

# Factores Claves y por qué existe potencial aumento en los precios de las propiedades en 2025.

El mercado inmobiliario sigue ciclos, y todo indica que estamos entrando en una **fase de recuperación y crecimiento**. ¿Cuáles son los factores que impulsarán la suba de los inmuebles? Analicemos los indicadores clave según el momento del mercado:

Desde 2019 hasta 2023 en PBA, GBA Norte, vivimos en un **mercado de compradores**, donde quienes buscaban adquirir propiedades tenían mayor poder de negociación debido a la sobreoferta y la caída de precios. Sin embargo, **desde 2024 el mercado está en transición**, y los datos recientes confirman que estamos entrando nuevamente en un **mercado de vendedores**, como el que tuvimos en 2016, 2017 y parte de 2018.

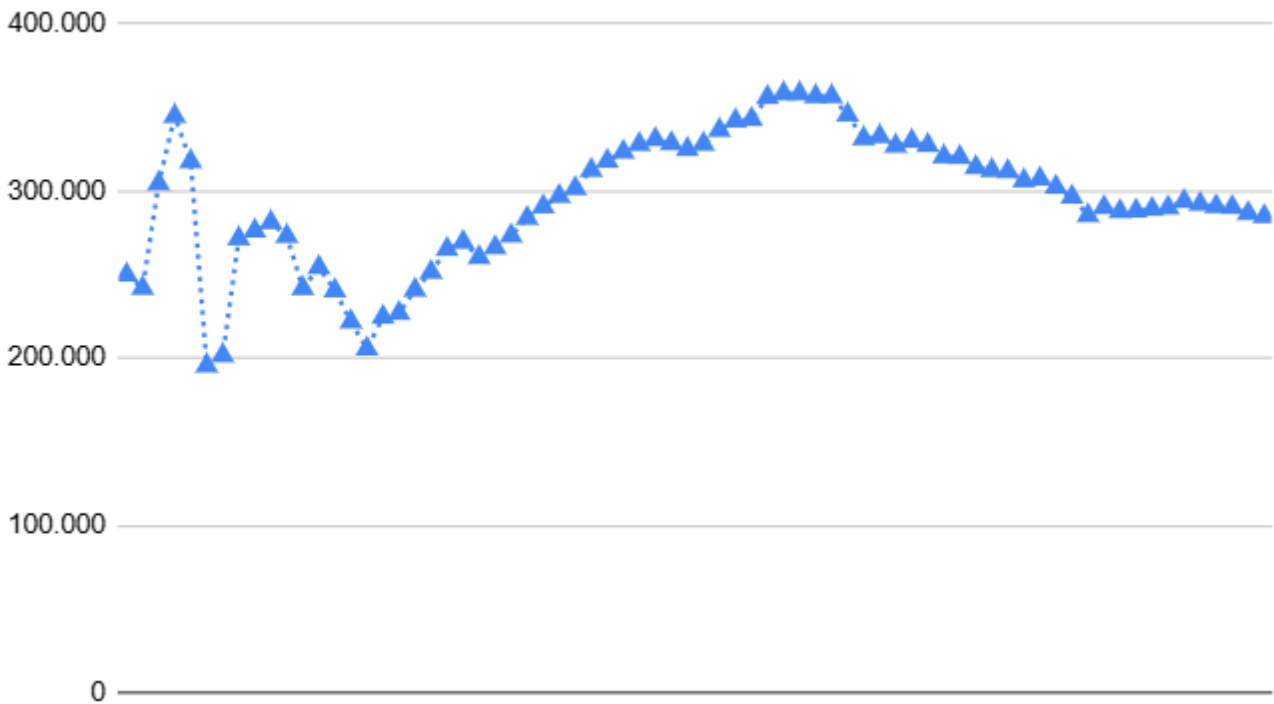
□ **Datos clave del mercado en 2024:**

□ **La oferta bajó un 9% respecto a 2023**, reduciendo la disponibilidad de propiedades en venta.

□ **La demanda aumentó un 19% en el mismo período**, intensificando la competencia entre compradores.

