INFORME

DE MERCADO RESIDENCIAL

OCTUBRE 2025

ToribioAchával

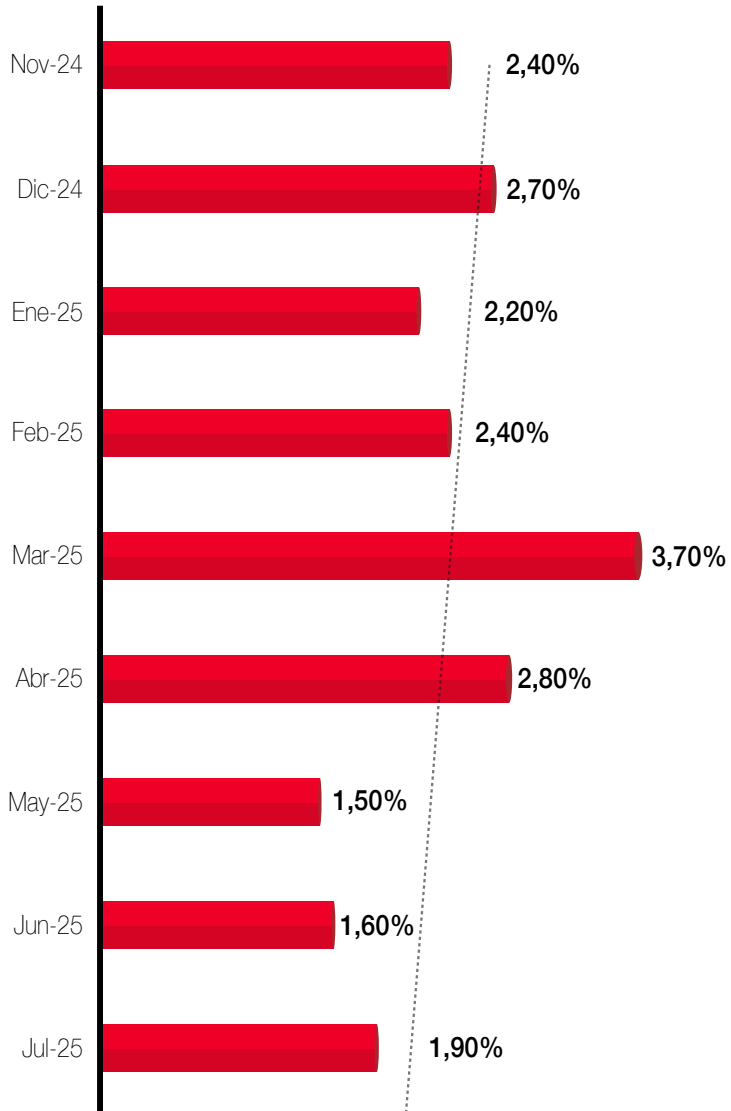
COYUNTURA ECONOMICA

Octubre de 2025 estuvo marcado por las Elecciones Legislativas Nacionales que, a diferencia de las celebradas en septiembre pasado en la Provincia de Buenos Aires, el amplio triunfo del oficialismo generó alivio en los mercados financieros los cuales habían experimentado excesiva volatilidad presionando al tipo de cambio y a las tasas de interés.

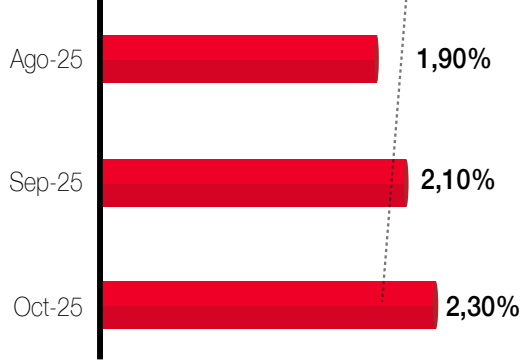
El amplio triunfo de La Libertad Avanza, que obtuvo a nivel nacional alrededor del 40% de los votos, fue interpretado como un plebiscito que reforzó la figura del presidente, situación que le permitiría avanzar en ambas cámaras del Congreso con mayor respaldo en la agenda de reformas.

