CILA

CONFEDERACIÓN INMOBILIARIA LATINOAMERICANA

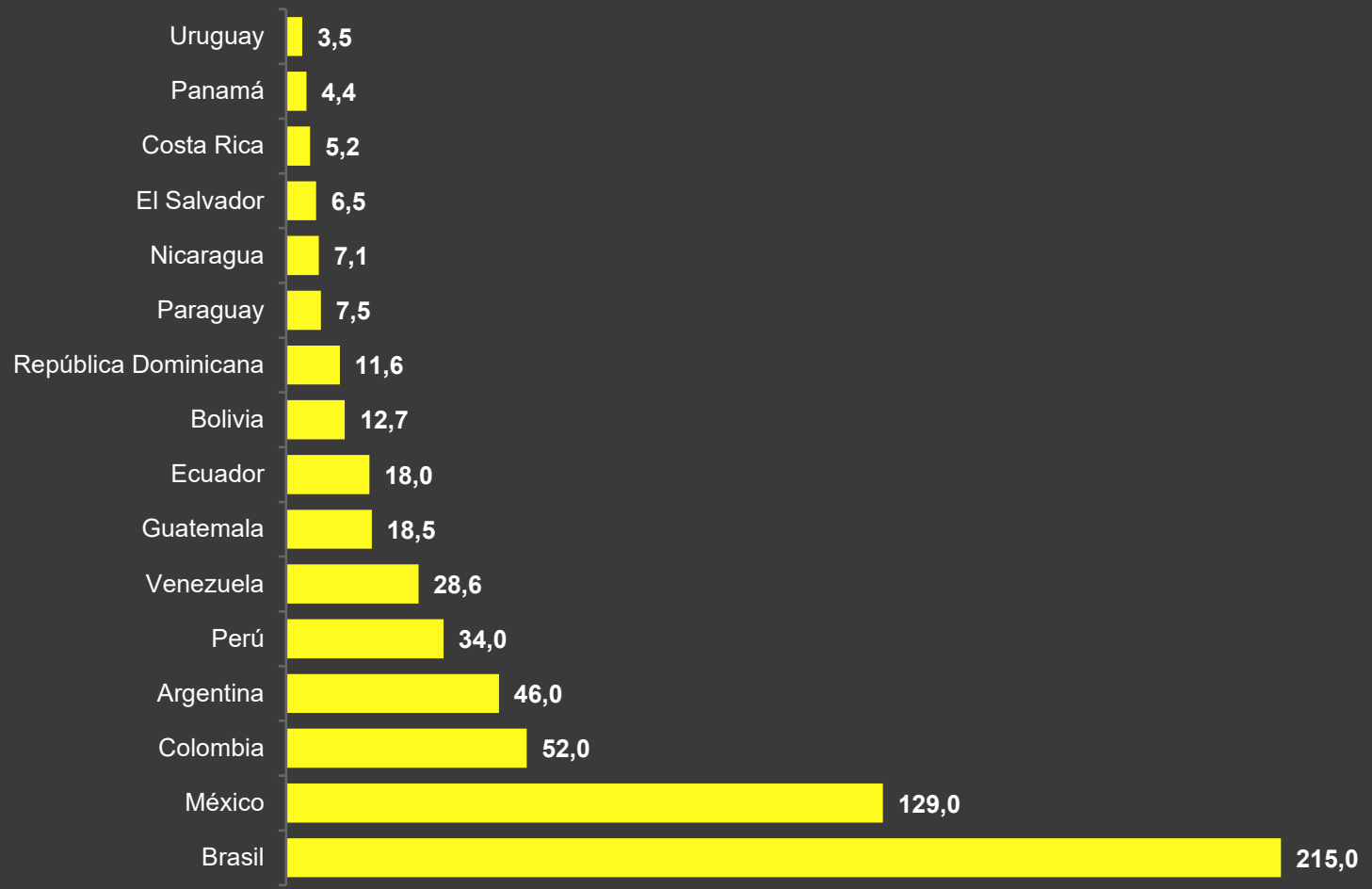
INFORME

SEGUNDO TRIMESTRE de 2026

CILA

COMITÉ DE ESTADÍSTICAS

DATOS MACRO

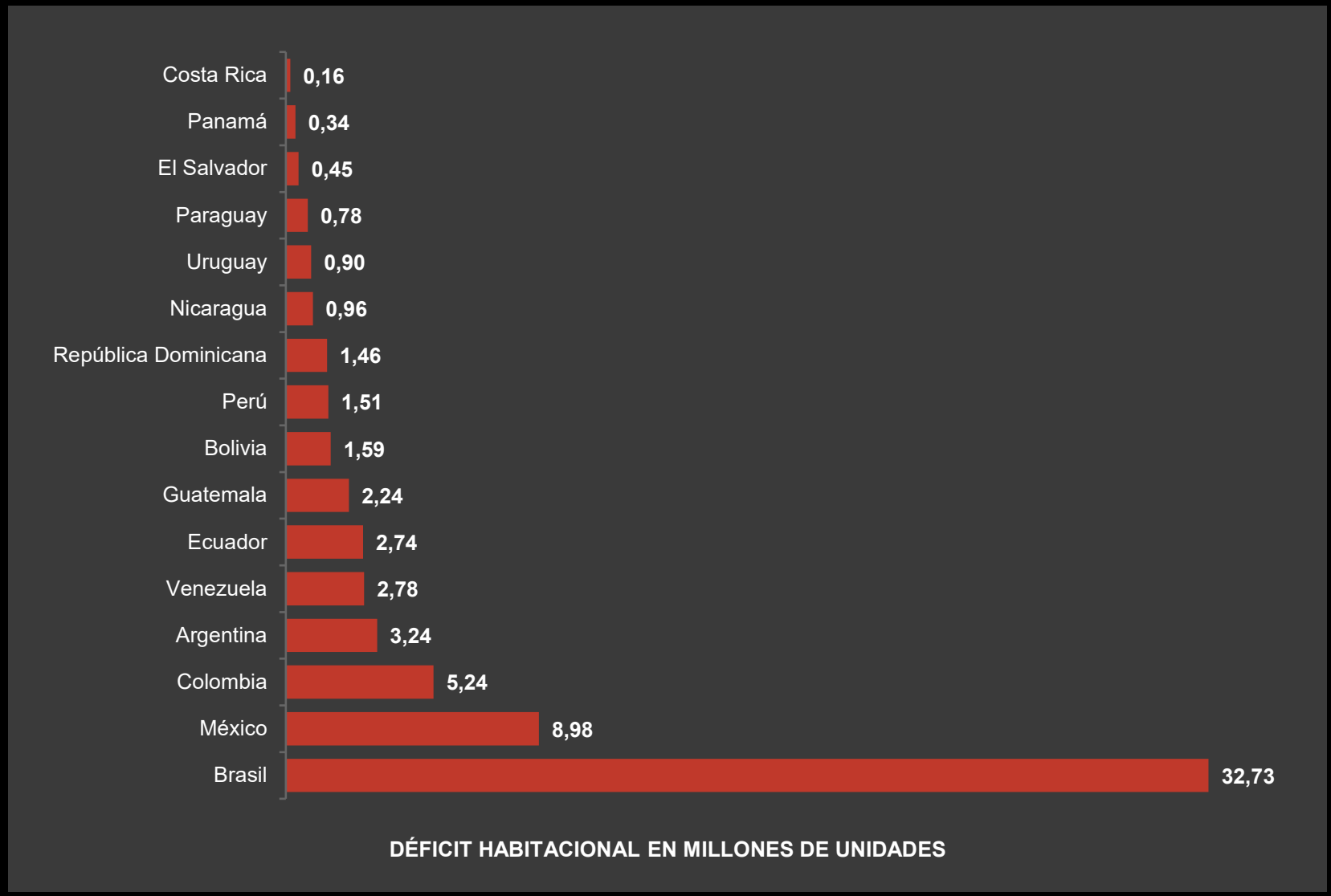


DEMOGRAFÍA

Ranking por cantidad de habitantes en cada país miembro de CILA, expresado en millones de habitantes según últimos censos.

Sin cambios verificados respecto del primer trimestre de 2026 (dato censal, sin variación relevante en un trimestre).

