DATOS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE – PBA 3er trimestre de 2024

¿Cuál fue el desempeño del mercado inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires durante el tercer trimestre de 2024?

Demanda:
En el tercer trimestre de 2024, se registraron 29.910 escrituras en la Provincia de Buenos Aires, con un promedio mensual de 9.970 compraventas. Esto representa un incremento del 13.5% en comparación con el mismo período del año anterior, cuando se realizaron 26.461 escrituras, promediando 8.758 compraventas mensuales. El monto total escriturado alcanzó los $1.047.376.497.552, con un ticket promedio de USD 52.703 (según cotización del Banco Nación).

***Comparación, compraventas de todos los 3er trimestres desde 2005 – 2024**

Hipotecas:
En cuanto a las operaciones respaldadas por crédito hipotecario, se realizaron 2.059 actos en el tercer trimestre de 2024, lo que marca un incremento del 27.4% respecto al mismo período de 2023, cuando se otorgaron 1.615 créditos. De las 29.910 compraventas efectuadas en el 3er trimestre de 2024, sólo el 6.8% se realizaron con financiamiento hipotecario, lo que representa una leve mejora respecto al 6.1% observado en el tercer trimestre de 2023.

Oferta:
La oferta de avisos de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires (PBA) durante el tercer trimestre de 2024 se agrupó en

cuatro zonas: Gran Buenos Aires Norte, Sur, Oeste, Costa Atlántica y Otros. En promedio mensual, se publicaron más de 292,090 inmuebles, lo que representa una caída del 9.3% en comparación con el mismo periodo en 2023, cuando la oferta mensual promedio fue de 312,772 avisos.

A pesar de que esta reducción de oferta es una señal positiva, el nivel de efectividad sigue siendo bajo. La rotación de stock para este trimestre fue de solo 3.4%, lo que implica que, en promedio, se necesitarían más de 29 meses para absorber el inventario disponible. Comparativamente, en el tercer trimestre de 2023, la rotación de stock fue del 2.8%, requiriéndose un promedio de 35 meses para absorber el inventario total.

Estos porcentajes se calcularon con base en las ventas promedio de julio, agosto y septiembre, reportadas por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, y se contrastaron con la oferta promedio de avisos publicados en el portal Zonaprop durante los mismos meses. Esta comparación nos permite evaluar el nivel de actividad en el mercado inmobiliario.

***Comparación, oferta cantidad de avisos publicados por mes. % variación mensual**

Nota: Gráficos e informes elaborados por la consultora FP & Asociados, disponibles en www.ipozzi.com.ar

Basándonos en datos proporcionados por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y el portal ZonaProp, con una mayor oferta en áreas específicas, hemos analizado propiedades publicadas hasta el día 30 de cada mes en las zonas de Gran Buenos Aires Norte/Sur/Oeste y Costa Atlántica.

La cifra total de propiedades en venta es una aproximación de la oferta, ya que no todas las opciones inmobiliarias están

exclusivamente presentes en el portal mencionado; hay otros portales de búsqueda que también ofrecen propiedades. Existen algunas propiedades duplicadas o errores en la carga de datos de los anunciantes.

Fernando Pozzi
Martillero y Corredor Público
Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I
Analista y consultor del mercado inmobiliario – PBA