

Evolución histórica trimestral de escrituras – PBA y CABA: 2005–2025

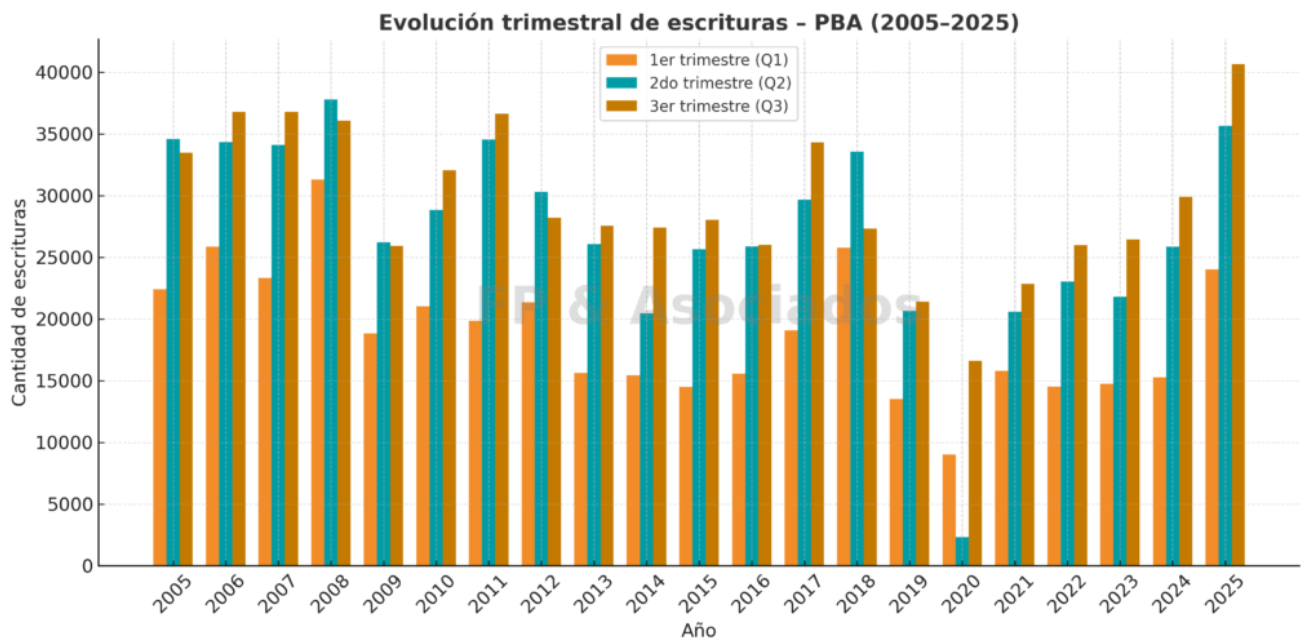
Evolución histórica trimestral de escrituras – PBA y CABA:
2005–2025

1. Mirada de largo plazo: dos décadas de escrituras en la Provincia de Buenos Aires

El análisis trimestral de las escrituras de compraventa en la Provincia de Buenos Aires (PBA) permite visualizar con claridad los ciclos de expansión y contracción del mercado inmobiliario argentino entre 2005 y 2025. Durante este período, se observan tres fases claramente diferenciadas:

1. 2005–2011: crecimiento sostenido con altibajos moderados.
2. 2012–2015: período de ajuste, con caída del crédito y restricciones cambiarias.
3. 2016–2018: reactivación impulsada por los créditos UVA, que culmina en el pico de 2017–2018.
4. 2019–2023: etapa de contracción estructural tras la corrida cambiaria y el fin del financiamiento.
5. 2024–2025: señales de recomposición gradual con la salida del cepo y la vuelta del crédito hipotecario.

La lectura de los datos por trimestre revela cómo el Q3 de 2018 marcó el quiebre estructural del ciclo anterior. Hasta ese momento, el segundo semestre solía mostrar una mayor cantidad de escrituras; a partir de entonces, el Q3 se derrumba y el mercado entra en un nuevo paradigma de menor volumen y alta oferta.

