

# **Estadísticas Inmobiliarias en Provincia de Buenos Aires**

**Colegio de Martilleros PBA – IPG - UNNOBA**

**Resumen para medios**

# CONVENIO ESTRATÉGICO IPG (UNNOBA)- COLEGIO DE MARTILLEROS PBA

## OBJETIVOS

- Construir **indicadores de alta frecuencia** que nos permitan seguir de cerca la evolución de la actividad inmobiliaria en cada departamento judicial de la provincia.
- Elaborar **informes periódicos** que no sólo muestren la foto actual, sino que también nos ayuden a entender las tendencias y dinámicas regionales.
- Brindar a los profesionales del sector **mejores herramientas para tomar decisiones** estratégicas fundamentadas, aprovechar oportunidades, anticipar cambios y adaptarse con mayor agilidad a los desafíos del mercado.

## Metodología

1. Elaboramos una **encuesta propia** que nos permite recolectar información para construir indicadores de la actividad inmobiliaria.
  - **Indicadores-por tipo de inmueble:** Cantidad de operaciones de compra-venta; Valor promedio de operaciones; Inmuebles en alquiler; Valor promedio de alquileres.
2. **Trabajo de campo:** encuestar inmobiliarias y agentes en todos los departamentos judiciales (20). Referentes principales del sector. **Confidencialidad garantizada.**
3. **Procesamiento de información** y creación de una **base de datos** que permita construir los indicadores relevantes con cierta periodicidad (ej. semestral/anual).

### **Representatividad muestral:**

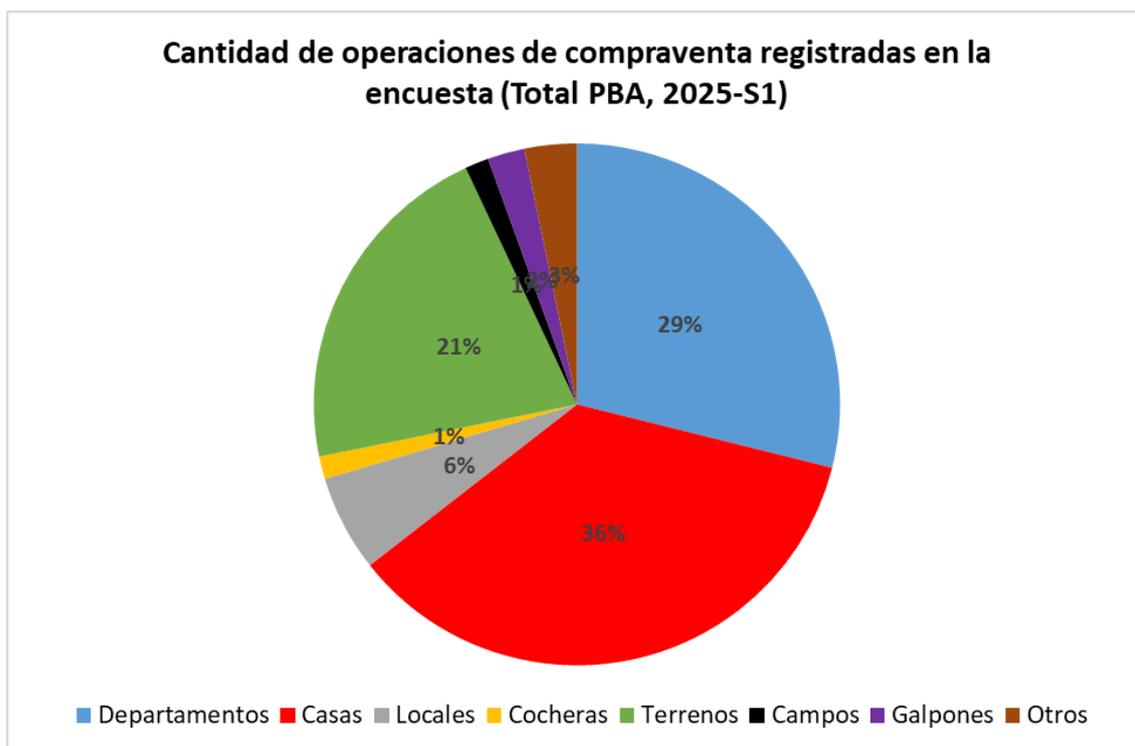
- Imposibilidad de extrapolar cifras para captar tendencia (global) del mercado inmobiliario de PBA
- Uso sugerido de la información: Valores de referencia

**Además, se recurre a fuentes de información alternativas (*complementarias*):**

1. **CENSOS NACIONALES DE POBLACIÓN Y VIVIENDA** (2010, 2022) elaborados por **INDEC**.
2. **Índices de precios de INDEC**
3. **Créditos hipotecarios (BCRA), Salario promedio trabajadores formales (AFIP)**
4. **Contratos Sellados (ARBA).**

Algunos resultados del relevamiento:

## Estadísticas de operaciones de compraventa en PBA – 1° Semestre 2025 – Por tipología de inmueble



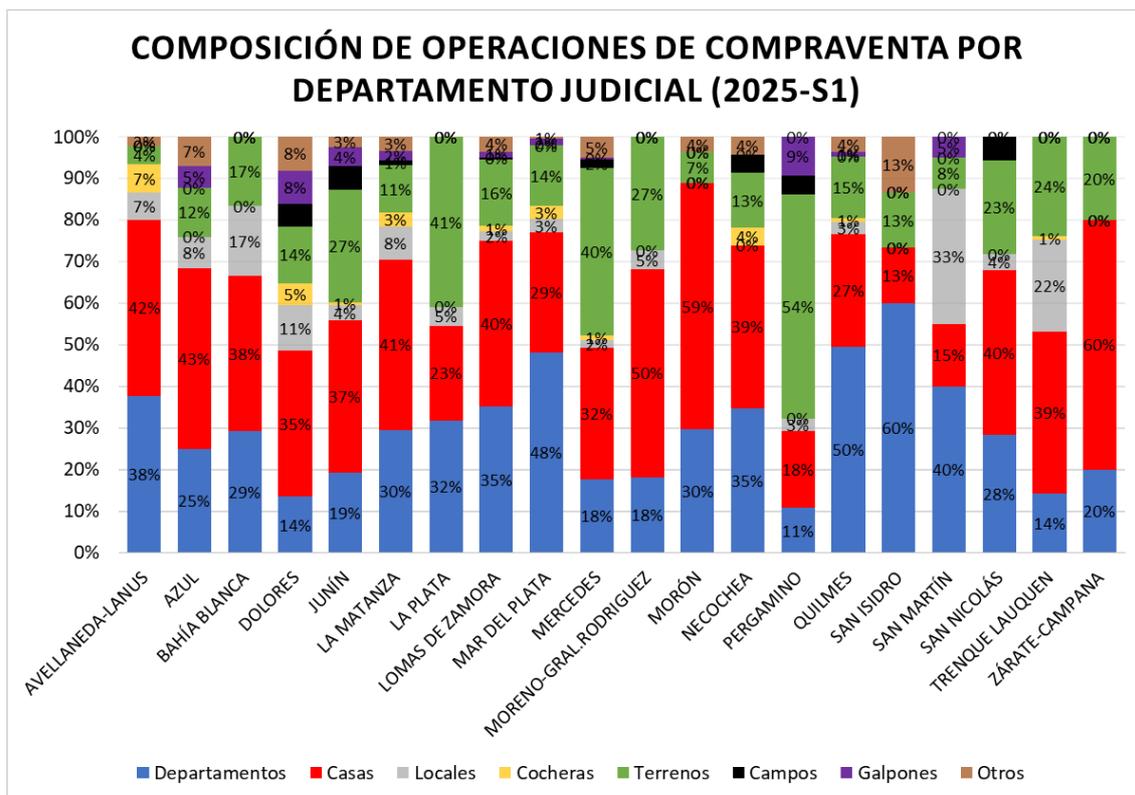
Fuente: Relevamiento Martilleros PBA – 2025-S1. Elaboración propia.

### Principales operaciones de compraventa:

1. Casas (36%)
2. Departamentos (29%)
3. Terrenos (21%)

Mercado fuertemente residencial: 2 de cada 3 actos son casas/deptos. Crece el interés por lotes (21%), mientras los rubros comerciales e industriales mantienen participación acotada.

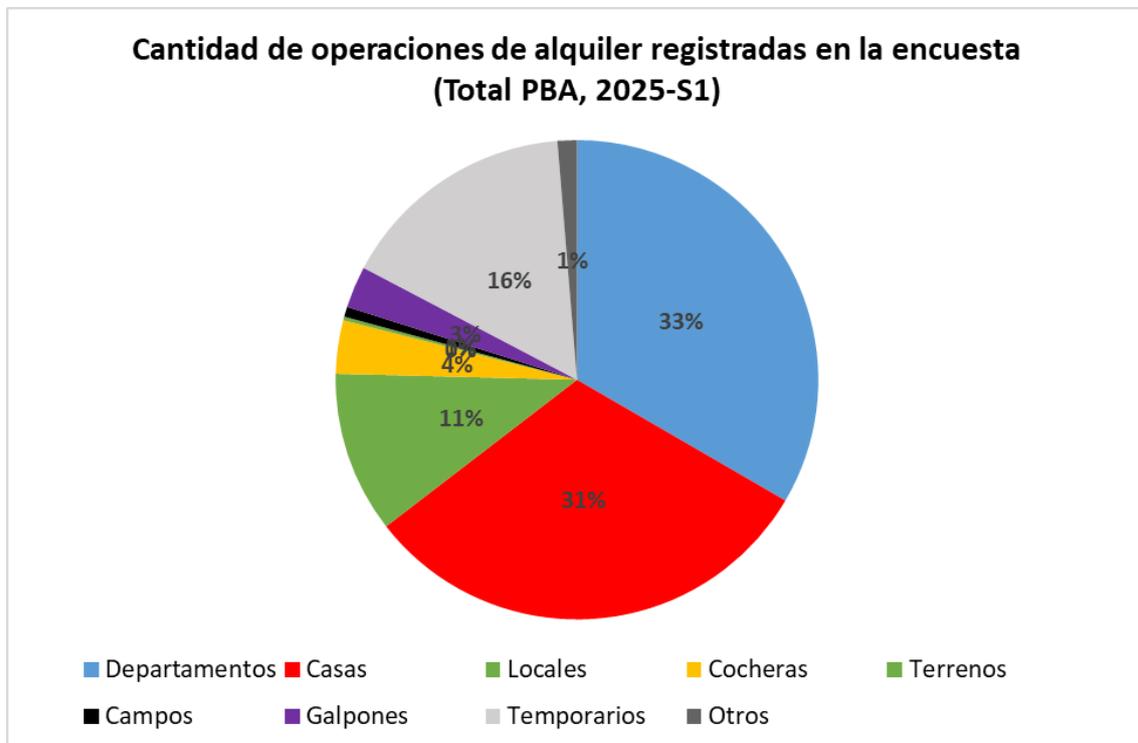
## Mapa de tipologías por Departamento Judicial: Heterogeneidad territorial



Fuente: Relevamiento Martilleros PBA – 2025-S1. Elaboración propia.

