INFORME

DE MERCADO RESIDENCIAL

SEPTIEMBRE 2025

ToribioAchával

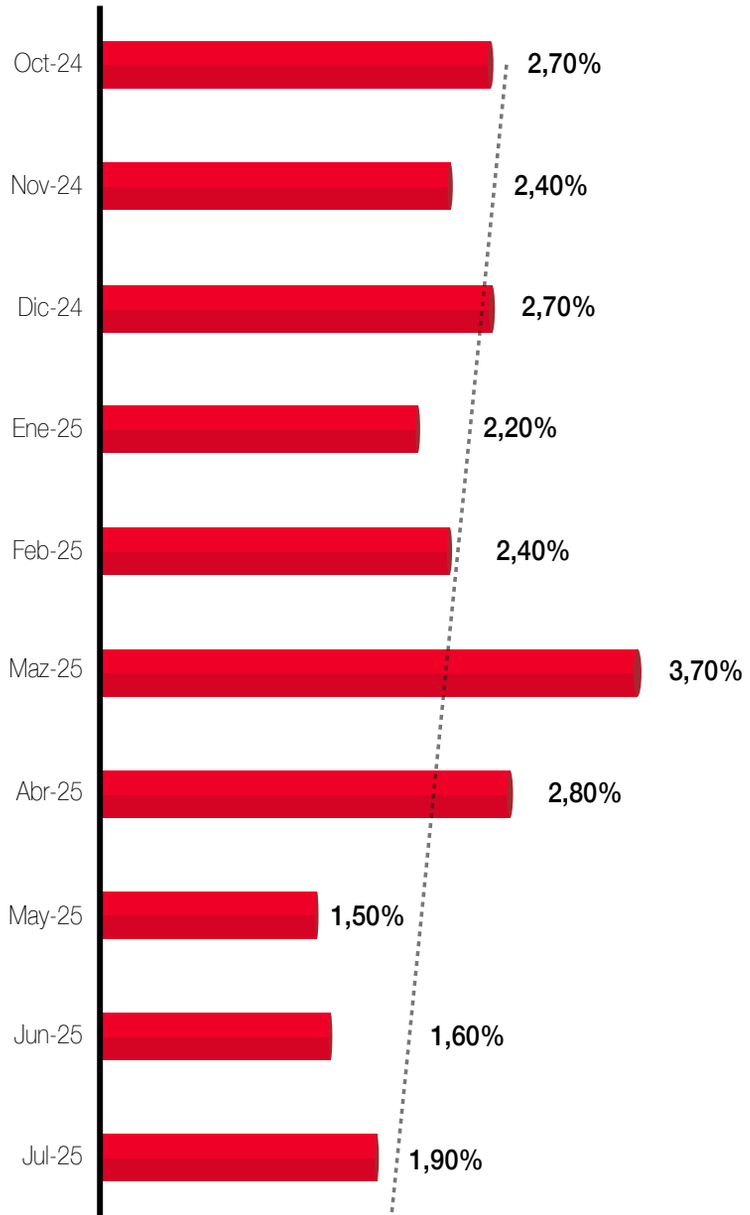
COYUNTURA ECONOMICA

Las elecciones legislativas en la Provincia de Buenos Aires generaron un clima de incertidumbre en el mercado durante septiembre, dado que el resultado adverso al Gobierno Nacional no fue anticipado por las principales consultoras políticas. Esto se tradujo en una fuerte caída en los mercados de acciones y de deuda, mientras que los tipos de cambio experimentaron una tendencia alcista, aunque el valor nominal se mantuvo por debajo del pico alcanzado en julio de 2024.

En el ámbito inflacionario, el INDEC reportó un incremento del 2,1% en el índice de inflación nacional (IPC) para septiembre, lo que representa una aceleración respecto de los cuatro períodos anteriores. Como resultado, la inflación interanual se ubicó en 31,8%, acumulando un 22,0% en los primeros nueve meses del año.

En cuanto a la actividad económica, el EMAE mostró una leve mejora en agosto pasado, luego de un período de tres meses de caídas consecutivas. En términos interanuales, la actividad económica se expandió un 2,4%, acumulando un avance del 5,2% en los primeros ocho meses del año.

