



INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL | JUNIO 2025

ToribioAchával

COYUNTURA ECONÓMICA

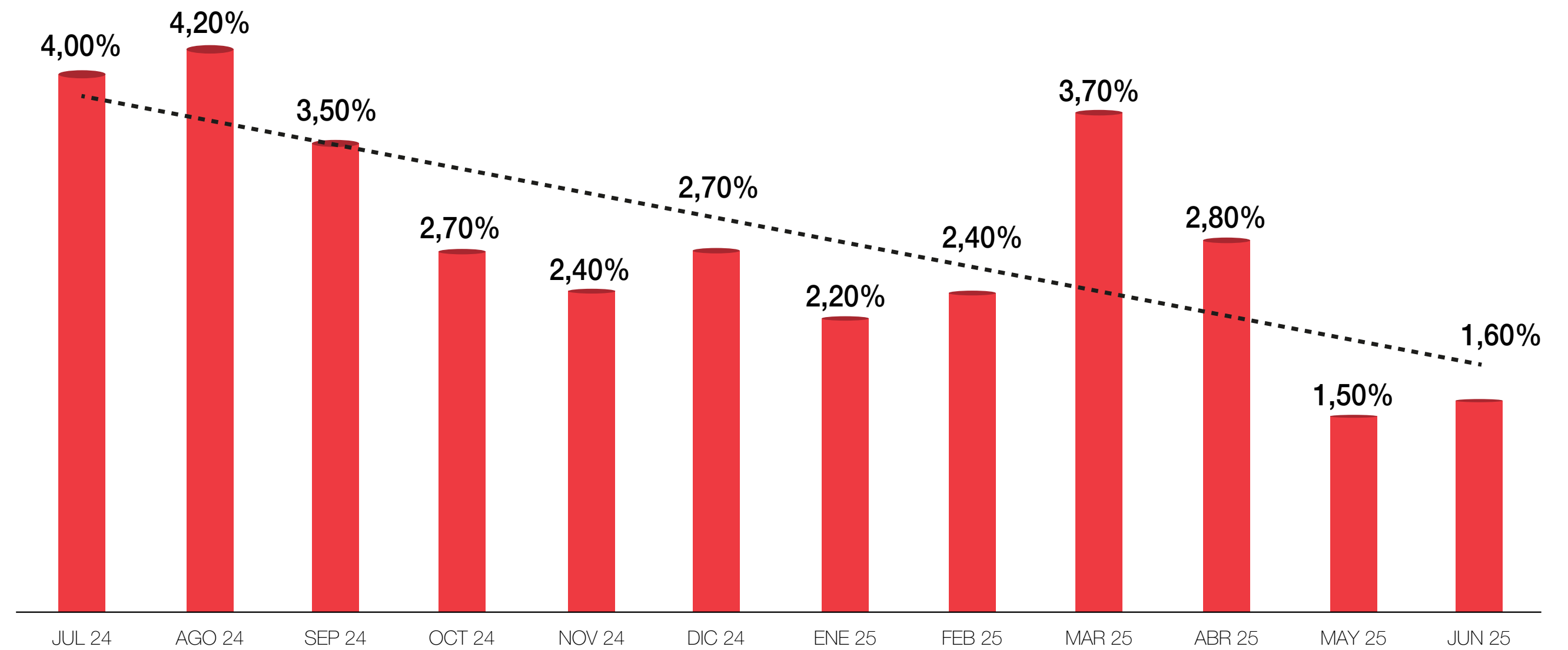
El índice IPC de junio se ubicó en 1,6% de acuerdo con lo informado por el INDEC. Si bien muestra un incremento con respecto al nivel alcanzado durante el mes pasado, la aceleración de precios fue algo menor a lo que esperaban las principales consultoras.

En consecuencia, la inflación interanual se sitúa en el 39,4% en tanto que, durante el primer semestre de 2025 acumula un alza del 15,1%.

