INFORME

DE MERCADO RESIDENCIAL

NOVIEMBRE 2025

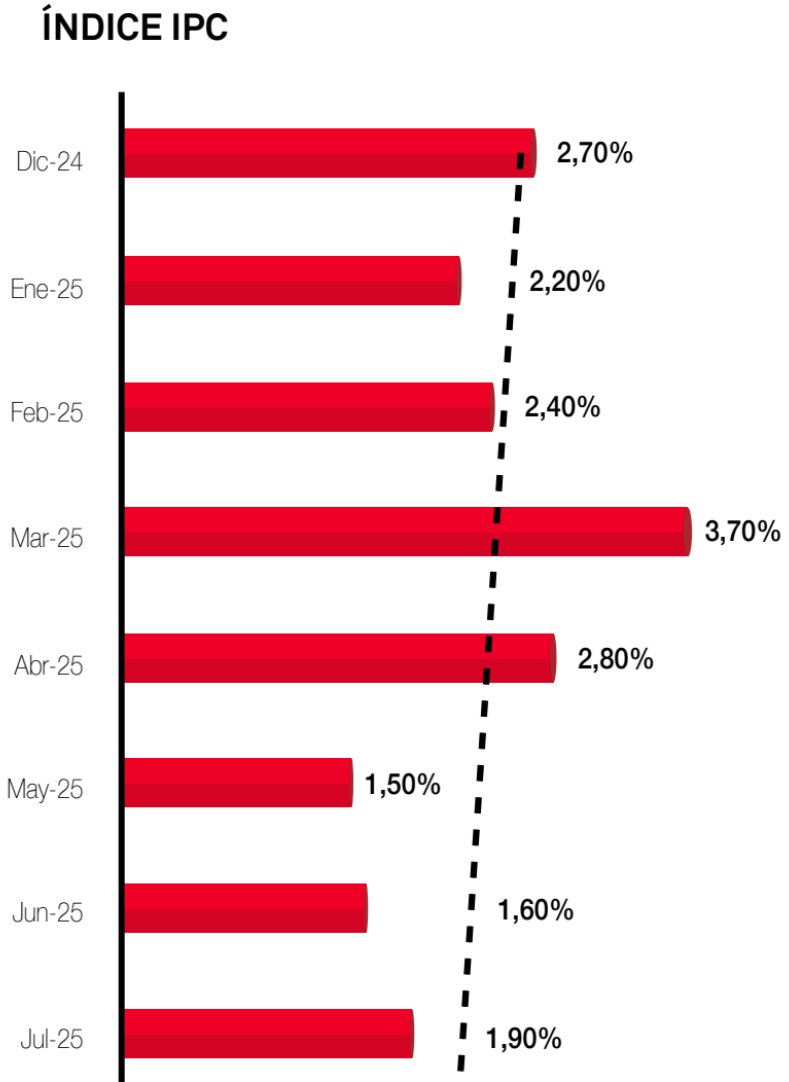
ToribioAchával

COYUNTURA ECONOMICA

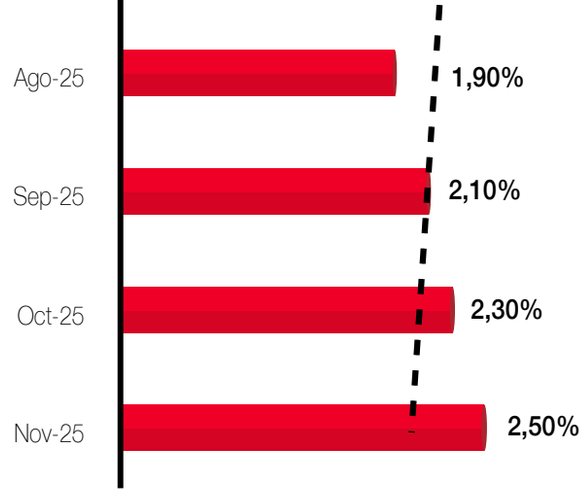
El índice de inflación IPC de noviembre fue el 2,5% de acuerdo con la información suministrada por el INDEC evidenciando un leve aumento respecto al 2,3% de octubre pasado; este incremento es atribuido en parte a los rezagos del clima de incertidumbre generado por las elecciones legislativas de medio término celebradas en los meses previos.

La tasa de inflación acumula en el presente año el 27,9% de suba mientras que la anualizada se ubicó en el 31,4%; si bien continúa en niveles muy por encima de otros países de la región, lo cierto es que la dinámica de incrementos de precios se desaceleró respecto de los años anteriores.

