

INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL | JULIO 2025

ToribioAchával

COYUNTURA ECONÓMICA

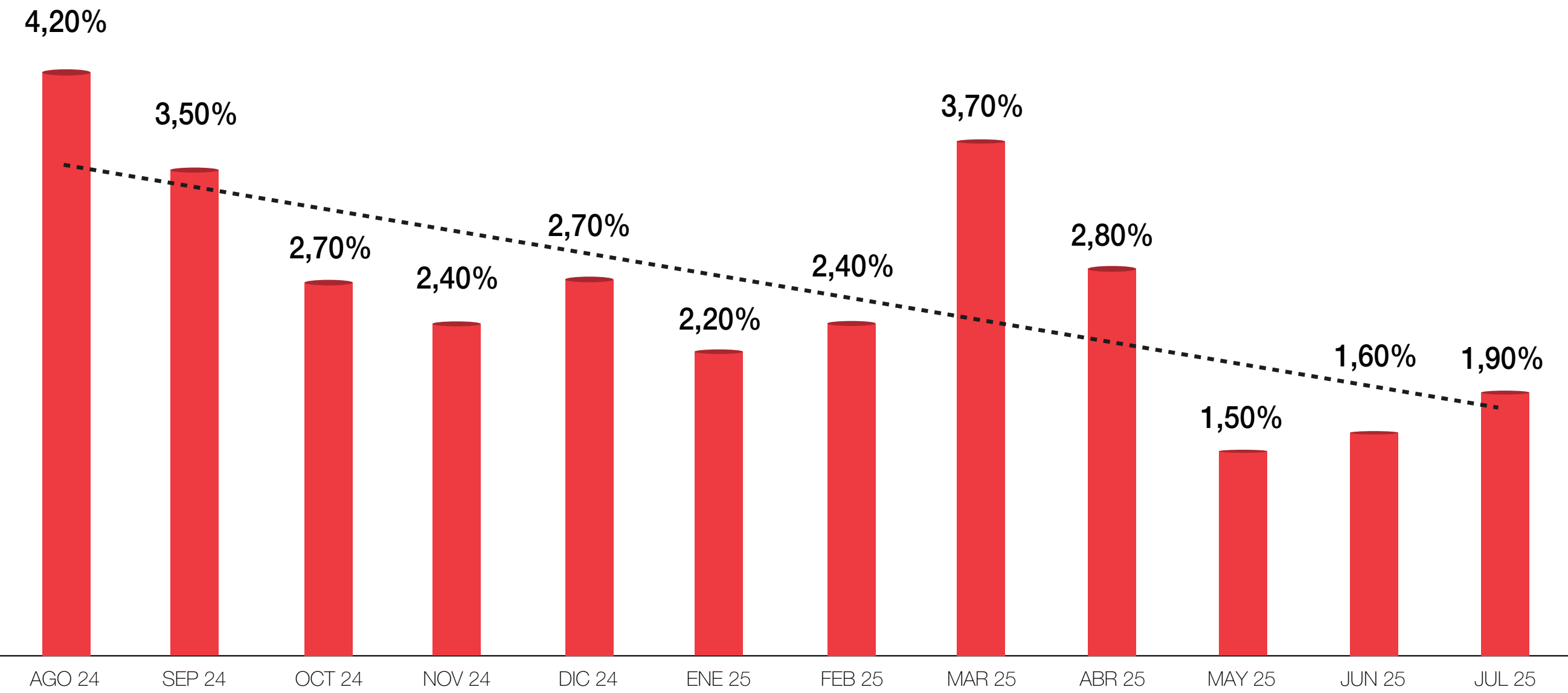
El nivel general del Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró un alza mensual de 1,9% en julio de 2025 ubicándose un escalón por arriba de los dos meses previos; de esta forma, el índice acumula en el año un incremento de 17,3% mientras que, en la comparación anualizada se incrementó el 36,6%.

Por su parte, el tipo de cambio en el segmento libre se incrementó en promedio el 10% durante el mes aunque se mantiene sólo el 13% por encima del nivel de enero de 2024.

