

WOW[®]

REAL ESTATE

AGOSTO 2025

Market Report

¿Qué pasa con los precios?

Del boom hipotecario al freno por tasas

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 Agosto 2025. A modo introductorio, destacamos los siguientes puntos:

Precios con alza moderada. Los valores de los inmuebles en venta acumulan 26 meses consecutivos de incremento, aunque a un ritmo moderado. En el último año móvil, la suba fue de +6,5%, manteniendo a los precios alineados con el promedio histórico de la última década. Al mismo tiempo, la brecha entre los departamentos a estrenar y en pozo respecto del usado alcanzó niveles récord, ubicándose en +30 % y +35 % respectivamente.

Oferta y demanda en alza. La oferta de departamentos en venta alcanza las 75.000 unidades, reflejando un incremento interanual del +10%. La demanda también se expande: Agosto registró un aumento del +20% respecto al mismo mes de 2024. En el segmento de alquileres, la oferta se mantiene estable tras el fuerte repunte posterior a la derogación de la Ley de Alquileres.

Costo de la construcción en valores récord. El costo actual del m2 se duplicó en los últimos dos años alcanzando los 1.494 usd/m2 vendible. Esto tiene consecuencias directas sobre el mercado, encareciendo el precio de los inmuebles en pozo y a estrenar y afectando la rentabilidad de los desarrolladores.

Hasta Agosto de 2025 los créditos hipotecarios en CABA mostraron una fuerte reactivación, una de cada cinco operaciones financiadas y el mayor nivel de escrituras en 15 años. Sin embargo, a principios de Septiembre las tasas en alza, el ajuste por inflación y los altos requisitos de ingresos comenzaron a moderar ese impulso.

MARKET HIGHLIGHTS

VOLUMEN DE MERCADO:

75.100

DEPARTAMENTOS PUBLICADOS EN VENTA.



AUMENTA UN +10% CON RESPECTO AL AÑO PASADO.

PRECIOS EN ALZA (+6,5% vs AGO´24)

2.450 USD/M2

NÚÑEZ, EL BARRIO QUE MÁS CRECE EN VALOR (+13,7% vs AGO´24)

3.300 USD/M2

PRECIOS EN POZO vs USADOS:

+ 35% (en alza)

CANTIDAD DE ESCRITURAS:

6.370

EL MEJOR AGOSTO DE LOS ÚLTIMOS 15 AÑOS (y un +20% en el último año móvil)

COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN:

1.494 USD/M2

+23% vs AGO´24 y un +196% vs AGO´23.

DATO WOW®:

1 DE CADA 5

OPERACIONES SE REALIZÓ CON CRÉDITO HIPOTECARIO.

