INFORME

DE MERCADO RESIDENCIAL

AGOSTO 2025

ToribioAchával

COYUNTURA ECONOMICA

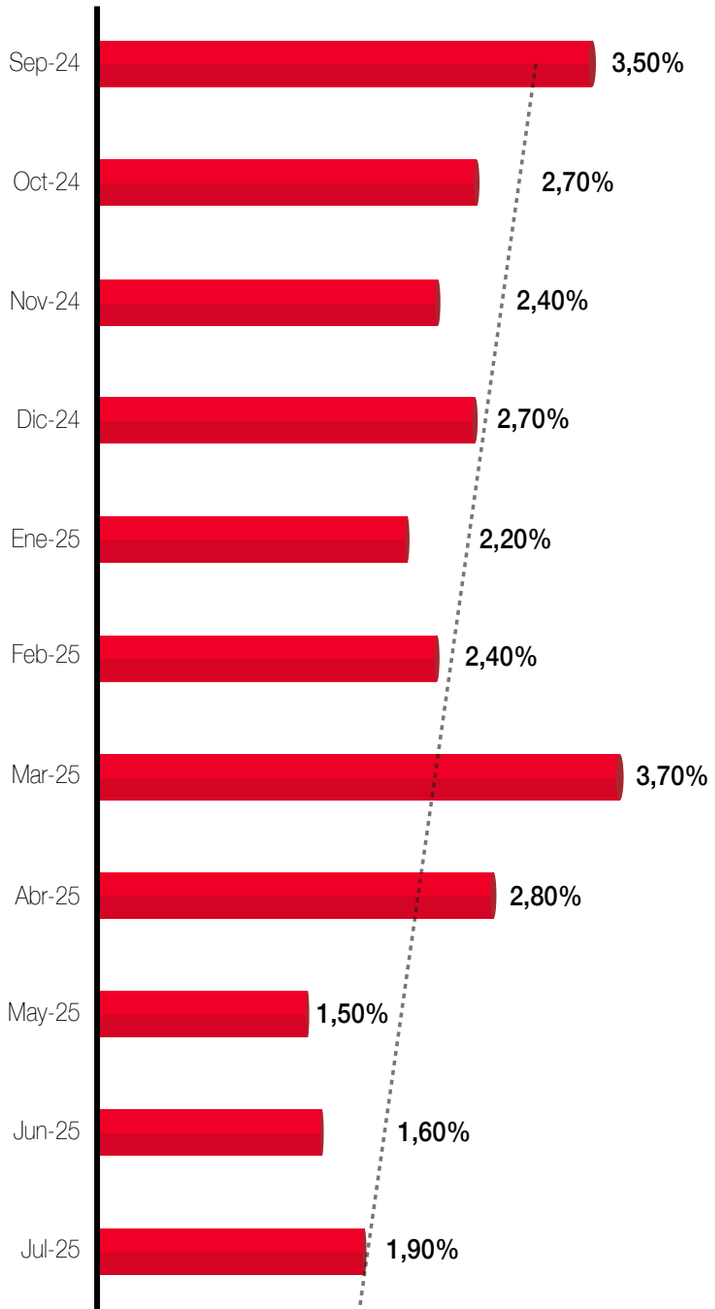
Los meses de julio y agosto del corriente se caracterizaron por un fuerte incremento en valores nominales del tipo de cambio e incrementos en la tasas de interés de referencia. No obstante, el índice de inflación IPC Nacional de agosto se mantuvo en línea con la dinámica observada durante las mediaciones anteriores.

De acuerdo con el INDEC, la variación de precios en el último mes fue de 1,9% marcando cuatro meses consecutivos por debajo del 2% y en un contexto de mucha volatilidad. El índice registra 16 períodos consecutivos en franca desaceleración llevando la inflación interanual al 33,6% y acumulando en el período ene-ago del corriente el 19,5%, la menor medición desde el 2020.

El dólar estadounidense promedio en el segmento libre registró un nuevo aumento nominal del 3% respecto al mes anterior, acaparando un incremento del 13% desde junio pasado.

