

# El stock inmobiliario bajo la lupa: PBA y GBA Norte

## Introducción

En este documento se presenta una comparación de la oferta inmobiliaria publicada entre diciembre de 2024 y diciembre de 2025, con foco en la Provincia de Buenos Aires (PBA) y, en particular, en GBA Norte.

## El análisis muestra:

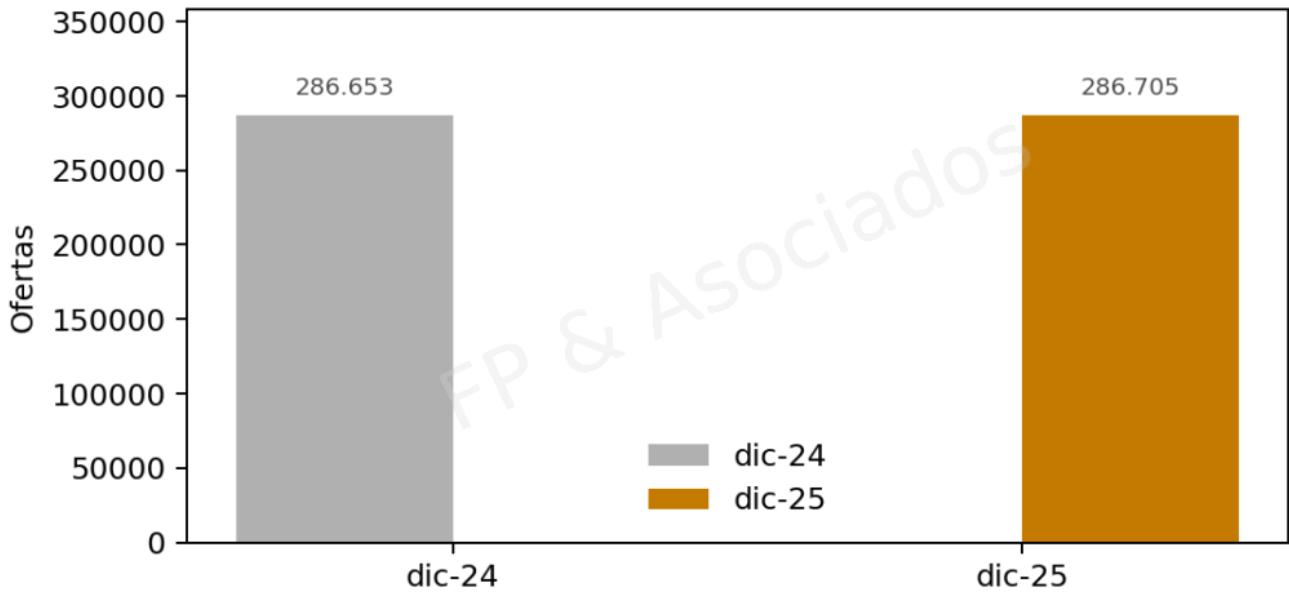
- la evolución interanual del stock total,
- cómo se distribuye la oferta por tipología (usados, a estrenar y en construcción),
- y el peso relativo de GBA Norte dentro del total provincial.

El objetivo es ofrecer una fotografía clara y ordenada del stock disponible, **leyendo la oferta desde una mirada macro que permita contextualizar los datos y entender mejor cómo se estructura el mercado**, observando cambios en la composición de la oferta y en su distribución territorial, como punto de partida para comprender la dinámica actual del mercado inmobiliario.