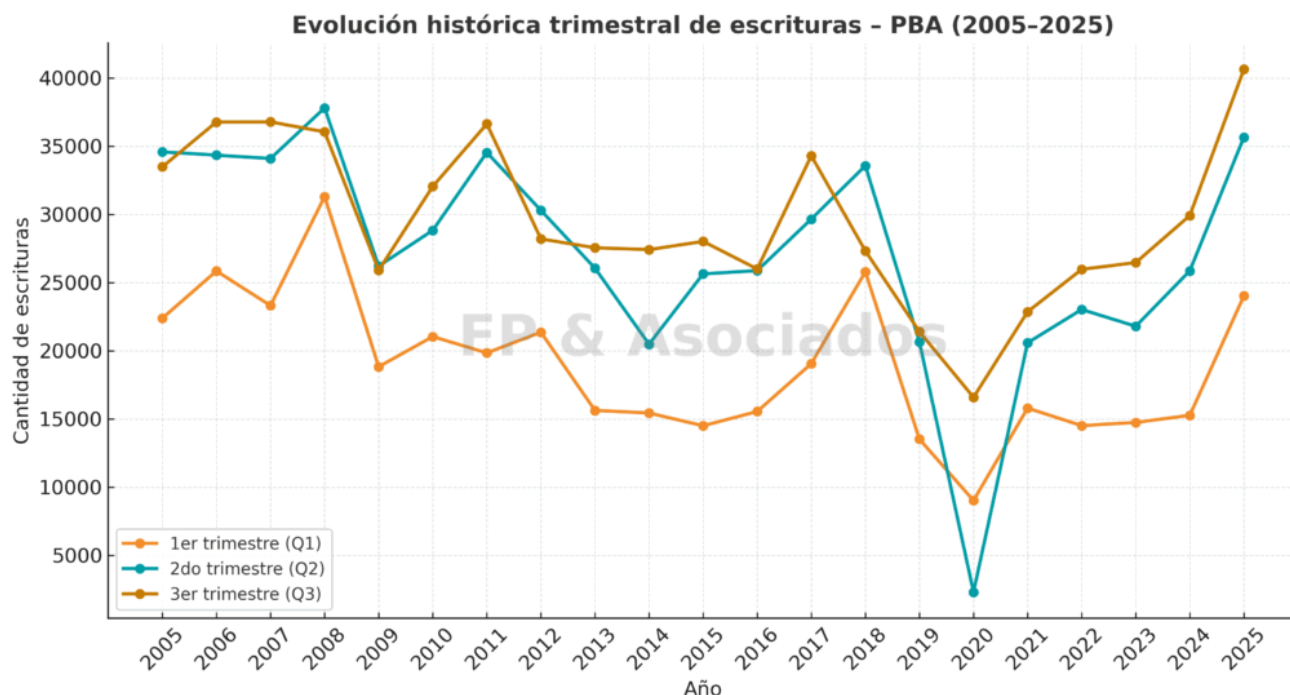


□ gráfico: Evolucion_Escrituras_PBA_Q1_Q2_Q3_2005-2025_FP_Barras.png

2. 2018: el quiebre del ciclo expansivo

El tercer trimestre de 2018 (Q3) es, estadísticamente, el momento más claro del cambio de ciclo. Mientras el segundo trimestre (Q2) aún mostraba un alto nivel de actividad, el Q3 refleja el derrumbe inmediato tras la crisis cambiaria.

En números: la caída entre Q2 y Q3 2018 supera el 30%, y representa el punto de inflexión que transformó un mercado de vendedores en un mercado de compradores. Este fenómeno se mantiene visible durante todo el período 2019–2022, donde los tres trimestres se mantienen en niveles históricamente bajos, hasta el inicio de una recuperación visible a partir de 2024–2025, impulsada por crédito, mayor liquidez y expectativas post-cepo.