Predomina la vivienda en casi todos los DJ, pero con **perfiles marcados: Mar del Plata, Quilmes y San Isidro con alto peso de departamentos (~50%); Morón y Zárate-Campana con casas (59% y 60%); La Plata y Pergamino se distinguen por terrenos (≈41% y 54%).** La composición cambia fuerte entre plazas, clave para ajustar estrategia comercial.

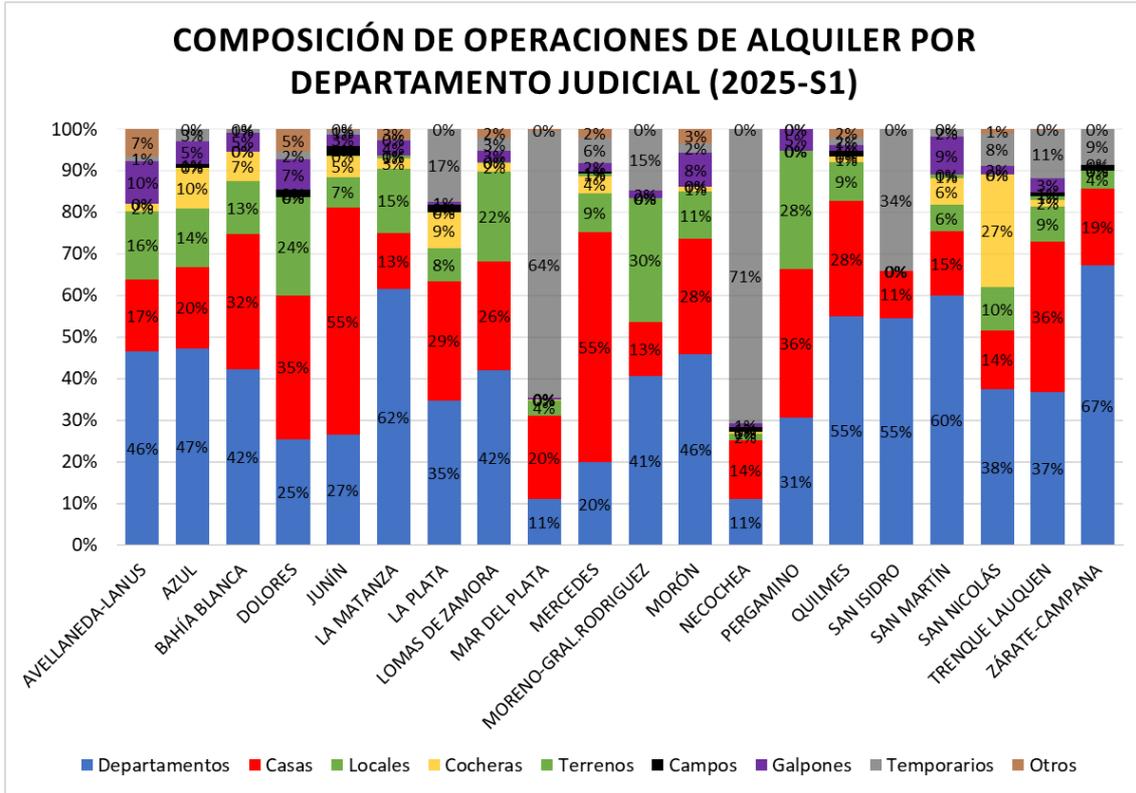
## Estructura de alquileres por tipología - Estadísticas de operaciones de alquileres en PBA – 1° Semestre 2025



Fuente: Relevamiento Martilleros PBA – 2025-S1. Elaboración propia.

### Principales operaciones de alquiler:

1. Departamentos (33%)
2. Casas (31%)
3. Temporarios (16%)
4. Locales (11%)



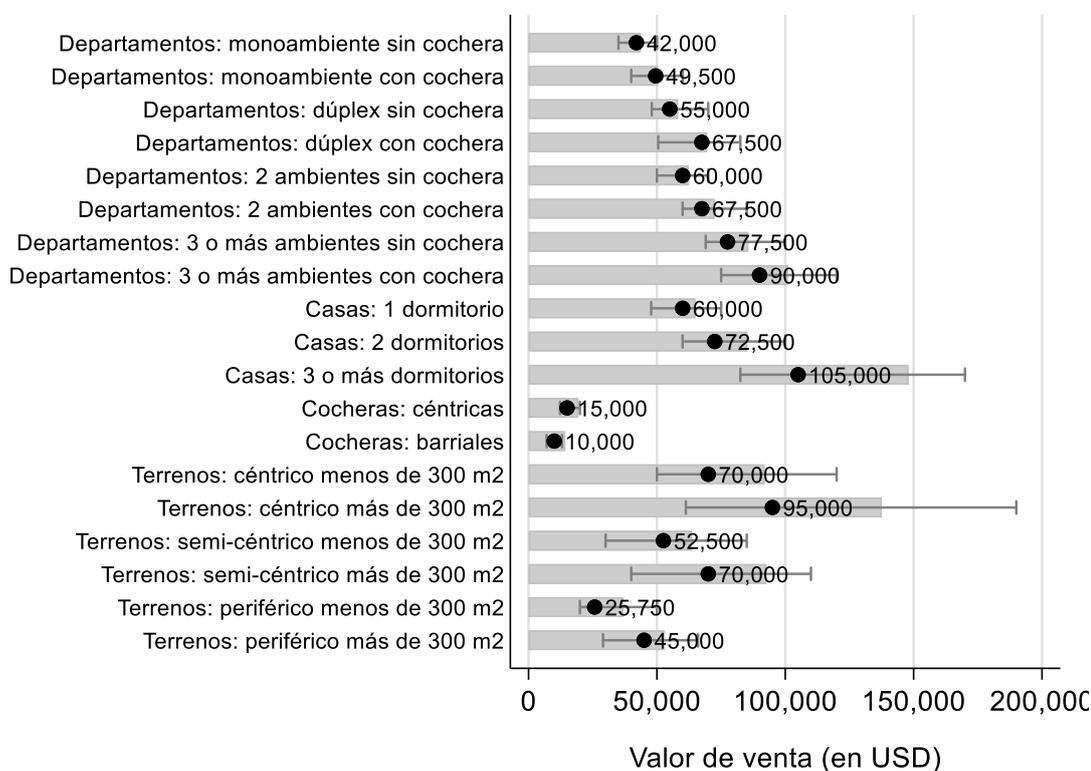
Fuente: Relevamiento Martilleros PBA – 2025-S1. Elaboración propia.

Se destaca el **alquiler residencial**: los **departamentos** lideran en la mayoría de los DJ (Ej. **La Matanza, Zárate-Campana, San Isidro/San Martín**), con **casas** en segundo lugar en varias plazas del interior (Ej. **Junín, Mercedes**).

Los alquileres **temporarios** muestran **picos** en los DJ costeros, especialmente **Mar del Plata** y **Necochea**.

Considerando los DJ con mayor peso combinado de “Locales + Galpones” (alquileres comerciales/industriales) Hay **focos comerciales/industriales** claros como **Moreno-GR, Dolores, Avellaneda-Lanús** y **La Plata**. Le siguen de cerca **Azul, Bahía Blanca, Morón, Trenque Lauquen, San Nicolás** y **Quilmes**.

## Rango de valores de venta relevados por tipo de inmueble PBA, expresados en USD (Primer semestre de 2025)



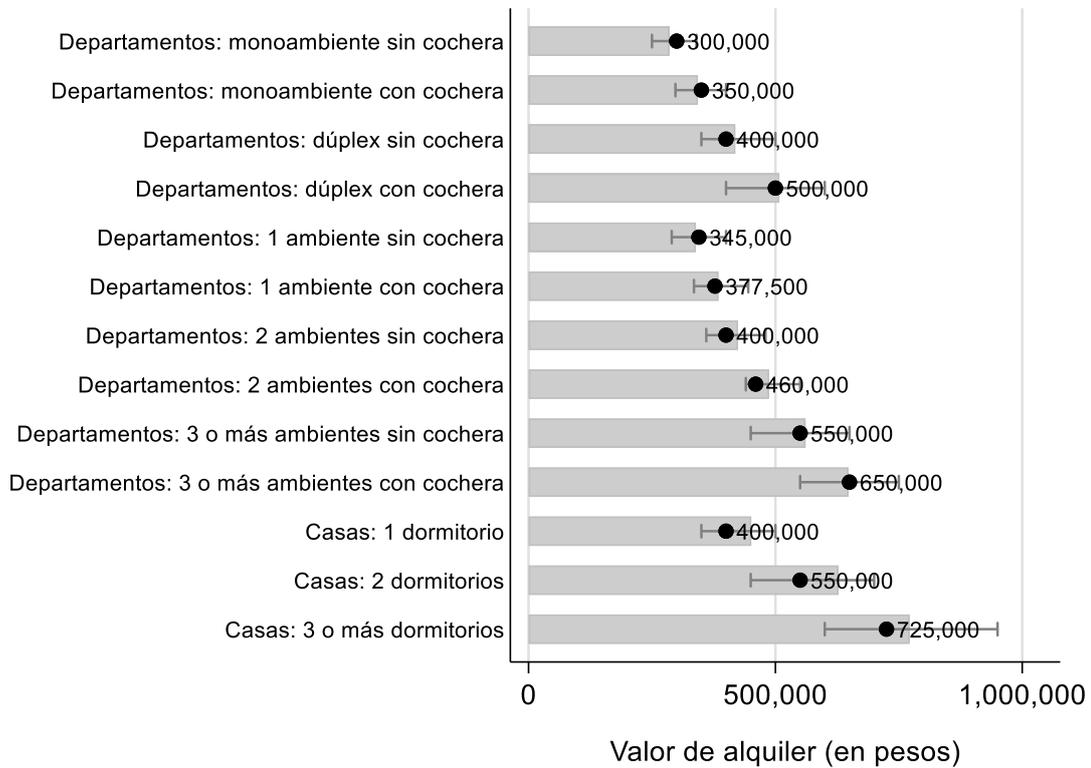
*Notas.* Los valores representan el valor mediano (i.e. aquel que está en el centro de la distribución de valores de precios).

