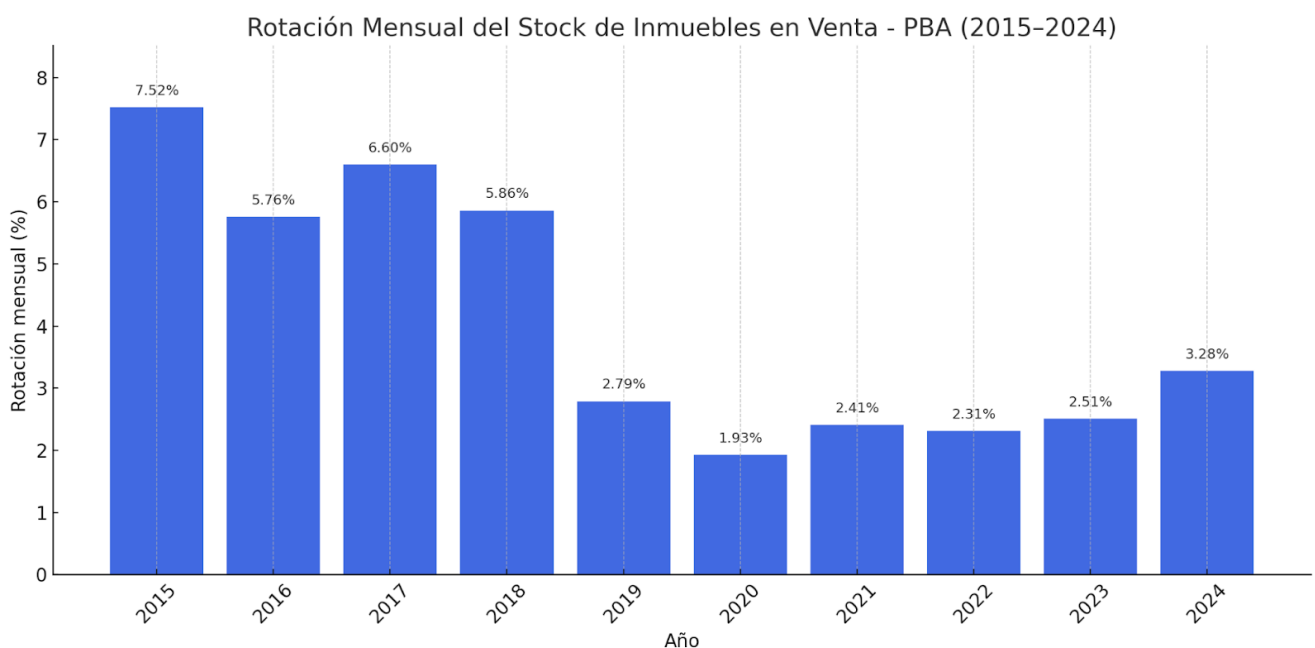
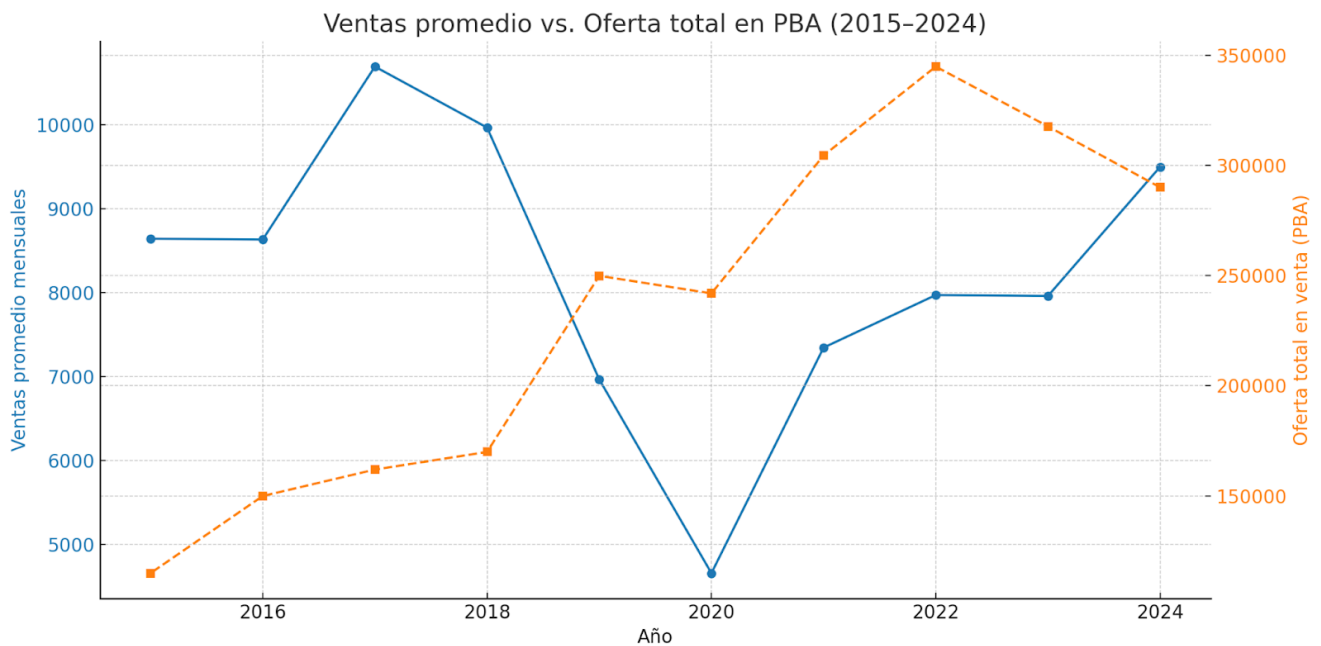


