

Cinco Mandatos, Dos Cepos y 20 Años: La Evolución de las Ventas Inmobiliarias en la Provincia de Buenos Aires

La evolución del mercado inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires ha dejado cifras que vale la pena analizar. En este artículo, te comparto un análisis detallado del **ranking de cantidad de escrituras realizadas en la PBA entre 2005 y 2024**, destacando los años con mayor y menor actividad en el sector.

Ya en **2025** y con datos informados por el Colegio de Escribanos de enero y febrero (13.701 compraventas), se observa un inicio de año alentador. **Aún faltan los datos de marzo**, pero se prevé un primer trimestre muy bueno. Veremos cómo impacta la noticia de la salida del cepo y la vuelta a la normalización cambiaria.

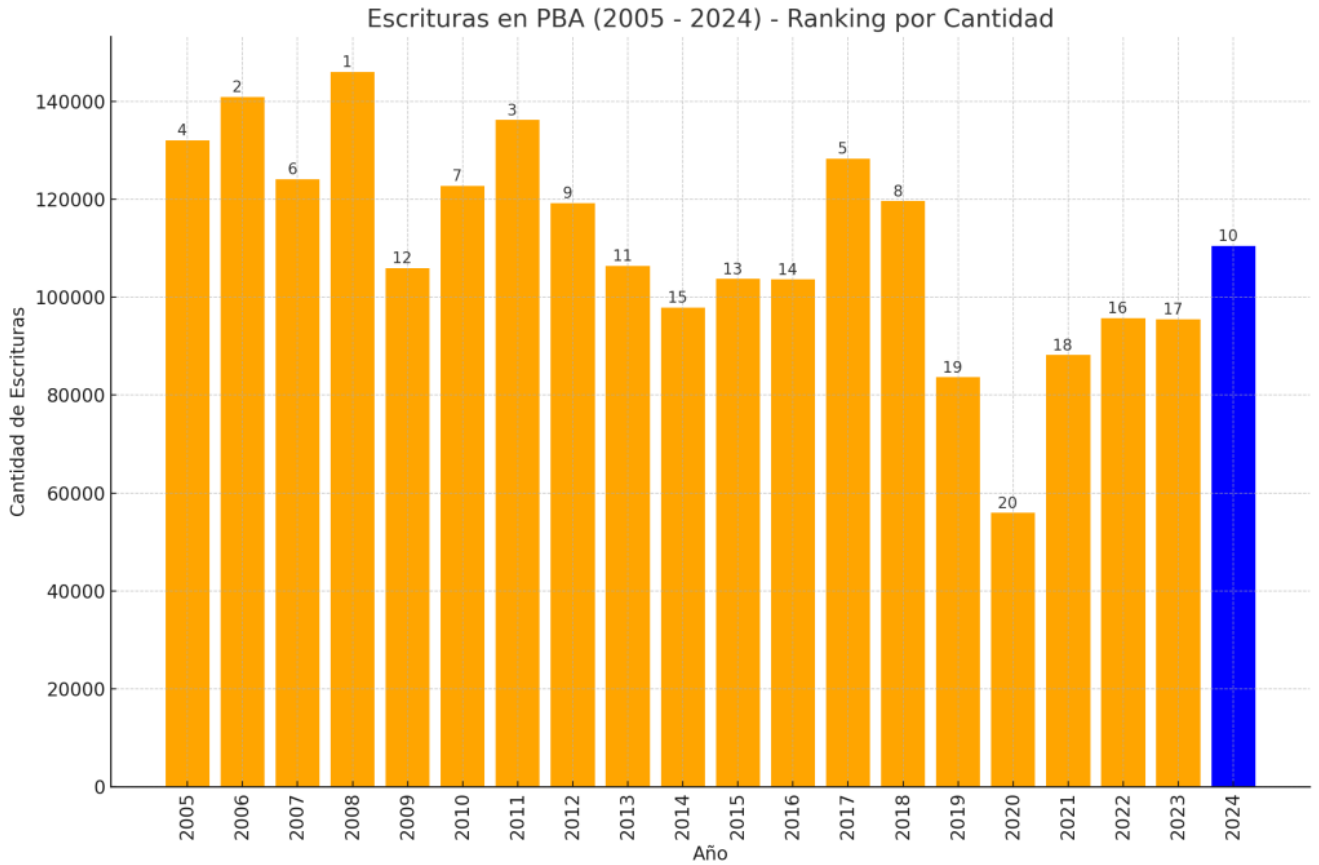
□ Ranking por Cantidad de Escrituras

A continuación, te presentamos el gráfico que ordena los años según la cantidad de escrituras, donde **1** representa el año con más escrituras y el último número corresponde al año con menor cantidad:

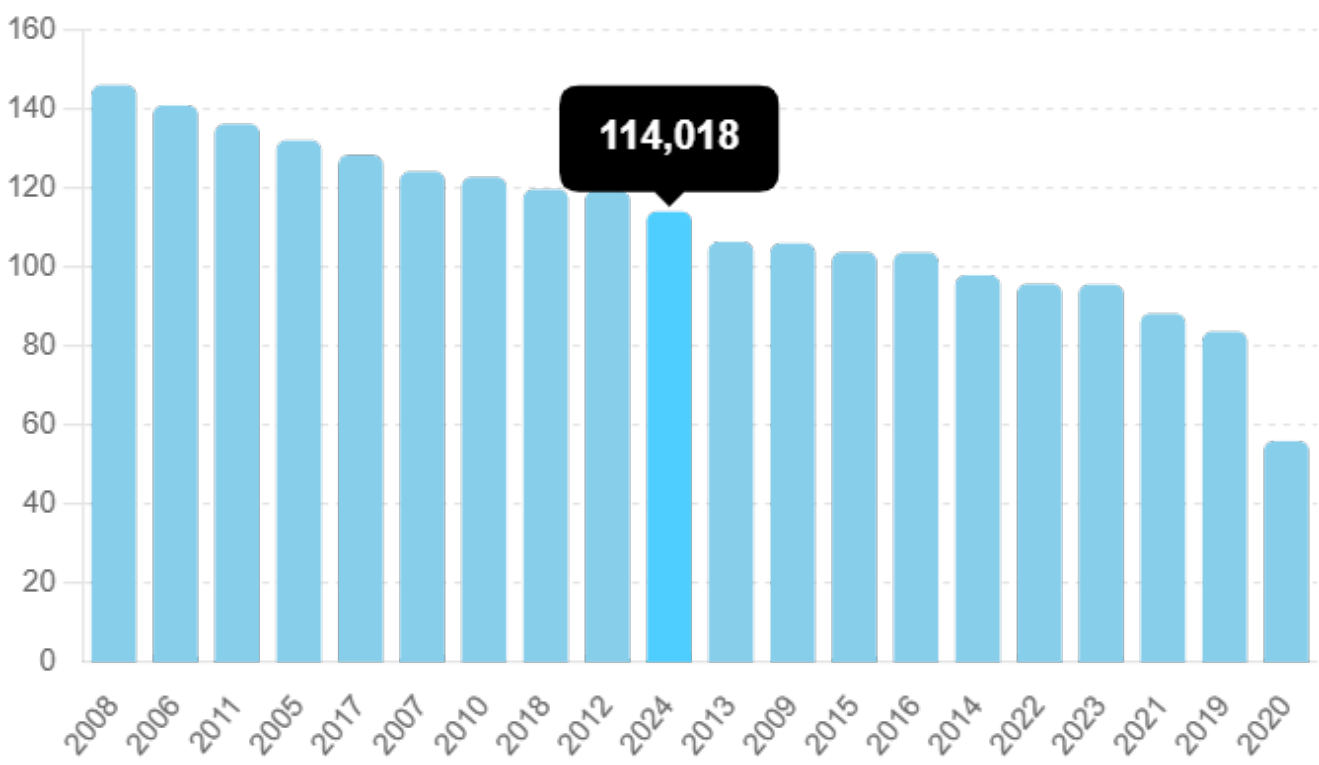
Como se puede observar, el año **2008** encabeza el ranking con **146.041 escrituras**, seguido de cerca por **2006**, con **140.901 escrituras**. El tercer lugar lo ocupa **2011** con **136.214 escrituras**.

