DATOS DEL MERCADO INMOBILIARIO – PBA Mayo 2024

Desempeño del Mercado Inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires en Mayo de 2024.

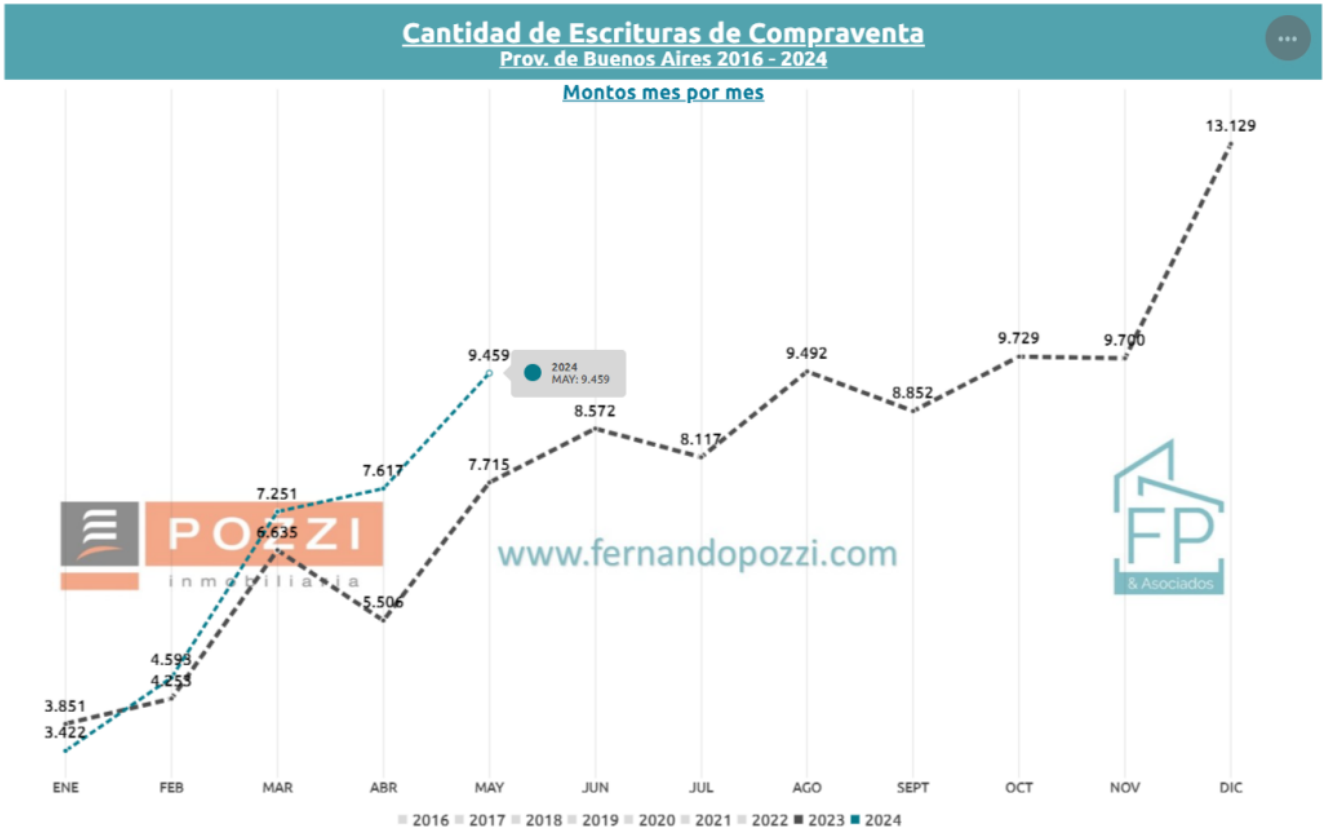
¿Cómo se comportó el mercado inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires en el quinto mes del año?

Demanda

En mayo de 2024, se registraron 9.459 escrituras en la Provincia de Buenos Aires, lo que representa un aumento del +24.18% (v.m) respecto al mes anterior y un +22.61% en la variación (i.a), cuando se registraron 7.715 escrituras. A modo ilustrativo, si distribuimos esta cifra mensualmente, se realizaron aproximadamente 305 compraventas diarias en toda la provincia. Este incremento hace de mayo de 2024 el mejor «mayo» de los últimos cinco años. El monto total escriturado en el quinto mes del año fue de $359.999.729.420.59.



«Grafico de demanda en los 5 primeros meses del año 2024»



«Gráfico de Demanda: Comparación entre 2024 y 2023 en los primeros 5 meses»

Hipotecas

Según los datos proporcionados por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en mayo 2024, solamente el 3.7% de las operaciones de compra venta fueron apalancadas con crédito hipotecario. Se registraron solo 349 actos, lo que refleja una disminución del -64.89% interanual, cuando en mayo de 2023 se habían otorgado 994 créditos hipotecarios. El monto total de estas operaciones fue de $63.171.654.235.00.-

Al comparar los datos de mayo de 2024 con el mismo mes de 2018, en un mercado que entonces presentaba una mayor actividad, se evidencia una drástica disminución en las operaciones con financiamiento hipotecario. En 2018, los

créditos hipotecarios «U.V.A.» permitieron realizar 3.410 operaciones con financiamiento, representando el 29.3% de las 11.615 transacciones de compraventa registradas ese mes. En contraste, en mayo de 2024, las operaciones con financiamiento hipotecario son prácticamente inexistentes.

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
3410	694	19	297	756	994	349

Mes Mayo: «Comparación de la cantidad de hipotecas entre mayo de 2018 y mayo de 2024»

Oferta

Durante mayo, la oferta de inmuebles publicados en cuatro grandes zonas (Gran Buenos Aires Norte, GBA Sur, GBA Oeste y Costa Atlántica) totalizó más de 288.176 inmuebles. Esto representa una caída del -9% interanual en comparación con el mismo mes de 2023, cuando se publicaron 320.590 inmuebles y +0.13% en la (v.m) respecto a abril 2024.-

En mayo de 2024, se vendió el 3.3% de los inmuebles publicados, lo que representa un aumento respecto al mismo mes del año anterior, cuando se vendió solo el 2.4% del total publicado.

Al analizar el nivel de actividad en un período más largo (1 año), se observa que se vende el 2.7% de todos los inmuebles publicados. Esto implica que se necesitarían aproximadamente 39.6 meses para agotar el stock actual.

Por el lado de la demanda, observamos un incremento constante, mientras que la oferta se mantiene estancada, situándose en niveles similares a los de abril de 2021.

¿Qué impacto podrían tener las condiciones actuales en los precios de las propiedades en la Provincia de Buenos Aires?

El mercado inmobiliario es relativamente limitado y está predominantemente dominado por los segmentos de la clase alta y media alta. Sin embargo, la disponibilidad de crédito hipotecario a largo plazo permite la participación del segmento de clase media, lo que expande un poco mas el mercado y dinamiza las transacciones. Si en los próximos meses la oferta disminuye y la demanda sigue en aumento, poco a poco el incremento en el valor del metro cuadrado será inevitable.

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; existen otros portales de búsqueda que también ofrecen propiedades. Además, es posible que algunas propiedades estén duplicadas o que haya errores en la carga de datos por parte 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



#NosotrosVendemos

Muchas gracias por elegir tasar y vender con nosotros

#SomosPocosLosQueVendemos


POZZI
inmobiliaria