

# PERFIL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

# PERFIL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

## Clase media, jóvenes y en relación de dependencia.

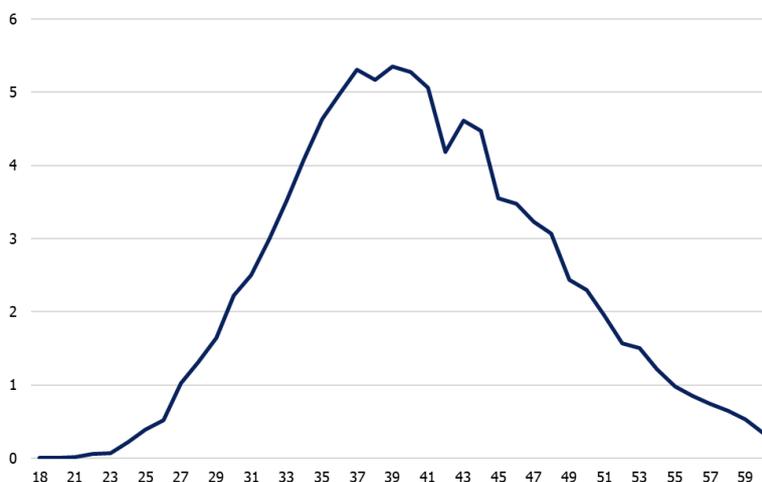
Clase media, jóvenes y en relación de dependencia. Si hubiera que simplificar, ese es el estereotipo del deudor hipotecario de 2024 según el Informe de Inclusión Financiera publicado por el Banco Central. En el primer semestre de 2024, se observó una reactivación en la oferta de créditos hipotecarios UVA por parte de las entidades financieras. Esta tendencia estuvo acompañada por un renovado interés de la población en este tipo de financiamiento para la adquisición de vivienda propia, única y permanente.

Los nuevos deudores hipotecarios pertenecen mayoritariamente a segmentos de ingresos medios y altos, con una presencia significativa de personas con

empleos formales y estables. Esta tendencia indica que, si bien ha habido una reactivación en la oferta de créditos hipotecarios, el acceso a los mismos sigue siendo limitado para sectores de menores ingresos o con empleos informales, lo que plantea desafíos en términos de inclusión financiera.

A junio de 2024, el 85% de los nuevos deudores hipotecarios tenían empleo asalariado registrado en el sector privado o público, lo que muestra una fuerte asociación entre el acceso al crédito hipotecario y la estabilidad laboral formal. Al mismo tiempo, 44% de los nuevos titulares son personas de entre 30 y 40 años y 36% están en la década siguiente.

**Titulares de crédito hipotecario**  
durante 2024, como % del total, según edad



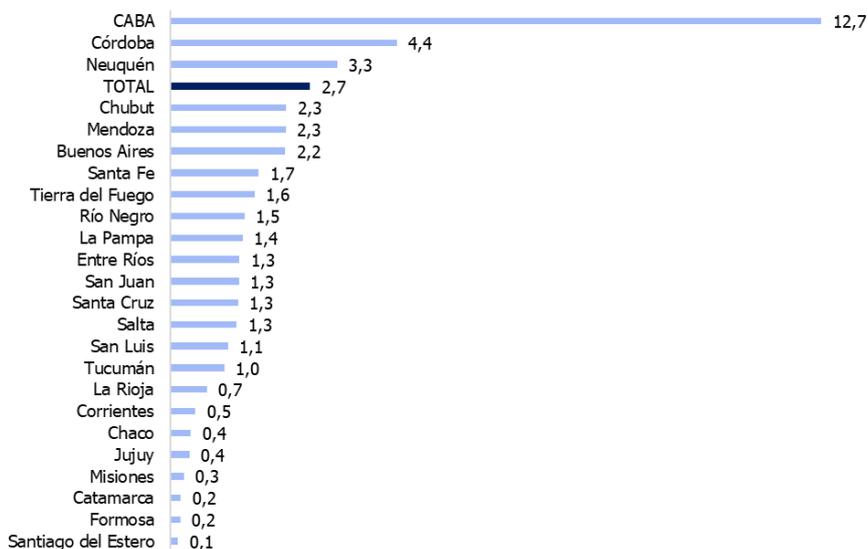
Fuente: Federico González Rouco en base a BCRA

En cuanto a la distribución geográfica, el 80% de los nuevos créditos hipotecarios otorgados en el primer semestre de 2024 se concentró en solo tres jurisdicciones: **CABA (34%), Buenos Aires (31,5%) y Córdoba (14%)**. En contraste, en provincias como Formosa, La Rioja o Catamarca, la cantidad de nuevos créditos fue casi nula. Estas zonas tienen menor densidad poblacional y más informalidad laboral, lo que limita fuertemente la demanda solvente para este tipo de financiamiento.

**San Juan y Neuquén** son las provincias en donde más creció la cantidad de deudores hipotecarios, aunque también responde a la baja base de comparación. **Salta y Santa Cruz** siguen en el ranking, y con **CABA** completan los 5 de mayor crecimiento. Visto desde otra perspectiva, el mercado porteño es el de mayor adopción del crédito hipotecario, con **12,7 titulares por cada 10.000 adultos**. Luego de **CABA**, la siguiente es **Córdoba** con **4,4 titulares cada 10.000 adultos**, **Neuquén** con **3,3** y todo el resto con menos de 3 titulares por cada 10.000 adultos.

