

WOW[®]

REAL ESTATE

FEBRERO 2025

Market Report

¿Qué pasa con los precios?

El boom del crédito hipotecario

Construir por las nubes

y mucho más.

WOW[®]
DATA

ÍNDICE

Página 1 INTRODUCCIÓN

Página 2 MARKET HIGHLIGHTS

Página 4 PRECIOS

Página 5 STOCK DE PROPIEDADES

Página 6 CIERRES

Página 7 COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Página 8 CONCLUSIÓN

INTRODUCCIÓN

En este informe analizaremos las principales novedades del mercado inmobiliario en Capital Federal en el mes de Febrero 2025. A modo introductorio, destacamos los siguientes puntos:

Precios en alza. Los precios de los inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires registran un aumento de 20 meses consecutivos. Si bien han aumentado un +8,1% en el último año móvil aún se encuentran un 2% por debajo de la media histórica de los últimos 10 años. El gap entre los departamentos a estrenar y de pozo alcanzó un récord de +27% y 30% respectivamente.

Oferta estable, demanda en aumento. En el mercado existen 71.000 inmuebles en venta, un valor similar al año pasado. La demanda por su parte, se acelera. En Enero se registró el mejor comienzo de año desde el 2019. En la actualidad, 1 de cada 4 operaciones se realiza con crédito hipotecario.

Costo de la construcción en valores récord. El costo actual del m2 se duplicó en los últimos dos años alcanzando los 1.516 usd/m2 vendible. Esto tiene consecuencias directas sobre el mercado, encareciendo el precio de los inmuebles a estrenar y afectando la rentabilidad de los desarrolladores.

En el primer bimestre del año el blanqueo de capitales y los créditos hipotecarios dinamizaron el sector. Todo indica que los precios continuarán en alza. La coyuntura de nuestro país marcada por el arreglo con el FMI, la estabilidad económica, el dólar y la seguridad que se le brinde a los inversores marcarán el ritmo de este 2025.

MARKET HIGHLIGHTS

VOLUMEN DE MERCADO:

71.327

DEPARTAMENTOS PUBLICADOS EN VENTA.



SE MANTIENE ESTABLE DESDE EL AÑO PASADO.

CANTIDAD DE ESCRITURAS:

3.645 (Ene'25)

EL DOBLE QUE EN ENE'24.

DATO WOW:

1 DE CADA 4

OPERACIONES SE REALIZÓ CON CRÉDITO HIPOTECARIO.

PRECIOS EN ALZA (+8,1% VS FEB'24)

2.370 USD/M2

PUERTO MADERO, EL BARRIO MÁS CARO DE LA CIUDAD

6.055 USD/M2

PRECIOS EN POZO vs USADOS:

+ 30% (en alza)

COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN:

1.510 USD/M2

+45% VS FEB'24.



