Evolución de la oferta inmobiliaria en PBA, GBA Norte y Zona Norte

En este informe analizamos **la evolución interanual de la oferta de propiedades en venta**, comparando los datos de **septiembre 2025 vs. septiembre 2024** en la **Provincia de Buenos Aires**, el **corredor GBA Norte** y la **Zona Norte**.
El objetivo es observar cómo se comporta el stock disponible en un contexto de **recuperación de la demanda**, impulsada por la **reaparición del crédito hipotecario**, y cómo cada submercado ajusta su volumen de avisos en función de la absorción y del nuevo equilibrio entre oferta y ventas.

Además, se incluye un **análisis comparativo de la Ciudad de Buenos Aires**, donde se detalla la participación del **stock usado, a estrenar y en construcción**, como referencia complementaria para entender la dinámica regional.

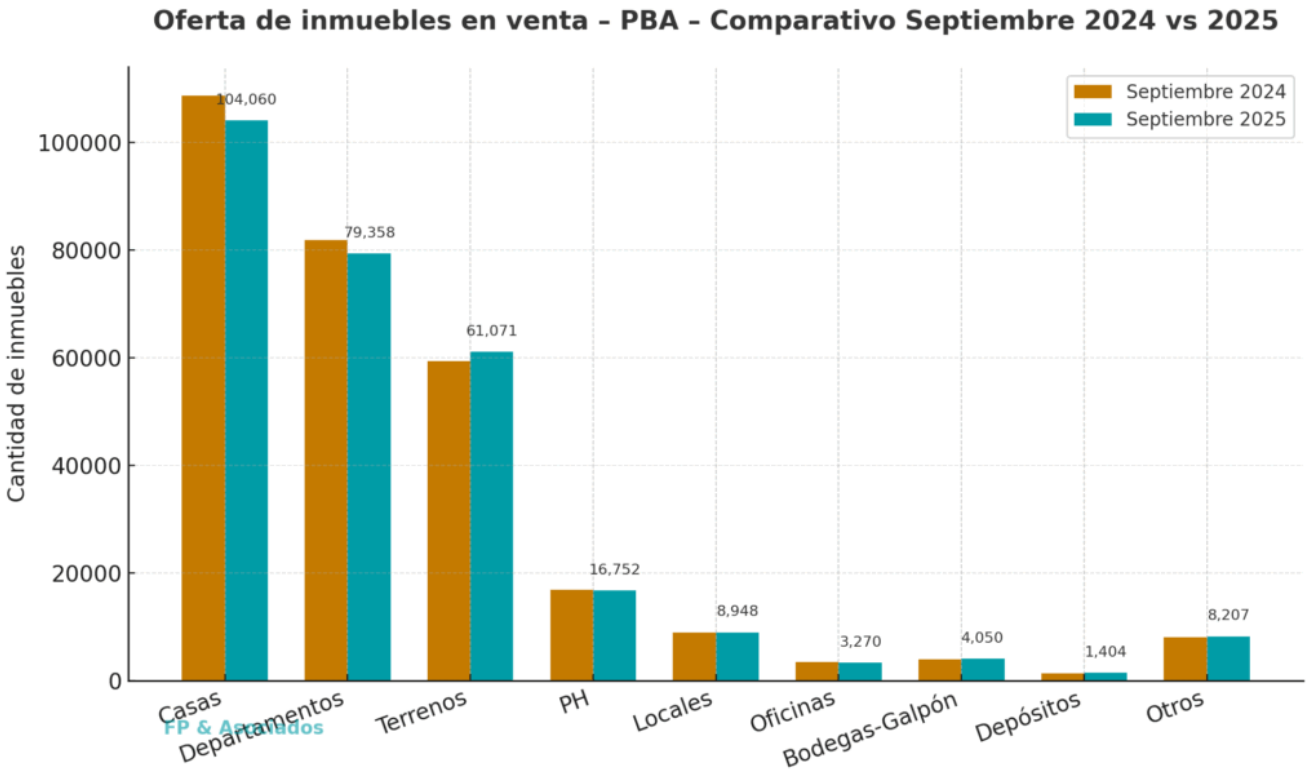
Los gráficos que acompañan este análisis muestran las **variaciones en la cantidad de inmuebles publicados**, destacando qué zonas presentan una **reducción del stock por mayor actividad de ventas** y cuáles mantienen una **oferta estable o creciente**, reflejando un mercado aún en proceso de reorganización.