## 1 – Oferta total en Provincia de Buenos Aires

Periodo	Total ofertas
dic-24	286.653
dic-25	286.705

Oferta total PBA



## 2 – Oferta total en GBA Norte

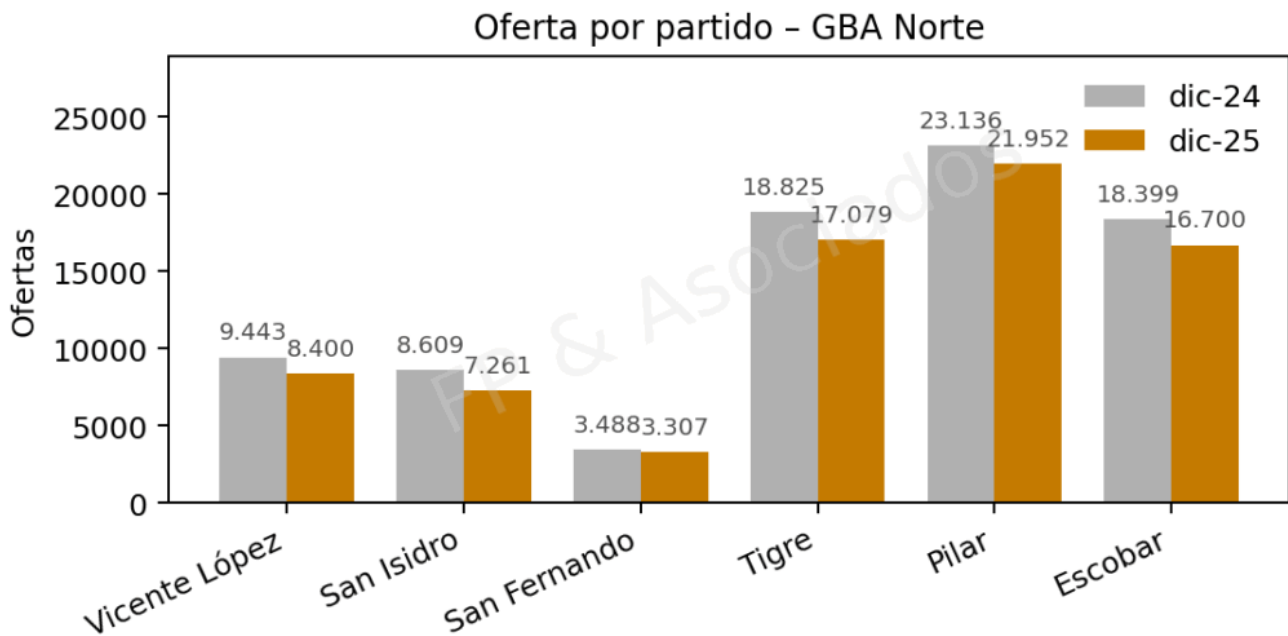
Periodo	Total ofertas
dic-24	100.512
dic-25	93.533

