

# **EL CRÉDITO HIPOTECARIO COMO MOTOR DE LA ECONOMÍA**



Tejido  
Urbano

# EL CRÉDITO HIPOTECARIO COMO MOTOR DE LA ECONOMIA

Marzo de 2024 fue, exceptuando abril de 2020, el mes con menor cantidad de nuevos créditos hipotecarios a personas físicas desde, al menos, 2002, cuando el Banco Central comenzó a reportarlo de manera detallada. Esto, más allá del impacto socio-habitacional que tiene, debe ser una alerta para el sector inmobiliario en su conjunto.

El crédito hipotecario tiene impacto directo en toda la cadena de valor de la vivienda. En primer lugar, porque representa una fuente de fondeo final para todos aquellos proyectos constructivos orientados a lo residencial (que es el destino principal del crédito a personas físicas). Es decir, con crédito hipotecario, hay más proyectos con demanda que sin crédito. Pero esto es solo la punta del iceberg.

Un mercado de financiamiento a la vivienda desarrollado y sostenible genera, como consecuencia directa del aumento de proyectos, un aumento de la inversión en vivienda y del empleo. Fomenta la canalización de recursos hacia obras pequeñas, ampliaciones, refacciones, etc. En cuanto al crédito hipotecario, dado que los proyectos deben cumplir con ciertos requisitos, impulsa también la registración en el mercado laboral de la construcción, que es uno de los sectores con mayor informalidad.

Por otro lado, el crédito hipotecario facilita la rotación del stock de vivienda. Este proceso es esencial para la mejora generalizada de la calidad habitacional. Inicialmente, los tenedores del crédito hipotecario adquirirán una nueva vivienda, ya sea comprada o construida. En la mayoría de los casos, este hogar ya vivía en alguna vivienda, por lo que se liberaría. De esta manera, comienza un proceso de rotación en el que los nuevos propietarios habilitan a que vuelvan al mercado (de compra o alquiler) las viviendas que ellos habitaban, y así de manera encadenada. La consecuencia directa de esto es una mejora transversal de la situación habitacional de todos los hogares involucrados.

Pero, además, genera un efecto multiplicador en el sector abocado a esta etapa final, compuesto por escribanos, corredores inmobiliarios, arquitectos, diseñadores de interiores y los productores de equipamiento de la vivienda.

¿Qué tan importante es el crédito?

Más allá de lo anterior, que es conceptual, el crédito hipotecario tiene un impacto directo y concreto en la dinámica del mercado inmobiliario. En resumen, cuando hay crédito, se mueve más el mercado. Una manera de ver esto es cómo se relaciona la cantidad de transacciones según cuán relevante haya sido el crédito hipotecario. Si bien no hay información oficial y pública de la cantidad de transacciones

realizadas con créditos hipotecarios nuevos, sí hay de las transacciones realizadas con hipotecas, que son un indicador casi perfecto.

A nivel nacional, pocas provincias cuentan información detallada y sistematizada de la evolución del mercado inmobiliario, y menos sobre la interacción entre éste y el componente hipotecario. De estas, Tucumán, Provincia de Buenos Aires y CABA cuentan con información desde principios de los 2000 hasta la fecha, mientras que Mendoza cuenta con información desde 2010 hasta principios de 2022. En base a estas 4 provincias es que se presentan estos resultados.

A medida que aumenta la incidencia del crédito, aumenta la cantidad de operaciones en el mercado. En Mendoza, por ejemplo, cuando en un año determinado más del 20% de las operaciones son con una hipoteca, el volumen de operaciones es 14% mayor al promedio. En la Provincia de Buenos Aires, el efecto es similar: cuando más del 5% de las operaciones son con hipoteca, el volumen promedio aumenta 3%

pero, cuando el 15% o más de las operaciones son con hipoteca, el volumen promedio aumenta 13%.

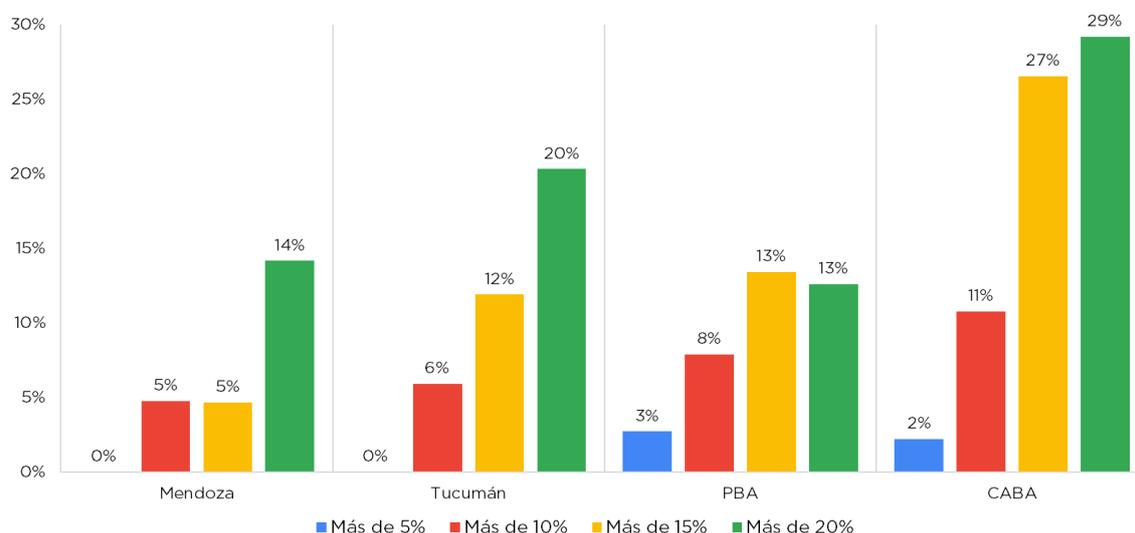
En Tucumán la relevancia es más clara, porque es más progresiva, al igual que en CABA. Los años con más del 20% de las operaciones hechas con hipoteca tienen, en promedio, 20% y 29% más operaciones que el promedio, para Tucumán y CABA, respectivamente. En el caso de Tucumán, no hay registros con menos de 5% de incidencia de las hipotecas, pero en CABA sí.

