

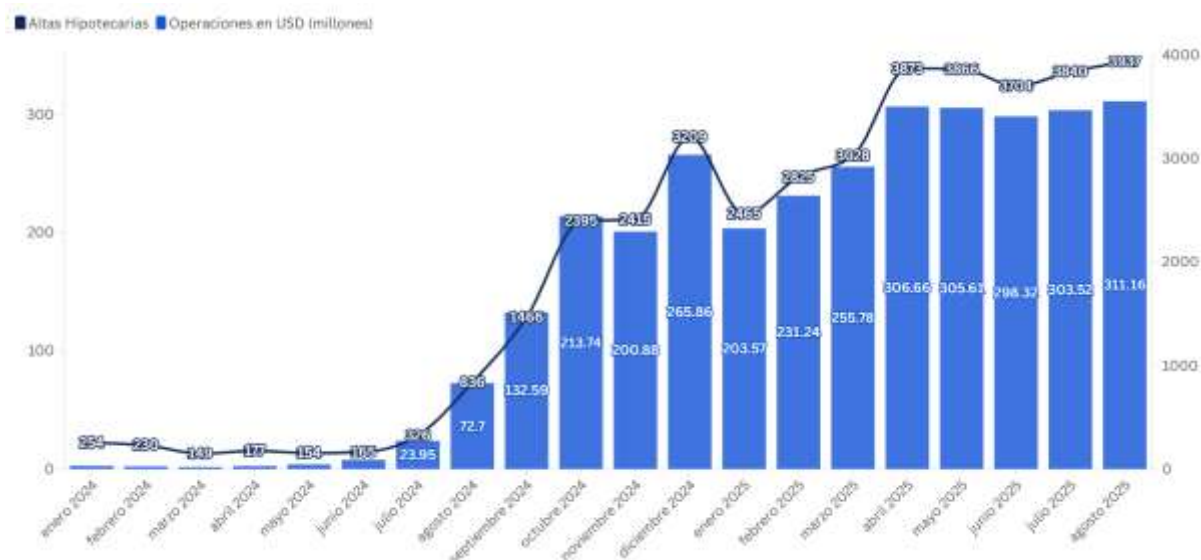
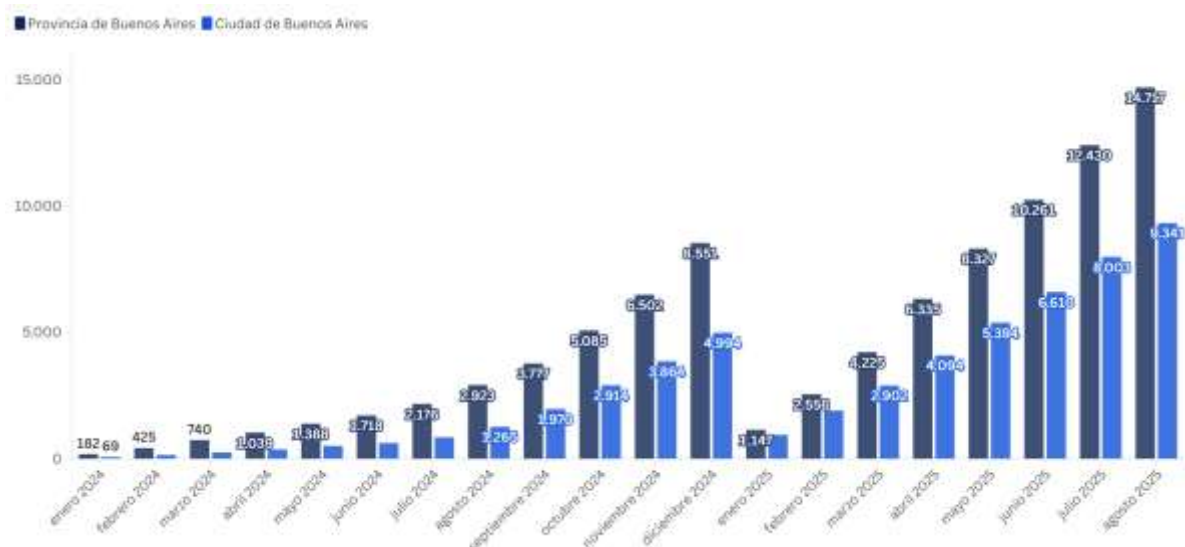


