

DATOS DEL MERCADO INMOBILIARIO – PBA Noviembre 2024

A – DEMANDA:

Noviembre de 2024 estableció un nuevo hito en el mercado inmobiliario al registrar **12,260 escrituras** en la Provincia de Buenos Aires, Este volumen de transacciones refleja un crecimiento **interanual del 26,39%** y un aumento **del 9,34%** en comparación con octubre, lo que refuerza la tendencia de franca recuperación en el sector.

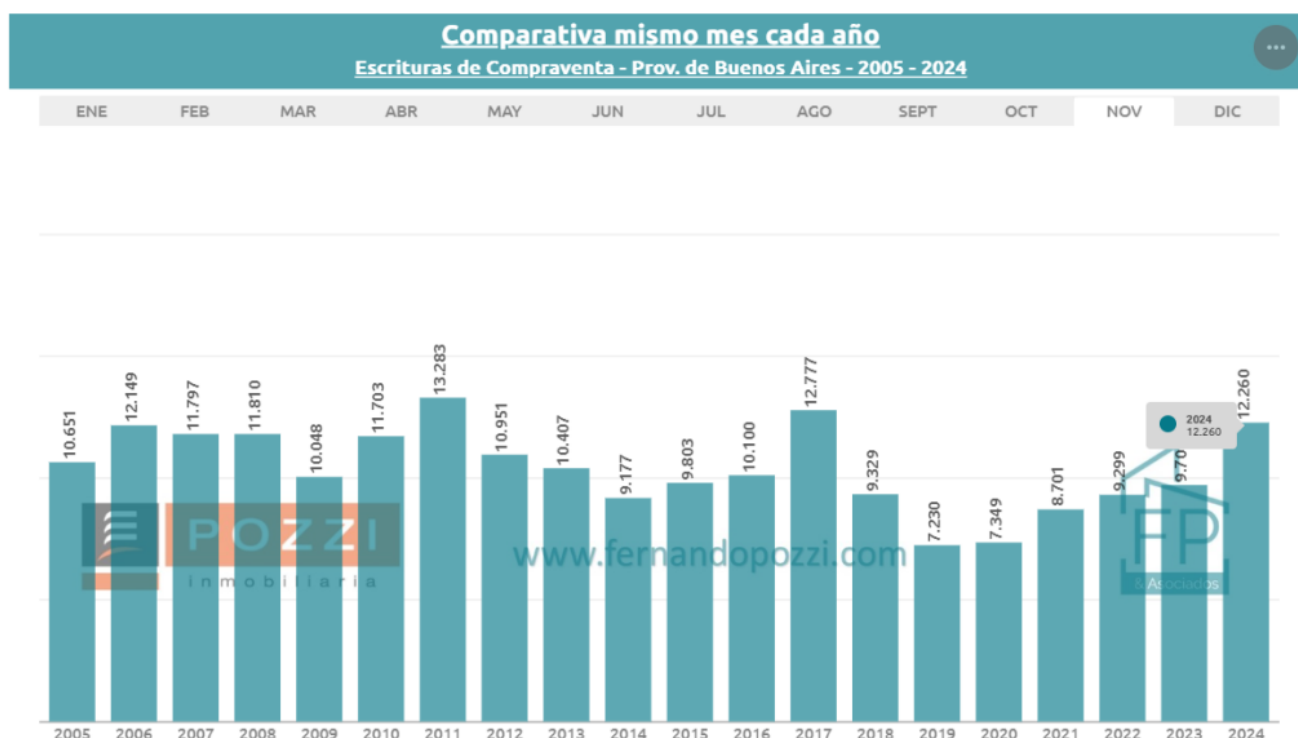


Grafico 1: Comparativa de todos los noviembre 2005 al 2024.

El acumulado del año hasta noviembre alcanza **94,505 escrituras**, marcando un incremento del **14,65%** 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**, si tomamos los números registrados **entre 2019 y 2023**.

Un aspecto particularmente notable de este **noviembre** es que no solo supera todos los registros del mismo mes en los **últimos seis años**, sino que queda a apenas **517 transacciones** de igualar noviembre 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.

