DATOS DEL MERCADO INMOBILIARIO – PBA, Octubre 2024

1 – **DEMANDA:**

Octubre de 2024: Un mes histórico para el mercado inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires

Octubre de 2024 estableció un nuevo hito en el mercado inmobiliario al registrar **11.213 escrituras** en la Provincia de Buenos Aires, consolidándose como un mes excepcional para las compraventas. Este volumen de transacciones refleja un crecimiento **interanual del 15,25%** y un aumento del **12,65%** en comparación con septiembre, lo que refuerza la tendencia de franca recuperación en el sector.

El acumulado del año hasta octubre alcanza **82.245 escrituras**, marcando un incremento del **13%** respecto al mismo período de **2023**. Este desempeño posiciona a **2024 como un año destacado**, con proyecciones cercanas a las **110.000 transacciones**, un nivel que superaría ampliamente el promedio de **83.500 operaciones anuales** registrado **entre 2019 y 2023**.

Un aspecto particularmente notable de este octubre es que no solo supera todos los registros del mismo mes en los **últimos seis años**, sino que queda a apenas **839 transacciones** de igualar octubre de **2017**, uno de los puntos más altos en la historia reciente del mercado.

¿Un nuevo ciclo en el mercado inmobiliario?

El comportamiento del mercado durante 2024 apunta hacia una **transición hacia un nuevo ciclo inmobiliario**. Aunque aún estamos lejos de los máximos históricos, los indicadores

sugieren un fortalecimiento del mercado, con mayores niveles de actividad y una recuperación sostenida.

A medida que el año avanza, es fundamental que los actores del sector—desde inmobiliarias hasta propietarios y compradores—se adapten a este contexto y aprovechen las oportunidades que presenta un mercado más dinámico.

¿Estamos ante el renacimiento de un auge inmobiliario? Todo indica que 2024 será recordado como el año en que el mercado comenzó a **recuperar su vitalidad**, marcando un punto de inflexión en el camino hacia un nuevo período de crecimiento.

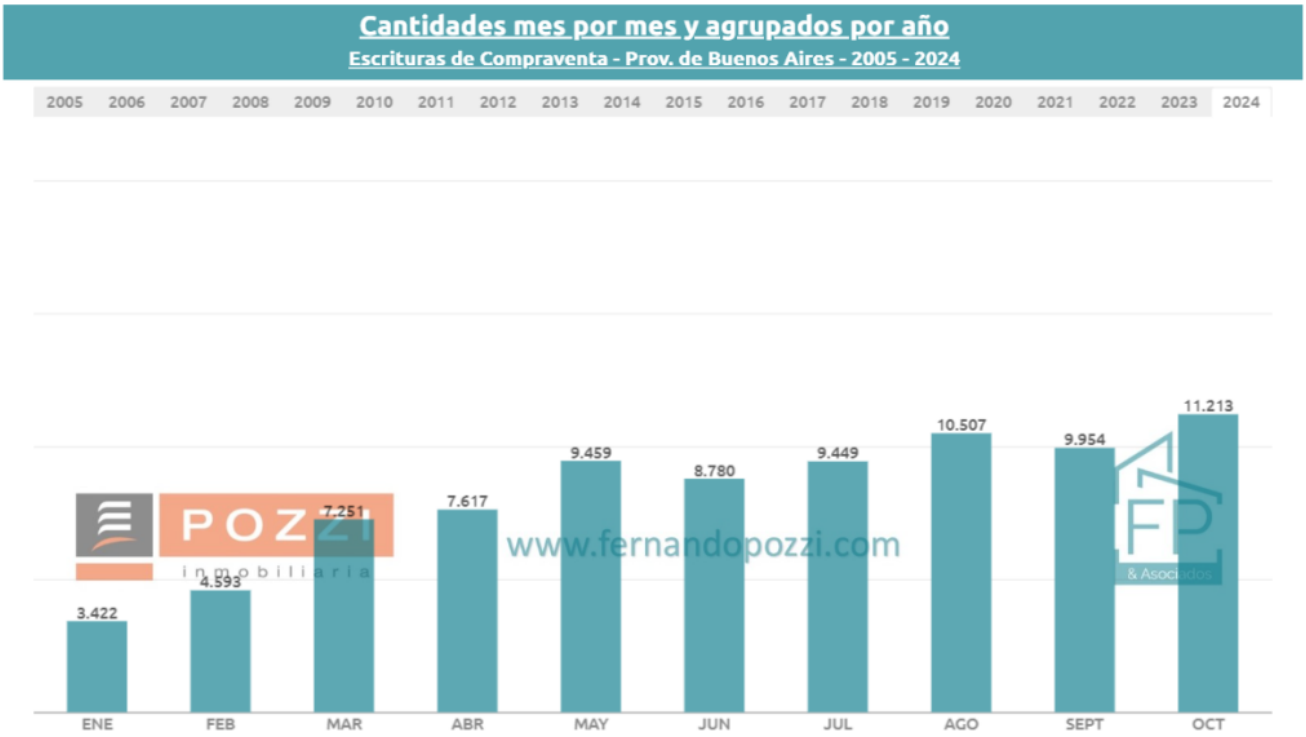


Grafico 1: Escrituras en PBA de enero a octubre de 2024.