DATOS MACRO

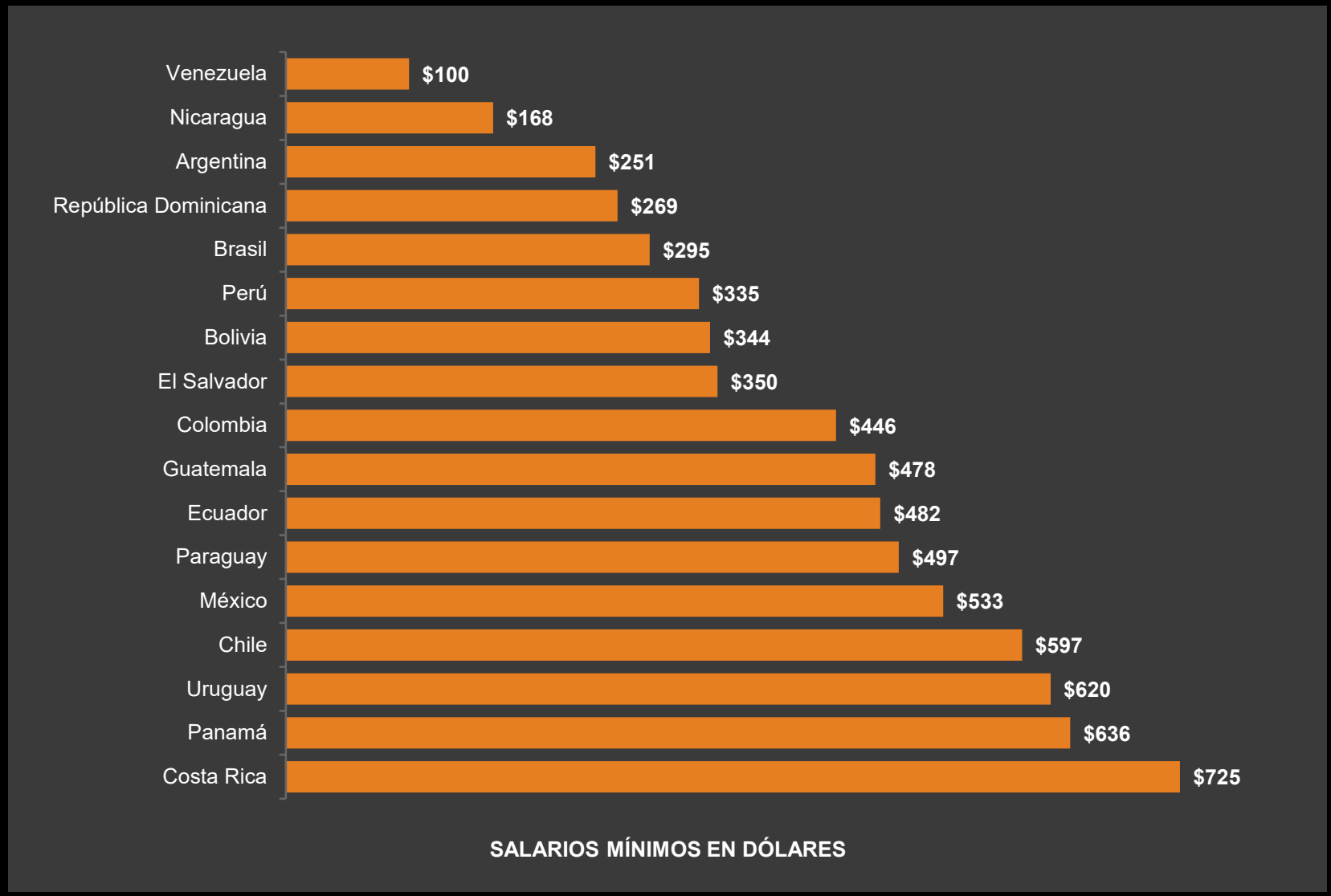


DÉFICIT HABITACIONAL

Ranking de hogares necesarios faltantes por país sumando déficit cuantitativo (faltantes nuevos) y déficit cualitativo (condiciones edilicias precarias o hacinamiento con más de 3 personas por cuarto). Grupos considerados, en promedio, de 3,5 personas (promedio LATAM).

Sin cambios verificados: se mantiene la fuente y metodología combinada del informe anterior.

