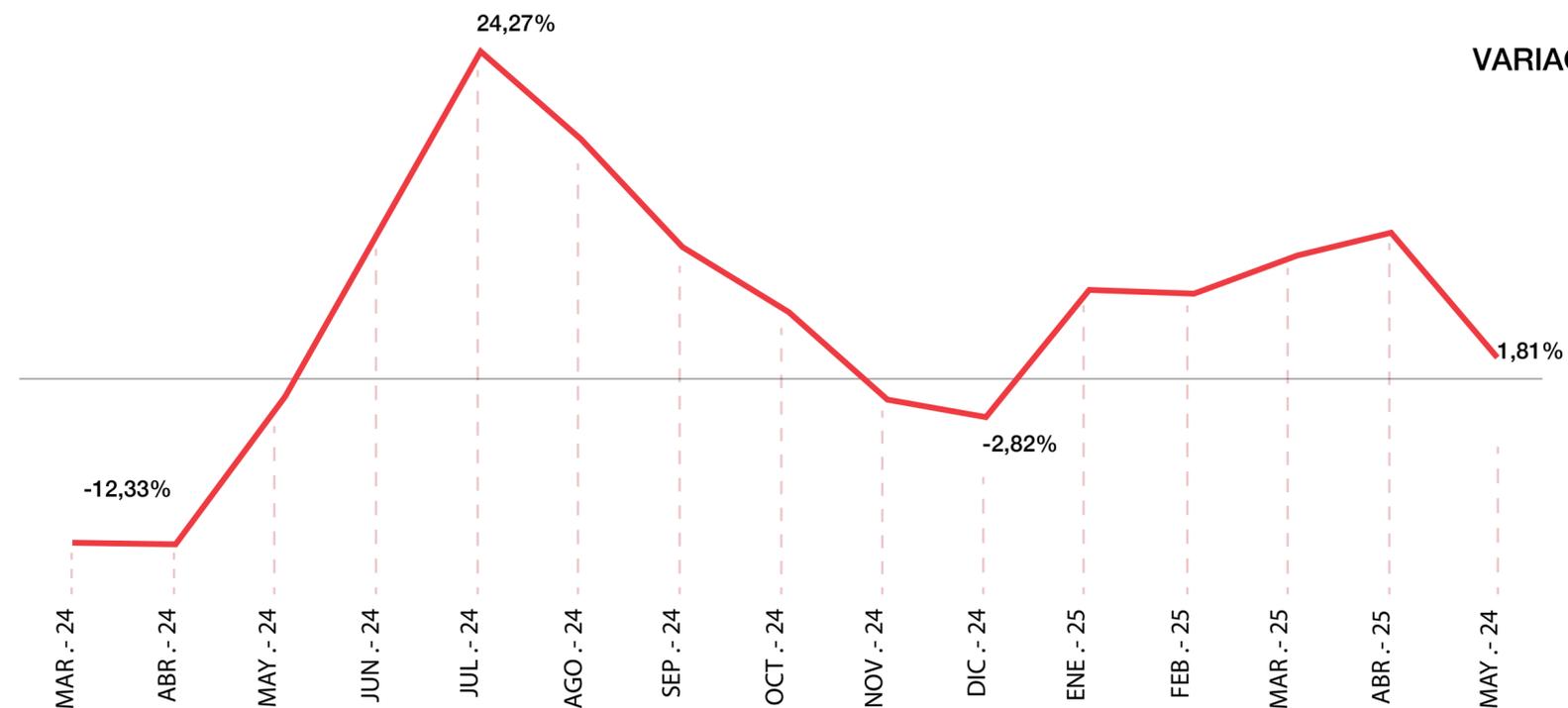
Por el lado de la inflación, el IPC de mayo anunciado por el INDEC fue el 1,5% resultando ser el más bajo de los últimos cinco años. De esta manera, la inflación acumulada en el año fue el 13,3% mientras que la anualizada tuvo una variación del 43,5%.