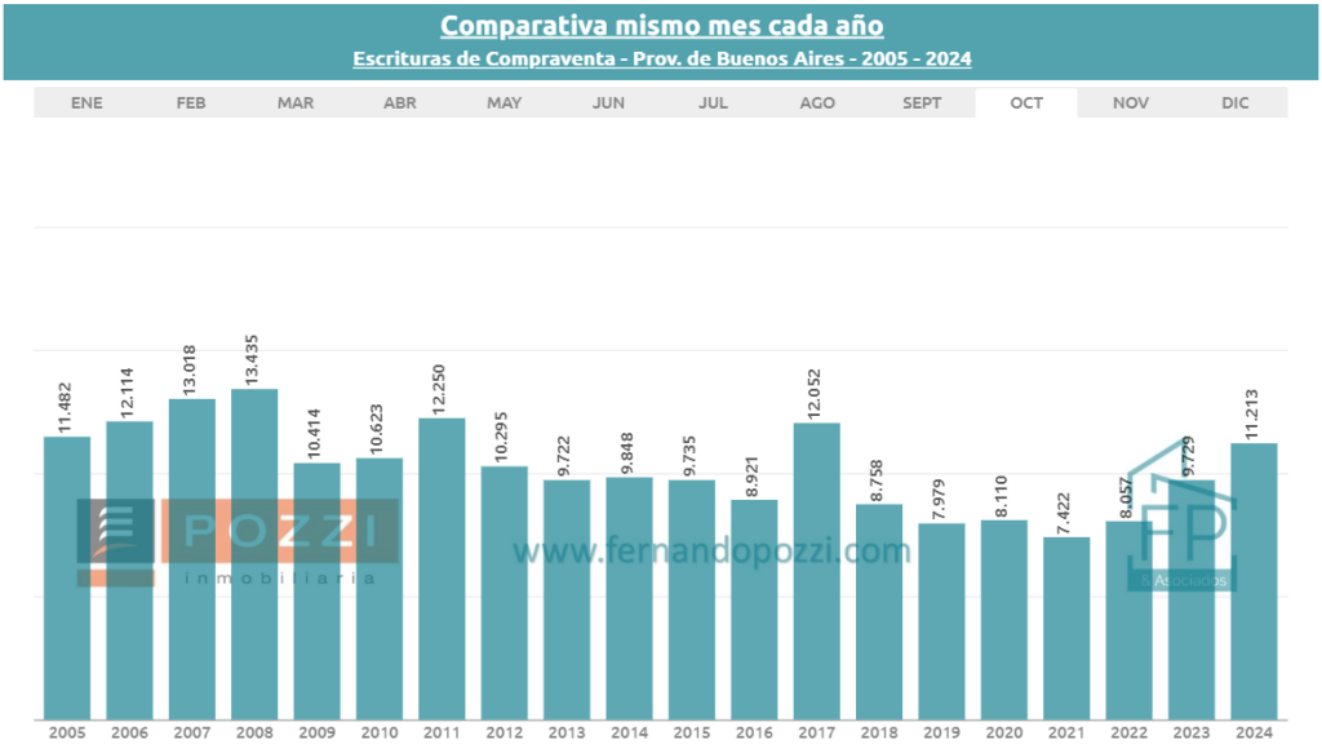


Grafico 2: Cantidad de escrituras comparativa tomando solo el mes de octubre desde 2005 al 2024

