

# 2025: más demanda, más crédito y más velocidad, pero un mercado aún cargado

*(Comparación de promedios anuales 2024 vs 2025)*

El mercado inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires muestra en 2025 señales claras de mayor actividad. Esto no se debe a una reducción del stock, sino a una **mejora simultánea en la demanda, en el crédito hipotecario y en la velocidad del mercado.**

Para este análisis utilizamos **promedios comparados de 2024 y 2025**, lo que permite eliminar el ruido mensual y observar la **tendencia real** de cada indicador. Este método es más robusto para evaluar comportamiento general del mercado y para comunicarlo a periodistas, clientes y propietarios con datos sólidos.

## □ **Tabla comparativa de indicadores clave (Promedios 2024 vs 2025)**

*(con círculos de desempeño)*

Indicador	2024 (prom.)	2025 (prom.)	Variación %	Variación Cant.	Lectura
<b>Oferta total (Zonaprop)</b>	291.000	286.000	-1.7%	-5.000	□ Leve mejora
<b>Demanda (Escrituras PBA)</b>	8.500	11.700	+37%	+3.200	□ Mejora fuerte

Indicador	2024 (prom.)	2025 (prom.)	Variación %	Variación Cant.	Lectura
Hipotecas	528	1.984	+275%	+1.456	☐ Mejora muy fuerte
Ventas con crédito	6-10%	17%	+70%	17 de cada 100	☐ Crecimiento sólido
Meses para vender stock	25	18	-28%	-7 meses	☐ Mejora clara
% Operaciones realizadas	3.9%	5.3%	+36%	+1.4 p.p.	☐ Mejora fuerte
Stock NO vendido	283.000	275.000	-2.8%	-8.000	☐ Leve mejora

## ☐ Lectura técnica de los indicadores

### ☐ 1. La oferta se mantiene prácticamente igual

La leve baja del 1.7% no es suficiente para hablar de un cambio estructural.

El mercado sigue mostrando **un volumen muy alto de propiedades en oferta**, lo que limita cualquier presión alcista en los precios.

Además, dentro de esa oferta se observa un fenómeno estructural que explica por qué el mercado no tracciona más rápido:

**Sólo el 24% de los avisos –unos 72.000 inmuebles– tienen menos de 45 días de publicados.**

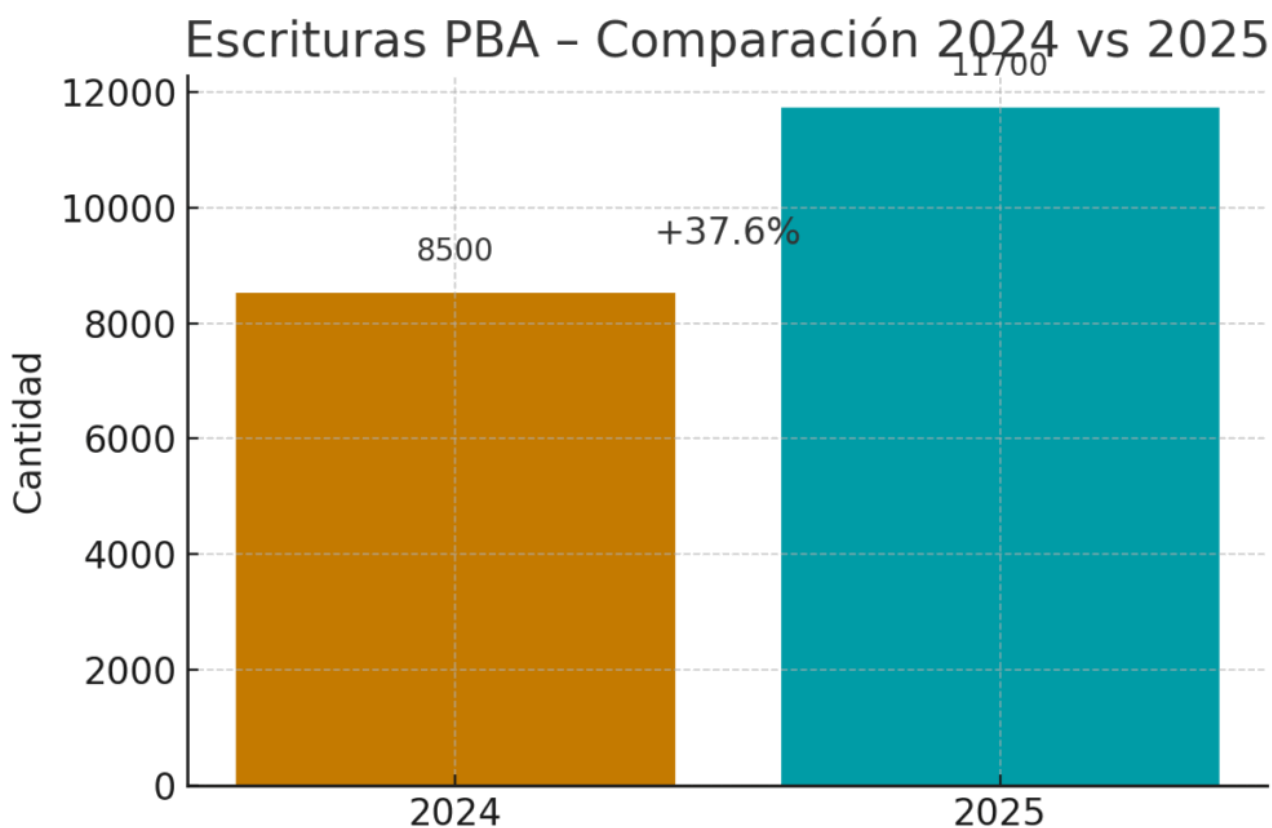
Esto significa que:

- **tres de cada cuatro propiedades están estancadas,**
- **gran parte del stock acumula meses (o años) sin rotar,**
- **y la razón principal es la falta de ajuste de precio por parte de los propietarios.**

La oferta total no sólo es alta:

**está envejecida, dura y mal posicionada,** lo que refuerza la necesidad de estrategias de precio realista para poder participar de la demanda activa que sí existe.

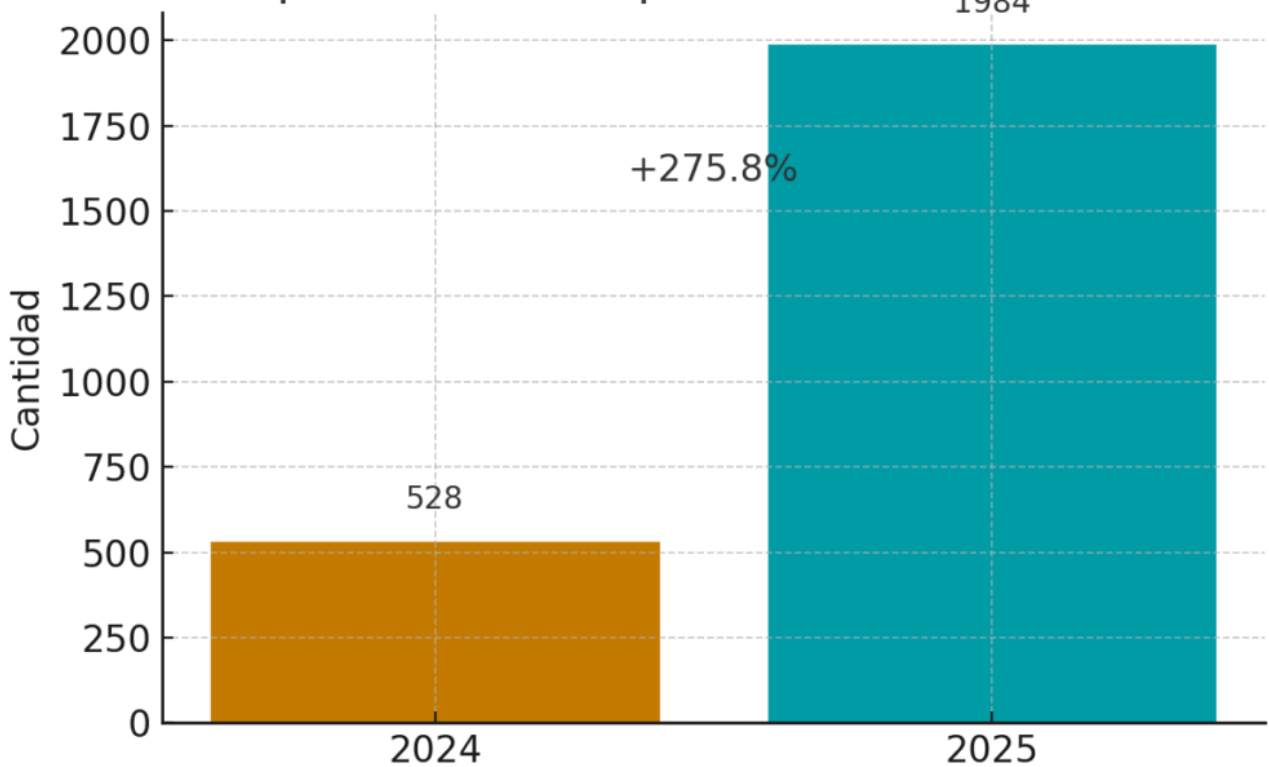
**□ 2. La demanda muestra una mejora clara**