Por otro lado, la cotización del dólar estadounidenses en el mercado libre disminuyó un poco más del 8% en la medición mensual, después de tres meses de mostrar una dinámica alcista. De esta forma, el valor promedio de la divisa estadounidense se ubica apenas el 1,81% por encima del nivel alcanzado en enero del año pasado.

Mientras tanto, el poder ejecutivo nacional continua consolidando el ancla fiscal. En efecto, las cuentas públicas durante el mes de mayo de 2025 volvieron a ser superavitarias acumulando en los primeros cinco meses del año un superávit financiero de 0,3% y primario de aproximadamente el 0,8% del PIB.



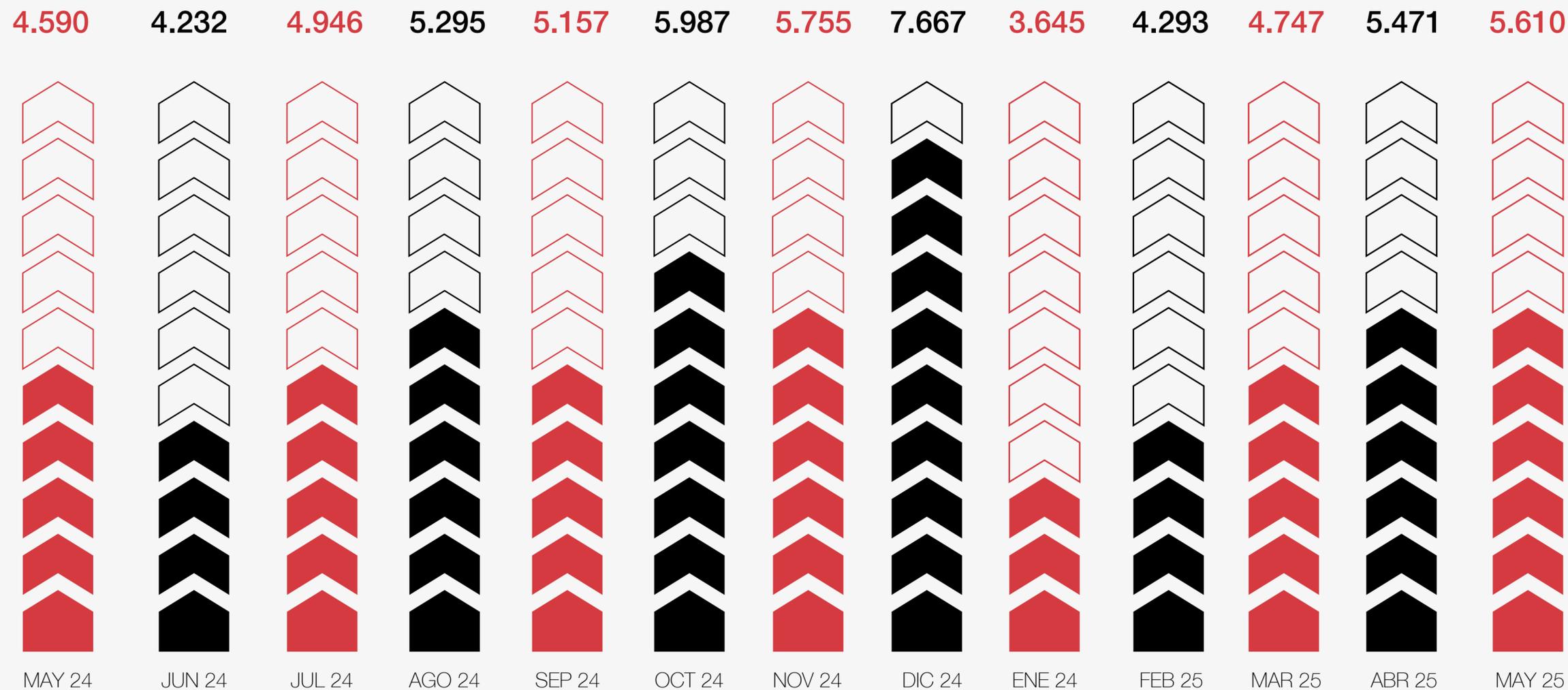
ÍNDICE IPC
FUENTE: INDEC



VARIACIÓN TIPO DE CAMBIO LIBRE
(BASE 100 = ENE 24)