ÍNDICE IPC

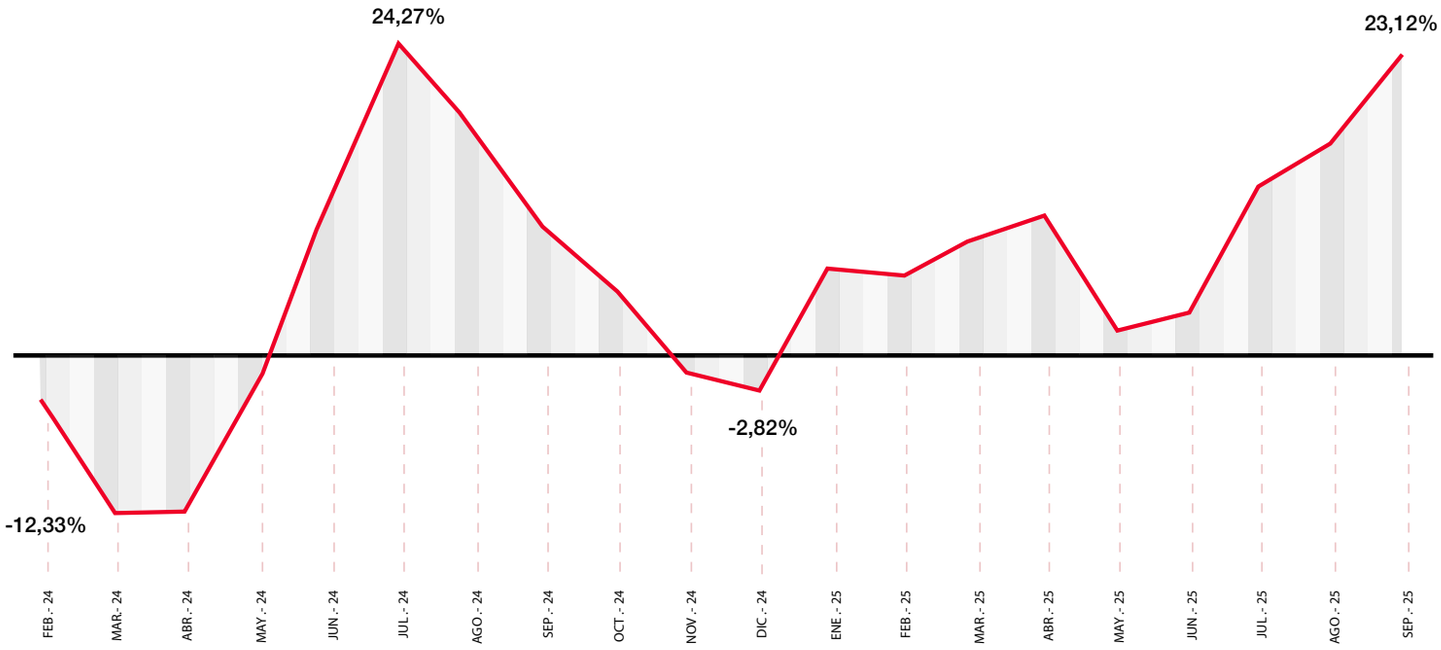


Finalmente, las cuentas públicas continúan exhibiendo resultados positivos, con un superávit financiero cercano al 0,5% y un superávit primario del 1,3% en los primeros nueve meses del corriente año.

FUENTE: INDEC

VARIACIÓN TIPO DE CAMBIO LIBRE

(BASE 100 = ENE 24)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base datos diario Ámbito Financiero

