

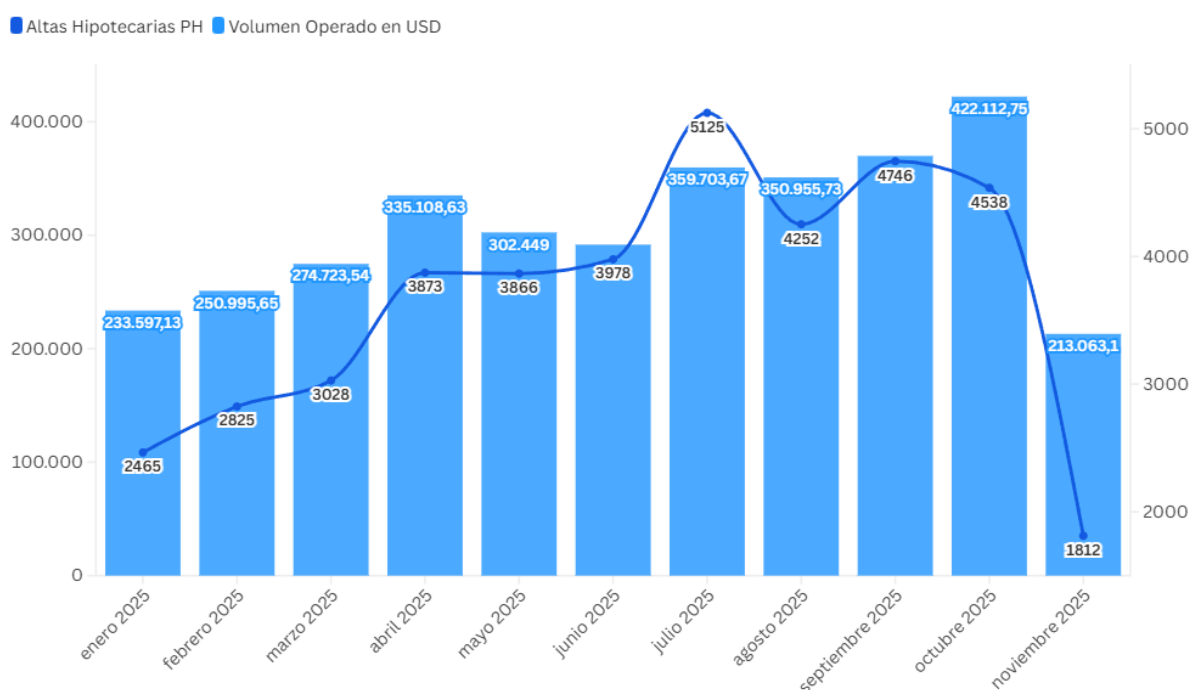
**CON 1.812 HIPOTECAS
EN NOVIEMBRE
SE LLEGÓ A LAS
40.508 EN 2025**

CON 1.812 HIPOTECAS EN NOVIEMBRE SE LLEGÓ A LAS 40.508 EN 2025

Monitor de Crédito hipotecario

Durante noviembre, el mercado hipotecario mostró una desaceleración respecto al pico de octubre, en un contexto marcado por el impacto de las elecciones.

- Volumen en tasa fija: USD 29.842.000
- Volumen en tasa variable: USD 183.220.000
- Volumen total: USD 213.063.000
- Tasa de interés promedio: 5,9%
- Plazo promedio: 25,2 años



La baja de la tasa promedio se explica, principalmente, por la creciente predominancia del Banco Nación, que continúa liderando la colocación de créditos con condiciones relativamente más favorables. Este liderazgo, sin embargo, se apoya en plazos cada vez más largos, profundizando una tendencia ya observada en octubre.

