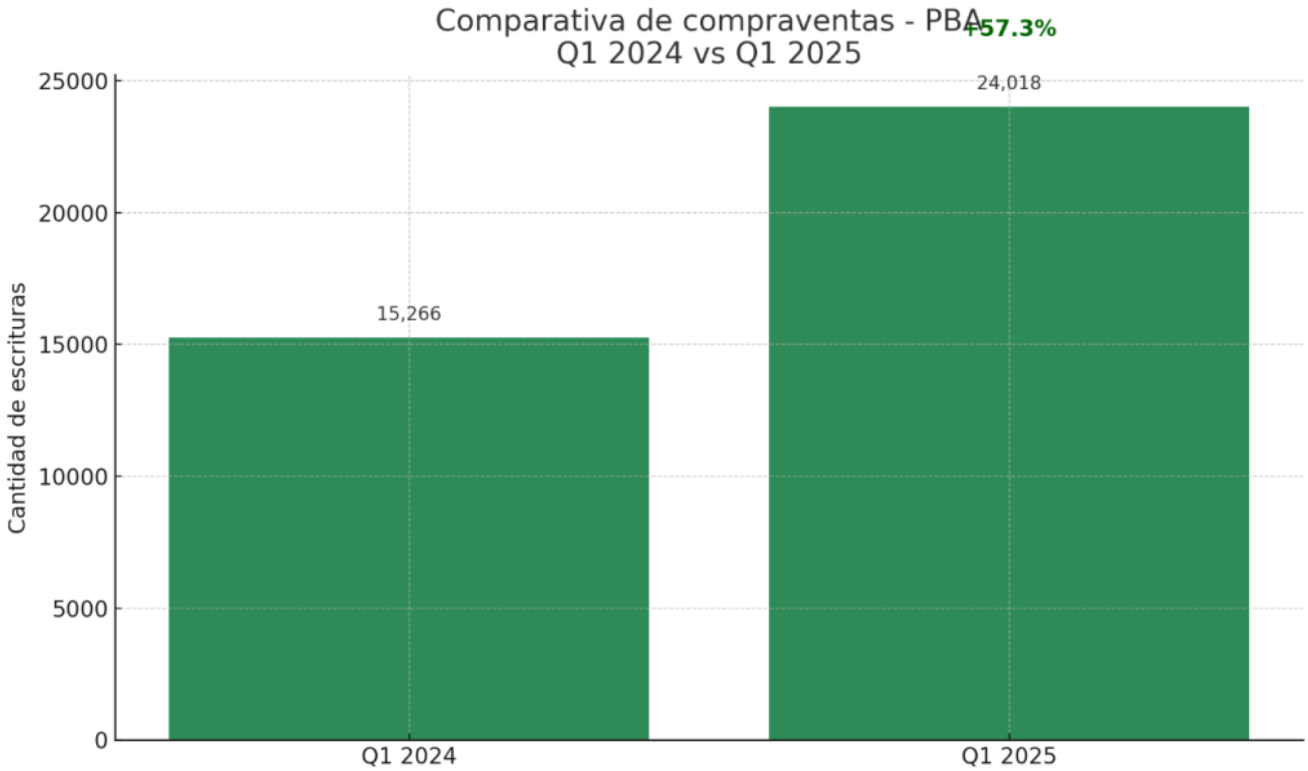
¿Qué está pasando en el mercado inmobiliario bonaerense?

Redacción Real Estate entrevistó a **Fernando Pozzi**, corredor inmobiliario, analista del mercado y director de FP&Asociados, para entender cómo está evolucionando el mercado de compraventa en la Provincia de Buenos Aires. En un contexto de cambios macroeconómicos, tasas de interés variables y reaparición del crédito, Fernando aporta una mirada con datos precisos y conclusiones estratégicas.

