

# El cierre de 2025: más escrituras, más crédito y una oferta que todavía no cede en PBA

El cuarto trimestre de 2025 dejó una fotografía clara del mercado inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires:

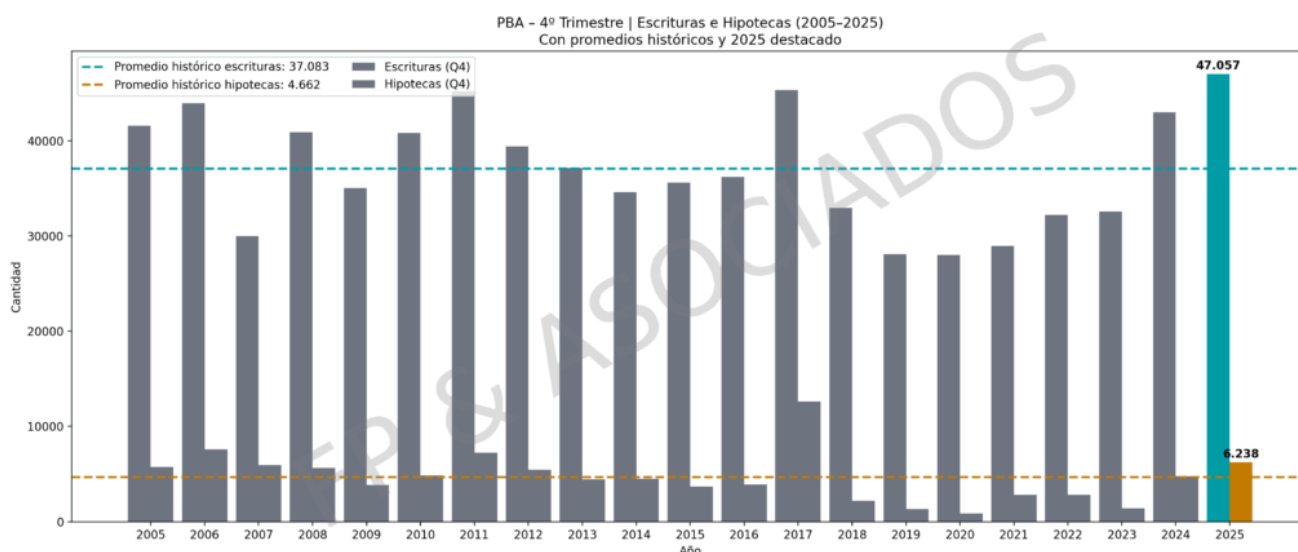
**alto nivel de actividad, fuerte cierre anual y un rol relevante del crédito hipotecario.**

Sin embargo, cuando se incorpora el análisis de la oferta publicada, surge una pregunta clave de cara a 2026:

¿por qué, aun con más operaciones, el stock sigue siendo elevado?

La respuesta no es lineal y exige leer **demanda y oferta en simultáneo.**

## 1. Un cuarto trimestre históricamente fuerte en escrituras



El cierre de 2025 fue contundente.