Los intervalos de confianza representan el percentil 25 y el percentil 75 de la distribución de valores. Las barras representan el valor promedio.

Fuente: Relevamiento Martilleros PBA – 2025-S1. Elaboración propia.

Los valores muestran **medianas provinciales** por tipología, pero la **dispersión es alta** y cambia notablemente entre Departamentos Judiciales. La **heterogeneidad territorial** y la **multiplicidad de atributos** explican la brecha: **A estrenar vs. usado, antigüedad/calidad constructiva, ubicación y microzona** (centro, semicentro o periferia), **servicios y amenities** en departamentos, **superficie/loteo y factibilidad de servicios** en terrenos, y **cochera, jardín, estado de conservación** en casas.

## Rango de valores de alquiler relevados por tipo de inmueble PBA, expresados en pesos (Primer semestre de 2025)



*Notas.* Los valores representan el valor mediano (i.e. aquel que está en el centro de la distribución de valores de precios).

Los intervalos de confianza representan el percentil 25 y el percentil 75 de la distribución de valores. Las barras representan el valor promedio.

Fuente: Relevamiento Martilleros PBA – 2025-S1. Elaboración propia.

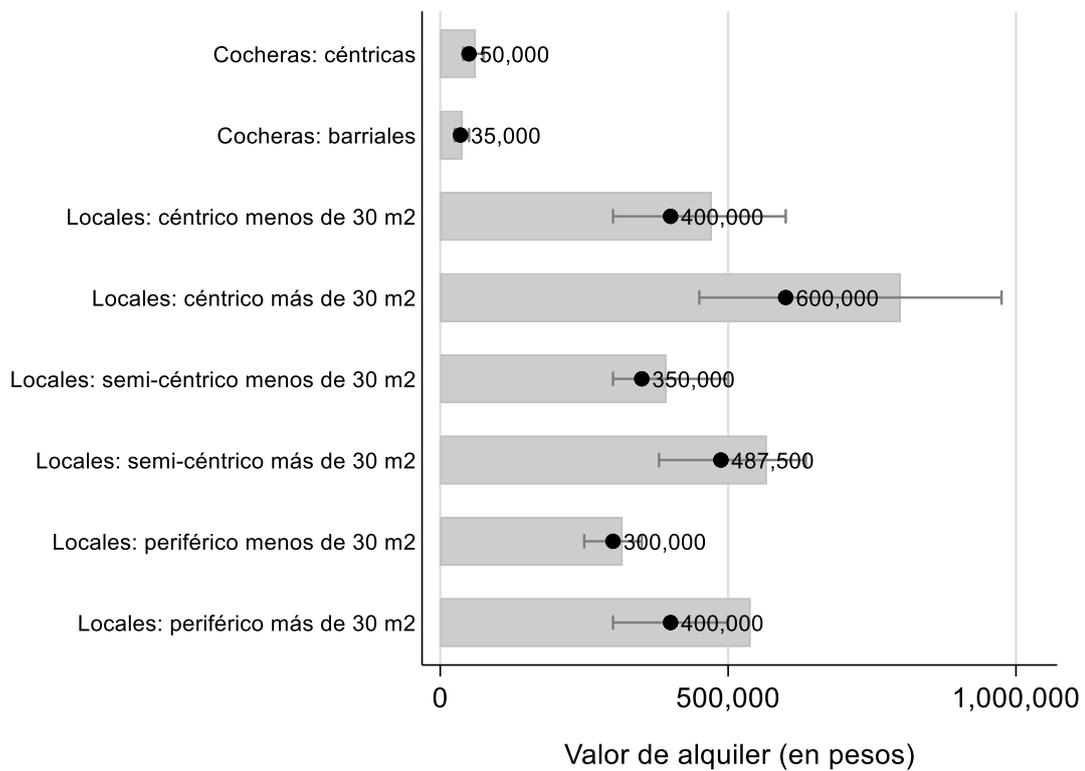
El gráfico muestra **medianas provinciales** por tipología (punto negro), **promedios** (barra gris) y **dispersión intercuartílica**.

Predomina una **escala creciente por tamaño**: de monoambientes a 3+ ambientes, y de casas 1→3 dormitorios.

**Cochera** agrega un **plus** de precio en todas las tipologías (aprox. +10–20% según el caso; por ej., 2 amb: ~400k sin cochera vs ~460k con cochera).

La **mayor dispersión** se observa en unidades grandes (departamentos 3+ amb. y **casas 3+ dorm.**).

Cabe destacar que son **valores de referencia provinciales producto del relevamiento realizado**. Es clave, teniendo en cuenta lo diversa que es la provincia de Buenos Aires, considerar el **Departamento Judicial de que se trate y los atributos de cada propiedad** (microzona, antigüedad/estado, orientación, piso, amenities, patio/jardín, equipamiento, expensas, si es amoblado/temporario, etc.). Tener en cuenta que en los informes se va a detallar cada departamento judicial por separado.



*Notas.* Los valores representan el valor mediano (i.e. aquel que está en el centro de la distribución de valores de precios).

Los intervalos de confianza representan el percentil 25 y el percentil 75 de la distribución de valores. Las barras representan el valor promedio.

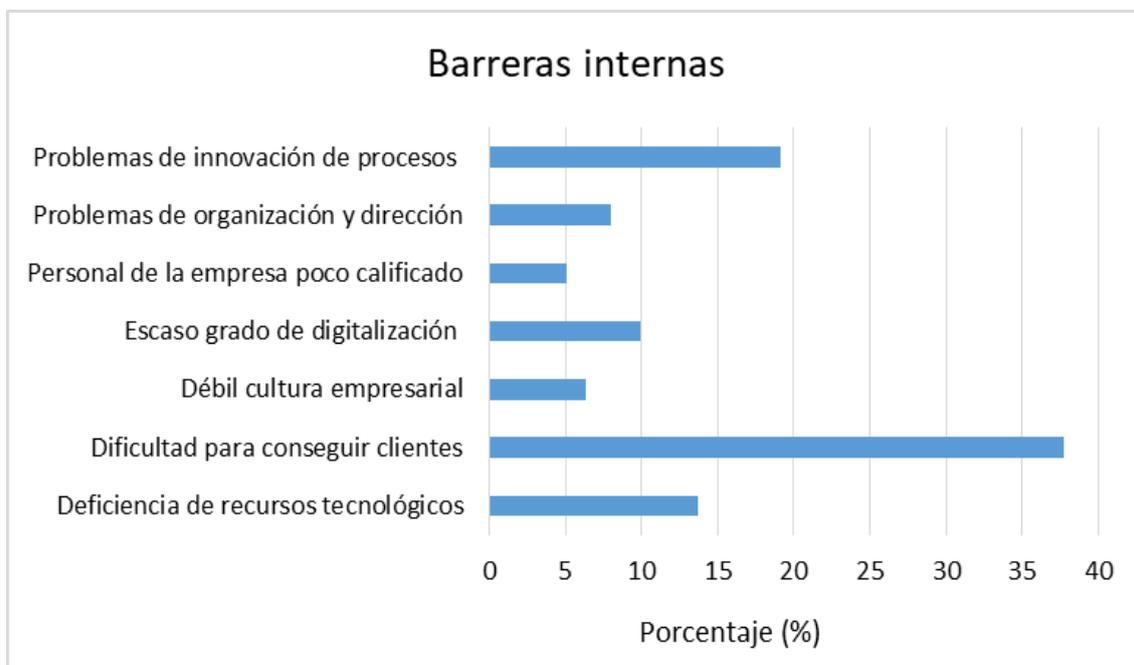
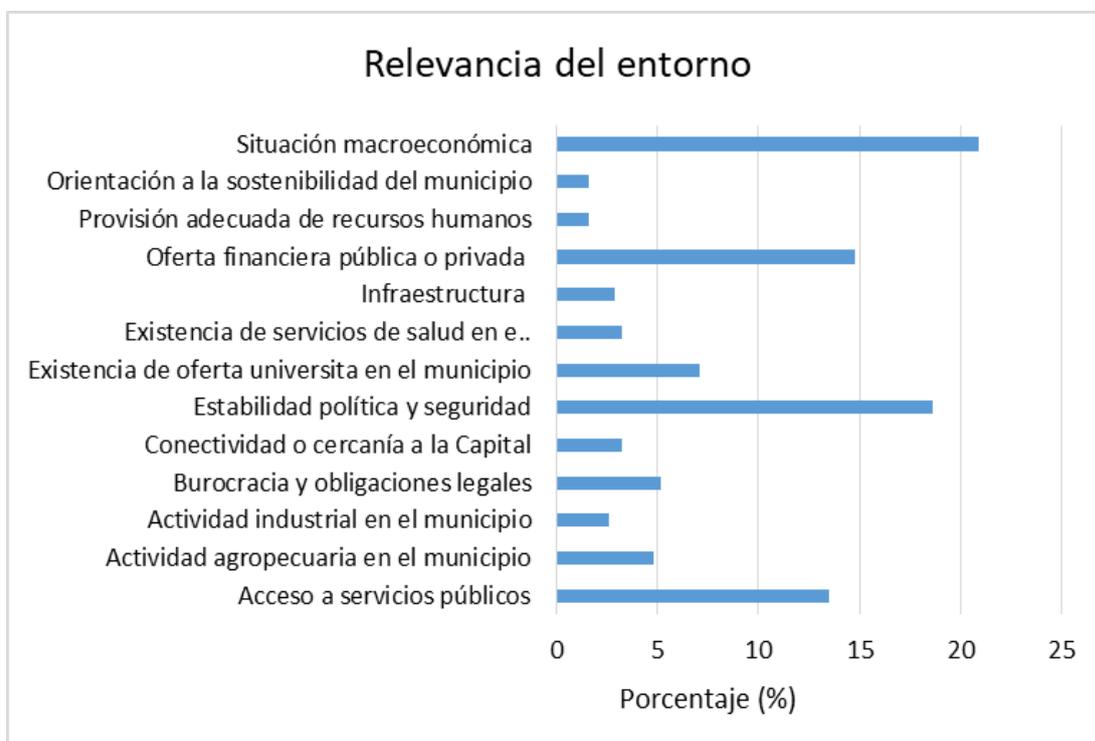
Fuente: Relevamiento Martilleros PBA – 2025-S1. Elaboración propia.

