

ESCRITURAS INMOBILIARIAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

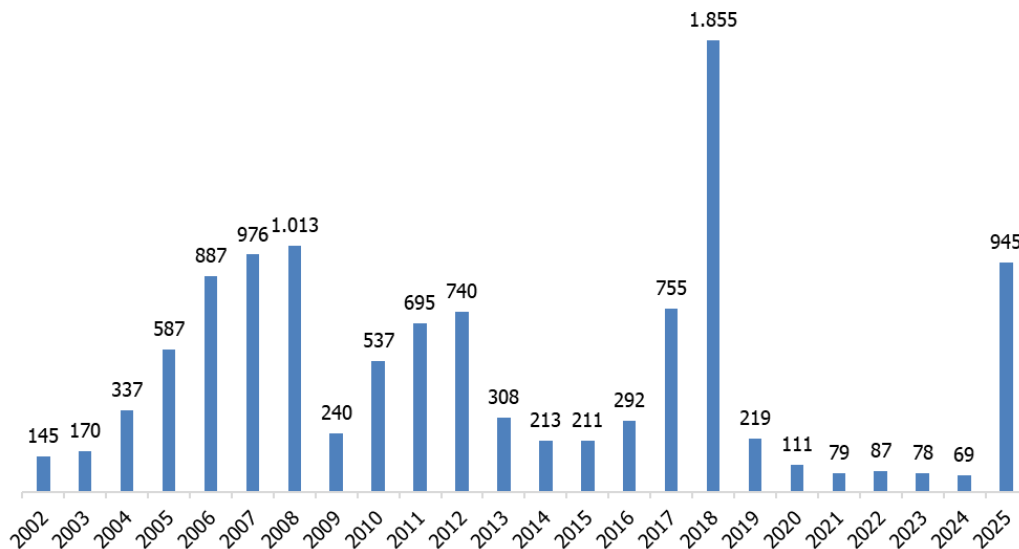
ESCRITURAS INMOBILIARIAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, CON EL CRÉDITO HIPOTECARIO COMO MOTOR.

La evolución de las escrituras de compraventa de inmuebles en la ciudad de Buenos Aires refleja cambios significativos en el mercado inmobiliario en los últimos años. Comenzando 2025, la ciudad experimentó el mejor arranque de año desde 2018, con cifras que revelan un aumento notable en la actividad. En comparación con enero de 2024, las cifras son el doble, y casi el triple en relación con el mismo mes de 2022, lo que sugiere una tendencia positiva en el sector. Este repunte refleja una recuperación significativa en el mercado inmobiliario porteño, que había atravesado períodos de estancamiento en años anteriores, impulsado por factores como una mayor estabilidad económica o

una demanda contenida que comienza a reactivarse.

Un dato clave es la reaparición de las escrituras con hipoteca, que en enero representaron el 25% del total, con 945 operaciones. Si bien este porcentaje puede parecer elevado, hay que considerar que enero suele tener una estacionalidad particular, influida por factores como el cierre de operaciones pendientes del año anterior o el inicio de nuevos proyectos. Esta cifra, aunque notable, también pone en perspectiva cómo el acceso al crédito hipotecario sigue siendo un componente relevante, pero no dominante, en el mercado inmobiliario de la ciudad.

