El mercado absorbió stock en 2025. ¿Por qué la oferta vuelve a acercarse a las 300.000 propiedades?

Por Fernando Pozzi – Consultor Inmobiliario | CMCPSI 4103 – 4129

La pregunta que surge al mirar los datos

Hace apenas unos meses el mercado inmobiliario celebraba un dato que no se veía desde hacía años: las escrituras crecían, el crédito hipotecario volvía a aparecer y parte del enorme stock acumulado comenzaba a absorberse.

Sin embargo, los números más recientes muestran una realidad diferente.

La oferta volvió a crecer y ya se acerca nuevamente a las 300.000 propiedades publicadas en la Provincia de Buenos Aires.

La pregunta es inevitable:

Si se vende más, ¿por qué vuelve a aumentar la cantidad de inmuebles en oferta?

Qué pasó con la oferta durante el último año

En mayo de 2025 se registraban 284.642 publicaciones de propiedades en venta en la Provincia de Buenos Aires.

En mayo de 2026 la cifra alcanzó las 299.543 publicaciones.

Esto representa un crecimiento interanual del 5,23%, equivalente a casi 15.000 avisos adicionales.

Pero el dato más llamativo aparece al observar la evolución de los últimos meses.

Mes	Oferta
Enero 2026	287.028
Febrero 2026	291.364
Marzo 2026	295.131
Abril 2026	294.009
Mayo 2026	299.543

En apenas cinco meses el mercado incorporó más de 12.500 publicaciones.

La tendencia es clara: la oferta volvió a crecer.

No todas las regiones muestran el mismo comportamiento

El aumento de la oferta no se distribuye de manera uniforme.

Mientras la Provincia creció un 5,23%, GBA Norte mostró un comportamiento completamente distinto.

Pasó de 97.083 publicaciones en mayo de 2025 a 96.231 en mayo de 2026.

Es decir, una disminución del 0,88%.

De hecho, fue la única gran región de la provincia que no aumentó su oferta durante el último año.

En cambio, el crecimiento se concentró principalmente en GBA Sur y GBA Oeste, donde la cantidad de publicaciones aumentó

cerca de un 9% interanual.

Tigre, un mercado que debe analizarse por separado

Dentro de GBA Norte, Tigre registró 17.501 publicaciones en mayo de 2026 frente a 17.794 un año antes.

La caída es moderada, apenas un 1,65%.

Sin embargo, detrás de ese dato existe una particularidad importante.

Tigre es uno de los mercados con mayor presencia de barrios cerrados, countries y urbanizaciones privadas de toda la Provincia de Buenos Aires.

Solo Nordelta concentra 6.675 publicaciones, equivalentes al 38% de toda la oferta del partido.

Esto significa que más de una de cada tres propiedades publicadas en Tigre se encuentra dentro de Nordelta.

Por ese motivo, analizar Tigre como un único mercado puede llevar a conclusiones equivocadas. La dinámica de Nordelta y de los grandes complejos residenciales suele ser muy diferente a la observada en localidades tradicionales como General Pacheco, El Talar, Don Torcuato o Tigre Centro.

Una aclaración importante sobre la oferta publicada

Al analizar los portales inmobiliarios es importante recordar que los datos representan publicaciones y no necesariamente inmuebles únicos.

Particularmente en mercados con una fuerte presencia de barrios cerrados, como Tigre, Pilar o Escobar, es

relativamente frecuente encontrar propiedades comercializadas simultáneamente por más de una inmobiliaria.

Sin generalizar, una misma propiedad puede aparecer publicada varias veces por distintos intermediarios, generando más avisos que inmuebles efectivamente disponibles.

Esto no significa que toda la oferta esté duplicada, pero sí que la cantidad de publicaciones visibles puede ser superior a la cantidad real de propiedades en venta.

En las localidades tradicionales este fenómeno también existe, aunque suele presentarse en una proporción menor.

Por eso, cuando analizamos la oferta de los portales, debemos entender que estamos observando publicaciones activas y no necesariamente inmuebles únicos.

Entonces, ¿qué está pasando?

Probablemente estemos viendo la combinación de varios factores.

Por un lado, el mercado continúa generando operaciones y mantiene niveles de actividad superiores a los observados entre 2019 y 2023.

Pero al mismo tiempo siguen ingresando nuevas propiedades al mercado.

La mejora de la actividad no parece estar alcanzando para absorber completamente la nueva oferta que se incorpora.

El resultado es que el stock vuelve a crecer.

El dato más importante para los

propietarios

Muchas veces se escucha que el mercado está mejor porque hay más compradores.

Y es cierto.

Pero también hay más competencia.

Hace un año existían 284.642 publicaciones compitiendo por compradores.

Hoy existen 299.543.

Es decir, casi 15.000 competidores más.

Por eso, en un mercado que vuelve a acercarse a las 300.000 publicaciones, el precio de lanzamiento, la estrategia comercial, la calidad de la presentación, la documentación disponible y el posicionamiento del inmueble vuelven a ser factores decisivos.

No alcanza con estar publicado.

Hay que lograr destacarse.

Conclusión

Los datos de mayo de 2026 muestran que la oferta inmobiliaria de la Provincia de Buenos Aires volvió a crecer después de la mejora observada durante 2025.

Mientras GBA Norte permanece relativamente estable, el aumento se concentra principalmente en GBA Sur, GBA Oeste y la Costa Atlántica.

La actividad continúa, las escrituras siguen en niveles saludables y el crédito hipotecario mantiene presencia en el mercado, pero la velocidad de ingreso de nuevas propiedades parece estar creciendo más rápido que la capacidad de

absorción.

Y cuando eso ocurre, la competencia entre vendedores aumenta.

Porque detrás de cada publicación existe un propietario que busca vender, y hoy todos ellos compiten dentro de un mercado que vuelve a acercarse a las 300.000 propiedades publicadas.

Fernando Pozzi
Consultor Inmobiliario | Analista de Mercado
Socio Gerente de Pozzi Inmobiliaria
CMCPSI 4103 – 4129

 General Pacheco, Tigre, Buenos Aires, Argentina
 11 5845-9600
 fernando@ipozzi.com.ar
 fernando.ipozzi.com.ar
 Instagram: @fernando_pozzi

Fuente: Elaboración propia sobre datos de la plataforma Zonaprop. Relevamiento de propiedades publicadas en venta en Provincia de Buenos Aires, mayo 2025 y mayo 2026.