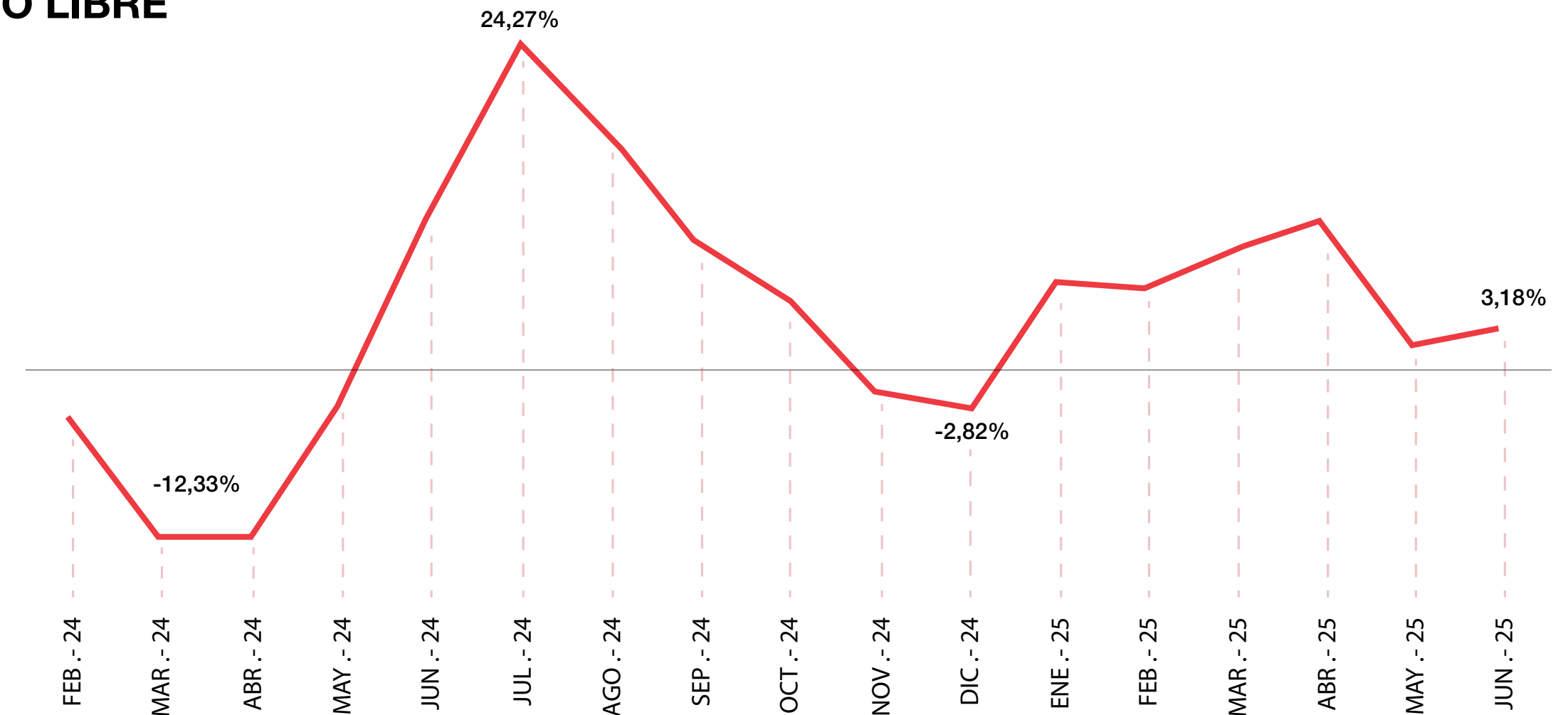
El tipo de cambio en el segmento libre recuperó en el mes algo de lo perdido en mayo pasado pero continúa con una dinámica de estabilidad, situación que colabora con la reducción del índice de inflación.

Las cuentas públicas nacionales registraron nuevamente superávit fiscal durante junio luego del pago de intereses. Así, el Sector Público Nacional acumuló al sexto mes del año un superávit financiero de aproximadamente 0,4% del PIB (superávit primario de aproximadamente 0,9% del PIB), profundizando el ancla fiscal del programa de gobierno.

ÍNDICE IPC FUENTE: INDEC



VARIACIÓN TIPO DE CAMBIO LIBRE (BASE 100 = ENE 24)