En tanto, el índice de inflación IPC nacional mostró una aceleración en octubre respecto de los períodos anteriores; el 2,3% anunciado por el INDEC se ubicó algunos escalones por encima de las mediciones pasadas, dentro de un contexto que se caracterizó por un tipo de cambio que alcanzó el valor más alto, en términos nominales, en la era Milei.

ÍNDICE IPC



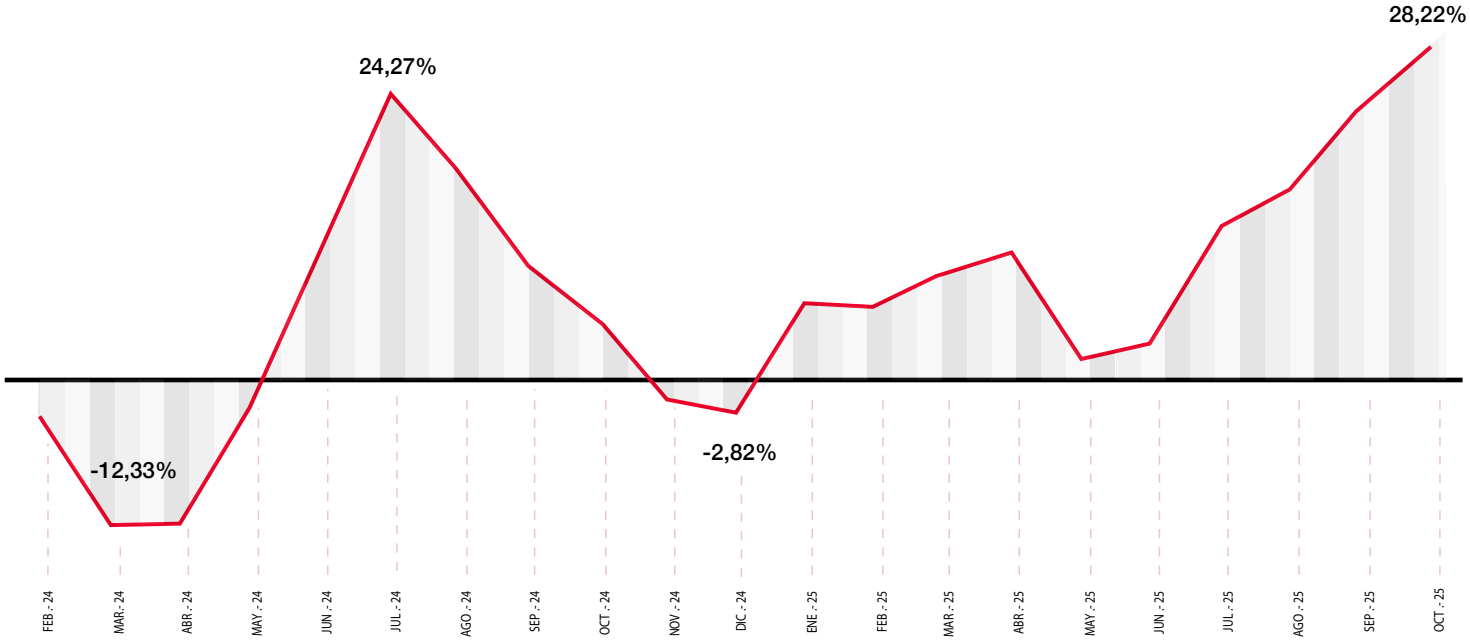
Por otro lado, el gobierno mantuvo la consolidación del resultado positivo en las cuentas públicas. El Sector Público Nacional registró un superávit financiero (luego del pago de intereses) de aproximadamente 0,5% del PIB y 1,4% de superávit primario para los primeros 10 meses del corriente año.