1□□ Contexto general del mercado inmobiliario

Durante septiembre de 2025, el mercado inmobiliario argentino consolida la **fase de absorción iniciada en 2023**. La estabilización económica y la **progresiva reaparición del crédito hipotecario** permiten una recuperación sostenida en la demanda, aunque el nivel de nuevas obras **sigue en mínimos históricos**.

La **oferta total de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires y CABA**, según los **avisos publicados en el portal Zonaprop**, muestra un **mercado maduro**, con una estructura dominada por **unidades usadas y terminadas**, y un **fuerte descenso de proyectos en construcción o en pozo**.

2□□ Provincia de Buenos Aires (PBA)

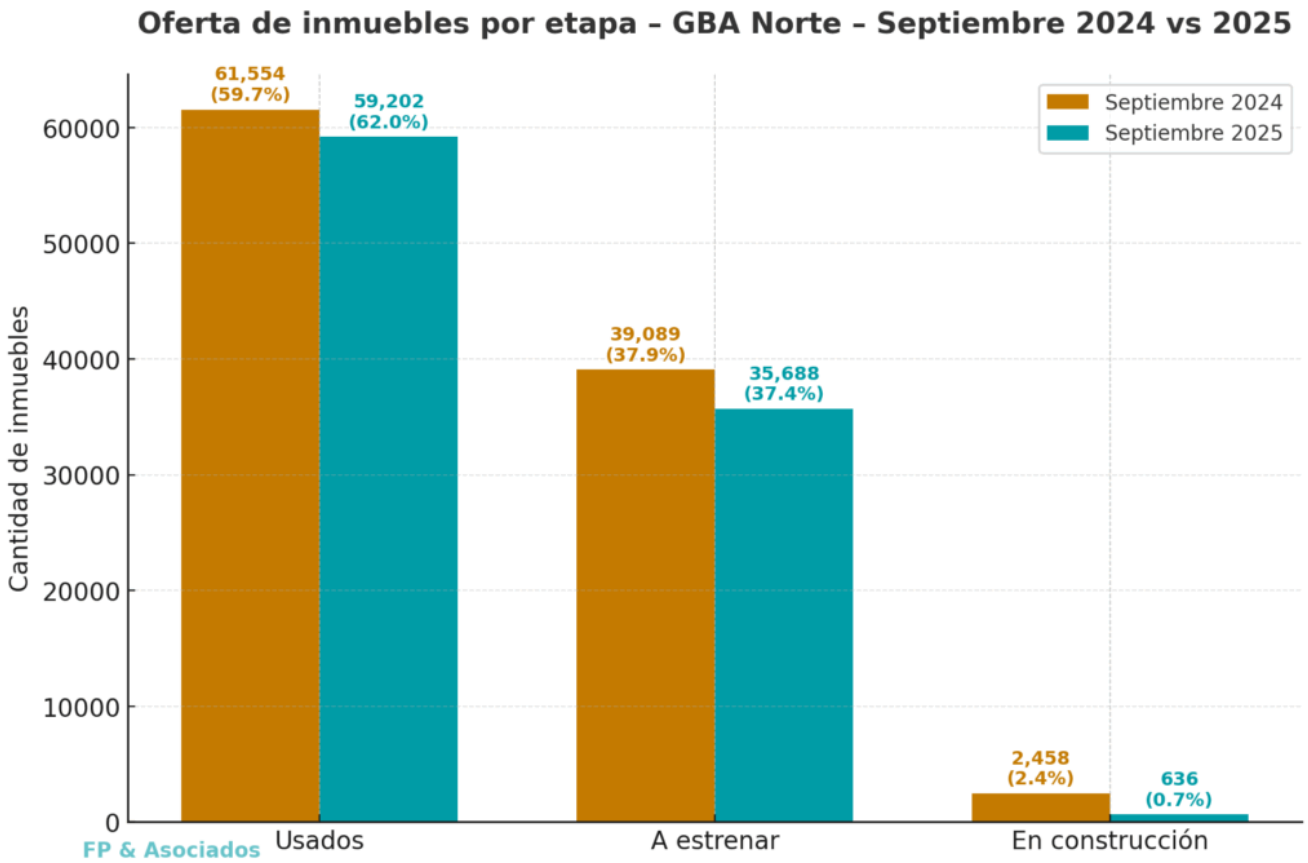


□ Gráfico 1: "Oferta de inmuebles por etapa – PBA – Septiembre 2024 vs 2025"

