

Escrituras, hipotecas y oferta inmobiliaria en la Provincia de Buenos Aires

Qué nos dicen 10 años de datos (2015–2025)

El mercado inmobiliario argentino suele analizarse con una mirada corta: el dato mensual, la comparación interanual o el impacto inmediato de una elección.

Sin embargo, cuando se observa una **serie larga**, los ciclos aparecen con mucha más claridad y permiten interpretar mejor el presente.

En este artículo analizamos **10 años de escrituras, hipotecas y oferta inmobiliaria en la Provincia de Buenos Aires**, desde 2015 hasta 2025, para responder tres preguntas centrales:

- ¿cómo evolucionó la demanda real?,
- ¿qué rol jugó el crédito hipotecario?,
- ¿y qué tan difícil sigue siendo vender una propiedad hoy?

1▯▯ Las escrituras: el dato más confiable de actividad

Las **escrituras** representan el cierre efectivo de una operación inmobiliaria.

No miden intención ni publicación: miden **ventas concretadas**.

Entre **2015 y 2017**, el mercado mostró un nivel elevado de actividad, con un fuerte impulso a partir del regreso del

crédito hipotecario.

El punto máximo se alcanzó en **2017**, con más de **128.000 escrituras** en la provincia.

A partir de **2018**, el mercado comenzó a desacelerarse. Luego, entre **2019 y 2020**, se produjo una caída abrupta asociada a:

- la desaparición del crédito,
- la inestabilidad macroeconómica,
- y finalmente la pandemia, que marcó el mínimo histórico en 2020.

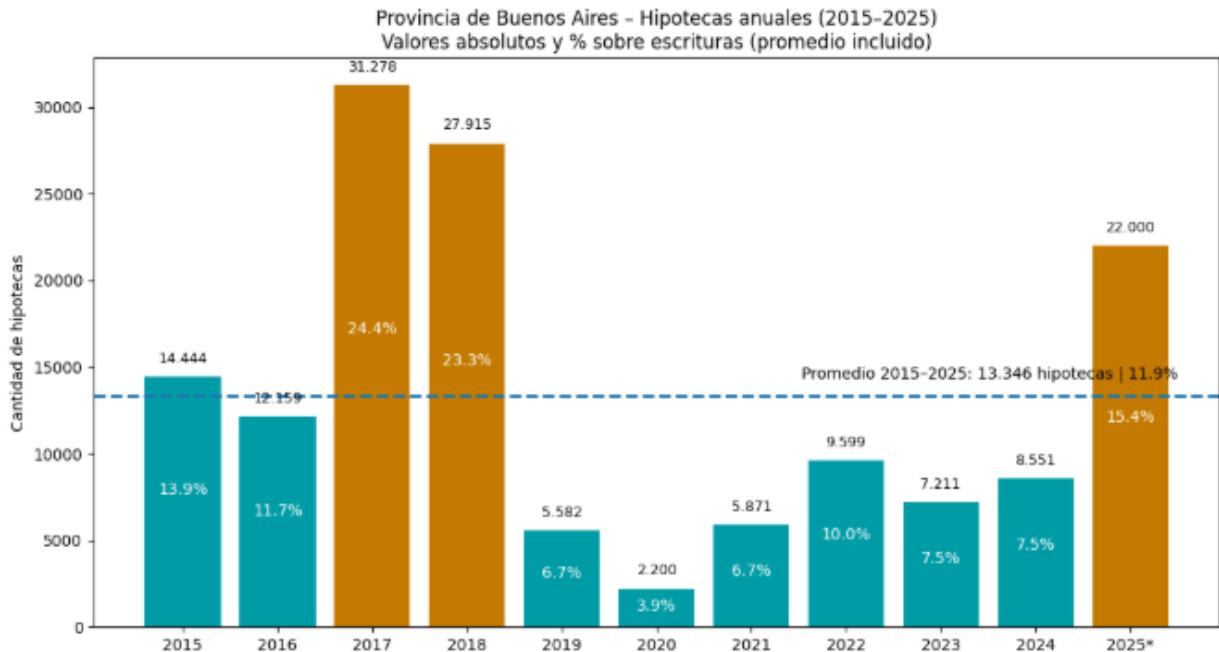
Desde **2021** se inicia una recuperación lenta y desigual, que se vuelve más clara en **2024** y se consolida en **2025**, año que cerraría con aproximadamente **143.000 escrituras**, uno de los mejores registros de la última década.

2025 El crédito hipotecario: de motor masivo a acelerador selectivo

El crédito hipotecario explica gran parte del ritmo del mercado, pero no siempre cumple el mismo rol.