Los promedios anuales muestran un **37% más de escrituras**. Es una recuperación sostenida, especialmente marcada en el segundo semestre.

### □ 3. El crédito hipotecario vuelve a tomar protagonismo

## Hipotecas - Comparación 2024 vs 2025



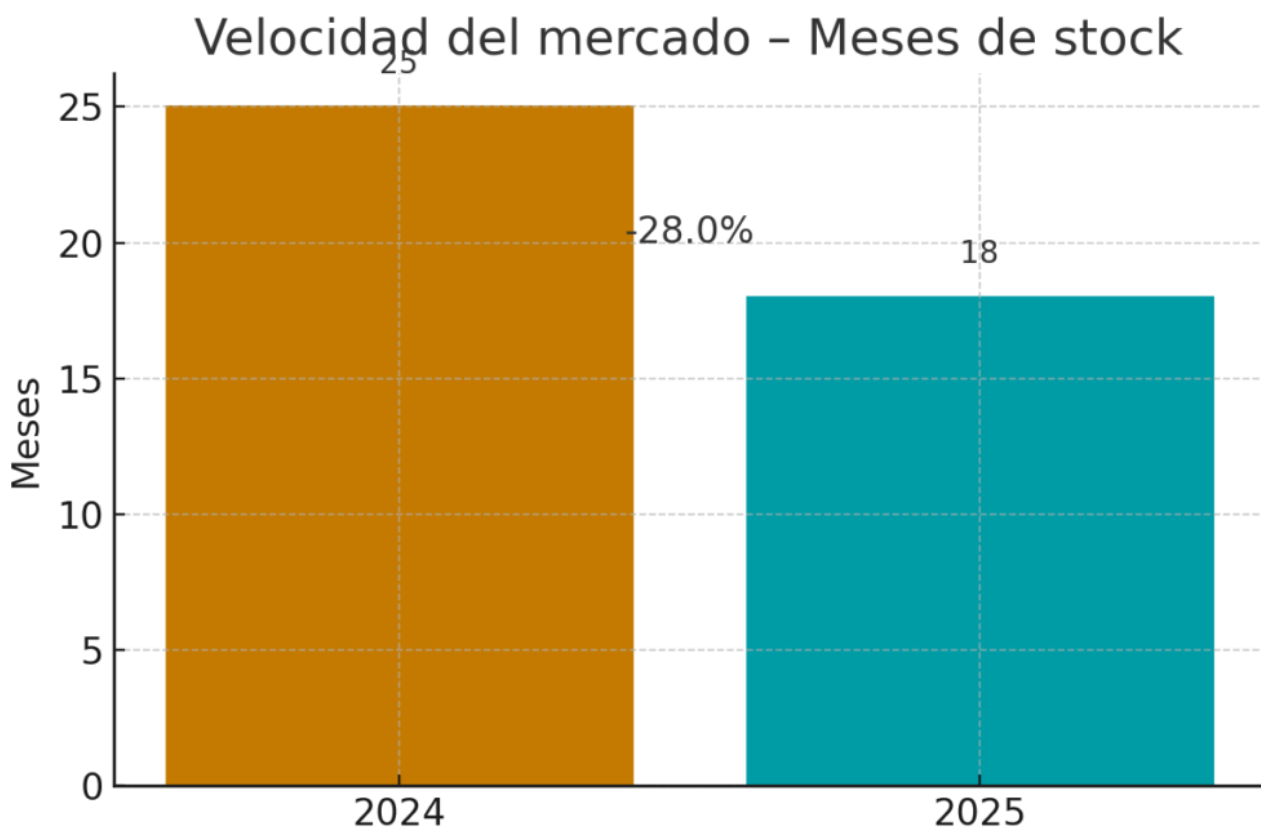
El crecimiento de **+275% en hipotecas** es el salto más significativo del año.

