

“Evolución de la Oferta Inmobiliaria en CABA”

Evolución de la Oferta de Inmuebles en CABA: (Noviembre 2021-2024)

El mercado inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) ha mostrado una reducción sostenida en la oferta de inmuebles durante los últimos cuatro años. Analizando tanto la oferta total como el segmento específico de propiedades usadas, se destacan tendencias relevantes que reflejan la dinámica del mercado.

Oferta Total de Inmuebles:

Datos Clave

- **En Noviembre 2021:** 160,972 inmuebles
- **En Noviembre 2022:** 141,867 inmuebles
- **En Noviembre 2023:** 111,359 inmuebles
- **En Noviembre 2024:** 106,442 inmuebles

Análisis

La oferta total ha caído un **34%** entre noviembre de 2021 y noviembre de 2024

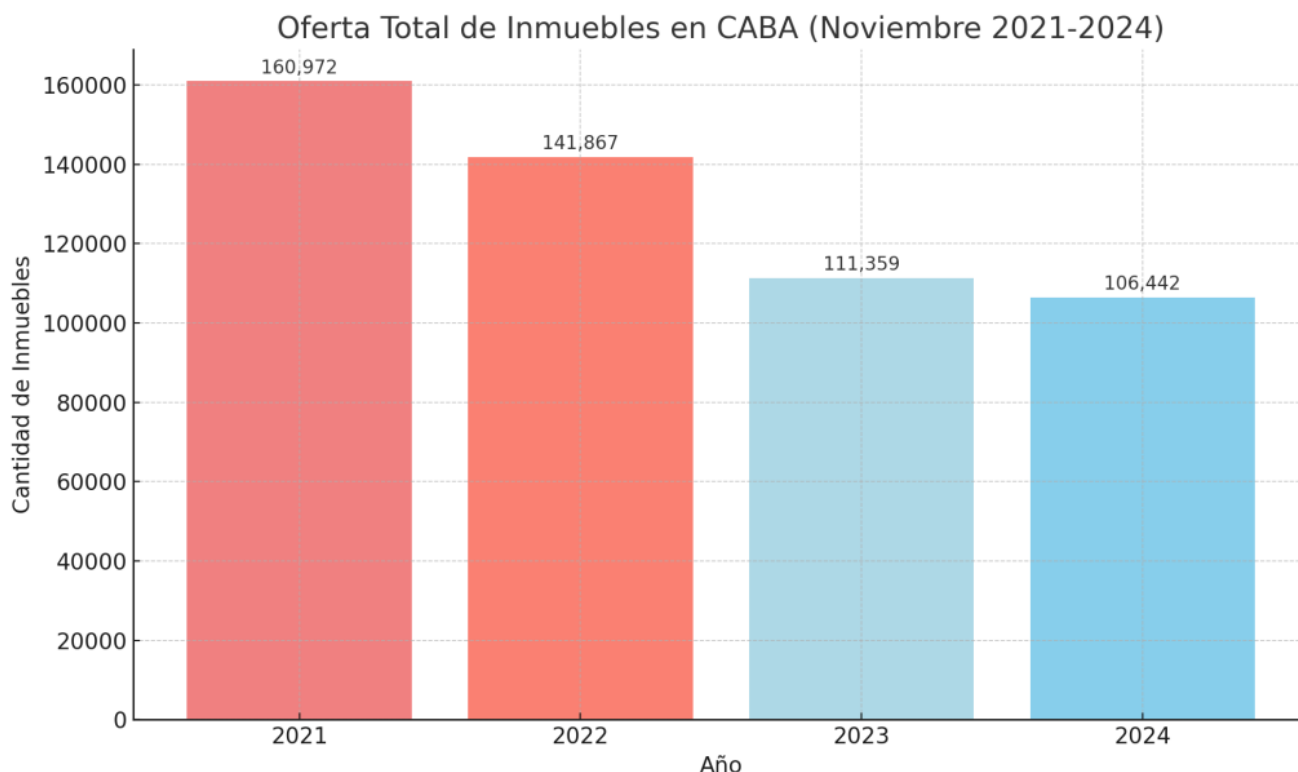


Gráfico: Oferta Total de Inmuebles (2021-2024)