Para el mercado porteño, si se toma como referencia el promedio de los años con menos de 5% de hipotecas, el aumento es todavía mayor: en promedio, en el periodo 2002-2023, se realizaron 50.707 operaciones. Ahora bien, el promedio en los años con menos de 5% de hipotecas (2002, 2022 y 2023) es de 43.500, aproximadamente, mientras que el promedio en los años con más de 20% (2007, 2008, 2017 y 2018) es superior a las 65.500 operaciones.

El impacto del crédito es enorme.

### ¿Cuánto crece, en promedio, el volumen de escrituras cuando hay crédito?

Según porcentaje de escrituras con hipoteca, versus el promedio histórico provincial



Federico González Rouco en base a Colegios de Escribanos de cada jurisdicción

## El efecto Argentina

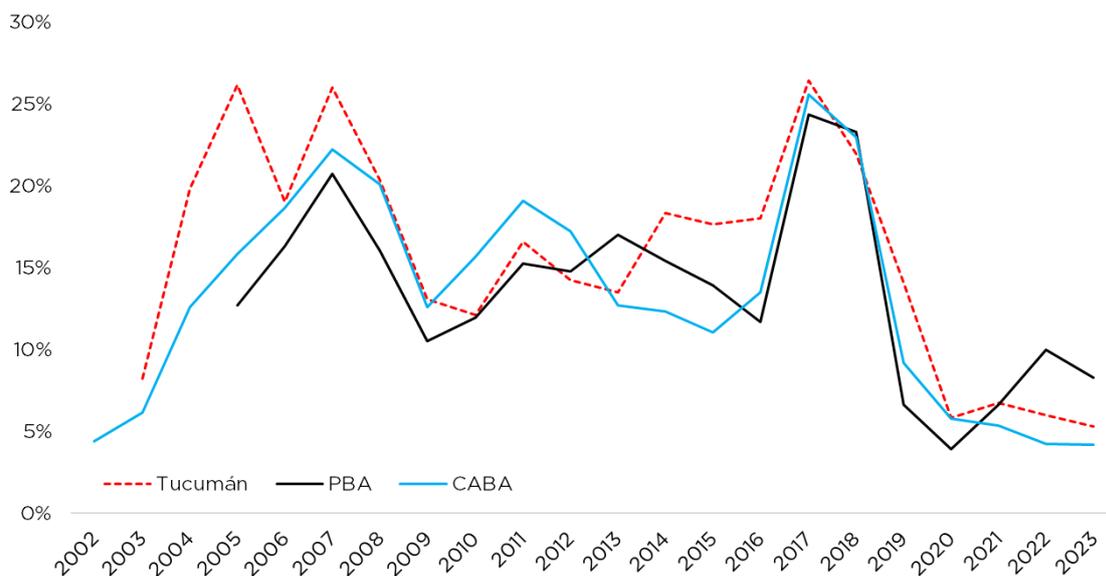
Así como en el mercado de alquileres y sus precios y oferta, el mercado de compraventa tiene un claro componente nacional, el efecto Argentina. En este caso es mucho más directo, dado que el acceso a financiamiento responde de manera más lineal a la macroeconomía, el costo financiero, la tasa de interés y la coyuntura del mercado de capitales. Todas variables de índole nacional.

De más está decir que alguna provincia puede llevar adelante programas específicos para fomentar el acceso al crédito hipotecario, pero los resultados suelen estar siempre muy influenciados por los factores antes mencionados. En los últimos 20 años el efecto Argentina es evidente. Cuando aumenta el porcentaje de operaciones con hipoteca, lo hace al mismo tiempo en Tucumán, PBA y CABA.

Que el efecto Argentina sea un motor y no un ancla para mejorar el acceso al crédito es, entonces, una condición necesaria para reducir el déficit habitacional, generar empleo e impulsar la inversión. Todos objetivos urgentes en este momento.

## Escrituras con hipotecas

Como porcentaje del total



Federico González Rouco en base a Colegios de Escribanos de cada jurisdicción