

“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

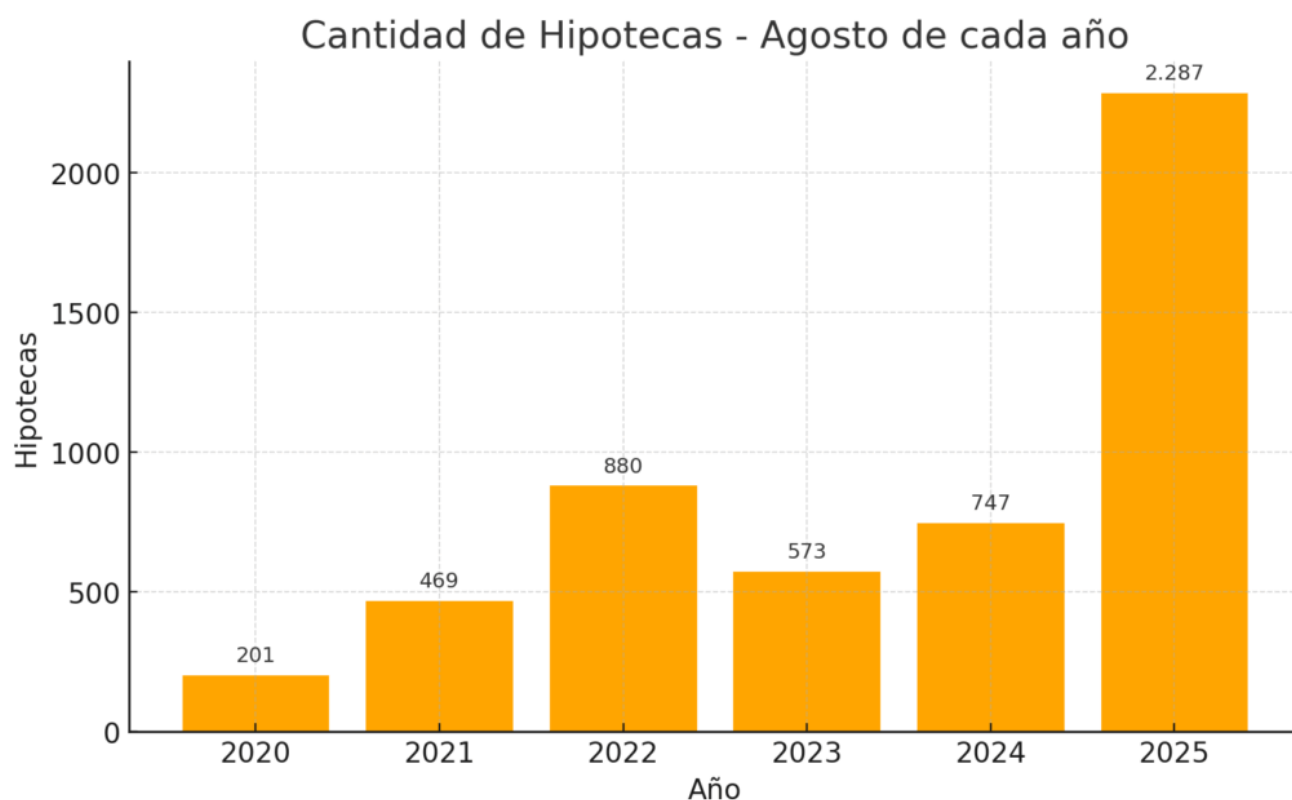
retraída.

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

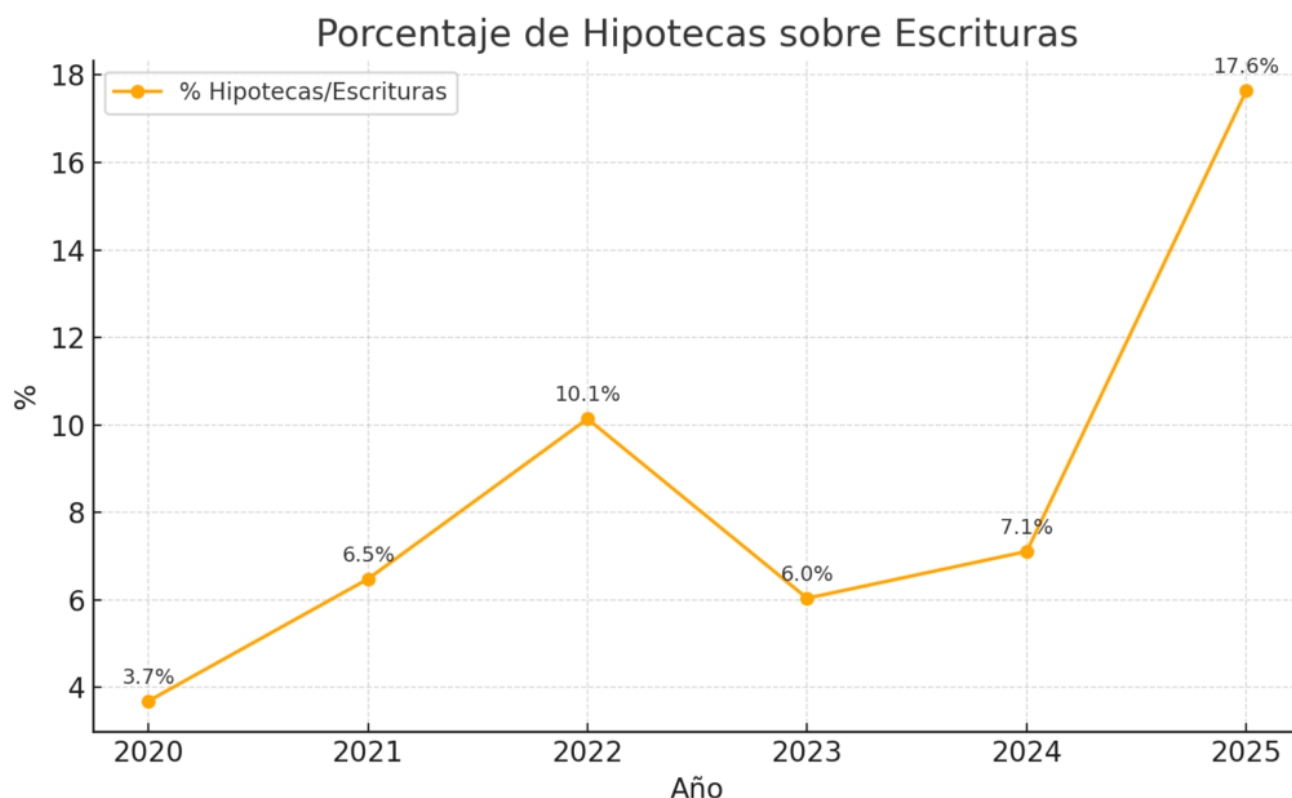
alta desde 2018.