□ **Locales:** A nivel macro se observa una **prima clara por centralidad y metraje: céntrico > semicéntrico > periférico** y **>30 m<sup>2</sup> > <30 m<sup>2</sup>**. El mayor rango y dispersión está en **céntrico >30 m<sup>2</sup>**, donde pesan **ubicación exacta, esquina/vidriera, flujo peatonal/vehicular, apto gastronómico, estado y habilitaciones.**

□ **Cocheras:** En la escala provincial se observan valores **bastante inferiores** y con menor dispersión; **céntricas** por encima de **barriales.**

## Encuesta de Opinión – Relevamiento 2025

### Mirada del sector: Políticas, infraestructura y desafíos comerciales



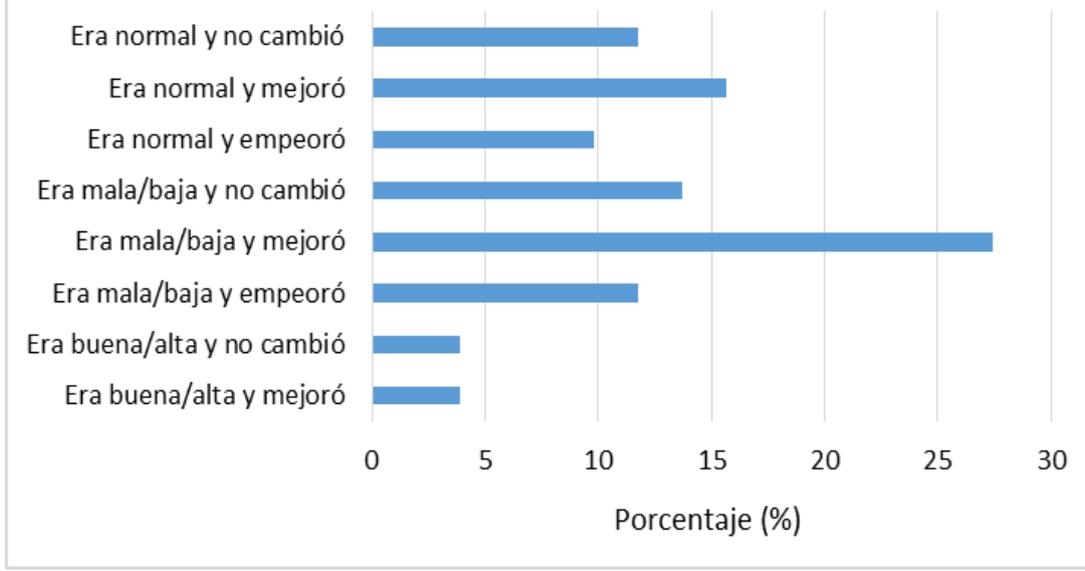
**Los principales factores del entorno asociados al crecimiento del sector inmobiliario son la situación macroeconómica (21%), la estabilidad política y seguridad (19%), la oferta crediticia (15%), y el acceso a servicios públicos (14%).**

- ❑ Estos factores ponen de manifiesto la enorme **importancia de las políticas públicas** que potencian el crecimiento del sector inmobiliario; fundamentalmente (1) estabilidad macroeconómica (precios, tipo de cambio, acceso al crédito), y (2) inversión en infraestructura (rutas, servicios públicos).

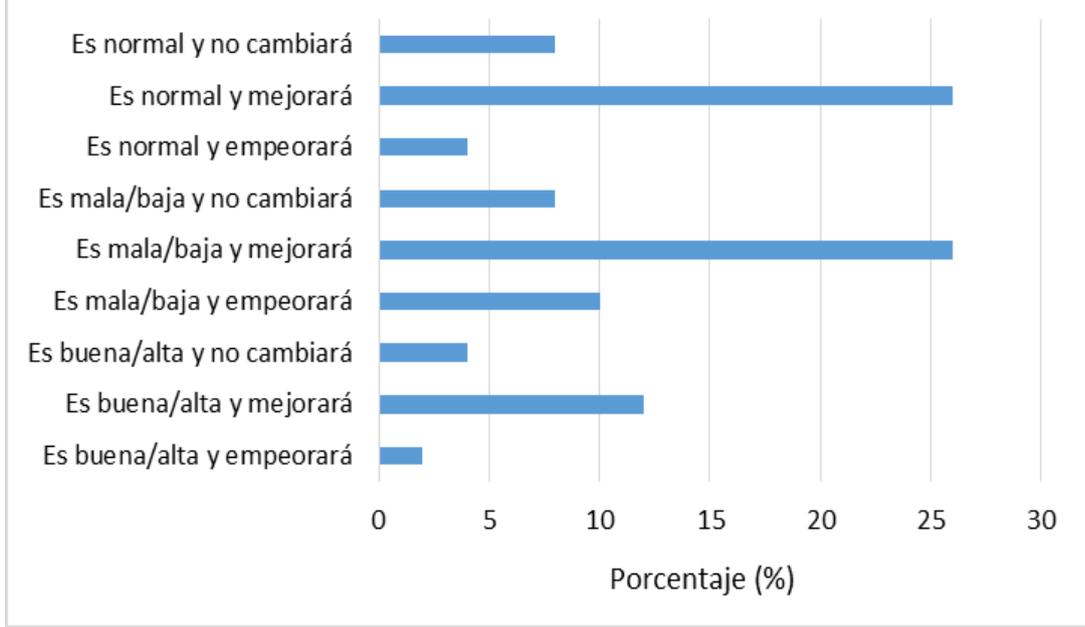
**La principal limitación interna para el crecimiento de las empresas es la dificultad para conseguir nuevos clientes (38%).** También se señalan importantes problemas de innovación (19%) y deficiencia de recursos tecnológicos (14%).

- ❑ Esto muestra que se trata de un **sector pujante y competitivo** que depende (en gran medida) de la confianza que depositan los propietarios en los agentes inmobiliarios.

### Actividad actual (en relación a trimestre anterior)



### Actividad actual y expectativas



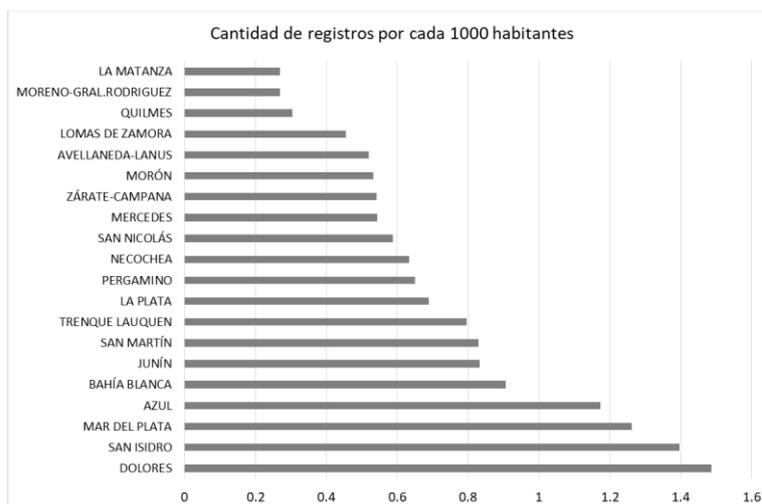
- ❖ **La mayor parte de los colegiados considera que la actividad inmobiliaria exhibe una mejora en el último trimestre, en comparación al trimestre anterior. Específicamente:**
  - **47% considera que la actividad mejoró,**
  - **22% considera que empeoró,**
  - **el resto (30%) no advierte cambios significativos**

# OTROS INDICADORES RELEVANTES PARA EL MERCADO INMOBILIARIO

## PROVENIENTES DE FUENTES ALTERNATIVAS (COMPLEMENTARIAS)

- ANÁLISIS DE TENDENCIAS
- ANÁLISIS DE DETERMINANTES
- COMPORTAMIENTO FUTURO

# Índice de presencia profesional por DJ (PBA)



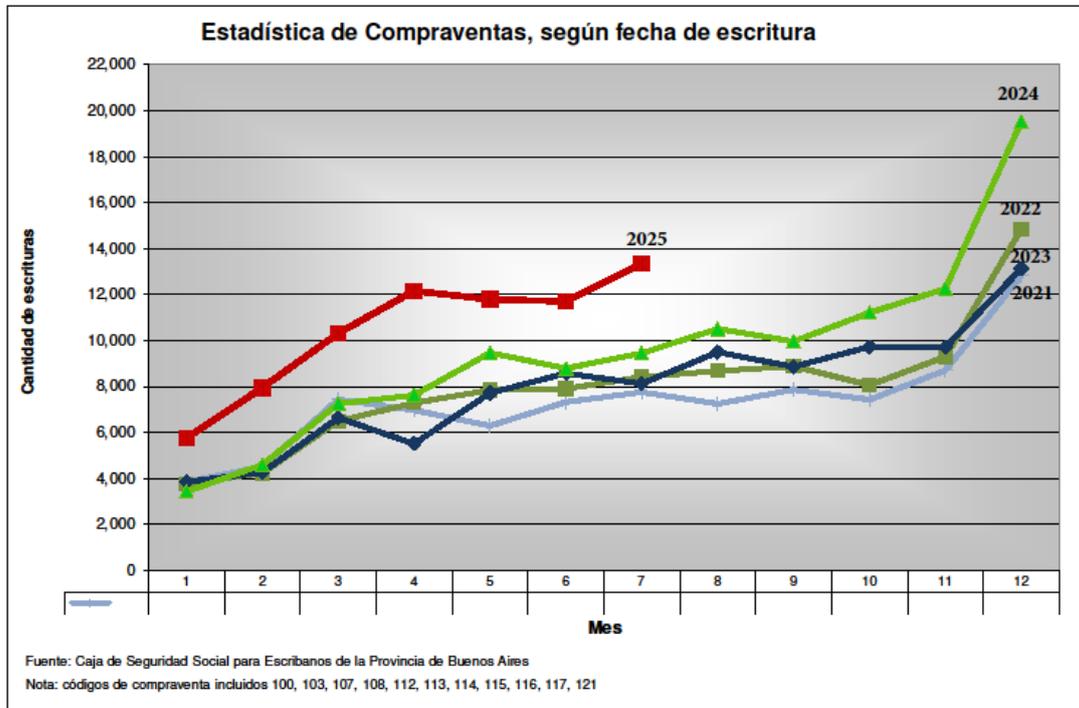
Notas. Información pública oficial de cantidad de agentes inmobiliarios (registrados) proveniente del Colegio y Caja de Previsión Social de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires. Población por departamento judicial: CENSO (CNPV) 2022, INDEC.

Hay **fuerte heterogeneidad territorial** en la **densidad de martilleros** (registros/1.000 hab.). Se observan **altas densidades** en plazas turísticas o de alto poder adquisitivo (**Dolores, San Isidro, Mar del Plata, Azul, Bahía Blanca**), esto sugiere mayor competencia profesional y probablemente una mayor formalización de escrituras y contratos.