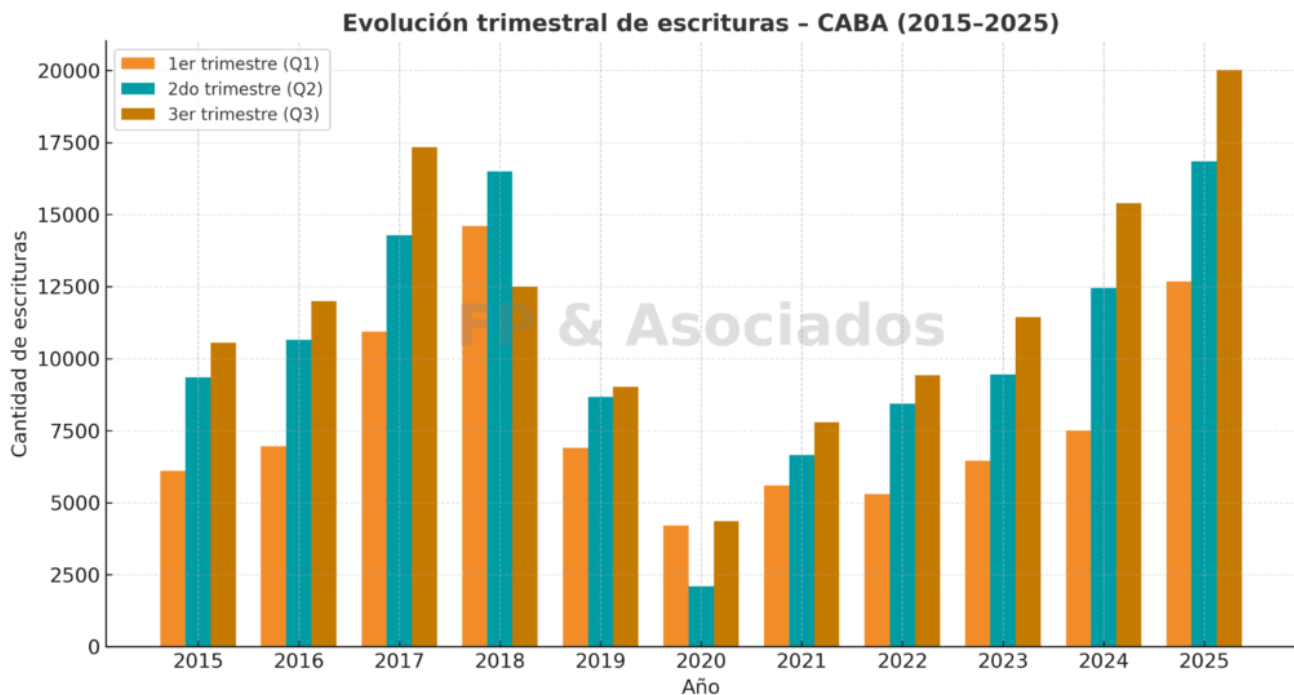


□ gráfico: Evolucion_Escrituras_PBA_Q1_Q2_Q3_2005-2025_FP.png

3. CABA 2015–2025: un reflejo concentrado del ciclo

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), el análisis del período 2015–2025 muestra un patrón similar, aunque más sensible y concentrado en el tiempo. La capital funciona como barómetro inmediato del mercado nacional: los repuntes y caídas se expresan antes y con mayor amplitud.

- Entre 2016 y 2018, las escrituras crecieron más del 70%, impulsadas por crédito y expectativas.
- En 2019, el mercado colapsa junto con la devaluación y las tasas altas.
- El mínimo absoluto se registra en 2020 (pandemia), con una caída de más del 75% frente al pico 2018.
- Desde 2023, la tendencia se revierte: la salida del cepo, los blanqueos y el crédito vuelven a activar el mercado, con 2025 marcando niveles récord en el último quinquenio.