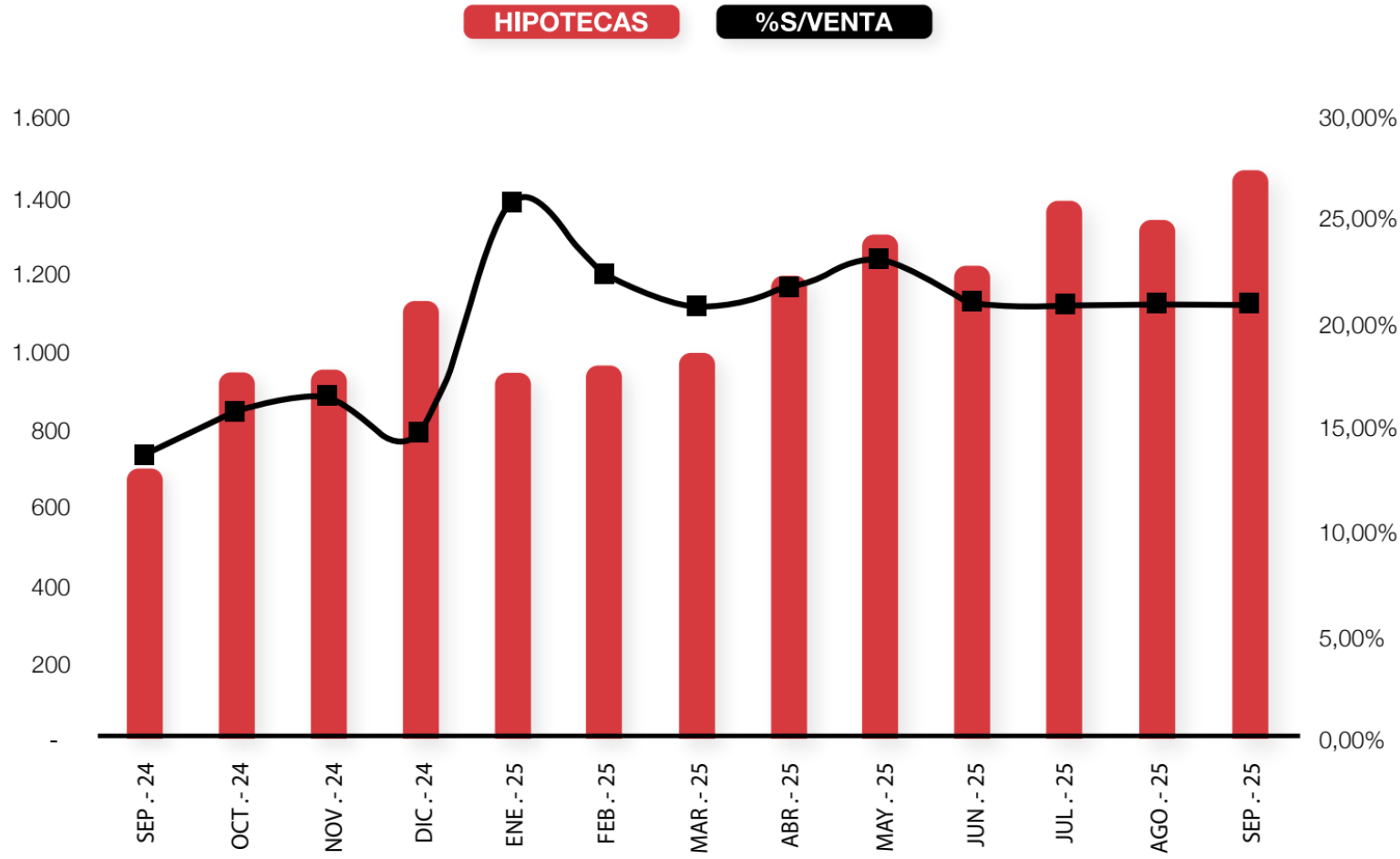
DEMANDA

A pesar del contexto económico-político adverso, el mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires mostró un comportamiento positivo en septiembre. Según datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, se registraron 6.998 escrituras de compraventa de inmuebles, lo que representa un incremento del 10% respecto al mes anterior y del 35,70% en comparación con el mismo mes del año anterior. De esta manera, el acumulado del año en el período enero-septiembre creció un 40% respecto del mismo período del año anterior.

En relación a la financiación de inmuebles, el 21% de las escrituras de compraventa en el período correspondieron a inscripciones con financiación hipotecaria, cifra que indica una estabilización en torno al 20%-22% del mercado después del pico del 25% alcanzado en enero. De esta forma, el mercado hipotecario exhibe un crecimiento significativo en comparación con años anteriores, acumulando el 448% de crecimiento en los primeros meses del año respecto al mismo período de 2024.

