

Evolución de la Oferta y Demanda Inmobiliaria en la Provincia de Buenos Aires: Febrero 2023 a Febrero 2025

Análisis comparativo de febrero 2023, 2024 y 2025

Informe del Mercado Inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires

Año	Oferta Total	Ventas Estimadas	% Vendido	Meses para agotar stock
Feb 2023	326.978	4.253	1.30%	76.9 meses
Feb 2024	285.384	4.593	1.61%	62.1 meses
Feb 2025	286.426	7.952	2.78%	36.0 meses

Este salto en la absorción y la reducción en los meses necesarios para agotar el stock evidencian un **mercado más dinámico y con mayor capacidad de respuesta** ante nuevas condiciones de oferta y demanda.

Zoom por zonas: GBA Norte, Sur, Oeste y Costa Atlántica

GBA Norte:

Menor oferta y una mejora significativa en la absorción. La oferta total de GBA Norte se mantiene en el 35% sobre el total de PBA.

GBA Sur:

Estabilidad en la oferta y crecimiento sostenido en la demanda. La absorción pasó de 4.6% a 9.2%, reduciendo el stock a solo 10,8 meses.

GBA Oeste:

Una de las zonas con mayor aceleración: pasó de 6,8% de absorción a más del 15% en febrero de 2025.

Costa Atlántica:

Se mantuvo constante en la oferta, pero duplicó su nivel de absorción, logrando un ritmo de ventas mensual muy superior al de años anteriores.

Grafico 1: Demanda de compraventas en PBA

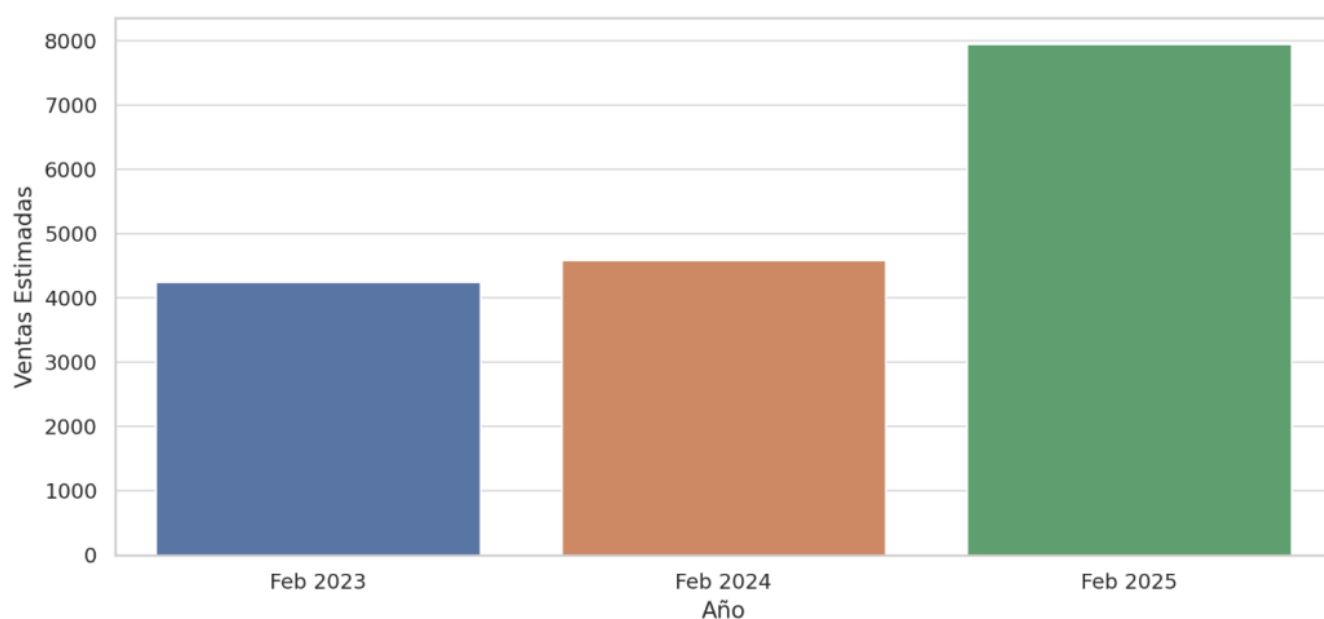
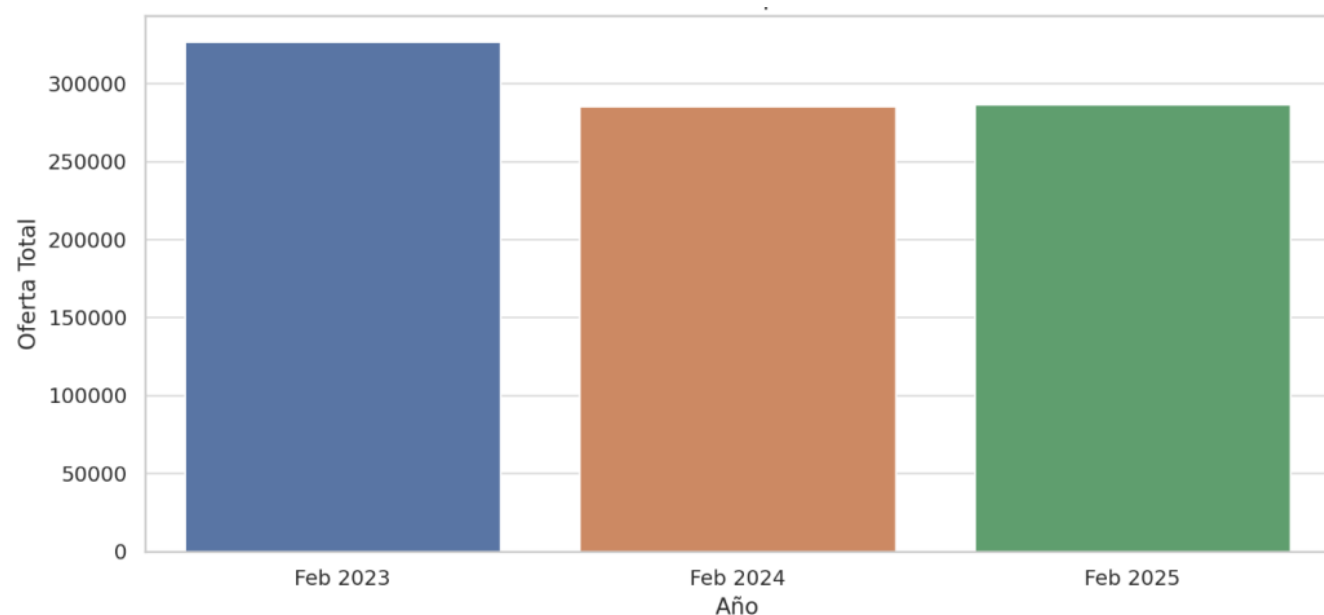


Grafico 2: Oferta de propiedades en venta en PBA



Conclusión

El mercado inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires entró

en una fase de **reactivación**: menos propiedades en venta, más escrituras.

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 **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.

Aclaración 2: 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.

Fernando Pozzi

Martillero y Corredor Público

Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I

Analista y consultor del mercado inmobiliario – PBA