Oferta total GBA Norte



### 3 – Oferta por partido en GBA Norte

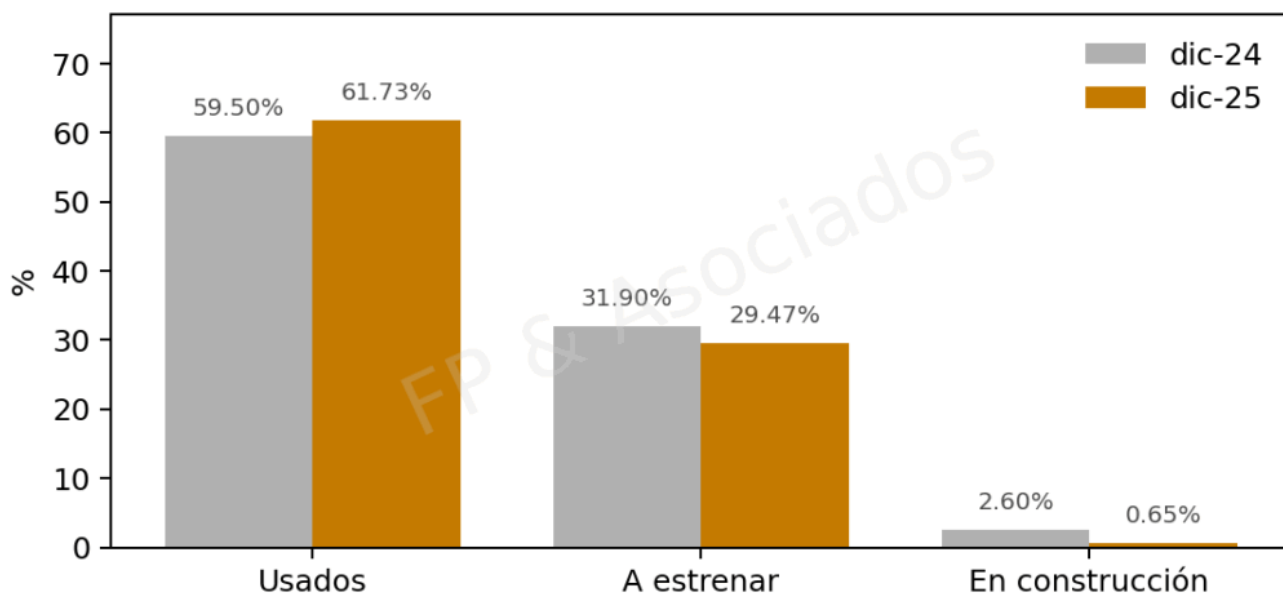
Partido	dic-24	dic-25
Vicente López	9.443	8.400
San Isidro	8.609	7.261
San Fernando	3.488	3.307
<b>Tigre</b>	<b>18.825</b>	<b>17.079</b>
Pilar	23.136	21.952
Escobar	18.399	16.700
Otros	18.612	18.834



### 4 – Mix de oferta en GBA Norte (%)

Tipo	dic-24	dic-25
Usados	59,50%	61,73%
A estrenar	31,90%	29,47%
<b>En construcción</b>	<b>2,60%</b>	<b>0,65%</b>