Escrituras de compraventa en CABA con hipoteca, enero de cada año



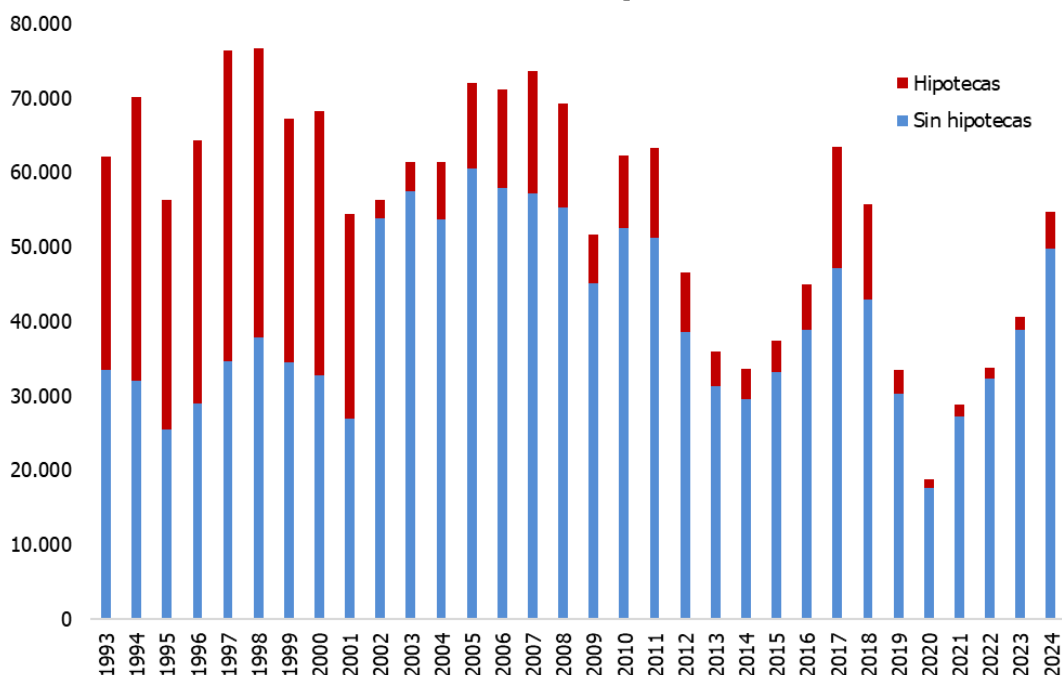
Fuente: Federico González Rouco en base a Colegio de Escribanos CABA

A pesar de este optimismo, es relevante señalar que, comparando con enero de 2018, las escrituras totalizan un 18% menos. Este dato sugiere que, aunque el mercado ha recuperado terreno en términos absolutos, la dependencia de financiamiento hipotecario ha disminuido notablemente, reflejando cambios en las condiciones crediticias o en las preferencias de los compradores.

Al observar el cierre de 2024, se puede entender mejor el contexto de esta evolución. Ese año finalizó con un total de 54.761 escrituras, de

las cuales 49.767 se realizaron sin hipoteca y 4.994 con hipoteca. En comparación, 2018 cerró con un número apenas superior de escrituras totales (55.698), pero con una composición muy distinta: 12.802 fueron con hipoteca —casi el triple que en 2024— y 42.896 sin hipoteca. A su vez, queda muy por debajo de las 35.000 escrituras con hipotecas promedio durante 1993-2001. Esta disparidad evidencia una transformación en la dinámica del mercado, donde las operaciones al contado han ganado preponderancia frente a las financiadas.

Escrituras de compraventa



Fuente: Federico González Rouco en base a Colegio de Escribanos de CABA

En 2024, solo el 9% de las escrituras se concretaron con financiamiento bancario (aunque promediaron 15% en el último cuatrimestre), muy por debajo del máximo registrado en un período de 12 meses, que se dio entre junio de 2017 y mayo de 2018, cuando alcanzó el 30%. En ese lapso, hubo 69.926 escrituras, de las cuales 21.327 contaron con hipoteca, con un promedio de casi 1.800 mensuales, el mayor registrado hasta la fecha. Estos datos históricos, junto a la situación actual, sugieren un panorama donde el acceso al crédito ha variado considerablemente, afectando las decisiones de compra.

En síntesis, la evolución de las escrituras de compraventa en Buenos Aires muestra un mercado en recuperación, con un 2025 que promete ser un punto de inflexión tras años de altibajos. Aunque las operaciones totales crecen, la menor participación de las hipotecas indica un cambio estructural, posiblemente ligado a restricciones económicas o a una mayor cautela por parte de los compradores. Si bien el arranque de este año supera ampliamente a 2024 y 2022, aún no logra igualar los niveles de 2018, especialmente en términos de financiamiento. El desafío hacia adelante será ver si esta tendencia al alza se consolida y si el crédito hipotecario recupera su rol como motor del sector.