FUENTE: Elaboración propia sobre la base datos diario Ámbito Financiero

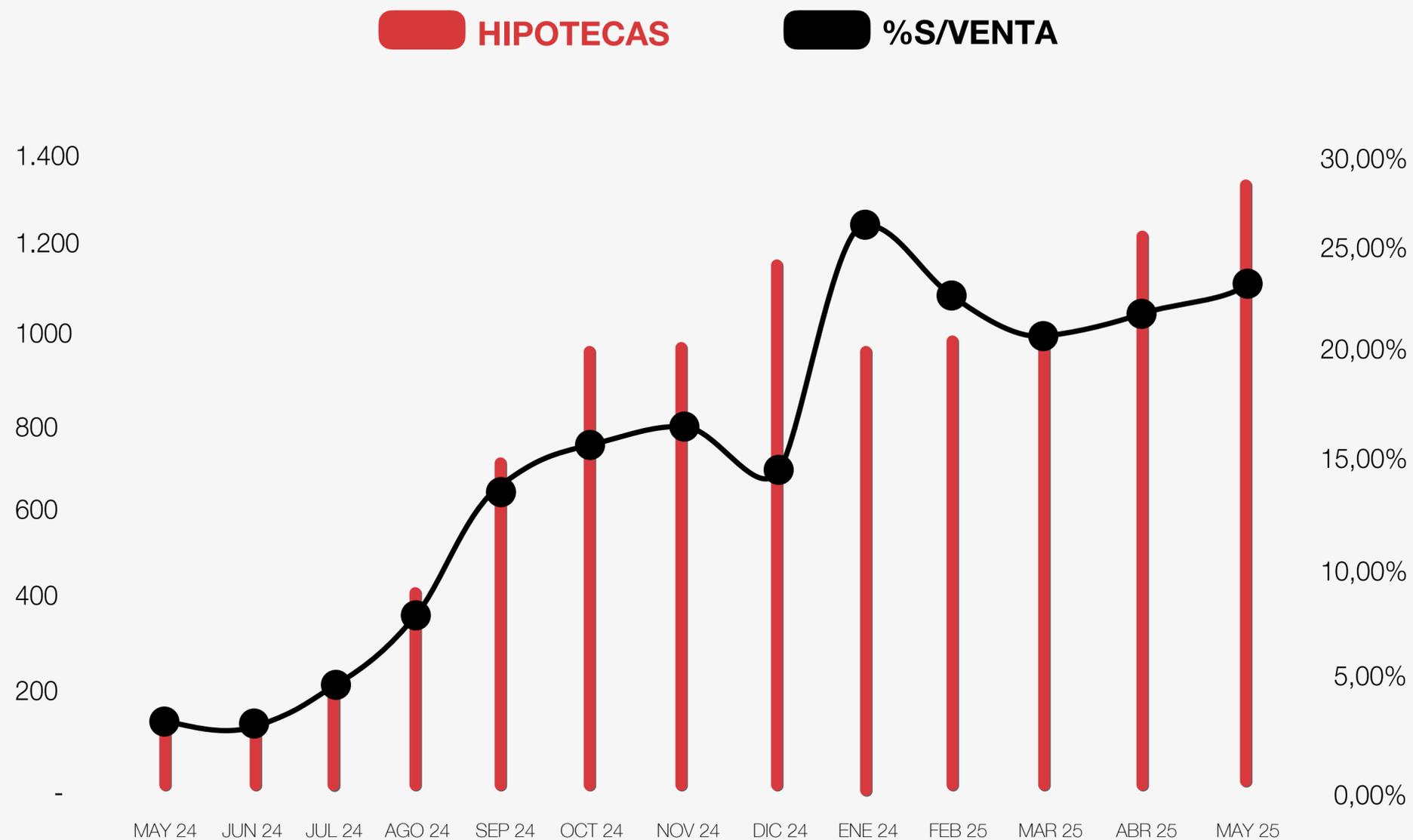
ESCRITURAS CABA (MENSUAL)



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA.