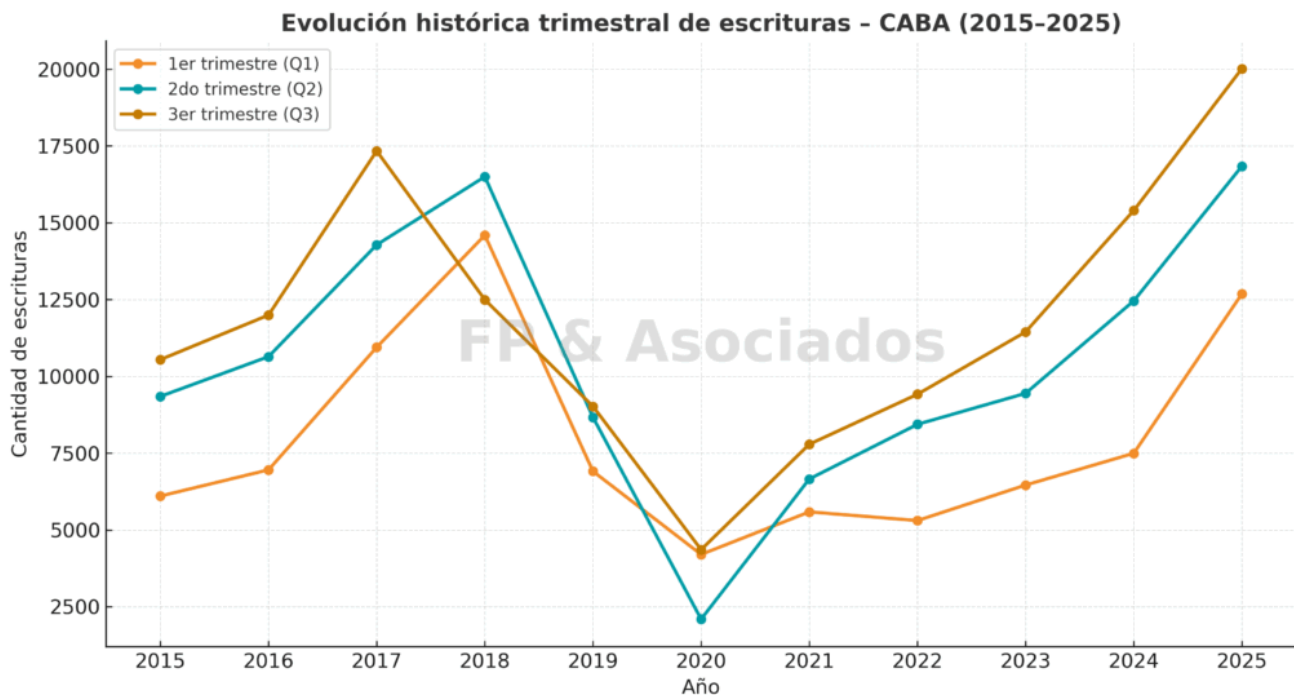


□ gráfico: Evolucion_Escrituras_CABA_Q1_Q2_Q3_2015-2025_FP_Barras.png

4. El paralelismo entre PBA y CABA: una lectura de ciclo

Comparando ambos territorios, se observa una dinámica casi espejo:

- PBA reacciona con un leve retraso frente a CABA, pero mantiene mayor estabilidad.
- CABA, más dependiente de expectativas financieras y crédito, amplifica los movimientos de auge y de caída.
- En ambos casos, el punto de quiebre 2018 y el rebote 2025 son claros, confirmando un nuevo ciclo ascendente para los próximos años.



□ gráfico Evolucion_Escrituras_CABA_Q1_Q2_Q3_2015-2025_FP.png

5. Conclusión: un nuevo punto de partida

Tanto en PBA como en CABA, el mercado inmobiliario argentino ingresa a una nueva etapa de recomposición, caracterizada por:

- Recuperación gradual de la demanda genuina.
- Reactivación del crédito hipotecario.
- Mayor previsibilidad cambiaria.
- Equilibrio progresivo entre oferta y absorción.

El desafío de los próximos años será convertir esta recuperación en crecimiento sostenible, con políticas que consoliden el acceso al crédito, incentivos a la construcción y estabilidad macroeconómica.

Por Fernando Pozzi – FP & Asociados

Martillero y Corredor Público – Matrículas 4103 y 4129 CMCP SI

Analista y consultor del mercado inmobiliario – Provincia de Buenos Aires

Seguime en Instagram □ @fernando_pozzi_

Web: www.fernandopozzi.com