### Deudores hipotecarios cada 10.000 adultos

Nuevos, desde enero 2024



Fuente: Federico González Rouco en base a BCRA

En resumen, aunque se han registrado avances en la reactivación del mercado de créditos hipotecarios, especialmente en la modalidad

**UVA**, persisten desafíos significativos en términos de inclusión financiera y acceso equitativo al financiamiento para la vivienda.

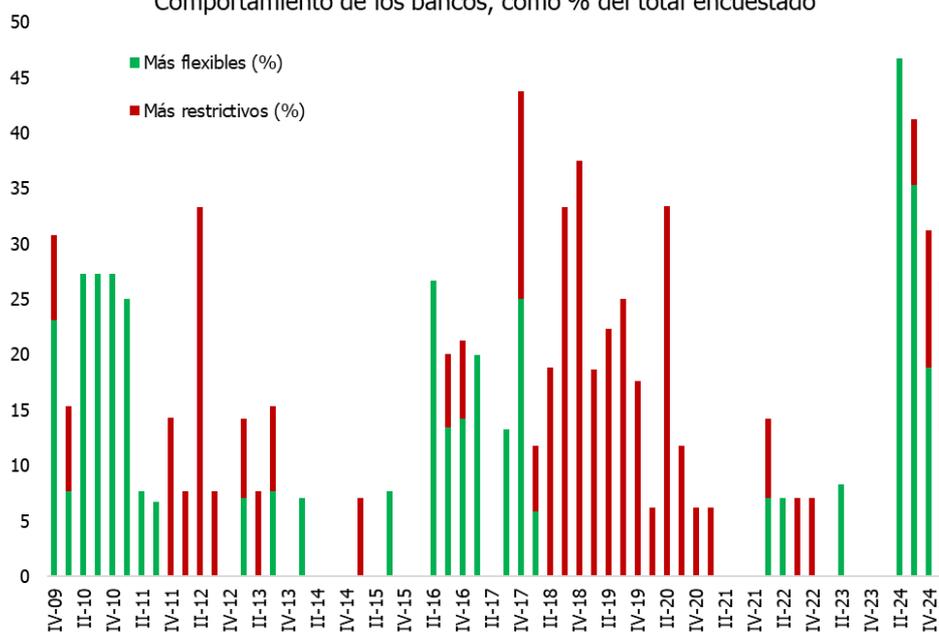
Cómo son las condiciones crediticias de hipotecarios en el comienzo de 2025

Tras varios meses de mejora progresiva en las condiciones del crédito hipotecario en Argentina, recientes indicadores muestran un cambio de tendencia. Desde el tercer trimestre de 2024, las condiciones comenzaron a endurecerse y, ya en el primer trimestre de 2025, el balance entre bancos que flexibilizan y endurecen sus condiciones se ha equiparado, lo que marca un punto de inflexión en el proceso de reactivación del financiamiento hipotecario.

Los últimos datos relevados por el Banco Central en su Encuesta de Condiciones Crediticias muestran que el 13,3% de las entidades financieras reportaron haber endurecido las condiciones de otorgamiento de crédito hipotecario, frente a un 6,7% que declaró condiciones más flexibles y otro 6,7% que indicó flexibilizaciones moderadas. El resto de los bancos no reportó cambios significativos.

### Estándares de aprobación

Comportamiento de los bancos, como % del total encuestado



Fuente: Empiria en base a BCRA

El dato del 13,3% de bancos que endurecieron sus condiciones constituye el nivel más alto de deterioro registrado desde el período de pandemia, lo que destaca la relevancia de este cambio en la dinámica del mercado.

El principal factor señalado por las entidades para explicar el deterioro en las condiciones de crédito es el nivel de liquidez disponible. La escasez de liquidez ha sido, de manera consistente en los últimos nueve meses, el único factor en el que los bancos coinciden como explicación central del endurecimiento. Esta evidencia

sugiere que el problema no responde a cuestiones de solvencia o riesgo crediticio, sino a limitaciones estructurales en la capacidad de fondeo.

En paralelo, por primera vez desde el inicio de la actual etapa de reactivación hipotecaria, un banco declaró una expectativa de disminución en la demanda de crédito. Aunque se trata de un caso aislado, resulta relevante el motivo alegado: una combinación entre menor flujo de potenciales clientes y tasas de interés poco competitivas.

No obstante, en general, los bancos no anticipan una caída en la demanda de créditos hipotecarios, aunque sí se observa una menor proporción de entidades que esperan un crecimiento de dicha demanda respecto de períodos anteriores.

Esta dinámica podría explicarse por el hecho de que el nivel de demanda actual aún es significativo, lo que permite que el flujo de desembolsos se sostenga en el corto plazo, a pesar de las condiciones más restrictivas.

La evolución reciente del mercado hipotecario argentino refleja un momento de transición: el agotamiento de la liquidez comienza a tensionar las condiciones de oferta de crédito, aunque la demanda todavía muestra resiliencia. La sostenibilidad del proceso de recuperación hipotecaria dependerá en gran medida de la capacidad del sistema financiero para recomponer sus niveles de fondeo y ofrecer condiciones que resulten atractivas para los hogares.