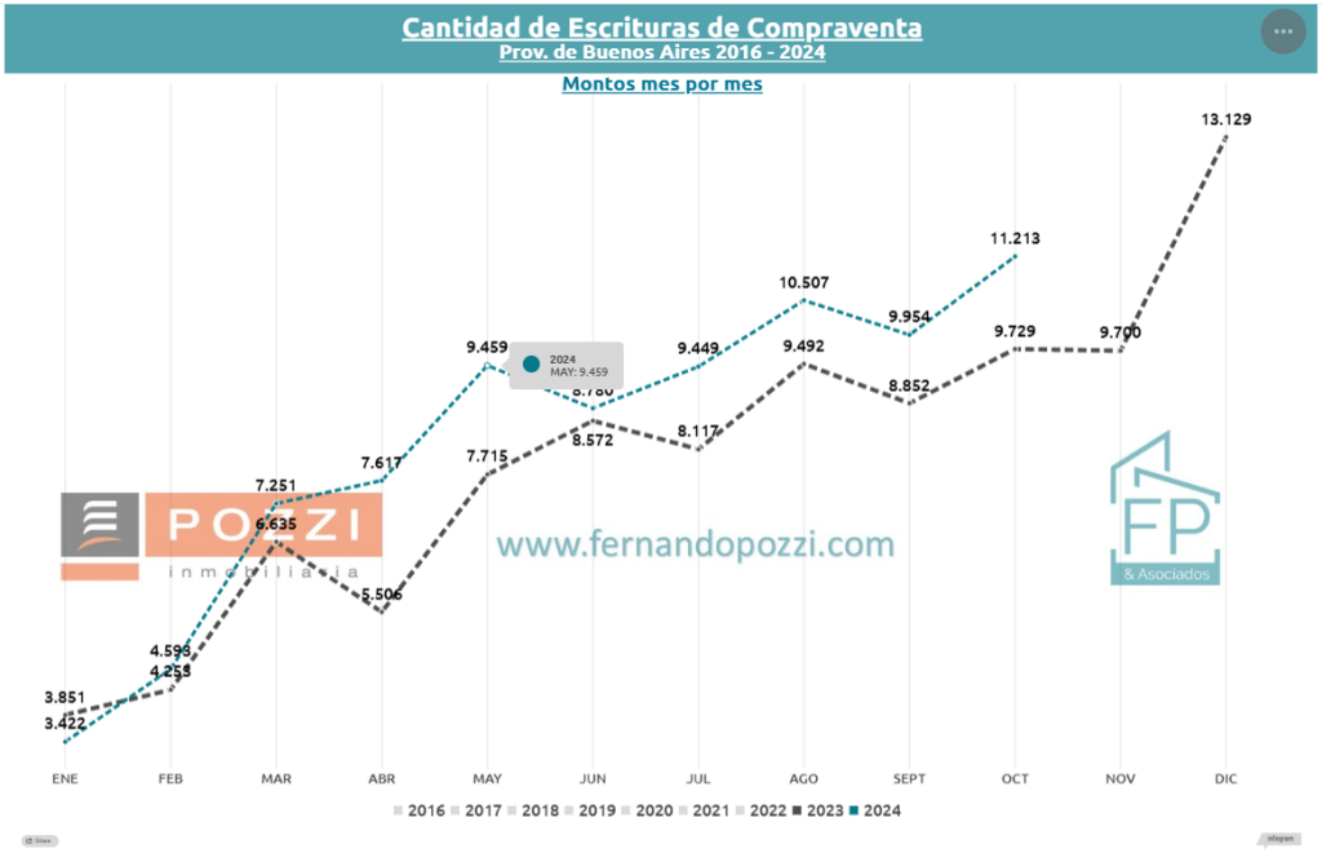


Grafico 3: Comparativa de escrituras de 2023 versus 2024

2 – HIPOTECAS:

En cuanto a las **operaciones con hipoteca**, se realizaron **1.308 transacciones**, marcando un notable **crecimiento interanual del 140.88%** y un **53.16%** de **crecimiento en comparación al mes anterior**. Las operaciones apalancadas con financiamiento son del **11.6% del total de escrituras**. Se espera que este tipo de operaciones siga creciendo en los próximos meses, impulsadas por la reactivación de los créditos UVA.



Grafico 4: Cantidad de hipotecas del 2024 de enero a octubre.