El futuro del
Real Estate

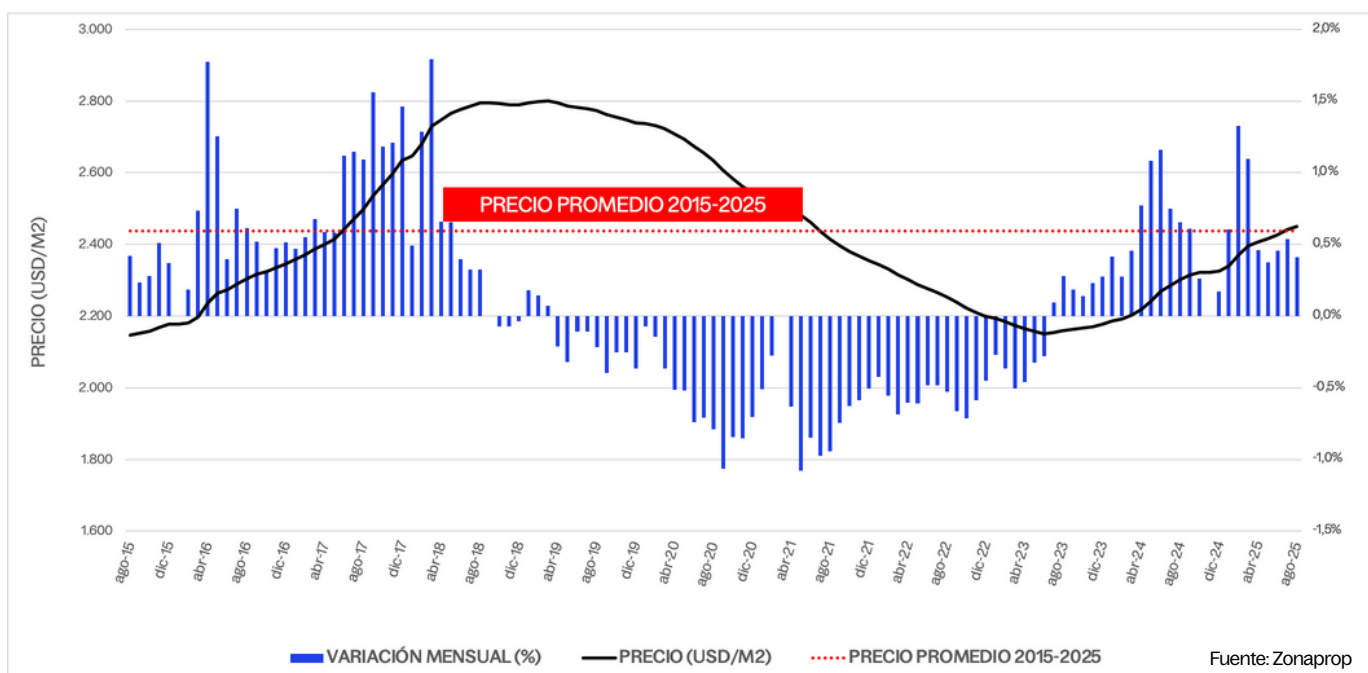
PRECIOS

Evolución de los precios de VENTA

El precio promedio del m² en CABA se ubica en 2.450 USD/m², lo que representa una variación de +0,4% respecto del mes anterior y de +6,5% en relación a Agosto de 2024. De esta forma, el mercado acumula más de dos años de incrementos moderados consecutivos, con una aceleración en el ritmo de suba durante los primeros meses de este año.

En términos históricos, los valores actuales se mantienen en línea con el promedio de la última década (2.440 USD/m²). Tal como se observa en el gráfico adjunto, el mercado alcanzó su pico en 2019, con precios en torno a los 2.800 USD/m², para luego iniciar una corrección que se extendió por poco más de cuatro años y derivó en un ajuste acumulado cercano al -25%.

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



Puerto Madero se consolida como el barrio de mayor valor en la ciudad, con un promedio de 6.100 USD/m², seguido por Palermo con 3.400 USD/m² y Núñez con 3.300 USD/m².

El gap de precios entre departamentos en pozo vs usados es de +35%, la mayor diferencia registrada en la última década, cuando históricamente se ubicaba en torno al 15%. En cuanto a la evolución de valores en el último año móvil, los departamentos usados aumentaron un +4,5%, las unidades a estrenar un +7,2%, y los proyectos en pozo un +11,6%, siendo estos últimos los que impulsaron el promedio general de la ciudad, que cerró con un incremento del +6,5%.

