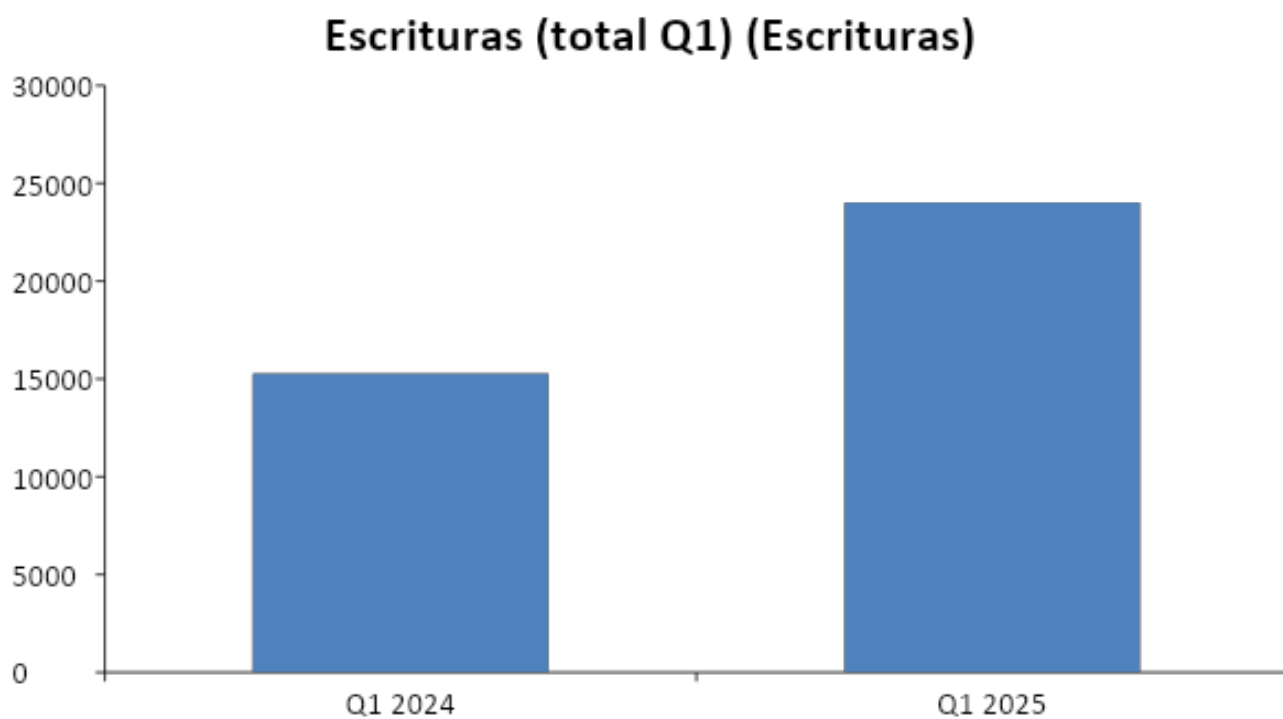
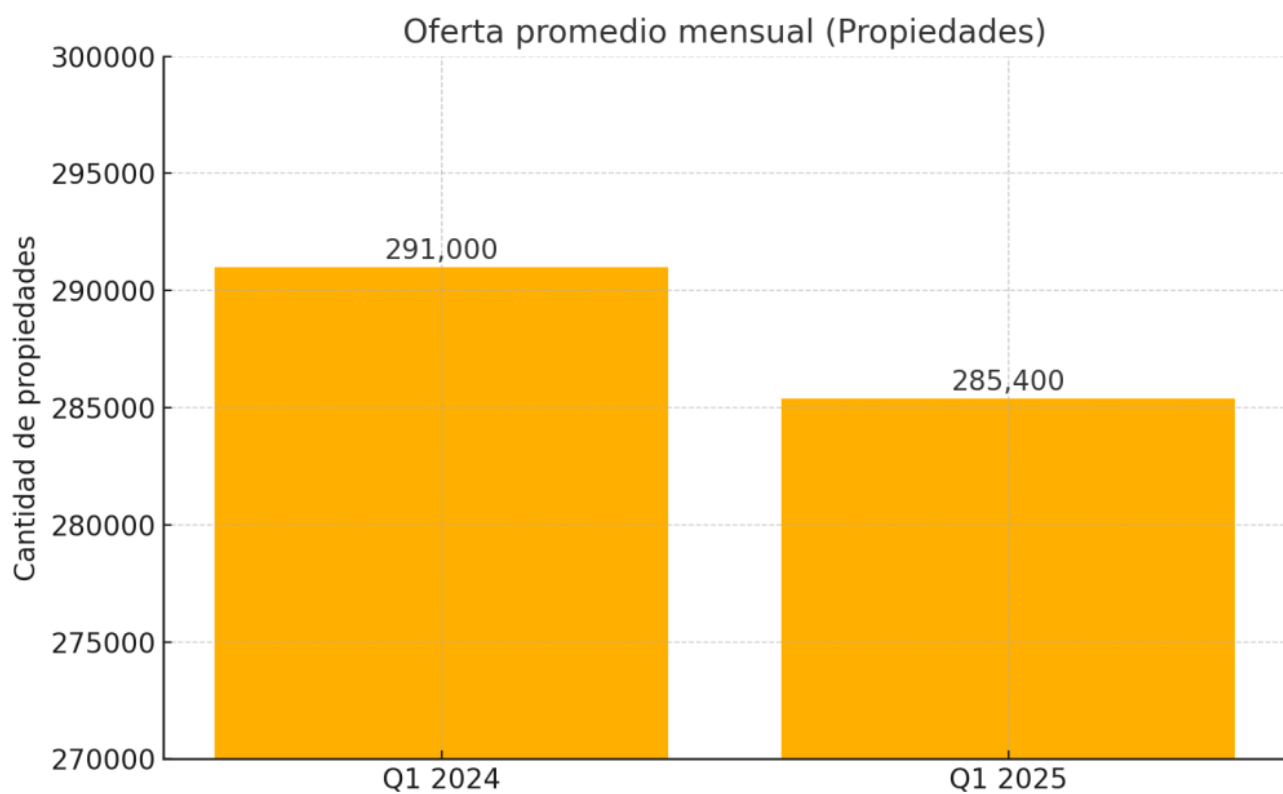