Oferta de Propiedades Usadas:

Datos Clave

- **Noviembre 2021:** 103,282 inmuebles
- **Noviembre 2022:** 97,500 inmuebles
- **Noviembre 2023:** 74,929 inmuebles
- **Noviembre 2024:** 73,196 inmuebles

El segmento de propiedades usadas también muestra una disminución significativa, con una reducción del 29% entre 2021 y 2024. A pesar de esto, este segmento sigue representando el 68.8% de la oferta total en 2024, consolidándose como el principal actor del mercado.

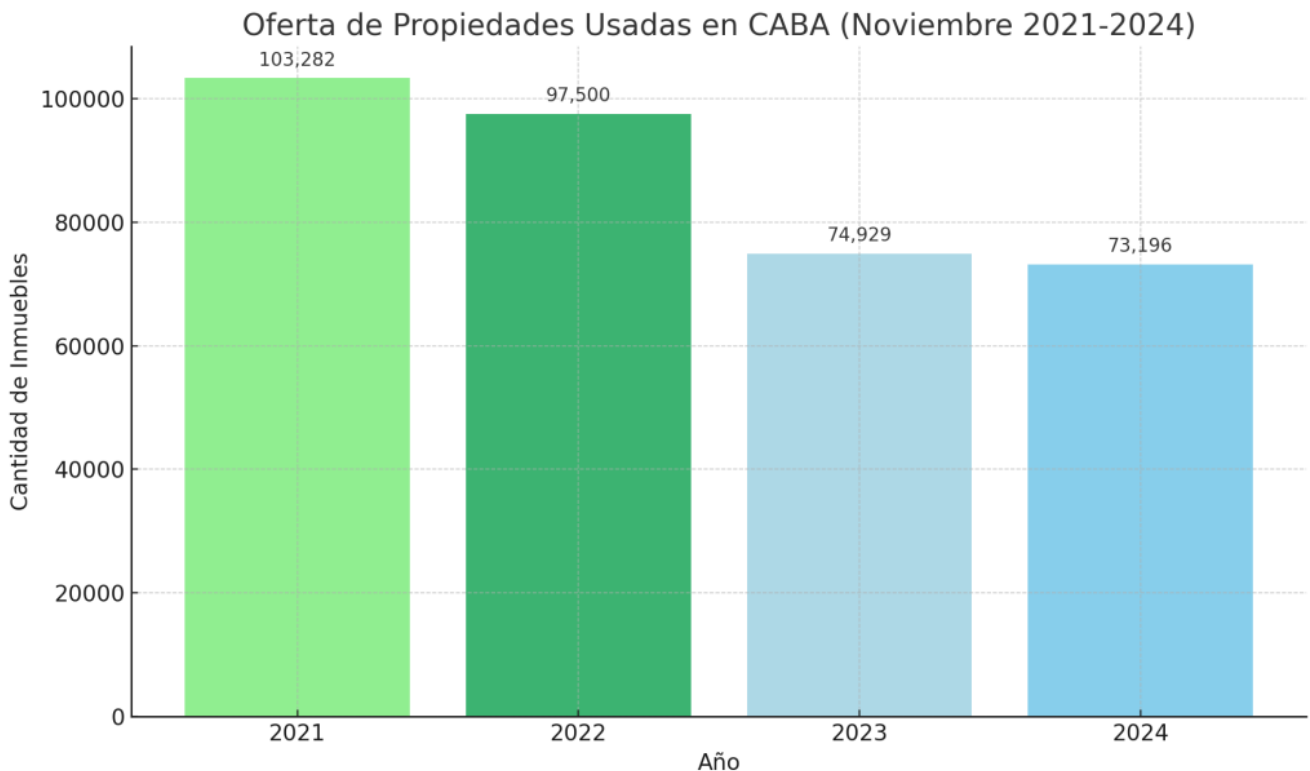


Gráfico: Oferta de Propiedades Usadas (2021-2024)