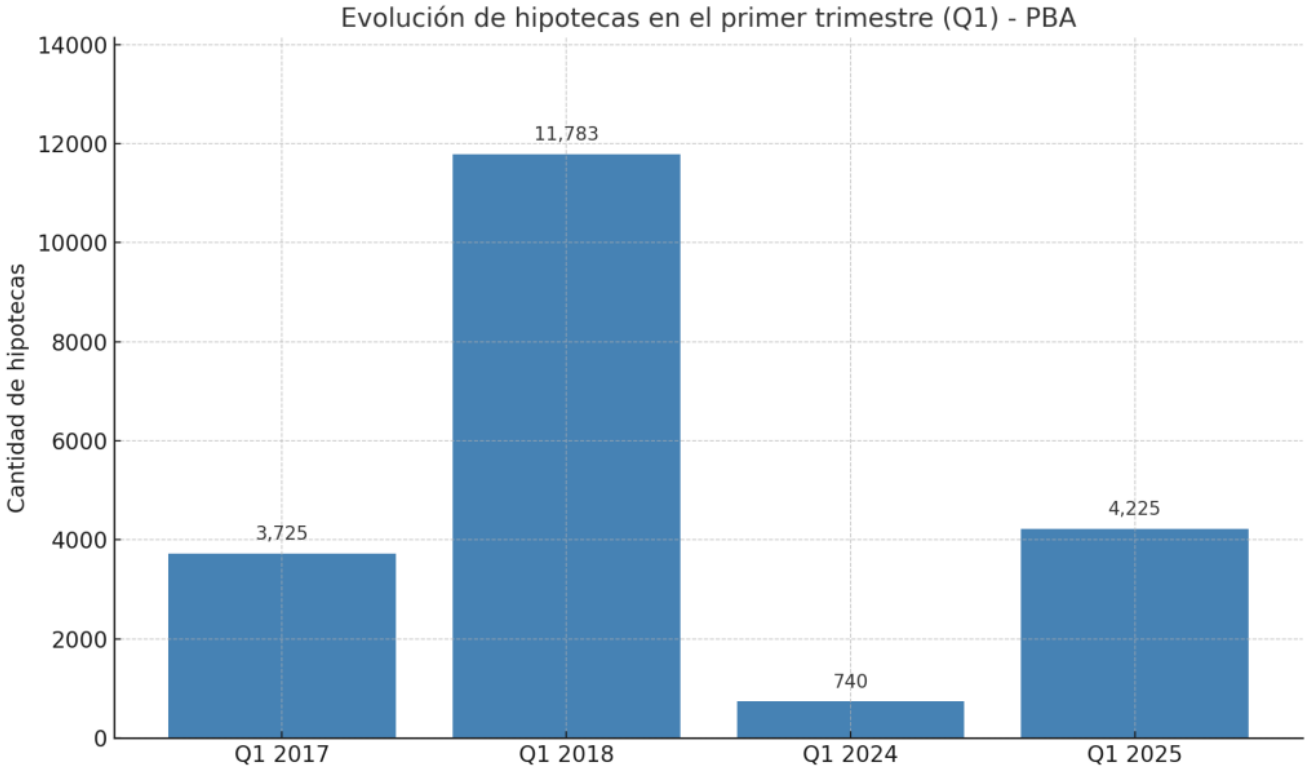
RR: *Fernando, ¿cómo ves el primer trimestre 2025 en comparación con años anteriores?*

FP: Muy activo. El Q1 2025 cerró con **24.018 compraventas**, un número que no veíamos desde 2018. Es un aumento del **57% interanual** respecto a las 15.266 operaciones del Q1 2024. Este salto no es casual: gran parte se explica por el regreso del **crédito hipotecario**, que no solo habilita operaciones directas, sino que **encadena otras ventas**. Según nuestra experiencia, una hipoteca puede destrabar entre 1 y 2 transacciones adicionales.



RR: *¿Qué rol están teniendo las hipotecas?*

FP: Clave. Pasamos de 740 hipotecas en el Q1 2024 a **4.225 en Q1 2025**, es decir, el 17,6% de las operaciones ya se hace con crédito. Esta cifra sigue lejos de los niveles de 2017-2018, pero marca un **cambio de ciclo**. El crédito vuelve a ser dinamizador, sobre todo en zonas como el GBA Norte, donde hay mayor formalidad y demanda solvente.