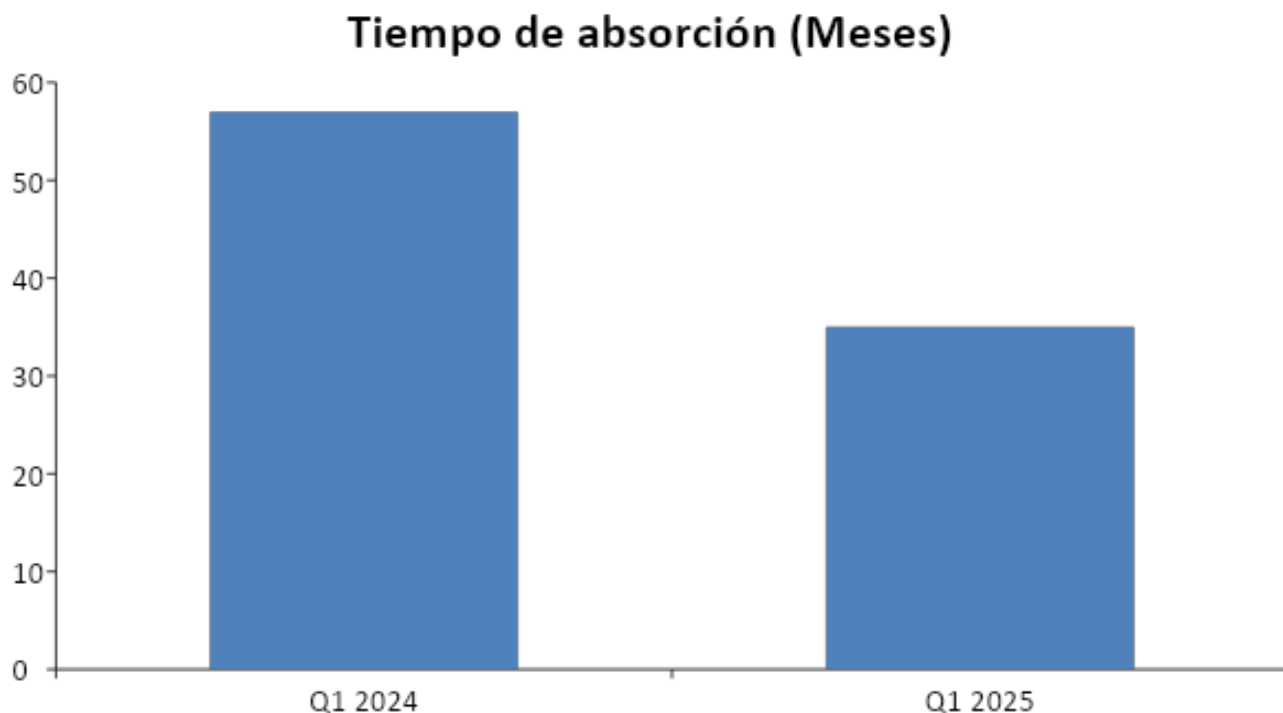
Boletín Informativo – Mercado Inmobiliario PBA – Q1 2025