El nivel de actividad del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires continúa consolidando una tendencia positiva la cual viene recuperándose desde mediados del 2023. En ese sentido, la información del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires es elocuente: durante el mes de mayo del corriente se inscribieron en la ciudad 5.610 escrituras de compra-venta de inmuebles representando un incremento de un poco más del 22% respecto del mismo período pero del año pasado. Además, el acumulado de los primeros cinco meses del 2025 es el 50% superior en comparación con el año 2024.

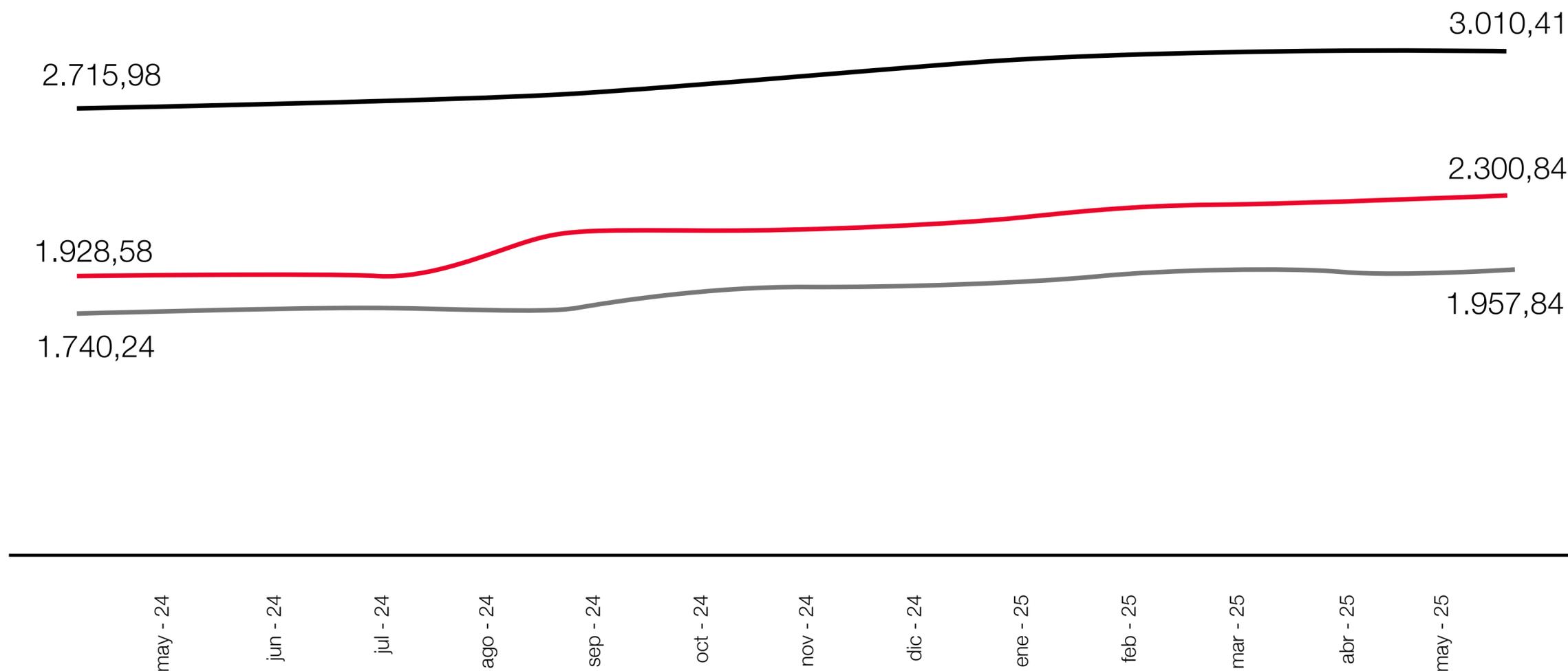
FINANCIACIÓN DE INMUEBLES (1° CUATRIMESTRE)



Uno de los pilares en lo que se sustenta el nivel de actividad actual es la oferta de crédito hipotecario; en efecto, desde julio del año pasado la participación de inmuebles financiados apenas superaba el 4% del mercado mientras que, en mayo pasado representó el 23,17% de los inmuebles escriturados en el período.