Las distintas cotizaciones del dólar americano (blue, oficial, MEP y CCL) exhibieron menor inestabilidad durante noviembre pasado mostrando en promedio bajas del 2,5% en mes. También, la tasa de interés de referencia experimentó un fuerte descenso.



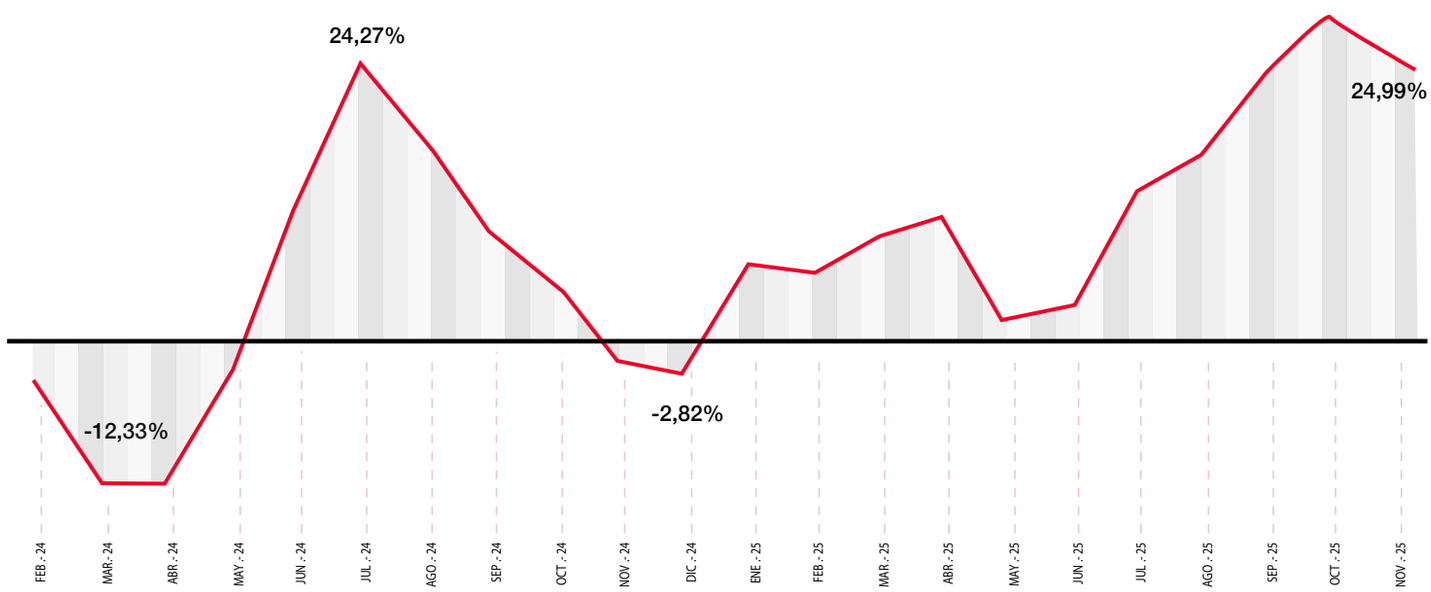
El estado nacional, como nos tiene acostumbrado bajo esta administración, tuvo nuevamente superávits gemelos. Las cuentas públicas volvieron a registrar números positivos acumulando en el período enero-noviembre del corriente el 1,7% de superávit primario y el 0,6% de superávit financiero.



FUENTE: INDEC

VARIACIÓN TIPO DE CAMBIO LIBRE

(BASE 100 = ENE 24)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base datos diario Ámbito Financiero

