

DATOS DEL MERCADO INMOBILIARIO – PBA Diciembre 2024

El cierre de 2024 marcó un punto de inflexión en el mercado inmobiliario de la **Provincia de Buenos Aires**, consolidando una recuperación sostenida en la demanda y en el financiamiento. A continuación, presentamos los principales indicadores que definieron el año y qué podemos esperar para 2025.

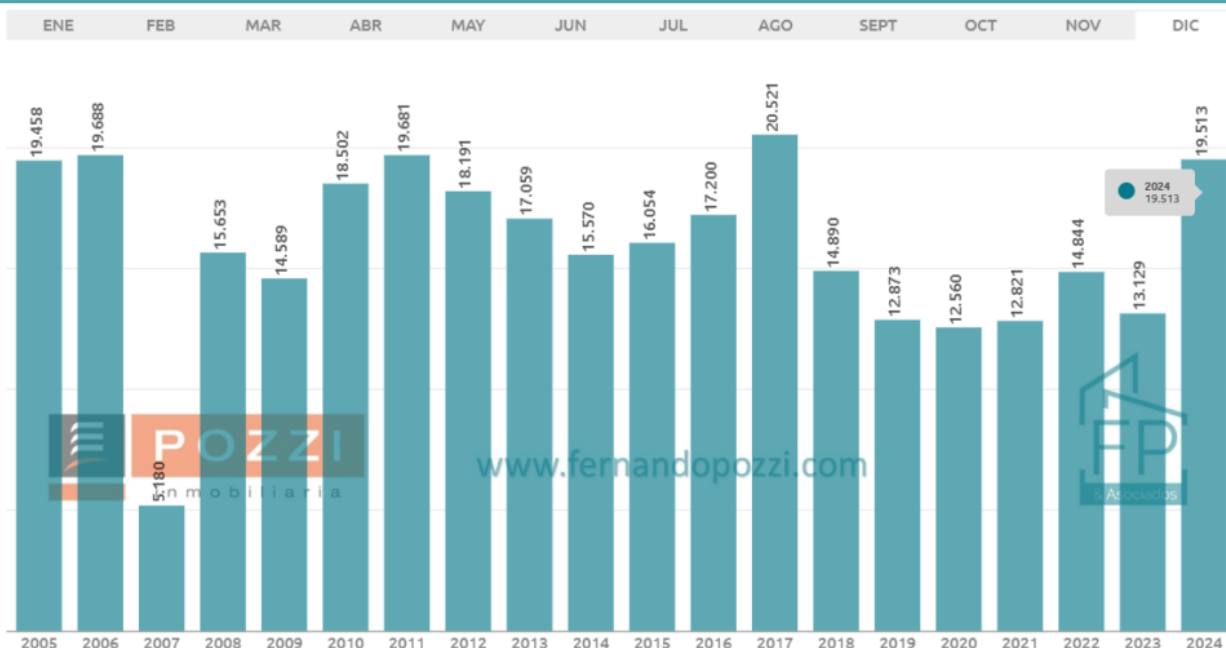
A – Demanda: Récord de Escrituras en diciembre de 2024

Diciembre de 2024 estableció números alentadores con **19.513 escrituras**, representando:

- Un crecimiento interanual del **48.63%**.
- Un incremento del **59.16%** respecto a noviembre.
- El mejor diciembre de los últimos años.