DATOS MACRO

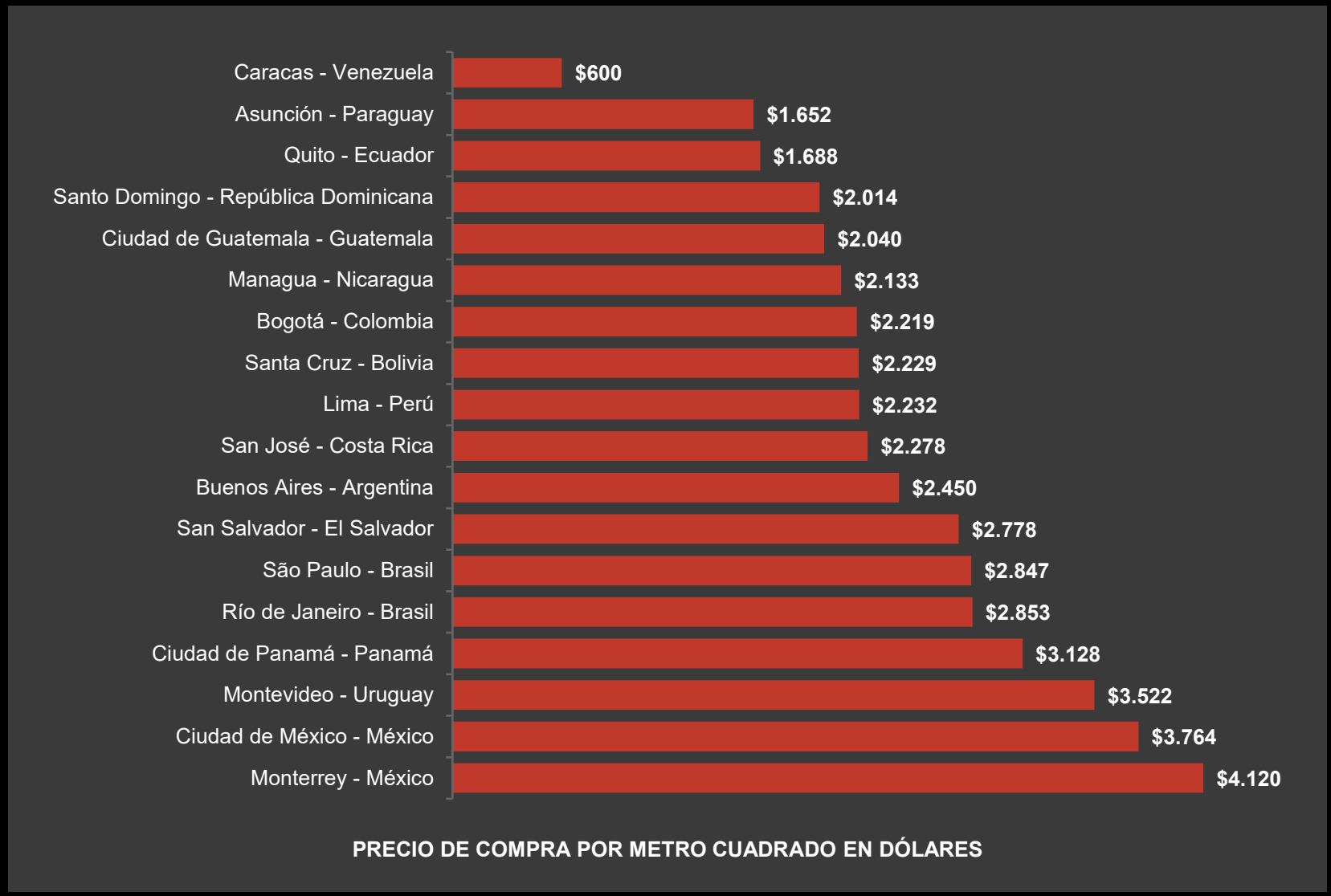


SALARIOS MÍNIMOS

Ranking de ingresos salariales mínimos en dólares declarados por país. Actualizado a junio de 2026; se incorpora Chile, ausente en el informe anterior. Cuando las fuentes daban un rango, se tomó el valor mínimo reportado, por tratarse de salario mínimo.