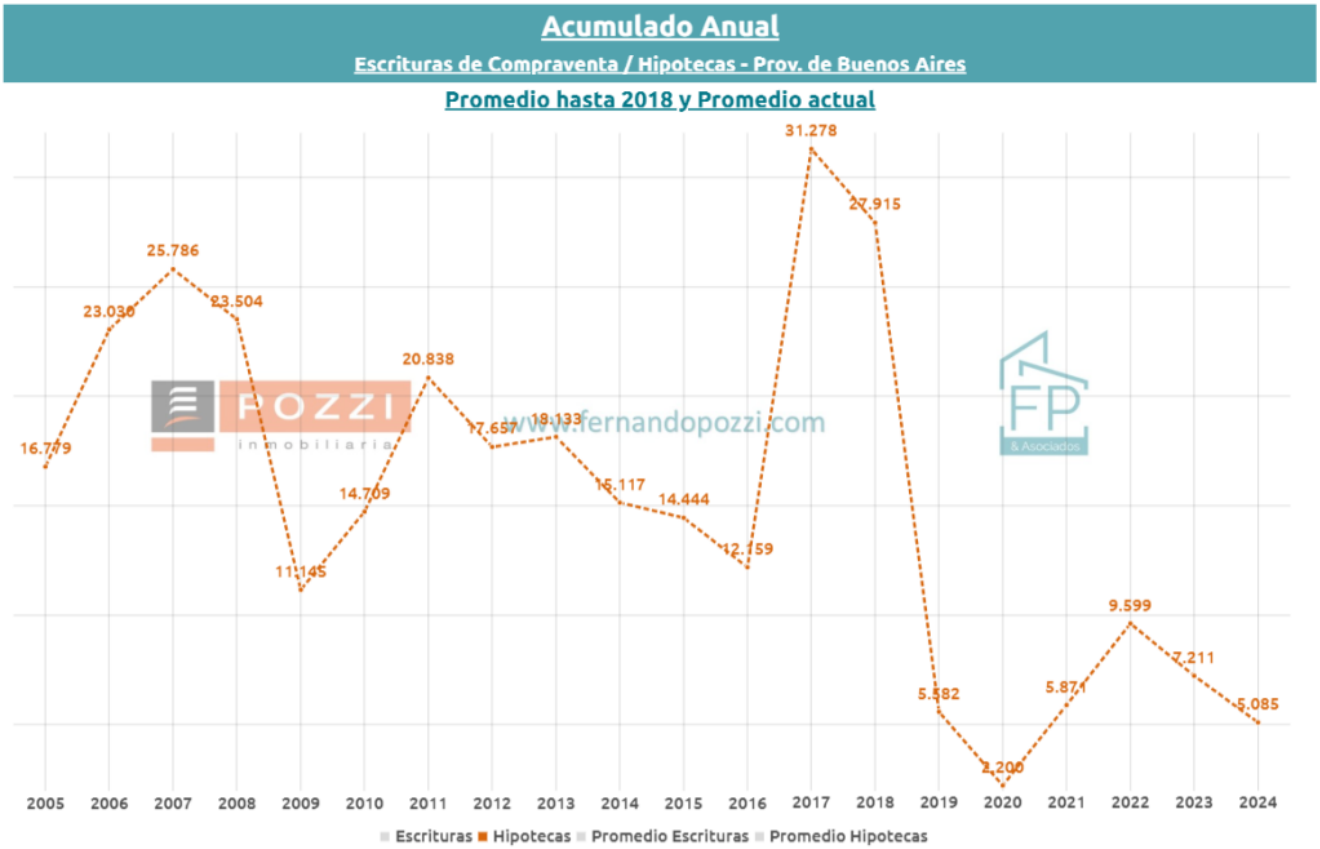


Grafico 5: Cantidad de Hipotecas desde 2005 a *2024. «este ultimo llevamos contabilizado los primeros 10 meses, aun faltan los datos de noviembre y diciembre de 2024 los cuales se volcaran una vez terminado el año.

3 – OFERTA:

Por otro lado, la **oferta de inmuebles** en la Provincia de Buenos Aires parece haberse estabilizado alrededor de **290.000 propiedades**, según datos de Zonaprop, lo que representa una **disminución del 9% interanual** en el stock disponible.

*Variación de los últimos 12 meses de la oferta de avisos publicados

Al observar las variables de oferta y demanda durante los primeros 10 meses de 2024, el **índice de rotación mensual del stock promedio** se sitúa en **2.8%**, lo que implica que se necesitarían **39 meses** para absorber todo el inventario actual. Este indicador muestra una mejora significativa en comparación con el mismo período de 2023, cuando se requerían **48 meses**.

El mercado inmobiliario ha mantenido un **crecimiento sostenido**. Los créditos hipotecarios ya están comenzando a impactar positivamente en el volumen de operaciones y, en los próximos meses, se espera que el blanqueo de capitales impulse aún más la actividad en el sector.

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 información del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires no especifica cuántas de las escrituras mensuales corresponden a ventas acordadas en meses y años anteriores (por ejemplo, proyectos inmobiliarios o lotes en barrios cerrados, etc). Muchas de estas operaciones se pactan mediante boletos de compraventa o adhesiones y se concretan tiempo después, al finalizar el proyecto y contar con el plano de subdivisión y el reglamento de copropiedad.

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.

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