Después del déficit financiero del mes pasado debió principalmente al pago de intereses y capital de la deuda pública, el Sistema Púbico Nacional exhibió en agosto superávits primario y financiero. El superávit primario fue el 1,3% mientras que el financiero el 0,4% del PBI. De esta forma, el

ÍNDICE IPC

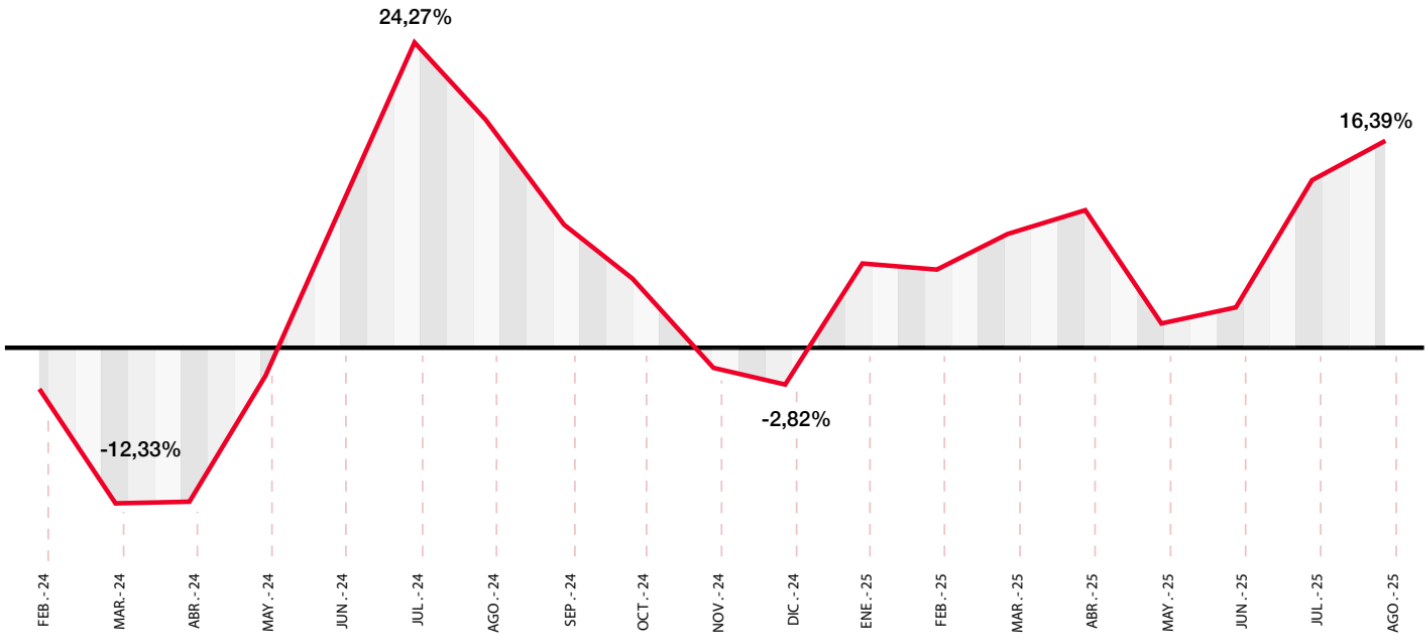


gobierno continúa sosteniendo el ancla fiscal del programa.

FUENTE: INDEC

VARIACIÓN TIPO DE CAMBIO LIBRE

(BASE 100 = ENE 24)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base datos diario Ámbito Financiero