VALORES DE OFRECIMIENTO (DEPTOS USADOS)

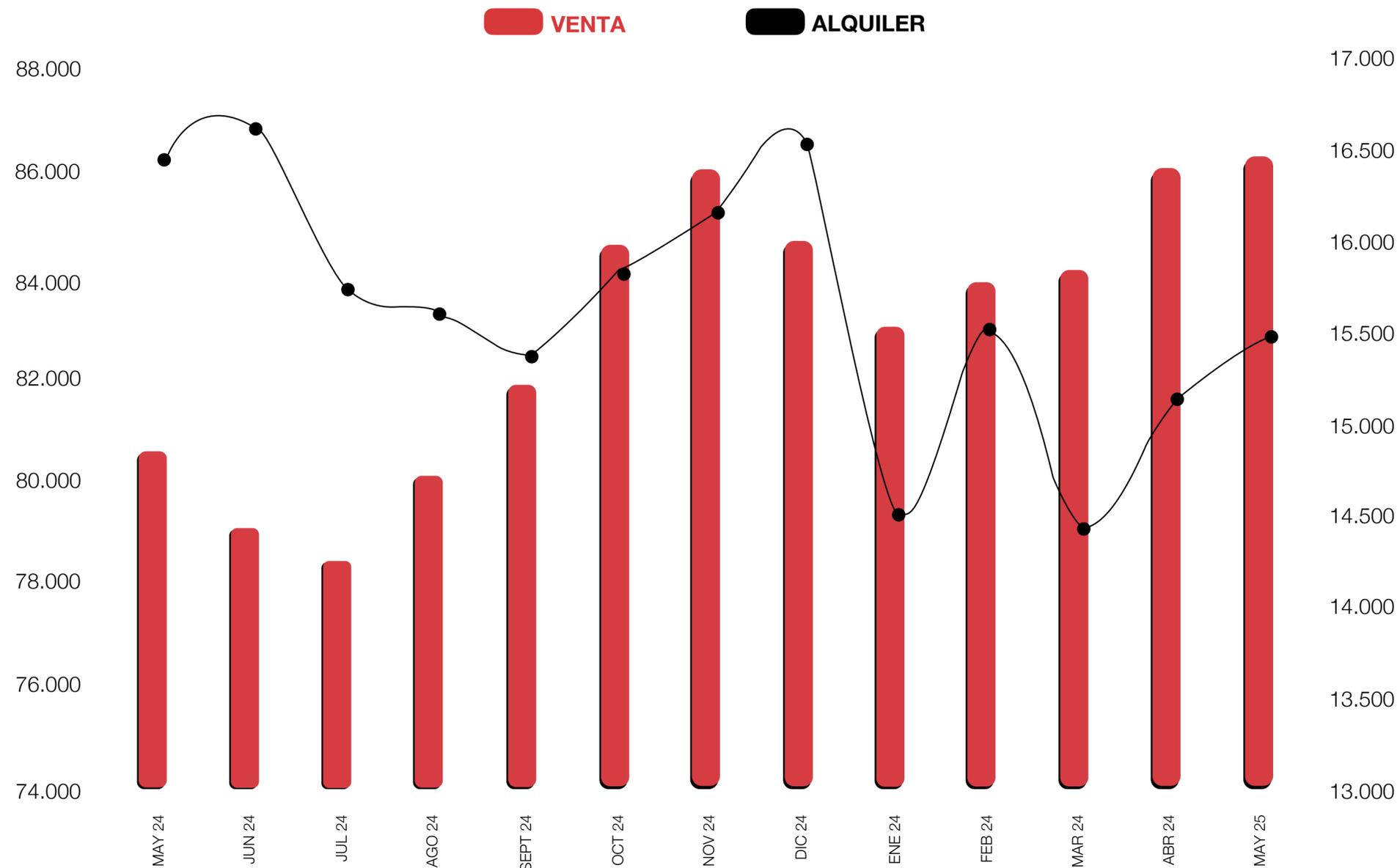
— RECOLETA — CABALLITO — ABSC
(Almagro, Balvanera, Boedo y San Cristóbal)