El futuro del
Real Estate

PRECIOS



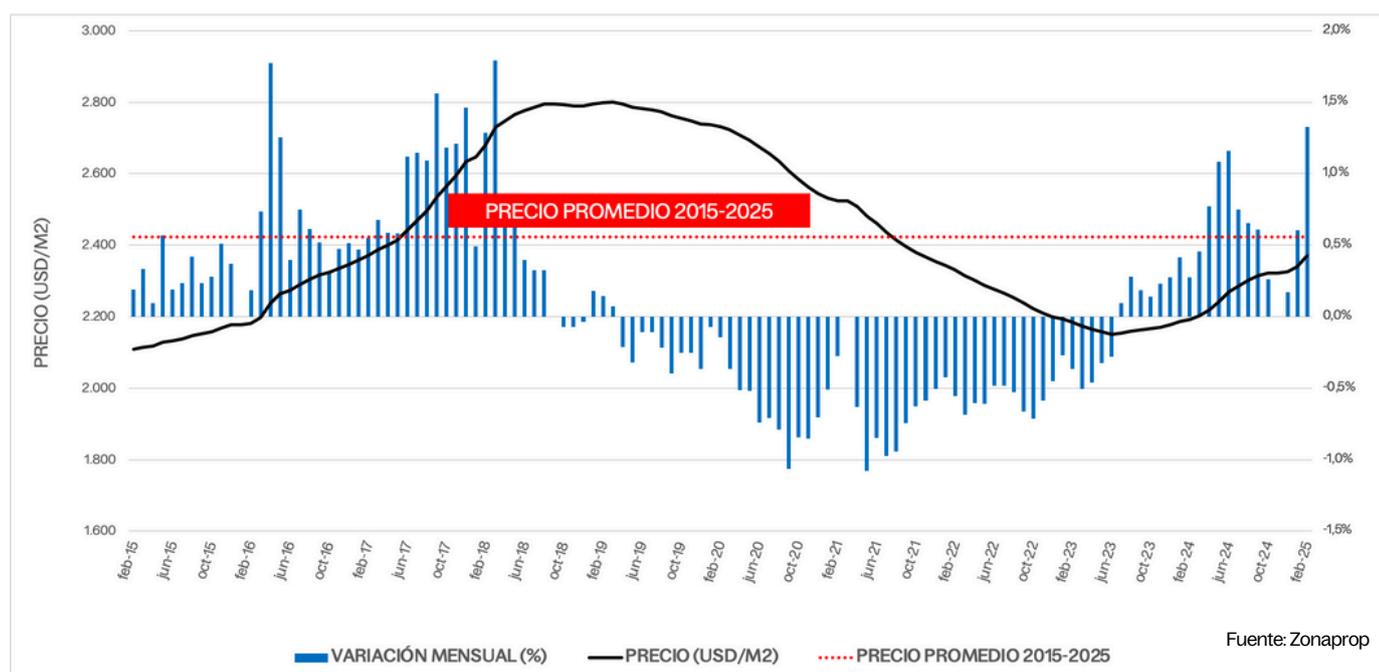
Evolución de los precios de VENTA

El precio promedio por m² en CABA es 2.370 USD/m², un +1,3% vs el mes anterior y un +8,1% vs Feb '24. Esto marca más de un año y medio de aumentos moderados consecutivos con una aceleración en los últimos meses.

En relación a los valores históricos, los precios actuales se encuentran apenas por debajo del precio promedio de los últimos 10 años, equivalente a 2.420 USD/m².

En el gráfico adjunto se puede apreciar el pico histórico de precio de 2.800 usd a principios del 2019 y la posterior caída que abarcó un período de poco más de 4 años con un ajuste del orden del -25%.

Evolución mensual de los Precios de Publicación (USD/M2)



Puerto Madero continúa siendo el barrio más caro de la ciudad (6.000 USD/m²) mientras que Núñez (3.093 USD/m²) y Colegiales (2.952 USD/m²) fueron los barrios que más aumentaron de precio en el último año móvil, un +15,6% y +14,9% respectivamente.

El gap de precios actual entre departamentos de pozo vs usados es de +30%, la mayor diferencia que se ha registrado en la última década. Los usados aumentaron en el último año móvil un +7,5% mientras que los departamentos a estrenar un 10,9% y los departamentos en pozo un +17,4% traccionando estos últimos el promedio total de la ciudad equivalente al 8,1%.