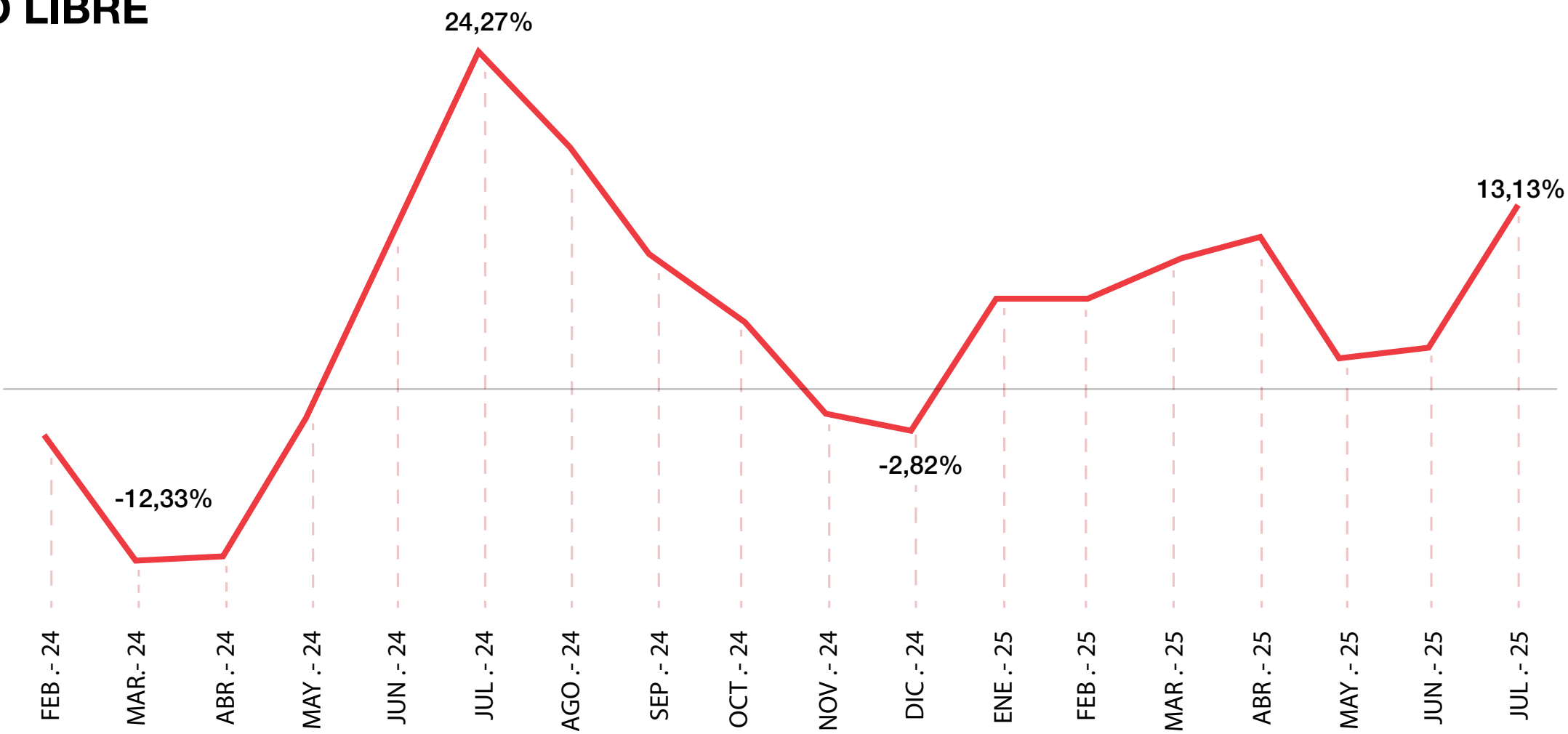
El aumento del IPC y la depreciación del tipo de cambio estuvieron directamente relacionados con la eliminación de las Letras de Liquidez Fiscal (LEFIs) lo que obligó al BCRA a implementar una política monetaria más restrictiva elevando las tasas de interés para estabilizar el precio del dólar.

Por el lado del resultado fiscal, por primera vez en el año las cuentas públicas exhibieron déficit financiero. El déficit financiero del Gobierno Nacional durante julio de 2025 se debió principalmente al pago de intereses y capital de la deuda pública. De todas formas, acumula en el año un superávit financiero del 0,3% y un superávit primario de aproximadamente el 1,1%.

ÍNDICE IPC FUENTE: INDEC



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



DEMANDA

En julio de 2025, el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires registró un notable aumento en las escrituras de compra-venta de propiedades. Un total de 6.651 operaciones se llevaron a cabo, lo que representa un incremento del 15,43% en comparación con junio de 2025 y un 34,47% más que en julio del año anterior. Este crecimiento posiciona a los primeros meses de 2025 como el mejor período de la década.

Aspectos destacados del mercado inmobiliario en julio de 2025:

Aumento en la venta de inmuebles: Se registró un aumento significativo en la venta de propiedades, superando los niveles de años anteriores.