Y además aumenta la participación crediticia:

**17 de cada 100 operaciones se realizan con hipoteca**, contra 6-10 de 2024.

Todavía predomina el contado, pero el crédito empieza a ordenar expectativas.

## □ 4. La velocidad del mercado mejora notablemente



El stock tarda en promedio **28% menos** en venderse.

El descenso de 25 a 18 meses es real, pero todavía lejos del equilibrio ideal (6–8 meses).

## □ 5. La efectividad también muestra una mejora sólida

El porcentaje de propiedades que logra venderse aumenta de **3.9% a 5.3%**.

No es un valor alto, pero sí un avance consistente.

## □ 6. El stock no vendido sigue siendo el principal desafío

Aunque baja apenas un 2.8%, el volumen continúa siendo enorme: **casi 275.000 propiedades permanecen sin rotar** en la Provincia.

A simple vista, la diferencia entre la oferta total y el stock no vendido parece mínima, pero eso se explica por un fenómeno

clave del mercado 2025:

**□ En promedio, se venden unas 11.500 propiedades por mes... pero hace 5 meses consecutivos ingresan más avisos de los que salen.**

Esto ocurre incluso con una demanda más alta que la del año pasado.

¿Qué significa esto en la práctica?

- El mercado **vende más que en 2024, sí.**
- Pero **la oferta nueva y los reingresos crecen a un ritmo superior.**
- Por eso el stock no vendido se mantiene casi fijo.
- Y la oferta total se sostiene en niveles muy elevados.

En otras palabras:

**la demanda mejoró, pero la oferta sigue creciendo más rápido que la capacidad del sistema para absorberla.**

Esa es la verdadera razón por la que el mercado **no pasa aún a un escenario de vendedores.**

A esto se suma:

- la falta de ajustes de precio,
- publicaciones envejecidas,
- y propiedades estancadas durante meses o años.

El resultado es un mercado que se mueve más, pero sigue cargado.

# □ Interpretación final

“2025 muestra un mercado más activo y más ordenado que 2024. Tenemos más demanda, más crédito y más velocidad, pero con una oferta que sigue siendo muy alta. Se vende más y mejor, sí, pero todavía hay muchísimo para vender. **Hoy el desafío no es solo conseguir interesados: es tener el precio de mercado, una propuesta de valor clara y una estrategia profesional. El mercado se está acomodando, no explotando.**”

## 📍 □ Datos de contacto – Fernando Pozzi

Martillero y Corredor Público

Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I

Analista y consultor del mercado inmobiliario – PBA

□ IG: [https://www.instagram.com/fernando\\_pozzi/](https://www.instagram.com/fernando_pozzi/)

□ Blog: [www.blog.ipozzi.com.ar](http://www.blog.ipozzi.com.ar)