Por otro lado, el año con menor cantidad de escrituras en este período es **2020**, marcado por la pandemia de COVID-19, con solo **55.930 escrituras**.

ESCRITURAS EN PBA



TOP 10 RANKING DE MEJORES AÑOS ESCRITURAS EN PBA DESDE 2005 A 2024

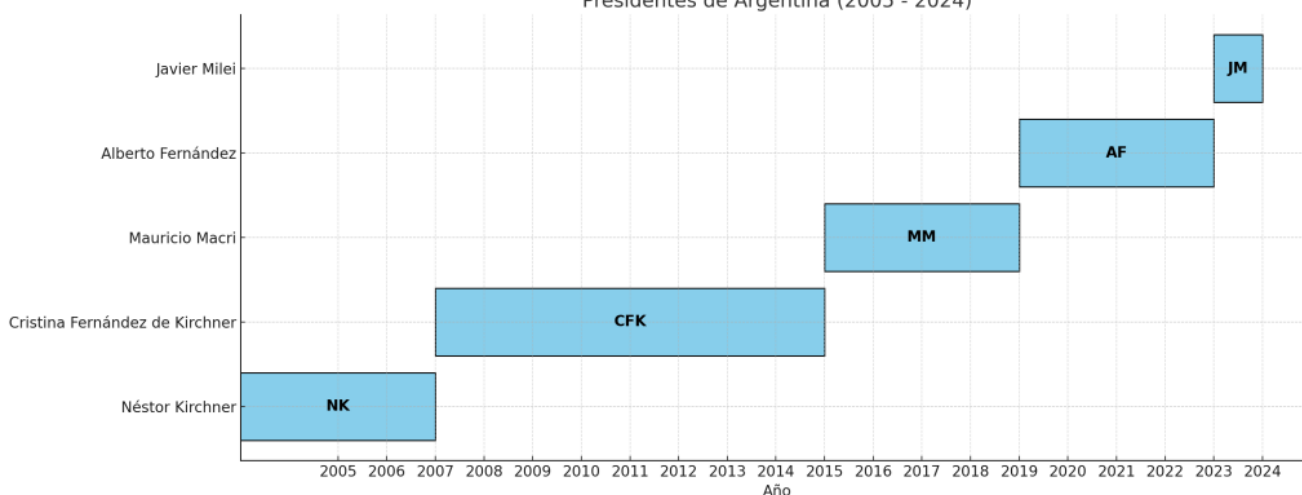


Entre **2005** y **2024**, período en el que se analizaron las

escrituras de compraventa, Argentina estuvo bajo la gestión de **cinco presidentes**, cada uno con políticas económicas que influyeron directamente en el mercado inmobiliario. Durante este tiempo, el sector atravesó diferentes ciclos económicos marcados por fluctuaciones en la demanda y en los tiempos de cierre de operaciones, influenciados tanto por **las condiciones financieras y el acceso al crédito**, como por **restricciones cambiarias y el cepo al dólar**, medidas que impactaron significativamente en la capacidad de ahorro y en la negociación de propiedades, dado que el mercado inmobiliario argentino está mayormente dolarizado.