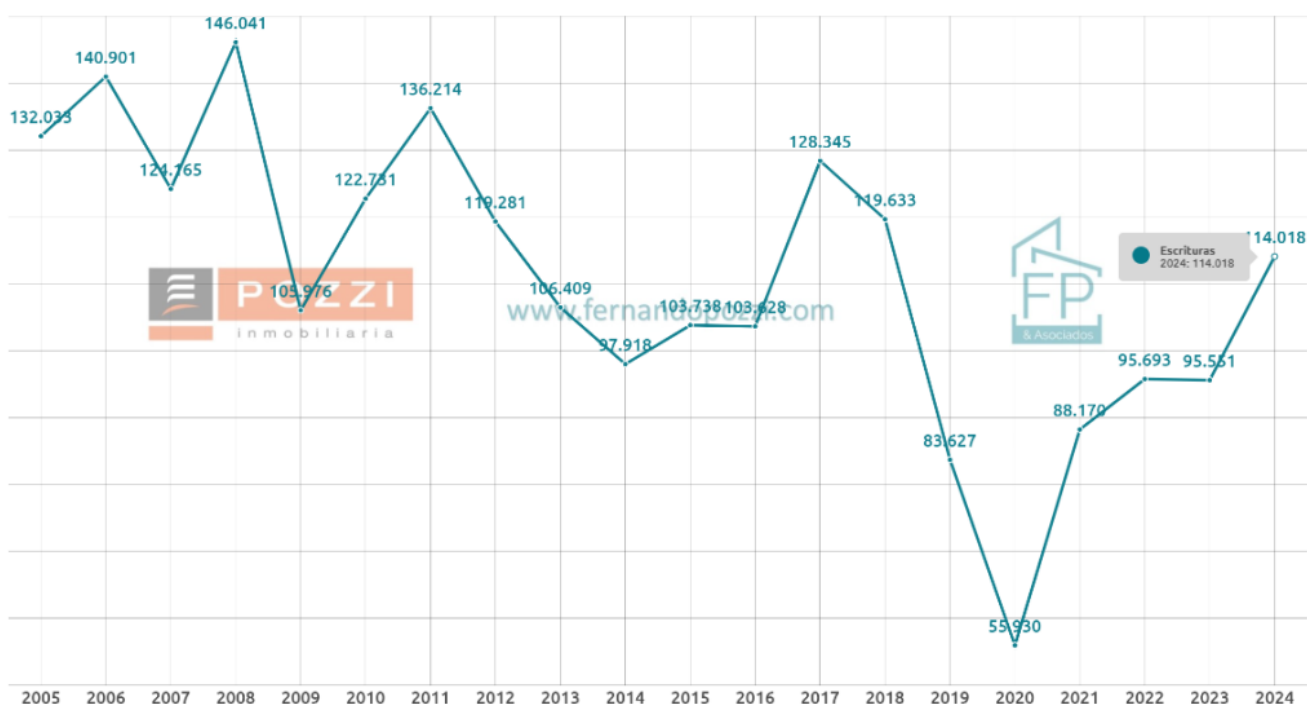
Comparativa mismo mes cada año

Escrituras de Compraventa - Prov. de Buenos Aires - 2005 - 2024



El acumulado anual cerró en **114.018 escrituras**, un **19.63% más que en 2023** y posicionando a 2024 como el mejor año desde 2018, cuando se registraron **119.633 operaciones**.

Todo indica que **2024** será recordado como el año en que el mercado inmobiliario comenzó a recuperar su dinamismo, con expectativas **favorables para 2025**.



B – Hipotecas: Fuerte Crecimiento en diciembre del Crédito Hipotecario

Las operaciones con hipoteca para este mes también mostraron una notable expansión:

- **2.049 escrituras en diciembre con financiamiento**, con un crecimiento del **380.99%**, respecto al mismo mes del año **2023**.
- Un **44.60%** más de operaciones hipotecarias respecto al mes anterior.
- Las operaciones con hipoteca representaron el **10.7% del total de escrituras**, un indicador alentador para la reactivación del crédito.