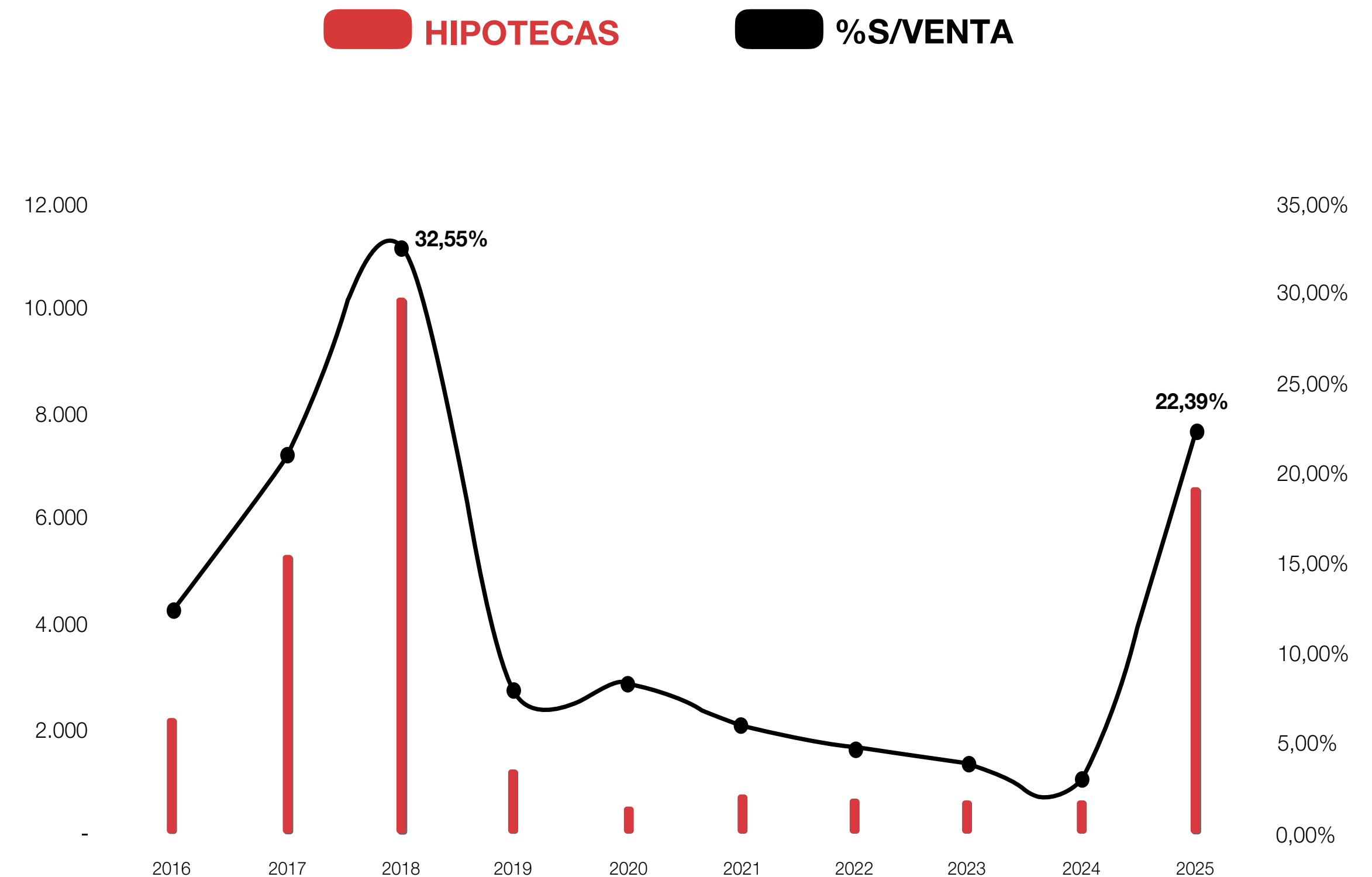
DEMANDA

La venta de inmuebles durante el primer semestre del año en la Ciudad de Buenos Aires muestra una sólida recuperación frente al mismo período de los últimos seis años. El Colegio de Escribanos de la ciudad informó que en jun/25 fueron inscriptas 5.762 escrituras de compra-venta, cifra que representa un incremento del 36,15% en relación con el mismo mes del año anterior y el 2,71% respecto a may/25.

Un dato más que positivo para el mercado inmobiliario es el resurgimiento del crédito hipotecario como opción para financiar la compra de inmuebles, cuya participación ha mostrado un crecimiento sostenido desde principios de año. Si bien todavía estamos lejos de alcanzar estándares internacionales, el incremento durante el primer semestre ha sido exponencial respecto de los seis años previos aún superando al primer semestre del 2017 donde los créditos UVA ya tenían un año de vigencia.