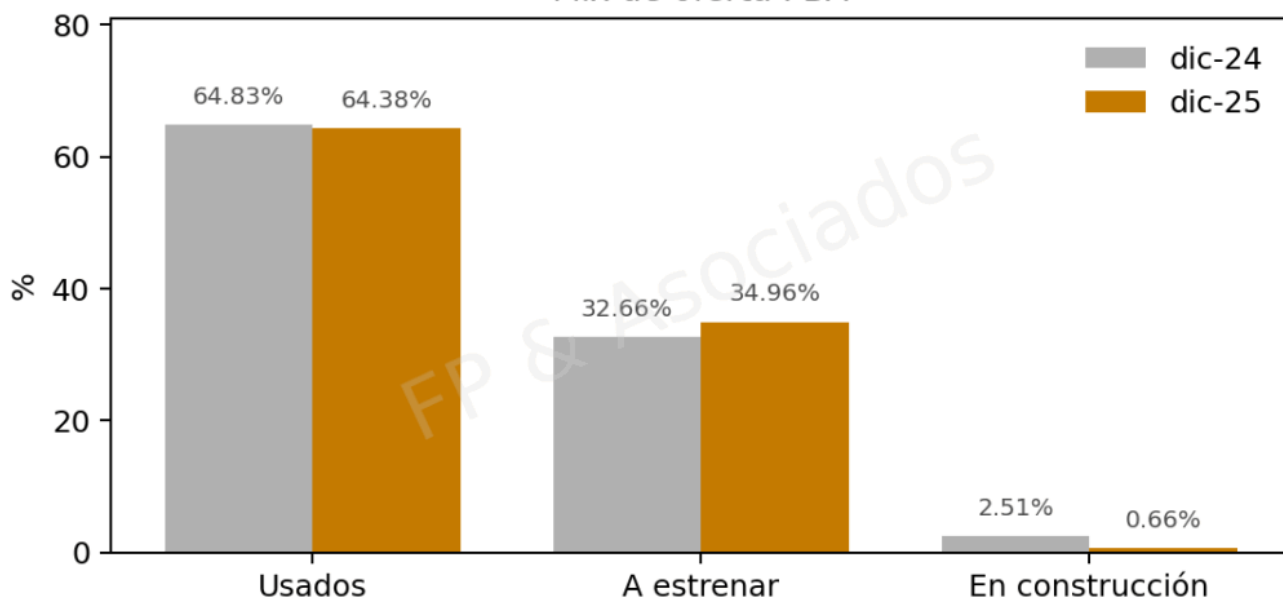
Mix de oferta GBA Norte



## 5 – Mix de oferta en PBA (%)

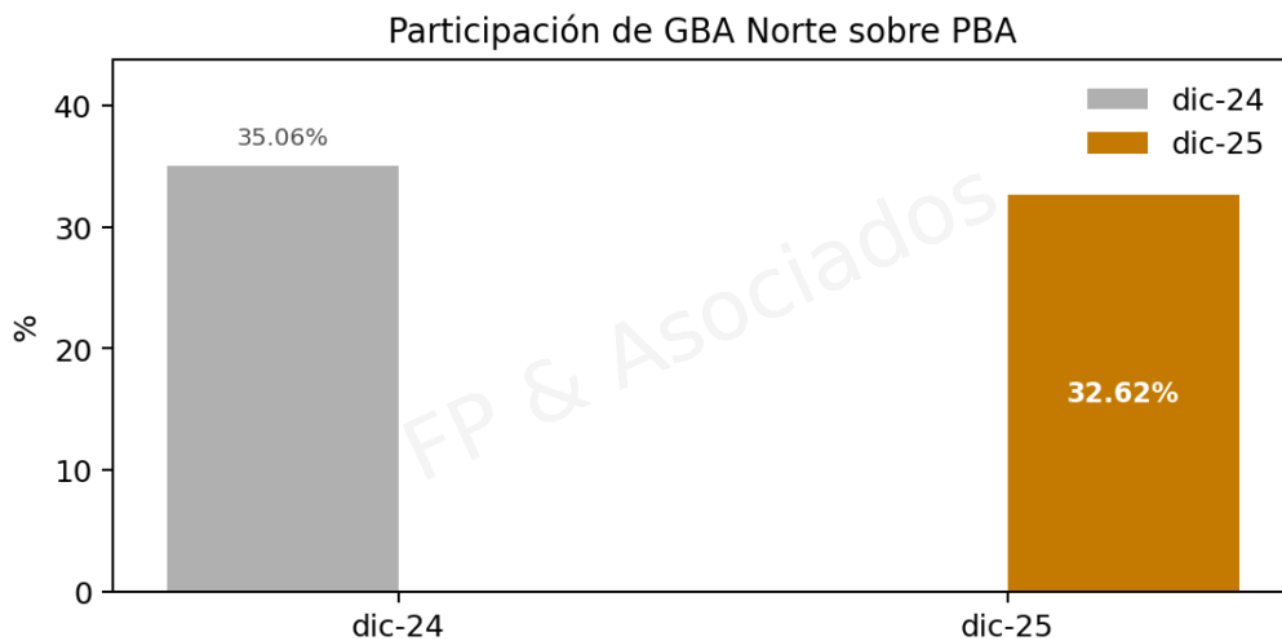
Tipo	dic-24	dic-25
Usados	64,83%	64,38%
A estrenar	32,66%	34,96%
<b>En construcción</b>	<b>2,51%</b>	<b>0,66%</b>

Mix de oferta PBA



## 6 – Participación de GBA Norte sobre PBA (%)

Periodo	% sobre PBA
dic-24	35,06%
dic-25	32,62%



*Fuente:* Zonaprop – stock de avisos publicados de inmuebles

### **Fernando Pozzi**

Martillero y Corredor Público

Matrículas 4103 – 4129 CMPSI

Analista y consultor del mercado inmobiliario – Provincia de Buenos Aires

Seguime en 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)