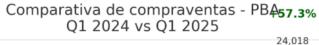
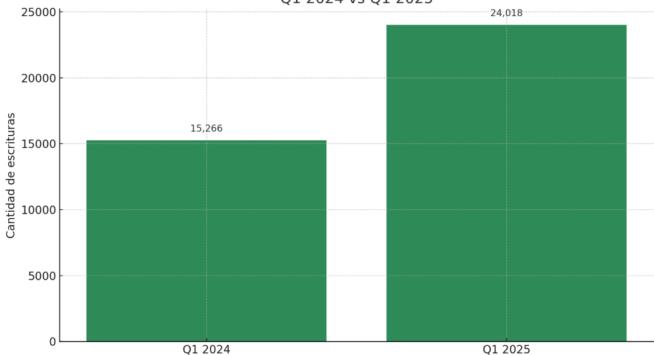
¿Qué está pasando en el mercado inmobiliario bonaerense?

Redacción Real Estate entrevistó a Fernando Pozzi, corredor inmobiliario, analista del mercado y director de FP&Asociados, para entender cómo está evolucionando el mercado de compraventa en la Provincia de Buenos Aires. En un contexto de cambios macroeconómicos, tasas de interés variables y reaparición del crédito, Fernando aporta una mirada con datos precisos y conclusiones estratégicas.

RR: Fernando, ¿cómo ves el primer trimestre 2025 en comparación con años anteriores?

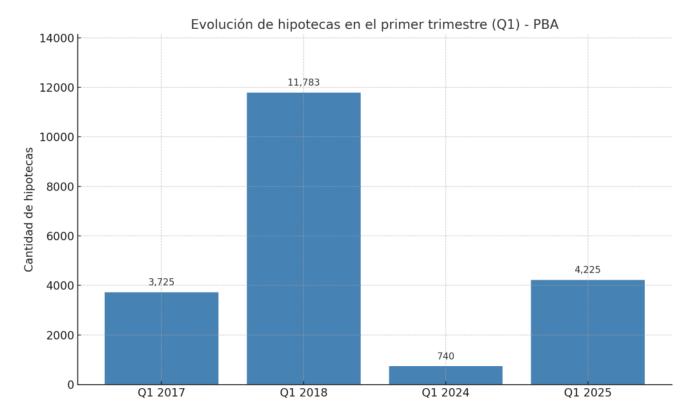
FP: Muy activo. El Q1 2025 cerró con 24.018 compraventas, un número que no veíamos desde 2018. Es un aumento del 57% interanual respecto a las 15.266 operaciones del Q1 2024. Este salto no es casual: gran parte se explica por el regreso del crédito hipotecario, que no solo habilita operaciones directas, sino que encadena otras ventas. Según nuestra experiencia, una hipoteca puede destrabar entre 1 y 2 transacciones adicionales.





RR: ¿Qué rol están teniendo las hipotecas?

FP: Clave. Pasamos de 740 hipotecas en el Q1 2024 a 4.225 en Q1 2025, es decir, el 17,6% de las operaciones ya se hace con crédito. Esta cifra sigue lejos de los niveles de 2017-2018, pero marca un cambio de ciclo. El crédito vuelve a ser dinamizador, sobre todo en zonas como el GBA Norte, donde hay mayor formalidad y demanda solvente.

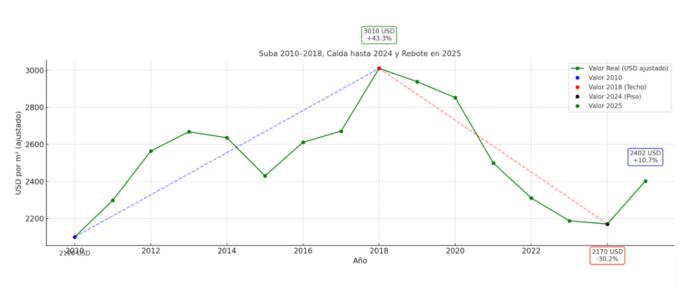


RR: ¿Cómo está la oferta? ¿Hay suficiente producto para absorber esta demanda?

FP: Depende la zona, pero en términos generales, el stock sigue siendo elevado pero en baja. En PBA estimamos una oferta activa promedio de 285.000 propiedades en venta. Si consideramos un ritmo de 8.000 ventas mensuales, estamos en unos 27 a 30 meses de stock. Es decir, aún estamos en un mercado de compradores, aunque con signos de absorción más rápida.

RR: ¿Y los precios? ¿Están subiendo?

FP: En valores nominales, sí. En Tigre, por ejemplo, el valor de publicación a estrenar en 2025 subió 10,7% respecto a 2024, pero si ajustamos por inflación, el valor real aún está 26% por debajo del pico de 2018. Este es un dato clave para los desarrolladores: el precio de venta todavía no acompaña al aumento del costo de construcción, que se duplicó en dólares.



Evolución del Valor Real del m² a Estrenar en Tigre

RR: ¿Entonces conviene construir hoy?

FP: Depende del objetivo y la forma de financiarlo. Si el desarrollador ya tiene el lote y logra fondear vía preventas, puede funcionar. Pero el margen es más ajustado que en otros ciclos. El precio de venta todavía no compensó el aumento del costo, y eso exige creatividad en las estrategias de pago, diseño del producto y timing de entrada al mercado.

RR: ¿Y desde el lado del comprador, es buen momento para adquirir?

FP: Sí, sobre todo para quien accede a crédito o puede pagar sin urgencia. El valor real del metro cuadrado sigue bajo comparado con otros años. En Tigre, por ejemplo, hoy se necesitan menos sueldos anuales para comprar un departamento usado de 40 m² que en 2018. Es una ventana de oportunidad, aunque nadie puede asegurar cuánto durará.

RR: ¿Qué recomendás entonces a propietarios que quieren vender hoy?

FP: Que se asesoren con profesionales y ajusten expectativas. Solo el 3,6% de la oferta se vende cada mes. Si quieren formar

parte de ese porcentaje, deben trabajar con una **estrategia clara, tasación realista y seguimiento profesional**. En Pozzi Inmobiliaria lo hacemos con datos, dedicación exclusiva a propietarios vendedores, y procesos que maximizan las chances de cerrar una buena operación.

RR: ¿Un consejo final?

FP: Que tanto compradores, como vendedores y desarrolladores entiendan que el mercado no es magia, es estadística, oportunidad y estrategia. Y que el momento de actuar no es cuando todo esté claro, sino cuando los datos nos muestran señales como las que estamos viendo ahora.

Martillero y Corredor Público Matrículas 4103 — 4.129 C.M.C.P.S.I Analista y consultor del mercado inmobiliario — PBA

Seguime en IG: https://www.instagram.com/fernando pozzi/

Blog: www.blog.ipozzi.com.ar Web: www.fernandopozzi.com