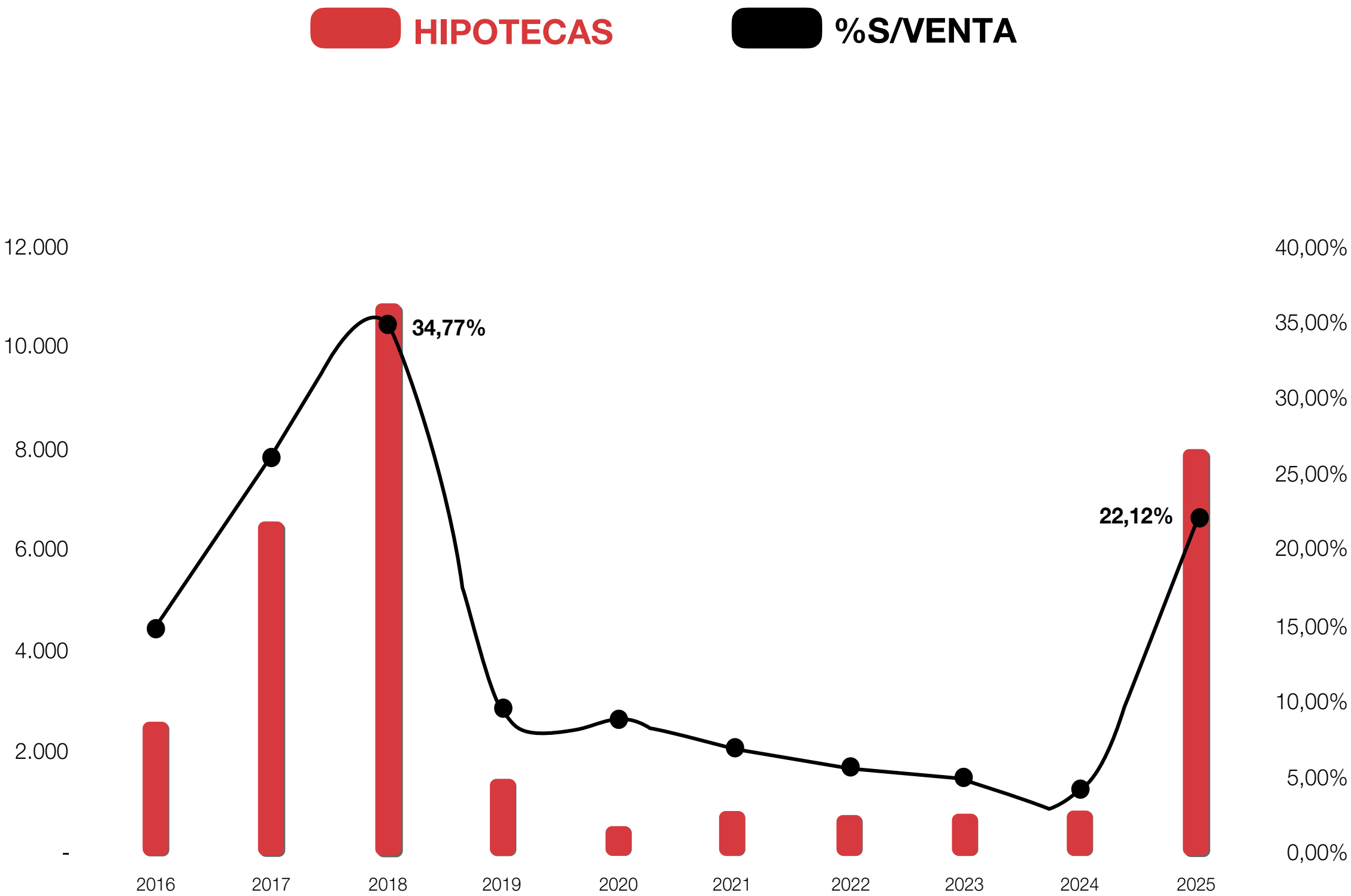
Crecimiento de las ventas con financiación hipotecaria: 1.393 propiedades se vendieron con hipotecas, lo que representa casi el 21% de las ventas totales de julio.

Demanda creciente: La demanda de inmuebles creció por encima de los niveles de 2017 y 2018, cuando el crédito UVA estaba en auge.

Limitaciones en la oferta de crédito: A pesar del crecimiento en la demanda, las altas tasas de interés y los bajos ingresos están limitando el acceso al crédito para la mayoría de la población económicamente activa.

