# "Agosto 2025: récord de escrituras, crédito en alza y señales de desaceleración"

El análisis de agosto de cada año permite observar con claridad cómo evolucionó la relación entre oferta, demanda, crédito y velocidad del mercado inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires.

A continuación, los indicadores más relevantes del período **2020-2025**, con sus respectivos gráficos y reflexiones.

# □□ 1. Oferta publicada vs Escrituras — Agosto de cada año



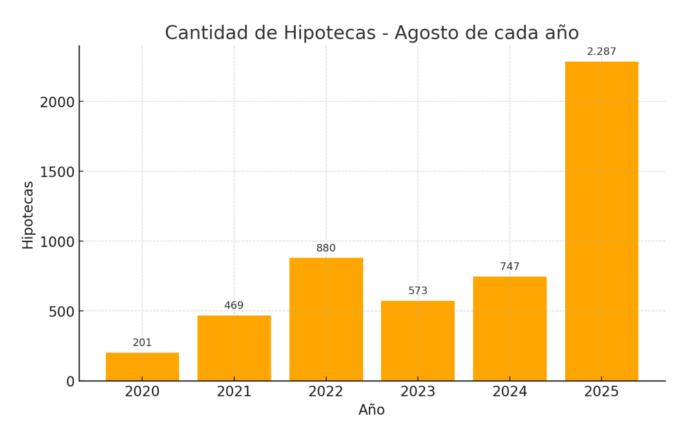
La evolución de la oferta y las escrituras muestra una tendencia muy marcada: entre 2020 y 2022 la cantidad de propiedades publicadas creció de forma sostenida, alcanzando su pico en plena pandemia, cuando la demanda se mantuvo retraída.

A partir de 2023, la situación comenzó a revertirse. La oferta cayó casi un 20% respecto al máximo de 2022, mientras que las escrituras aumentaron año a año, llegando en 2025 a 12.964 operaciones, el mejor agosto de todo el período analizado.

#### ☐ Lectura clave:

Mientras la oferta se redujo un 20% en tres años, las escrituras aumentaron más de un 45%. Esto refleja una clara **recomposición de la demanda real** y un **mercado más equilibrado**, donde los compradores vuelven a convalidar precios y los tiempos de venta se acortan.

# □ 2. Cantidad de Hipotecas - Agosto de cada año



El crédito hipotecario tuvo una presencia casi simbólica entre 2020 y 2023, con cifras que oscilaron entre 200 y 900 operaciones mensuales.

Sin embargo, el gran cambio se dio en **2025**, con **2.287** hipotecas otorgadas, más del triple que en 2023 y la cifra más

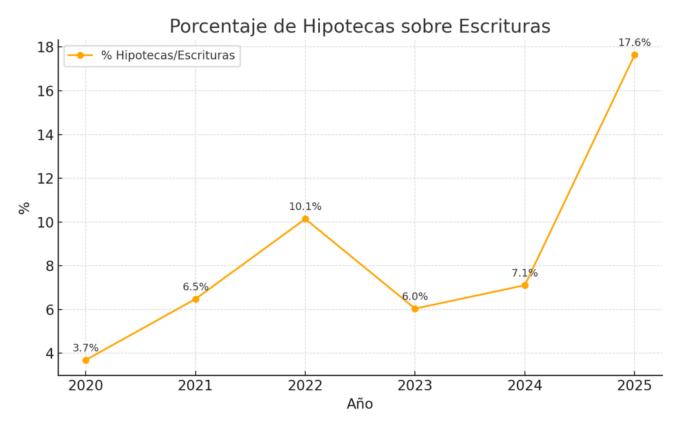
alta desde 2018.

#### □ Lectura clave:

El regreso del crédito, impulsado por los UVA reactivados a mediados de 2024, potenció la demanda y redujo la brecha entre intención de compra y capacidad real.

Este fenómeno explica buena parte del aumento de escrituras registrado durante el primer semestre del año.

# 3. Porcentaje de Hipotecas sobre Escrituras



Este indicador mide cuántas de las operaciones de compraventa se realizan con crédito hipotecario.

Pasó del **3,7% en 2020** al **17,6% en 2025**, lo que significa que **1 de cada 6 operaciones** se concretó mediante financiamiento.