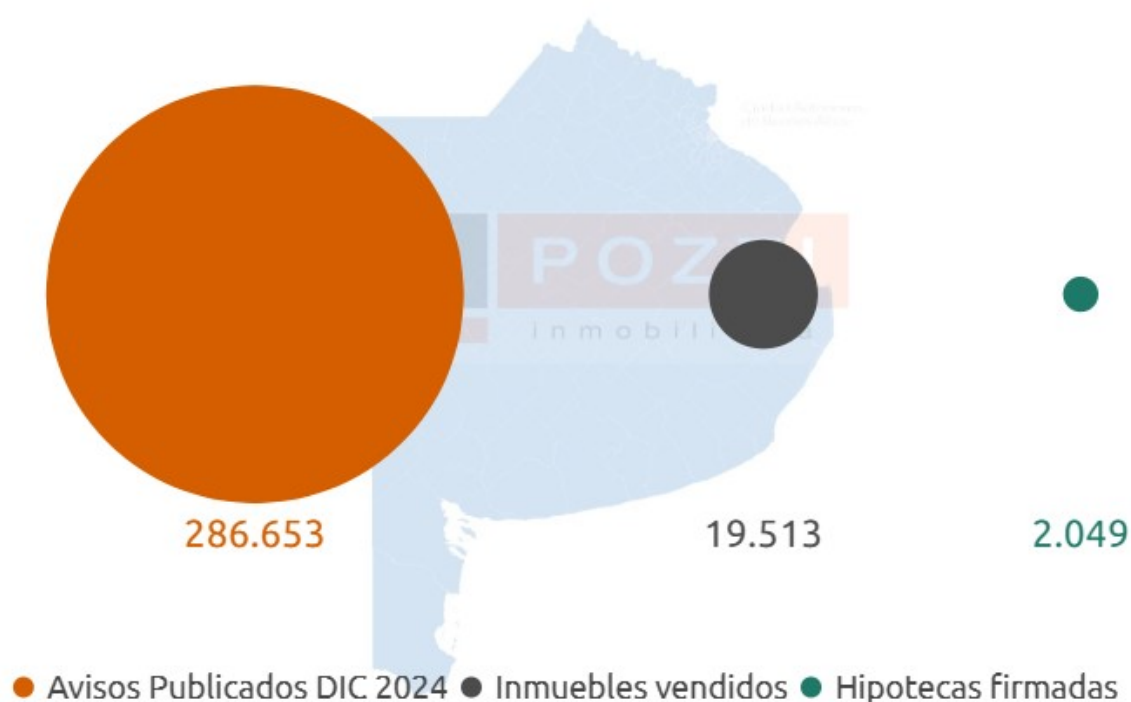
C – Oferta de Propiedades

La oferta total de inmuebles publicados en la **Provincia de**

Buenos Aires fue de 286.653 propiedades, con una leve baja del **1.3% mensual**, según datos de Zonaprop.

- **185.000 inmuebles** corresponden a avisos de propiedades usadas.
- La estabilidad en la oferta sugiere que la reactivación del mercado aún no se ha trasladado a una reducción significativa del stock disponible.