(Observación: en Venezuela el salario mínimo nominal es irrelevante — de $3 —, más otro ingreso real en bonos no salariales que promedian los $100. Sin cambios verificados sobre este dato.)

ACCESO A LA COMPRA

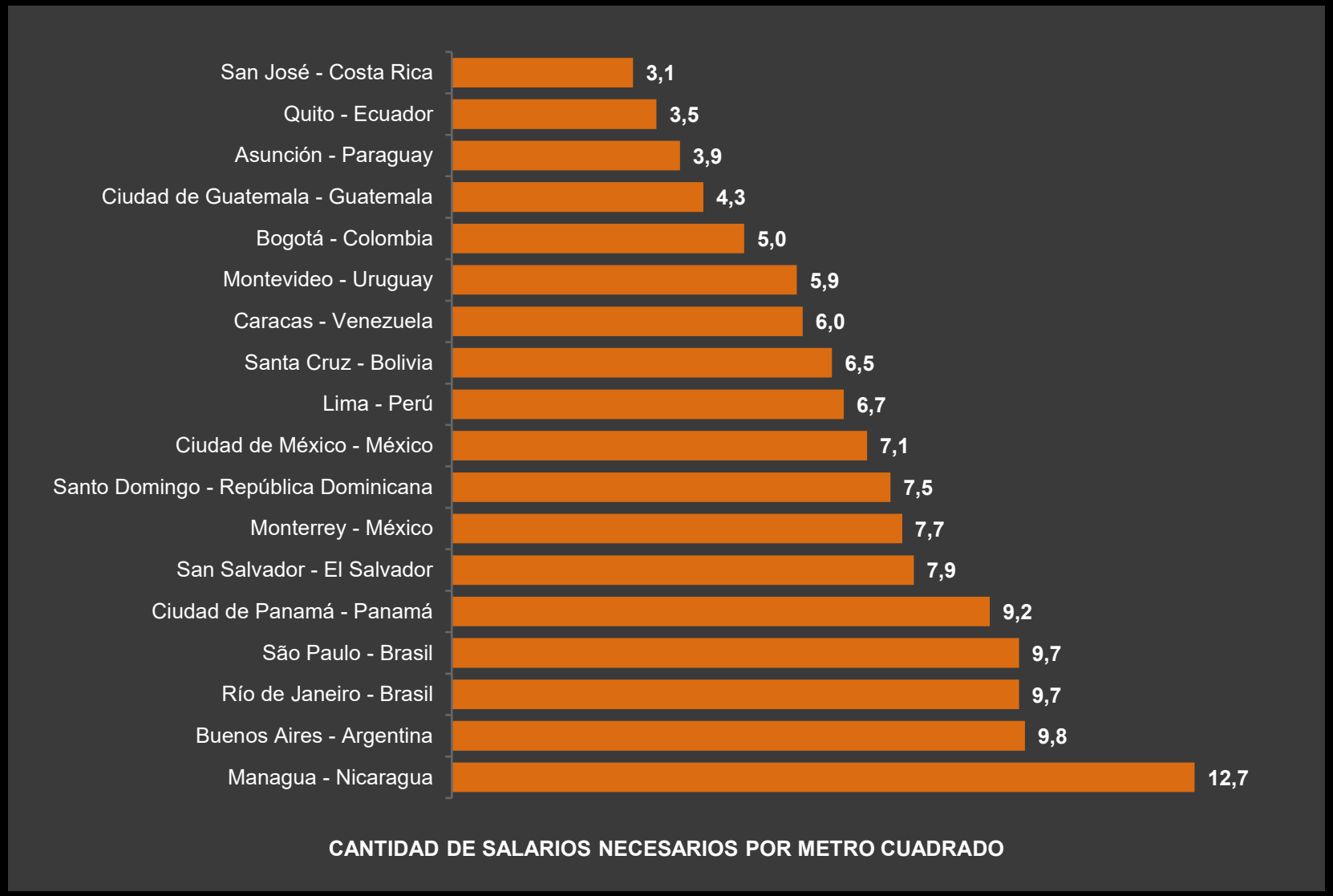


PRECIOS por M2

Valores en dólares de cada metro cuadrado nuevo, construido, en cada país miembro de CILA.