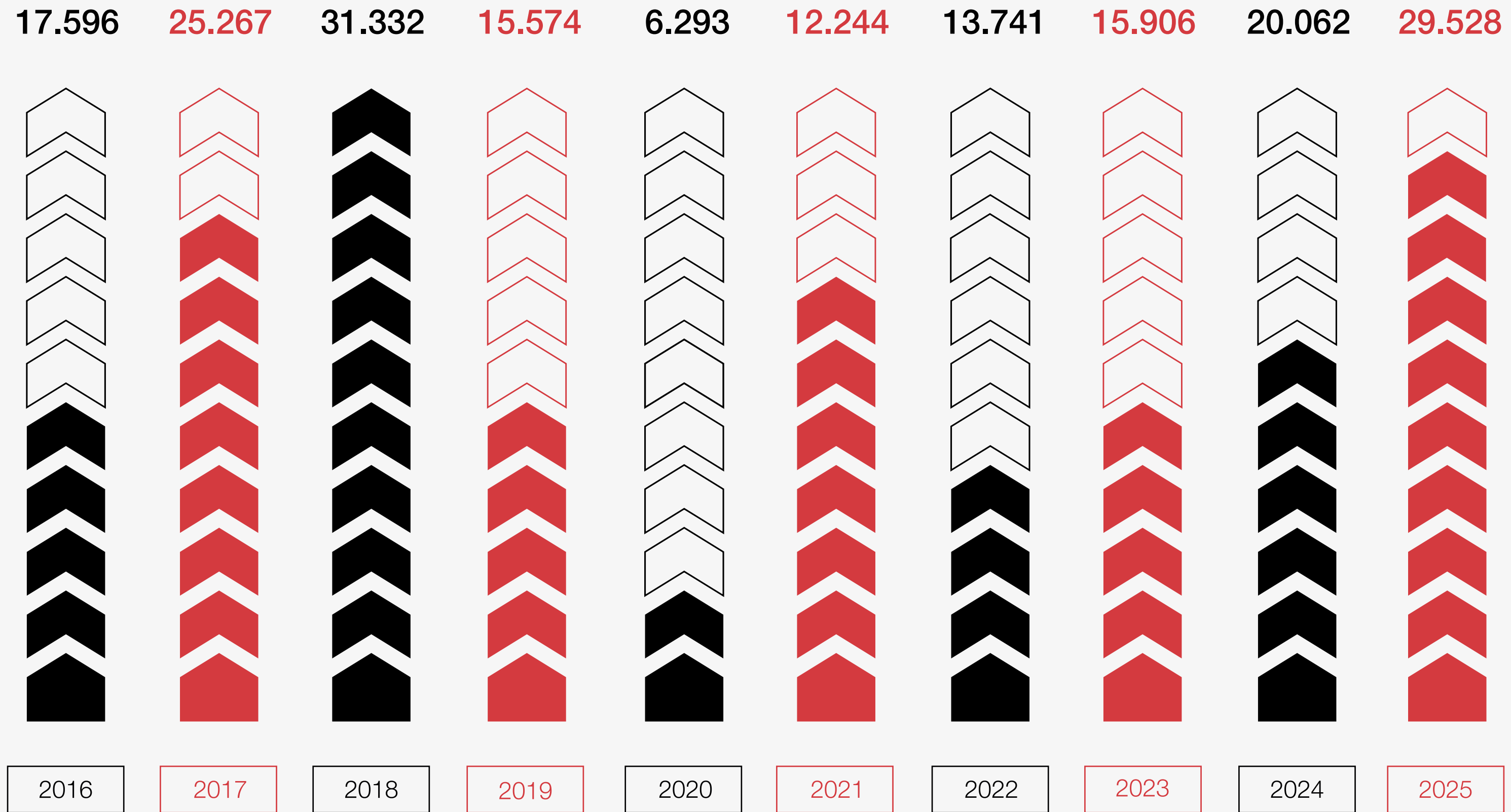


FINANCIACIÓN DE INMUEBLES (1° SEMESTRE)



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA.

ESCRITURAS CABA (1° SEMESTRE)



FUENTE: : ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

OFERTA

Los inmuebles residenciales en la Ciudad de Buenos Aires volvieron exhibir incrementos en los valores de ofrecimiento al mercado.

Los departamentos en las tres áreas de la ciudad tomadas para este análisis incrementaron los valores en promedio alrededor del 6% en el primer semestre del año.