FUENTE: INDEC

VARIACIÓN TIPO DE CAMBIO LIBRE

(BASE 100 = ENE 24)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base datos diario Ámbito Financiero

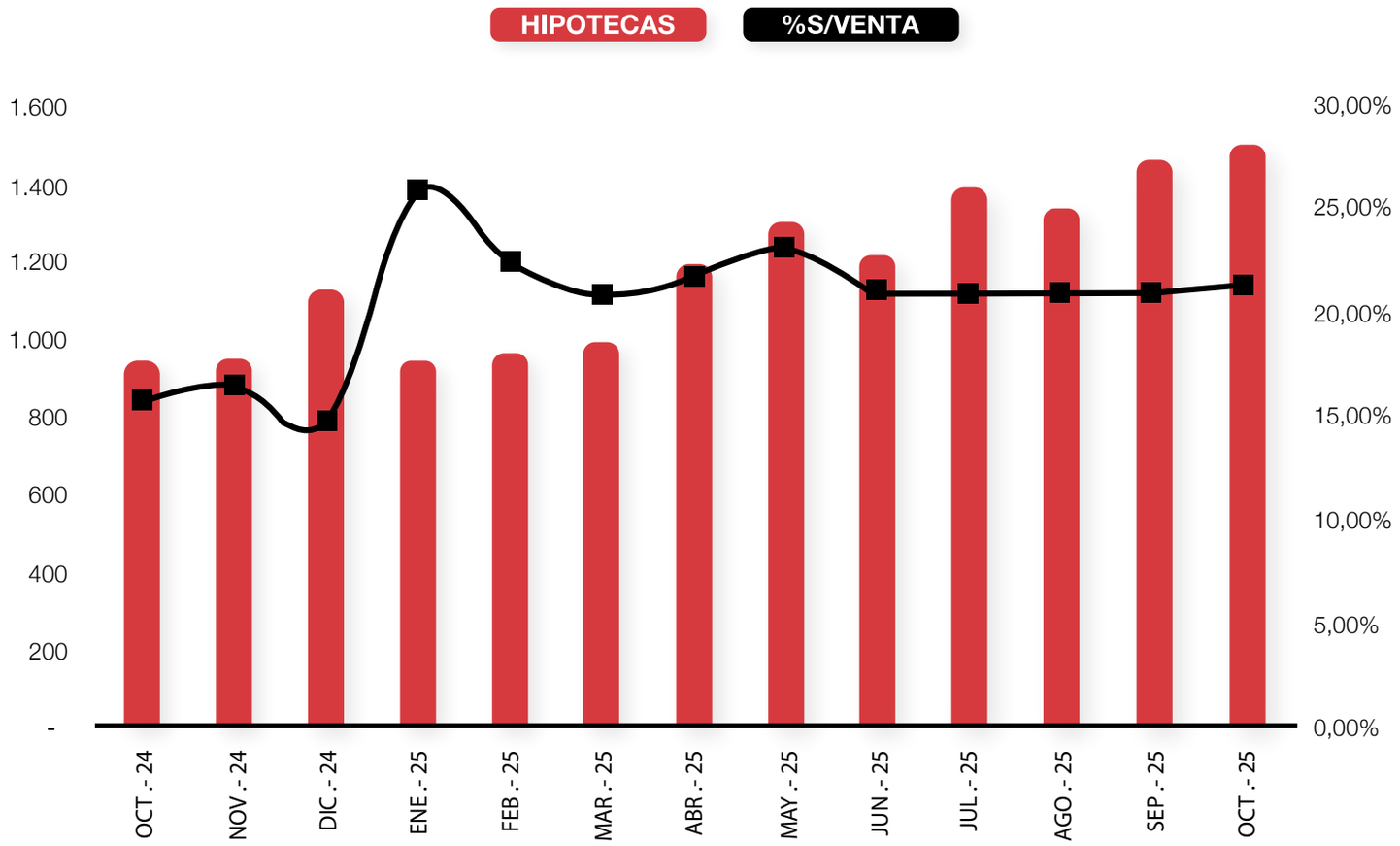
DEMANDA

La comercialización de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires continúa exhibiendo una dinámica favorable no obstante la incertidumbre generada por las elecciones de medio término. Según datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, en octubre se registraron 7.018 escrituras de compraventa de inmuebles significando el 17,22% de incremento respecto al mismo mes del año anterior. De esta forma, en los primeros 10 meses del corriente año, la demanda de inmuebles acumula un crecimiento del 36,47% en comparación con el mismo período de 2024.