Actualizado Buenos Aires - Argentina a junio 2026 (US$2.450/m², precio de publicación promedio). Resto de ciudades: sin cambios verificados.

ACCESO A LA COMPRA



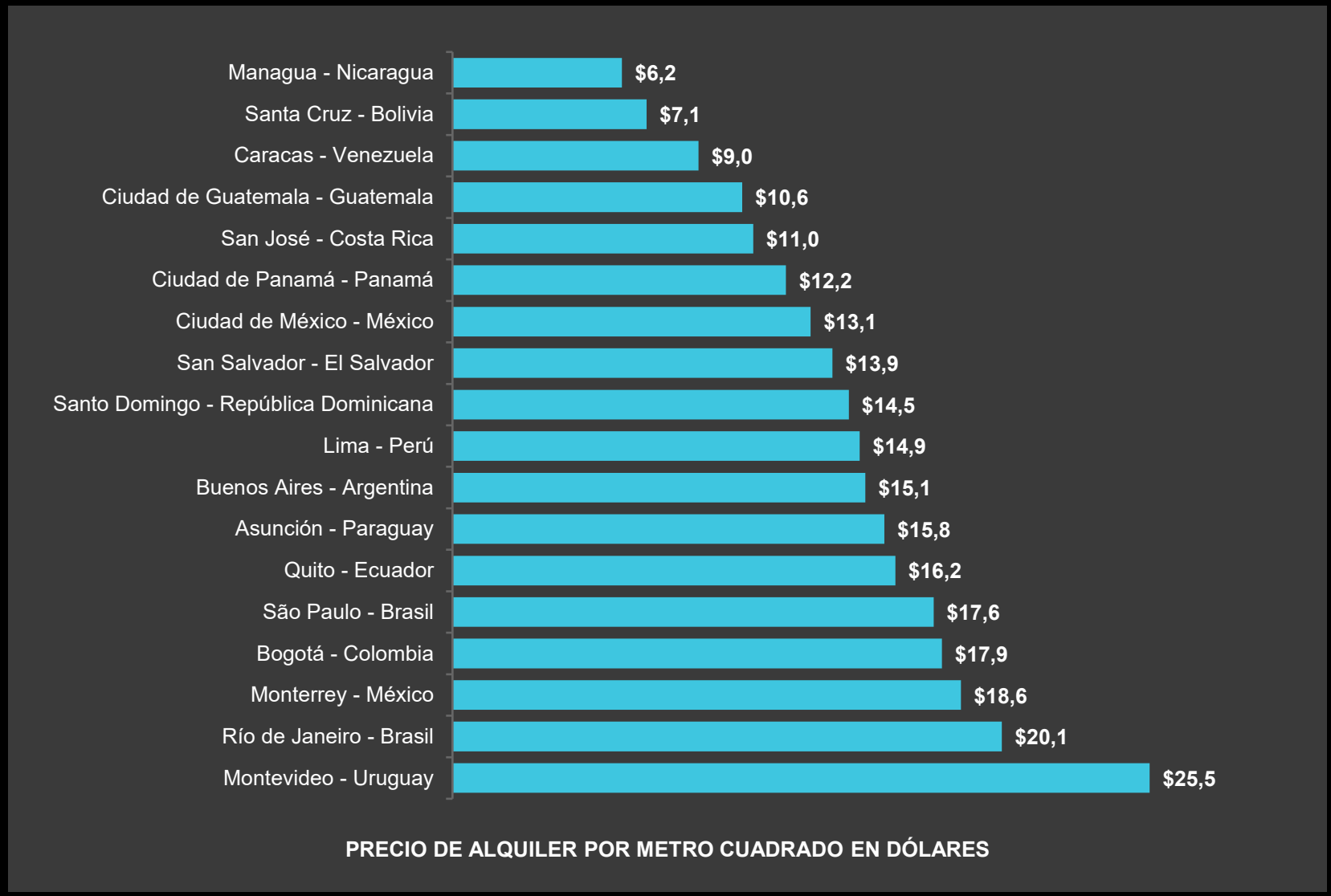
SALARIOS por METRO CUADRADO

Ranking de cantidades de salarios mínimos necesarios para adquirir un metro cuadrado de construcción nueva en cada país (valores medios considerados en dólares).

Recalculado Buenos Aires - Argentina (9,8) en base a los nuevos valores de salario mínimo y precio por m² verificados. Resto de ciudades: sin cambios verificados.

Un análisis de la Universidad Austral señala que, desde 2016, México y Colombia acumulan aumentos reales muy superiores, Brasil y Chile muestran trayectorias más moderadas, y Argentina registra una pérdida persistente de poder adquisitivo.