El termómetro del mercado inmobiliario: rotación mensual del stock 2015–2025 en PBA



□ Claves del gráfico:

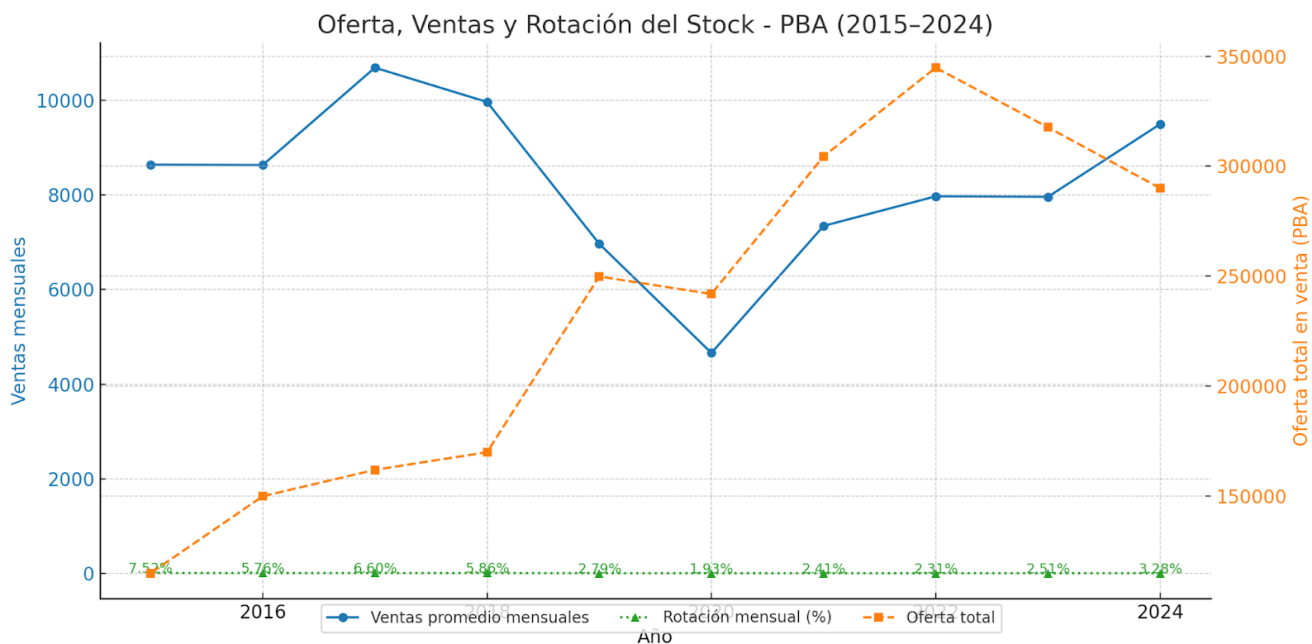
- El **mayor nivel de rotación** se registró en **2015 (7,52%)**, cuando el mercado estaba más dinámico.
- A partir de 2018, la rotación cayó abruptamente, tocando su punto más bajo en 2020 (1,93%).
- En 2024 se observa una **recuperación moderada**, con una rotación del **3,28% mensual**, la más alta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