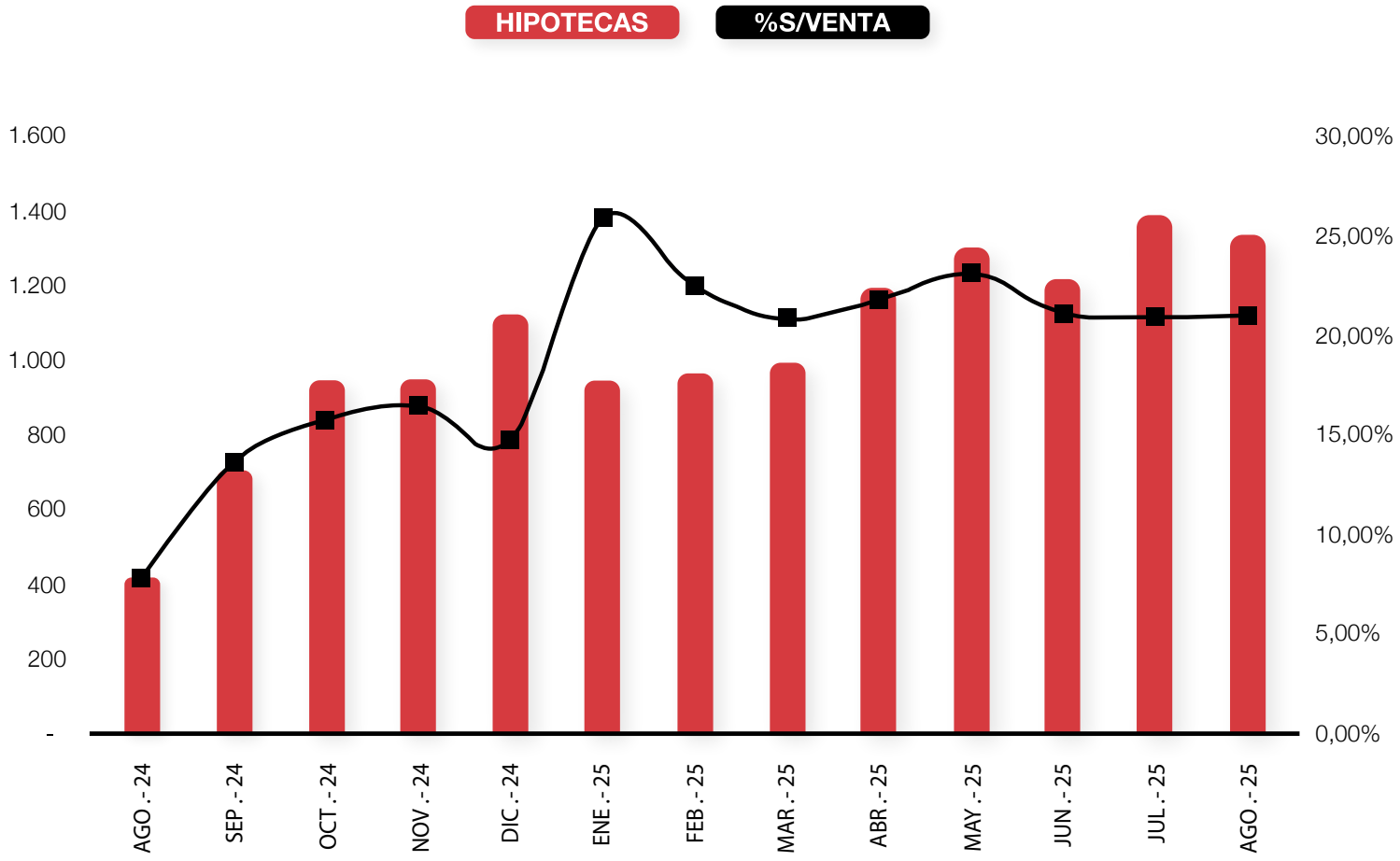
DEMANDA

La estabilidad del tipo de cambio, aunque cuestionada por el mercado, y el resurgimiento del crédito hipotecario son los dos factores clave que respaldan la recuperación del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires. Según datos del Colegio de Escribanos de la ciudad, en agosto se registraron 6.370 escrituras de compraventa. Aunque esto representa una caída del 4,22% con respecto a julio, en comparación con el mismo período del año pasado, el acumulado anual muestra un incremento del 20,26% en la venta de inmuebles.

La financiación de inmuebles mostró signos de estancamiento en agosto, debido a algunas limitaciones y restricciones. En ese mes, se registraron 1.338 escrituras con crédito hipotecario, lo que representa una baja del 4% en comparación con julio. Sin embargo, en relación con agosto de 2024, el incremento fue notable, alcanzando el 221%. Asimismo, después de alcanzar el 25% en enero de participación de mercado, las escrituras con hipotecas disminuyeron ligeramente, situándose en torno al 21% del total de inmuebles escriturados.