ACCESO A ALQUILER

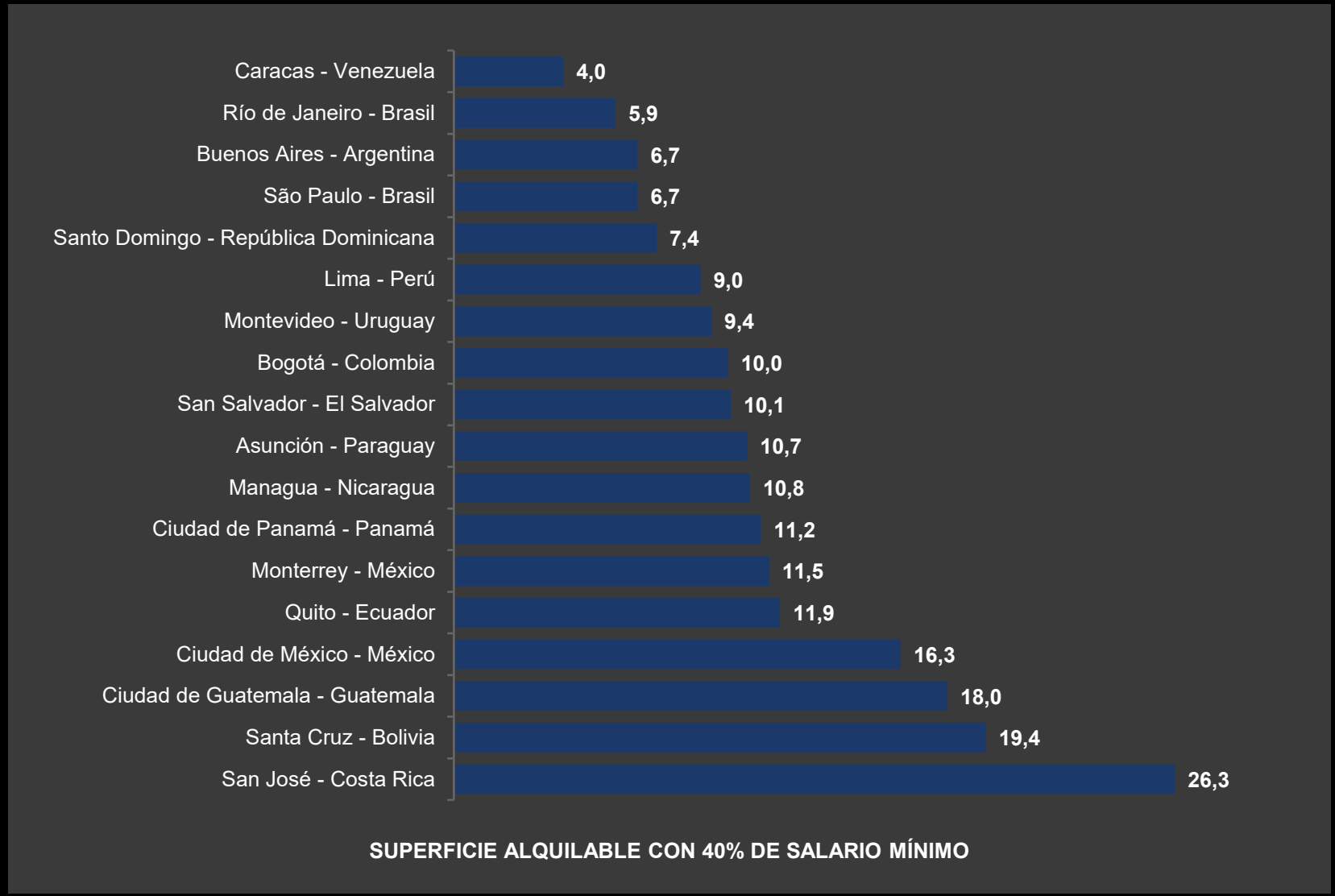


PRECIOS de ALQUILER

Ranking de valores de alquiler en dólares, por metro cuadrado nuevo, en las ciudades de países miembros de CILA.

Sin cambios verificados respecto del primer trimestre de 2026 — no se hallaron series comparables actualizadas por ciudad con la misma metodología.