Conclusiones

- 1. Reducción constante en la oferta:** La disminución sostenida en la oferta total y de propiedades usadas indica un mercado que, aunque sigue alto, parece estar absorbiendo inventario de forma progresiva.
- 2. Predominio del mercado usado:** Las propiedades usadas siguen siendo el segmento más relevante, con una porción significativa de la oferta total.
- 3. Impulso de la dinámica del mercado:** Este comportamiento sugiere una mayor actividad en las compraventas, posiblemente acompañada por ajustes en precios.

El mercado inmobiliario de CABA se encuentra en una fase de transformación, donde los actores deben adaptarse a un contexto de menor oferta disponible.

Comparativa interanual entre Noviembre 2024 vs. Noviembre 2023

El mercado inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

(CABA) muestra una mejora significativa en la rotación de stock en noviembre de 2024 en comparación con el mismo mes de 2023. A continuación, los puntos destacados:

La rotación de stock, indicador clave de la dinámica del mercado, mejoró notablemente: del **3.7%** en noviembre de 2023 al **5.4%** en noviembre de 2024, reflejando una mayor actividad y absorción del inventario disponible.

Oferta Total de Propiedades:

En 2024, la oferta total de propiedades (usadas, a estrenar y en pozo o construcción) alcanzó **106,442**, una reducción del **4.4%** respecto al mismo período de 2023, cuando la oferta fue de **111,359**.

Cantidad de Compraventas:

En noviembre de 2024, se registraron **5,755 compraventas**, un aumento del **41.5%** frente a las **4,068 operaciones** realizadas en noviembre de 2023, según el Colegio de Escribanos de la ciudad de Bs. As.

Mercado Inmobiliario CABA: Comparativa 2023 Vs 2024

	Año	Oferta Total (Propiedades)	Compraventas (Noviembre)	Rotación de Stock (%)
1	2023	111359	4068	3.7
2	2024	106442	5755	5.4

“Tabla de la oferta total de inmuebles y actos de compraventa en noviembre de cada año”

Mercado Inmobiliario de Propiedades Usadas en CABA (Noviembre 2023 vs. 2024)

El mercado inmobiliario de propiedades usadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) mostró una notable mejora en noviembre de 2024 en comparación con el mismo mes de 2023.

Oferta Total de Propiedades Usadas:

En 2024, la oferta alcanzó **73,196 unidades**, una reducción del **2.3%** respecto a las **74,929 propiedades** registradas en 2023.

“La rotación de stock, considerando únicamente la oferta de inmuebles usados y los actos de escritura, aumentó del 5.4% en 2023 al 7.9% en 2024, reflejando un mercado más activo y una mayor absorción del inventario disponible.”

Mercado Inmobiliario CABA: Propiedades Usadas (2023 Vs 2024)

	Año	Oferta Total (Propiedades Usadas)	Compraventas (Noviembre)	Rotación de Stock (%)
1	2023	74929	4068	5.4
2	2024	73196	5755	7.9

“Tabla de la oferta considerando únicamente la oferta de inmuebles usados y los actos de escritura en el mes de noviembre de cada año”

Conclusión:

Este desempeño resalta una importante recuperación en el segmento de propiedades usadas, con indicadores que evidencian una mejora en la relación entre oferta y demanda respecto al año anterior. El incremento en la rotación sugiere un mercado en crecimiento, caracterizado por una mayor velocidad de venta y una reducción de la oferta, transitando hacia lo que se conoce como un ‘mercado de vendedores’.

Además, esta mejora se ve impulsada por la reaparición gradual del crédito hipotecario, que comienza a generar un impacto positivo en las operaciones, facilitando el acceso a la vivienda para los compradores y estimulando la absorción del stock disponible.”

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 ciudad de Bs. As. y el portal ZonaProp, hemos analizado propiedades publicadas hasta el día 30 de cada mes.

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

