



**2025: 44.305 CRÉDITOS
HIPOTECARIOS.
EL CUARTO MEJOR
AÑO DEL SIGLO XXI**

2025: 44.305 CRÉDITOS HIPOTECARIOS. EL CUARTO MEJOR AÑO DEL SIGLO XXI

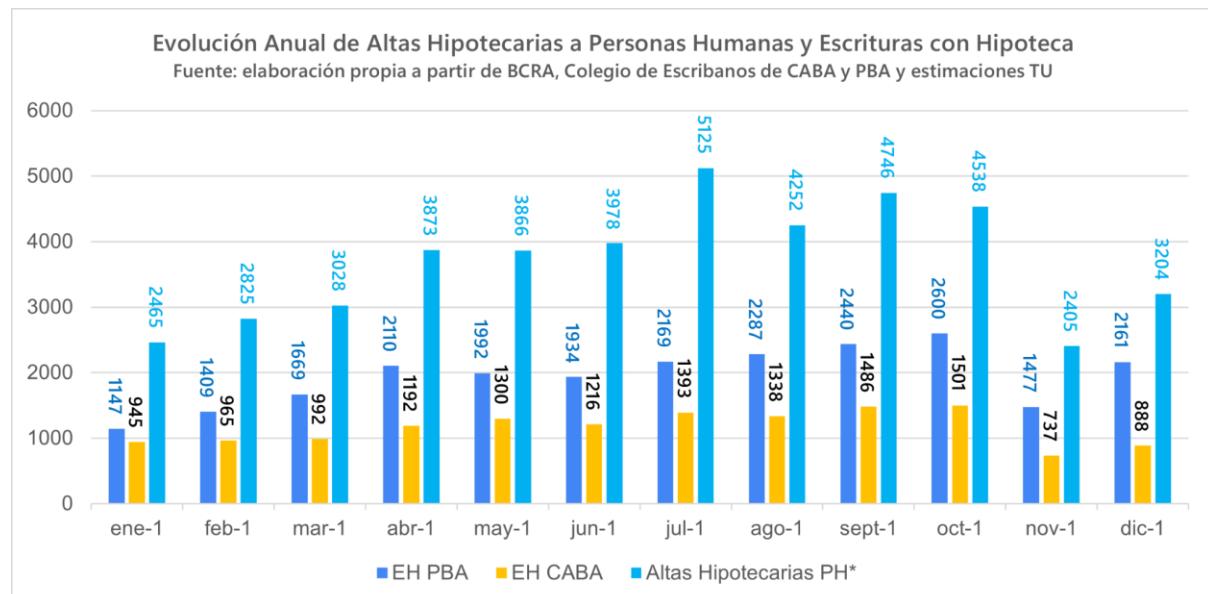
Informe de Crédito Hipotecario 2025

Monitor de Crédito Hipotecario [\[Hace click acá para acceder al tablero\]](#)

El año 2025 quedará registrado como un punto de inflexión para el crédito hipotecario en Argentina. Después de varios años de virtual ausencia, el sistema no solo logró reactivar el financiamiento para la vivienda, sino que lo hizo con continuidad, volumen y una clara centralidad en el mercado inmobiliario urbano.

Con un total estimado de entre 44.305 créditos hipotecarios otorgados (estimaciones TU), 2025 se posiciona como el cuarto mejor año desde que existen registros (2004-actualidad), solo por detrás de los picos históricos de 2017, 2018 y 2007.

1. Impacto en el Mercado Inmobiliario



En la Provincia de Buenos Aires, el mercado inmobiliario cerró el año con 147.393 escrituras, lo que representa un crecimiento significativo respecto de 2024. Dentro de ese universo, 23.395 operaciones se realizaron con hipoteca, equivalentes al 15,9% del total. Estas escrituras movilizaron un volumen acumulado de USD 2.390 millones, con un ticket promedio de USD 102.000. La comparación interanual es contundente: en 2024 se habían registrado apenas 8.551 escrituras hipotecarias, por un total de USD 1.166 millones, con tickets sensiblemente más altos. El aumento en la cantidad de operaciones y la reducción del ticket promedio dan cuenta de una mayor penetración del crédito en segmentos medios, con operaciones de menor monto pero mayor alcance.