ACCESO A ALQUILER

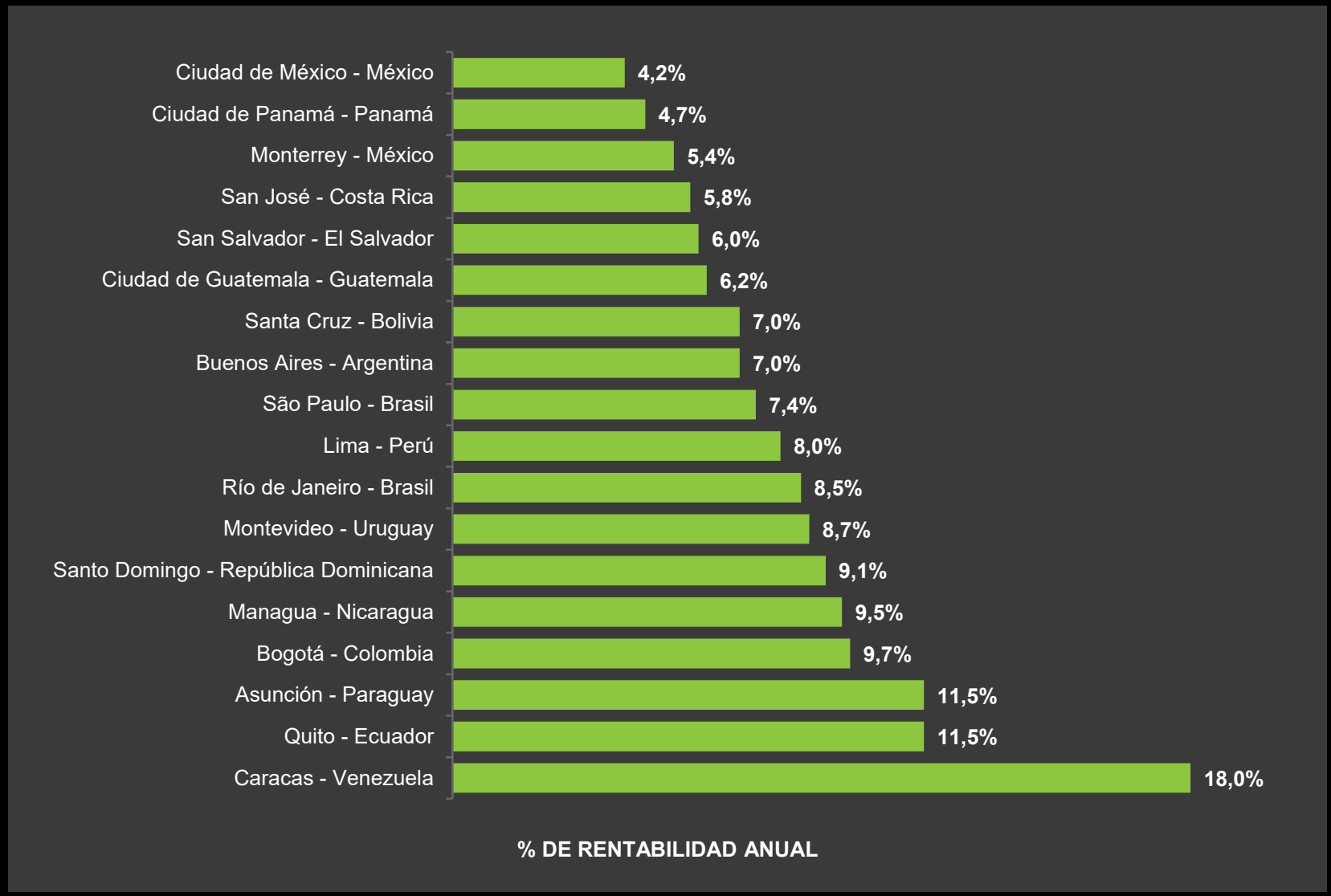


SUPERFICIES ALQUILABLES

Ranking de superficies alquilables en cada ciudad, tomando hasta el 40% de cada salario mínimo.

Recalculado Buenos Aires - Argentina (6,7 m²) por la actualización del salario mínimo argentino; el precio de alquiler por m² se mantiene sin cambios verificados. Resto de ciudades: sin cambios verificados.