Hay **bajas densidades** en partidos del **conurbano** (**La Matanza, Moreno–Gral. Rodríguez, Quilmes**), lo que refleja una clara oportunidad de expansión/captación.

En la franja media (**Junín , San Martín , Trenque Lauquen, La Plata, Pergamino, Necochea**) existe un **mejor equilibrio entre la oferta-población**. Suele existir una competencia profesional manejable y masa crítica de demanda: buen terreno para **captación, servicios de valor y especialización**.

## Escrituras PBA – Evolución 2021-2025

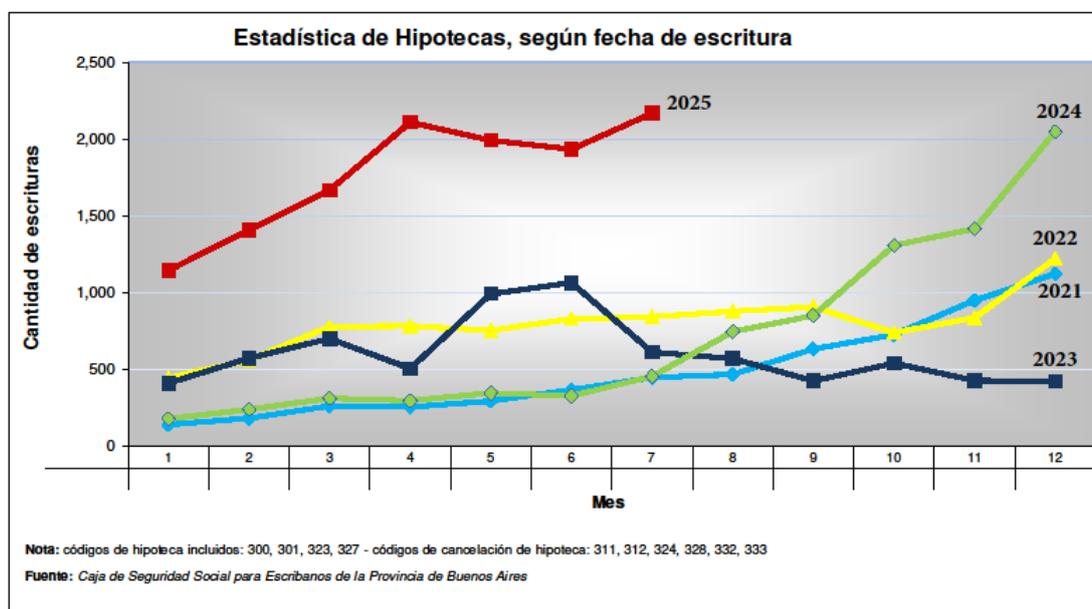


En la gráfica se refleja la serie mensual de **compraventas escrituradas** en PBA por año (2021–2025), información proveniente de la Caja de Seguridad Social para Escribanos PBA.

❖ Fuerte crecimiento a partir del segundo semestre de 2024.

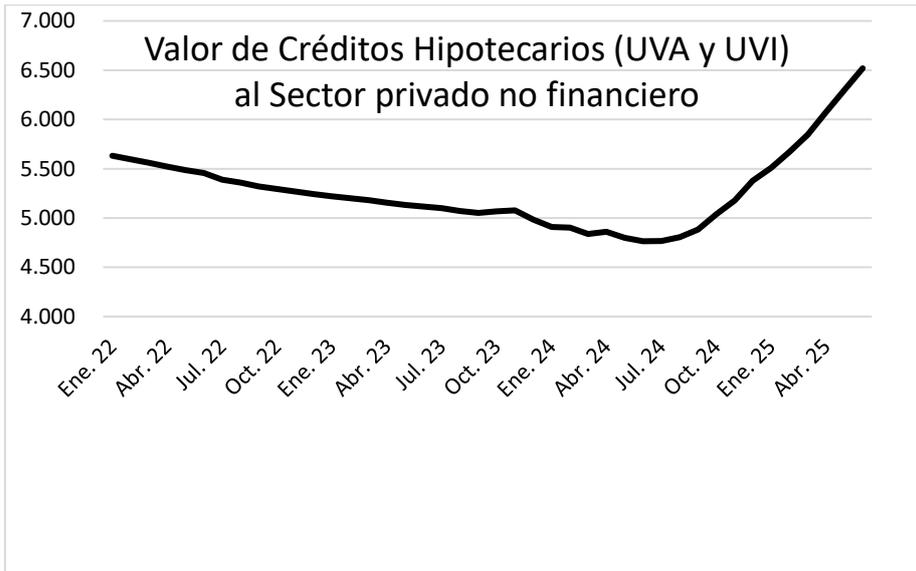
- **Estacionalidad marcada:** piso en Enero–febrero y pico fuerte en Noviembre–diciembre.
- **El año 2024** cerró con **salto excepcional en diciembre** (máximo del período).
- **El año 2025 (Enero–julio)** viene **por encima de años previos** en la mayor parte de los meses y con **meses 3–4 muy altos**, luego una **meseta** y **repunte en julio**, señal de **dinámica firme** aún con volatilidad.
- El patrón sugiere que, si la estacionalidad se repite, **2025 podría acelerar en el último cuatrimestre**, dependiendo sustancialmente del contexto macroeconómico.

## Escrituras con hipoteca PBA – Evolución 2021-2025

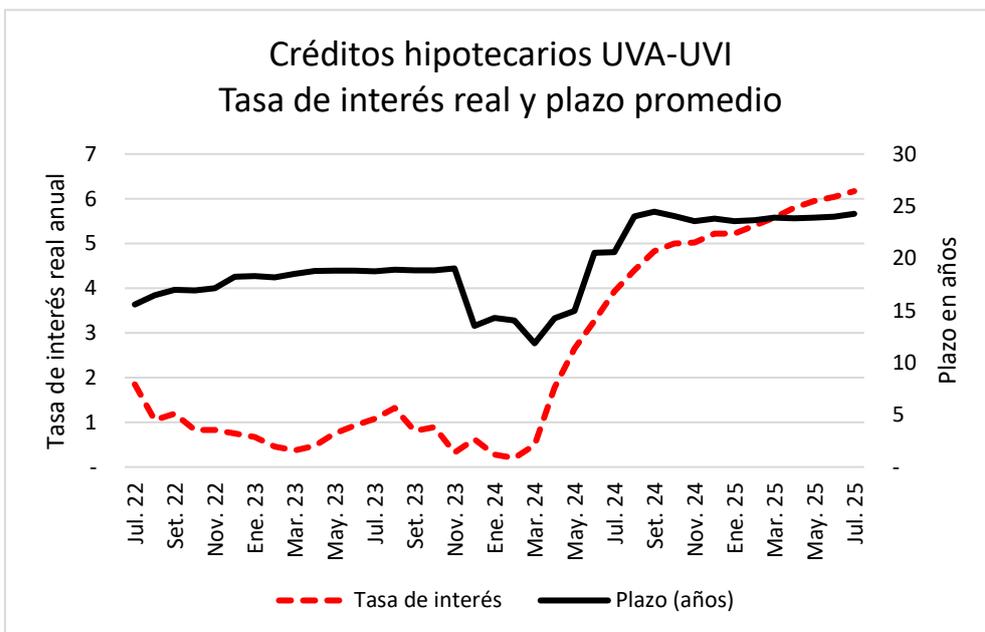


- ❖ Fuerte crecimiento a partir del segundo semestre de 2024.
- ❖ Parte del crecimiento de la escrituración (15% aprox.) se explica por crédito hipotecario

## Un motor importante del mercado inmobiliario: el crédito hipotecario



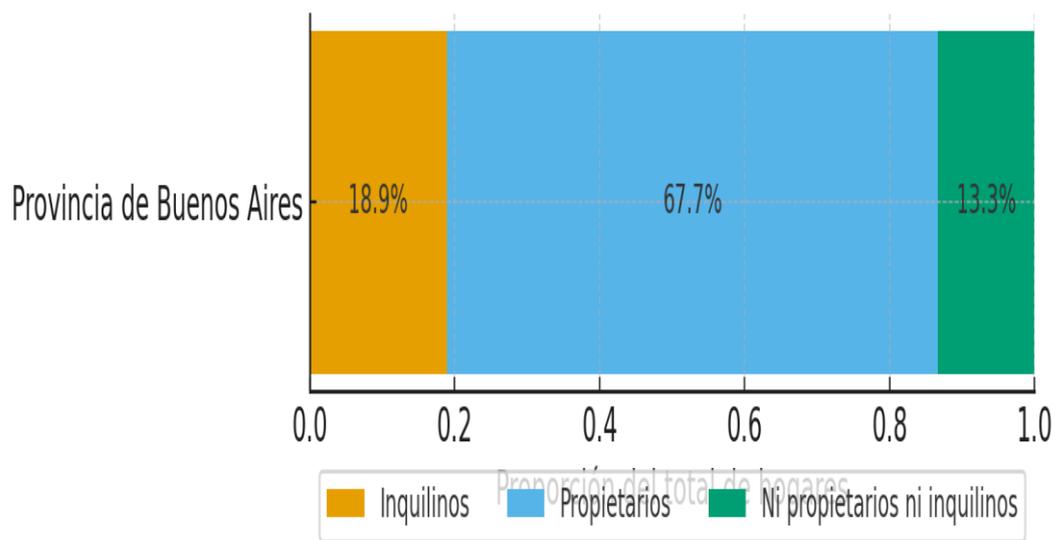
\*Notas. Serie mensual de créditos hipotecarios UVA/UVI, saldos expresado en miles de UVA. Fuente: BCRA.



- Durante **2022-2023**: tasa real muy baja con oferta crediticia reducida marcada por una tendencia descendente de créditos hipotecarios.
- En **2024**, cambia la política monetaria (se libera el cepo y cambia el esquema de financiamiento del BCRA): si bien **la tasa real sube, también se extienden los plazos crediticios** (a un promedio de 25 años).
- Nuevamente: Se advierte **aumento sostenido del crédito a partir de la segunda mitad de 2024**; en línea con incremento de escrituras financiadas con crédito hipotecario (que mostramos anteriormente).

# Estructura de la tenencia habitacional PBA

Tenencia de la vivienda – Provincia de Buenos Aires (100%)



Fuente: INDEC (Censo 2022). **Elaboración propia.**

La gráfica muestra la distribución de la **tenencia de la vivienda** de los hogares en la Provincia de Buenos Aires. Si bien se refleja el promedio provincial es dable destacar que en general esta distribución de tenencia se mantiene con bastante homogeneidad en todos los departamentos judiciales de la provincia.

