



**EN SÓLO UN SEMESTRE
SE OTORGARON 19.000
CRÉDITOS HIPOTECARIOS
EN TODO EL PAÍS**

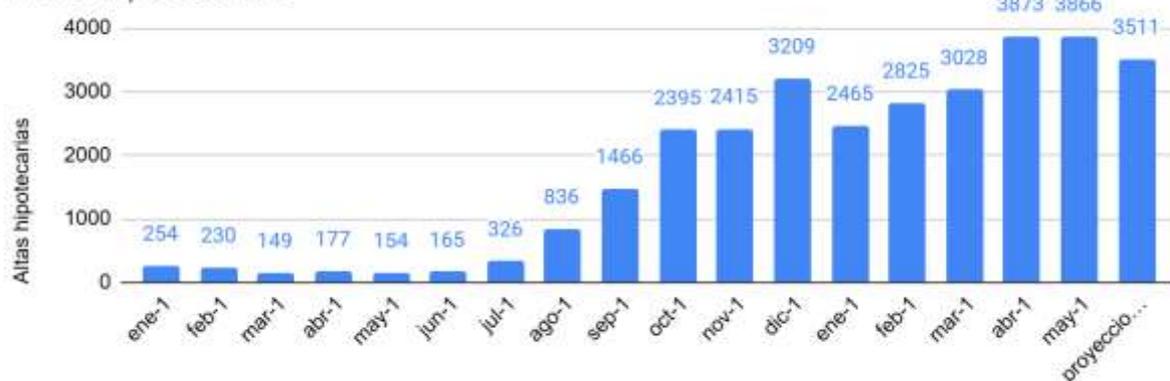
En sólo un semestre se otorgaron 19.000 créditos hipotecarios en todo el país

Fundación Tejido Urbano

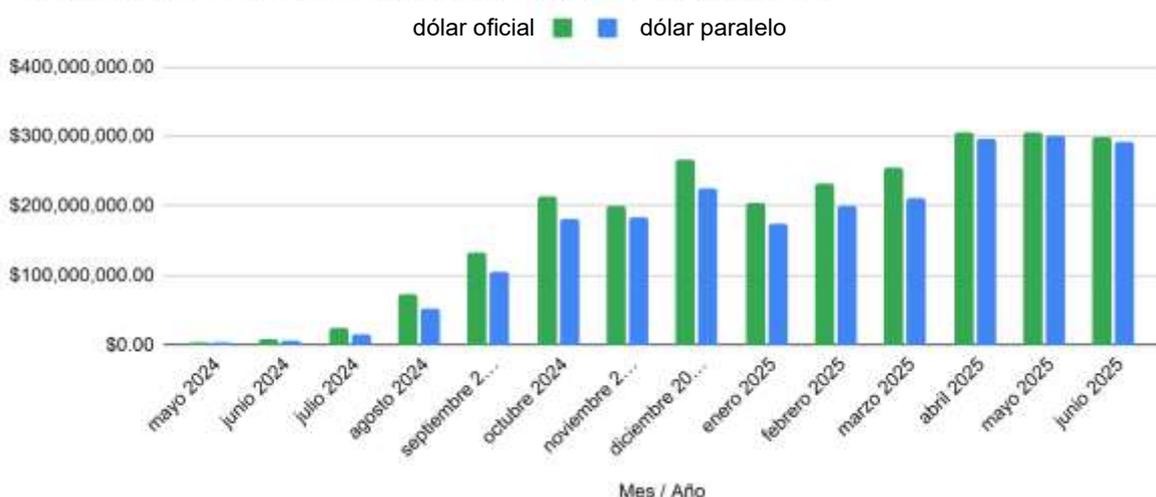
El mercado hipotecario argentino vive su mayor nivel de actividad en seis años. **Entre enero y mayo de 2025 se registraron 16.057 nuevas hipotecas, lo que equivale a un 60% más que en todo 2024. Desde Tejido Urbano proyectamos que en este primer semestre se dieron de alta más de 19.000 créditos hipotecarios a personas humanas (+72%).** El impulso estuvo liderado por la compra de vivienda, que volvió a ser el destino principal del crédito tras haber caído a mínimos históricos en julio del año pasado.

Pero la reactivación, aunque potente, no es homogénea ni infinita: en el segundo trimestre comenzaron a aparecer signos de estabilización y los bancos ya anticipan que podrían endurecer sus condiciones de otorgamiento en los próximos meses.

Altas hipotecarias



Operaciones mensuales de crédito hipotecario en dólares



Operaciones por más de USD 1.601 millones en 2025

+72% aumentó el volumen en comparación con 2024

En julio de 2024, sólo el 25% del stock estaba destinado a la compra de vivienda; en agosto, ese porcentaje saltó al 53% y se mantuvo en torno a ese nivel durante buena parte de 2025. El volumen en dólares también refleja esta aceleración: **USD 1.601 millones en el primer semestre, superando ampliamente los USD 930 millones de todo 2024.** La diferencia es que, desde abril de este año, el flujo mensual se estabilizó en torno a los USD 300 millones. No hubo nuevos máximos, lo que sugiere que la recuperación encontró su velocidad crucero.