FINANCIACIÓN DE INMUEBLES

(Mensual)

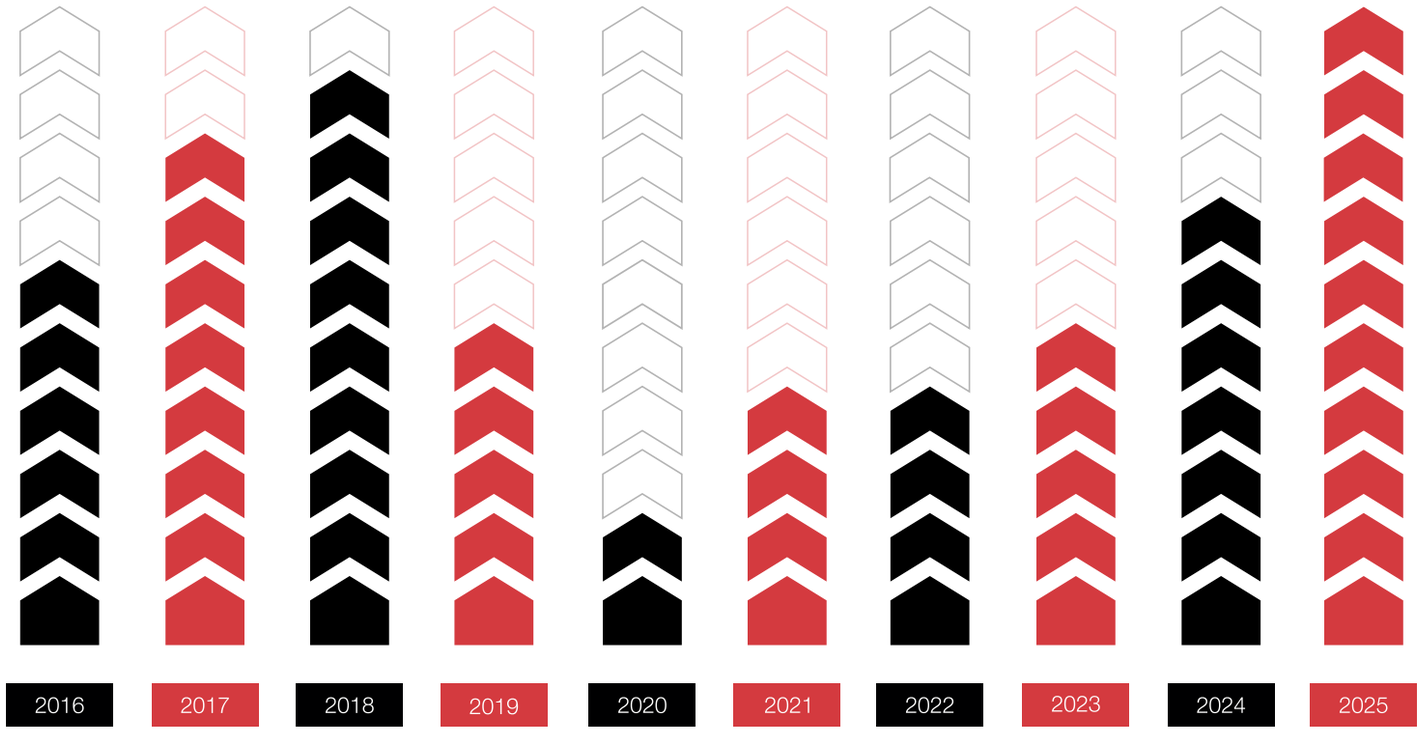


FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

ESCRITURAS CABA

(Acumulado Anual)

25.393	36.605	40.331	21.746	8.470	17.219	19.996	23.398	30.305	42.549



FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

OFERTA

Aunque es prematuro afirmar que el contexto macroeconómico impactó directamente en el mercado inmobiliario residencial en agosto, lo cierto es que dos de las tres áreas analizadas experimentaron leves retrocesos en los valores de publicación.

Los valores de ofrecimiento de departamentos en Recoleta y en el área ABSC registraron una contracción del 0,35% durante agosto; en contraste, el barrio de Caballito experimentó un incremento del 0,56% en los valores de los departamentos.

De esta forma, los valores de publicación acumulan un alza promedio del 7% en los primeros ocho meses del año y un incremento del 14% respecto al mismo mes del año anterior.

La oferta de inmuebles residenciales, medida por la cantidad de avisos en portales inmobiliarios, creció el 0,65% en el período. Tanto los avisos en venta como en alquiler aumentaron con tasas de 0,59% y 0,71%, respectivamente.