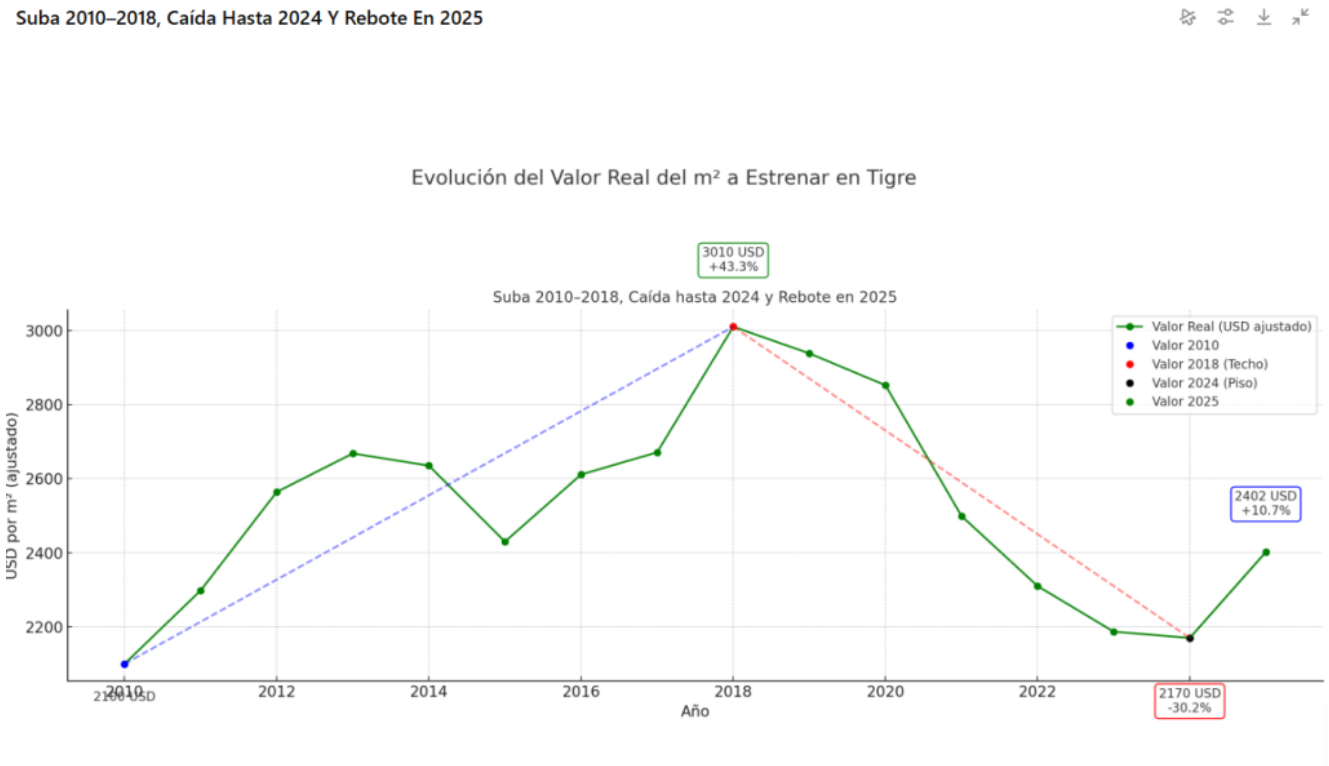


RR: *¿Cómo está la oferta? ¿Hay suficiente producto para absorber esta demanda?*

FP: Depende la zona, pero en términos generales, el stock sigue siendo **elevado pero en baja**. En PBA estimamos una oferta activa promedio de 285.000 propiedades en venta. Si consideramos un ritmo de 8.000 ventas mensuales, estamos en unos **27 a 30 meses de stock**. Es decir, aún estamos en un mercado de compradores, aunque con signos de absorción más rápida.

RR: *¿Y los precios? ¿Están subiendo?*

FP: En valores nominales, sí. En Tigre, por ejemplo, el valor de publicación a estrenar en 2025 subió **10,7% respecto a 2024**, pero si ajustamos por inflación, el **valor real aún está 26% por debajo del pico de 2018**. Este es un dato clave para los desarrolladores: el precio de venta todavía no acompaña al aumento del costo de construcción, que **se duplicó en dólares**.



RR: *¿Entonces conviene construir hoy?*

FP: Depende del objetivo y la forma de financiarlo. Si el desarrollador ya tiene el lote y logra fondear vía preventas, puede funcionar. Pero el margen es más ajustado que en otros ciclos. **El precio de venta todavía no compensó el aumento del costo**, y eso exige **creatividad en las estrategias de pago, diseño del producto y timing de entrada al mercado**.

RR: *¿Y desde el lado del comprador, es buen momento para adquirir?*

FP: Sí, sobre todo para quien accede a crédito o puede pagar sin urgencia. El valor real del metro cuadrado sigue bajo comparado con otros años. En Tigre, por ejemplo, **hoy se necesitan menos sueldos anuales para comprar un departamento usado de 40 m²** que en 2018. Es una ventana de oportunidad, aunque nadie puede asegurar cuánto durará.

RR: *¿Qué recomendás entonces a propietarios que quieren vender hoy?*

FP: Que se asesoren con profesionales y ajusten expectativas. Solo el **3,6% de la oferta se vende cada mes**. Si quieren formar

parte de ese porcentaje, deben trabajar con una **estrategia clara, tasación realista y seguimiento profesional**. En Pozzi Inmobiliaria lo hacemos con datos, dedicación exclusiva a propietarios vendedores, y procesos que maximizan las chances de cerrar una buena operación.

RR: *¿Un consejo final?*

FP: Que tanto compradores, como vendedores y desarrolladores entiendan que el mercado no es magia, es estadística, oportunidad y estrategia. Y que el momento de actuar no es cuando todo esté claro, sino cuando los datos nos muestran señales como las que estamos viendo ahora.

Martillero y Corredor Público
Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I
Analista y consultor del mercado inmobiliario – PBA
Seguime en IG: https://www.instagram.com/fernando_pozzi/
Blog: www.blog.ipozzi.com.ar
Web: www.fernandopozzi.com