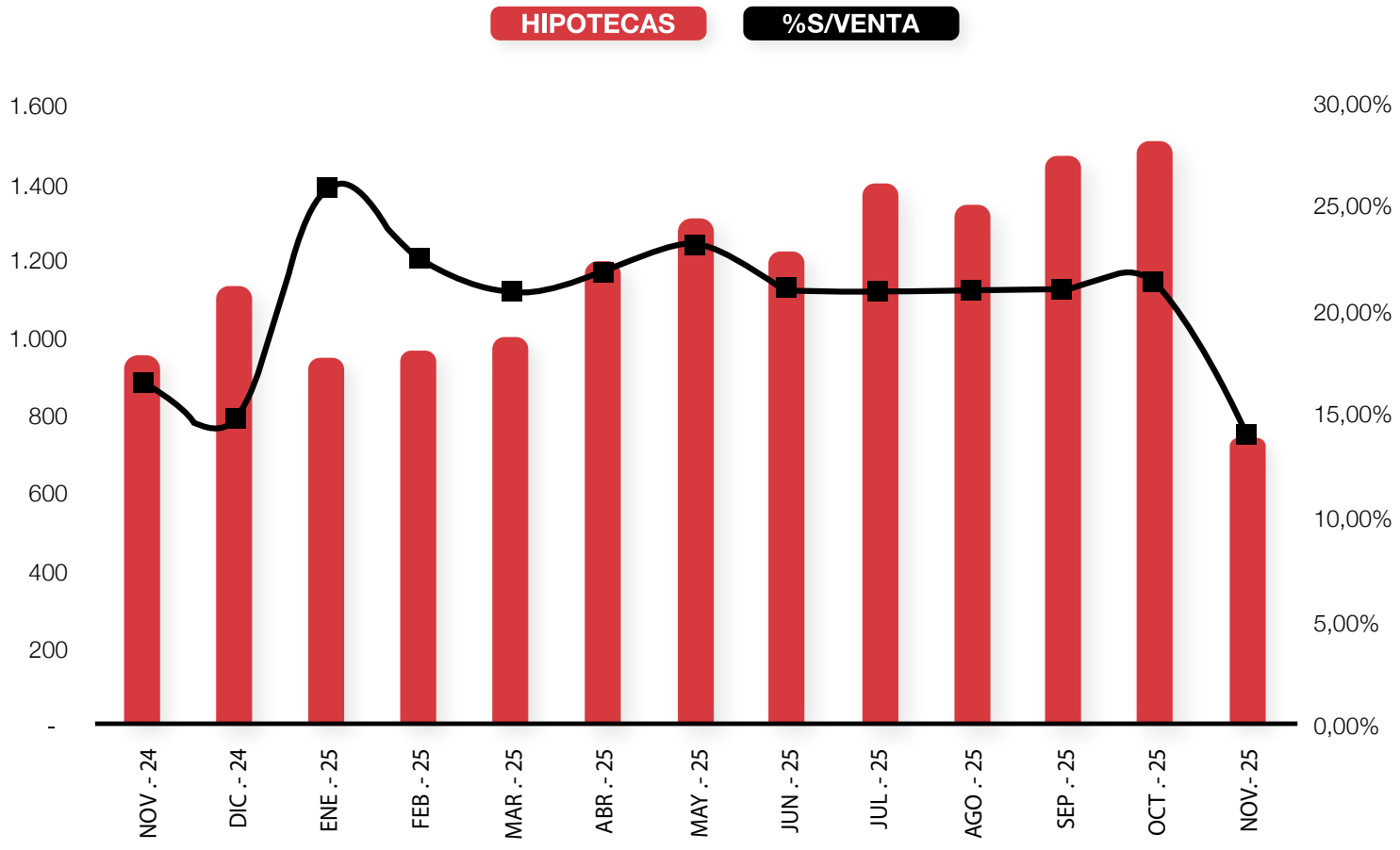
DEMANDA

De acuerdo con la información suministrada por el Colegio de Escribanos, durante el mes de noviembre pasado se anotaron en la Ciudad de Buenos Aires 5.250 escrituras de compra-venta de inmuebles. La cifra refleja una baja del orden del 25,19% respecto de oct/25 y del 8,77% en la comparación con el mismo mes pero del año anterior. Si bien el descenso se reflejó en noviembre, como el proceso de escritura tiene un rezago entre uno y dos meses, la menor demanda de inmuebles corresponde a los períodos previos (septiembre y octubre) en los cuales la alta incertidumbre producto del proceso electoral generó un notable deterioro de las principales variables macroeconómicas.

Esta desmejora también se observa en la financiación de inmuebles que, debido a la alta volatilidad que observaron las tasas de interés, las entidades financieras se vieron obligadas a retirar del mercado la oferta de crédito hipotecario; la cantidad de inmuebles escriturados mediante instrumentos hipotecarios descendió a 737 actos en el mes mostrando una baja de casi el 51% respecto a octubre . Los inmuebles escriturados con financiación hipotecaria tuvieron una participación del 14% respecto del total de inmuebles vendidos en noviembre.