Los avisos de departamentos en venta han mostrado un crecimiento sostenido durante el año, con un incremento cercano al 9% en comparación con agosto de 2024. En cambio, los de casas y “PH “ registraron caídas de 2,13% y 1,43%, respectivamente.

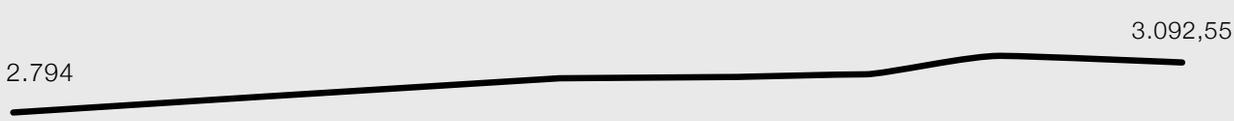
En cuanto a la modalidad de alquiler, los avisos de departamentos disminuyeron el 2,08% mientras que los de “casas” cayeron el 6,51%. Por otro lado, los avisos de PH en alquiler aumentaron casi el22% en el mismo período.

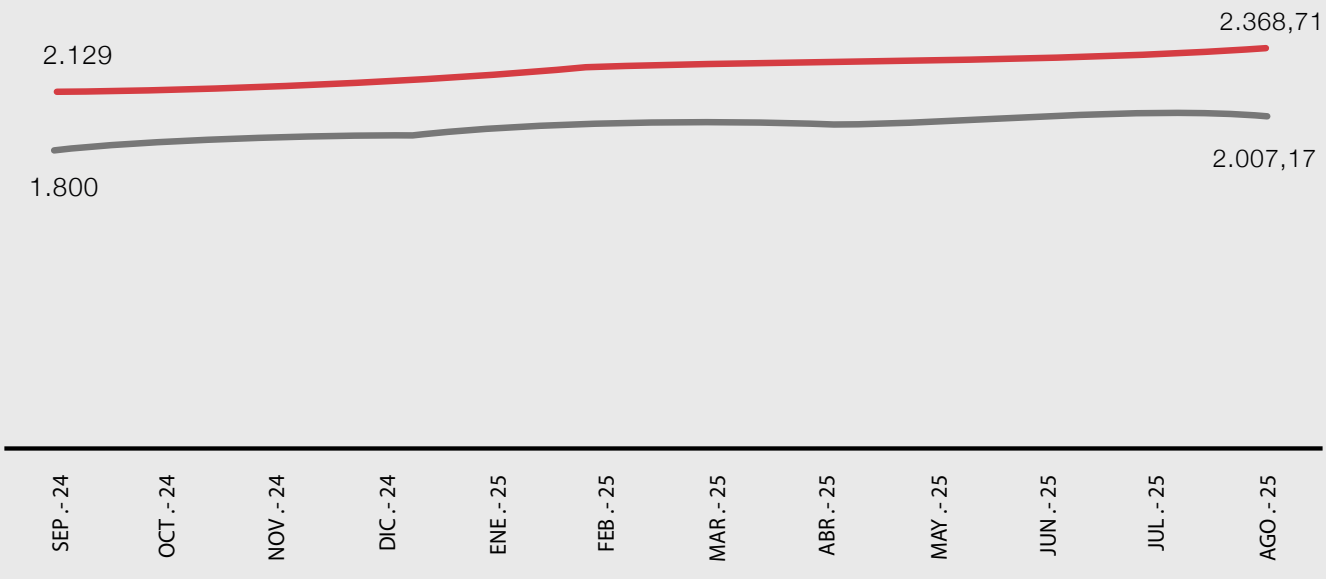
VALORES DE OFRECIMIENTO

(deptos usados)

RECOLETA **CABALLITO** **ABSC**

(Almagro, Balvanera, Boedo y San Cristóbal)