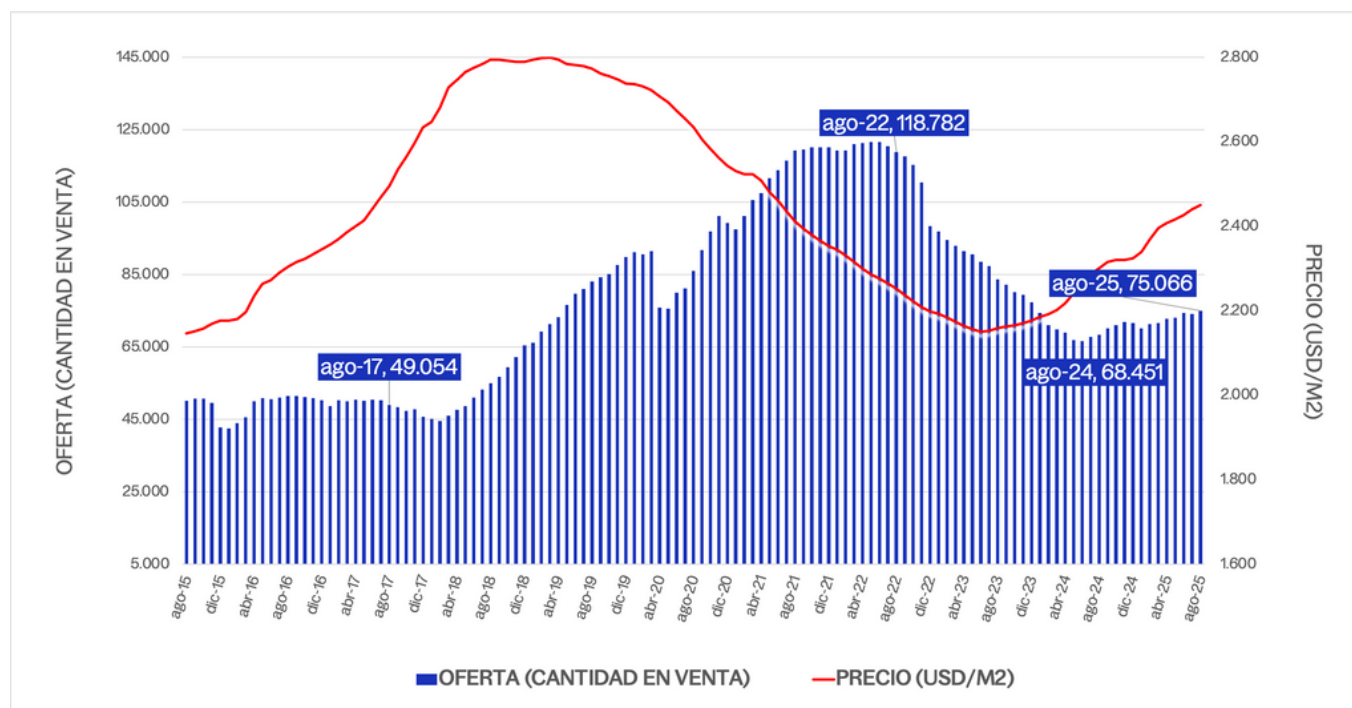
STOCK DE PROPIEDADES

OFERTA del mercado inmobiliario

La oferta de departamentos en venta en CABA registró un incremento del +10% en el último año móvil, alcanzando actualmente unas 75.000 unidades disponibles. Tras el máximo histórico observado en 2022, el stock de propiedades se redujo a la mitad, marcando un piso a mediados del año pasado. Desde entonces, el mercado muestra una recuperación en la oferta en el corto plazo.

El gráfico adjunto ilustra la evolución de la cantidad de departamentos en venta en los últimos diez años, en comparación con la dinámica de los precios en el mismo período.

Evolución mensual de departamentos en venta en Zonaprop



Fuente: Zonaprop

En lo que respecta a la oferta de alquileres, tras la derogación de la Ley de Alquileres en Diciembre de 2023, el mercado registró un fuerte crecimiento, con un incremento cercano al +180%. Este repunte se estabilizó hacia mediados del año pasado, cuando se alcanzaron aproximadamente 16.600 unidades disponibles. Desde entonces, la oferta se mantiene en niveles estables, sin mostrar variaciones significativas.