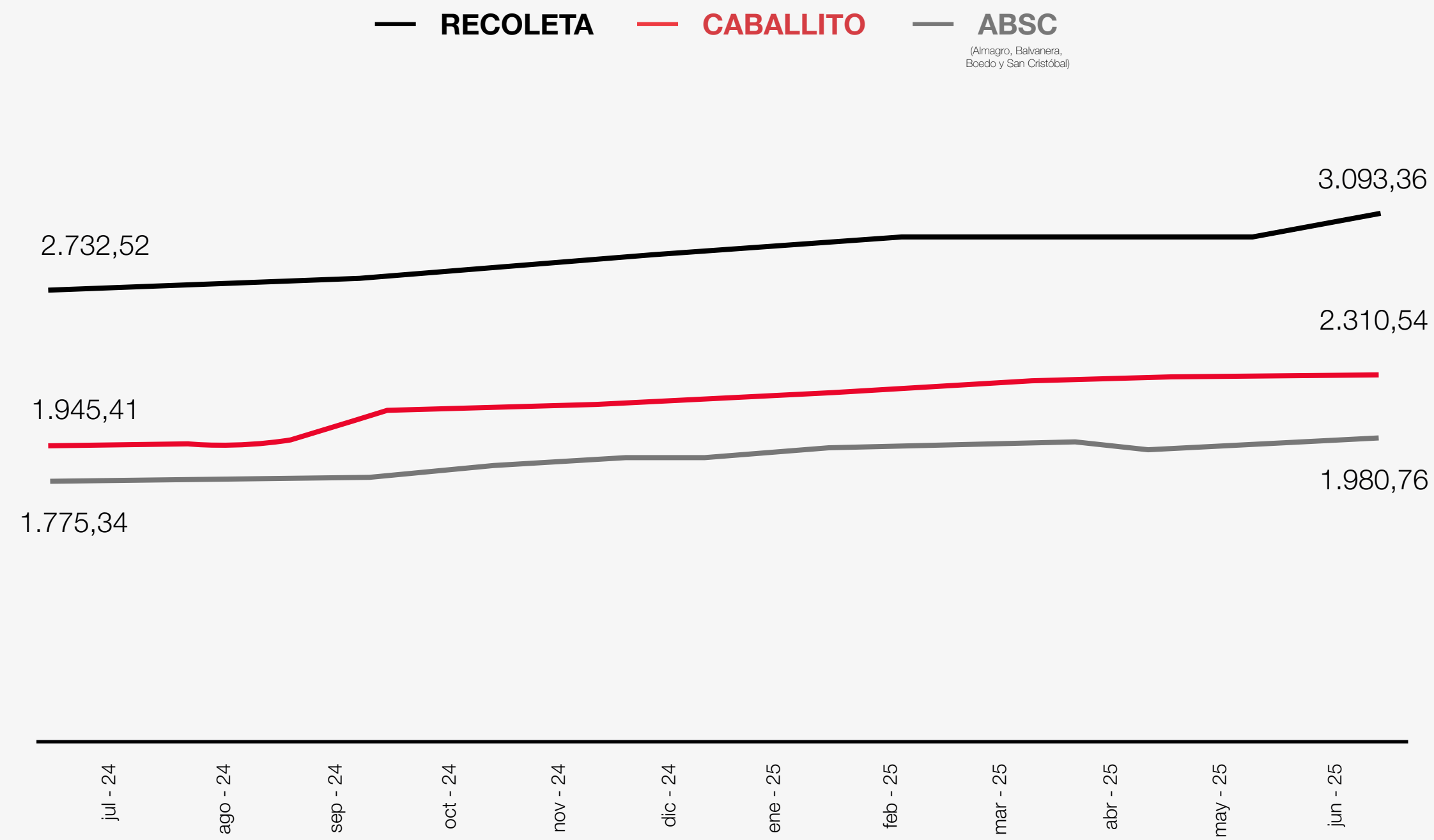
De esta forma, los valores de publicación de los departamentos en el barrio de Recoleta están a sólo el 0,35% de alcanzar el máximo alcanzado durante el año 2018 mientras que, los departamentos ubicados en la zona denominada como ABSC y en el barrio de Caballito restan recuperar el 5,93% y 8,67% respectivamente para alcanzar sus valores máximos.

Los avisos publicitarios de inmuebles residenciales en la Ciudad de Buenos Aires en líneas generales descendieron en jun/25 el 0,49% respecto del mes pasado; en el desagregado, los avisos en la modalidad "venta" bajaron en el mes el 0,6% y en "alquiler" muestran un incremento de apenas el 0,11%.

Para la modalidad "venta", las tipologías "departamentos", "casas" y "PH" descendieron el 0,51%, 1,22% y 1,08% respectivamente. En cambio, los avisos publicitarios de inmuebles residenciales en "alquiler" evolucionaron de manera dispar. "Departamentos" y "PH" aumentaron respectivamente el 0,05% y 4,46%, y "casas" descendieron el 3,95% en comparación con el mes anterior.