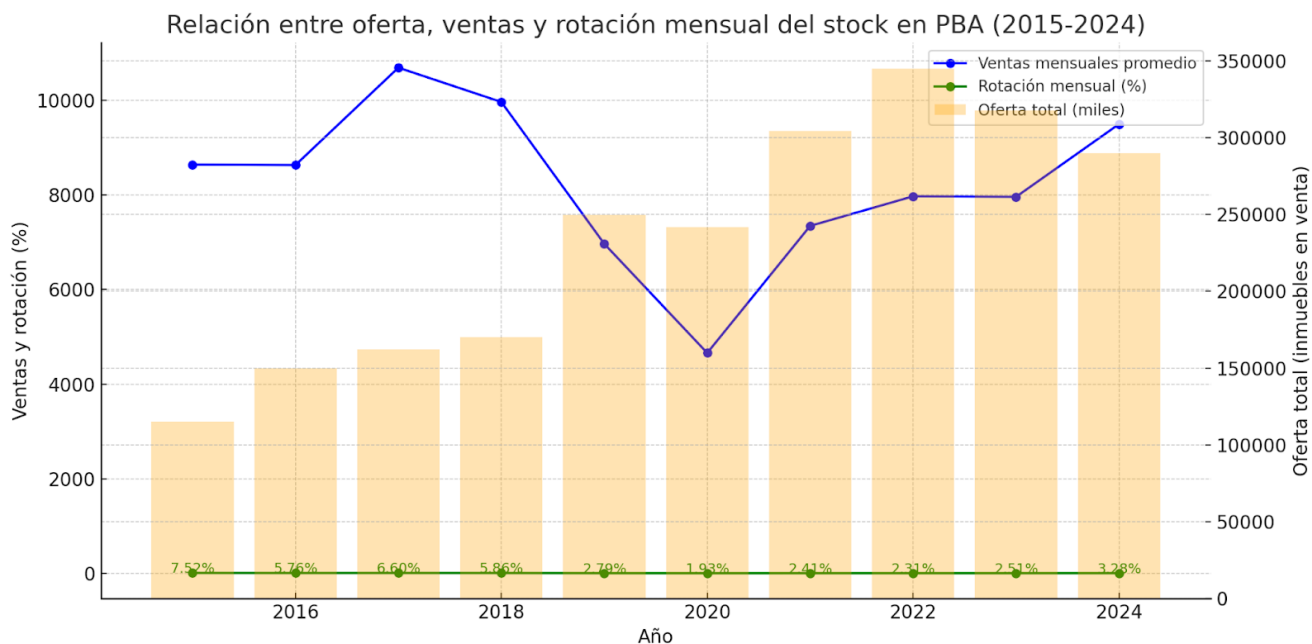


▣ Variables representadas:

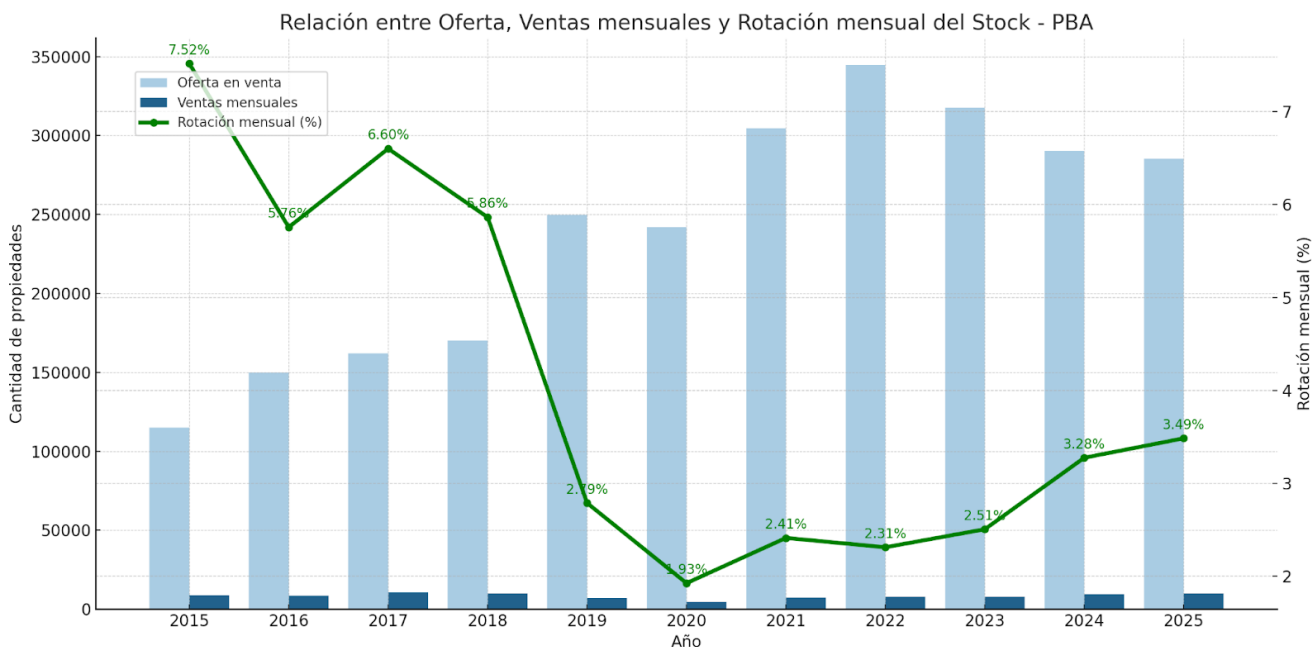
- ▣ **Ventas promedio mensuales** (línea azul)
- ▣ **Rotación mensual del stock (%)** (línea verde punteada)
- ▣ **Oferta total de inmuebles en venta** (línea naranja, eje derecho)

▣ 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