La Provincia de Buenos Aires registró una reducción total del 1,7 % en la oferta de propiedades. El stock de unidades usadas se mantiene estable, representando el 65 % del total. Las propiedades a estrenar crecieron un 4,1 %, impulsadas por la finalización de obras iniciadas entre 2021 y 2023. **En cambio, los proyectos en construcción cayeron más del 70 %, reflejando la falta de renovación del ciclo productivo.**

El mercado bonaerense se consolida en fase de cierre de obras, con menor reemplazo de stock nuevo y mayor ajuste a precios reales.

3□□ GBA Norte



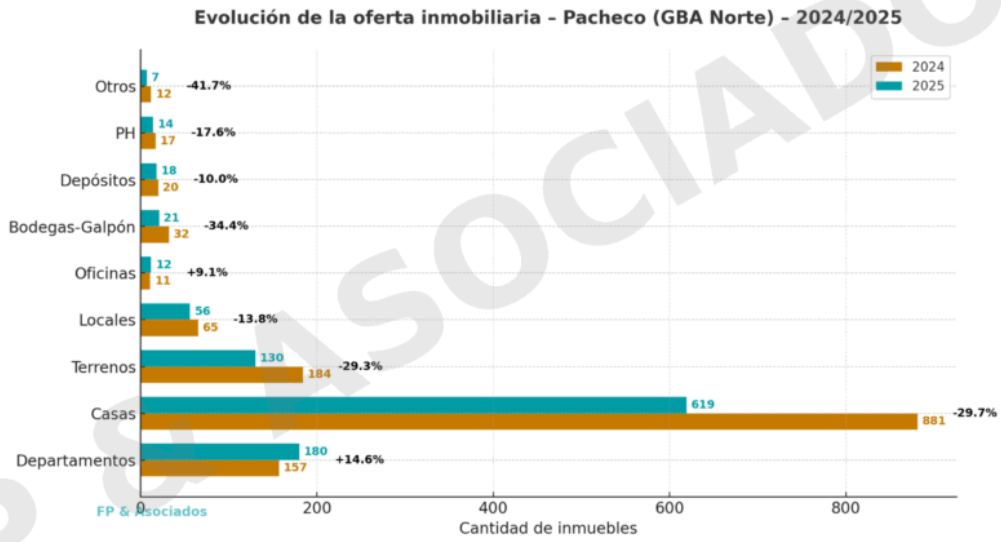
□ Gráfico 2: “Oferta por etapa – GBA Norte – Septiembre 2024 vs 2025”

La zona norte del conurbano bonaerense muestra una contracción del 6,6 % en la cantidad de inmuebles publicados. **Los usados representan el 62 %, y los a estrenar el 37 %, con apenas un 0,6 % en obra nueva. La caída más fuerte se da en proyectos en desarrollo (–74 %), lo que indica que la mayoría de las constructoras están enfocadas en finalizar obras en curso antes de iniciar nuevas.**

4□□ Zona Norte: Tigre, Pacheco y Nordelta

El Partido de Tigre concentra gran parte de la actividad inmobiliaria del norte, con tres polos que muestran comportamientos distintos: Tigre centro, General Pacheco y Nordelta.

Pacheco



FP & ASOCIADOS

Gráfico 3: “Evolución de la oferta inmobiliaria – Pacheco (GBA Norte) – 2024/2025”

Pacheco experimenta una contracción del 23 % en su stock de propiedades activas. Las casas y terrenos lideran la caída (–30 %), mientras los departamentos crecen un 15 % y las oficinas un 9 %. La zona muestra un proceso de ajuste natural hacia un mercado más compacto, con predominio de inmuebles consolidados.