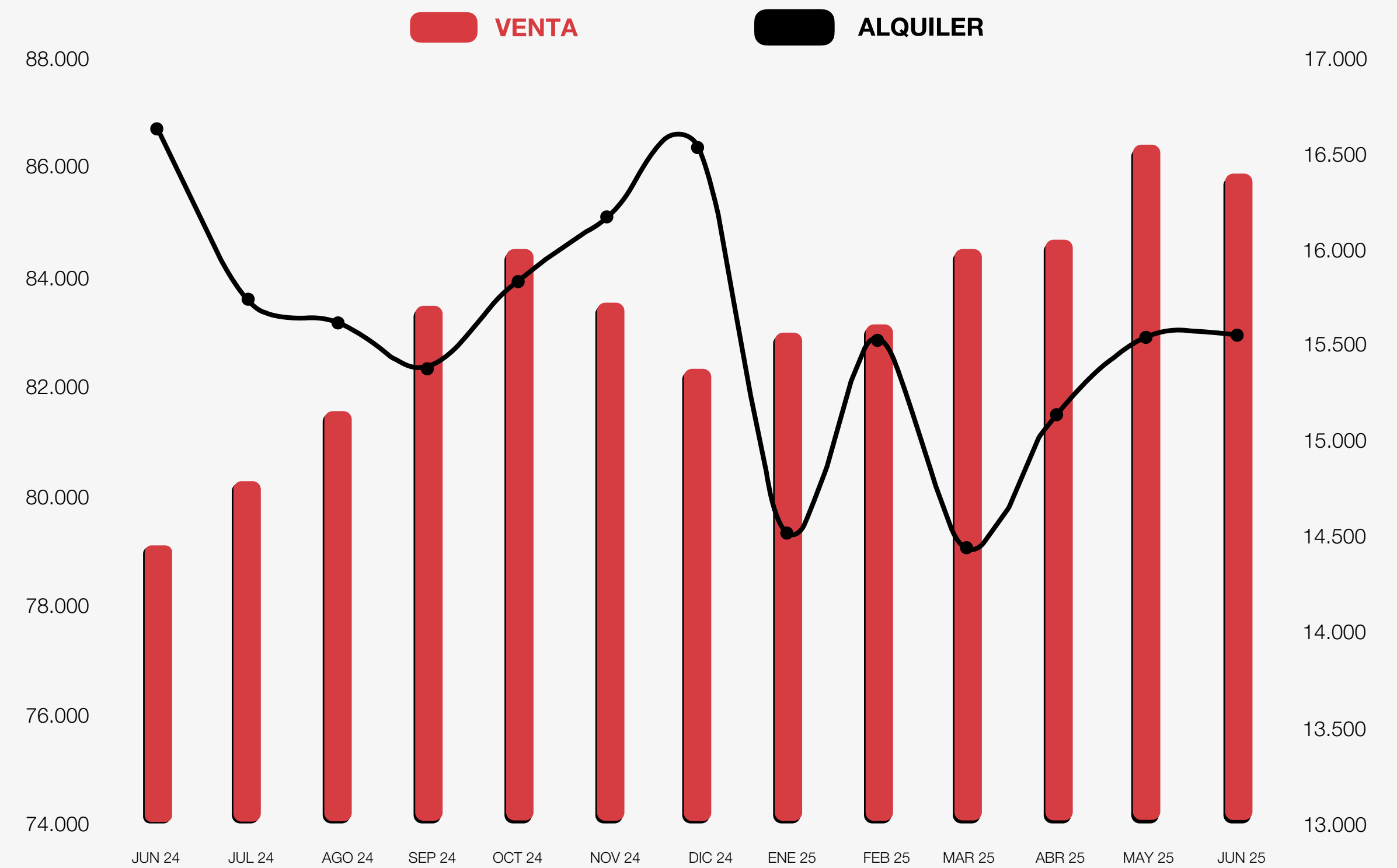
OFERTA

VALORES DE OFRECIMIENTO (deptos usados)



FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

PUBLICACIONES EN PORTALES (INMUEBLES RESIDENCIALES)



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

MERCADO DE CONSTRUCCIÓN

El modelo "Vivienda en altura" elaborado por Clarín Arq. descendió en el mes de junio el 7,8% medido en dólares estadounidenses mientras que en la moneda doméstica se incrementó el 2,44% algo por encima del IPC mensual.