FUENTE: Depto. Consultoría Toribio Achával

Las políticas económicas implementadas por el gobierno como así también el incremento, período tras período, de la demanda contribuyen con la recuperación de los valores de los inmuebles residenciales en la Ciudad de Buenos Aires. En ese sentido se debe mencionar que, si bien los valores vienen incrementándose desde mediados del año 2022, éstos se encuentran el 6% en promedio por debajo de los máximos alcanzados durante el 2018. A su vez, en comparación con mayo del año pasado, los departamentos en ABSC muestran aumentos del 12,5%, en Caballito el 19,3% y casi el 11% para los ubicados en el barrio de Recoleta.

PUBLICACIONES EN PORTALES (Inmuebles Residenciales)



FUENTE: Elaboración propia publicaciones en ZonaProp

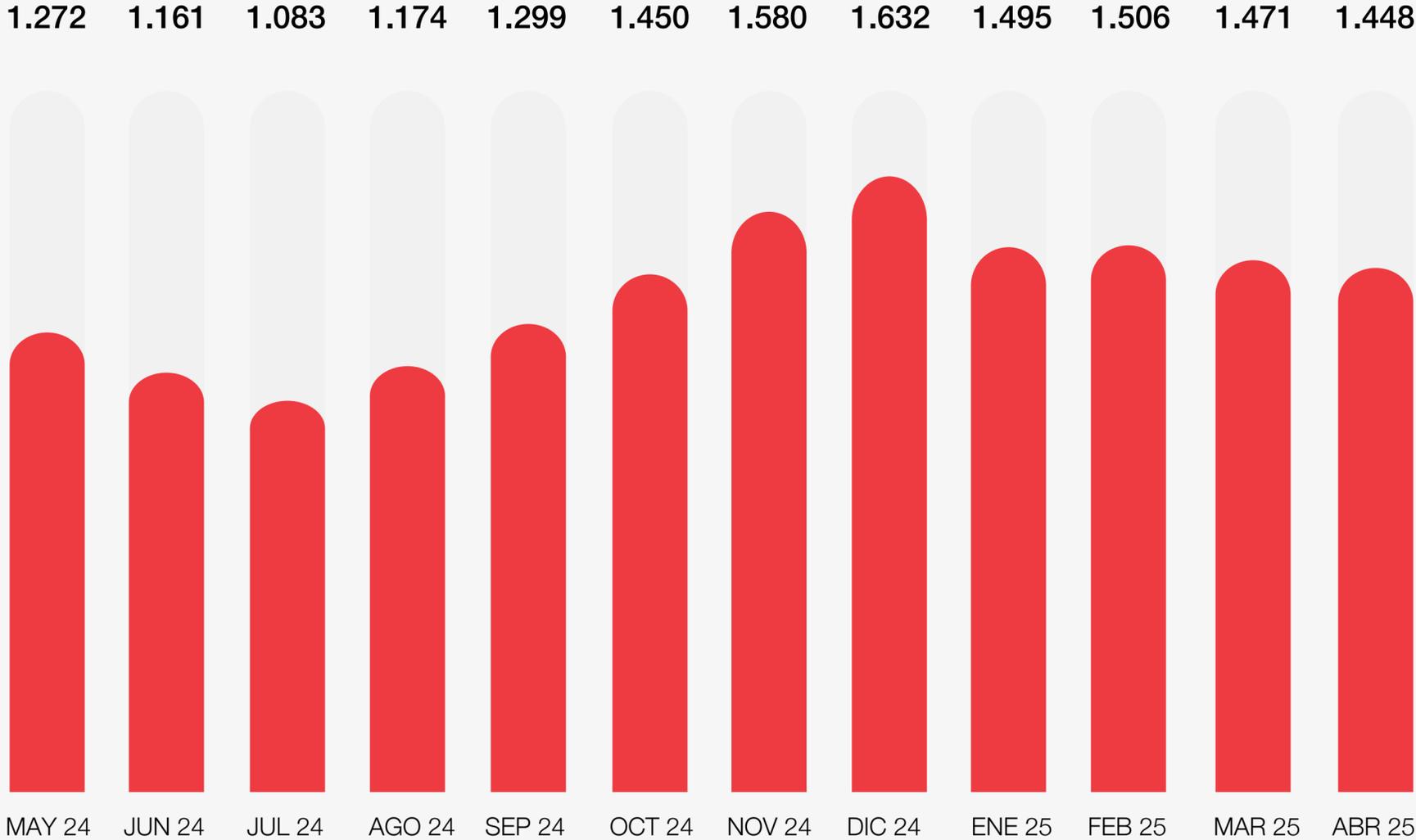
El mes de mayo exhibió aumentos en los avisos de inmuebles residenciales tanto en la modalidad “venta” como en “alquiler”.