ACCESO A INVERSIÓN

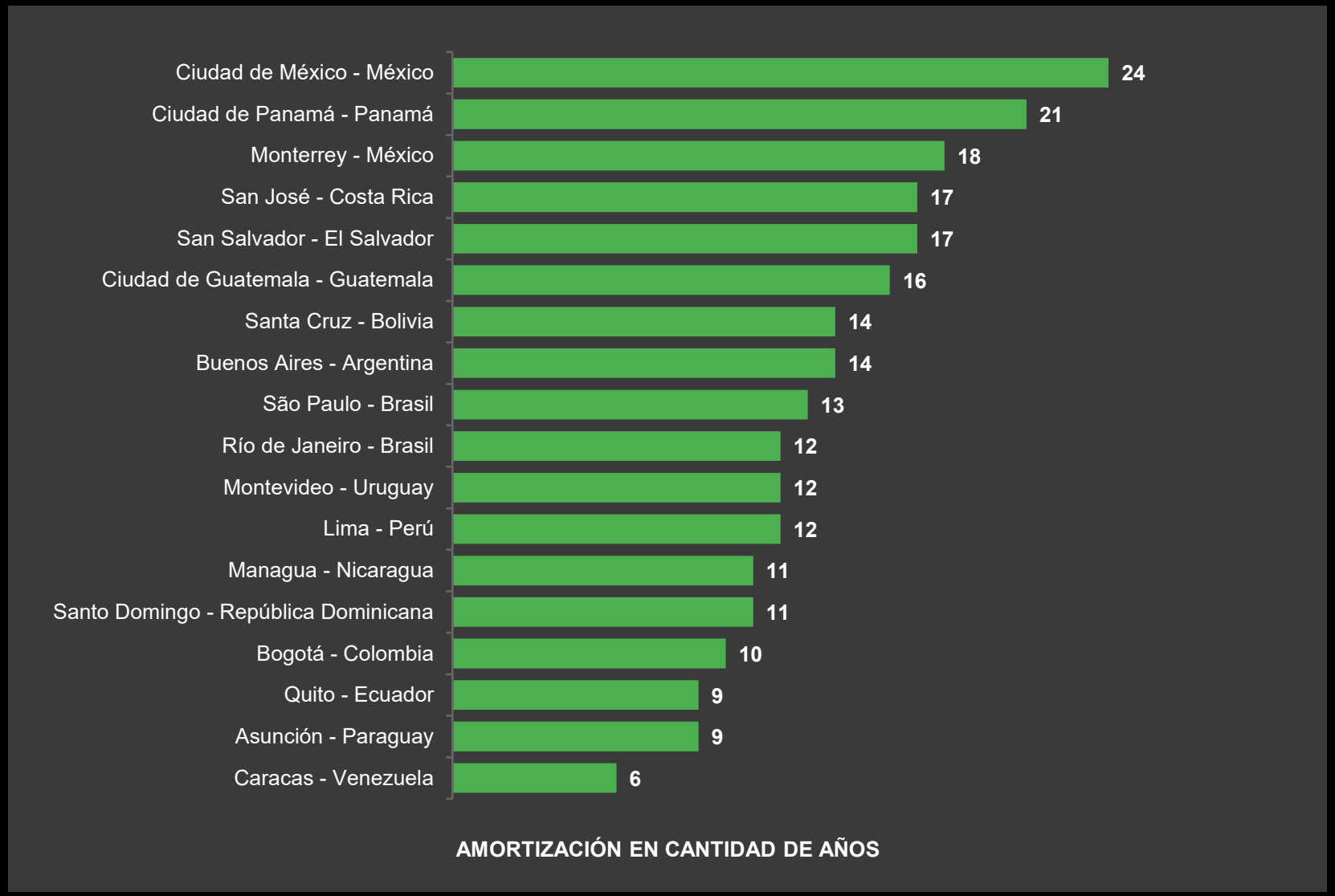


RENTABILIDAD

Ranking de porcentajes de rentabilidad anual bruta obtenida por la relación entre valores medios de venta y valores medios de alquiler anual, en cada país.

Actualizado Buenos Aires - Argentina a 7% (media país, fuente FIRA, junio 2026), en reemplazo del 6,7% anterior. Resto de ciudades: sin cambios verificados.

ACCESO A INVERSIÓN



CILA
CONFEDERACIÓN INMOBILIARIA LATINOAMERICANA

AMORTIZACIÓN

Ranking de período en años necesarios para recuperar la inversión (retorno o amortización), obtenida por cobro de alquileres, en cada país.

Recalculado Buenos Aires - Argentina (14 años) como consecuencia directa de la nueva rentabilidad verificada (7%). Resto de ciudades: sin cambios verificados.

CONCLUSIÓN

SÍNTESIS DEL TRIMESTRE

- **Salarios mínimos — la variable más móvil del trimestre.** Argentina sube en dólares nominales (US$233 → US$251) pero pierde posiciones relativas: la inflación local licuó la mejora mientras Uruguay, Panamá y Chile avanzaron con más fuerza. La región recompuso poder de compra salvo Argentina y el recién incorporado Nicaragua, que con US$168 queda como el segundo salario mínimo más bajo del relevamiento, apenas por encima de Venezuela.

- **Se amplía la cobertura a Bolivia, República Dominicana y Nicaragua.** Datos verificados a junio 2026, usando la misma fuente y metodología combinada (cuantitativo + cualitativo) que ya aplica el comité para déficit habitacional (Uniapravi). Hallazgo destacado: Managua muestra la relación salarios-por-m² más alta de todo el relevamiento (12,7, por encima incluso de Buenos Aires) pese a tener un precio de venta relativamente bajo — el problema de acceso a la vivienda en Nicaragua es más de ingresos que de precios. Santo Domingo (9,1%) y Managua (9,5%) se ubican además entre las rentabilidades más altas de la muestra.

- **Buenos Aires muestra una recomposición saludable del mercado.** El precio de venta por m² bajó (US$2.716 → US$2.450) mientras la rentabilidad bruta mejoró (6,7% → 7%, fuente FIRA) y la amortización se acortó (15 → 14 años): comprar es más accesible y alquilar rinde más, una combinación inusual.

- **El resto de la región ya cubierta en trimestres previos queda mayormente sin cambios verificados.** No se hallaron fuentes con la misma metodología y solidez para actualizar déficit habitacional, alquileres o rentabilidad ciudad por ciudad fuera de Argentina.

- **Punto abierto para el próximo trimestre:** el déficit habitacional de Brasil (32,73M) contrasta con relevamientos recientes de fuentes especializadas. Se mantuvo el dato original por prudencia metodológica; se recomienda que el comité confirme fuente y criterio de cálculo.



Objetivo de la serie: sostener esta actualización trimestre a trimestre para construir, hacia fin de 2026, la curva completa de evolución de estos indicadores en los países miembros de CILA.