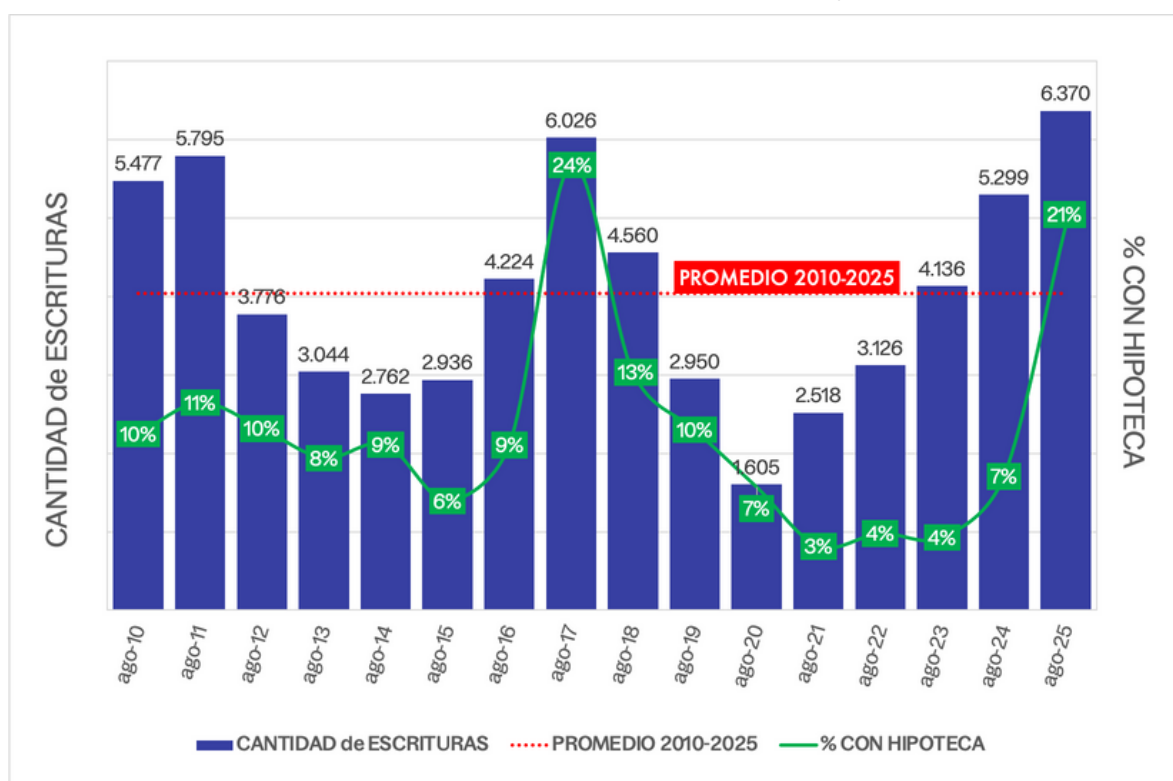
CANTIDAD DE CIERRES

DEMANDA del mercado inmobiliario

En Agosto de 2025 se registraron 6.370 escrituras de compraventa, marcando el mejor Agosto de los últimos 15 años. Esto representa un incremento del +20% interanual respecto del mismo mes de 2024. El volumen actual de operaciones equivale al 8,5% del stock de departamentos hoy disponible en venta.

Un dato relevante es que el 21% de las escrituras se concretó mediante crédito hipotecario, lo que equivale a 1 de cada 5 operaciones realizadas en el período.

Evolución interanual de operaciones de compraventa y % de hipotecas



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

En Septiembre, el sistema financiero registró un giro en las condiciones de financiamiento hipotecario. Diversos bancos incrementaron las tasas de interés, que pasaron de promediar alrededor del 5% al momento del relanzamiento de los créditos UVA a ubicarse en torno al 11%. Paralelamente, se endurecieron los criterios de scoring y requisitos de ingresos, lo que restringió el universo de potenciales beneficiarios.

