EL 2DO PAÍS CON MENOS CRÉDITO HIPOTECARIO DE LATAM

Tejido Urbano

ARGENTINA ES EL 2DO PAÍS CON MENOS CRÉDITO HIPOTECARIO DE LATAM

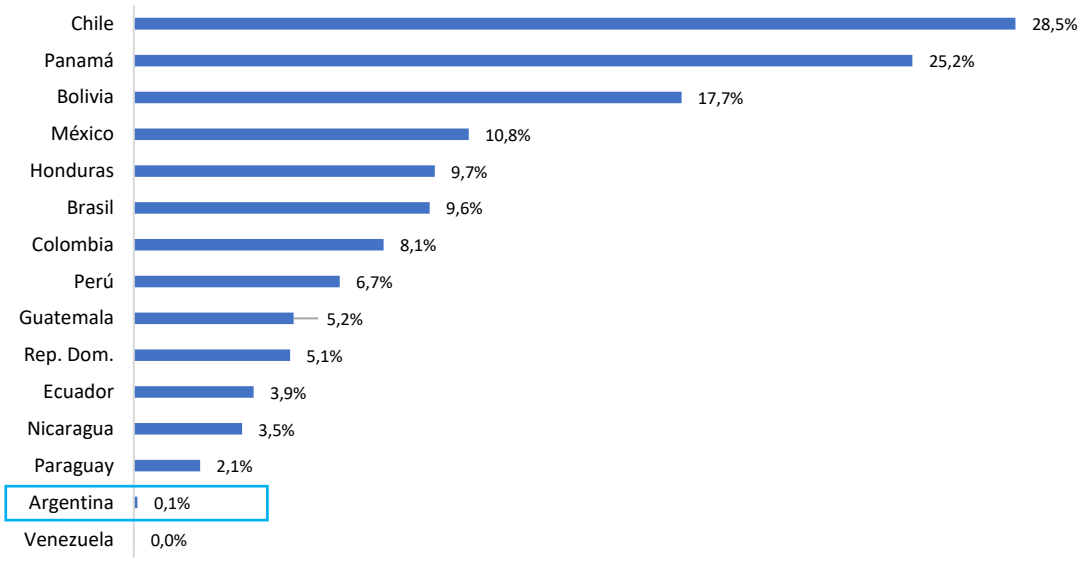
En 2023, el mercado hipotecario de vivienda argentino era el 2do más chico de todo América Latina y solo superó al de Venezuela, según un informe de UNIAPRAVI. Según ellos, la cartera de crédito para vivienda en Argentina muestra una caída del 73,1% en la última década, pasando de US$2.840 millones en 2014 a US$764 millones en 2023, representando solo el 0.12% del PIB, uno de los niveles más bajos de la región.

En contraste con Argentina, países como Chile y Brasil muestran sistemas más desarrollados. Chile lidera con un saldo de crédito para vivienda que equivale al 28,5% de su PIB, destacándose por tasas de interés relativamente bajas y una calidad de cartera saludable. Brasil, aunque con menor profundización (9,6% del PIB), presenta un mercado estable y con índices de morosidad decrecientes. Mientras tanto, Bolivia y Ecuador han experimentado crecimientos significativos en su cartera de crédito para vivienda, aunque enfrentan desafíos en la calidad de la cartera.

El acceso al crédito en la región está condicionado por altas tasas de interés en la mayoría de los países, aunque varía considerablemente según la estabilidad económica. Los programas de vivienda social y créditos subsidiados han sido clave en varios países, pero la sostenibilidad a largo plazo de estos mecanismos es un desafío. En países como Nicaragua y Honduras, los niveles de profundización del crédito para vivienda son bajos, aunque han mostrado mejoras en la calidad de la cartera.

En 2023, el crédito hipotecario representó el 0,1% del PBI, el menor nivel de la región por una amplia diferencia y, también, el mínimo registrado para Argentina en su historia. Paraguay, que se ubica instantáneamente por encima de Argentina en el ranking, cuenta con un mercado hipotecario equivalente al 2,1% de su PBI. Para Argentina alcanzar el 2,1% del PBI necesitaría volcar al mercado alrededor de 200.000 créditos hipotecarios. Para alcanzar a Chile, que lidera el ranking con 28,5%, serían cerca de 3.000.000 de créditos. Del lado positivo, Argentina presenta una tasa de incobrabilidad del 1,2%, la tercera mejor de la región (solo superada por República Dominicana y Uruguay).

Stock de crédito hipotecario para vivienda
Como % del PBI



Fuente: Federico González Rouco en base a UNIAPRAVI

En 2024, la evolución del crédito en Argentina fue muy diferente a la de 2023. El resurgimiento de los créditos, aunque incipiente, comienza a verse a nivel macro. Luego de 5 años, dejó de caer el peso del crédito hipotecario para vivienda en la economía (y hasta volvió a crecer, de 0,04% a 0,05%). Otra forma de verlo es que, dentro del crédito hipotecario total, el segmento vivienda llegó a representar un mínimo del 30% durante el primer semestre de 2024, pero en septiembre ya ascendía al 36%.

Si bien son cambios pequeños, son el comienzo de un proceso que parecería dejar atrás los registros del 2023. Históricamente, el crédito para vivienda representaba cerca del 60% del crédito hipotecario total, en los buenos y en los malos momentos. De cualquier manera, años de inestabilidad económica impactan directamente en el mercado hipotecario y a Argentina le llevará años alcanzar al resto de los países de la región.