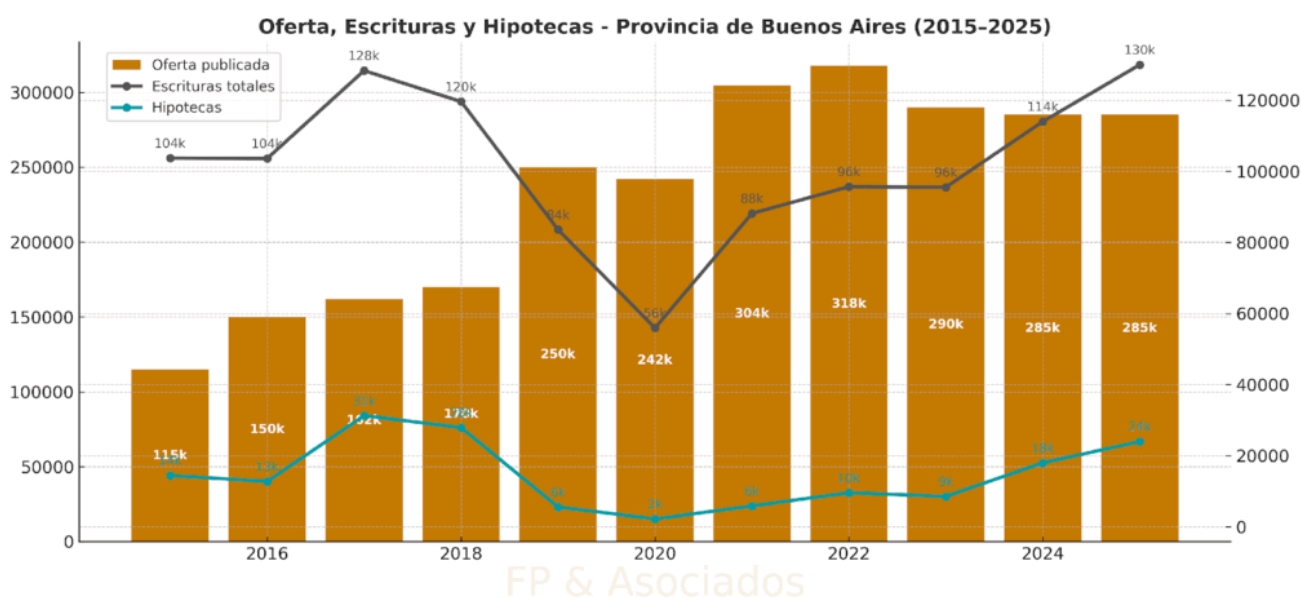


# “Oferta, escrituras e hipotecas: diez años que explican el presente del mercado inmobiliario de PBA”

Oferta, Escrituras e Hipotecas – Provincia de Buenos Aires (2015–2025)



## Lectura técnica

El gráfico permite visualizar con claridad la **evolución de las tres variables** que explican el funcionamiento del mercado inmobiliario bonaerense durante la última década: la oferta publicada (**stock disponible**), las escrituras totales (**demanda efectiva**) y las hipotecas (**demanda financiada dentro de esa demanda**).

Entre 2015 y 2018 se observa la etapa expansiva más pronunciada del ciclo. El auge del crédito hipotecario UVA generó un fuerte crecimiento en las escrituras y una reducción relativa de la oferta. El mercado se encontraba en: abundante

demanda, crédito accesible y precios que alcanzaron sus máximos históricos en dólares. **El ratio hipotecas/escrituras superaba el 30 %, lo que refleja un nivel de liquidez y accesibilidad que no volvió a repetirse.**

A partir de 2019 comienza la contracción. La salida del crédito, el aumento de la oferta y la caída del poder de compra derivaron en una sobreoferta estructural. **Entre 2019 y 2021 las escrituras cayeron a mínimos históricos y las hipotecas se redujeron a niveles inferiores al 3 % de la oferta total.** El mercado pasó a ser claramente de compradores, con valores en baja y tiempos de venta extendidos.

Desde 2023 en adelante, el escenario muestra un cambio de tendencia. Las escrituras empiezan a recuperarse, la oferta se estabiliza y el crédito hipotecario vuelve de forma gradual. **En 2025, las proyecciones marcan alrededor de 130.000 escrituras y 24.000 hipotecas, lo que representa un 8,4 % de la oferta publicada y cerca de 20 % de las operaciones totales con crédito.** Es la señal más clara de un mercado en fase de recomposición, donde la mejora no proviene de una suba de precios sino de una mayor profundidad y absorción real de la demanda.

## Conclusión

**2025 consolida la recuperación en cantidad, no en valor. Los precios siguen un 30-35 % por debajo del pico 2017-2018, pero la actividad crece, la oferta se depura y el crédito vuelve a ocupar un rol relevante.** El mercado argentino entra en una etapa de normalización: menos especulación, más operaciones reales y un ciclo que vuelve a apoyarse en la relación natural entre oferta, demanda y financiamiento.

Martillero y Corredor Público

Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I

Analista y consultor del mercado inmobiliario – PBA

Seguime en IG: [https://www.instagram.com/fernando\\_pozzi/](https://www.instagram.com/fernando_pozzi/)

Blog: [www.blog.ipozzi.com.ar](http://www.blog.ipozzi.com.ar)

Web: [www.fernandopozzi.com](http://www.fernandopozzi.com)