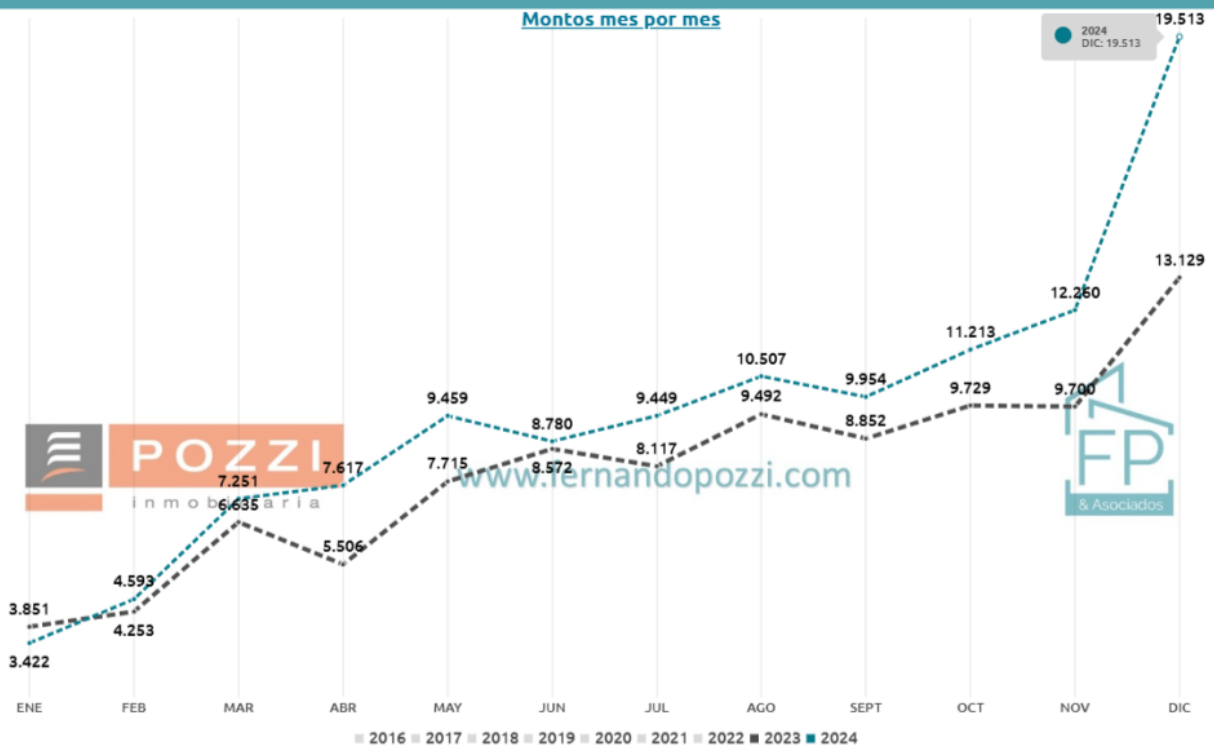
□ **El tiempo de venta promedio para agotar el inventario bajó un 19%**, lo que significa que las propiedades se venden más rápido.

### Oferta de avisos publicados en PBA 2019 - 2024



### Cantidad de Escrituras de Compraventa Prov. de Buenos Aires 2016 - 2024

Montos mes por mes



## Factores Claves y Por Qué Existe Potencial de Aumento en los Precios de las Propiedades

La combinación de financiamiento, demanda sostenida y costos en alza está configurando un escenario favorable para el incremento de precios en el sector inmobiliario.

## **1☐☐ Motor de la Demanda: Más Compradores en el Mercado**

### **☐ Blanqueo de capitales 2024**

Parte del dinero blanqueado ya se está destinando a la compra de propiedades, generando mayor competencia y presión alcista sobre los precios.

### **☐ Créditos hipotecarios UVA**

Los bancos han salido a competir con financiamiento para propiedades con escritura, ampliando la base de compradores y acelerando decisiones de compra.

### **☐ Crédito para inmuebles sin escritura**

La posibilidad de hipotecas divisibles para propiedades en pozo o en construcción sumaría una nueva fuente de demanda al mercado, impactando tanto en los inmuebles nuevos como en los usados.

### **☐ Salarios en dólares en recuperación**

La mejora en los salarios medidos en dólares reduce la cantidad de sueldos necesarios para comprar un metro cuadrado, facilitando el acceso al crédito y sosteniendo la suba de precios.

### **☐ Reducción de costos de transacción**

Con la eliminación de impuestos como el ITI y el impuesto de sellos en CABA, se abarata la compraventa y se mejora la rentabilidad neta para los vendedores.

## **2☐☐ Oferta en Retroceso: Menos Propiedades Disponibles**

### **☐ Oferta estable o en disminución**

Si bien la oferta en la **Provincia de Buenos Aires** sigue siendo elevada, en muchas zonas ha comenzado a **reducirse**, lo que **limita las opciones para los compradores** y genera **presión alcista sobre los precios en determinados segmentos del mercado**.