Escrituras con hipoteca: actividad y señales de cautela

Provincia de Buenos Aires

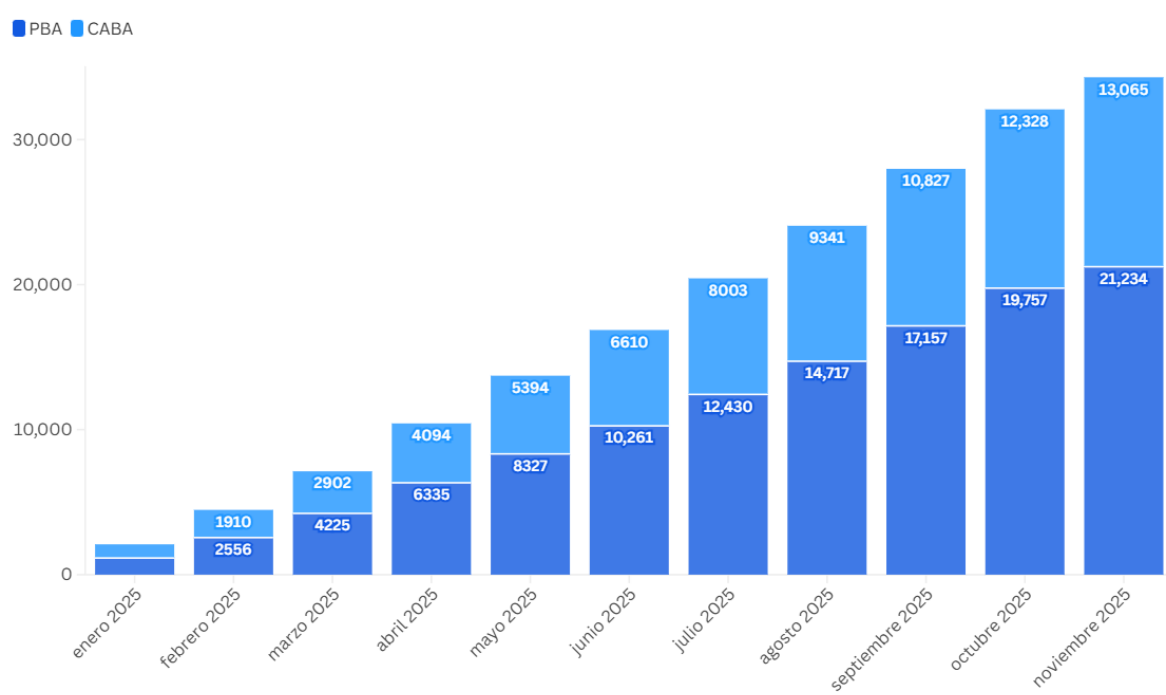
- Escrituras totales: 12.483
- Escrituras con hipoteca: 1.477
- Participación hipotecaria: 11,8%
- Ticket promedio: USD 118.043 (en alza)
- Acumulado 2025: 21.234 hipotecas

El aumento del ticket promedio sugiere operaciones de mayor monto relativo, aunque dentro de un volumen general más contenido que en octubre, en línea con un mercado más prudente.

Ciudad de Buenos Aires

- Escrituras totales: 5.250
- Escrituras con hipoteca: 737
- Participación hipotecaria: 14,0%
- Ticket promedio: sin información disponible
- Acumulado 2025: 13.065 hipotecas

En ambos distritos, la menor proporción de escrituras con hipoteca respecto a octubre confirma que noviembre operó como un mes de espera y reacomodamiento, tras el adelantamiento de decisiones observado el mes previo.



Altas hipotecarias

- Altas hipotecarias personas humanas (noviembre): 1.812
- Altas hipotecarias acumuladas 2025: 40.508

A pesar de la desaceleración mensual, el acumulado anual continúa mostrando un crecimiento muy significativo frente a 2024, consolidando un cambio estructural en el volumen del crédito hipotecario. Así, en lo que va del año se realizaron casi cuatro veces mas hipotecas que en 2024.

Oferta bancaria: suba de tasas y concentración del mercado

Durante noviembre se registraron nuevos ajustes en la oferta bancaria:

- ICBC redujo su tasa del 14% al 12%.
- Los bancos del Grupo Petersen incrementaron tasas en diciembre.
- Otras entidades privadas también aplicaron subas, reforzando un clima de mayor cautela.

En este contexto, se espera que el Banco Nación continúe ganando participación de mercado, consolidándose como el principal actor del sistema hipotecario. Hacia 2026, se anticipa una flexibilización del scoring crediticio por parte de la entidad, lo que podría ampliar el universo de hogares elegibles, aunque con un desafío creciente en materia de fondeo.

Balance del mes

Noviembre refleja con claridad el impacto combinado del proceso electoral y el ajuste de tasas. Octubre fue un mes récord, impulsado por decisiones adelantadas ante la incertidumbre; noviembre, en cambio, marca un retorno a la normalidad, con bancos y hogares reevaluando expectativas.

La predominancia del Banco Nación explica la baja de la tasa promedio, pero también la extensión de los plazos, profundizando un patrón ya visible en octubre: menor tasa, mayor plazo como mecanismo de sostenimiento del acceso.

A mediano y largo plazo, este proceso vuelve central la necesidad de que el sistema financiero desarrolle instrumentos de securitización y fondeo de largo plazo, condición clave para sostener la expansión del crédito hipotecario sin incrementar los riesgos sistémicos.