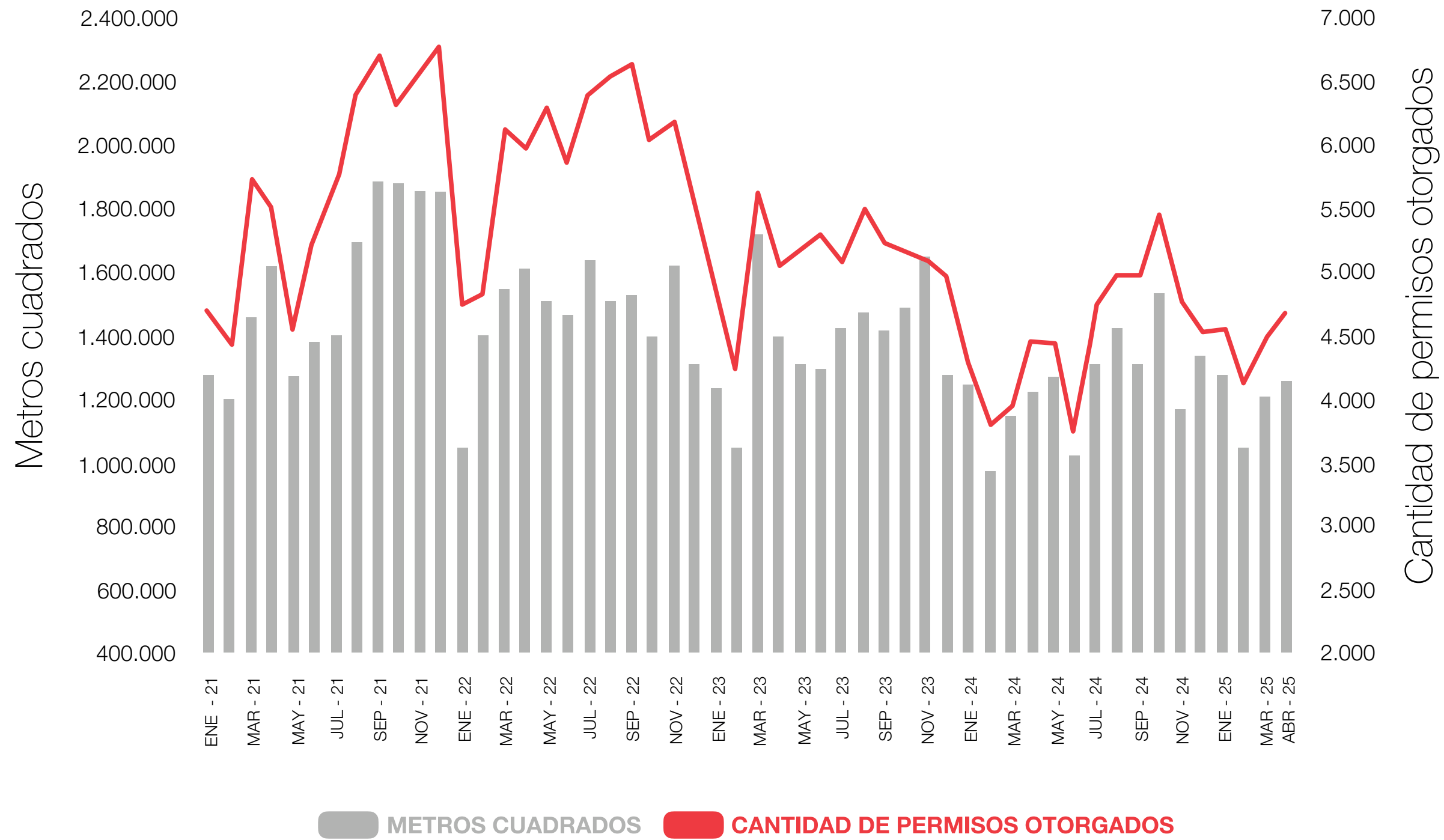
Aunque en los primeros ocho meses del año 2025 acumula una baja de un poco más del 8%, en comparación con el mismo período pero del año pasado, el costo de construcción en dólares estadounidenses observa una apreciación del 29%.

El indicador sintético de la construcción del mes de mayo (última publicación) marcó una variación positiva del 8,6% respecto del mismo período del año pasado y acumula en el año un incremento de la actividad del 10% aunque, en comparación del mes pasado la variación fue negativa (2,2%).