FINANCIACIÓN DE INMUEBLES

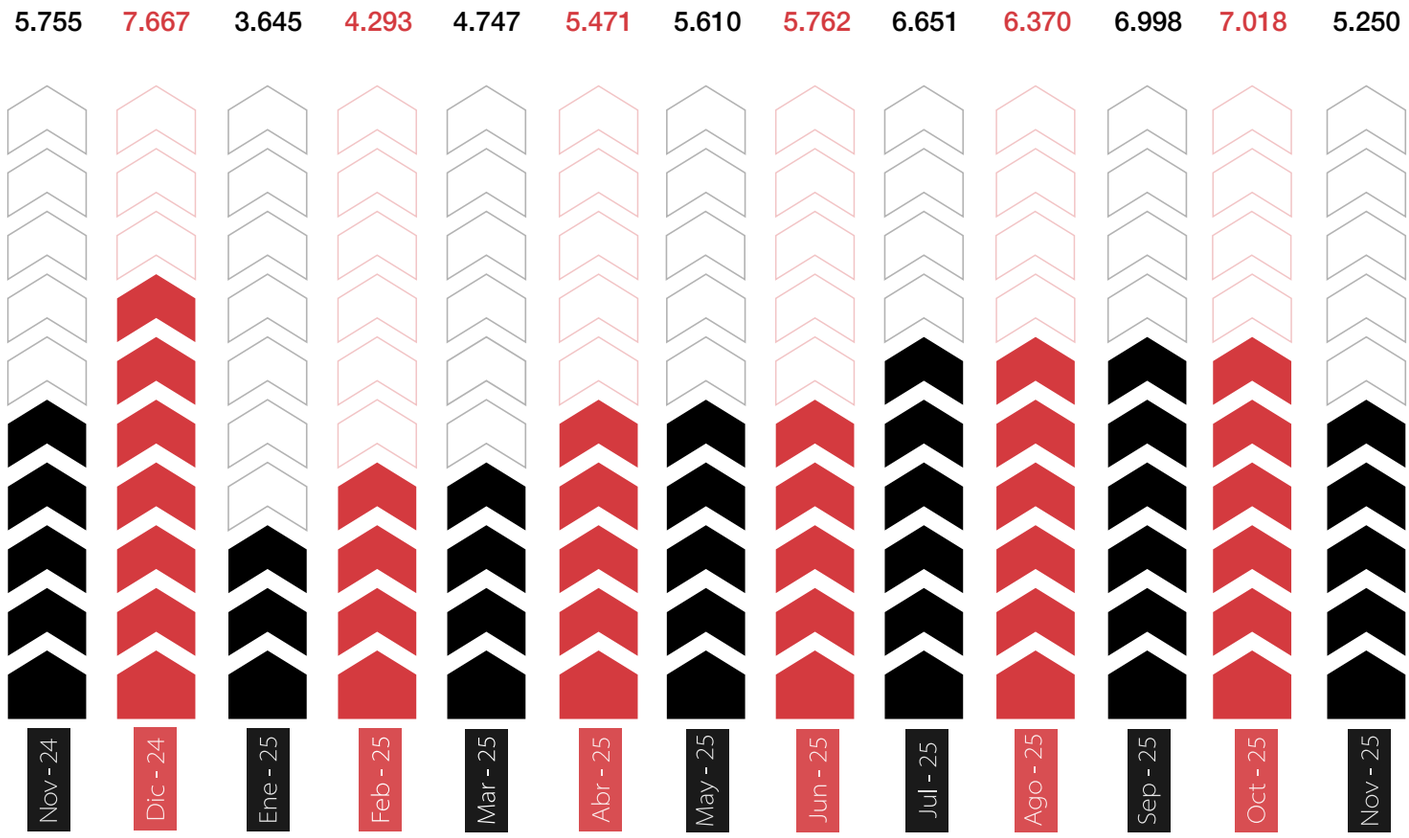
(Mensual)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

ESCRITURAS CABA

(Mensual)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

OFERTA

Los valores de ofrecimiento al mercado de los departamentos en las tres áreas de la ciudad relevadas exhibieron incrementos del 0,58% en promedio durante nov/25 respecto del mes anterior.

El área sur de la ciudad, representada por ABSC (Almagro-Balvanera-San Cristóbal), tuvo en noviembre la mayor tasa de aumento: los valores crecieron el 1,02% acumulando en el año casi el 8%.

