«Transformaciones del Mercado Inmobiliario en PBA: Comparativa 2024, 2023 y 2018»

Evolución del Mercado Inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires.

El mercado inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires es un fiel reflejo de los cambios económicos y sociales que han dado forma al país en los últimos años. En este artículo, analizaremos la evolución de «indicadores clave» como las compraventas, las hipotecas, la oferta de inmuebles, los valores nominales promedio del metro cuadrado en el segmento de departamentos usados y la accesibilidad a la vivienda, medida en años de ingresos necesarios para adquirir una propiedad. Compararemos los años 2024, 2023 y 2018, siendo este último un punto de inflexión que marcó el cierre de un ciclo y el inicio de otro en el sector inmobiliario.

1. Compraventas: Un indicador de recuperación parcial

En 2024, con más de 82.500 operaciones registradas en los primeros diez meses, el mercado muestra signos de recuperación. Aún quedan por contabilizar los dos meses finales del año,

históricamente los de mayor actividad, lo que podría llevar el total anual a cerca de 110.000 transacciones. Esta cifra supera las 95.551 operaciones de 2023, aunque se mantiene por debajo de las 119.633 transacciones de 2018, el último año de pleno auge en el mercado.

Este descenso sostenido desde 2018 refleja un mercado más restringido, impactado por factores como la inflación, sueldos mas bajos medidos en dolares, baja rentabilidad, menor acceso al crédito y la incertidumbre económica entre otros factores. Sin embargo, el repunte de 2024 sugiere una recuperación frente al estancamiento de los últimos años.

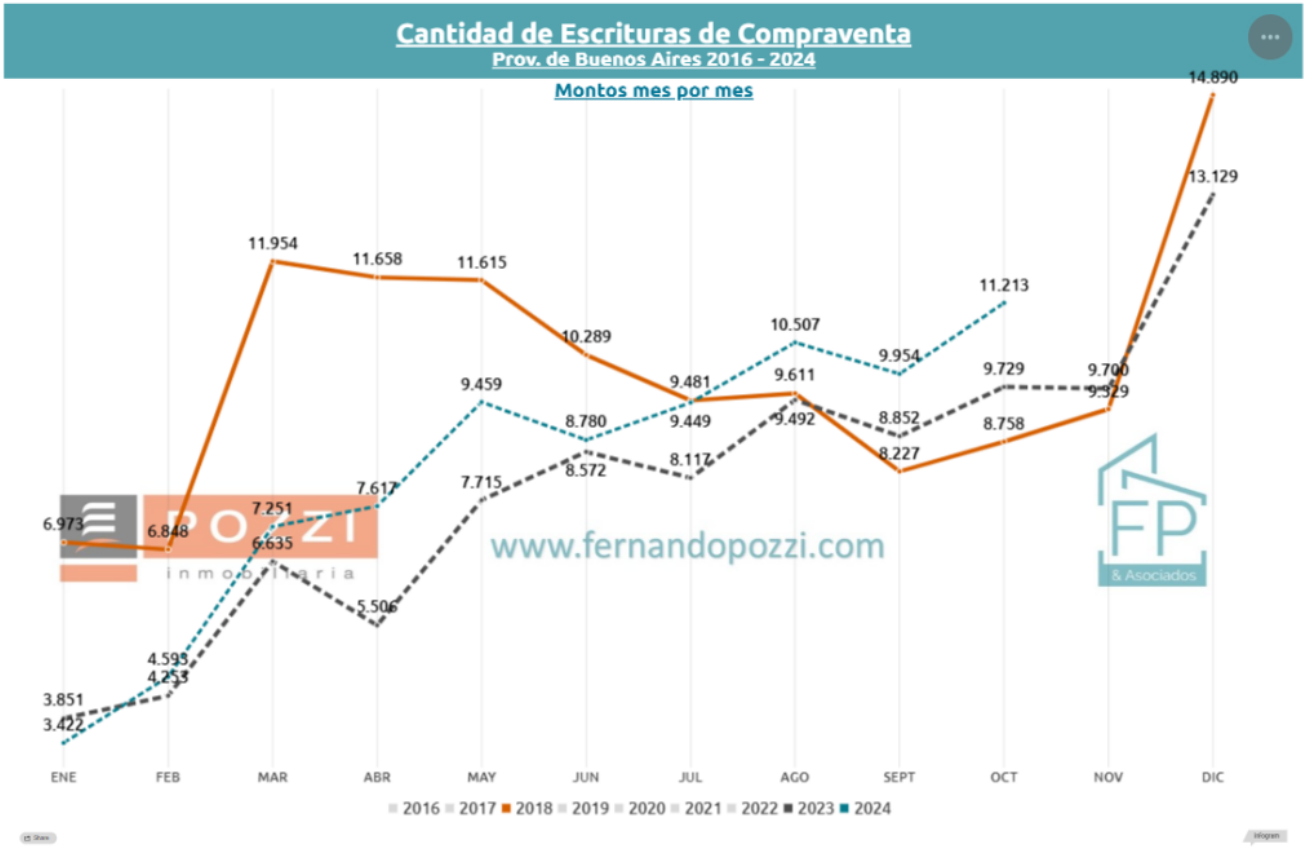


*Grafico escrituras evolución de escrituras: Comparativa 2018, 2023 y Enero-Octubre 2024.