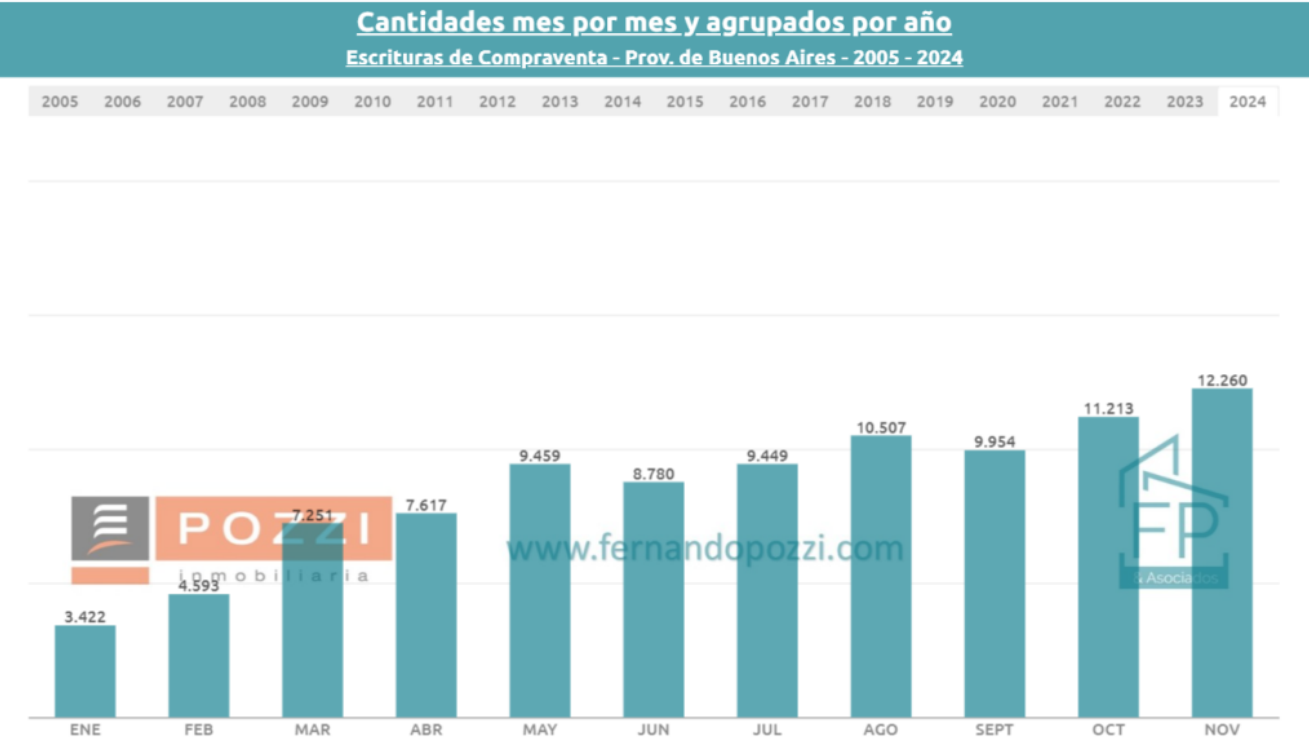


Grafico 2: Escrituras en PBA de enero a noviembre de 2024

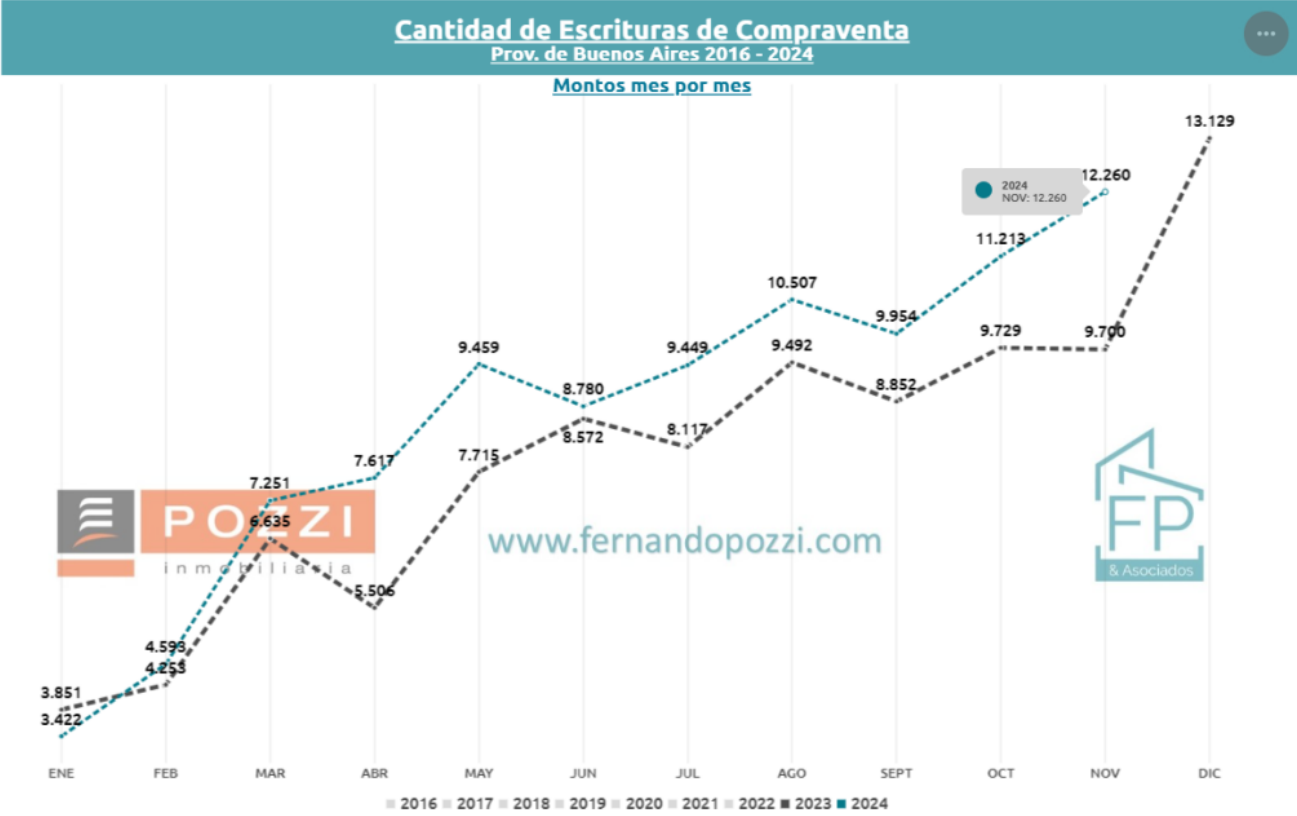


Grafico 3: Comparativa de escrituras de 2023 versus 2024

B – HIPOTECAS:

En cuanto a las **operaciones con hipoteca**, se realizaron **1,417 transacciones**, marcando un notable **crecimiento interanual del 230, 30%** y un **8,3% de crecimiento en comparación al mes anterior**. Las operaciones apalancadas con financiamiento son del **11,6% del total de escrituras**.



Grafico 1: Cantidad de hipotecas del 2024 de enero a noviembre.

