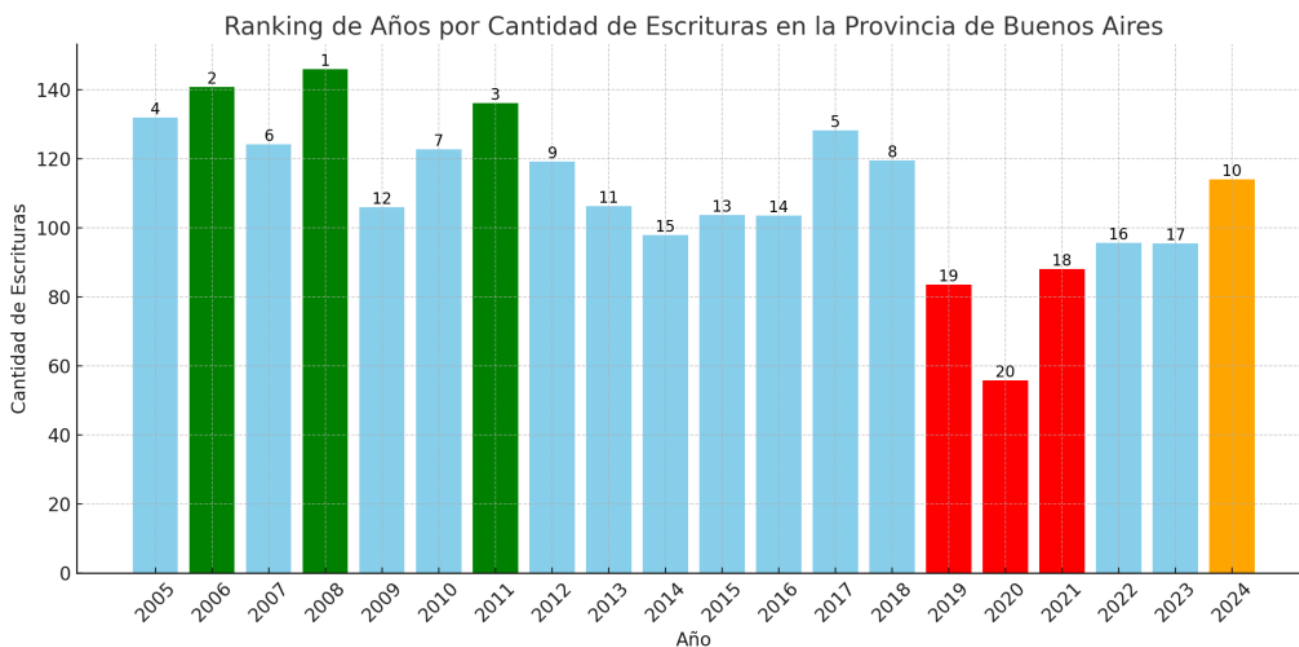


Los Mejores y Peores Años de Escrituras de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires (2005-2024)

El mercado inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires ha experimentado importantes fluctuaciones en las últimas dos décadas. Analizar los datos históricos nos permite identificar tendencias y comprender cómo factores externos—como la economía, cepos cambiarios, blanqueos, el acceso al crédito y la pandemia—han influido en las escrituras de compraventa.

A continuación, presentamos los tres mejores y tres peores años de este período, resaltando asimismo el desempeño de 2024: un año que superó todas las previsiones y podría servir de impulso para lo que viene.



Top 3 Mejores Años

1. **2008: 146.041 escrituras**

Este año marcó un récord en la actividad inmobiliaria. La economía mostraba cierta estabilidad y los créditos hipotecarios tradicionales seguían siendo una herramienta accesible para muchas familias.

2. **2007: 140.901 escrituras**

La continuidad de un ciclo económico favorable impulsó este año, ubicándolo como uno de los mejores en términos de operaciones concretadas.

3. **2005: 132.033 escrituras**

El comienzo del análisis muestra un mercado dinámico, con un volumen alto de escrituras que estableció la base para los años posteriores.

Top 3 Peores Años

1. **2020: 55.930 escrituras**

El impacto de la pandemia de COVID-19 fue devastador para el mercado inmobiliario. Las restricciones sanitarias, la incertidumbre económica y la falta de herramientas de crédito paralizaron las operaciones.

2. **2019: 83.627 escrituras**

Este año ya mostraba un mercado debilitado por la crisis económica, con altos niveles de inflación y una pérdida de poder adquisitivo de los compradores.

3. **2014: 97.918 escrituras**

En medio de un contexto económico adverso, este año estuvo marcado por la baja actividad, reflejando las dificultades para acceder al crédito y un mercado con menor dinamismo.

El Caso de 2018: ¿Un Año “Bueno”?

Muchas personas recuerdan 2018 como un año de gran actividad

gracias al auge de los créditos UVA, que impulsaron la demanda inmobiliaria. Sin embargo, si observamos las cifras, 2018 cerró con **119.533 escrituras**, un número significativo aunque distante de los años récord. Además, en 2018 los **precios de las propiedades alcanzaron su pico máximo**, limitando las oportunidades de inversión. A pesar del optimismo inicial, el apalancamiento hipotecario provocó tensiones en los años siguientes, principalmente por el ajuste inflacionario y el sobreendeudamiento de los tomadores de créditos.

2024: El año que sorprendió a todos

Con los datos de diciembre ya disponibles, 2024 se ubica en la décima posición histórica, pero lo verdaderamente importante es el impulso que mostró a partir del segundo trimestre. El cambio de expectativas sobre el regreso del crédito, el blanqueo, la baja de la inflación y la tranquilidad del dólar permitieron que el año cierre con **114.018 escrituras**, la mejor cifra de los últimos seis años y muy cercana a 2018.

Un factor diferencial es que, mientras en 2018 los precios estaban en un máximo, a fines de 2022 **tocaron piso** y comenzaron a **rebotar muy lentamente**. Este comportamiento hace que 2024 sea particularmente atractivo, ya que quienes estén dispuestos a comprar no deberían esperar más, entendiendo que se encuentran en un **buen momento** para apostar por el mercado inmobiliario.

Conclusión

Tanto 2018 como 2024 ofrecen lecciones sobre cómo el acceso al crédito y los cambios económicos impactan en el mercado de la Provincia de Buenos Aires. Sin embargo, la actual recuperación de precios, unida a mejores perspectivas crediticias, transformó al 2024 en un punto de inflexión que podría marcar el inicio de una nueva etapa de auge inmobiliario.

Nota: Informes elaborados por la consultora FP & Asociados, disponibles en www.ipozzi.com.ar

Fernando Pozzi

Martillero y Corredor Público

Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I

Analista y consultor del mercado inmobiliario – PBA

Si te interesa y quieres conocer mas info puedes seguirme en:

[Instagram](#)

[Mi web](#)

[Mi canal de YouTube](#)