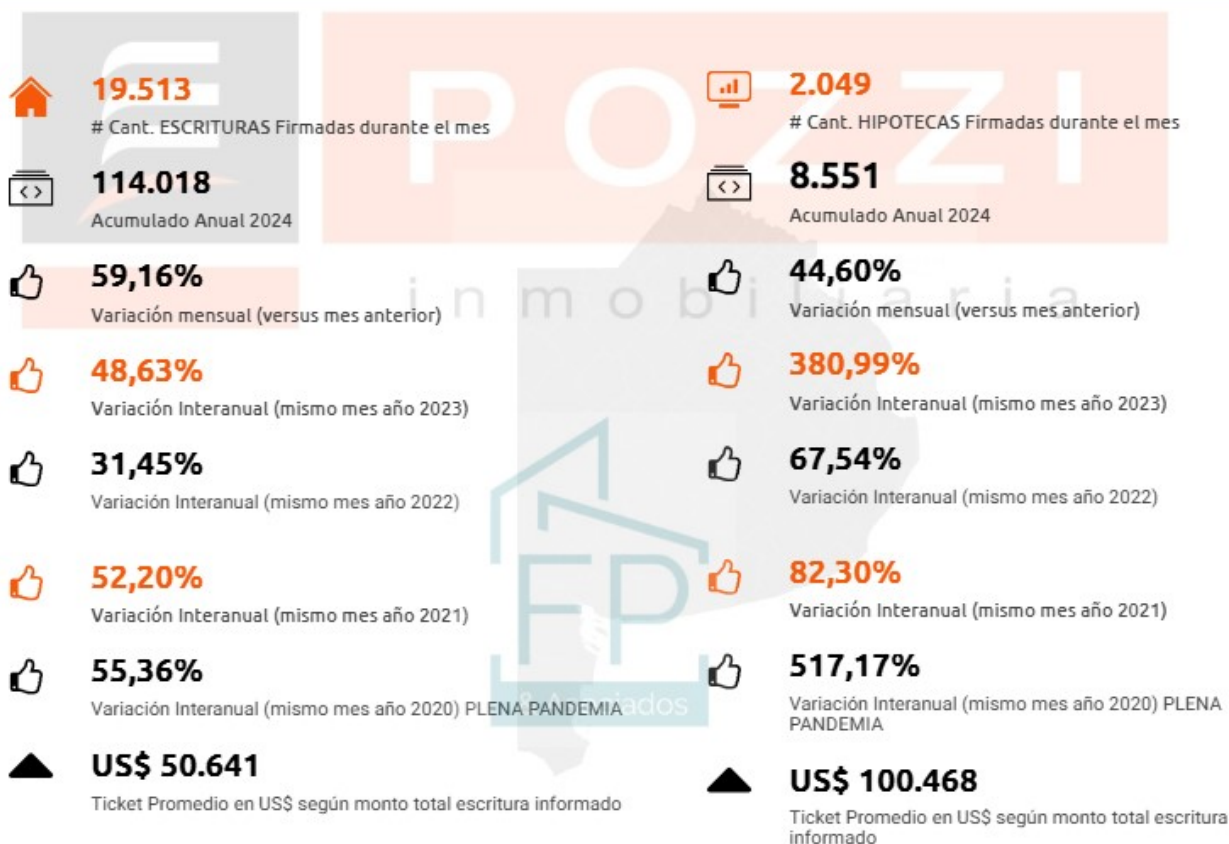
OFERTA vs. DEMANDA inmuebles publicados vs. vendidos Prov. de Buenos Aires



E – Indicadores Claves del Mercado

- **Indicador de rotación del stock:** 6.8% del total de inmuebles (usados, a estrenar y en construcción).
- **Tiempo promedio estimado de venta en diciembre:** 14 meses.
- **Tiempo promedio estimado de venta de todo 2024:** 36 meses.

Datos de Prov. de Buenos Aires Diciembre 2024



Conclusión

El mercado inmobiliario de la **Provincia de Buenos Aires** cerró **2024 con un balance positivo**, marcado por una recuperación en la demanda y el financiamiento. Si bien los tiempos de venta siguen siendo extensos, el incremento de las hipotecas y la estabilización de la oferta sugieren un 2025 con mejores condiciones para el sector.

Este cambio de tendencia reafirma la importancia de analizar los ciclos del mercado y anticiparse a las oportunidades que puedan surgir en los próximos meses.

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.

Aclaración 1: La información del **Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires** sobre el total de escrituras mensuales **no especifica cuántas corresponden a ventas realizadas con boletos de compraventa o adhesiones** en proyectos inmobiliarios, como **departamentos en pozo o loteos en barrios cerrados**. Estas operaciones, que pueden haberse pactado en años anteriores, se **escribunan recién al finalizar el desarrollo**, una vez aprobados el **plano de subdivisión y el reglamento de copropiedad**. Como resultado, un porcentaje indeterminado de las escrituras informadas en el mes **corresponde a transacciones cerradas en períodos previos**, sin posibilidad de identificar con exactitud su impacto real en la demanda actual.

Aclaración 2: La **cifra total de propiedades en venta** es una estimación aproximada de la oferta disponible, ya que no todas las publicaciones se encuentran en un único portal; existen múltiples plataformas donde se comercializan inmuebles. Además, es común que algunas propiedades aparezcan **duplicadas**, ya que muchos propietarios, al no trabajar en exclusividad con una sola inmobiliaria, publican su inmueble a través de varias agencias. A esto se suman posibles **errores en la carga de datos** por parte de los anunciantes, lo que puede afectar la precisión del número real de propiedades en el mercado.

Fernando Pozzi

Martillero y Corredor Público

Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I

Analista y consultor del mercado inmobiliario – PBA