- **Propietarios: 67,7%**
- **Inquilinos: 18,9%**
- **Ni propietarios ni inquilinos: 13,3%** (vivienda cedida, ocupada, sucesiones sin partida, etc.)

Se trata de un mercado **mayoritariamente propietario**, pero con un **bolsón relevante de inquilinos** ( $\approx 1$  de cada 5 hogares) que sostiene la demanda de alquiler.

El 13% “**intermedio**” es un potencial de **formalización**: regularización, herencias, condominios → posible futura oferta de venta y/o ingreso al mercado de alquiler.

# ¿Cuántos salarios cuesta hoy una vivienda en PBA?

**Indicador de esfuerzo de acceso a la vivienda: casa de 2 dormitorios — PBA (Julio 2025)**

---

## Aprox. ≈ 65 salarios formales

---

### Metodología:

Salario prom. PBA (jul/25): \$1.524.216

Precio ref. vivienda 2 dorm: USD 72.500

TC min. prom. entidades BCRA

- ❖ A Julio 2025, en la Provincia de Buenos Aires, un hogar con un solo ingreso necesita el equivalente a 65 salarios promedios (del sector formal) para acceder a una casa de 2 habitaciones.
- ❖ Eso equivale a más de 5 años completos de ingresos destinados a comprar una vivienda.
- ❖ Este indicador mide la capacidad real de compra de las familias. Cuando baja la cantidad de salarios necesarios, crece la demanda y se amplía la base de potenciales clientes.

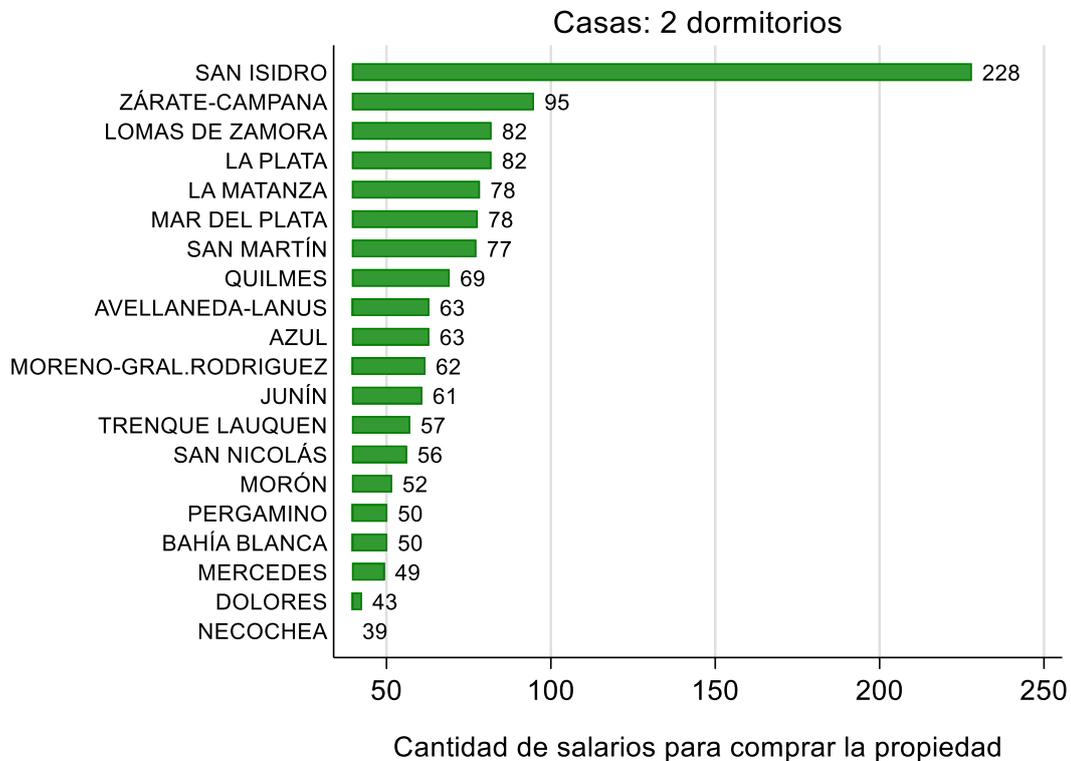
---

Fuente: Elaboración propia con datos de salarios PBA – Fuente Afip -(julio 2025) y Tipo de Cambio promedio Entidades BCRA, no incluye gastos de escrituración ni de comisión.

---

## Cantidad de salarios mensuales necesarios para comprar una propiedad, por departamento judicial

\*Salario formales, Julio 2025 (fuente: AFIP)



*Nota metodológica breve:* Se usan **valor de vivienda tipo** por Departamento Judicial (que obviamente difiere del costo promedio provincial de esa vivienda) y **salario formal registrado a julio 2025** también **desagregado por DJ**.

- **Menor número = mayor accesibilidad.** El promedio provincial  $\approx$  65 salarios sirve como referencia.
- **Más accesibles:** Necochea (39), Dolores (43), Mercedes (49), Bahía Blanca/Pergamino (50), Morón (52), San Nicolás (56), Trenque Lauquen (57).
- **Intermedios:** Junín (61), Moreno-GR (62), Azul/Avellaneda-Lanús (63), Quilmes (69).
- **Menos accesibles:** San Martín (77), Mar del Plata/La Matanza (78), La Plata/Lomas de Zamora (82), Zárate-Campana (95), y San Isidro (228) como extremo de alta exigencia de ingresos.

# Asequibilidad de alquiler — PBA (Julio 2025)

\* Medida como proporción del salario (formal) destinada a pagar el alquiler

## Aprox. 36.1% del salario formal

Cálculo:

Salario promedio PBA (jul/25): \$1.524.216

Alquiler casa 2 dorm: \$550.000

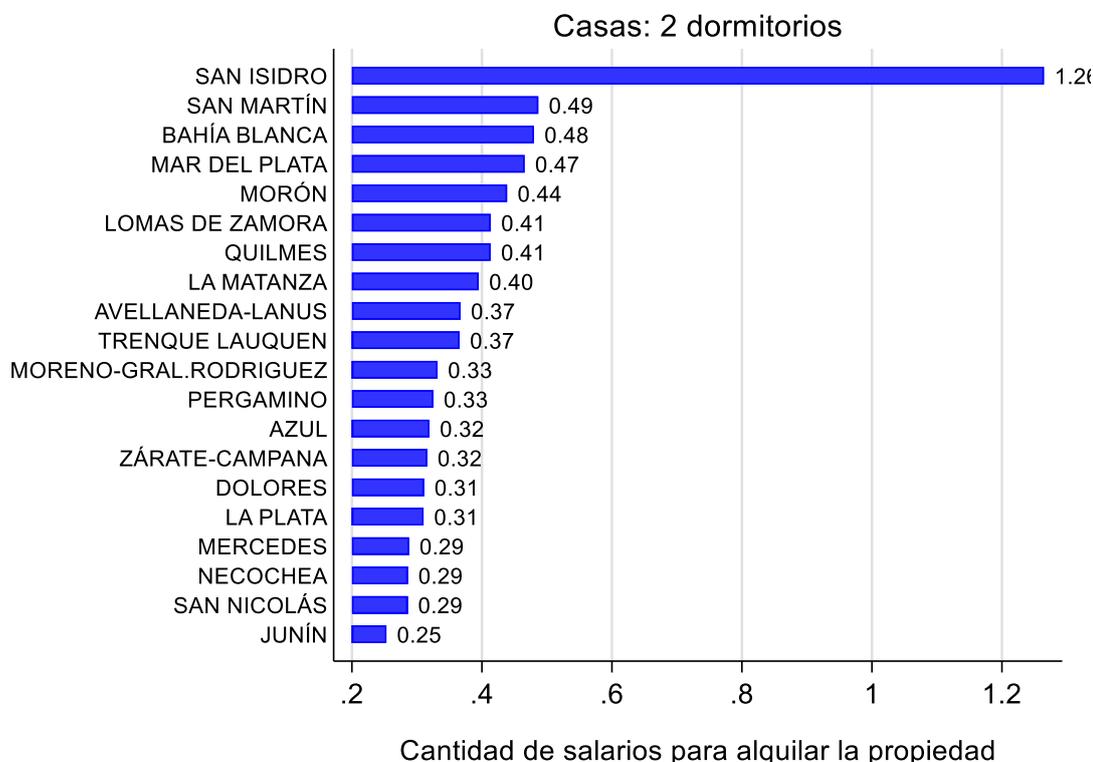
Ratio = Alquiler / Salario → umbrales: <25% (verde), 25–35% (amarillo), 35–45% (naranja), >45% (rojo).



Nota: el “semáforo 30%” es una referencia de asequibilidad ampliamente usada internacionalmente; no incluye expensas/servicios ni otros gastos.