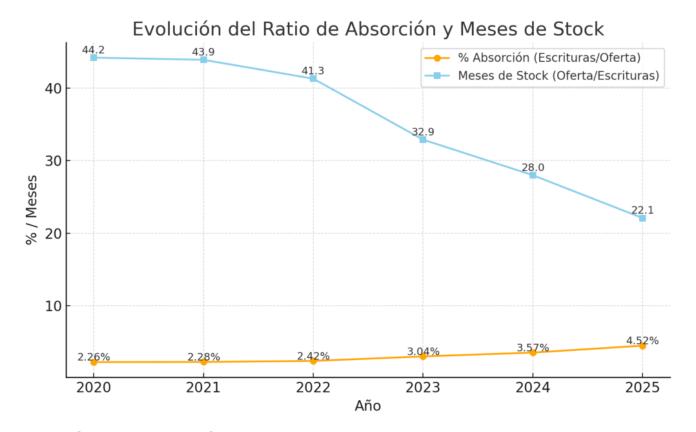
Es el nivel más alto de participación hipotecaria de los últimos siete años.

#### □ Lectura clave:

En 2022 se alcanzó un primer pico del 10%, seguido de una caída en 2023 por la inestabilidad financiera.

El salto de 2025 consolida una **nueva etapa de mercado**, donde el crédito vuelve a tener un rol determinante en la absorción de stock y la activación de la demanda.

# ☆□ 4. Evolución del Ratio de Absorción y Meses de Stock



El ratio de absorción (ventas sobre oferta publicada) pasó del 2,26% en 2020 al 4,52% en 2025, mientras que los meses de stock (tiempo necesario para agotar la oferta) bajaron de 44 a 22,1.

Esto significa que hoy el mercado necesita **poco menos de dos años** para vender toda la oferta disponible, cuando hace cinco años requería casi cuatro.

#### ☐ Lectura clave:

El aumento de la absorción y la reducción del stock son señales de mayor velocidad del mercado.

La combinación de menor oferta, crédito activo y mayor confianza del comprador explica por qué 2025 se consolida como el año más dinámico del último quinquenio.

### ☐ Conclusión general

Los datos de agosto confirman que **el péndulo del mercado inmobiliario volvió a moverse hacia la demanda**, aunque ya se perciben las primeras **señales de desaceleración**.

Durante el primer semestre, el boom hipotecario impulsó una fuerte inercia que llevó a máximos históricos en la cantidad de escrituras y reservas, pero en los últimos dos meses esa dinámica comenzó a perder velocidad.

La combinación de tasas más altas, requisitos de scoring más exigentes y un contexto político-económico incierto generó un freno natural en la toma de nuevos créditos.

El **dólar volvió a ser refugio**, y muchos compradores postergaron decisiones, mientras otros esperan definiciones más claras sobre inflación, poder adquisitivo y tipo de cambio.

Aun así, **el tren del mercado sigue en movimiento**.

Las escrituras de septiembre reflejarán operaciones originadas entre junio y agosto, impulsadas por la ola crediticia previa. Por eso, es posible que el **tercer trimestre (Q3 2025)** cierre como **el mejor desde que se tiene registro**, o muy cerca de ese nivel.

Sin embargo, el impulso actual muestra sus últimas locomotoras: las hipotecas que aún se están firmando son parte de la inercia de meses anteriores, y los nuevos otorgamientos ya muestran una caída significativa, algo que recién podrá observarse con claridad en el primer trimestre de 2026.

Es palpable en las charlas con colegas la **disminución de consultas y reservas**, visible en el día a día de las oficinas desde hace unos 60 días.

El escenario hacia fin de año será de mayor selectividad, con un mercado que probablemente mantenga buenos volúmenes de operaciones, pero con un ritmo más moderado y dependiente del crédito, las expectativas políticas y la estabilidad cambiaria.

#### Fuente:

Elaboración propia en base a datos de Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Zonaprop y análisis de Fernando Pozzi, FP & Asociados.

#### Martillero y Corredor Público

Matrículas 4103 - 4.129 C.M.C.P.S.I

Analista y consultor del mercado inmobiliario — PBA

Seguime en IG: instagram.com/fernando\_pozzi

Blog: www.blog.ipozzi.com.ar
Web: www.fernandopozzi.com