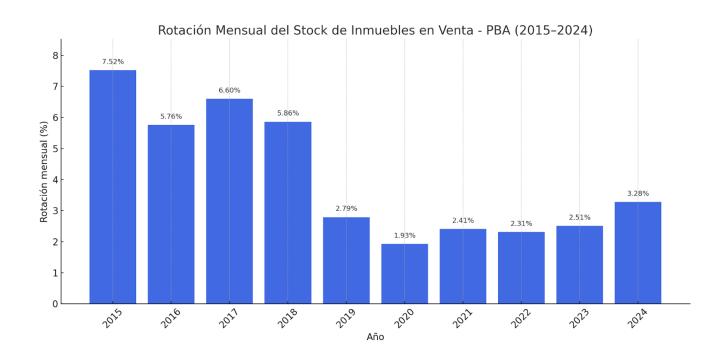
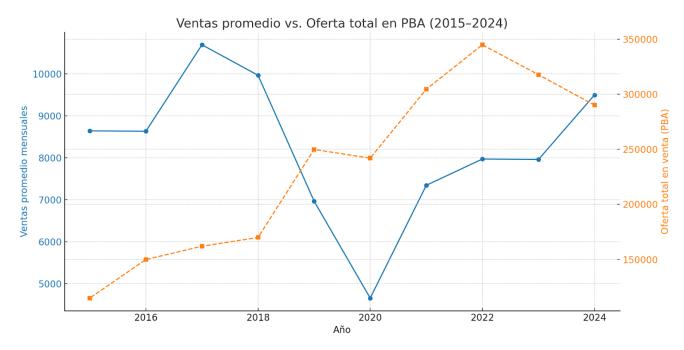
El termómetro del mercado inmobiliario: rotación mensual del stock 2015-2025 en PBA



☐ Claves del gráfico:

- El mayor nivel de rotación se registró en 2015 (7,52%), cuando el mercado estaba más dinámico.
- A partir de 2018, la rotación cayó abruptamente, tocando su punto más bajo en 2020 (1,93%).
- En 2024 se observa una **recuperación moderada**, con una rotación del **3,28**% **mensual**, la más alta desde 2019.



- ☐ Ventas promedio mensuales (línea azul)
- □ Oferta total de inmuebles en venta en PBA (línea naranja)

□ Qué se observa:

- Aunque las ventas mensuales tuvieron una leve recuperación desde 2021, la oferta sigue en niveles históricamente altos, lo que diluye la rotación del stock.
- La curva de oferta crece sostenidamente desde 2015 hasta 2022, y solo en 2023—2024 empieza a descender.
- El desajuste entre oferta y ventas explica la baja rotación que vimos antes.

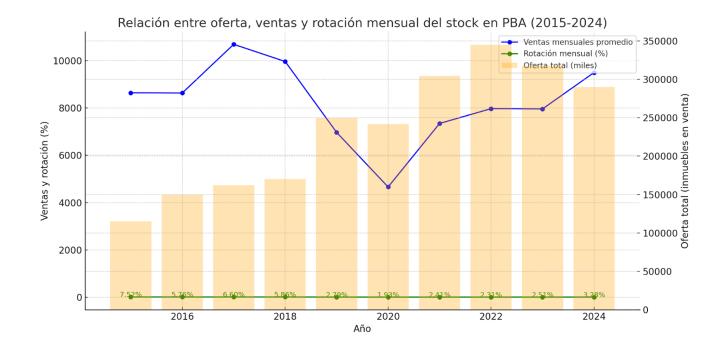


□ Variables representadas:

- Uentas promedio mensuales (línea azul)
- □ Rotación mensual del stock (%) (línea verde punteada)
- □ **Oferta total de inmuebles en venta** (línea naranja, eje derecho)

☐ Insights del gráfico:

- A pesar de un repunte en ventas en 2024, la rotación del stock sigue lejos de los niveles de 2015–2017.
- La oferta total se mantuvo elevada entre 2020 y 2023, presionando a la baja la rotación.
- La rotación crece solo cuando la oferta baja o las ventas suben de manera significativa.



- La línea verde muestra la rotación mensual del stock
 (%), con cada valor indicado sobre la curva.
- La línea azul representa las ventas mensuales promedio.
- Las barras naranjas indican la oferta total de inmuebles
 en venta por año.



☐ Rotación 2025 (primer semestre):

Con un promedio de **9.945 ventas mensuales** y una oferta de **285.350 propiedades**, la rotación proyectada es del **3.49**%, levemente superior a la de 2024. Esto sugiere un **mercado más**

dinámico, aunque condicionado por la incertidumbre política de la segunda mitad del año (elecciones legislativas).

- ☐ En 2015 se vendía el 7,52% del stock de propiedades en la Provincia de Buenos Aires cada mes.
- ☐ Hoy, en 2025, **ese número cayó al 3,28**%, y en los peores momentos como 2020, llegó a estar por debajo del 2%.

El gráfico muestra cómo fue bajando y recuperándose parcialmente la **rotación mensual del stock inmobiliario** en PBA durante los últimos 10 años.

- □ ¿Qué significa esto?
- ➤ Que hay más oferta que demanda efectiva.
- ➤ Que no todo lo que se publica, se vende.
- ➤ Que para vender no alcanza con publicar en portales.
- ➤ Que vender hoy requiere estrategia, datos reales y acompañamiento profesional.

Análisis desarrollado por Fernando Pozzi | FP & Asociados

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