## Cantidad de salarios mensuales necesarios para alquilar una propiedad, por departamento judicial

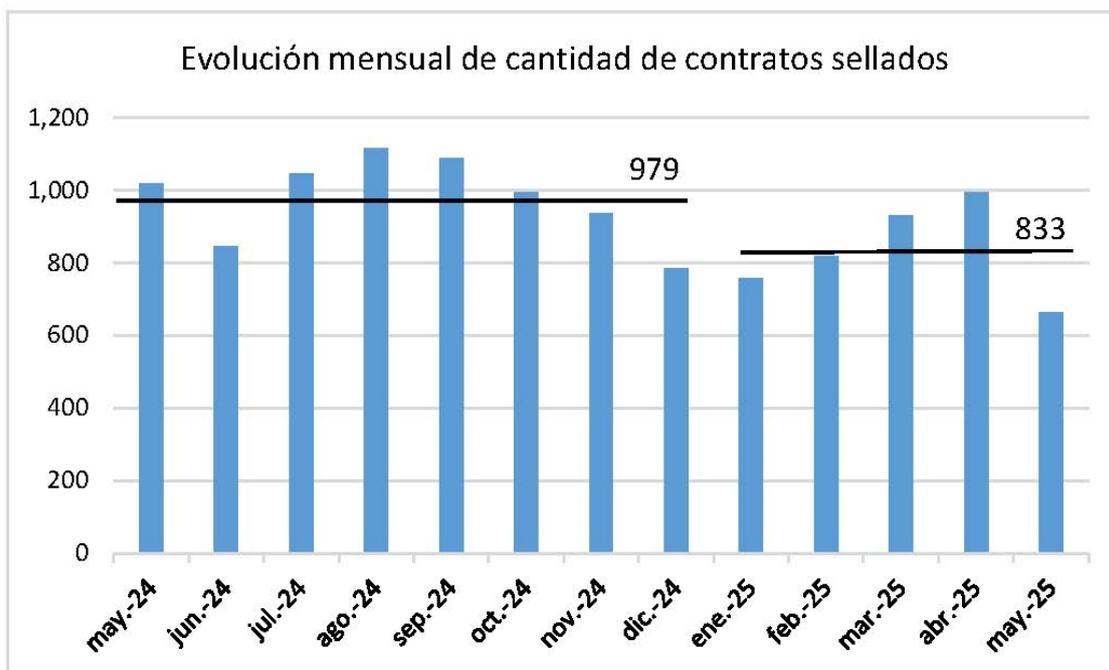
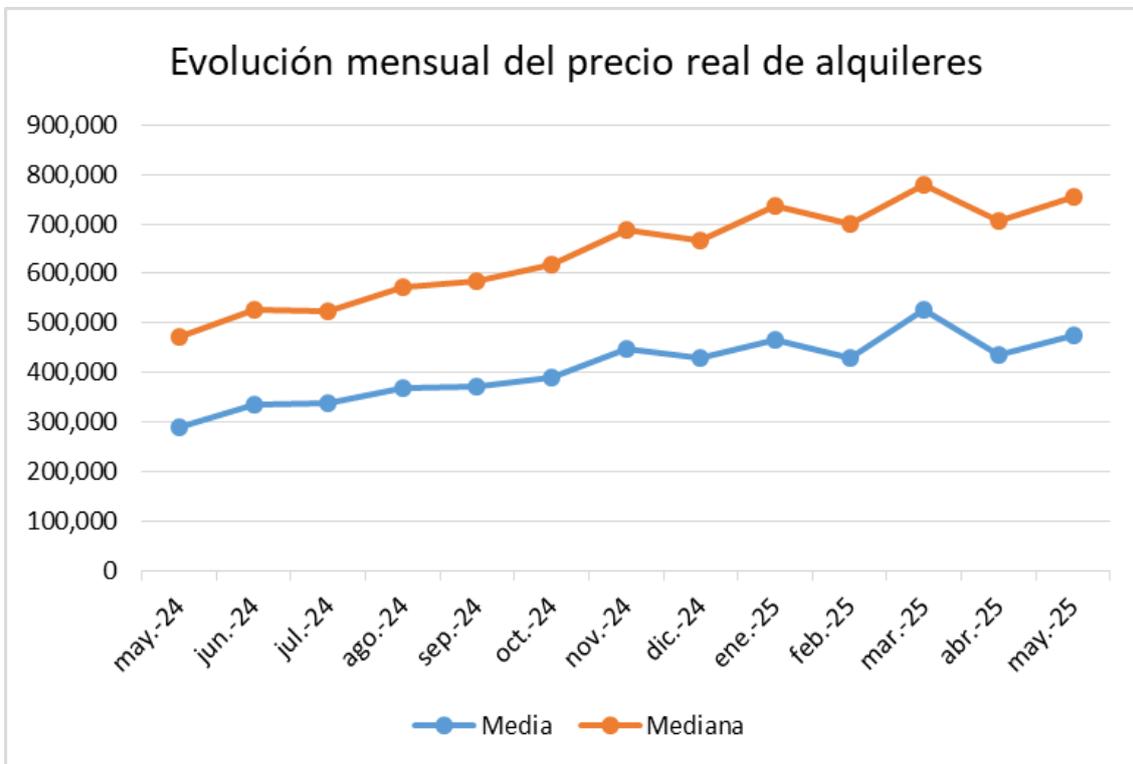
\*Salario formales, Julio 2025 (fuente: AFIP)



*Nota metodológica breve:* Se usan **valor de alquiler de vivienda tipo** por Departamento Judicial (que obviamente difiere del alquiler promedio provincial de esa vivienda) y **salario formal registrado a julio 2025** también **desagregado por DJ.**

- DJ donde cuesta relativamente más pagar el alquiler: **San Isidrio, Bahía Blanca, Mar del plata, San Martín**
- DJ donde cuesta relativamente menos pagar el alquiler: **Junín, Necochea, La Plata, Mercedes**

## Evolución del precio (real) de alquileres en los últimos 12 meses



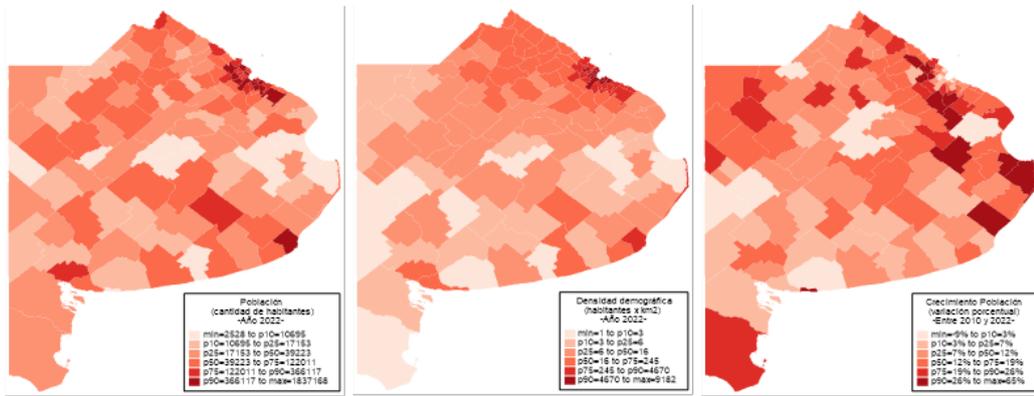
- Elaborado en base a información de contratos sellados proveniente de ARBA
- Precio real significa que está deflactado por el IPC (Índice de Precios al Consumidor) General. Es decir: si aumenta quiere decir que el precio del alquiler (en promedio) se encareció en relación al resto de los bienes y servicios de la economía
- **El precio real de los alquileres muestra un aumento sostenido en los últimos 12 meses.**
  - ❑ Este incremento presenta una desaceleración en 2025 (3.3% mensual) en relación al segundo semestre de 2024 (5% mensual).

# INFORMACIÓN CENSAL:

Estadísticas a nivel municipio para el año 2022; y tendencia (2022 vs. 2010).

- (1) **Mercado laboral:** tasas de empleo, desempleo, e inactividad; salario (formales)
- (2) **Educación, salud, y seguridad social:** proporciones de población con educación primaria o menos, o terciaria o universitaria; proporción de jóvenes (18-29) que estudian; proporción de población con cobertura única de salud pública; proporciones de adultos mayores (65+) con jubilación o pensión, o pensión no contributiva.
- (3) **Demografía:** población, densidad demográfica, composición etaria, tasa de dependencia, tasa de envejecimiento.
- (4) **Infraestructura:** proporciones de hogares sin agua proveniente de red pública, sin gas natural, sin cloaca, con hacinamiento, y con NBI.
- (5) **Propiedad de la vivienda:** proporciones de hogares propietarios de la vivienda, inquilinos, y ni propietarios ni inquilinos; oferta potencial de viviendas (hogares x habitante).

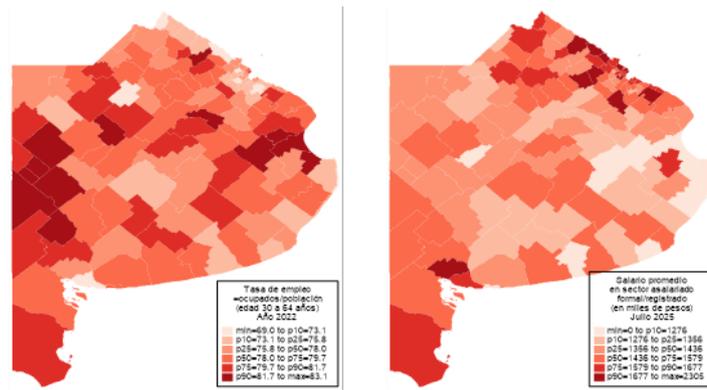
## Demografía (municipios de PBA)



Fuente: INDEC (Censo 2022). Elaboración propia.

- **Población (2022):** municipios con más habitantes (rojo intenso) concentran la mayor demanda potencial de viviendas.
- **Densidad demográfica (2022):** el conurbano es el área más densa; en el interior hay más territorio y menos gente.
- **Crecimiento poblacional (2010-2022):** los municipios más oscuros muestran fuerte aumento, lo cual debería generar expansión de la demanda habitacional.

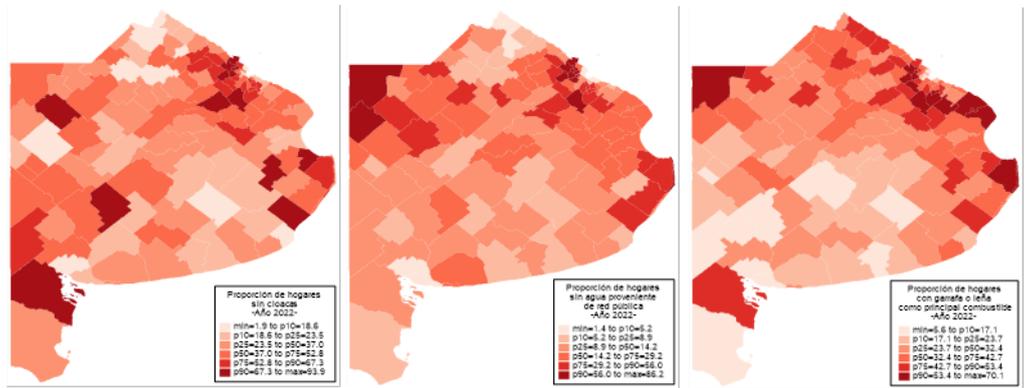
## Mercado laboral (municipios de PBA)



Fuente: INDEC (Censo 2022). Elaboración propia.

- **Tasa de empleo (2022):** municipios en rojo (más intenso) tienen mayor proporción de ocupados sobre la población. Esto refleja mayor dinamismo laboral y, en general, mayor estabilidad de ingresos para sostener la demanda de vivienda.
- **Salario promedio (2025):** municipios en rojo (más oscuro) concentran los salarios formales más altos. Esto indica más capacidad de compra o pago de alquileres en estas regiones.
- ✓ **Integración:** combinar nivel de empleo y salarios permite identificar municipios con **mayor poder adquisitivo y dinamismo económico:** clave para proyectar demanda inmobiliaria.