EL MERCADO HIPOTECARIO EN PAUSA

EL MERCADO HIPOTECARIO EN PAUSA:

crecimiento moderado y primeras señales antes del enfriamiento

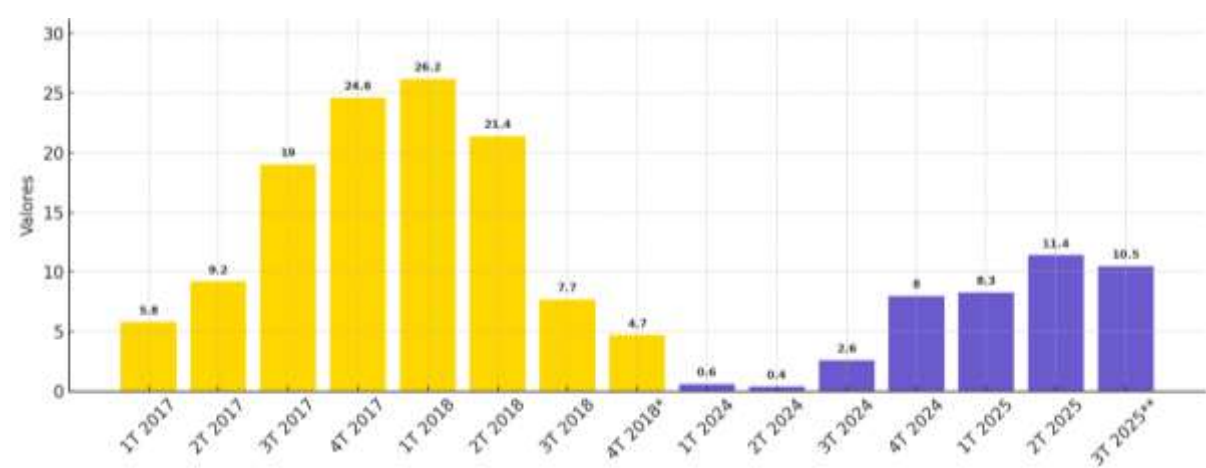
El crédito hipotecario en Argentina sigue mostrando niveles de actividad muy superiores a los de 2024, pero las últimas estadísticas confirman que el ciclo expansivo se moderó y tenderá a contraerse. En agosto se observó una reducción en el ticket promedio tanto en actos con hipoteca en Provincia de Buenos Aires como en CABA, lo que podría reflejar operaciones sobre unidades de menor valor o un ajuste en los montos efectivamente financiados. [\[Link al Monitor de Crédito Hipotecario de Tejido Urbano\]](#)



Montos operados y condiciones financieras

Los datos del Banco Central muestran la magnitud del fenómeno y las tensiones emergentes:

- En los primeros ocho meses de 2025 se acumularon operaciones por **USD 2.215 millones a valor oficial**.
- En julio se alcanzó un pico histórico en la extensión de plazos (24,3 años), que en agosto retrocedió a 24,1, marcando una leve tendencia a la baja.
- La tasa de interés promedio subió a 6,32% (6,17% en julio, 5,22% a comienzos de año), reflejando las restricciones crecientes que las entidades están aplicando en sus líneas de crédito.
- En septiembre, debería comenzar a observarse con mayor claridad el efecto de estas medidas en la aprobación de hipotecas y en el acceso al financiamiento.
- En relación al último ciclo hipotecario (2017-2018), el acumulado de enero a septiembre de 2025 sería el tercer año con mayor expansión de la herramienta pero por debajo del ritmo que tuvieron 2017 y 2018.



Evolución de saldos y destinos

Los datos de saldos también muestran un cambio en la composición de las carteras:

- La participación de los créditos destinados a adquisición de vivienda nueva cayó a niveles similares a los de septiembre de 2024 (37%).
- La participación de los créditos destinados a adquisición de vivienda nueva cayó a niveles similares a los de septiembre de 2024. Paralelamente, se observa un incremento en otros destinos dentro de los stocks vigentes, tanto en términos relativos como absolutos.