El aumento en las ventas de propiedades con financiación hipotecaria es un indicador positivo del mercado inmobiliario, aunque la accesibilidad al crédito sigue siendo un desafío para muchos potenciales compradores debido a las elevadas tasas de interés y los ingresos en recuperación aún.

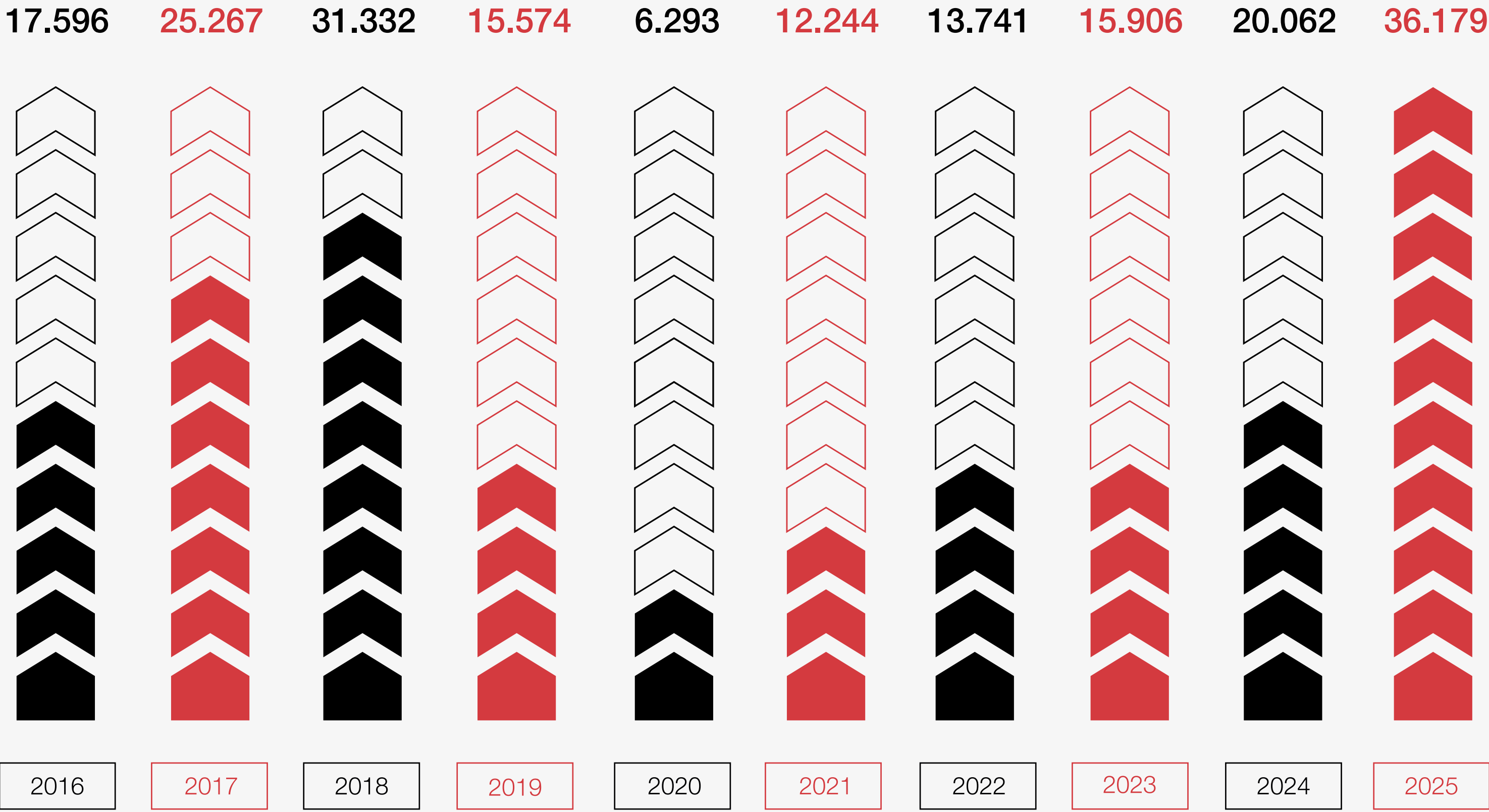
FINANCIACIÓN DE INMUEBLES (Primeros siete meses)



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



ESCRITURAS CABA
(PRIMEROS SIETE MESES)



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

OFERTA

Los valores de ofrecimiento al mercado de departamentos en la Ciudad de Buenos Aires siguieron recuperándose en julio, consolidando la tendencia iniciada desde mediados de 2022. Esta mejora se refleja en el incremento de los valores de los inmuebles que, en los primeros siete meses del año, acumulan en promedio una suba de casi el 7%.