También, volvió a crecer la superficie autorizada en obras privadas en los 246 municipios relevados por el INDEC; durante abril 25 la superficie aumentó el 2,8% frente a abril 24 y acumula en los primeros cuatro meses del año el 4,3%.

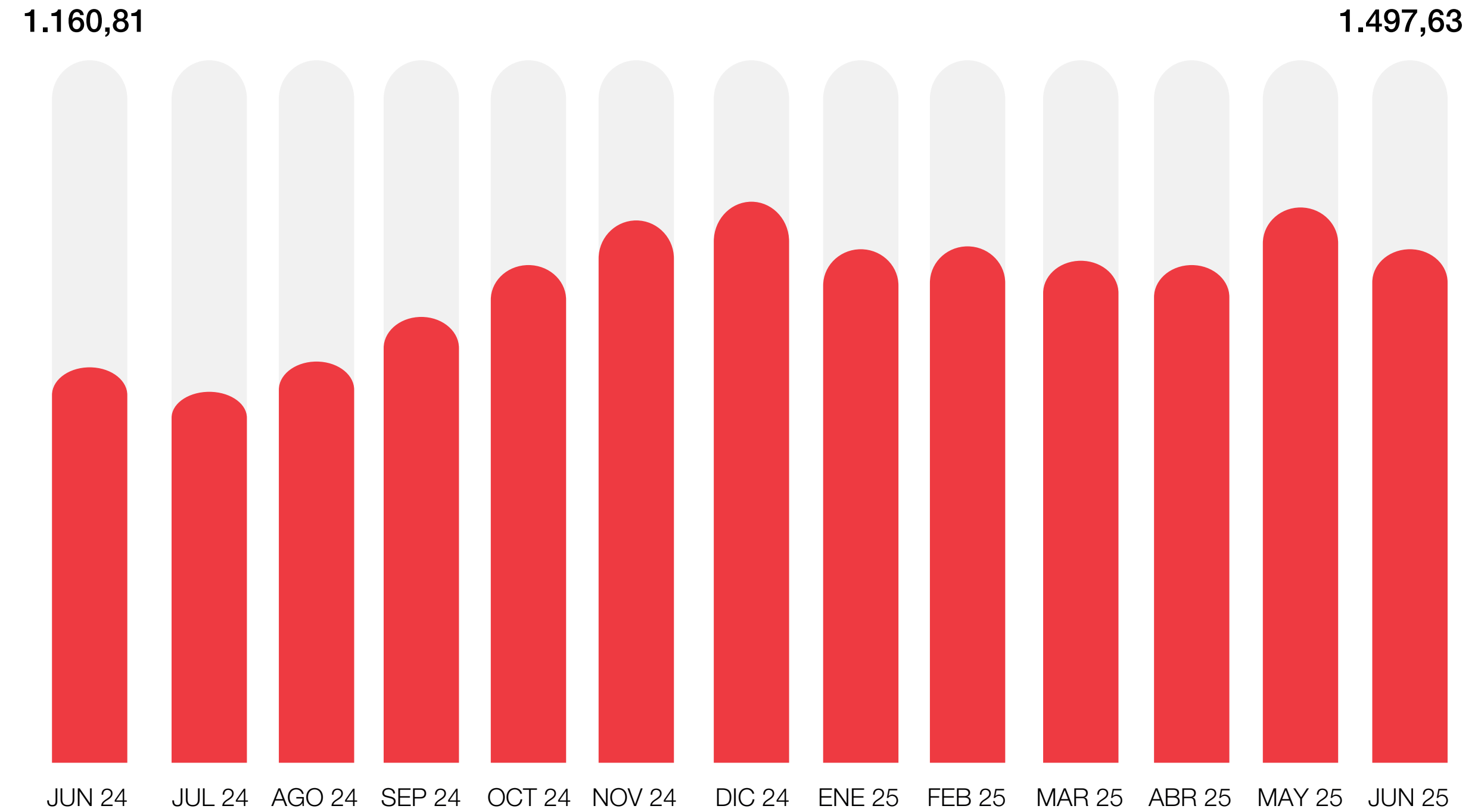
Por último, el Índice Construya (mide las ventas al sector privado de insumos para la construcción) del mes de junio del corriente en comparación con mayo registra un incremento del 15,5% y el 14,4% en relación a junio 24.

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.

COSTO DE CONSTRUCCIÓN
Vivienda en Altura (u\$/m2)



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE MODELO CLARÍN ARQ.

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