El cuarto trimestre registró **47.057 escrituras en PBA**, el

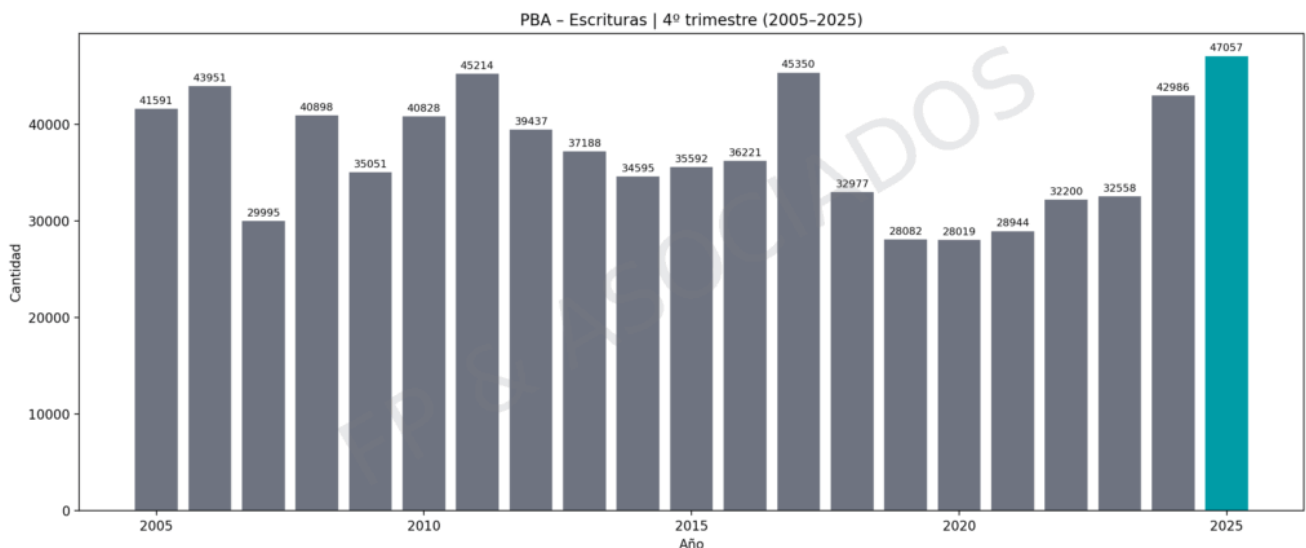
valor más alto de toda la serie 2005–2025 para ese período.

Este dato no es menor:

- confirma que **2025 cerró con inercia positiva**,
- consolida al año como uno de los más activos del registro histórico,
- y muestra que el mercado **no se frenó en el último tramo**, aun con un contexto más estable y menos eufórico.

En términos de volumen puro, **el mercado vendió y mucho.**

## 2. El crédito acompañó el cierre, sin generar distorsión



En paralelo, el cuarto trimestre de 2025 registró **6.238 hipotecas**, un nivel alto en términos históricos, aunque lejos de los picos extraordinarios de 2017–2018.

Este punto es central:

- el crédito **volvió a ser relevante**,
- pero **no empujó artificialmente los precios ni el volumen**,
- sino que acompañó un mercado que ya estaba activo.

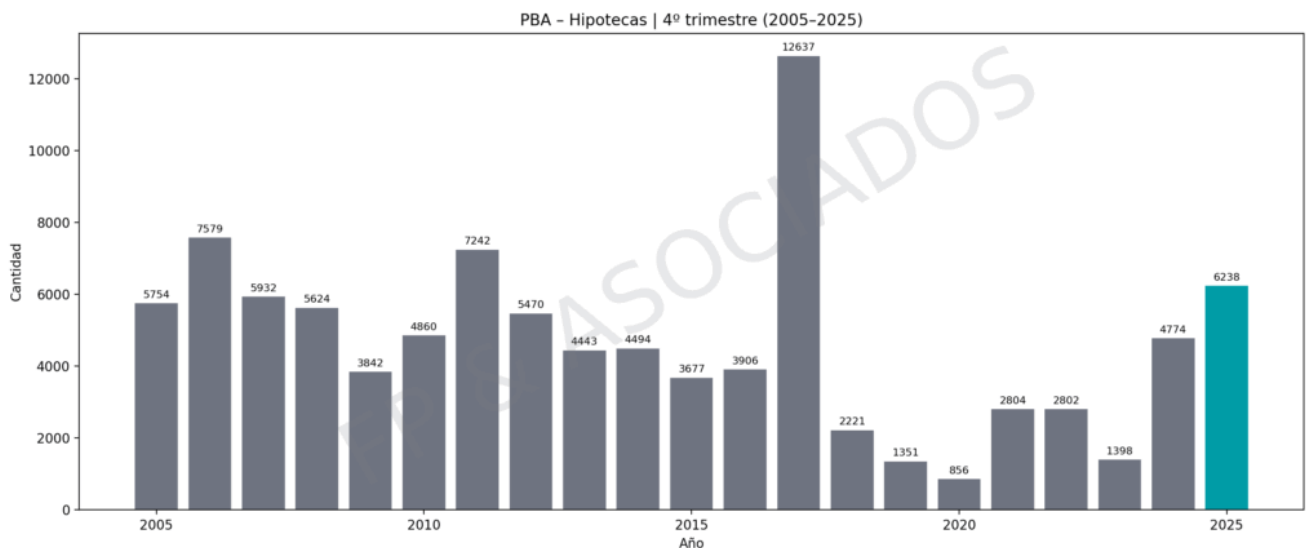
Cuando se mide la incidencia relativa, el dato es claro:

*En el cuarto trimestre de 2025, aproximadamente 1 de cada 7,5 escrituras se realizó con crédito hipotecario.*

Esto ubica al cierre de 2025:

- **por encima del promedio histórico** del período 2005–2025,
- **pero dentro de un rango saludable**, muy distinto a los ciclos de sobreexpansión crediticia.

### 3. El mensaje del cierre: más operaciones con apoyo real



La combinación del cuarto trimestre deja una lectura sólida:

- ✓ muchas escrituras,
- ✓ crédito presente,
- ✗ sin señales de sobrecalentamiento.

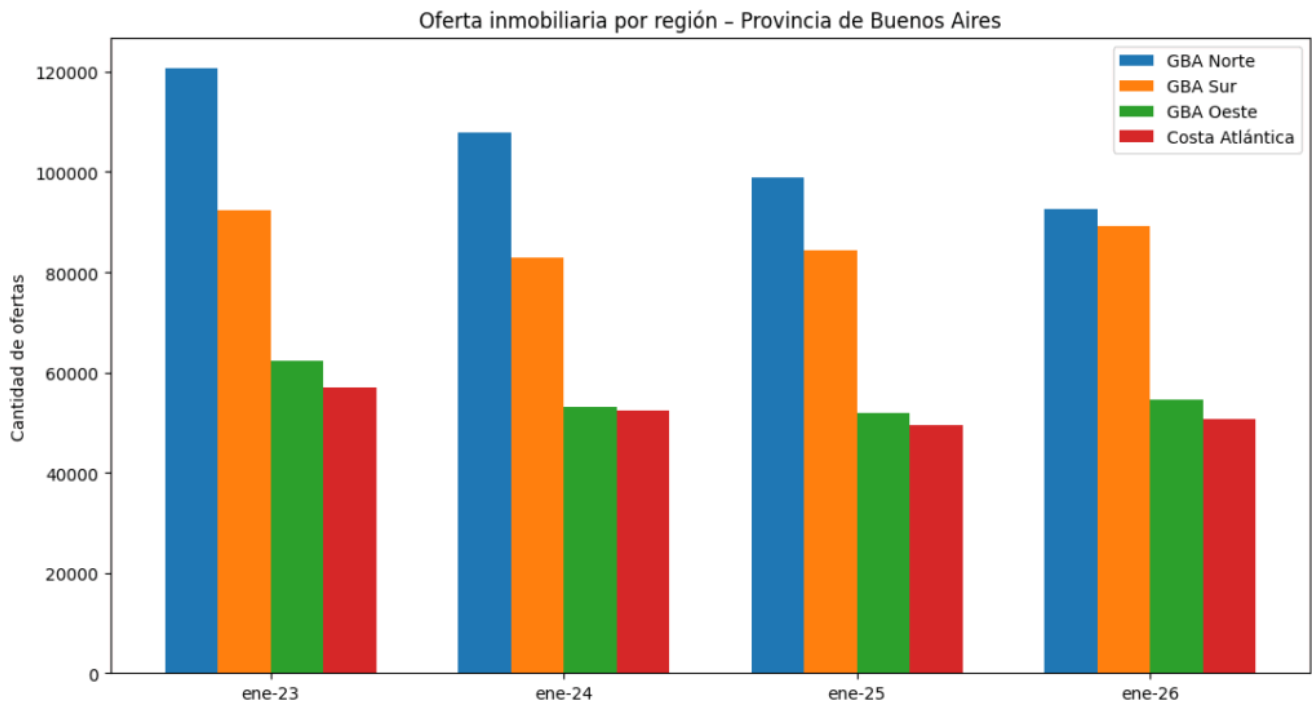
Dicho de otro modo:

**2025 cerró fuerte, pero sin euforia.**

El mercado funcionó porque:

- los valores siguen siendo competitivos en términos reales,
- hay demanda genuina,
- y el crédito ayuda a transformar intención en operación.

## 4. La gran duda: por qué la oferta no termina de ceder



Hasta aquí, la demanda muestra señales claras de recuperación. Pero cuando se observa la oferta publicada, aparece la principal incógnita del escenario actual.

Si se analiza la evolución desde **enero de 2023**, la oferta inmobiliaria en la Provincia de Buenos Aires **efectivamente bajó**.

Hubo absorción, especialmente en zonas activas.

Sin embargo, el dato más reciente introduce un matiz clave:

*Entre enero de 2025 y enero de 2026, la oferta no cae de manera homogénea.*

Algunas conclusiones relevantes:

- **GBA Norte** continúa mostrando descenso de stock,
- pero otras regiones presentan **estabilización o incluso rebotes,**
- lo que impide hablar de una reducción generalizada del inventario.

Esto explica por qué, aun con un cierre de año muy activo, **el mercado sigue siendo competitivo para el comprador y selectivo para el vendedor.**

## **5. Qué nos deja el cierre de 2025 mirando a 2026**

El cuarto trimestre de 2025 no marca un techo, pero sí una **consolidación.**

El mercado muestra:

- más operaciones,
- mayor participación del crédito,
- pero una oferta que todavía condiciona.

Ahora bien, al analizar el arranque de 2026 es importante introducir un matiz clave: **históricamente, el primer trimestre del año es el de menor cantidad de transacciones** dentro del calendario inmobiliario. Por este motivo, **no resulta metodológicamente correcto comparar de forma directa el cuarto trimestre con el primero,** ya que responden a dinámicas estacionales distintas.

La lectura más adecuada será observar cómo se comporta el **primer trimestre de 2026 en relación con los primeros trimestres de años anteriores,** y no contra el cierre excepcional de 2025. Recién a partir de esa comparación será posible evaluar si el nivel de actividad se sostiene, se normaliza o se desacelera dentro de los parámetros históricos.

En ese sentido, el arranque de 2026 no debería interpretarse como un quiebre del mercado, sino como parte de un ciclo estacional habitual. La verdadera señal para anticipar cómo vendrá el año estará en la comparación interanual del primer trimestre, más que en una lectura aislada de los primeros meses.

## **Conclusión**

El cierre de 2025 confirma que el mercado inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires **recuperó volumen y dinamismo**, con un cuarto trimestre históricamente alto y un crédito que volvió a jugar un rol relevante.

Sin embargo, la persistencia de un stock elevado en varias regiones introduce prudencia en la lectura:

**más ventas no implican, necesariamente, menos oferta ni subas generalizadas.**

De cara a 2026, el mercado parece encaminarse a un escenario de **normalización**, donde vender sigue siendo posible, pero no automático, y donde los datos –más que las expectativas– siguen siendo la mejor brújula.

**Fuentes:** Escrituras e hipotecas: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Inventario de oferta: Zonaprop.

**Análisis e interpretación:** FP & Asociados.

### **Fernando Pozzi**

Martillero y Corredor Público

Matrículas 4103 – 4129 CMPSI

Analista y consultor del mercado inmobiliario – Provincia de Buenos Aires