Los avisos de inmuebles residenciales en venta crecieron, en comparación con el mes de abril/24, el 2,05% liderados por la tipología “departamentos” con el 2,17% y “casas” lo hizo en el 2,04% mientras que, la tipología “PH” apenas creció el 0,84%.

En tanto, en los avisos para la modalidad “alquiler” se destacaron las publicaciones de “departamentos” que aumentaron el 2,71%; “casas” aumentó el 0,8% y “PH” se mantuvo en similares cantidades que el mes anterior.

MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN

COSTO DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA EN ALTURA (U\$S/M2)



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE MODELO CLARÍN ARQ.

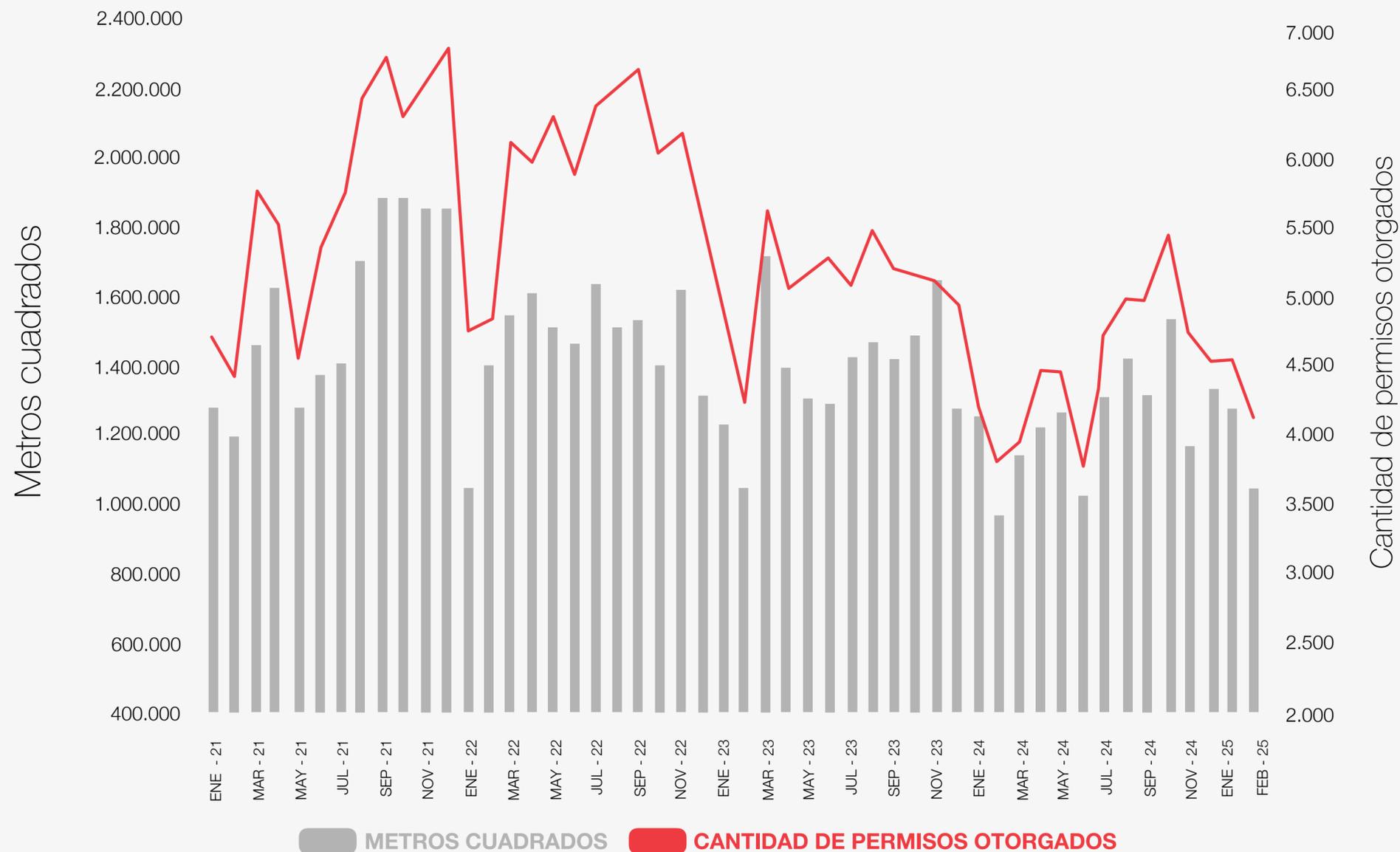
El costo de construcción, expresado en dólares estadounidenses, se comportó de forma alcista durante el mes de mayo borrando la mejora que había experimentado desde comienzo de año.

El 3% de incremento mensual medido en pesos argentinos del modelo “Vivienda en Altura” que elabora la Revista Clarín Arquitectura junto con el 8% de apreciación cambiaria, terminaron por modelar un incremento mensual en dólares de un poco más del 12%.

De esta forma, el costo del mes de mayo del corriente se vuelve a ubicar en niveles similares a los registrados durante diciembre pasado.

MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Superficie autorizada por los permisos de edificación, en metros cuadrados y cantidad de permisos otorgados.



FUENTE: INDEC: INDICADORES DE COYUNTURA DE LA ACT. DE LA CONSTRUCCIÓN

Asimismo, el índice construya (IC) en la comparación anual (may/24 vs. may/25) tuvo un desempeño alcista observando un incremento de la actividad del 8,9% pero frente al mes pasado verificó un descenso del 12,01%.

Para el INDEC, a través del Indicador Sintético de la Construcción (ISAC), durante el mes de abril pasado la actividad creció el 5,1% frente a marzo del corriente año mientras que, comparándolo con abril de 2024 la actividad aumentó el 25,9%.

Finalmente, otro dato alentador que surge del ISAC pero del mes de marzo de 2025 (última actualización) fueron los permisos autorizados por 246 municipios los que, en su conjunto, registraron un aumento de la superficie para la ejecución obras privadas del 5,1% respecto del mismo período del año pasado.

CAMILA BAR

ANALISTA INTELIGENCIA DE MERCADO

✉ camilabar@toribioachaval.com

☎ 11 3458-4920

SERGIO BERNASCONI

INTELIGENCIA DE MERCADO

✉ bernasconi@toribioachaval.com

☎ 11 5261-4039

MATEO GARCÍA

DIRECTOR RESIDENCIAL

✉ mateogarcia@toribioachaval.com

☎ 11 5924-7948

ToribioAchával