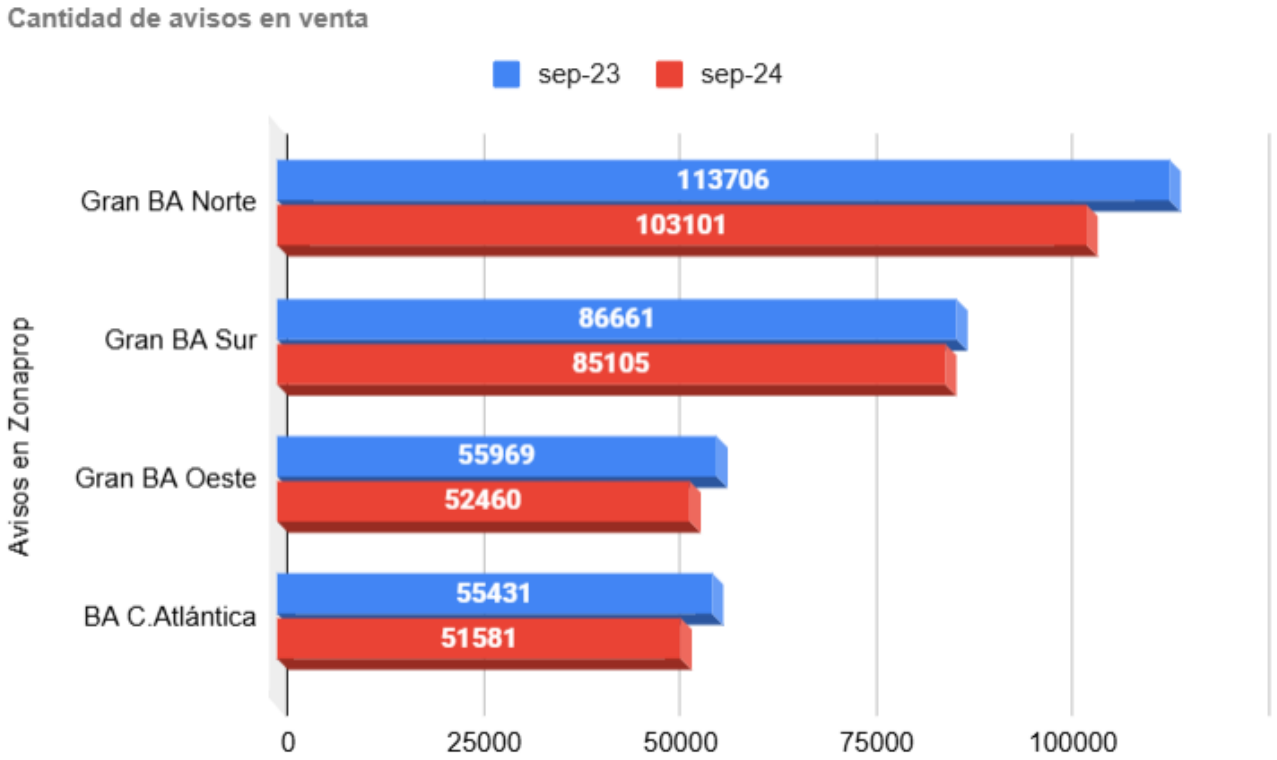
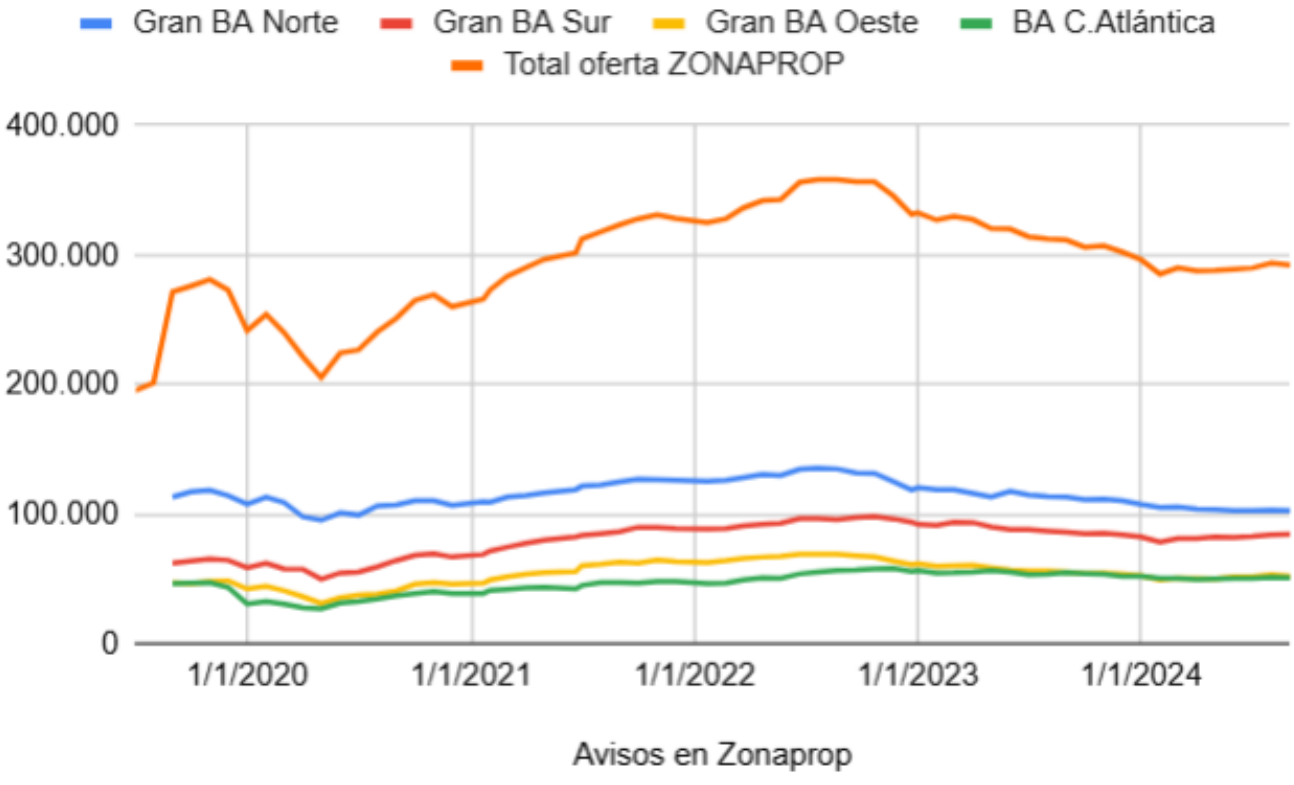
«DATOS DEL MERCADO INMOBILIARIO de PBA – SEPTIEMBRE 2024

