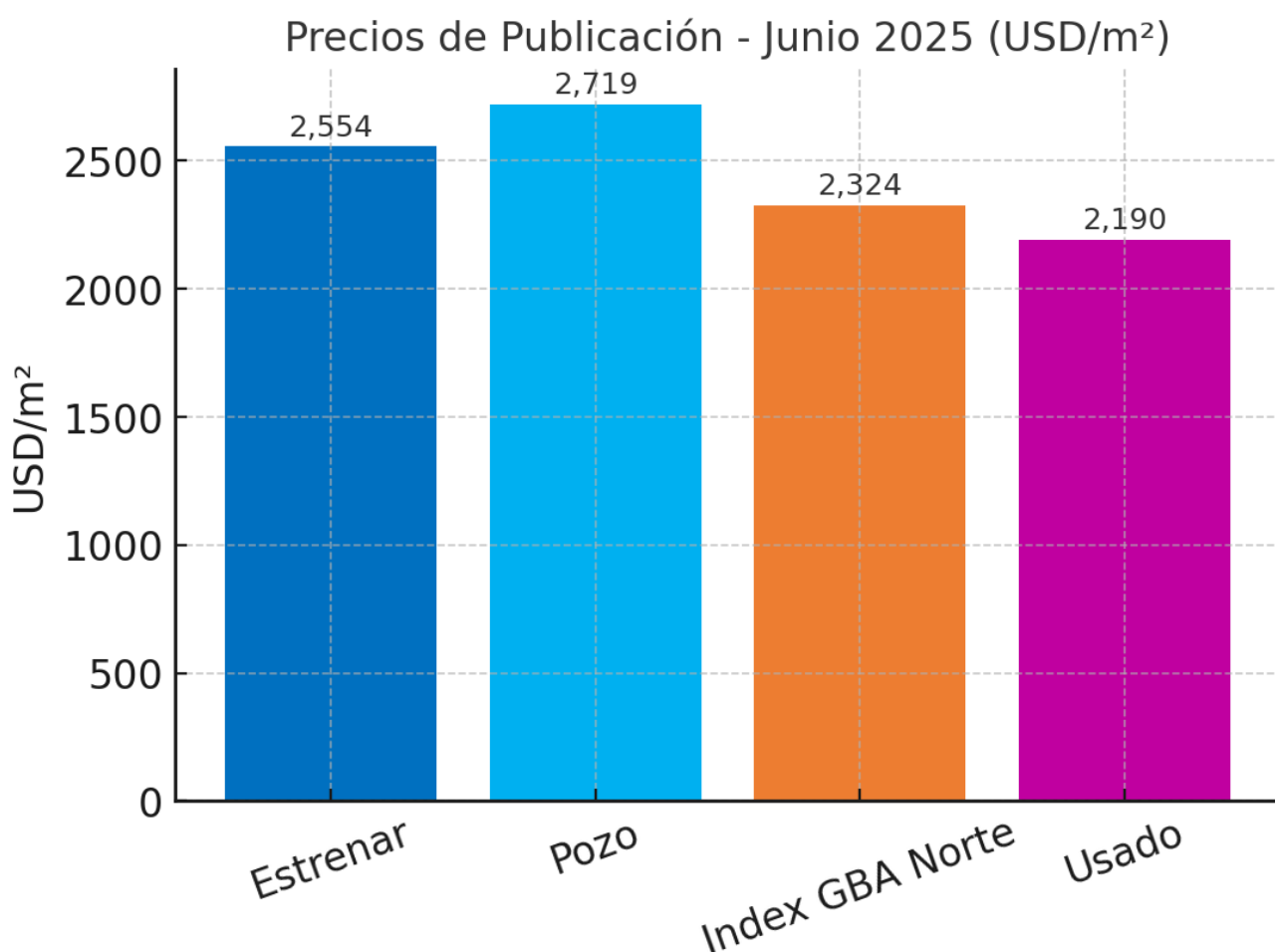


# Pozo supera a estrenar – GBA Norte – Junio 2025

## Precios de publicación: Pozo supera a Estrenar

En junio de 2025, el mercado inmobiliario de GBA Norte presenta un comportamiento poco habitual: el valor promedio de las unidades en pozo (USD 2.719/m<sup>2</sup>) supera al de las unidades a estrenar (USD 2.554/m<sup>2</sup>). En un mercado normalizado, la lógica es que el producto terminado se ubique por encima del de pozo.