2. Hipotecas: Una herramienta en declive con grandes expectativas para 2025

El acceso al crédito hipotecario ha enfrentado una marcada contracción en los últimos 6 años, aunque las expectativas para su reactivación en 2025 generan optimismo:

- **2024:** Enero a octubre el total acumulado es de 5.085 actos pero se estima que alrededor del 7.3% **de las operaciones** se realizarán mediante hipoteca, culminando 2024 con un total aproximado de **8.000 actos**.
- **2023:** Este porcentaje fue aún menor, alcanzando apenas el **7%**, con unas **7.200 hipotecas** en todo el año.
- **2018:** En contraste, las hipotecas representaron un significativo **23% de las operaciones**, con **28.000 actos** anuales.

Estos datos reflejan la caída del crédito hipotecario como motor del mercado inmobiliario. Sin embargo, su posible reactivación en el futuro podría ser clave para impulsar el sector y mejorar el acceso a la vivienda.

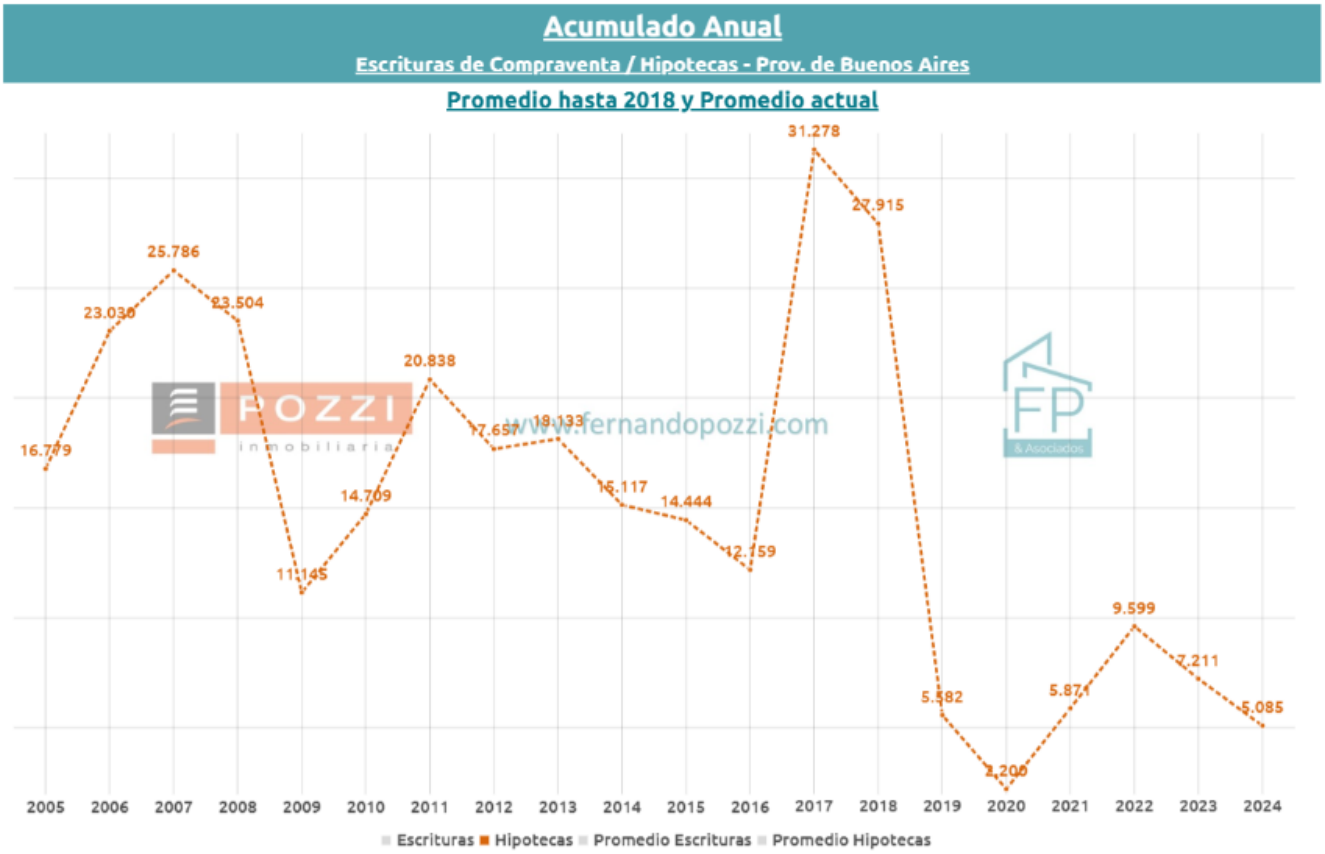


*Grafico evolución de hipotecas: Acumulado 2005 a 2023 y Enero-Octubre 2024.