Análisis comparativo del Mercado Inmobiliario en PBA: Septiembre 2023 vs. Septiembre 2024.

Oferta en Zonaprop al 30 de Septiembre 2024.

- **Gran Buenos Aires Norte, Sur, Oeste y Costa Atlántica**: La oferta total en Zonaprop disminuyó de 311.767 en septiembre de 2023 a 292.247 en septiembre de 2024, lo que representa una caída del **6.3% interanual (i.a)**.
- **Reducción por Zona**:
  - Gran BA Norte: de 113.706 en 2023 a 103.101 en 2024 (-9.3%).
  - Gran BA Sur: de 86.661 a 85.105 (-1.8%).
  - Gran BA Oeste: de 55.969 a 52.460 (-6.3%).
  - BA Costa Atlántica: de 55.431 a 51.581 (-7%).





- **Conclusión**: Esta reducción general de la oferta sugiere que menos propiedades están siendo listadas para la venta:
- **¿Cuáles podrían ser los motivos detrás de esta reducción en la oferta de inmuebles?**

- **Aumento en las ventas de propiedades con precios ajustados:** Las propiedades que han ajustado sus precios han encontrado compradores más rápidamente.
- **Menor ingreso de nuevas propiedades al mercado:** Hay una menor cantidad de nuevas propiedades ingresando al mercado.
- **Retiro de propiedades del mercado:** Algunos propietarios han retirado sus propiedades del mercado debido a la falta de éxito en las ventas, prefiriendo ofrecerlas en alquiler.
- **Espera de condiciones económicas más favorables:** Otros propietarios optan por esperar años económicos más favorables, con la esperanza de recuperar el valor perdido en los últimos años antes de volver a intentar vender.
- **Depuración de carteras por parte de inmobiliarias:** Las inmobiliarias están eliminando propiedades sobrevaluadas que no generan interés. Estas propiedades generan costos mensuales altos para las empresas de servicios inmobiliarios, por lo que prefieren no volver a publicarlas.
- posiblemente debido a varios motivos, mayor demanda en relación al año anterior, también a propietarios que optan por retener sus propiedades en lugar de venderlas en un mercado desafiante.