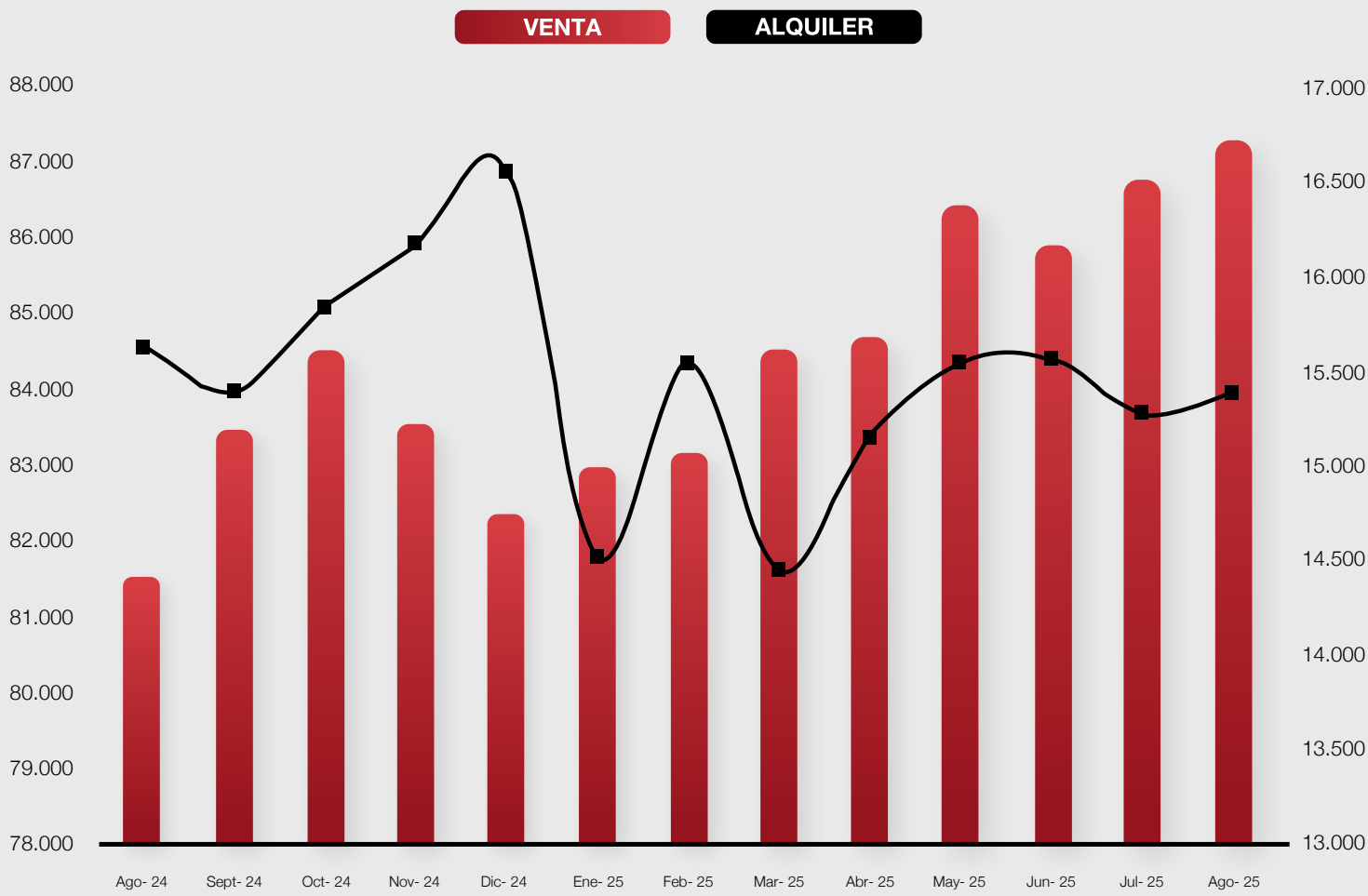




FUENTE: Consultoría Toribio Achaval

PUBLICACIONES EN PORTALES

(inmuebles residenciales)



FUENTE: Elaboración propia.Publicaciones en ZonaProp

MERCADO DE CONSTRUCCIÓN

Durante el mes de agosto el modelo de costo “Vivienda en Altura” de la Revista Clarín Arquitectura medido en dólares estadounidenses tuvo una baja de 1% respecto del mes pasado acumulando un descenso de casi el 10% en los últimos dos meses.

Esta baja ocurre en un contexto de aumento del tipo de cambio, donde los costos de construcción se incrementan a un ritmo menor que la tasa de inflación mensual, lo que sugiere un bajo traslado a precios debido a la depreciación de la moneda local.