□ **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.

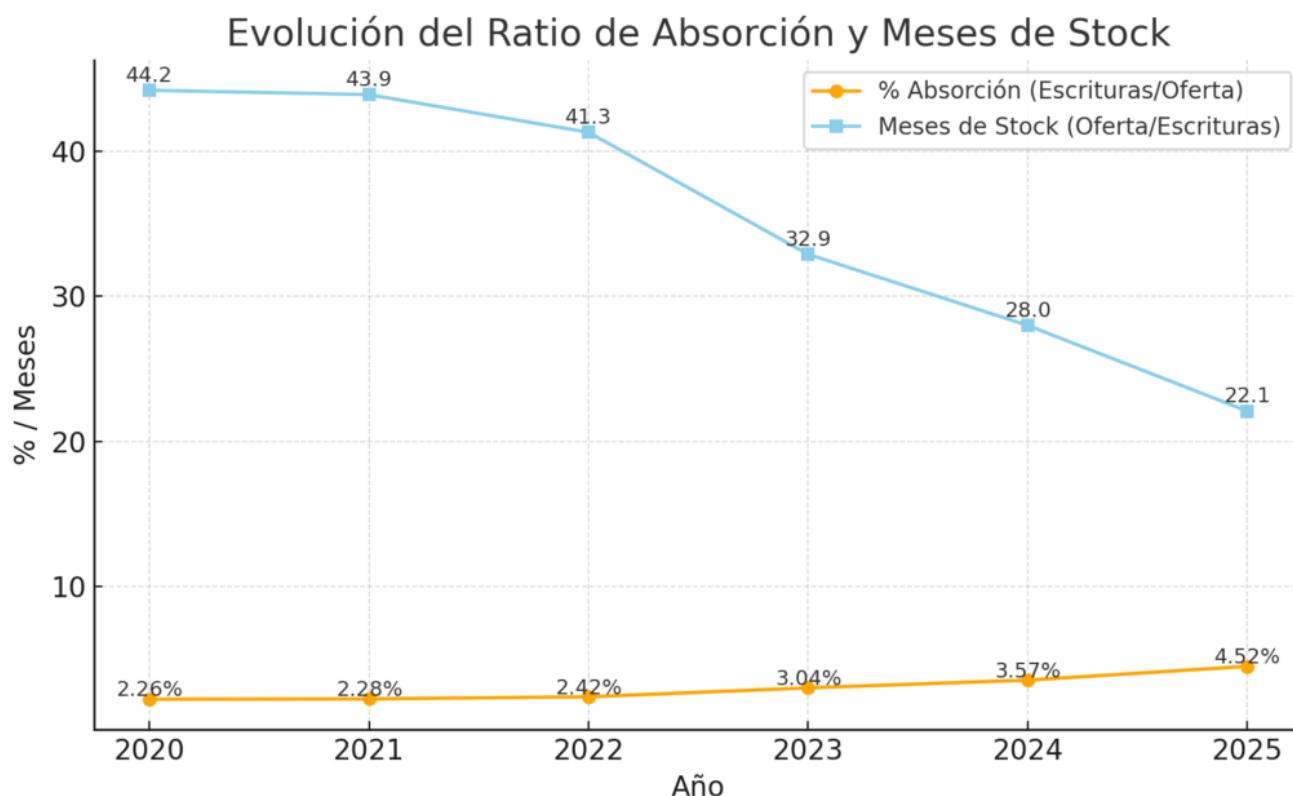
Es el nivel más alto de participación hipotecaria de los últimos siete años.

□ **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

cambiaría.

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](https://www.instagram.com/fernando_pozzi)

Blog: www.blog.ipozzi.com.ar

Web: www.fernandopozzi.com