## □ **Reducción de inventario a precios viejos y nuevos costos de producción**

El stock de unidades nuevas construidas con costos mas bajos se está agotando, y los desarrollos futuros requerirán valores más altos para ser rentables.

## □ **Impacto del teletrabajo**

La demanda ya no está exclusivamente concentrada en los grandes centros urbanos. Zonas emergentes con precios accesibles están comenzando a revalorizarse debido a esta nueva dinámica de movilidad laboral.

## **3□□ Rentabilidad e Inversión: Vuelve el Atractivo del Real Estate**

### □ **Rentabilidad en ascenso**

Los valores de alquiler están mejorando, lo que vuelve al sector inmobiliario más atractivo para inversores, lo que suma una demanda adicional al segmento de propiedades en venta.

### □ **Ajuste de precios post-pico**

Tras tocar mínimos históricos en 2022, el mercado se encuentra en un proceso de recuperación natural luego del ciclo de bajas iniciado en el ultimo trimestre de 2018.

### □ **Los costos de construcción suben**

Con materiales y mano de obra en alza, el costo de reposición de nuevas unidades sube, lo que se traduce en un ajuste en los valores de las propiedades existentes.

## **Recuperación en marcha, pero con cuentas pendientes: ¿Quiénes siguen fuera del mercado inmobiliario?**



□ **El acceso sigue siendo limitado. El sueño de la casa propia sigue lejos para muchos.**

Aunque el mercado muestra señales de recuperación, **solo una parte de la población puede comprar.** Entre ellos:

- Los que tienen **ahorros en dólares** para invertir.
- Los que califican para **créditos hipotecarios** (hoy una minoría).

□ Pero una gran cantidad de familias **no tienen acceso al mercado sin ayuda estatal.** Si no existen programas de financiamiento a nivel **nacional o provincial**, la recuperación del sector **será parcial**, sin beneficiar a quienes más necesitan una vivienda propia.

□ La **mejora del sueldo medido en dólares** es un factor clave en la recuperación del mercado inmobiliario, ya que impacta directamente en el poder adquisitivo de los compradores. Desde una perspectiva macroeconómica, un salario más alto en dólares genera estabilidad, mejora el acceso al crédito y refuerza la confianza en el mercado. Sin embargo, para el consumo interno, lo fundamental no es solo el valor del salario en moneda dura,

sino su **poder de compra real** dentro de la economía local.

Si bien un mayor ingreso en dólares facilita el acceso a bienes y servicios, lo que realmente define su impacto en el mercado es **cuánto se puede adquirir con ese ingreso**. En el sector inmobiliario, esto se traduce en **cuántos metros cuadrados puede comprar un salario promedio** o en **qué porcentaje de los ingresos debe destinarse a un crédito hipotecario**.

Si la suba de salarios en dólares viene acompañada de una inflación controlada y un costo de vida estable, el efecto en el mercado será más sólido, ya que permitirá que más familias accedan a la vivienda sin que el esfuerzo financiero sea excesivo. Caso contrario, si bien el salario mejora en términos nominales, la capacidad de compra real puede no acompañar el crecimiento, limitando el impacto positivo sobre la demanda y el consumo.

En definitiva, para que la recuperación inmobiliaria sea sostenible en 2025, no solo es clave que los salarios en dólares mejoren, sino que esa mejora se refleje en un **mayor acceso al crédito, menor esfuerzo financiero para la compra** y una economía que permita **convertir ingresos en inversión real** sin perder poder adquisitivo en el camino.

## □ **Conclusión**

El **2025** se perfila como un **año de recuperación sostenida** para el mercado inmobiliario, impulsado por el **regreso del crédito hipotecario**, la **reducción de la oferta disponible** y el **incremento en los costos de construcción**. La **mayor competencia entre compradores** y el **menor margen de negociación** fortalecen la **tendencia alcista de los precios**, marcando un **punto de inflexión** tras años de baja.

Aunque el **acceso a la vivienda** sigue siendo un **desafío estructural**, la **transición hacia un mercado de vendedores** sugiere que quienes deseen **comprar deberán actuar pronto** para

aprovechar **mejores valores**, mientras que los **propietarios** podrían beneficiarse de una **revalorización progresiva** de sus inmuebles.

En un escenario regido por la **ley de oferta y demanda**, la clave estará en **anticiparse a la consolidación** de esta **nueva fase del mercado**. □□

***Nota: Gráficos e informes elaborados por la consultora FP & Asociados, disponibles en [www.ipozzi.com.ar](http://www.ipozzi.com.ar)***

**Fernando Pozzi**

**Martillero y Corredor Público**

Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I

Analista y consultor del mercado inmobiliario – PBA