- **2017–2018** fueron años excepcionales:
 - más de **30.000 hipotecas anuales**,
 - entre **23% y 25% de las escrituras** se realizaron con crédito,
 - un esquema expansivo y poco selectivo.
- **2019–2020** marcaron el colapso del crédito hipotecario.
- **2021–2024** mostraron una reaparición gradual, pero con baja incidencia:
 - entre **6% y 10%** de las escrituras.
- **2025** cambia el escenario:

- se estiman unas **22.000 hipotecas**,
- alrededor del **15% de las escrituras** se realizan con financiamiento.



□ El crédito vuelve a tener peso, pero **no domina el mercado**. Actúa como un **acelerador**, no como un motor descontrolado.

3□□ Tabla clave: escrituras, hipotecas, oferta y absorción real (2015–2025)

La siguiente tabla resume **11 años de información** e incorpora un indicador fundamental:

cuántas propiedades se venden por mes cada 100 ofertas publicadas.

Año	Oferta promedio	Escrituras	Hipotecas	Hipotecas / Escrituras (%)	Ventas por cada 100 ofertas por mes
2015	115.000	103.738	14.444	13,9 %	7,5
2016	150.000	103.628	12.159	11,7 %	5,8
2017	162.000	128.345	31.278	24,4 %	6,6
2018	170.000	119.633	27.915	23,3 %	5,9
2019	249.867	83.627	5.582	6,7 %	2,8
2020	241.926	55.930	2.200	3,9 %	1,9
2021	304.479	88.170	5.871	6,7 %	2,4
2022	344.785	95.693	9.599	10,0 %	2,3
2023	317.671	95.551	7.211	7,5 %	2,5
2024	290.019	114.018	8.551	7,5 %	3,3
2025*	287.000	143.000	≈ 22.000	≈ 15,4 %	4,1
Promedio 2015–2025	≈ 235.000	107.800	13.300	≈ 11,9 %	≈ 3,8

* 2025: hipotecas estimadas (diciembre aún no publicado).

4□□ La lectura correcta: el mercado no es estático

Es clave aclararlo:

□ **la oferta no es una foto fija.**

Todos los meses:

- entran propiedades nuevas,
- salen propiedades por venta,
- otras se retiran para alquilar o esperar mejores condiciones.

Por eso, la lectura correcta **no es anual**, sino **mensual**.

Incluso en años buenos, como 2024 o 2025:

- **de cada 100 propiedades publicadas, se venden apenas 3 a 4 por mes.**

Esto explica por qué vender sigue siendo complejo, aun cuando la actividad mejora.

5□□ El techo de precios fue 2018 (y aún no se recuperó)

Otro dato clave para interpretar el presente:

- **2018 marcó el pico máximo de precios del mercado inmobiliario.**
- Desde entonces, los valores cayeron en términos reales.
- En **2025**, aun con más escrituras y más crédito, **los precios siguen por debajo de ese techo.**

Esto permite entender dos cosas a la vez:

- por qué hoy hay más operaciones,
- y por qué el stock sigue siendo elevado.

6□□ Stock alto y mercado exigente

El **promedio histórico de oferta 2015–2025** fue de aproximadamente **235.000 propiedades**.

En **2025**, la oferta ronda **287.000**, es decir:

- **por encima del promedio histórico.**

La mejora del mercado no se da por escasez de producto, sino por:

- mayor realismo en precios,
- reaparición parcial del crédito,
- y compradores más activos.

700 Conclusión

Aun con la mejora evidente de 2025, **vender una propiedad sigue siendo un gran desafío.**

Los datos son contundentes: incluso en uno de los mejores años de la última década, **solo se venden alrededor de 4 propiedades por mes cada 100 ofertas publicadas.**

El mercado no volvió al escenario previo a 2018:

- los precios aún están por debajo del máximo histórico,
- el stock sigue siendo alto,
- y la competencia entre inmuebles es intensa.

El crédito hipotecario ayuda, acelera y ordena la demanda, pero **no reemplaza la necesidad de una correcta captación, una estrategia de precio realista y una comercialización profesional.**

2025 no es un mercado fácil.

Es un mercado **más activo**, pero también **más exigente.**

Fernando Pozzi

Martillero y Corredor Público

Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I

Analista del mercado inmobiliario – Provincia de Buenos Aires

Seguime en Instagram:

📄 https://www.instagram.com/fernando_pozzi/

Blog:

□ <https://www.blog.ipozzi.com.ar>