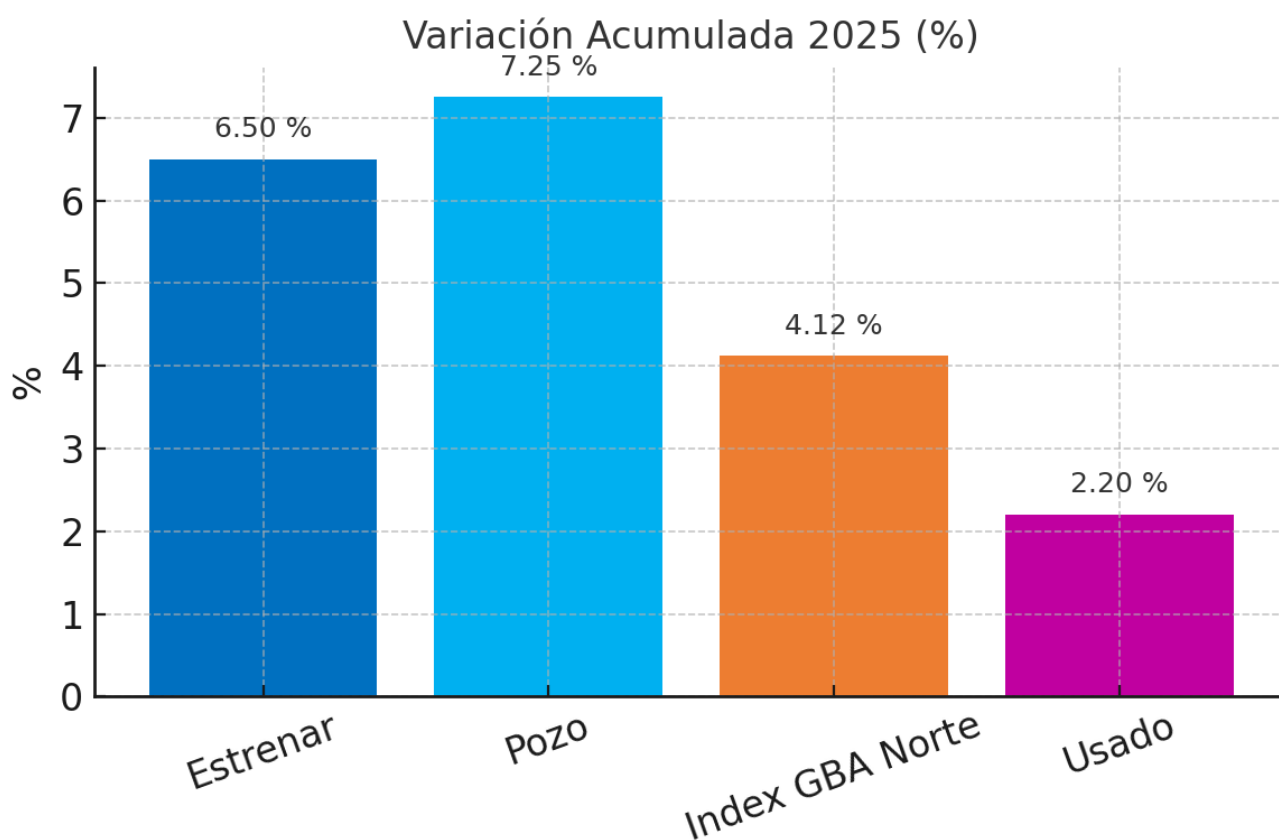
Esta anomalía se explica principalmente por:

- El impacto de los altos costos de construcción.

- La dificultad de reposición de unidades nuevas.
- La presión sobre los precios de proyectos en desarrollo.

## Brecha Pozo vs. A Estrenar

La diferencia actual es de +6,46% a favor del Pozo, cuando en condiciones normales debería ser negativa o nula (Estrenar más caro que Pozo). Este dato refleja el desacople que hoy atraviesa el mercado.



### Variación acumulada en 2025

- Pozo: +7,25% → Lidera el ajuste anual, impulsado por costos y expectativas de reposición.
- Estrenar: +6,50% → Crece, pero desplazado por debajo de Pozo.
- Index GBA Norte: +4,12% → Ajuste intermedio.
- Usado: +2,20% → Segmento más estable y con menor presión de costos.

Fuente: ZP Index del portal Zonaprop

# Advertencia sobre los datos

Los valores mencionados provienen de publicaciones de un portal inmobiliario «Zonaprop» y no representan precios de cierre efectivos. En la práctica, solo se concreta entre un 4% y un 5% de la oferta mensualizada, por lo que estos precios son referencias de publicación y no valores reales de transacción.

## Resumen Ejecutivo

El mercado de GBA Norte muestra anomalías claras en junio 2025:

- El Pozo supera a Estrenar en precio.
- Los costos de construcción y reposición son el principal motor de esta distorsión.
- El usado sigue siendo la opción más accesible y con menor volatilidad.
- **El bajo porcentaje de cierre sobre la oferta obliga a tomar estos valores como referencia, no como precio final.**

**Fuente de los datos: Portal Zonaprop zp Index junio 2025.**

**Análisis desarrollado por Fernando Pozzi | FP & Asociados**

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/](https://www.instagram.com/fernando_pozzi/)

Blog: [www.blog.ipozzi.com.ar](http://www.blog.ipozzi.com.ar)

Web: [www.fernandopozzi.com](http://www.fernandopozzi.com)