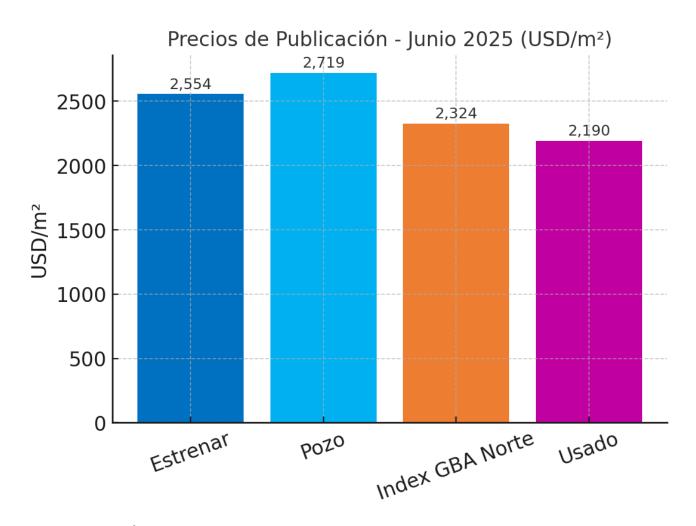
Pozo supera a estrenar - GBA Norte - Junio 2025

Precios de publicación: Pozo supera a Estrenar

En junio de 2025, el mercado inmobiliario de GBA Norte presenta un comportamiento poco habitual: el valor promedio de las unidades en pozo (USD 2.719/m²) supera al de las unidades a estrenar (USD 2.554/m²). En un mercado normalizado, la lógica es que el producto terminado se ubique por encima del de pozo.



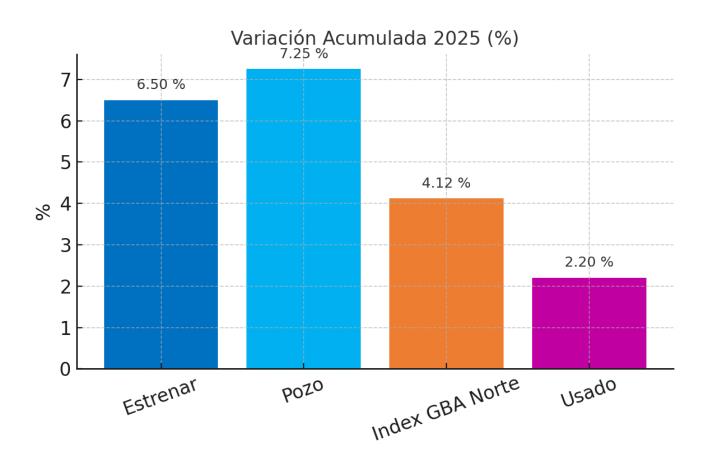
Esta anomalía se explica principalmente por:

— El impacto de los altos costos de construcción.

- La dificultad de reposición de unidades nuevas.
- La presión sobre los precios de proyectos en desarrollo.

Brecha Pozo vs. A Estrenar

La diferencia actual es de +6,46% a favor del Pozo, cuando en condiciones normales debería ser negativa o nula (Estrenar más caro que Pozo). Este dato refleja el desacople que hoy atraviesa el mercado.



Variación acumulada en 2025

- Pozo: +7,25% → Lidera el ajuste anual, impulsado por costos y expectativas de reposición.
- Estrenar: +6,50% → Crece, pero desplazado por debajo de Pozo.
- Index GBA Norte: +4,12% → Ajuste intermedio.
- Usado: +2,20% → Segmento más estable y con menor presión de costos.

Fuente: ZP Index del portal Zonaprop

Advertencia sobre los datos

Los valores mencionados provienen de publicaciones de un portal inmobiliario «Zonaprop» y no representan precios de cierre efectivos. En la práctica, solo se concreta entre un 4% y un 5% de la oferta mensualizada, por lo que estos precios son referencias de publicación y no valores reales de transacción.

Resumen Ejecutivo

El mercado de GBA Norte muestra anomalías claras en junio 2025:

- El Pozo supera a Estrenar en precio.
- Los costos de construcción y reposición son el principal motor de esta distorsión.
- El usado sigue siendo la opción más accesible y con menor volatilidad.
- El bajo porcentaje de cierre sobre la oferta obliga a tomar estos valores como referencia, no como precio final.

Fuente de los datos: Portal Zonaprop zp Index junio 2025.

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