Por su parte, el indicador sintético de la construcción del mes de julio (última publicación) tuvo una variación positiva de 1,4% respecto del mismo período del año pasado acumulando en el año un incremento de la actividad de 9,2% pero cae el 1,8% respecto de junio pasado.

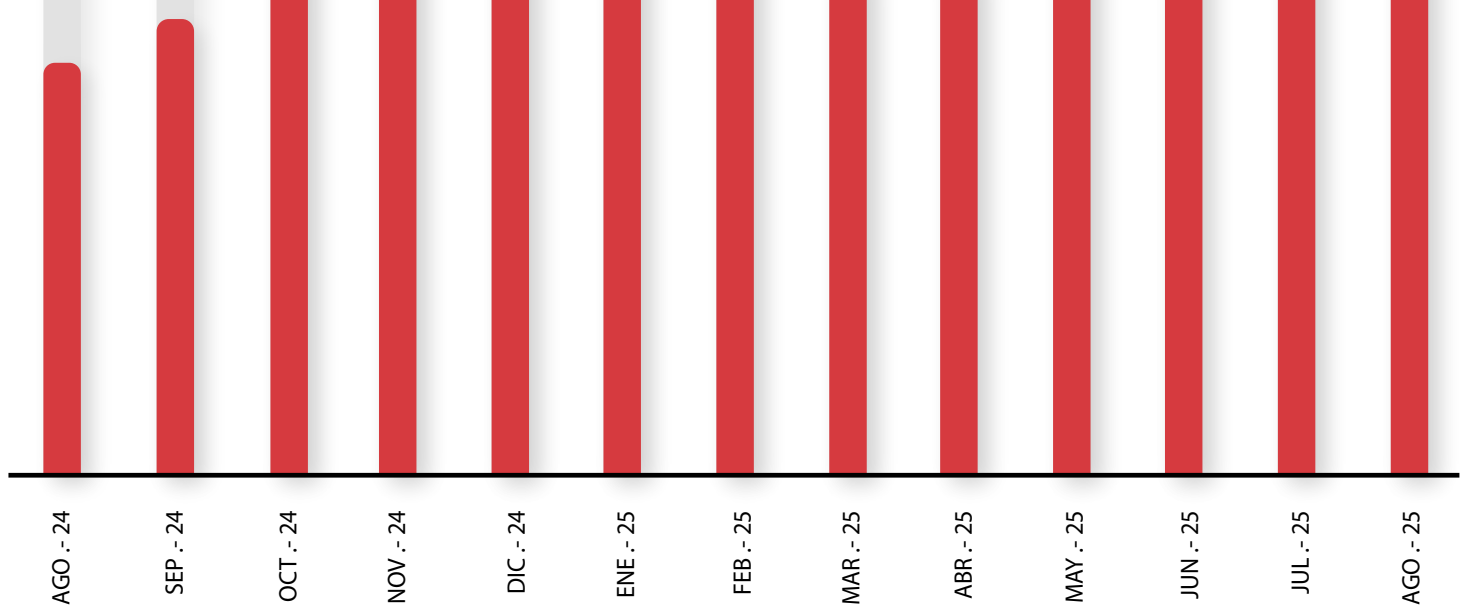
La superficie autorizada en obras privadas en los 246 municipios relevados por el INDEC prolonga su creciendo; durante el mes de junio la superficie permisada experimentó un salto cuantitativo de 32,7% en relación al mismo mes del año pasado y registra en el primer semestre del año un incremento de 9,1%.

En tanto, el cambio de contexto macroeconómico (fuerte aumento de las tasas de referencia) impactó negativamente en el volumen de venta de insumos al sector privado medido por el Índice Construya (IC); en efecto, durante el mes de agosto el IC registró una baja de 8,59% respecto a jul/25 observando un descenso de 5,5% en la comparación con el mismo mes del año pasado aunque en los primeros ocho meses del año acumula un incremento de 6,9% por encima del mismo período pero del año anterior.