Acumulado Anual

Escrituras de Compraventa / Hipotecas - Prov. de Buenos Aires

Promedio hasta 2018 y Promedio actual

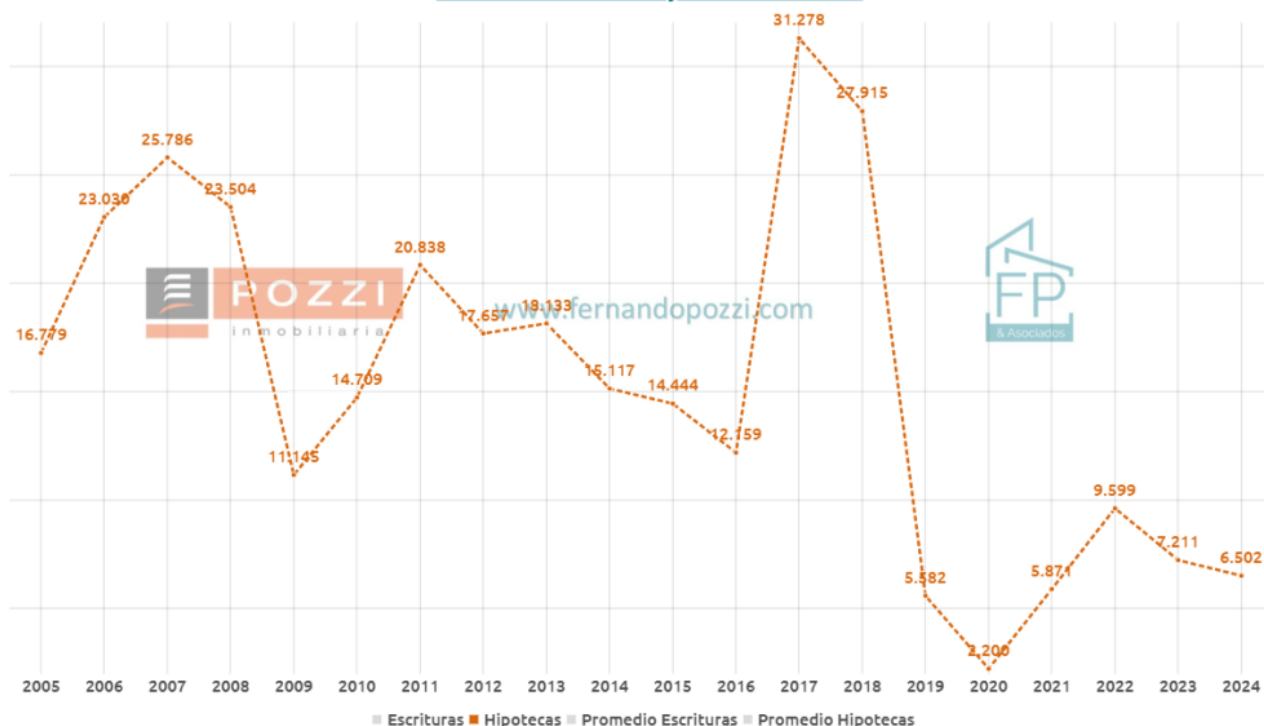


Grafico 2: Cantidad de Hipotecas desde 2005 a *2024. “este ultimo llevamos contabilizado los primeros 11 meses, aun faltan los datos de diciembre de 2024 el cual se volcara una vez terminado el año en curso.

C – OFERTA:

Por otro lado, la **oferta de inmuebles** en la Provincia de Buenos Aires parece haberse estabilizado alrededor de **290,000 propiedades**, la variación mensual **disminuyo solo 0,2%** según datos de Zonaprop.

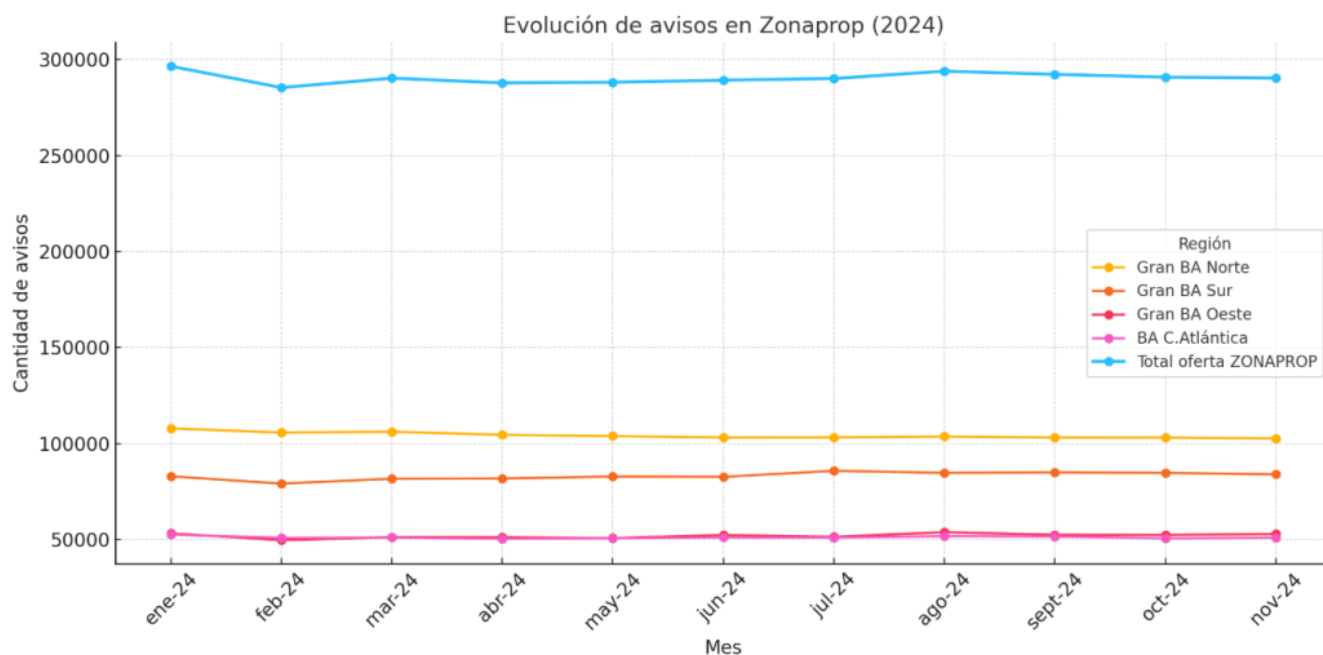


Grafico 1: Cantidad total de avisos en venta publicados en PBA, Gba Norte, Gba Sur, Gba Oeste y Costa Atlántica, en venta publicados en 2024 de enero a noviembre.

Índice de rotación del Stock para noviembre y el acumulado de 2024

El índice de rotación del stock en noviembre alcanzó un 4,2%. Analizando el promedio acumulado de los primeros 11 meses de 2024, el índice se situó en 3%, **equivalente a 37,8 meses para absorber el inventario actual**. Este desempeño muestra una mejora significativa en comparación con el mismo período de 2023, cuando se requerían 46,3 meses para liquidar el stock disponible.

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, 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

