El mercado inmobiliario 2025 en contexto

Por Fernando Pozzi – Analista del mercado inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires

 Ver el video completo acá:
 https://www.youtube.com/shorts/pfe0o6cm39M
(abrí el enlace en una nueva pestaña para ver el short)

Durante los últimos quince años, el mercado inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires pasó por ciclos completamente distintos: momentos de euforia, etapas de congelamiento, derrumbes de precios reales, sobreoferta y, más recientemente, una recomposición lenta de la demanda con la reaparición del crédito hipotecario.

En el video de arriba –publicado en mi canal de YouTube– hago un repaso sintético pero profundo de estos 15 años, porque **no se puede entender el mercado 2025 sin mirar lo que pasó antes**.

¿Por qué mirar 15 años hacia atrás?

Porque el mercado inmobiliario **no se mueve por semanas ni por "sensaciones"**, sino por ciclos.
Y esos ciclos dejan huellas:

- cómo cambia la velocidad del mercado,
- cómo varía la oferta total y la oferta usada,
- cómo se comportan las escrituras y las hipotecas,
- qué períodos fueron realmente "de vendedores" y cuáles "de compradores".

Cuando comparás año por año y entendés esos movimientos, recién ahí podés fijar un precio de mercado realista, evaluar

una inversión o interpretar hacia dónde se mueve la demanda.

Del pico 2017–2018 al pozo 2020–2022

Entre 2017 y 2018, la combinación de créditos UVA y expectativas crecientes empujó los precios a máximos históricos. Fue el último mercado claramente de vendedores.

Luego vino el derrumbe:

- caída de precios reales,
- oferta duplicada,
- desaparición del crédito,
- tiempos de venta eternos,
- y compradores extremadamente selectivos.

Entre 2020 y 2022 vimos operaciones que solo se concretaban **por oportunidad**.

2024–2025: una etapa de normalización

Con la vuelta del crédito hipotecario desde mediados de 2024, más propietarios vuelven a poner en venta unidades que estuvieron fuera del mercado por años. La demanda se reorganiza y empieza a aparecer un clima distinto.

Esto **no es boom**, pero sí un mercado que se está ordenando:

- demanda más activa,
- absorción que mejora,
- expectativas más claras,
- propietarios más informados,
- precios que empiezan a estabilizarse.

Lo importante es que 2025 se perfila como un año donde **los datos vuelven a ser determinantes**.

Qué significa esto para vos si estás evaluando vender

Significa que:

✔ No podés mirar solo el presente.
✔ No podés fijar un precio basado en 2018.
✔ No podés mirar lo que pide tu vecino.
✔ Necesitás datos, comparables y análisis profesional.

La clave no es “poner en venta”.
La clave es **vender**, y vender depende de interpretar correctamente:

- profundidad del stock,
- velocidad del mercado,
- demanda efectiva,
- y comportamiento del segmento específico.

Conclusión: el mercado se entiende con historia, no con intuición

El análisis de 15 años demuestra que el mercado inmobiliario es un sistema vivo, que se corrige, se expande, se retrae y vuelve a ordenarse.

2025 será un año de reacomodamiento, donde quienes lean los datos —y no las emociones— tomarán mejores decisiones.

En FP & Asociados y Pozzi Inmobiliaria trabajamos justamente así: con estadísticas, comparativos históricos y diagnósticos reales, para que cada propietario venda dentro del pequeño porcentaje que realmente se vende.

Por Fernando Pozzi – Analista del mercado inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires

 Ver el video completo acá:
 https://www.youtube.com/shorts/pfe0o6cm39M
(abrí el enlace en una nueva pestaña para ver el short)