

# Mercado inmobiliario en CABA y PBA – Agosto 2025

Agosto dejó una foto muy clara del mercado inmobiliario tanto en la Ciudad de Buenos Aires como en la Provincia. Los datos nos ayudan a entender cómo están funcionando las operaciones, qué rol tuvieron los créditos hipotecarios y cuántos meses de stock hay disponible.

## □ CABA: absorción más alta, pero con fuerte dependencia del crédito

En agosto 2025, el stock en venta en CABA alcanzó aproximadamente **108.000 propiedades**.

De ese total, se concretaron **6.370 operaciones**, de las cuales **1.328 fueron financiadas con crédito hipotecario**, lo que representa el **20,8% del total**.

La absorción del stock fue de **5,8%**, lo que equivale a unos **17 meses de stock disponible**.

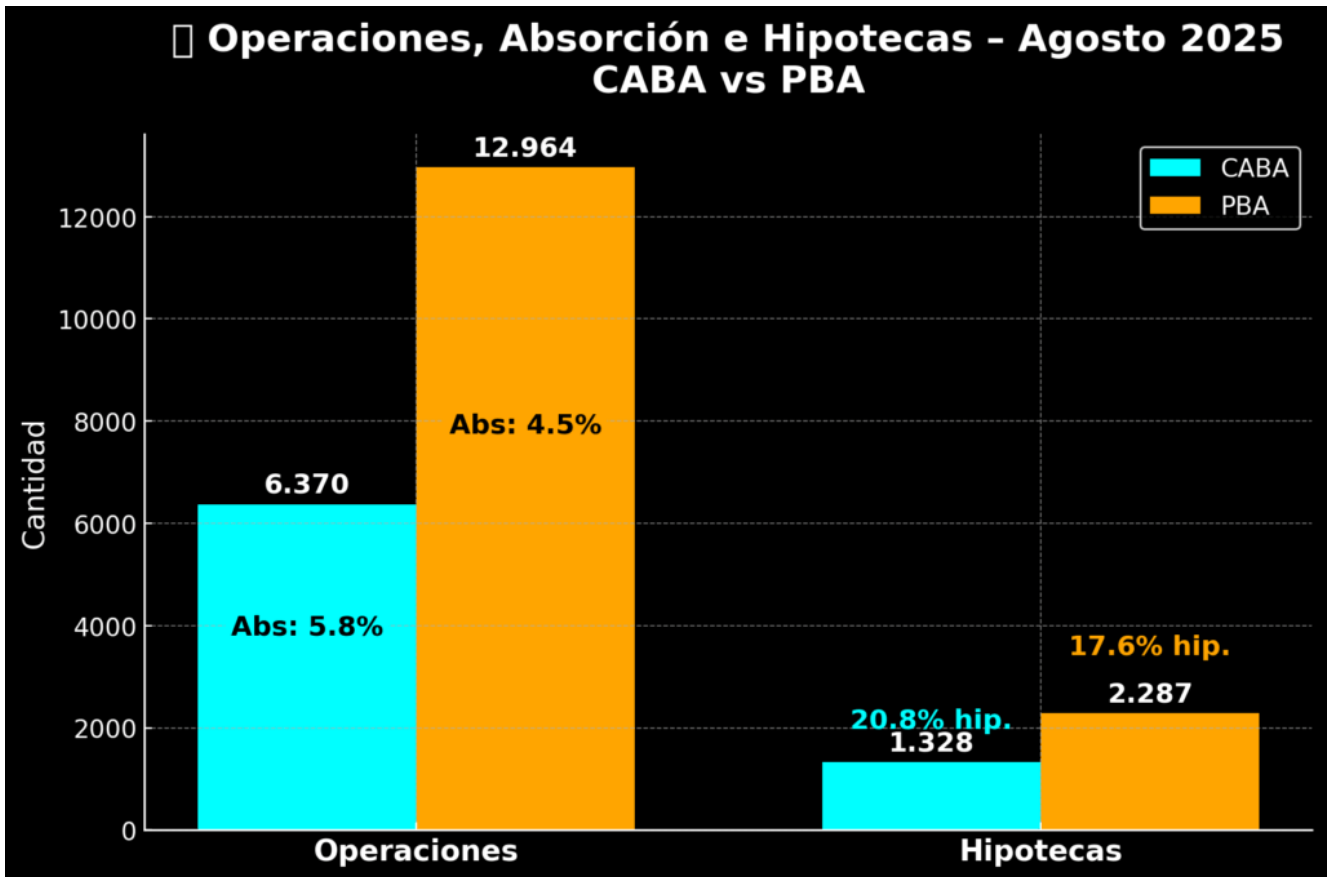
## □ PBA: más oferta, menor absorción

En la Provincia de Buenos Aires, la foto es distinta.

La oferta trepó a **286.800 propiedades**, y las operaciones cerradas fueron **12.964**.

De ellas, **2.287 se hicieron con crédito hipotecario**, apenas el **17,6%**.