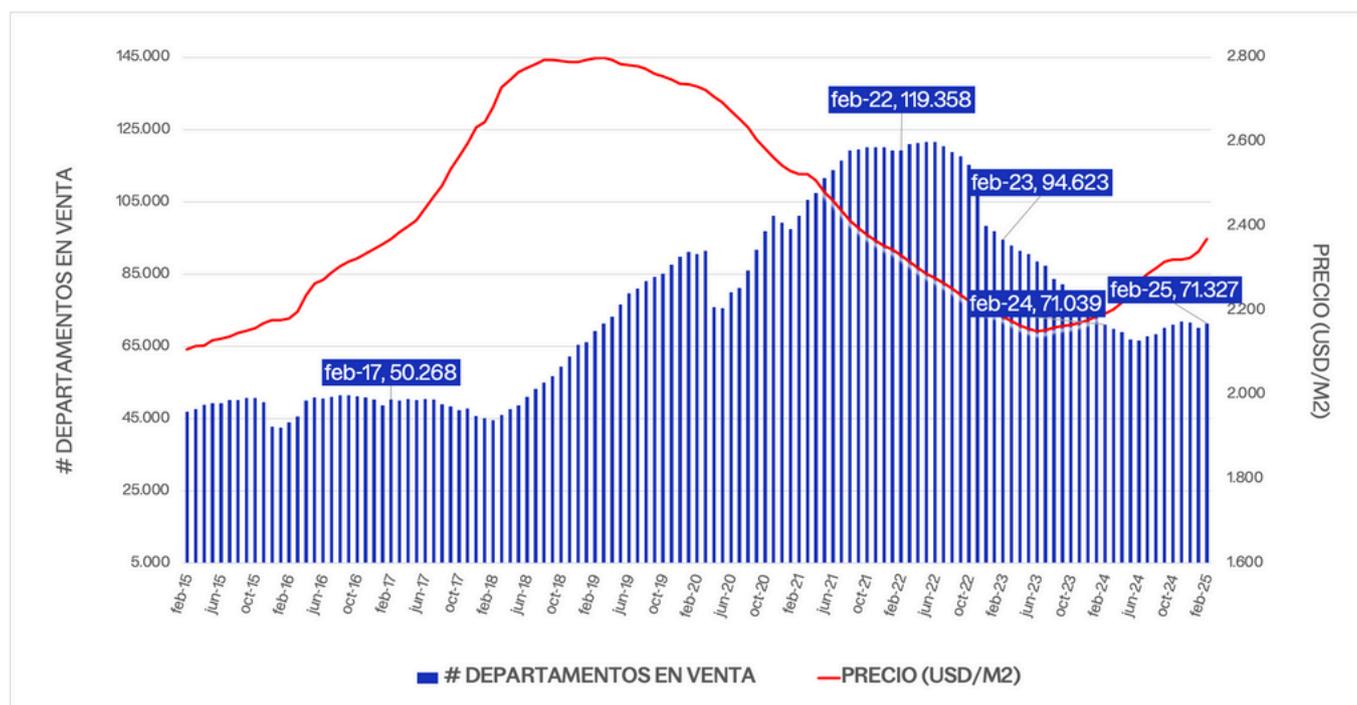
STOCK DE PROPIEDADES

OFERTA del mercado inmobiliario

La oferta de departamentos usados y a estrenar en venta se mantuvo estable en el último año móvil. Actualmente hay aproximadamente 71.000 departamentos en venta en Capital Federal, lo que significa que el mercado en los últimos dos años se contrajo un 40%.

En el gráfico adjunto exponemos la evolución de la oferta de departamentos en venta vs la evolución de precios de los últimos diez años.

Evolución mensual de departamentos en venta en Zonaprop



Fuente: Zonaprop

En cuanto a la oferta de alquileres, luego de la derogación de la Ley de Alquileres la oferta escaló un +180% alcanzando las 16.600 unidades disponibles. Este año, el mercado comenzó a mostrar señales de ajuste y en los últimos dos meses cayó un 16%, con una baja del 8,65% sólo en Febrero.