FINANCIACIÓN DE INMUEBLES

(Mensual)

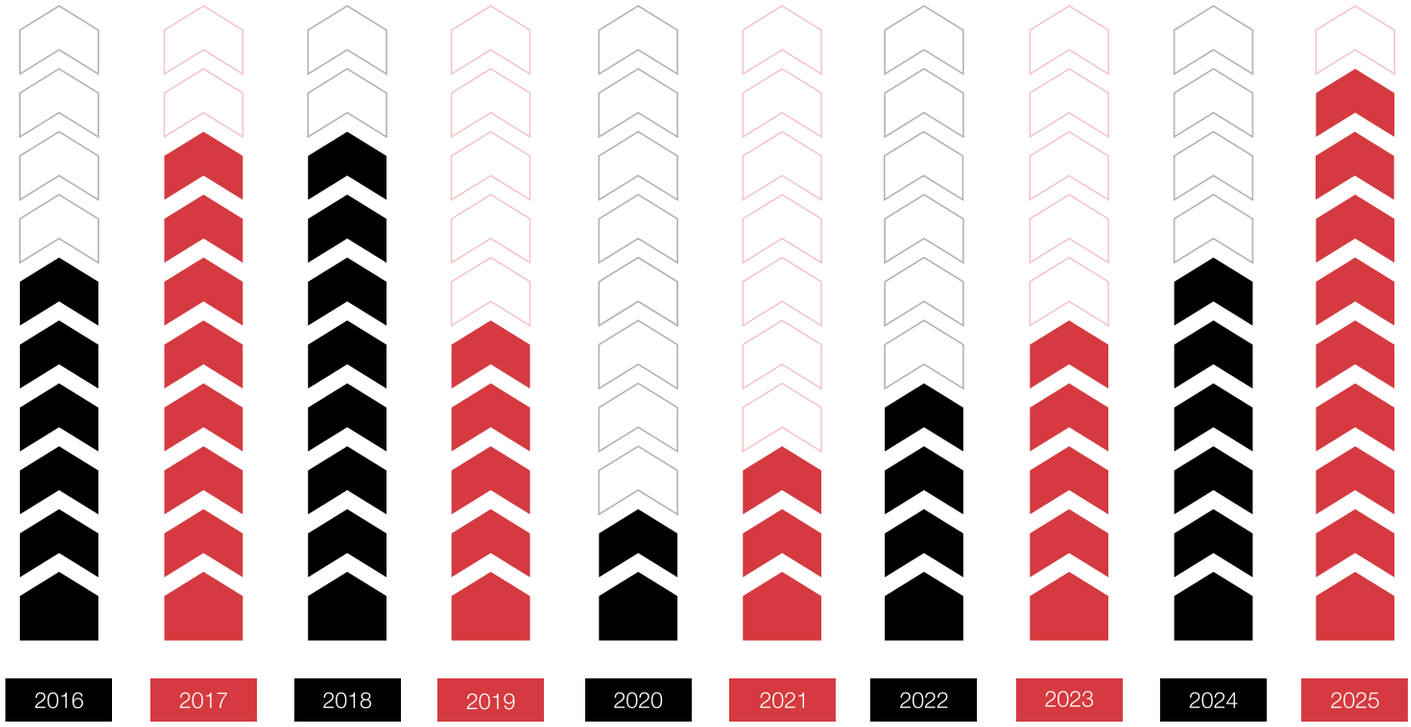


FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

ESCRITURAS CABA

(Acumulado anual)

29.601	42.621	43.876	24.617	10.651	20.032	23.157	27.352	35.462	49.547



FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

OFERTA

Los valores de publicación de departamentos en la Ciudad de Buenos Aires experimentaron un crecimiento moderado en septiembre luego del leve retroceso registrado en agosto en dos de las tres zonas relevadas. Aunque las tasas de incremento son más moderadas que en meses anteriores, los valores de ofrecimiento al mercado aún se encuentran por debajo de los máximos alcanzados en 2018.

En particular, los valores de los departamentos en el área ABSC (Almagro, Balvanera y San Cristóbal) y en el barrio de Caballito se ubican a un 4,4% y 5,5% respectivamente de los máximos históricos, mientras que los del barrio de Recoleta están prácticamente en valores similares a los máximos alcanzados.