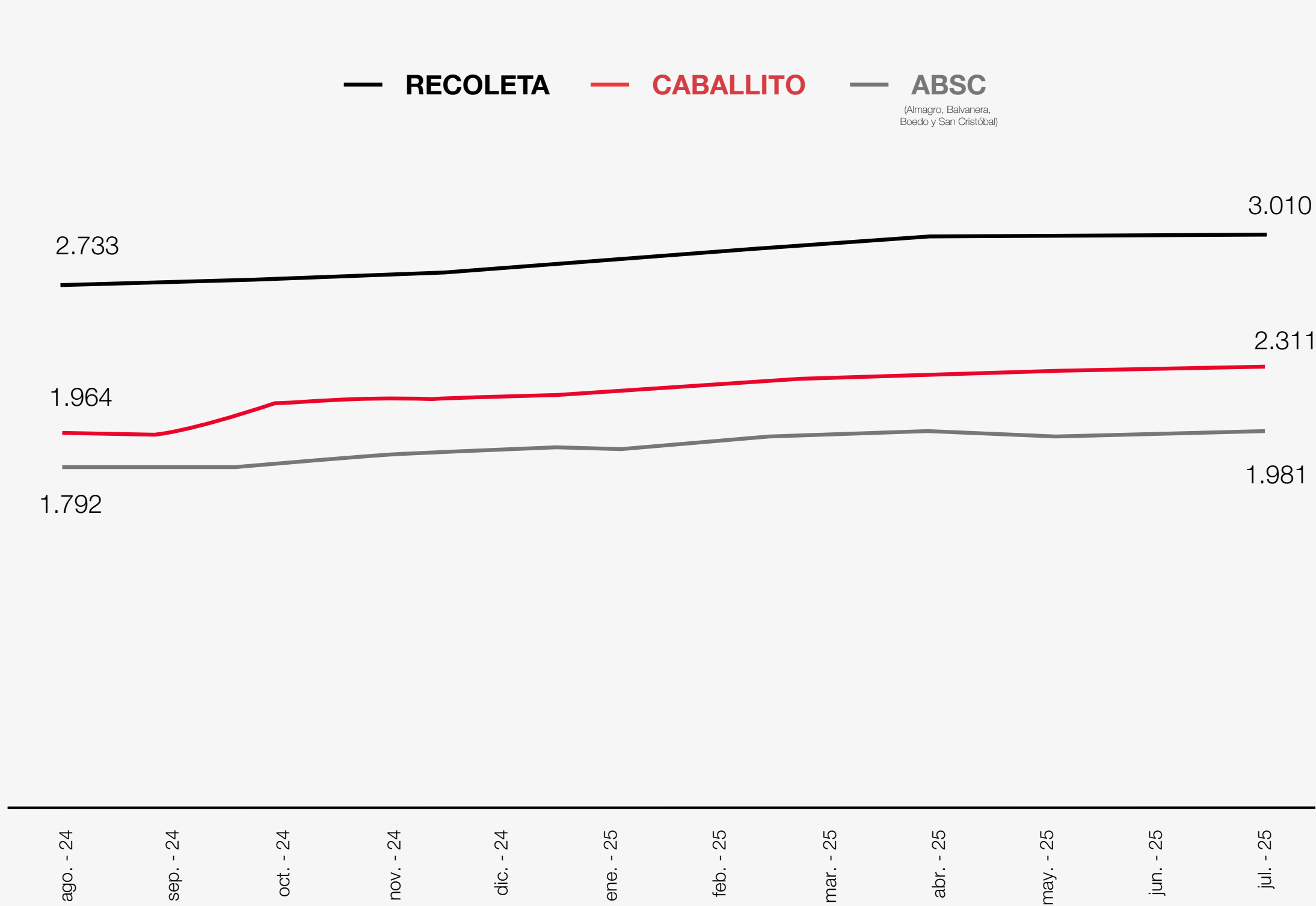
Entre las tres áreas analizadas, Caballito, que había quedado algo rezagada, lideró la recuperación con un aumento acumulado en lo que va del año del 8% en el valor de los departamentos. Le siguió Recoleta, con un incremento cercano al 7%, mientras que el sector ABSC (Almagro, Balvanera y San Cristóbal) registró un alza de casi el 5%.

Por el lado de la oferta de inmuebles en portales inmobiliarios, en julio la cantidad de avisos publicitarios en el mercado inmobiliario aumentó el 0,57% respecto al mes anterior. Dentro de este contexto, los avisos de venta de inmuebles crecieron el 1,01%, en cambio, los de la modalidad “alquiler” experimentaron una caída cercana al 2%.