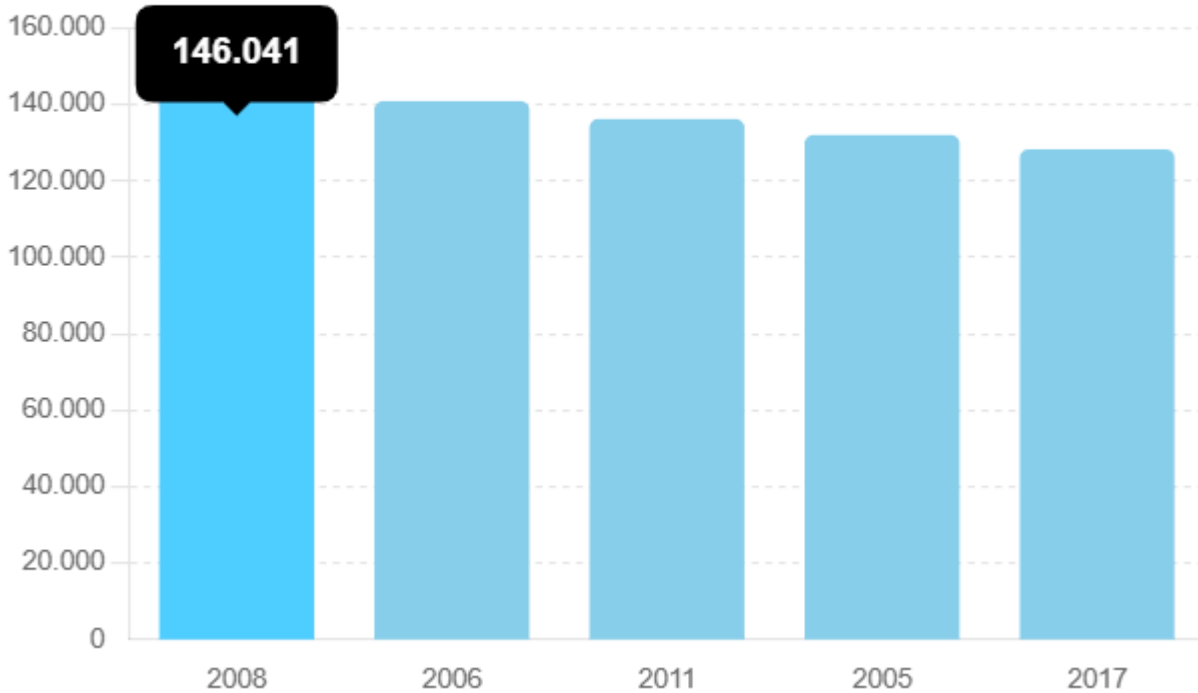


Presidentes de Argentina (2005 - 2024)



Los 5 Años Con Mayor Cantidad De Escrituras Registrad...