En el barrio de Caballito los valores de ofrecimiento apenas evidenciaron una variación del 0,1% pero en los 11 meses del año llevan acumulado el 10,6% de aumento. Recoleta, si bien tuvieron un recorrido inestable durante el año (vienen descendiendo desde julio pasado) en noviembre se quebró esa tendencia incrementándose el 0,6% en el período; de esta forma, acumulan casi el 4% de aumento en el año.

La oferta de inmuebles, medida por la cantidad de avisos publicitarios en portales inmobiliarios, creció en el último mes casi el 1%; la tasa más elevada de aumento se verificó en los avisos para la modalidad “alquiler” (2,09%).

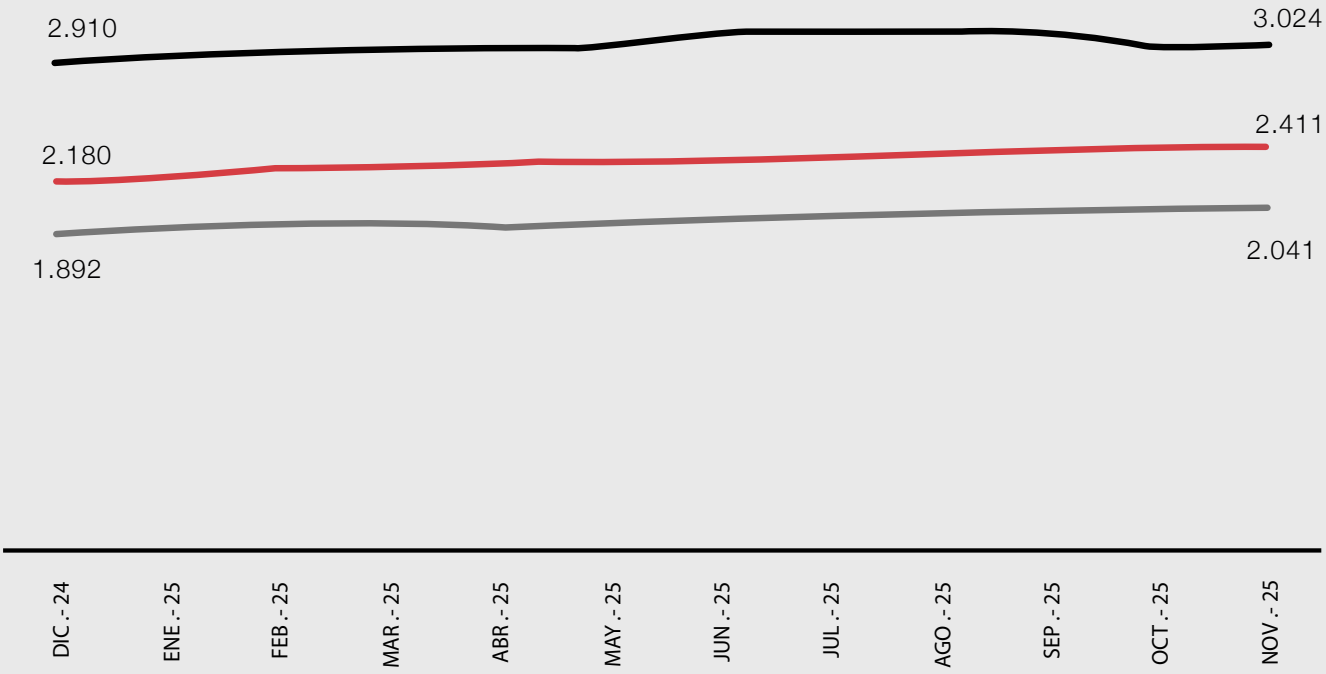
Aunque, en el mes los avisos de inmuebles residenciales en venta aumentaron sólo el 0,78%, la tendencia es creciente. En el análisis desagregado, los avisos de la tipología “departamentos” están casi el 10% por arriba de nov/24; para las tipologías “casas” y “PH” las tasas de crecimiento en el mismo período son algo más modestas: 0,34% y 4,34% respectivamente.

En cambio, en la comparación con el mismo mes del año pasado, los avisos para la modalidad “alquiler” en líneas generales descendieron en promedio el 2,08% explicado principalmente por la baja del 3,48% en la tipología “departamentos”. “Casas y PH”, en el mismo período, aumentaron respectivamente el 10% y 45%.

