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

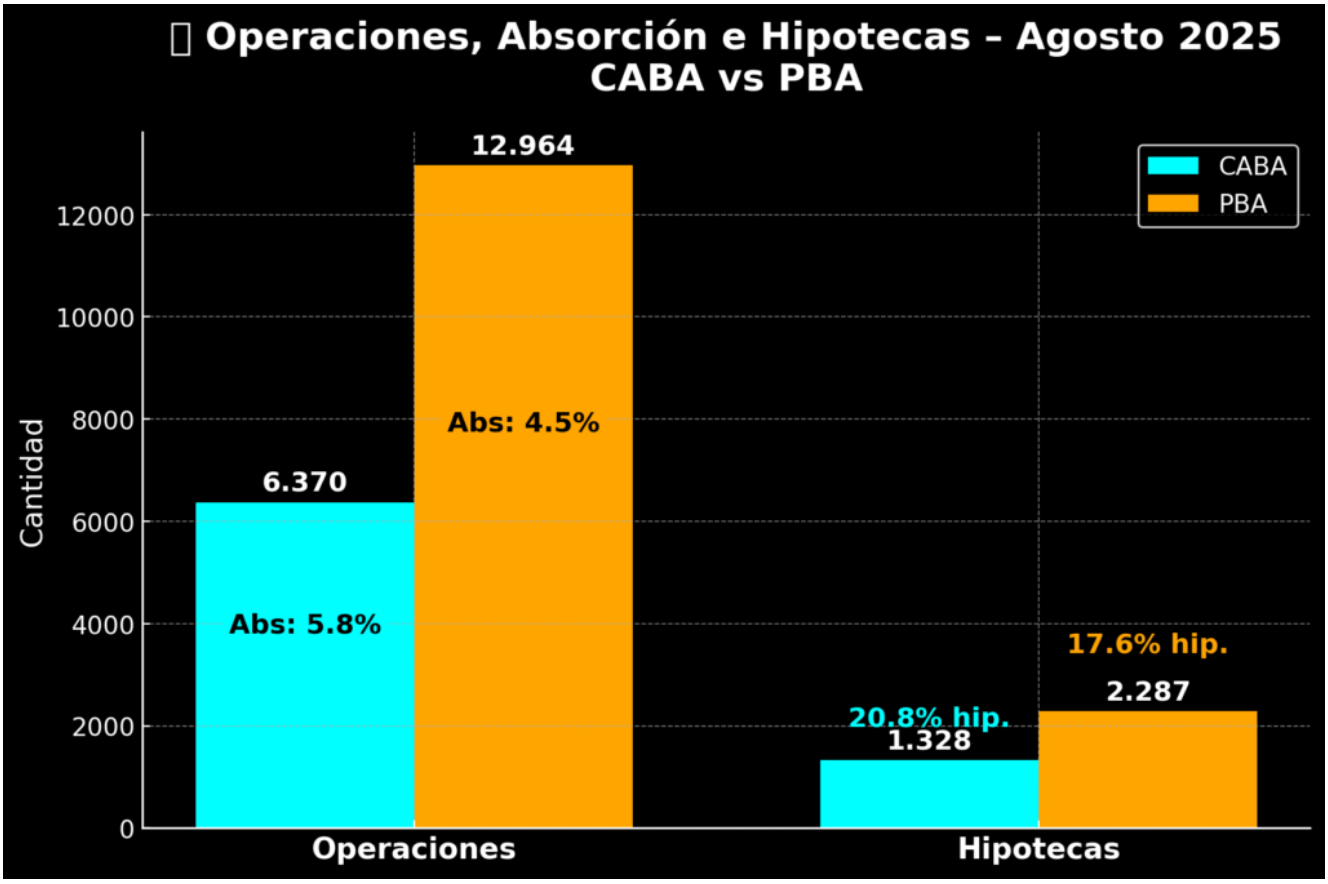
En agosto 2025, el stock en venta en CABA alcanzó aproximadamente **108.000 propiedades**.
De ese total, se concretaron **6.370 operaciones**, de las cuales **1.328 fueron financiadas con crédito hipotecario**, lo que representa el **20,8% del total**.