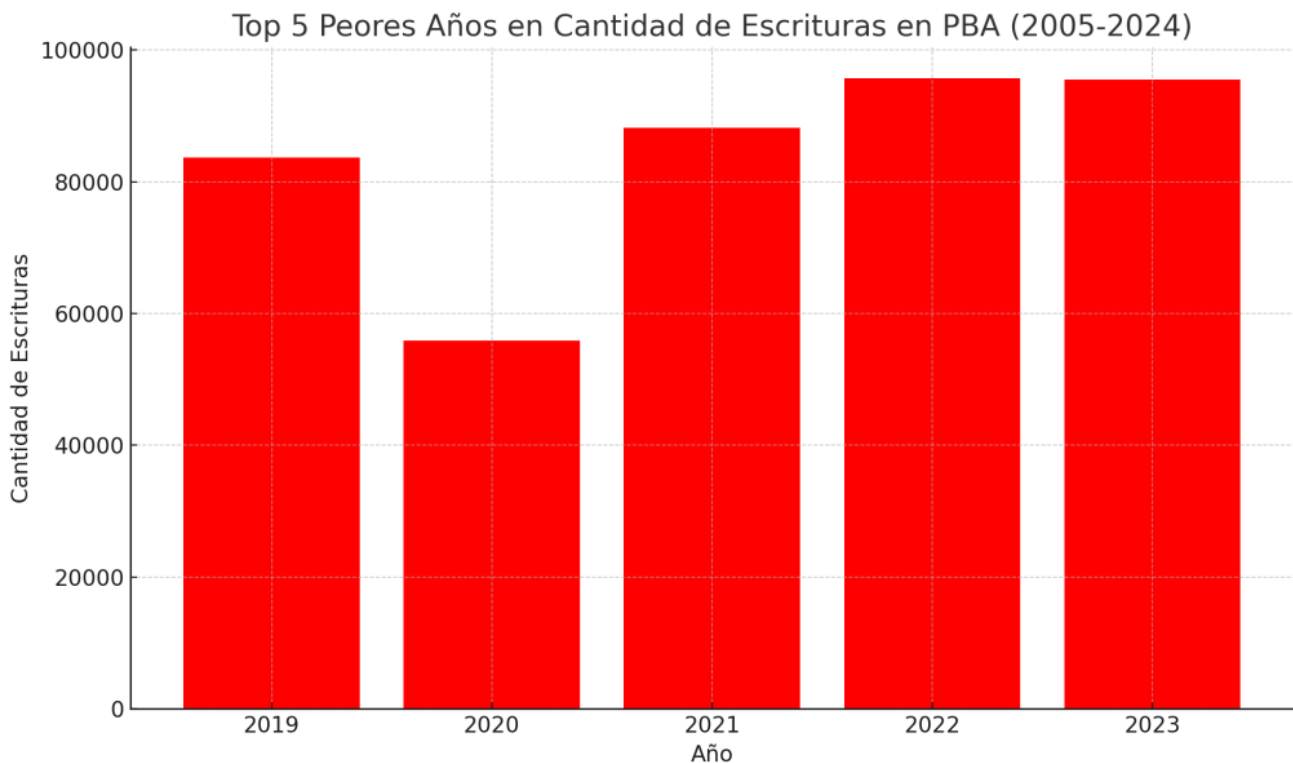
Y Cantidad de escrituras por X Año



A continuación, los cinco mejores años en cantidad de escrituras:

1. **2008**: 146.041 escrituras
2. **2006**: 140.901 escrituras
3. **2011**: 136.214 escrituras
4. **2005**: 132.033 escrituras
5. **2017**: 128.345 escrituras

Estos años reflejan los momentos de mayor dinamismo en el mercado inmobiliario, impulsados por diversas políticas económicas y contextos favorables para la compra-venta de inmuebles.



Por el contrario, los cinco años con menor cantidad de escrituras fueron:

1. **2020**: 55.930 escrituras – Cepo
2. **2019**: 83.627 escrituras – Cepo
3. **2014**: 97.918 escrituras – Cepo
4. **2013**: 106.409 escrituras – Cepo
5. **2012**: 119.281 escrituras – Cepo

El año **2020** fue el peor en términos de actividad inmobiliaria debido al impacto de la pandemia de COVID-19 y las restricciones sanitarias que afectaron las operaciones inmobiliarias.

En **2019**, las escrituras también fueron muy bajas, probablemente como resultado de la crisis económica que se acentuó ese año, afectando la capacidad de compra y venta en el sector.

Los años **2014** y **2013** fueron periodos de estancamiento en el mercado, mientras que **2012** marcó el inicio de una caída que se extendió durante algunos años. Estos períodos reflejan un

contexto económico desfavorable, con restricciones cambiarias y dificultades de financiamiento que impactaron negativamente en las operaciones inmobiliarias.

□ El Cepo al Dólar y su Impacto en el Mercado Inmobiliario



Uno de los factores clave que ha afectado el mercado inmobiliario en Argentina durante años es el «cepo al dólar», una política de restricción cambiaria implementada en dos etapas distintas:

Cepo 1: Comenzó el 31/10/2011 bajo el gobierno de Cristina Fernández de Kirchner y finalizó el 16/12/2015. **En total,**

fueron 49 meses de restricciones cambiarias que marcaron un fuerte impacto en la actividad inmobiliaria, especialmente por la imposibilidad de acceder libremente al dólar para operaciones de compraventa.