Si bien, el aumento de la tasa de referencia impactó en el ciclo económico reciente, la demanda de crédito hipotecario se mantuvo robusta a pesar del encarecimiento de la financiación y la reducción de la oferta por parte de las entidades bancarias. De hecho, la cantidad de inmuebles adquiridos mediante crédito hipotecario alcanzó la cifra más alta de los últimos dos años; las 1.501 escrituras con hipotecas registradas en el mes representaron el 21,37% del total.

FINANCIACIÓN DE INMUEBLES

(Mensual)

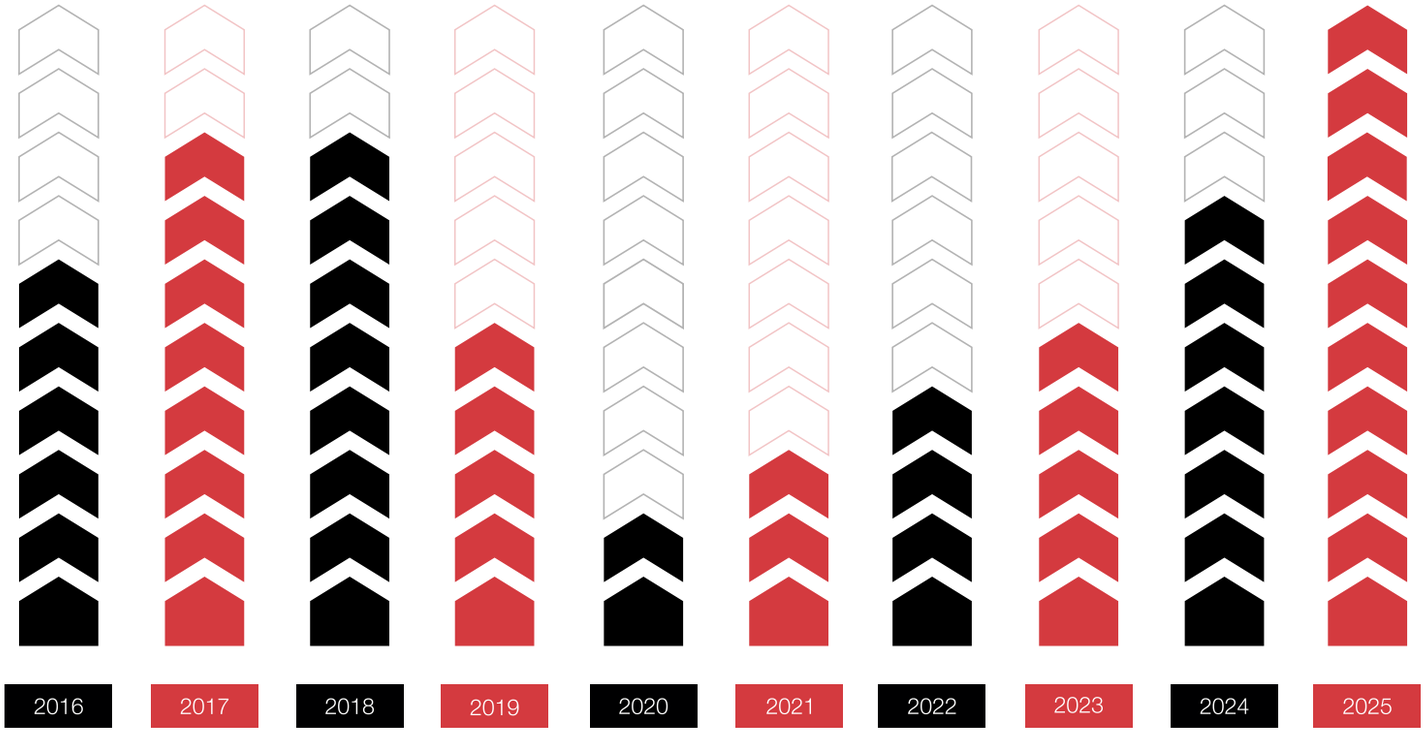


FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

ESCRITURAS CABA

(Acumulado anual)

33.754	48.809	47.547	27.769	13.179	22.606	26.131	31.911	41.449	56.565



FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

OFERTA

Aunque los valores de los inmuebles residenciales se ubican prácticamente en los máximos nominales alcanzados en el año 2018 (en promedio están sólo el 3,3% por debajo) en sintonía con la incertidumbre generada por las elecciones de medio término, las publicaciones vienen exhibiendo un ritmo de desaceleración en los últimos meses

En efecto, mientras que el acumulado del período enero-octubre del año 2024 mostraba un incremento promedio de un poco más de 16%, en el mismo período pero del corriente año los valores de publicación crecieron a un ritmo de casi el 7%.