VALORES DE OFRECIMIENTO

(Deptos usados)

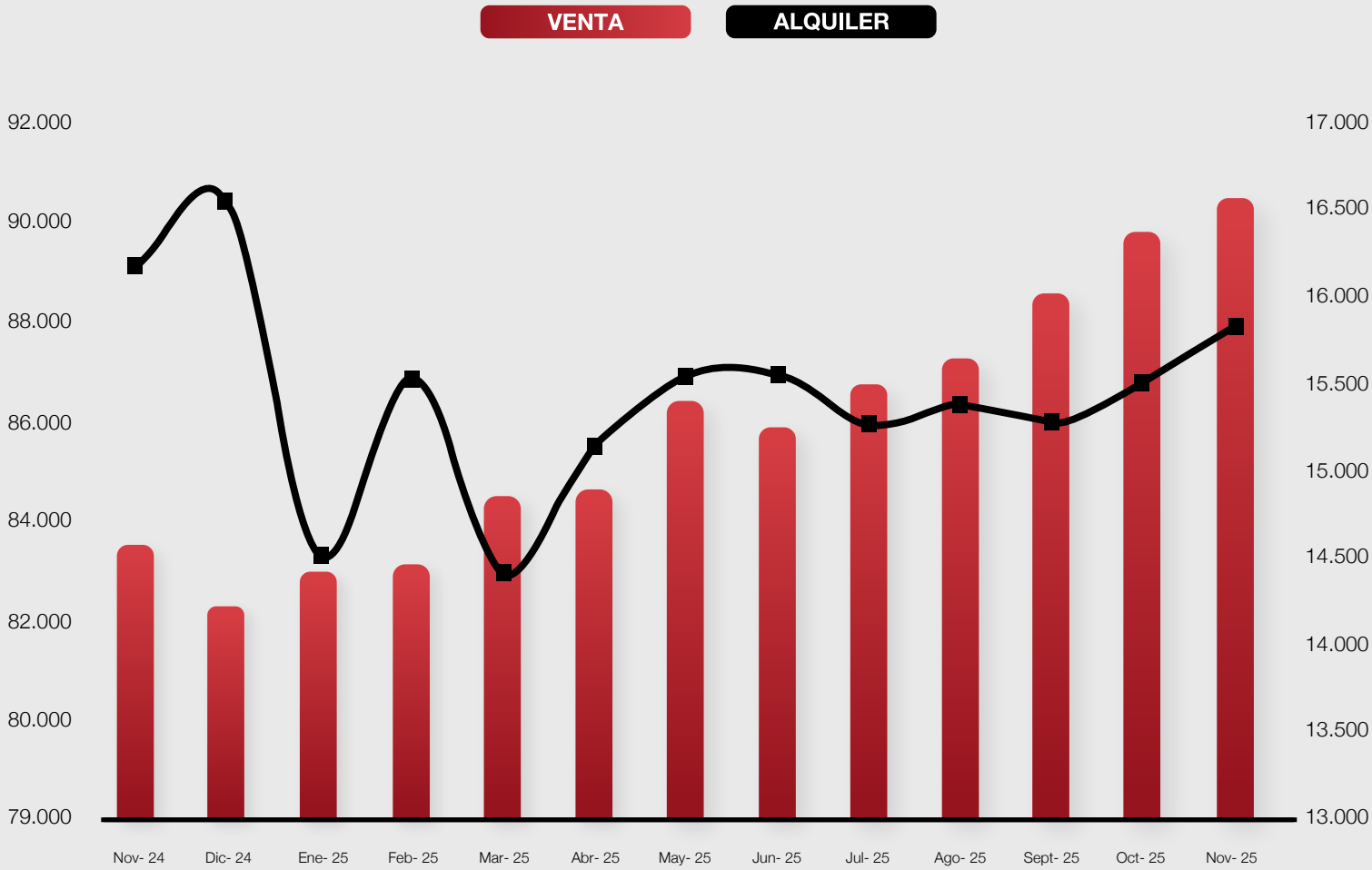
RECOLETA | **CABALLITO** | **ABSC** (Almagro, Balvanera, Boedo y San Cristóbal)



FUENTE: Consultoría Toribio Achaval

PUBLICACIONES EN PORTALES

(Inmuebles Residenciales)



FUENTE: Elaboración propia.Publicaciones en ZonaProp

MERCADO DE CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción volvió a incrementarse, medido en dólares estadounidenses, durante el mes de noviembre respecto de octubre pasado producto de la baja experimentada en el tipo de cambio, aunque sigue aún por debajo del nivel de dic/24.