Cepo 2: El más largo de la historia reciente

Iniciado el 1° de septiembre de 2019, durante el gobierno de Mauricio Macri, el segundo cepo cambiario se extendió a lo largo de todo el mandato de Alberto Fernández y continuó durante más de un año bajo la presidencia de Javier Milei. Finalmente, **el 11 de abril de 2025**, se anunció su levantamiento, marcando el fin de una etapa que duró **67 meses consecutivos de restricciones cambiarias**.

Estos períodos de restricciones cambiarias han tenido un impacto significativo en el comportamiento del mercado inmobiliario, afectando la cantidad de operaciones de compraventa y la disponibilidad de financiamiento hipotecario. Además, la relación entre el cepo y la fluctuación del salario real en dólares ha sido un factor clave para entender las dinámicas del mercado.

El análisis de estos factores es esencial para comprender las variaciones en la cantidad de escrituras registradas en la provincia de Buenos Aires y en el país en general. La implementación de políticas que afecten la estabilidad cambiaria y la previsibilidad económica impacta directamente en la confianza de los compradores y vendedores de propiedades, así como en los desarrolladores inmobiliarios.

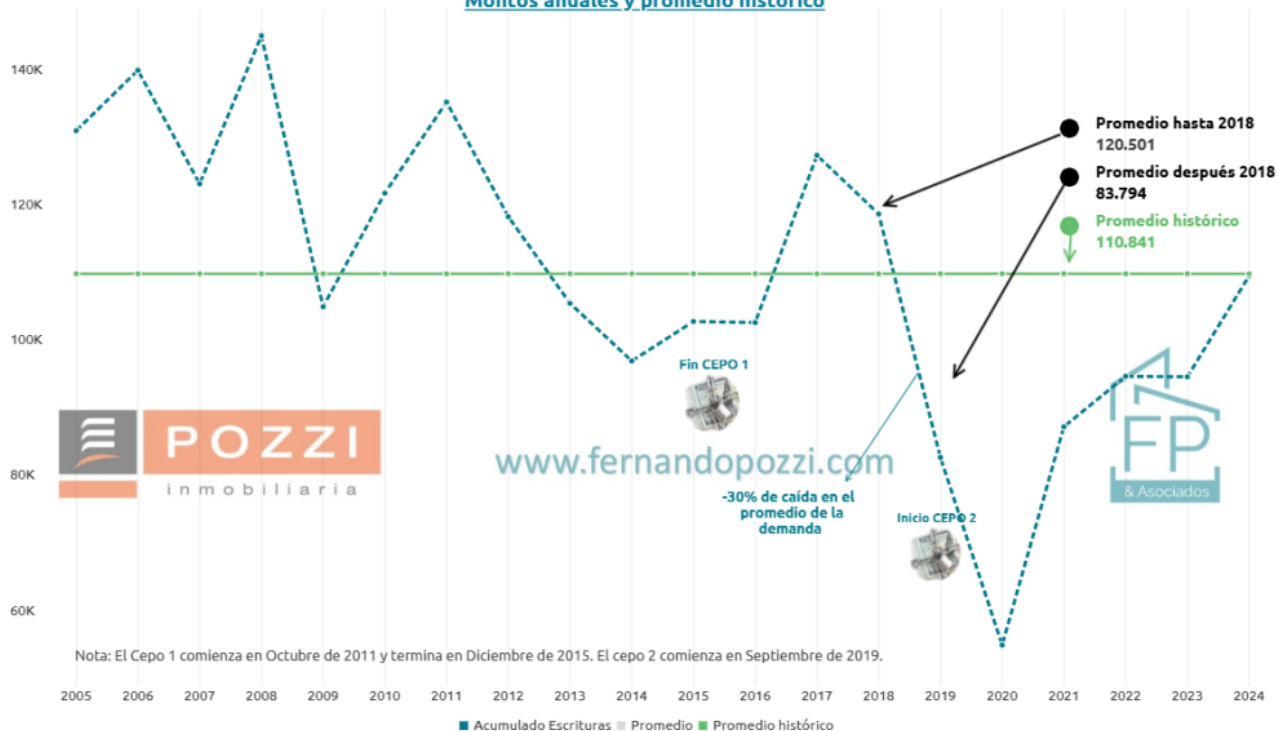
□ Gráfico de las Escrituras y los Períodos de Cepo