En la medición de oct-25, los valores de publicación de departamentos en el barrio de Recoleta descendieron el 3% en comparación con el mes pasado; en cambio, en el ABSC y Caballito crecen el 0,43% y 0,81% respectivamente.

Por el lado de los avisos publicitarios, durante octubre del corriente la actividad publicitaria en general creció el 1,38% (se observaron aumentos en las dos modalidades: alquiler y venta).

Para los avisos de la modalidad “venta”, la tendencia de crecimiento se viene dando desde diciembre pasado. Las tipologías “departamentos y PH” aumentaron respecto del mes pasado el 1,44% y 1,78% respectivamente; para la tipología “casas”, los avisos descendieron en el mes sólo el 0,11%.

Los avisos de inmuebles residenciales en “alquiler” experimentaron un aumento del 1,43% en comparación con el mes anterior. Las tres tipologías “departamentos, casas y ph” tuvieron incrementos en octubre del corriente aunque se ubican el 2% debajo de las cantidades observadas durante octubre-24.

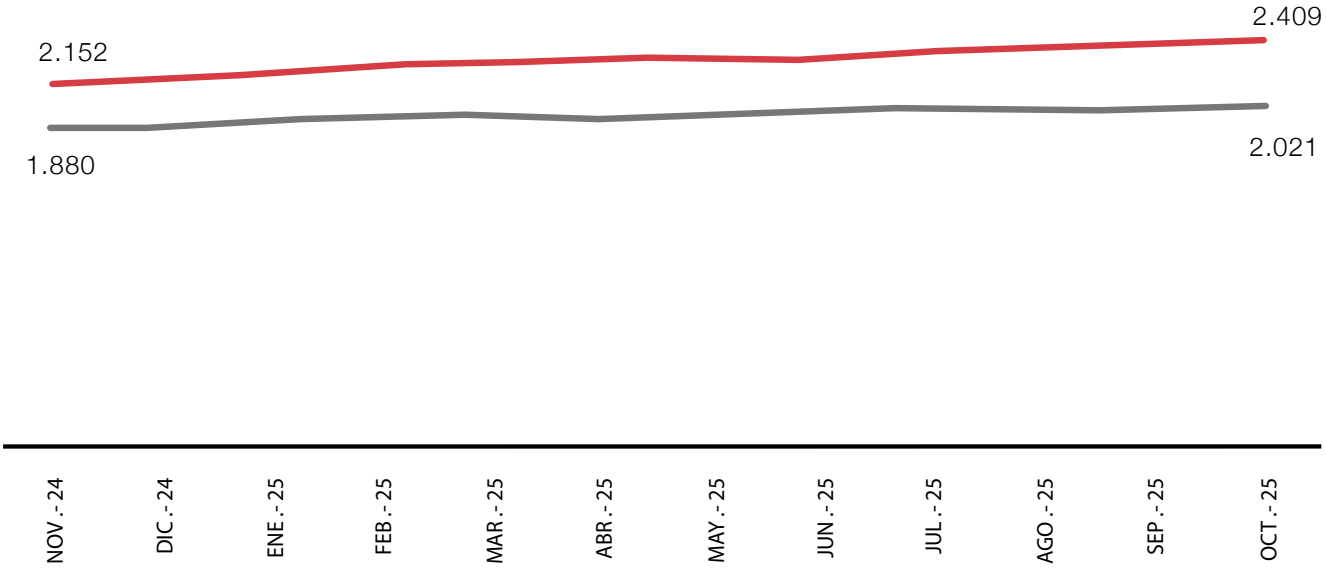
VALORES DE OFRECIMIENTO

(Deptos usados)

RECOLETA **CABALLITO** **ABSC**

(Almagro, Balvanera, Boedo y San Cristóbal)