En el análisis desagregado, todas tipologías residenciales para la modalidad venta observaron incrementos en los avisos publicitarios, destacándose la tipología “Casas” con una variación positiva del 2,14%. Los avisos de inmuebles en alquiler sufrieron bajas las tipologías “Departamentos” y “PH” (1,92% y 1,35% respectivamente), en tanto el segmento “Casas” registraron un aumento de 1,23%.

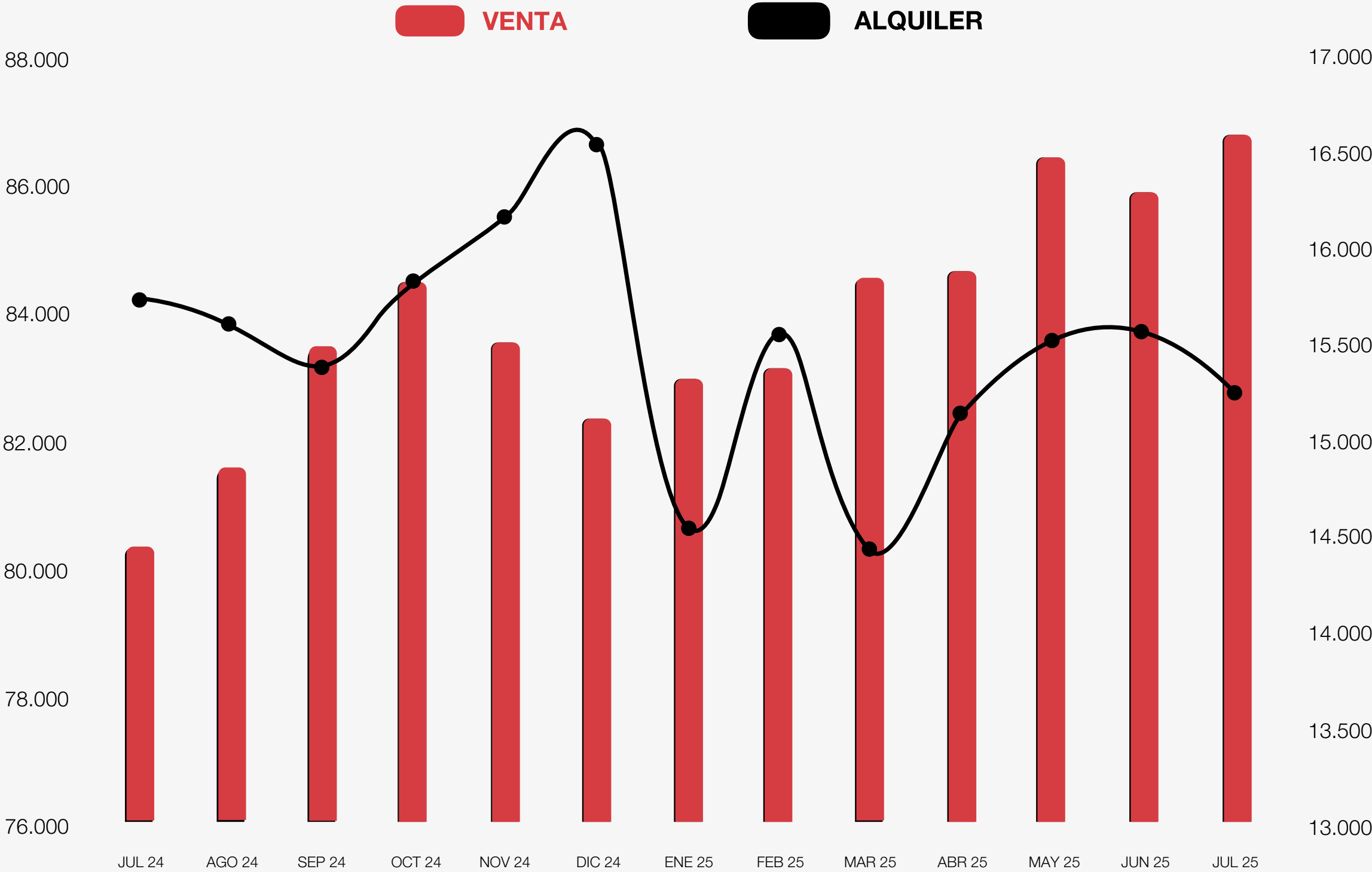
OFERTA

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 costo de construcción descendió, en dólares estadounidenses, durante el mes de julio casi el 9% frente al mes pasado de acuerdo con el modelo “Vivienda en Altura” de la Revista Clarín Arquitectura. Este mismo índice en moneda local no registró variación alguna.