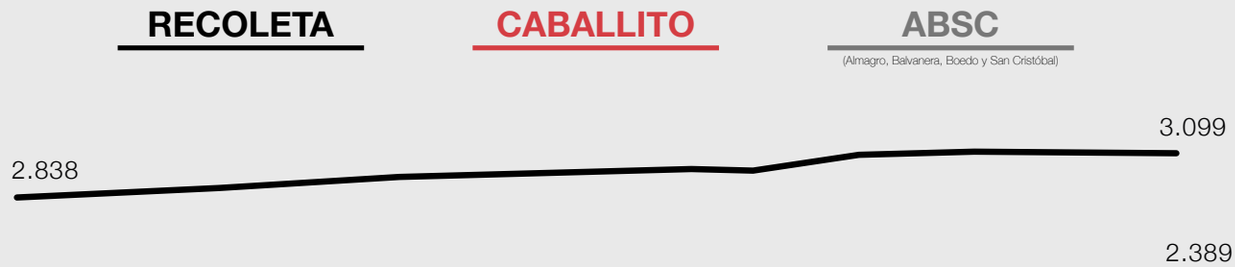
Los avisos publicitarios de inmuebles en los portales inmobiliarios tuvieron comportamientos dispares durante septiembre; por el lado de los avisos de inmuebles en venta, la cantidad de anuncios se incrementó en el mes el 1,48%, en cambio, por el lado de los alquileres, los avisos tuvieron el 0,6% de baja.

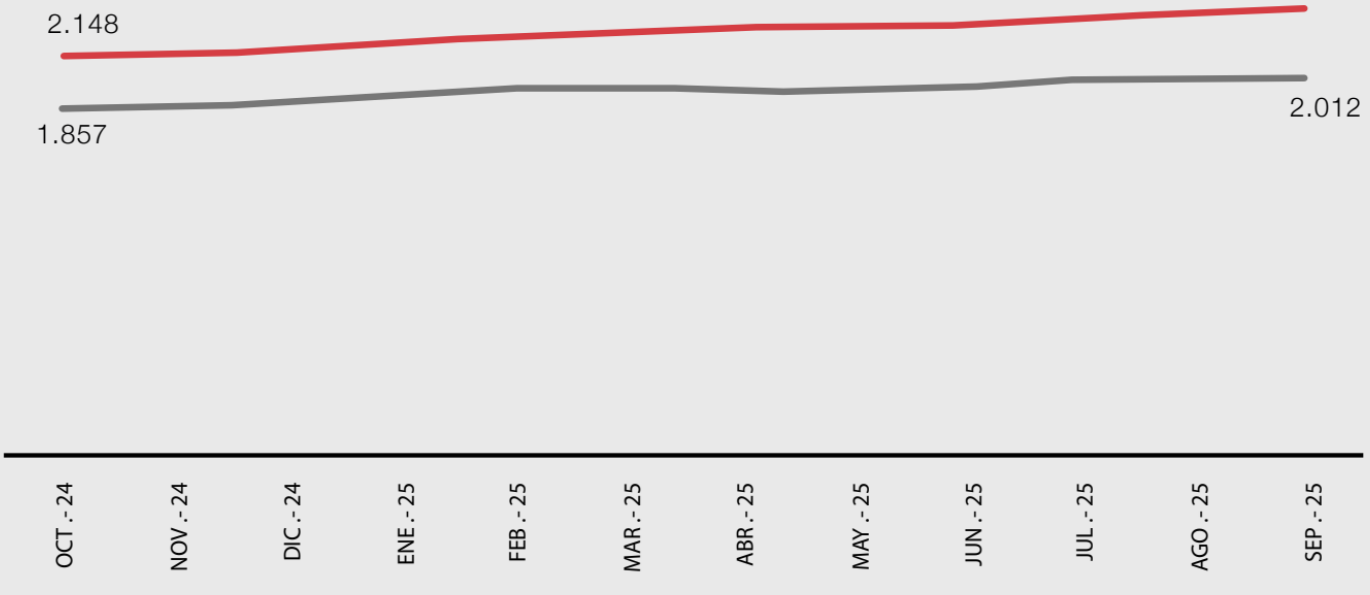
En el análisis desagregado, los avisos para la tipología “departamentos” en venta aumentaron en el mes el 1,5% cifra algo similar para las publicaciones de “casas” y “PH” (1,4% y 1,3% respectivamente).

En tanto, la desaceleración de las publicaciones de inmuebles en alquiler es explicada principalmente por los avisos de la tipología “departamentos” que caen en el mes casi el 1% a diferencia de “casas” que crece el 2,47% y “PH” el 7,38%.