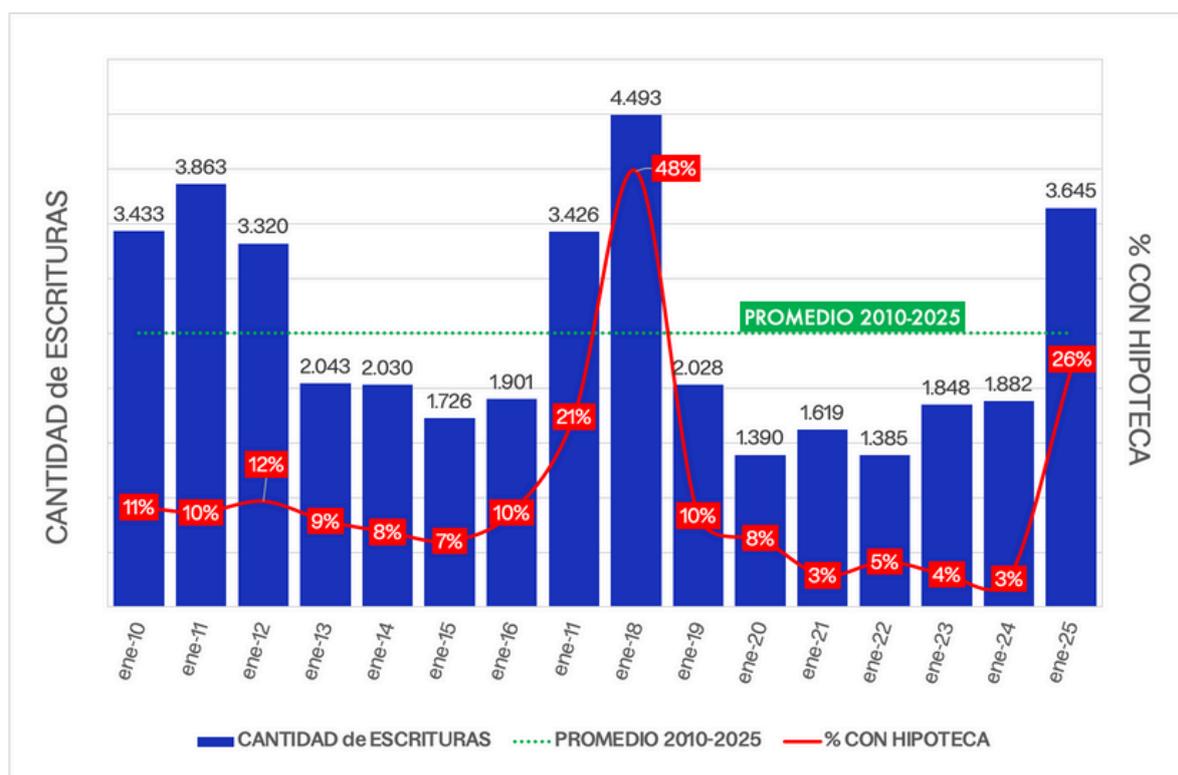
CIERRES

DEMANDA del mercado inmobiliario

En Ene'25 se realizaron 3.645 escrituras de compraventa, el mejor comienzo de año desde el 2019. La cantidad de escrituras se duplicó con respecto al mismo mes del año anterior. Esta cantidad de operaciones representa el 5% del stock actual de los departamentos en venta.

Por otra parte, es importante destacar que el 26% de estas operaciones se realizó con crédito hipotecario, o lo que es lo mismo, 1 de cada 4 operaciones.

Evolución interanual de operaciones de compraventa y % de hipotecas



Fuente: Base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

El promedio de los últimos 15 años es de 2.500 operaciones en Enero, por lo que claramente se evidencia una aceleración en los cierres de operaciones de compraventa.

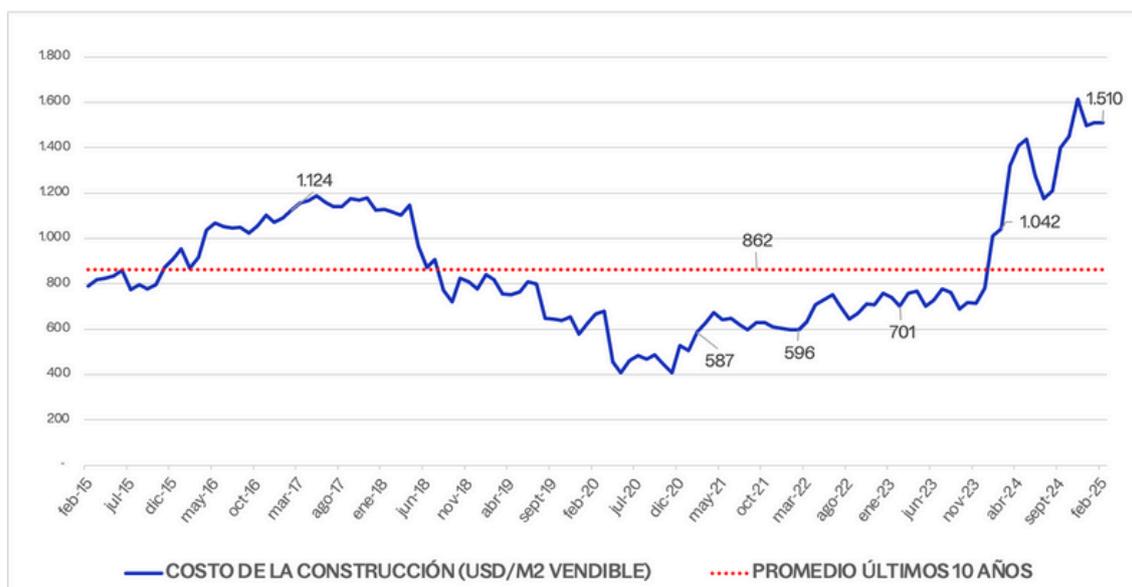
CONSTRUCCIÓN

Evolución de los costos de la CONSTRUCCIÓN

En Febrero 2025 el costo de la construcción alcanzó los 1.510 usd por m2 vendible, un incremento de +45% en el último año móvil y duplicándose respecto a Feb'23.