Compraventas con hipoteca: luces y sombras entre Provincia y CABA

- **Provincia de Buenos Aires.** Entre enero y agosto se concretaron 85.970 actos de compraventa, de los cuales 14.717 fueron mediante hipoteca (17%). La Provincia continúa siendo el motor del crédito hipotecario, aunque el ritmo de crecimiento se desacelera. En agosto el ticket promedio bajó a USD 100.949, lo que podría estar indicando una migración hacia viviendas más pequeñas o un menor fondeo disponible por parte de los bancos.
- **Ciudad de Buenos Aires.** En el mismo período se registraron 42.549 compraventas, con 9.341 hipotecas. A diferencia de la Provincia, en la Ciudad se verifica una caída en la cantidad de escrituras con hipoteca y la misma tendencia de reducción del ticket promedio en agosto.

Mercado inmobiliario: precios en alza pero con menor impulso

El mercado inmobiliario acompaña la tendencia de desaceleración.

Ciudad de Buenos Aires:

- Precio medio del m²: USD 2.450.
- En pozo: >USD 3.000.
- A estrenar: USD 2.891.
- Dato destacado: Núñez superó a Belgrano en precio medio de venta, llegando a USD 3.312.

GBA Norte:

- Precio medio: USD 2.300/m².
- Se amplía la brecha entre proyectos en pozo y unidades a estrenar.
- Nordelta superó a Olivos, consolidando una tendencia en la que Olivos muestra caída y recuperación lenta, mientras Nordelta crece de forma constante.

GBA Sur:

- Precio medio estable en torno a USD 1.600/m², con recuperación ínfima.
- La única localidad en alza es Ituzaingó, que podría superar a Lomas de Zamora como polo de referencia en el sur.
- Ramos Mejía exhibe una recuperación más lenta que Quilmes, lo que también reconfigura el podio histórico del mercado.

Novedades: CNV habilita un fondo cerrado para fondear hipotecas en dólares

La necesidad de nuevas fuentes de fondeo comienza a materializarse en iniciativas concretas. En las últimas semanas, la Comisión Nacional de Valores (CNV) aprobó (de manera condicionada) el registro y la oferta pública del Fondo Común de Inversión Cerrado (FCIC) Allaria-Lendar, que busca canalizar hasta USD 100 millones hacia créditos hipotecarios en Argentina.

El vehículo está estructurado por Allaria Fondos (como administrador y gerente), Lendar (plataforma de créditos colaborativos vinculada a RE/MAX) y con el Banco Comafi como agente de depósito y custodia. La emisión se realizará en tramos, con un primer lanzamiento de entre USD 2,5 y 10 millones, y contempla una inversión mínima de USD 500.

La aprobación condicionada de la CNV no es un dato menor: refleja que el organismo regulador reconoce la urgencia de dinamizar el financiamiento hipotecario y está dispuesto a ajustar su marco normativo para habilitar instrumentos alternativos al crédito bancario tradicional. La creación de este fondo marca un hito en el mercado de capitales argentino, al conectar de manera directa a los inversores con la economía real y alentar la expansión del crédito en un escenario de liquidez bancaria restringida.

Si bien su alcance inicial es limitado, el FCIC Allaria-Lendar puede convertirse en un antecedente clave para la securitización y diversificación de fuentes de fondeo, dos condiciones que resultan decisivas para sostener el ciclo hipotecario más allá de las restricciones que enfrenta el sistema financiero.

Perspectivas

El segundo semestre se presenta bajo un escenario de tensión creciente entre una demanda que sigue activa y una oferta de crédito que se restringe. La baja en los plazos, el aumento de las tasas y la caída del ticket promedio en agosto anticipan que el sistema hipotecario podría ingresar en una

fase de consolidación con menor dinamismo, en la que el rol de los bancos y la disponibilidad de fondeo serán factores determinantes.

A este cuadro se sumó en septiembre un período de fuerte inestabilidad económica, con subas en el riesgo país que presionaron las expectativas financieras. Si bien el preacuerdo entre EE.UU. y Argentina en materia de inversiones y reestructuración de deuda permitió una baja parcial de esa volatilidad, la sostenibilidad del ciclo hipotecario sigue atada a una variable política clave: los resultados de las elecciones nacionales de octubre.

De cómo evolucione ese frente dependerá en buena medida si el mercado hipotecario logra sostener su nivel de actividad, o si se profundiza el proceso de endurecimiento en las condiciones de acceso que ya comenzó a desplegarse en los últimos meses.