3. Oferta inmobiliaria: Más propiedades, mayor competencia

Desde 2018 hasta agosto de 2022, la cantidad de propiedades ofrecidas en el mercado inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires (PBA), incluyendo GBA Norte, Sur, Oeste y la Costa Atlántica, mostró un incremento sostenido, a partir de esa fecha, comenzó a registrarse una disminución en la oferta disponible. Sin embargo, el volumen actual sigue siendo considerablemente alto en comparación con la demanda real. Este desequilibrio genera una competencia intensa entre los propietarios para captar la atención de los compradores en un mercado saturado.

2024: 290.000 propiedades ofertadas

2023: 317.000 propiedades ofertadas

2018: 170.000 propiedades ofertadas

El incremento en la oferta refleja un mercado con menor absorción, donde los compradores enfrentan una amplia variedad de opciones, intensificando la competencia entre vendedores.

4. Valor del m² usado y accesibilidad: Un mercado desigual

El valor promedio del metro cuadrado y la accesibilidad económica presentan tendencias importantes:

- **Valor promedio del m² usado** *estimado a valor nominal
  - **2024:** u$s **2.163**
  - **2023:** u$s **2.064**
  - **2018:** u$s **2.818**

- **Accesibilidad:**
  - **2024:** Se necesitaron **3.3 sueldos promedio** (u$s 683 a v. nominal promedio de lo que va de este año) para adquirir un metro cuadrado.
  - **2023: 3.5 sueldos** (u$s 583 a v. nominal promedio del año).
  - **2018: 2.6 sueldos** (u$s 1.069 a v. nominal promedio del año).

Accesibilidad a la Vivienda: Años de Ingresos Necesarios para Comprar un Departamento usado

standard tipología de 2 Ambientes

- **2024: 10.9 años de ingresos** familiares
- **2023: 11.8 años de ingresos** familiares
- **2018: 8.8 años de ingresos** familiares

Entre 2010 y 2024, el promedio necesario para adquirir un departamento usado de 2 ambientes fue de **9 años de ingresos**, con un sueldo promedio a v. nominal en dólares de **u$s 882** durante ese periodo.

Estos indicadores reflejan cómo ha evolucionado la relación entre ingresos y valores, destacando los desafíos crecientes para las familias en términos de accesibilidad a la vivienda.

Conclusión

El mercado inmobiliario en PBA ha atravesado una transformación significativa en los últimos años. La reducción en el acceso al crédito, una oferta creciente y las limitaciones en la capacidad de compra han creado un entorno desafiante tanto para propietarios como para compradores.

Sin embargo, el posible regreso del crédito hipotecario como una herramienta clave, junto con la necesidad de una reducción sostenida de la inflación, abre la puerta a un cambio de ciclo en el mercado. Estas condiciones podrían marcar el inicio de una etapa de recuperación y mayor estabilidad para el próximo año. Esperemos que así sea.

Indicador	2024	2023	2018	histórico (2005-2024)
Promedio de compraventas	110,000 (9,166 por mes)	95,551 (7,892 por mes)	119,633 (9,969 por mes)	111,000 (9,200 por mes)
Hipotecas anuales	8,000 (666 por mes)	7,200 (600 por mes)	28,000 (2,300 por mes)	15,945 (1,328 por mes)
% Operaciones con hipoteca	**7.3%**	**7%**	**23%**	-
Oferta promedio	290,000 propiedades (9,666 páginas)	317,000 propiedades (10,566 páginas)	170,000 propiedades (5,666 páginas)	-
Precio promedio m^2 GBA Norte (USD)	2,163	2,064	2,818	-
Sueldo RIPTE promedio anual (USD)	683	583	1,069	-
Sueldo/m^2 (cantidad de sueldos)	3.3 sueldos por m^2	3.5 sueldos por m^2	2.6 sueldos por m^2	-
Tiempo para adquirir una unidad	130 meses (10.9 años)	142 meses (11.8 años)	105 meses (8.8 años)	-

*Comparativa de los Años 2018, 2023 y 2024: Análisis y Predicción para el Último Bimestre del Año 2024

Observaciones Adicionales:

1. Desviaciones de los promedios históricos: En 2024, las cifras de compraventas están alineadas con el promedio histórico, pero el porcentaje de hipotecas es mucho menor.
2. Deterioro del acceso al crédito: Las hipotecas en 2024 representan apenas el 50% del promedio histórico anual.
3. Impacto en la oferta y demanda: La brecha entre la oferta y las compraventas resalta el desequilibrio del mercado.

En Pozzi Inmobiliaria, entendemos estas dinámicas y trabajamos con un enfoque estratégico y especializado para ayudar a nuestros clientes a aprovechar las oportunidades en este mercado en constante evolución.

¿Buscas asesoramiento inmobiliario? Contáctanos para más información.

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

Basándonos en los datos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires sobre actos de compraventa e hipotecas, y en información del portal ZonaProp, que concentra una amplia oferta en áreas específicas, hemos analizado las propiedades publicadas hasta el día 30 de cada mes en las regiones de Gran Buenos Aires Norte, Sur, Oeste, Costa Atlántica y otras. Además, incorporamos los valores de publicación por m² proporcionados a los miembros de la plataforma Reporte Inmobiliario.

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