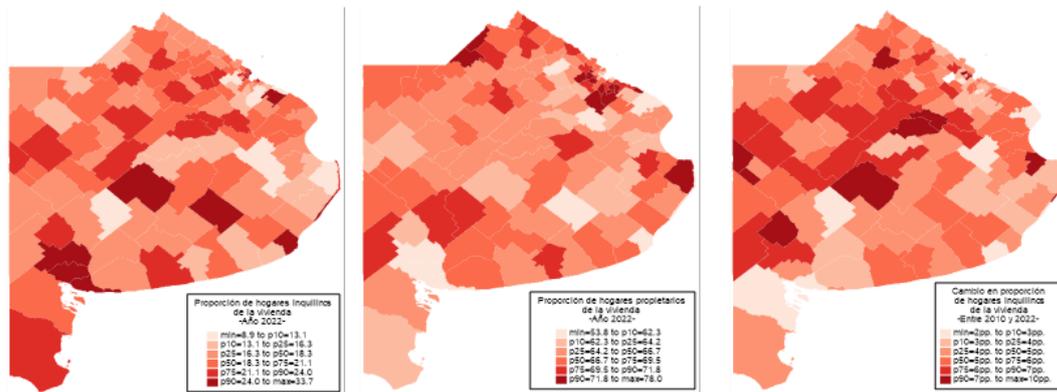
## Infraestructura (municipios de PBA)



Fuente: INDEC (Censo 2022). Elaboración propia.

- 📍 **Hogares sin cloacas (2022):** en rojo (más intenso) aparecen municipios con mayor proporción de viviendas sin acceso a desagües cloacales.
- 📍 **Hogares sin agua de red pública (2022):** en rojo (más intenso) aparecen municipios con mayor carencias en provisión de agua segura.
- 📍 **Hogares que usan garrafa o leña como principal combustible (2022):** evidencia falta de conexión a gas natural.
- ✅ **Integración:** estas carencias de infraestructura básica impactan directamente en la calidad de vida y en el valor inmobiliario. Para los martilleros, identificar municipios con déficit de servicios es clave: en esas zonas hay desafíos, pero también oportunidades de desarrollo habitacional si se amplían las redes.

## Propietarios Vs. Inquilinos (municipios de PBA)

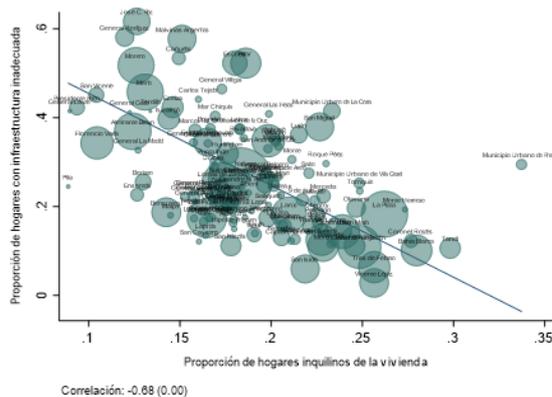


Fuente: INDEC (Censo 2022). Elaboración propia.

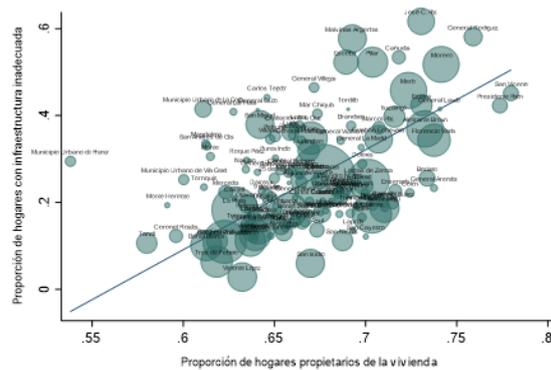
- 📍 **Proporción de hogares inquilinos (2022):** municipios en rojo (más intenso) concentran más hogares que alquilan: mayor demanda del mercado locativo.
- 📍 **Proporción de hogares propietarios (2022):** rojos (más intensos) reflejan municipios con mayor proporción de hogares propietarios.
- 📍 **Cambio en proporción de inquilinos (2010-2022):** un rojo (más intenso) muestra municipios dónde más creció la proporción de inquilinos, denotando un *desplazamiento de la demanda* (desde compra hacia alquileres).

# Algunas correlaciones en base a la información censal:

**Correlación entre propiedad de la vivienda e infraestructura básica– PBA**



Correlación: -0.88 (0.00)



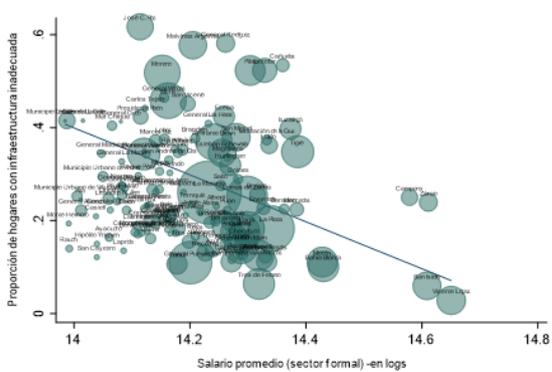
Correlación: 0.88 (0.00)

**A mejor infraestructura, mayor % de inquilinos. Y viceversa.**

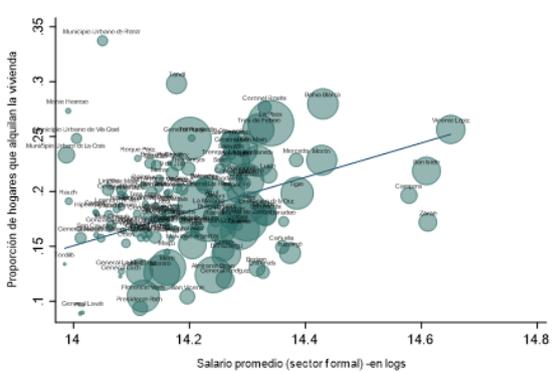
**A mayor % de propietarios, peor infraestructura. Y viceversa.**

- ❖ Las personas suelen alquilar en mejores barrios (con infraestructura adecuada).
- ❖ Que haya más propietarios en un territorio no "causa" carencias. Sino que la propiedad se adquiere principalmente en zonas de baja densidad debido a expansión de suelo (loteo + mejoras). La propiedad es más asequible en estos lugares.
- ❖ Primero se consolida la tenencia, luego llegan las mejoras de infraestructura
- ❖ Entonces, se combinan distintos factores explicativos: expansión periférica rápida (loteos, asentamientos), ingresos insuficientes para costear infraestructura, rezago en expansión de redes públicas.

**Correlación entre salarios, alquileres, e infraestructura– PBA**



Correlación: -0.41 (0.00)



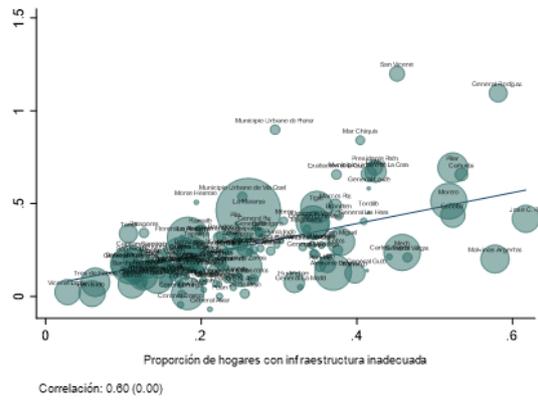
Correlación: 0.39 (0.00)

**A mejor infraestructura, mayores salarios. Y viceversa.**

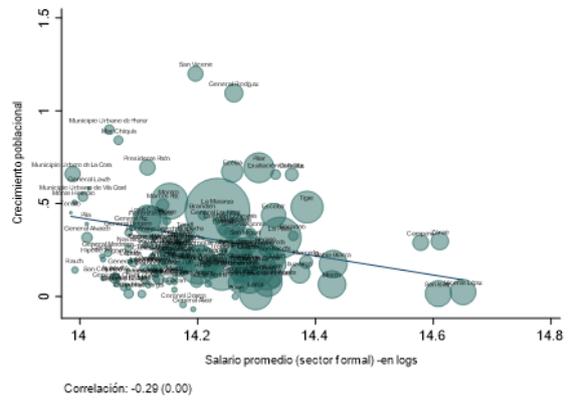
**A mayores salarios, mayor % de inquilinos. Y viceversa.**

- ❖ Municipios con mejor infraestructura tienen mayor actividad económica y un mercado laboral más pujante (salarios más altos)
- ❖ Familias con más poder adquisitivo suelen alquilar en mejores barrios (antes de acceder a la vivienda propia).
- ❖ Municipios con salarios más altos tienen un mercado de alquileres más dinámico.

### Correlación entre salarios, alquileres, e infraestructura– PBA



**Mayor crec. poblacional, peor infraestructura. Y viceversa.**



**Mayor crec. poblacional, menores salarios. Y viceversa.**

- ❖ **Población creció fuertemente en municipios de la costa y algunos municipios de GBA (barrios privados)**
- ❖ **El crecimiento poblacional presiona sobre infraestructura (que tarda en llegar) y también genera aumento en la oferta de trabajadores (lo que tiende a reducir salarios)**

# CONCLUSIONES:

La provincia de Buenos Aires presenta mucha **heterogeneidad**.

Esto se ve reflejado en la amplia mayoría de indicadores relevados (valores de venta, alquileres, estadísticas laborales, infraestructura, propiedad de la vivienda, demografía)

Se distinguen al menos **tres grandes zonas** con características particulares y distintivas:

- **Conurbano Bonaerense + Capital:** región más densamente poblada, fuertemente urbanizada e industrial. Incluye el AMBA, Gran La Plata, y Zárate-Campana (por su integración industrial y logística con el corredor norte del AMBA).
- **Interior.** Zona fuertemente agropecuaria y agroindustrial, con ciudades estratégicas (tamaño intermedio) que funcionan como nodos judiciales y de servicios.
- **Zonas costeras y portuarias.** Economías mixtas, con actividad agropecuaria, turismo, pesca; y algunas ciudades intermedias con polos energético-industriales.

- El mercado inmobiliario se caracteriza por elevada segmentación (socioeconómica y geográfica).
- Se compone de dos mercados interdependientes: alquiler y compraventa.
- Importancia fundamental de factores de oferta y demanda en la determinación del precio de las propiedades.

### **Alquileres:**

- Corto plazo: se observa recuperación en precios de alquileres (por encima del IPC en los últimos 12 meses).
- Largo plazo: aumento de la demanda de alquileres. Principalmente en municipios con alta densidad demográfica, economías locales más pujantes, y municipios con universidades.

### **Ventas:**

- Corto plazo: se advierte recuperación en cantidad de operaciones (últimos 12 meses). Posiblemente en parte explicado por efectos del blanqueo y el crecimiento del crédito hipotecario.
- Largo plazo: menor proporción de la población propietaria. Problemas macroeconómicos (pocas posibilidades de ahorro, falta de crecimiento, inestabilidad); crédito hipotecario insuficiente.