Mercado inmobiliario: CABA y PBA muestran señales claras de reactivación en 2025

El mercado inmobiliario argentino comenzó a mostrar durante 2025 señales concretas de recuperación, aunque con **dinámicas diferenciadas según jurisdicción y tipología**. Al comparar **octubre 2024 vs octubre 2025**, tanto la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) como la Provincia de Buenos Aires (PBA) exhiben una mejora en la demanda y en la velocidad de ventas, con impactos directos sobre los tiempos necesarios para absorber el stock disponible.

Este informe analiza los principales indicadores de **oferta, demanda, velocidad de venta y meses de stock**, con el objetivo de aportar una lectura clara y útil para propietarios, compradores e inversores.

CABA: mejora gradual, con foco en departamentos usados

En CABA, el mercado continúa caracterizándose por una **alta concentración de oferta y demanda en departamentos**, especialmente en el segmento de usados. Entre octubre 2024 y octubre 2025, la oferta total creció moderadamente, mientras que la cantidad de operaciones registró un incremento relevante.

La **velocidad de venta total** pasó de niveles cercanos al 5,7% al entorno del 6,3%, reflejando una mejora en la absorción del stock. Este movimiento se explica principalmente por el comportamiento de los **departamentos usados**, donde la demanda mostró una recuperación más marcada que la oferta, reduciendo los tiempos necesarios para vender las unidades disponibles.

En términos generales, CABA sigue siendo un mercado **competitivo y selectivo**, donde las propiedades correctamente valuadas y bien ubicadas logran captar la demanda activa, mientras que los inmuebles fuera de precio continúan acumulando tiempo en publicación.

CABA

Indicador	Octubre 2024	Octubre 2025	Variación 2024→2025
OFERTA TOTAL CABA	105.617	111.894	+5,9%
DEMANDA TOTAL (VENDIDOS)	5.987	7.018	+17,2%
VELOCIDAD TOTAL	5,7%	6,3%	+0,6 p.p.
OFERTA USADO	72.188	77.602	+7,5%
VELOCIDAD USADO	8,3%	9,0%	+0,7 p.p.
OFERTA DEPTO USADOS	52.000	49.516	-4,8%
DEMANDA DEPTO USADOS	11,5%	14,2%	+2,7 p.p.



PBA: fuerte recuperación del usado y caída de meses de stock

En Provincia de Buenos Aires, el análisis muestra un comportamiento aún más dinámico. La oferta total se mantuvo prácticamente estable entre ambos períodos, pero la **demanda**

creció con fuerza, impulsando un salto significativo en la **velocidad de venta total**, que pasó de aproximadamente 3,9% a 5,3%.

Este aumento en la absorción tuvo un impacto directo en los **meses necesarios para vender el stock total**, que se redujeron de alrededor de 25 a 18 meses. El fenómeno es todavía más claro al observar el segmento de **propiedades usadas**, donde la velocidad de venta se incrementó de manera notable y los meses de stock descendieron de 17 a 12.

El dato central es que **no se trata de una caída abrupta de la oferta**, sino de una **mejora real en la capacidad del mercado para absorber propiedades**, especialmente aquellas que ingresan con precios alineados al contexto actual.

PBA

Indicador	Octubre 2024	Octubre 2025	Variación 2024→2025
OFERTA TOTAL PBA	290.000	290.000	0,0%
DEMANDA TOTAL (VENDIDOS)	11.213	15.321	+36,6%
VELOCIDAD TOTAL	3,9%	5,3%	+1,4 p.p.
MESES PARA VENDER STOCK TOTAL	25	18	-7 meses
OFERTA USADO	188.500	187.700	-0,4%
VELOCIDAD USADO	5,9%	8,2%	+2,3 p.p.
MESES PARA VENDER STOCK USADO	17	12	-5 meses

FP & ASOCIADOS – DATOS & MERCADO

Aclaración metodológica clave: tipologías distintas, mercados distintos

Es importante aclarar que la lectura de los datos no es idéntica en ambas jurisdicciones debido a la **composición tipológica del mercado**.

En **CABA**, el análisis desagrega específicamente el segmento de **departamentos usados**, ya que se trata del **producto dominante y**

masivo del mercado porteño. La mayor parte de la oferta y de las operaciones se concentra en esta tipología, lo que permite un seguimiento más preciso de su comportamiento en términos de oferta, demanda y velocidad de absorción.

En **Provincia de Buenos Aires**, en cambio, el mercado presenta una estructura diferente. Si bien los departamentos tienen peso en determinados partidos y corredores urbanos, el **producto usado predominante a nivel agregado sigue siendo la casa sobre lote propio**, junto con otras tipologías residenciales. Por este motivo, el análisis de PBA se realiza sobre el **conjunto del stock usado**, sin desagregar exclusivamente departamentos, ya que hacerlo distorsionaría la lectura del mercado provincial y perdería representatividad respecto del producto realmente más ofrecido y demandado.

Conclusión: un mercado más activo, pero cada vez más selectivo

Tanto en CABA como en PBA, los datos muestran un mercado que **empieza a recuperar dinamismo**, con mayor volumen de operaciones y mejores velocidades de venta. Sin embargo, esta mejora no es homogénea ni automática.

El mercado continúa siendo **selectivo**: se venden las propiedades que están correctamente posicionadas en **precio, producto y estrategia comercial**. La reducción de meses de stock no implica que todo se venda rápido, sino que **el mercado vuelve a elegir**.

Para los propietarios, el mensaje es claro: **entrar al mercado con un valor competitivo y una estrategia profesional es clave** para formar parte del porcentaje reducido de inmuebles que efectivamente se venden. Para compradores e inversores, el contexto sigue ofreciendo oportunidades, especialmente en el segmento usado, en un escenario donde la reactivación avanza, pero aún no es total.

Fernando Pozzi – Analista y Consultor del Mercado Inmobiliario (PBA)
FP & Asociados · www.ipozzi.com.ar · Instagram: @fernando_pozzi