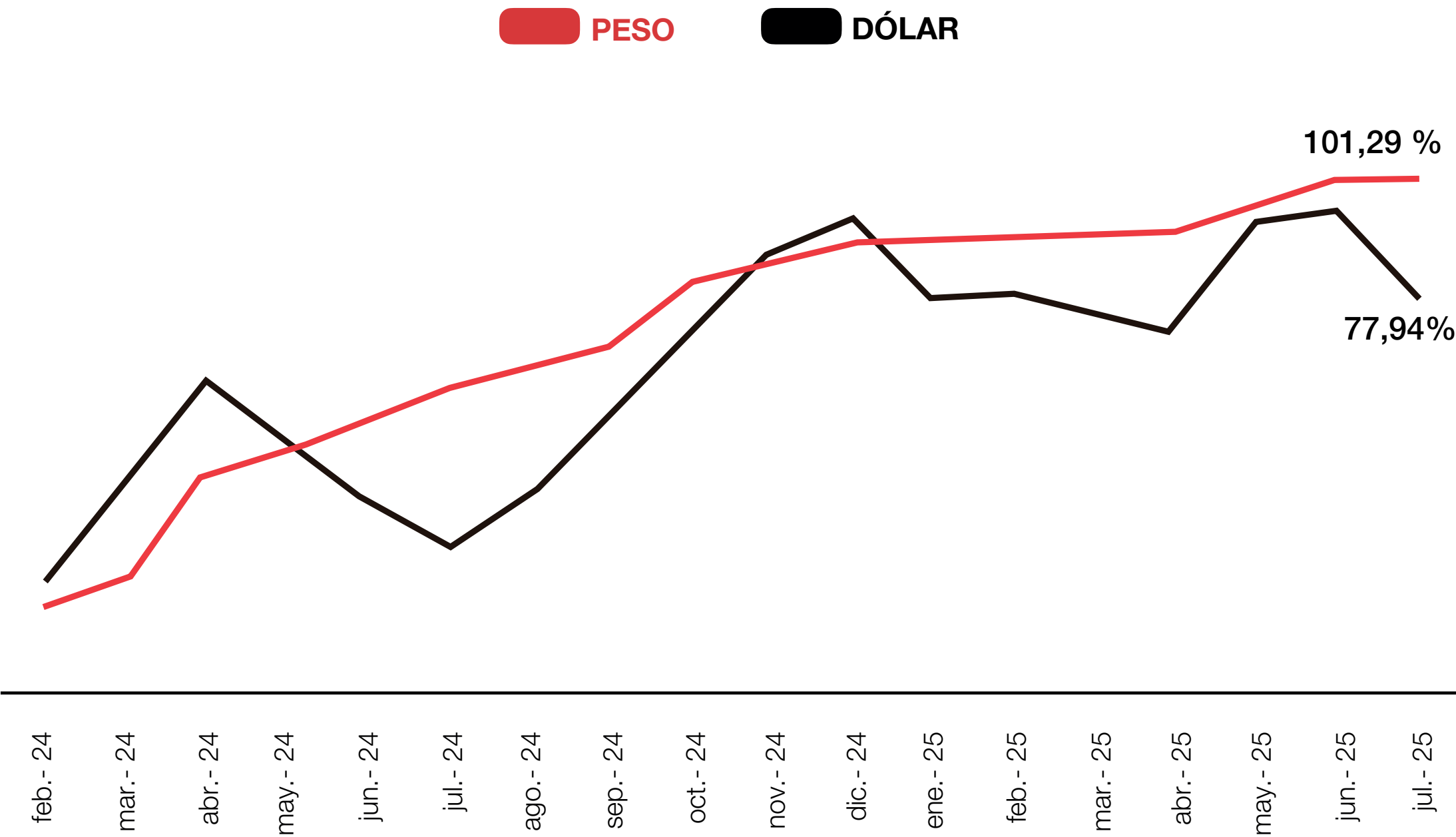
Asimismo, desde enero de 2024 el incremento del índice en pesos fue el 101% algo menos que el 112% que aumentó el índice de precios al consumidor (IPC). En tanto, el dólares estadounidenses el incremento fue de casi el 78%.

El indicador sintético de la construcción del mes de junio (última publicación) marcó una variación positiva del 13,9% respecto del mismo período del año pasado y acumula en el año un incremento de la actividad del 10,8%; también, en la comparación con el mes de mayo arroja una variación positiva del 0,9%.