VALORES DE OFRECIMIENTO

(Deptos usados)

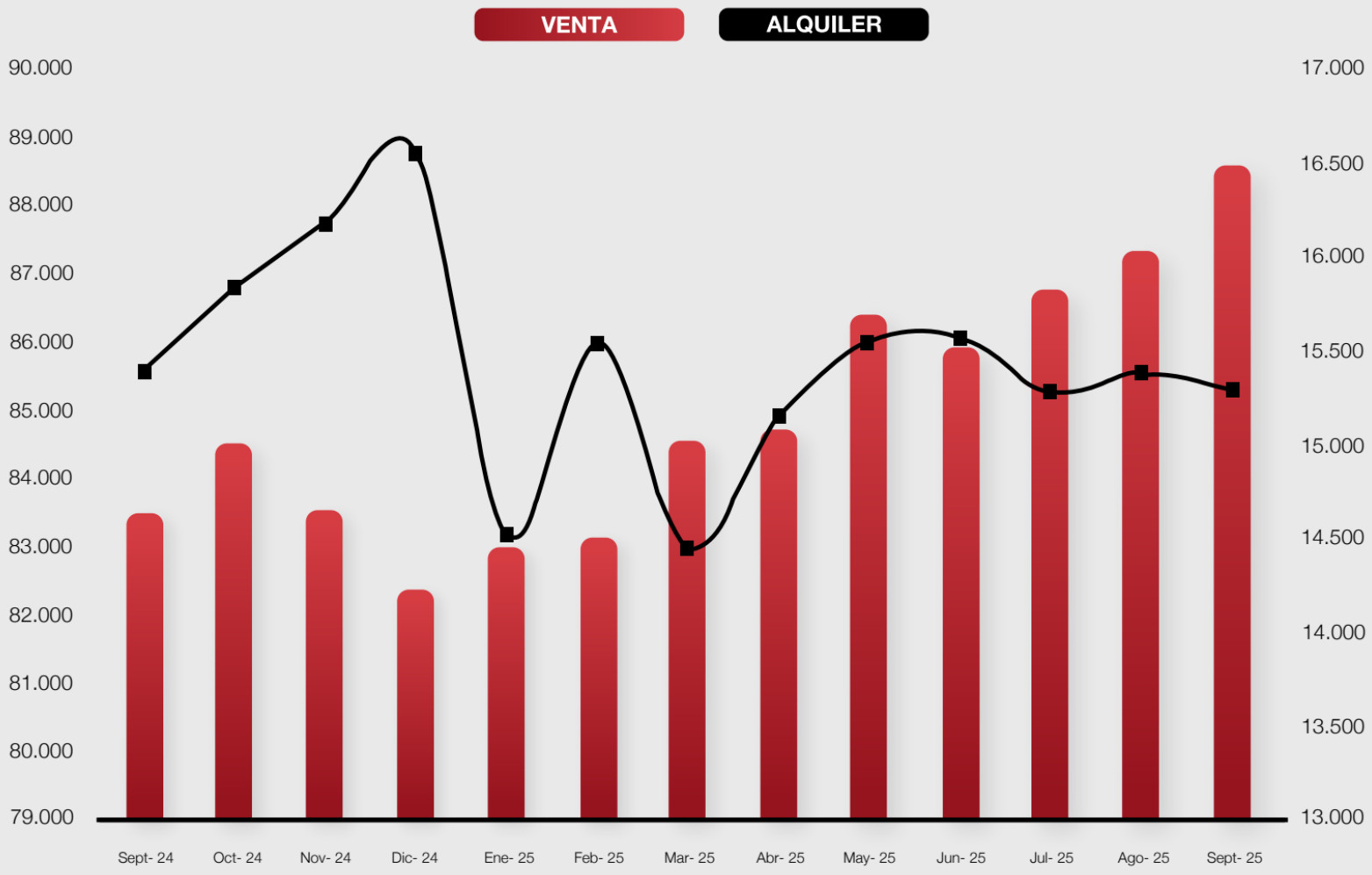




FUENTE: Consultoría Toribio Achaval

PUBLICACIONES EN PORTALES

(Inmuebles Residenciales)



FUENTE: Elaboración propia.Publicaciones en ZonaProp

MERCADO DE CONSTRUCCIÓN

Según el modelo “Edificio Tipo” elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción, los costos de construcción expresados en dólares estadounidenses han caído en los últimos cuatro meses y acumulan en el año una disminución cercana al 9%.