El índice del modelo "edificio tipo" elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO) se incremento en moneda doméstica el 1,99% pero en dólares estadounidenses representa una suba del 4,63%.

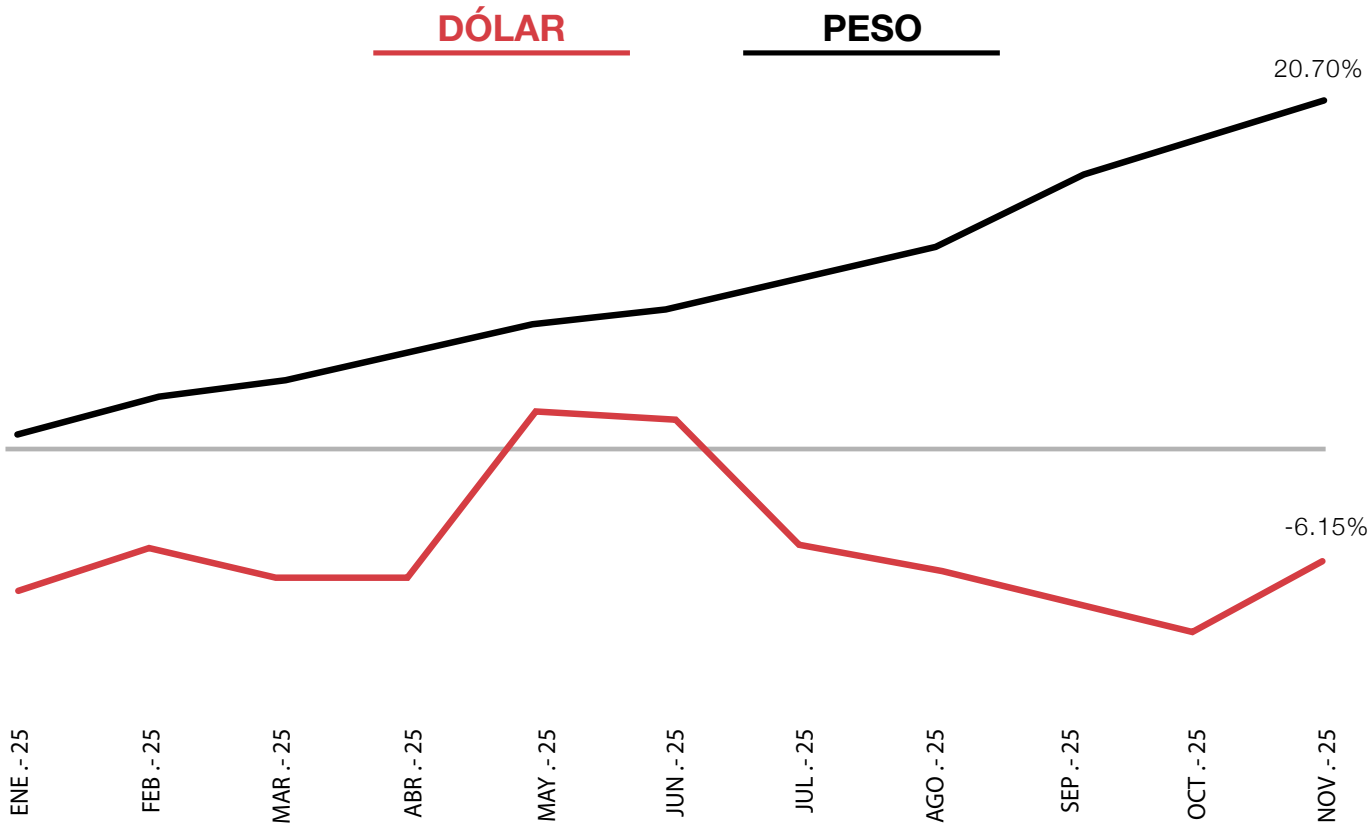
En tanto, durante noviembre el Índice Construya (IC) registró una baja del 7,11% mensual y se ubicó 5,5% por debajo del nivel de noviembre de 2024; sin embargo, en el acumulado del período enero-noviembre de 2025, experimenta una mejora de 6,0% interanual.

El INDEC, también proporcionó la evolución de la actividad de la construcción a través del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC). Se verificó, durante octubre pasado, una caída mensual de 0,5% luego de haber mostrado dos subas consecutivas en los meses previos. En la comparación interanual, exhibió un avance del 8%, el noveno consecutivo, en tanto en el acumulado del año se expandió 7,9%.