El mapa del crédito: concentración y contrastes

65,4% de las altas se concentran en el AMBA

La recuperación hipotecaria tiene una fuerte impronta geográfica. En 2024, la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires concentraron el 65,4% de las nuevas altas, y el 63,5% del stock total vigente a diciembre. Esto confirma que el fenómeno está fuertemente centralizado en el AMBA. Fuera de esa área, las principales provincias —Córdoba, Santa Fe y Mendoza— muestran una activación más lenta. En todo 2024, Córdoba sumó 1.377 nuevas hipotecas, Santa Fe 492 y Mendoza 365. Las diferencias no solo se explican por el tamaño de los mercados, sino también por la estructura productiva, la dinámica del empleo formal y la oferta bancaria en cada región.

Las escrituras con hipoteca registradas en los Colegios de Escribanos de CABA y PBA reflejan una tendencia similar, aunque con diferencias cuantitativas. En 2024 se firmaron 13.545 escrituras con hipoteca (8.551 en PBA y 4.994 en CABA), mientras que solo en el primer semestre de 2025 ya se contabilizan 16.871 operaciones (10.261 en PBA y 6.610 en CABA) y representan alrededor del 18,9% de las escrituraciones totales. Este salto no solo confirma la magnitud de la reactivación, sino que también evidencia el peso decisivo del Área Metropolitana en el nuevo ciclo de crédito.

Desde una perspectiva demográfica, el perfil de los tomadores de crédito también es muy definido. Según el último Informe de Inclusión Financiera del BCRA, el 80% de las hipotecas otorgadas en 2024 correspondió a personas de entre 30 y 49 años, con empleo formal y residencia en grandes aglomerados. Los menores de 30, en cambio, apenas representaron el 7,5% de las nuevas altas, una proporción que refleja tanto las exigencias crediticias (edad máxima al final del plazo) como las barreras de ingreso al mercado laboral formal.

Expectativas del sector

50% de los bancos reportan alza en solicitudes

El segundo trimestre de 2025 marca un punto de inflexión. La Encuesta de Condiciones Crediticias del BCRA revela que, por primera vez desde 2022, el porcentaje de bancos que endurece sus requisitos supera al de aquellos que los flexibilizan. **Un 12% ajustó sus condiciones en los últimos tres meses y otro 12% prevé hacerlo en el próximo trimestre.**

Las razones son claras: la falta de liquidez limita la capacidad de los bancos para sostener el volumen de colocaciones, y el escaso desarrollo del mercado secundario impide reciclar carteras para generar nuevo fondeo. En este contexto, la securitización hipotecaria vuelve al centro del debate. ADEBA impulsó en julio un informe técnico con propuestas para dinamizar este mecanismo, que podría ser clave para sostener la oferta en el mediano plazo.

A pesar de esta cautela, la demanda de hipotecas sigue firme: **la mitad de los bancos relevados reportó un aumento en las solicitudes durante el segundo trimestre, frente a solo un 6% que**

registró caídas. Este desajuste entre una demanda que crece y una oferta que se restringe podría derivar en mayores exigencias, plazos más largos para la aprobación y un freno en el ritmo de nuevas operaciones. De hecho, en junio el volumen total de créditos hipotecarios otorgados cayó un 4% respecto de mayo.

Tasas, condiciones y expectativas

Las hipotecas en UVA siguen siendo el corazón del mercado. Hoy ofrecen tasas efectivas anuales que van del 8% al 11%, con condiciones preferenciales en algunos bancos públicos. Sin embargo, el acceso no es universal: los ingresos mínimos exigidos y la relación cuota-ingreso dejan fuera a un amplio sector de potenciales compradores.

El desafío para el segundo semestre será mantener el dinamismo en un contexto en el que la liquidez bancaria no crece y el mercado depende cada vez más de encontrar nuevas fuentes de financiamiento.

El Monitor en detalle

En el marco del trabajo de la Fundación Tejido Urbano por contribuir al diseño de políticas habitacionales más eficaces y con base empírica, desarrollamos una nueva herramienta de monitoreo que permite seguir de manera sistemática la evolución del crédito hipotecario en Argentina. Este instrumento busca ofrecer un panorama integral del mercado, articulando información económica, financiera e inmobiliaria relevante para la toma de decisiones públicas y privadas. Permite seguir series actualizadas de:

- Estadísticas monetarias y de estabilidad financiera.
- Expectativas del sector bancaria y oferta de crédito.
- Indicadores del sector inmobiliario y seguimiento de escrituras con hipoteca.

[\[Ingresá acá para ver el Monitor\]](#)