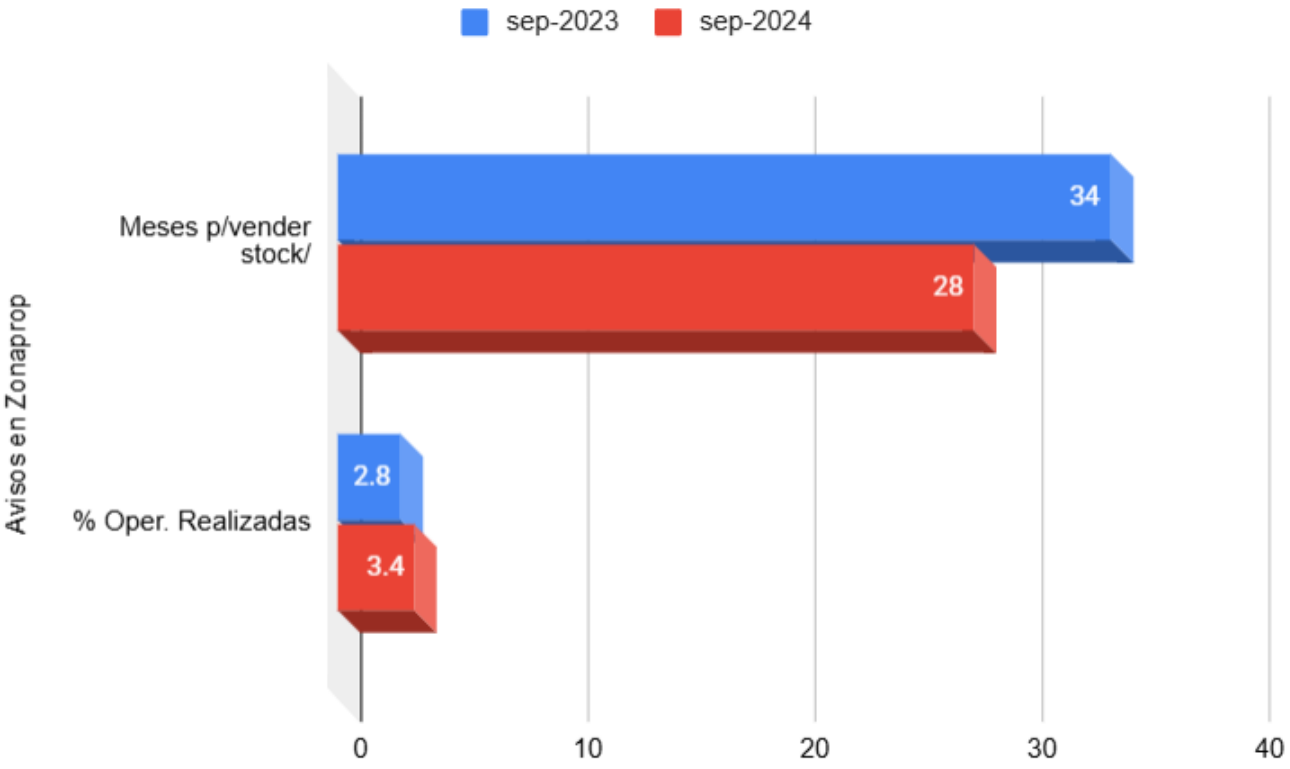
2. Total de Escrituras y Demanda Activa

- **Escrituras en el Colegio de Escribanos de PBA**: Las escrituras aumentaron de 8.852 en septiembre de 2023 a 9.954 en septiembre de 2024, un incremento interanual de **12.4%**. Este crecimiento sugiere una ligera recuperación en la demanda, posiblemente incentivada por compradores en búsqueda de oportunidades ante la menor oferta.
- **Hipotecas**: Las hipotecas casi se duplicaron, de 428 en septiembre de 2023 a 854 en septiembre de 2024. Aunque

el número absoluto sigue siendo bajo, este incremento sugiere una mejora en la disponibilidad o accesibilidad de financiamiento, lo cual es positivo para el mercado de demanda.

3. Propiedades No Vendidas y Tiempo para Vender

- **Total de Inmuebles No Vendidos**: Disminuyó de 302.915 en 2023 a 282.293 en 2024, una reducción del 6.8%. Esto podría indicar que algunas propiedades que estaban estancadas en el mercado finalmente han sido absorbidas, o que los propietarios decidieron retirar sus propiedades de la venta.
- **Meses para Vender el Stock Disponible**: En 2023, se requerían 34 meses para vender el stock disponible, mientras que en 2024 este tiempo bajó a 28 meses. Este dato es positivo y sugiere un mercado algo más dinámico, donde las propiedades están siendo absorbidas más rápido, posiblemente debido a la reducción en la oferta.