Esta dinámica se da en un contexto donde los incrementos de costos de construcción en moneda local se moderan, mientras que el tipo de cambio experimenta una devaluación más pronunciada.

Por el lado de la actividad de la construcción, en agosto de 2025 el indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) muestra el 0,4% de incremento respecto a igual mes de 2024. El acumulado de los ocho primeros meses de 2025, el índice presenta un aumento de 8,0% respecto a igual período pero del año pasado.

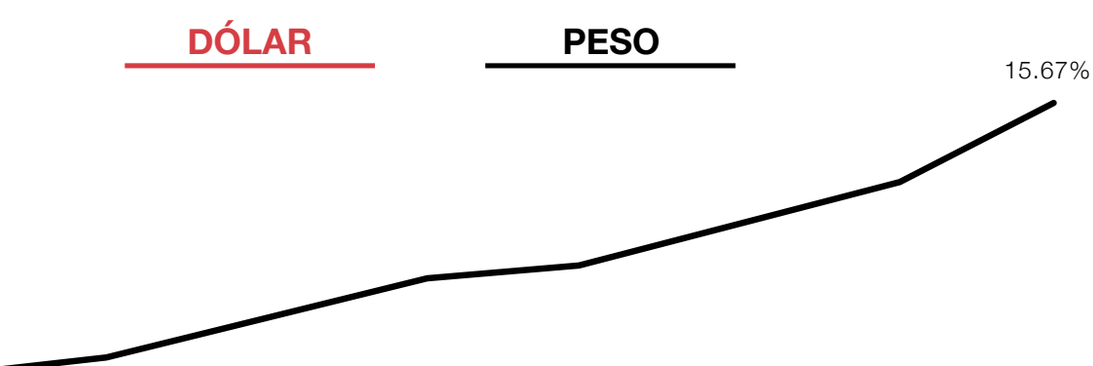
Al tiempo que, la superficie autorizada en obras privadas en los 246 municipios relevados por el INDEC tuvo otro período exhibiendo incrementos; durante el mes de julio pasado la superficie permisada creció el 5% en relación al mismo mes del año pasado acumulando en los primeros siete meses del año una suba de 8,5%.

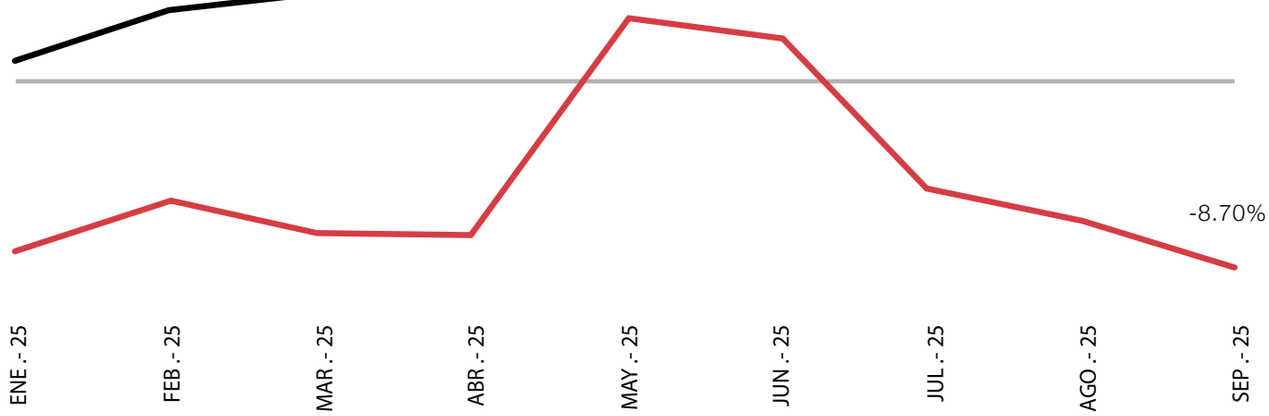
Por último, a pesar del escenario de alta volatilidad que exhiben las principales variables financieras, el índice construya (IC) observó en el mes de septiembre el 1,08% de variación positiva respecto del mes anterior.