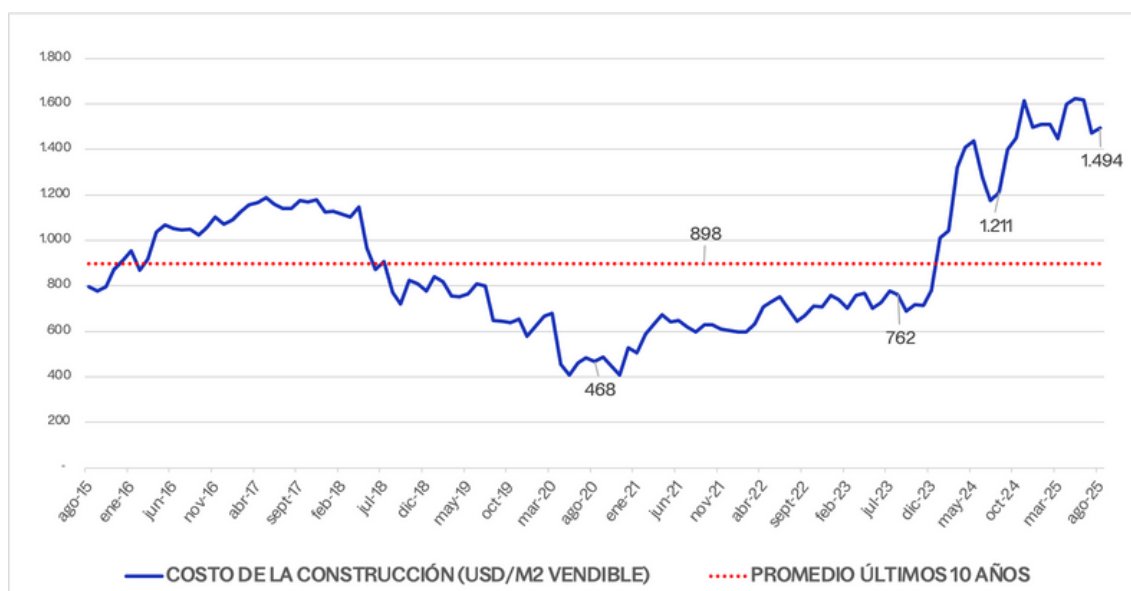
CONSTRUCCIÓN

Evolución de los costos de la CONSTRUCCIÓN

En Agosto de 2025, el costo de la construcción se ubicó en 1.494 USD por m² vendible, lo que representa un incremento del +23% en el último año móvil y el doble del valor registrado en Agosto de 2023.

El encarecimiento medido en dólares responde principalmente a la estabilidad del tipo de cambio y a una tasa de devaluación del 2%, sensiblemente inferior al ritmo inflacionario, lo que encarece los costos relativos en moneda dura.

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



Fuente: Reporte Inmobiliario

El aumento de los costos de construcción desde hace meses reconfiguró la relación de precios entre propiedades nuevas y usadas, favoreciendo una mayor demanda hacia el stock ya existente. Esto podría traducirse en una revalorización relativa de las unidades usadas en el corto plazo, siempre que la demanda se sostenga.

Frente a este escenario, las desarrolladoras implementan estrategias para mitigar el impacto: optimizan procesos constructivos, negocian con proveedores, ajustan tipologías para ganar eficiencia en m² y buscan incorporar tecnologías que reduzcan gastos operativos. Sin embargo, el margen de acción resulta limitado en un contexto macroeconómico volátil.

CONCLUSIÓN

El mercado inmobiliario sigue condicionado por la macro: tras el impulso inicial de los créditos hipotecarios, el aumento de tasas y mayores exigencias de los bancos ponen a prueba la solidez de la demanda.

Desde comienzos de año, los créditos hipotecarios marcaron el pulso del mercado. La combinación de una inflación moderada y un escenario de mayor estabilidad reactivó el interés de los compradores, favorecido por valores inmobiliarios alineados a sus promedios históricos y con una incipiente tendencia alcista.

Este impulso llevó la actividad a máximos que no veíamos en años. En materia de precios, las propiedades mostraron una recuperación sostenida, con un crecimiento moderado pero consistente.

El costo de la construcción se mantiene en niveles récord. En este contexto, para quienes necesitan mudarse en el corto plazo el usado se consolida como la alternativa más competitiva.

A partir de Agosto cambió el pulso: varios bancos subieron tasas, endurecieron scoring y, en algunos casos, pausaron líneas. El resultado es un crédito más caro y selectivo, menor tracción de operaciones encadenadas con precios con sesgo a la baja en los próximos meses si la financiación no se normaliza.

De acá a fin de año, el ritmo del sector dependerá de la trayectoria de tasas, inflación e ingresos reales. Si las condiciones financieras mejoran, el crédito podría sostener la demanda y mantener los valores; si persiste el encarecimiento y la restricción del financiamiento, veremos menos transacciones, más oferta y precios estables con presión bajista. Una lectura oportuna de estas variables será clave para decidir bien.

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 y ¡buen cierre de año!



PABLO PEREARNAU
WOW® FOUNDER

El Futuro del Real Estate



Kennedy y Demaría
PALERMO CHICO



Sucre y Libertador
BAJO BELGRANO



Newbery y Martínez
COLEGIALES



Alvear y Ayacucho
RECOLETA

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

WOW[®]
REAL ESTATE