Nordelta

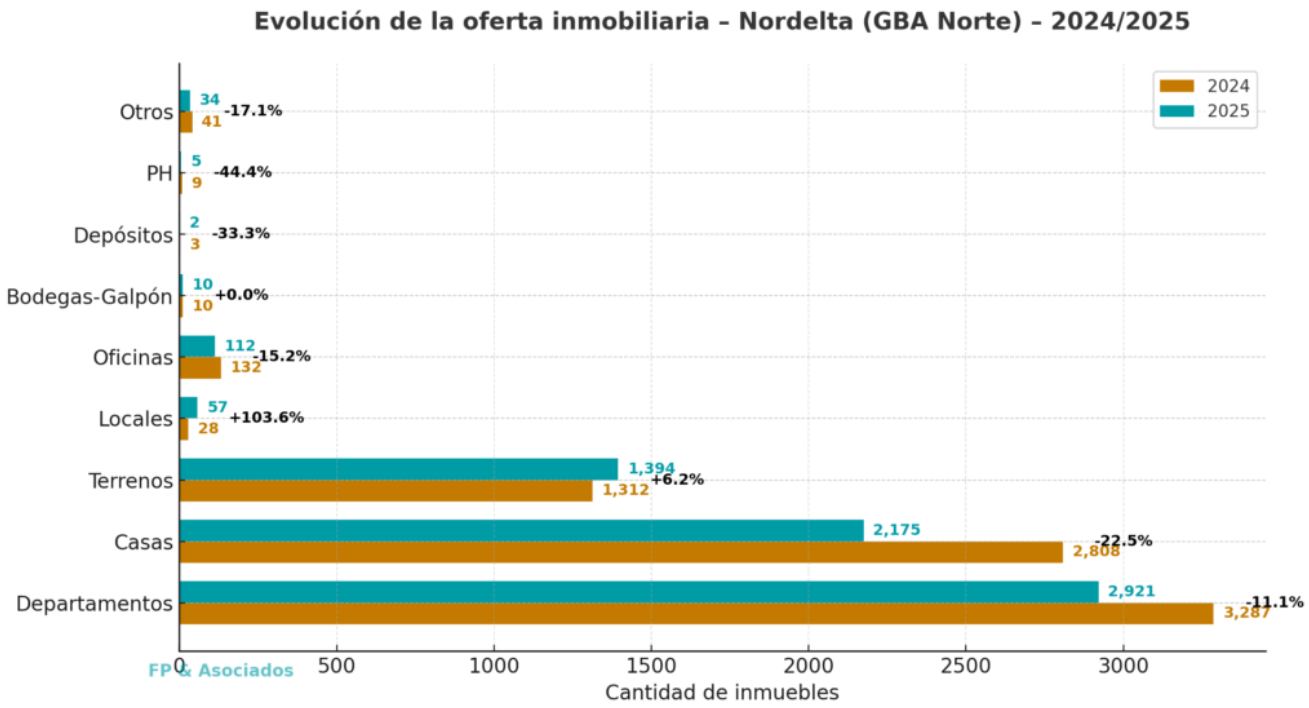


 Gráfico 4: “Evolución de la oferta inmobiliaria – Nordelta (GBA Norte) – 2024/2025”

Nordelta mantiene su rol central en la demanda premium del norte, aunque también muestra una leve contracción (–12 %). Los terrenos aumentan un 6 %, y los locales comerciales un 103 %, impulsados por la expansión de áreas mixtas. **Sin embargo, las casas (–22,6 %) y deptos (–11,1 %) registran baja oferta frente a la mayor absorción del último año**.