A continuación, presentamos un gráfico que resalta los dos períodos de cepo al dólar y su impacto en la cantidad de escrituras:

Acumulado Anual - ESCRITURAS

Prov. De Buenos Aires 2005-2024

Montos anuales y promedio histórico



Contexto del Año 2024

El año **2024** se ubica en el puesto número **10** del ranking, con un total de **114.018 escrituras**. Este dato es relevante ya que muestra una recuperación significativa en comparación con los años de menor actividad, como **2020** y **2019**.

2025: Se tomó su tiempo, pero lo dijo y lo hizo. Por fin se termina el CEPO – ¿Cómo afecta al mercado inmobiliario?



Javier Milei lo dijo y lo hizo. Desde el inicio de su gestión en diciembre de 2023 había declarado que eliminaría el cepo apenas estuvieran dadas las condiciones macroeconómicas. El viernes 11 de abril de 2025 cumplió: el Gobierno nacional anunció el fin del cepo cambiario. A partir del lunes 14, el tipo de cambio oficial flotará dentro de una banda entre \$1.000 y \$1.400, con intervención del BCRA solo si supera el límite superior. Esta medida, coordinada con un nuevo acuerdo con el FMI por USD 20.000 millones, marca un cambio de etapa para la economía y el mercado inmobiliario. . ¿Cómo afecta al mercado inmobiliario?

□ ¿Qué puede pasar en los próximos días?

- La cotización podría acercarse a \$1.400. Si la supera, el BCRA intervendrá.
- Las primeras semanas serán turbulentas, hasta que se absorba el excedente de pesos.
- A medida que quienes dolarizaron vuelvan a necesitar pesos, podría verse una baja progresiva del dólar.

□ Implicancias para el Mercado Inmobiliario

- **Unificación cambiaria:** se elimina la brecha entre dólares MEP, blue y oficial.
- **Mayor confianza:** claridad en precios y operaciones.
- **Condición clave:** recuperación del poder adquisitivo y mejora de ingresos reales.
- **Post-cepo:** podría repetirse una etapa de reactivación inmobiliaria.

Este nuevo escenario genera expectativas positivas, pero el comportamiento real del mercado dependerá de la evolución de salarios, inflación y acceso al crédito.

□ **Conclusión**

El análisis del ranking por cantidad de escrituras en la Provincia de Buenos Aires entre 2005 y 2024 nos permite identificar los años más destacados del mercado inmobiliario y entender las dinámicas que han impulsado estos movimientos. Además, los períodos de restricciones cambiarias, como los dos cepos al dólar, han tenido un impacto considerable en las operaciones inmobiliarias.

2025: Un nuevo ciclo comienza para el mercado inmobiliario

El año 2025 inició con señales alentadoras. El primer bimestre mostró buenos indicadores de actividad, impulsado por la inercia positiva del 2024, que cerró con niveles récord de ventas a pesar del cepo cambiario. Ahora, con el anuncio oficial de su eliminación, se abre una nueva etapa para el sector.

Si bien la salida del cepo no garantiza por sí sola una reactivación inmediata, históricamente ha representado un punto de inflexión que habilita nuevos ciclos de crecimiento. La clave estará en monitorear la evolución de las variables macroeconómicas: la recuperación del salario real, la disponibilidad de crédito hipotecario y la contención de la inflación serán determinantes para proyectar el comportamiento

de la demanda en los próximos meses.

¡Seguí visitando el blog para más informes y análisis del mercado!