Por su parte, la superficie a construir autorizada por los permisos de edificación otorgados para la ejecución de obras privadas en una nómina representativa de 246 municipios, registró en septiembre de 2025 (último dato disponible) una suba de 6,0% con respecto a septiembre/24 y acumula en los primeros nueve meses del año un aumento de 7,1% con respecto al mismo período del año anterior.

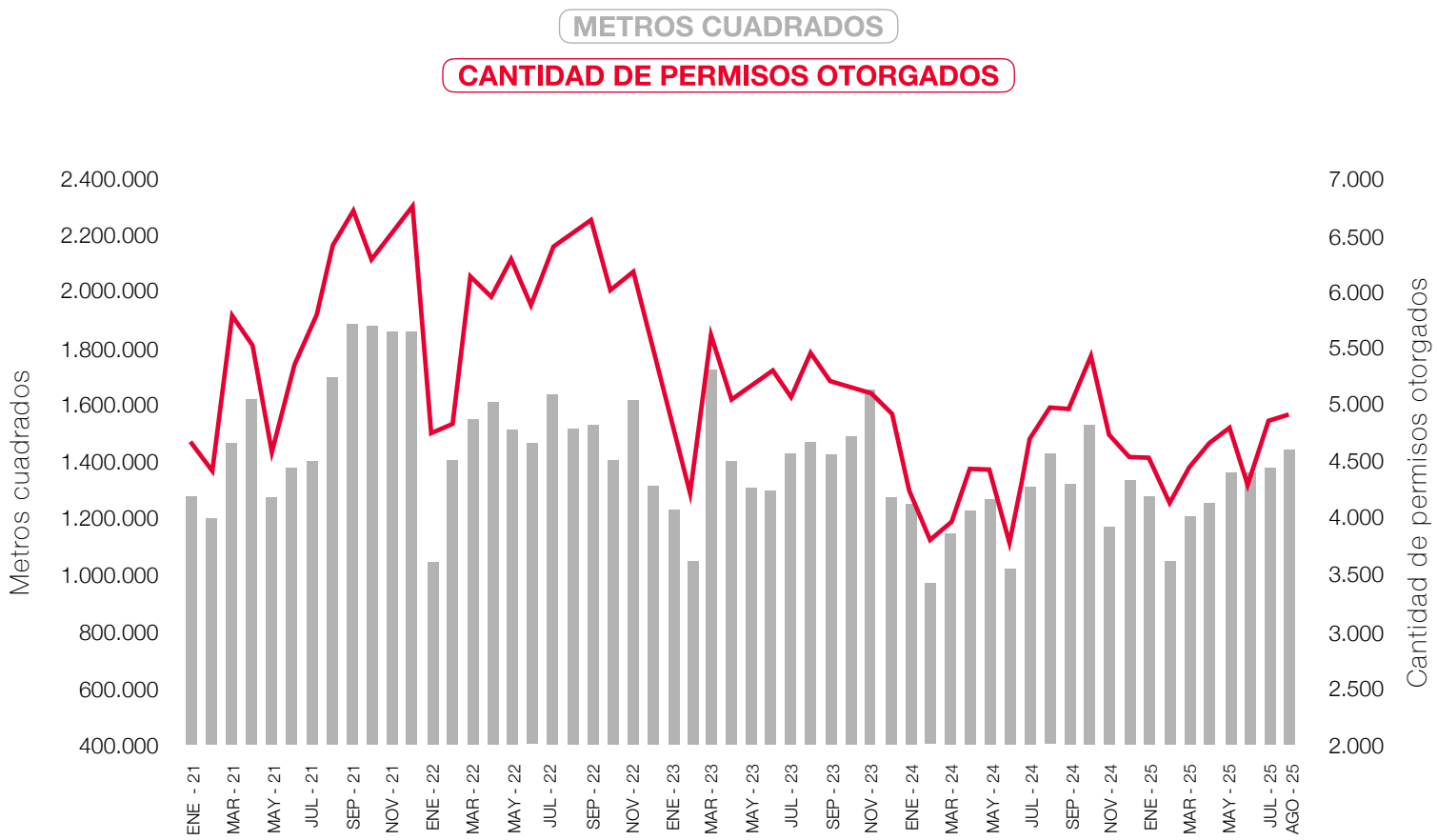
Modelo CAMARCO "Edificio Tipo"

(Base 100=Dic 24)



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