La superficie autorizada en obras privadas en los 246 municipios relevados por el INDEC sigue creciendo; durante el mes de mayo la superficie aumentó el 7,5% en relación al mismo mes del año pasado y registra en los primeros cinco meses del año un incremento del 5%.

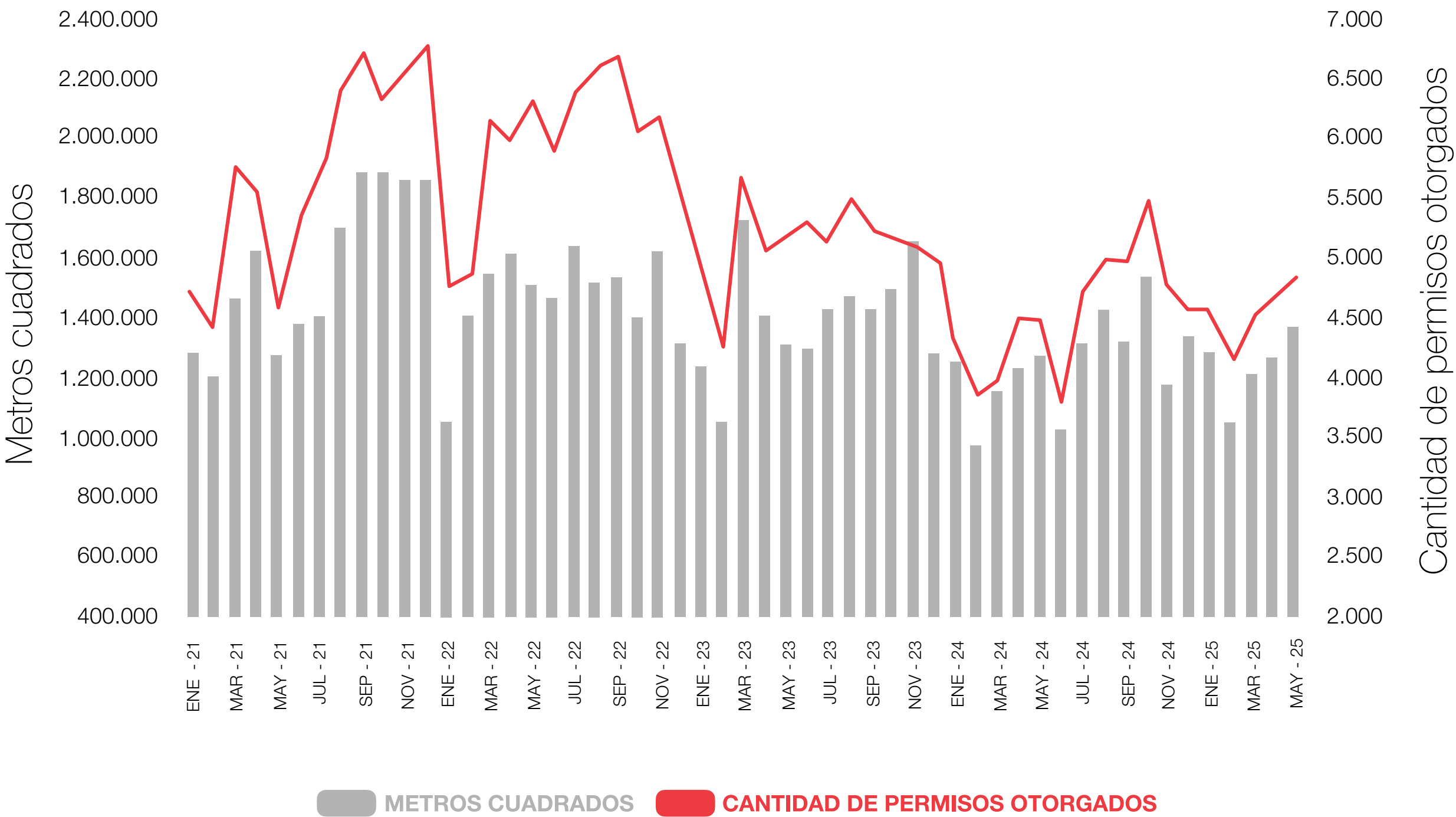
Por el lado del volumen de venta de insumos al sector privado medido por el Índice Construya acumula en los primeros siete meses del año un aumento del 9,2% por encima del mismo período pero del año pasado aunque en la comparación con el mes de junio pasado, las ventas descendieron el 0,47%.

MODELO “VIVIENDA EN ALTURA”
Base100 = Enero 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