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.

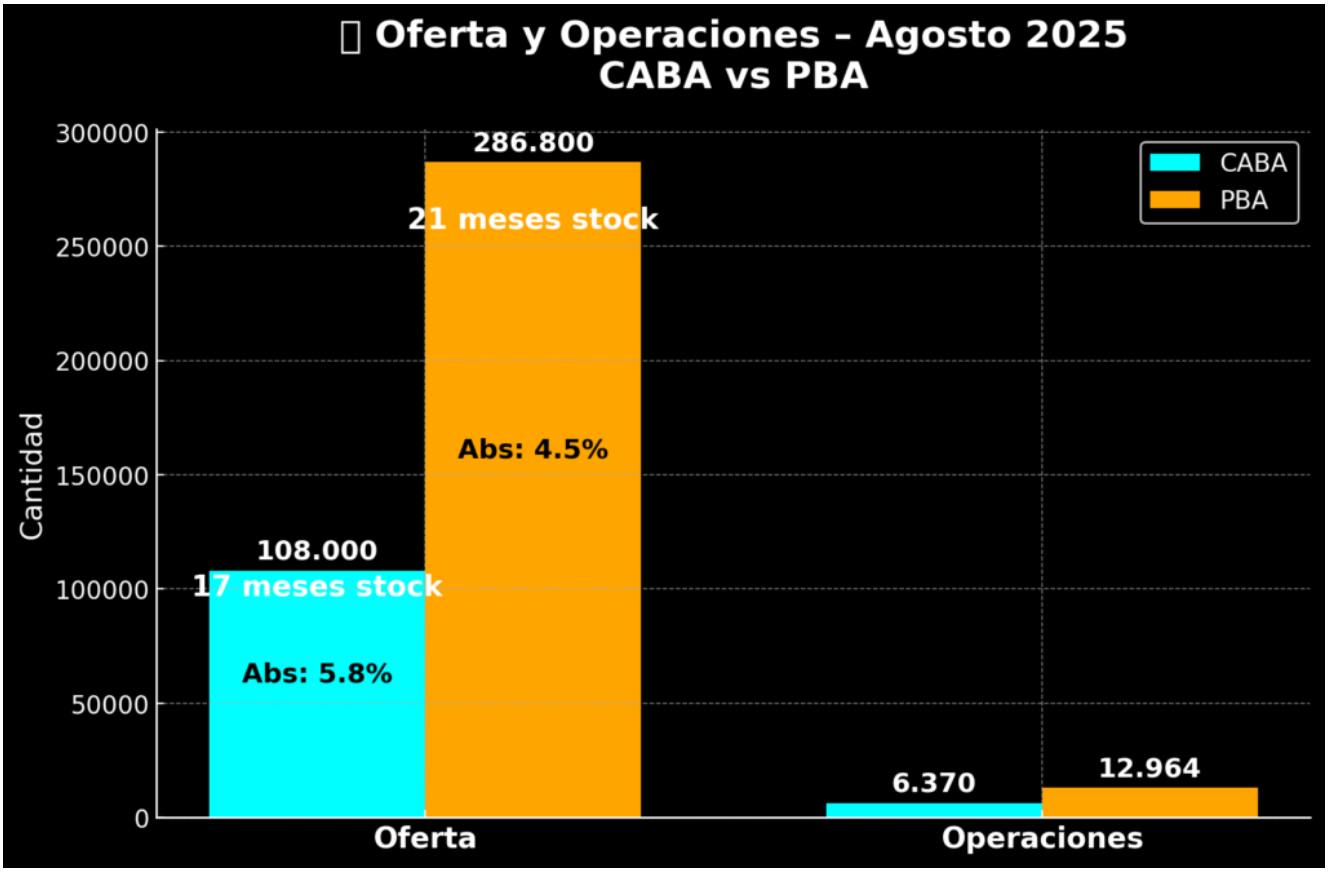


Oferta vs Operaciones: meses de stock

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 Blog: www.blog.ipozzi.com.ar
 Web: www.fernandopozzi.com