En lo que va del año este indicador, que mide las ventas de materiales de construcción al sector privado, acumula el 6,9% de aumento respecto al año pasado.

Modelo “Edificio Tipo” CAMARCO

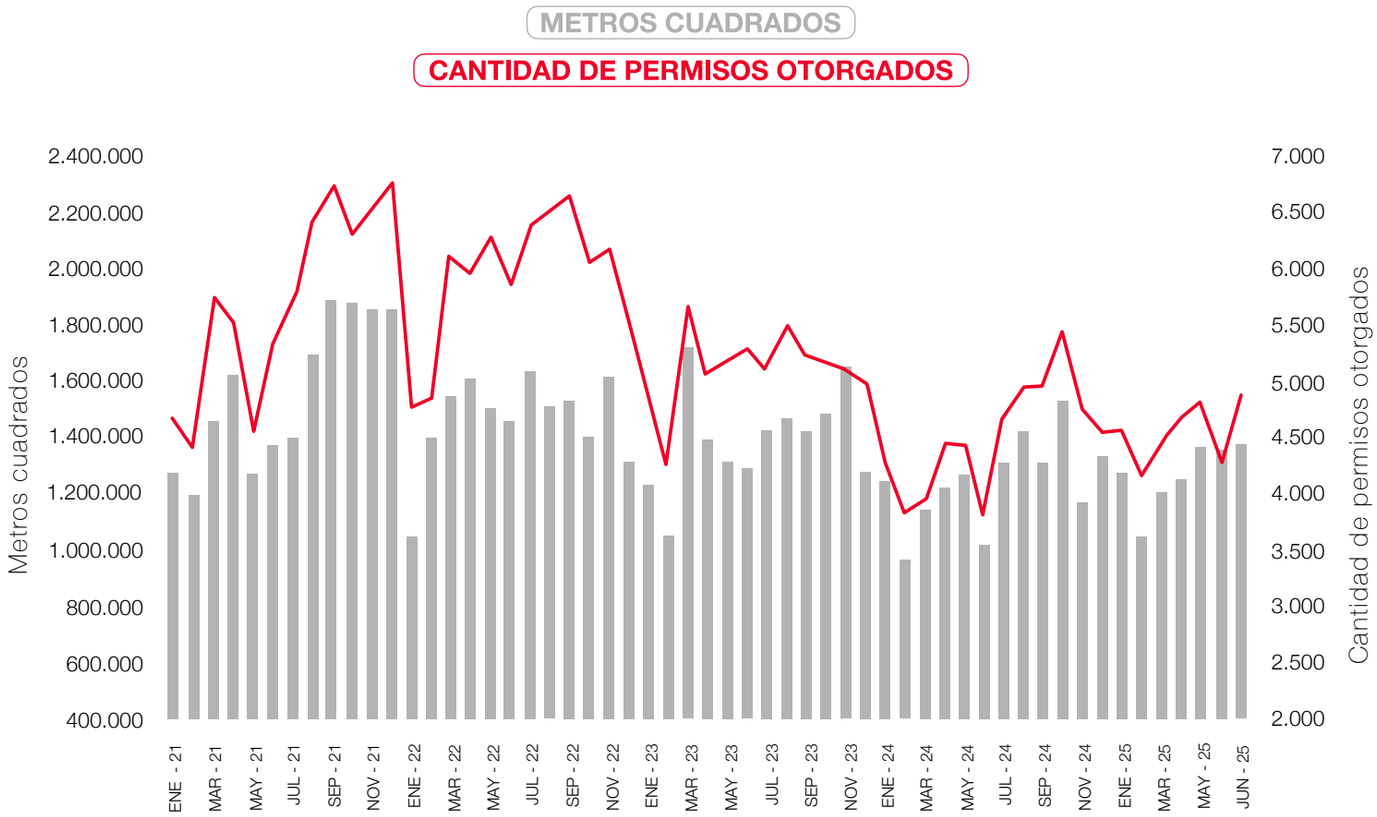
(Base 100=Dic 24)





FUENTE: Elaboración propia sobre la base modelo Clarín Arq.

Superficie autorizada por los permisos de edificación, en metros cuadrados y cantidad de permisos otorgados (Ene. 21 - Jul.25)



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