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

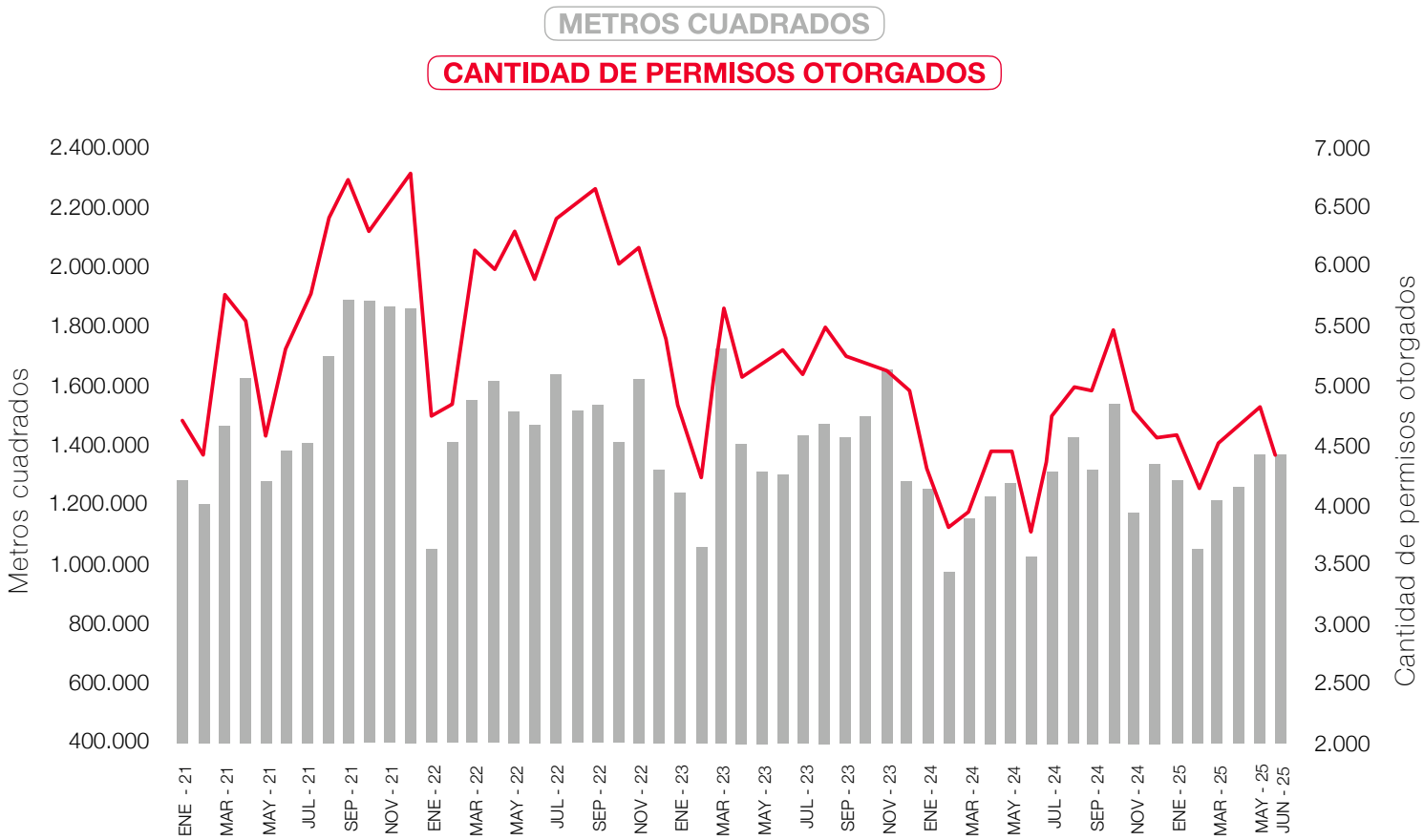
Vivienda en Altura (u$s/m2)

INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL | AGOSTO 2025



FUENTE: Elaboración propia sobre la base modelo Clarín Arq.

Superficie autorizada por los permisos de edificación, en metros cuadrados y cantidad de permisos otorgados



FUENTE: Indicadores de coyuntura de la act. de la construcción INDEC,

CAMILA BAR
Analista inteligencia de mercado
camilabar@toribioachaval.com
11 3458-4920

SERGIO BERNASCONI
inteligencia de mercado
bernasconi@toribioachaval.com
11 5261-4039

MATEO GARCÍA
Director Residencial
mateogarcia@toribioachaval.com
11 5924-7948

ToribioAchával