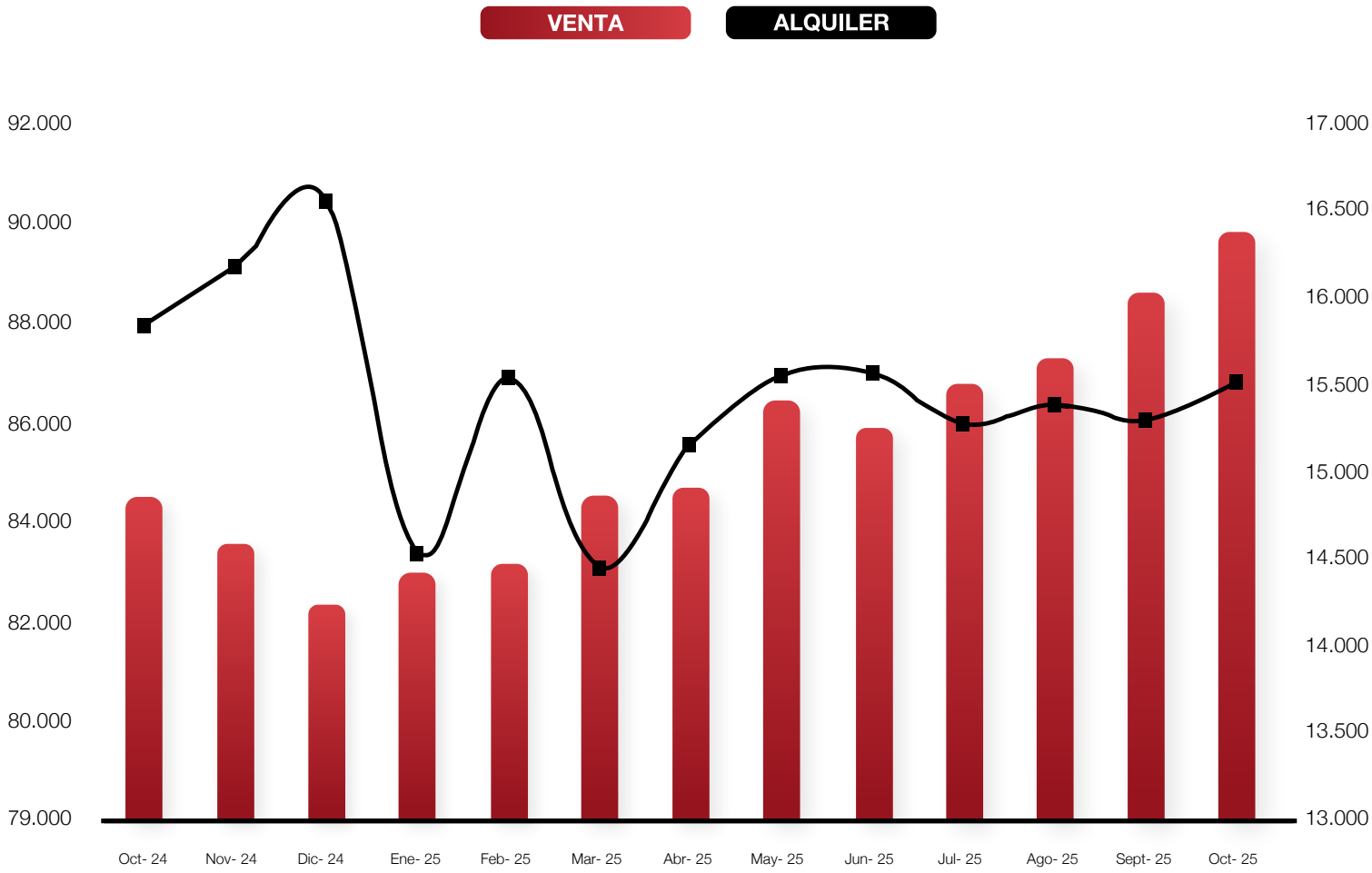
2.876 3.006



FUENTE: Consultoría Toribio Achaval

PUBLICACIONES EN PORTALES

(Inmuebles Residenciales)



FUENTE: Elaboración propia.Publicaciones en ZonaProp

MERCADO DE CONSTRUCCIÓN

El incremento del tipo de cambio observado desde mediados de año continúa mejorando el costo de construcción de las obras privadas que acumula en el año una disminución de 10,31% medido en dólares estadounidenses.