El encarecimiento en dólares es resultado de la estabilidad del tipo de cambio y una tasa de devaluación del 2%, inferior al índice inflacionario.

Costo de la construcción del m2 vendible (expresado en USD blue)



Fuente: Reporte Inmobiliario

El aumento de los costos de construcción también reconfiguró la relación entre el valor de las propiedades nuevas y las usadas ya que lógicamente se trasladó a precio. Esto genera una mayor demanda en el mercado de propiedades ya construidas, lo que podría derivar en una revalorización de este segmento en el corto plazo.

Para aminorar este impacto, las desarrolladoras trabajan para mejorar la eficiencia y reducir costos, aunque el margen de acción es limitado en un contexto macroeconómico adverso.

CONCLUSIÓN

El mercado inmobiliario está atravesado por la macroeconomía. La estabilidad actual genera expectativas positivas en el consumidor que decide actuar recurriendo al crédito hipotecario, dinamizando el sector.

Los créditos hipotecarios siguen marcando el ritmo del mercado. La reapertura de líneas de crédito y la inflación moderada han reactivado el interés por parte de los compradores, especialmente considerando que los precios de las propiedades se encuentran por debajo de los niveles históricos.

En respuesta a la creciente demanda y un aumento notable en las consultas en los últimos meses, tanto bancos públicos como privados han optado por incrementar las tasas de interés de los préstamos hipotecarios. Este ajuste busca proteger sus márgenes operativos, pero a pesar de las tasas más altas, el otorgamiento de créditos no ha disminuido significativamente, lo que demuestra la robustez del mercado.

A nivel de precios, las propiedades siguen mostrando una recuperación con un crecimiento acelerado en el corto plazo. Estimo que esta tendencia continuará a medida que la demanda se mantenga activa.

El costo de la construcción en Argentina sigue en ascenso, alcanzando valores récord en dólares. En este contexto, invertir en viviendas usadas se presenta como una alternativa más atractiva.

En línea con lo anterior, este año los desarrolladores enfrentan un panorama desafiante. Es por ello que la implementación de las hipotecas divisibles sería clave para impulsar los inmuebles en pozo representando una nueva oportunidad para dinamizar el sector.

Espero nuestro informe les resulte útil. Una lectura clara y oportuna de los mercados será clave para tomar las mejores decisiones.

Muchas gracias por acompañarnos. ¡Les deseo un muy buen comienzo de año!

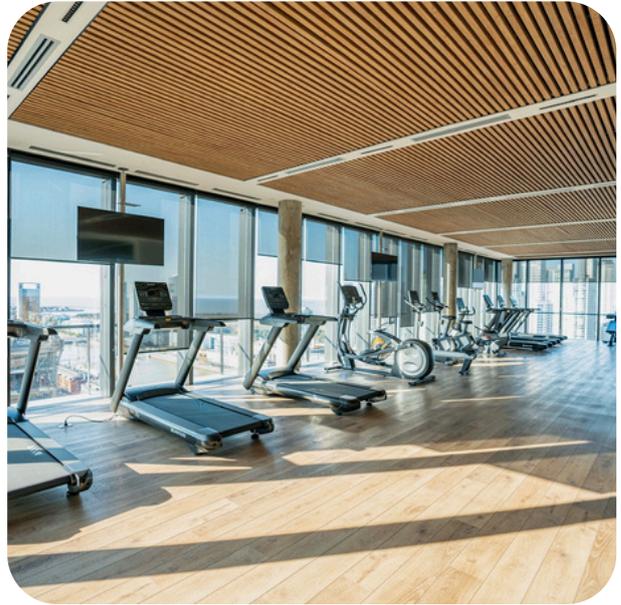


PABLO PEREARNAU
WOW® FOUNDER

El Futuro del Real Estate



Carranza y Nicaragua
PALERMO



México y Huergo
PUERTO MADERO



Oro y Demaría
PALERMO



Galileo y Gelly y Obes
RECOLETA

Te invitamos a descubrir más propiedades en
WWW.WOWREALESTATE.COM.AR

WOW®
REAL ESTATE