4. Tasa de Éxito en Ventas

- **Porcentaje de Operaciones Realizadas**: Aumentó del 2.8% en 2023 al 3.4% en 2024, un cambio positivo que indica un mayor índice de cierres de ventas.
- **Porcentaje de Propiedades No Vendidas**: Aunque sigue siendo alto, este porcentaje disminuyó ligeramente del 97.2% en 2023 al 96.6% en 2024, lo cual sugiere que, aunque la mayoría de las propiedades listadas no se venden, hay una pequeña mejora en la tasa de éxito de ventas.

5. Variaciones Mensuales e Interanuales en Zonaprop

- **Variación Mensual de Zonaprop**: En septiembre de 2024, la oferta en Zonaprop disminuyó un 0.6% en comparación con el mes anterior. Esto indica que la oferta está en constante ajuste a la baja.
- **Variación Interanual de Avisos y Propiedades Vendidas**:
  - **Variación Interanual de Avisos**: La oferta total en Zonaprop cayó un 6.3% interanual, lo cual confirma la tendencia de contracción en la cantidad de propiedades en venta.
  - **Variación Interanual de Ventas**: Al contrario de los avisos, la cantidad de propiedades vendidas experimentó un crecimiento interanual de **12.4%**, lo cual podría interpretarse como una señal de recuperación de la demanda en un contexto de menor oferta.

Conclusión

El mercado inmobiliario en PBA muestra una dinámica compleja

entre septiembre de 2023 y septiembre de 2024. A pesar de una caída en la oferta de propiedades en venta en todas las zonas principales, hay señales de una ligera recuperación en la demanda, reflejada en un aumento de las escrituras y las hipotecas. Este entorno de menor oferta y recuperación de demanda está reduciendo el tiempo promedio necesario para vender una propiedad y aumentando ligeramente el porcentaje de operaciones realizadas. No obstante, la tasa de inmuebles no vendidos sigue siendo alta, lo que sugiere un mercado aún desafiante, donde solo un pequeño porcentaje de propiedades logra concretar ventas.

Para propietarios y compradores, esta situación ofrece oportunidades y retos. **Para los vendedores, es necesario ajustar las expectativas y considerar estrategias de precios competitivos, mientras que para los compradores, puede ser una oportunidad de encontrar opciones en un mercado de menor oferta disponible.**

Nota: Gráficos e informes elaborados por la consultora FP & Asociados, disponibles en www.ipozzi.com.ar

Alguno de los Indicadores clave que analizamos cada mes:

- **Avisos en Zonaprop**: Seguimiento de la oferta activa de propiedades en las diferentes zonas (Gran Buenos Aires Norte, Sur, Oeste y Costa Atlántica) para medir la variación mensual e interanual en cantidad de propiedades listadas. *La cifra total de propiedades en venta es una aproximación de la oferta de avisos publicados, 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.
- **Total de Escrituras Registradas (Col. Esc. PBA)**:

Indicador de la demanda real de propiedades, proporcionando una referencia de la actividad de compra en comparación con la oferta disponible.

- **Hipotecas**: Número de operaciones realizadas con financiamiento hipotecario, reflejando la accesibilidad al crédito y su impacto en el mercado.
- **Inmuebles No Vendidos**: Cantidad total de propiedades que permanecen en el mercado sin lograr concretar una venta, proporcionando insights sobre la competitividad y la dinámica de oferta y demanda.
- **Meses para Vender el Stock**: Tiempo estimado necesario para absorber la oferta actual, útil para identificar tendencias en la velocidad de ventas y la rotación de inventario.
- **Porcentaje de Operaciones Realizadas y de Propiedades No Vendidas**: Indicadores de efectividad en ventas, mostrando cuántas propiedades se venden frente a las que quedan en el mercado sin lograr cerrar operación.
- **Variación Mensual e Interanual de Avisos y Ventas**: Estos cambios en la cantidad de avisos y ventas reflejan la estabilidad o fluctuación de la oferta y demanda.

Fernando Pozzi
Martillero y Corredor Público
Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I
Analista y consultor del mercado inmobiliario – GBA Norte y PBA

Si te interesa y queres conocer mas info podes seguirme en:

Instagram

Mi web

Mi canal de YouTube



#NosotrosVendemos

#SomosPocosLosQueVendemos

Hacé CLICK aquí para solicitar una TASACIÓN o más info.

¡Muchas Gracias!


POZZI
inmobiliaria