5 Ciudad de Buenos Aires (CABA)

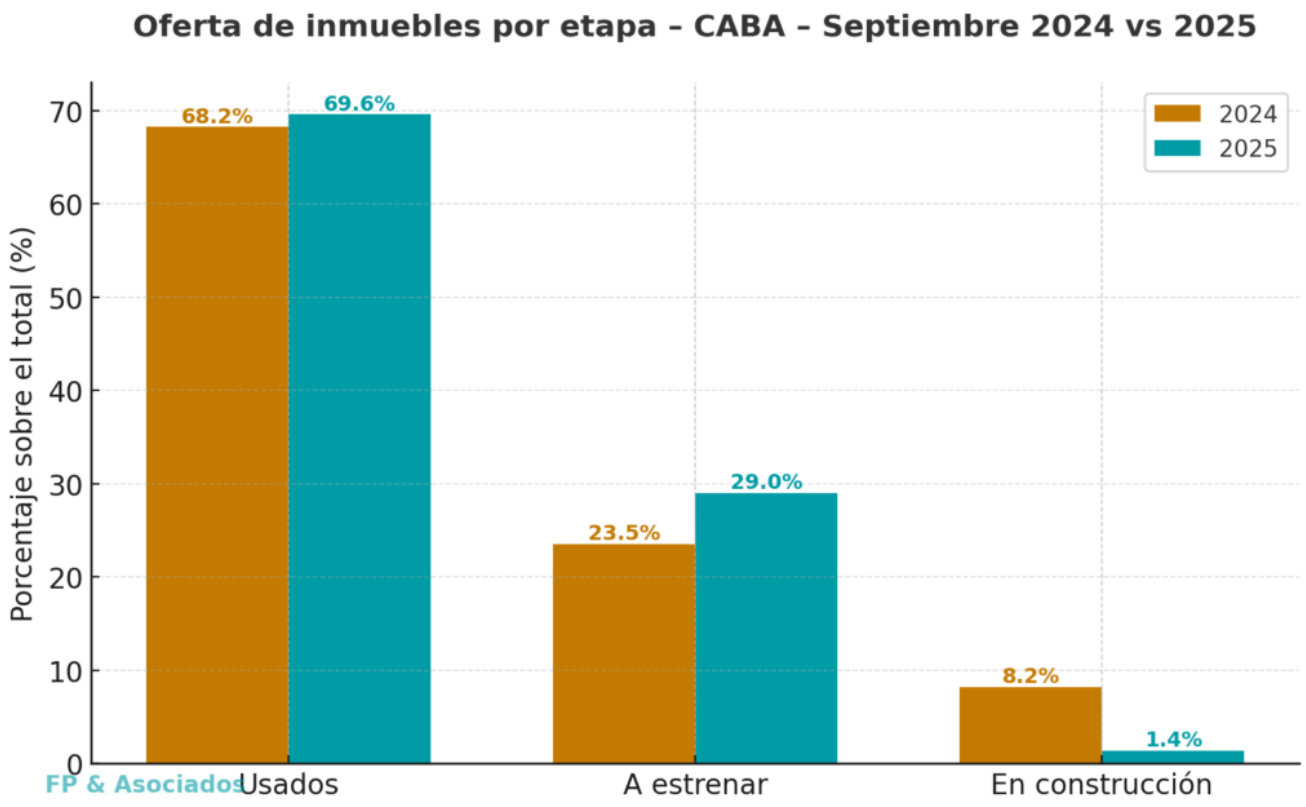


 Gráfico 5: “Oferta de inmuebles por etapa – CABA – Septiembre 2024 vs 2025”

CABA atraviesa un proceso similar al bonaerense, con un traslado del stock en construcción hacia unidades terminadas. El total de propiedades en venta creció un 5,1 %, mientras las obras activas se redujeron un 82 %. Los departamentos a estrenar aumentaron un 29,6 %, consolidando la etapa final de los proyectos post-pandemia.

6 Conclusiones generales

El tercer trimestre de 2025 confirma la etapa de absorción del mercado inmobiliario bonaerense. Las propiedades usadas y terminadas dominan la oferta, mientras los nuevos proyectos se reducen drásticamente. CABA y GBA Norte convergen hacia una estructura más estable, con foco en unidades listas para habitar y precios ajustados al mercado real. La proyección para 2026 dependerá del equilibrio entre crédito hipotecario, expectativas económicas y la recuperación del poder de compra.

Fuente: Los datos utilizados provienen de los **avisos**

publicados en el portal Zonaprop, empleados como un **proxy estadístico** para estimar la evolución del mercado. Se trata de una aproximación, ya que los portales inmobiliarios no reflejan la totalidad de la oferta disponible. En particular, dentro del segmento de **obras a estrenar o en pozo**, es común que las publicaciones **no incluyan todas las unidades de un desarrollo** –por estrategias comerciales o decisiones de los desarrolladores–, o que **una obra con 20 unidades solo tenga activas algunas de ellas**.

Cabe aclarar que estos datos se utilizan como un **proxy estadístico**, ya que el portal refleja una porción representativa –aunque no total– del mercado. En muchos casos, los desarrollos **no publican la totalidad de sus unidades disponibles**, o una misma propiedad puede aparecer **duplicada** en distintos anuncios o incluso **mal categorizada**. Es frecuente, por ejemplo, encontrar **obras en pozo registradas como "a estrenar"**, o bien **departamentos y casas usadas cargadas en la categoría "a estrenar"**, lo que introduce cierto margen de error en los totales.

Sin embargo, este tipo de variaciones no altera la validez del estudio, ya que el análisis se realiza **bajo una misma metodología comparativa y constante a lo largo de los años**, permitiendo observar con claridad **las tendencias estructurales del mercado**, su composición y su evolución en el tiempo.

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