De acuerdo con el modelo “edificio tipo” elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO), el índice sufrió un incremento del 2,31% en octubre mientras que el dólar aumentó en promedio más del 4%.

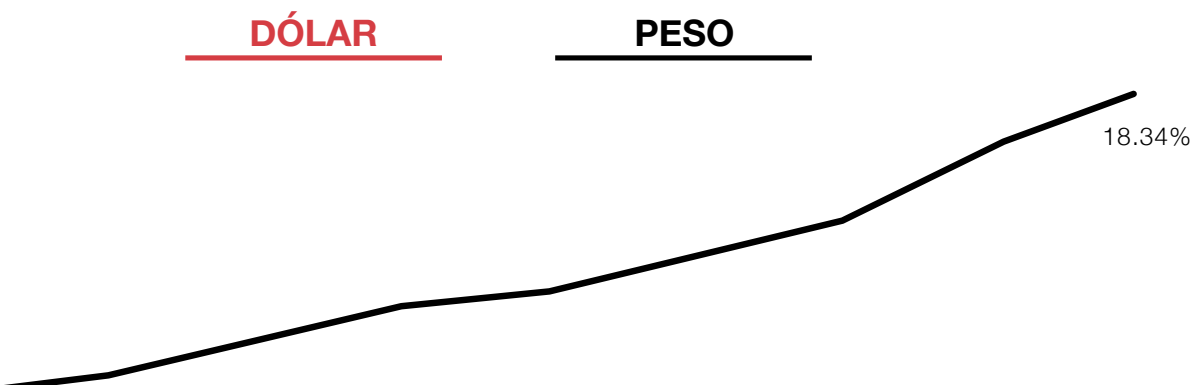
Por su parte, el índice Construya (IC) registró en octubre una disminución mensual del 2,21%, atribuida principalmente a la volatilidad en los últimos meses de las principales variables económicas. Aun así, en la comparación anualizada, el índice exhibe un incremento del 10,1%.

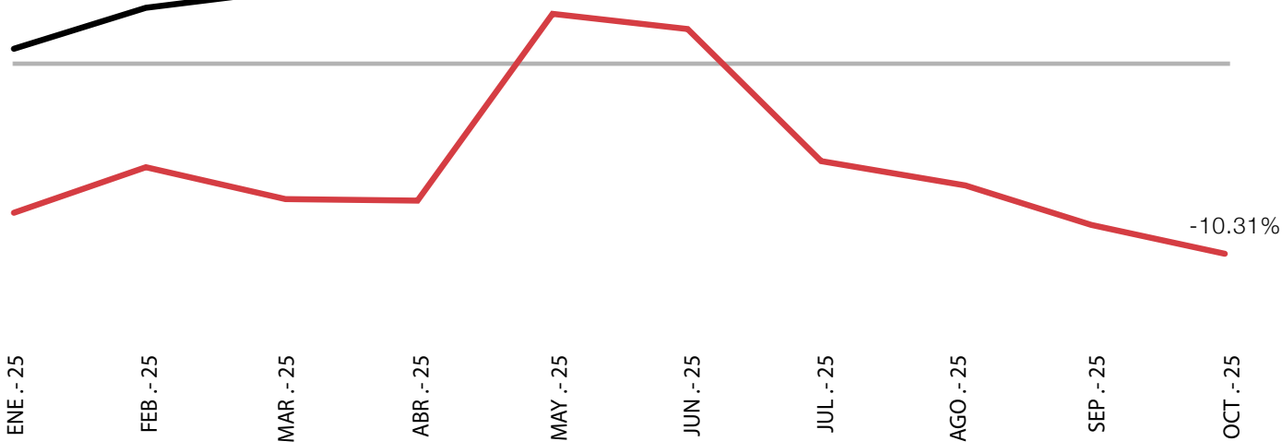
Otro de los indicadores del mercado de la construcción es el ISAC elaborado por el INDEC, el cual durante el mes de septiembre (última publicación disponible) mostró una variación mensual positiva del 0,9%. Este índice acumula en los primeros nueve meses del año un incremento del 7,8%.