El primer trimestre del año (Q1) muestra un notable repunte del mercado inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires. A continuación, se presentan los principales indicadores, acompañados de una breve explicación metodológica para una correcta interpretación.

Indicadores comparativos – Q1 2025 vs Q1 2024

Indicador	Q1 2024	Q1 2025	Variación
Oferta promedio mensual	291.000	285.400	-2%
Escrituras (total Q1)	15.266	24.018	+57%
Escrituras promedio mensual	5.088	8.006	+57%
Tiempo de absorción	57 meses	35 meses	-39%
Ventas sobre oferta	5,2%	8,4%	+61%
Ventas con hipoteca	740	4.225	+471%
Hipotecas sobre el total	4,8%	17,5%	+265%





Síntesis del escenario actual

- La demanda creció un 57%, consolidando el mejor arranque de año desde 2018.
- Mejora la efectividad del mercado: se vende un mayor porcentaje del stock disponible.
- Disminuye el tiempo de absorción, pasando de 57 a 35 meses.
- El crédito hipotecario vuelve a escena: representa el 17,5% de las operaciones.

Aunque el stock sigue siendo elevado, la mejora de todos los indicadores clave muestra un mercado más dinámico y saludable para quienes buscan concretar operaciones.

Metodología del análisis

Para realizar un análisis preciso del mercado inmobiliario en el primer trimestre del año (Q1), se utilizaron los siguientes criterios:

□ Oferta inmobiliaria:

- Se expresa como promedio mensual de propiedades activas publicadas durante enero, febrero y marzo.
- No se suman los avisos de cada mes, ya que muchas

propiedades permanecen publicadas durante todo el período.

□ Demanda (escrituras):

- Se mide como la sumatoria de escrituras registradas en el trimestre.
- Cada escritura representa una venta concreta y se contabiliza una sola vez.

□ Tiempo de absorción:

- Se calcula con la fórmula: $\text{Meses para agotar stock} = \text{Oferta promedio mensual} / \text{Ventas promedio mensual}$.
- Este indicador estima cuántos meses tomaría vender todo el stock disponible si se mantuviera el ritmo actual de ventas.

Indicador adicional: ratio de venta por cantidad de propiedades publicadas

Este indicador muestra cuántas propiedades en oferta se necesitan para concretar una venta, y es un buen reflejo de la eficiencia del mercado.

□ Q1 2024: Se concretaba 1 venta cada 57 propiedades publicadas (291.000 / 5.088).

□ Q1 2025: Se concreta 1 venta cada 36 propiedades publicadas (285.400 / 8.006).

La mejora en este ratio refuerza la lectura de un mercado más activo, con mayor nivel de absorción y un entorno más favorable para concretar operaciones.