# 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

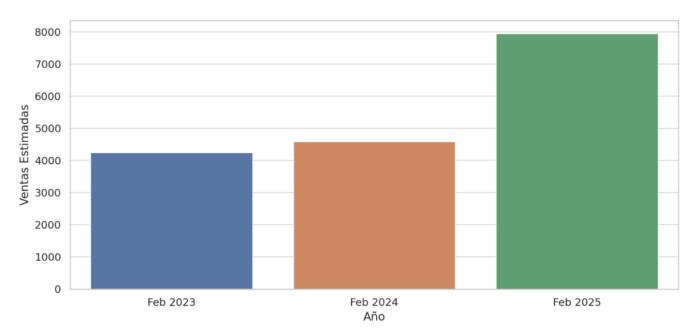
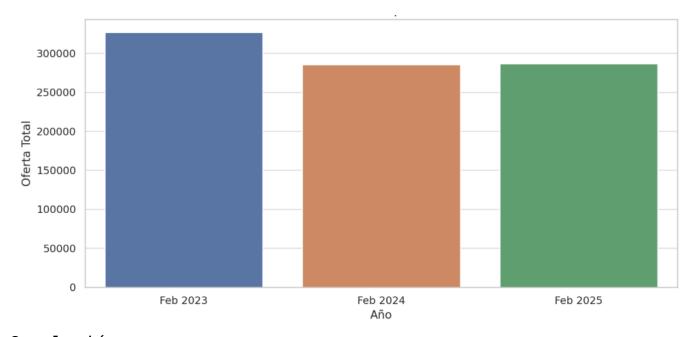


Grafico 2: Oferta de propiedades en venta en PBA



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 escrituran 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