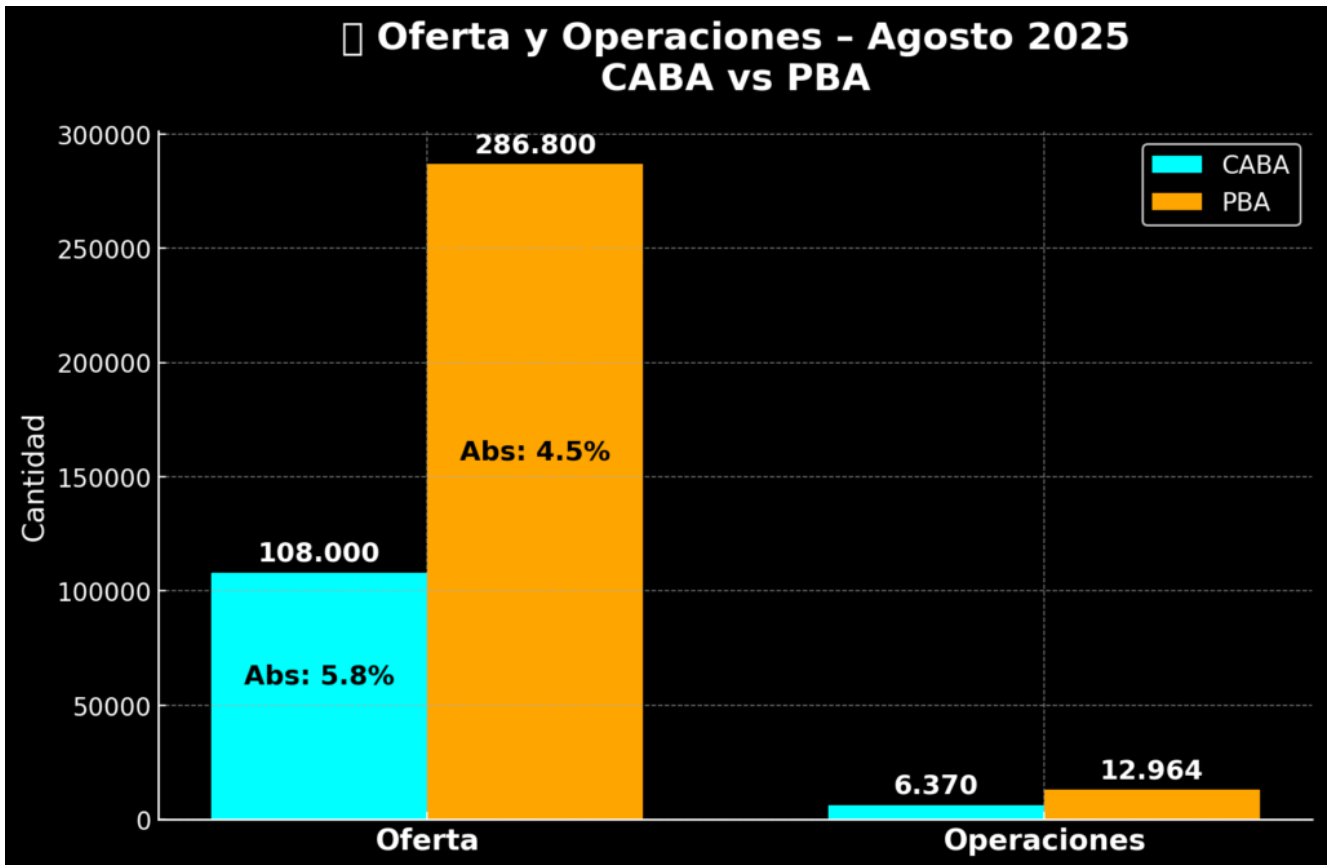
La absorción fue de **4,5%**, lo que significa que, al ritmo actual, se necesitarían **21 meses** para agotar todo el stock disponible.



## Comparativo CABA vs PBA

Al comparar ambos mercados, aparecen diferencias claras:

- En **CABA** la absorción fue algo más alta (5,8% vs 4,5%), con mayor incidencia de hipotecas.
- En **PBA**, el stock es más grande y el ritmo de absorción más lento, lo que alarga los plazos de venta.



## Oferta vs Operaciones: meses de stock

La relación entre oferta y operaciones es clave para proyectar el futuro.

Con los datos de agosto, el stock disponible equivale a:

- 17 meses en CABA
- 21 meses en PBA

Esto marca que, aunque se vendió más en términos absolutos, la gran cantidad de propiedades en oferta sigue presionando los tiempos de venta.



## Conclusión

El crédito hipotecario fue protagonista en agosto, pero la realidad es que hoy está mucho más restringido: subieron las tasas y es más difícil calificar.

Si esta tendencia continúa, es probable que la absorción se reduzca y los meses de stock aumenten.

La gran incógnita sigue siendo la misma:

- ¿Los precios bajarán?
- ¿Subirán?
- ¿O se mantendrán estables?

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

Seguime en IG: [@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)