También, la superficie autorizada en obras privadas tuvo una variación positiva en la última medición; los 246 municipios relevados por el INDEC registraron en agosto pasado un aumento del 1,5%. De esta forma, el acumulado en el período enero-agosto/25 sube el 7,8% respecto del mismo período del 2024.

Modelo “Edificio Tipo” CAMARCO

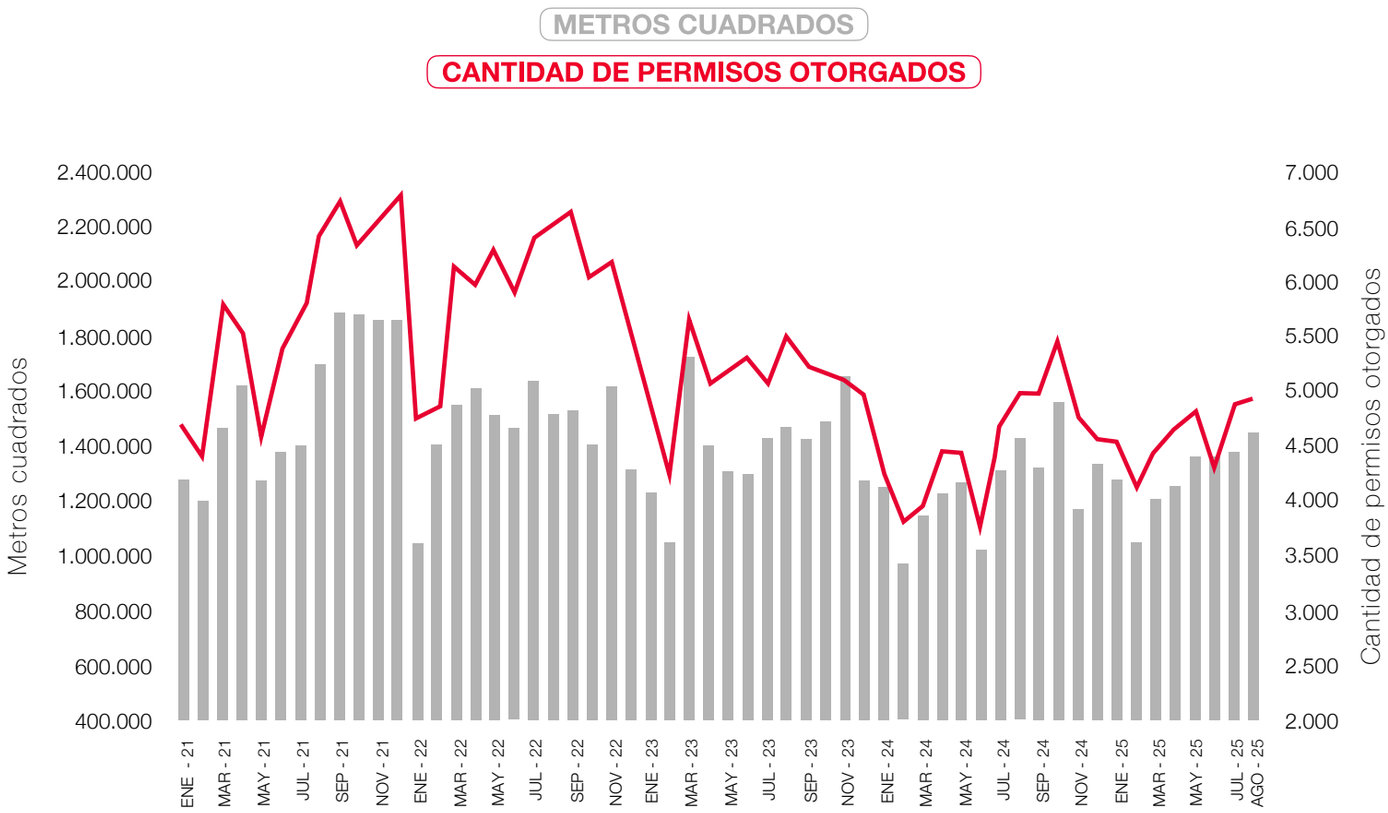
(Base 100=Dic 24)





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