Desde el punto de vista temporal, 2025 estuvo marcado por cierta volatilidad hacia el último tramo del año. Noviembre mostró una desaceleración asociada a la incertidumbre electoral, pero diciembre cerró con un repunte claro, volviendo a niveles similares a los de julio. El pico anual se alcanzó en octubre, con 2.600 escrituras hipotecarias, mientras que diciembre finalizó con 2.161 operaciones, consolidando un cierre sólido.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la dinámica fue aún más intensa. A lo largo de 2025 se registraron 69.461 escrituras, frente a las 54.770 del año anterior. De ese total, 13.953 operaciones se realizaron con hipoteca, lo que representa el 20% del mercado. El volumen movilizado alcanzó los USD 1.420 millones, con un ticket promedio cercano a los USD 101.000. En 2024, la ciudad había registrado menos de 5.000 escrituras hipotecarias y un volumen total de USD 600 millones, lo que dimensiona con claridad la magnitud del crecimiento.

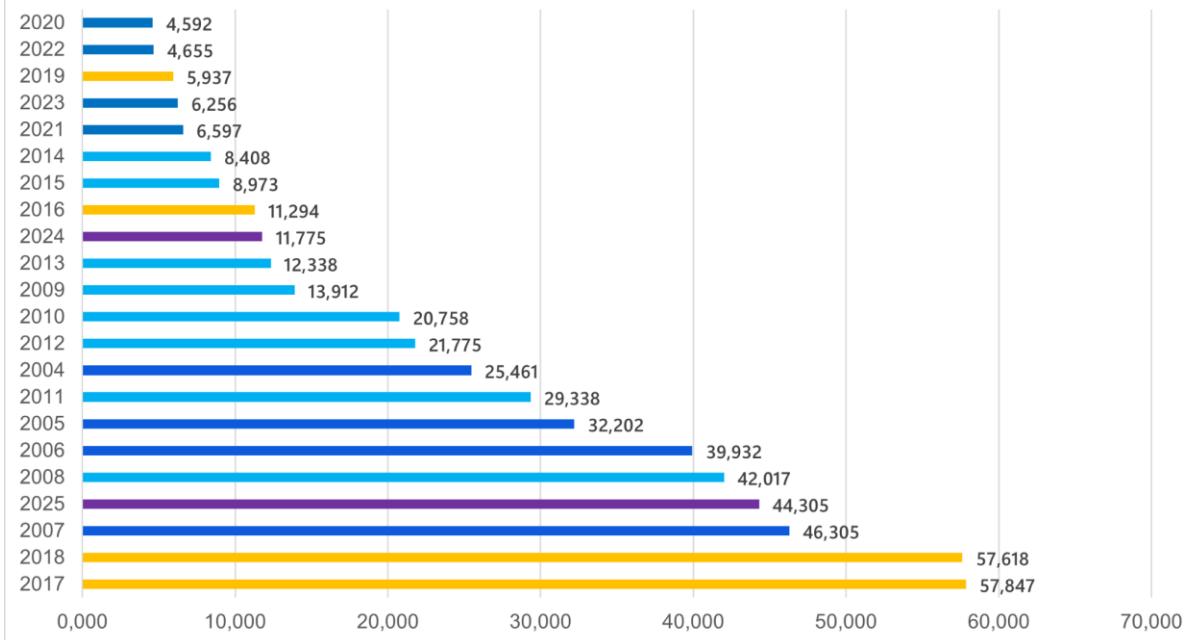
El comportamiento del ticket promedio en CABA fue particularmente interesante. Tras una tendencia descendente entre junio y noviembre, diciembre marcó un quiebre abrupto, con un salto de USD 89.000 a USD 113.000 en un solo mes. Octubre volvió a ser el mes de mayor dinamismo, con 1.501 escrituras hipotecarias, impulsadas por un efecto de aceleración de decisiones previo al escenario electoral. En términos de cantidad de operaciones, el cierre del año retomó niveles similares a los del inicio de 2025, lo que refuerza la idea de un nuevo piso operativo para el mercado con mayor cautela.

2. Altas hipotecarias

Finalmente, el balance de altas hipotecarias permite dimensionar el alcance real del proceso. Hasta septiembre, el Banco Central informó 34.158 altas hipotecarias a personas físicas, a partir de un pedido de información realizado por la Fundación Tejido Urbano. Las estimaciones para el último trimestre indican un total anual alrededor de 44.305 créditos. Con estos valores, 2025 se consolida como el cuarto mejor año histórico, superando incluso a 2008.

El crédito hipotecario volvió. El desafío que se abre hacia adelante no es menor: sostener el volumen, ampliar el acceso y resolver los cuellos de botella que hoy siguen limitando la llegada del financiamiento a amplios sectores de la clase media. La discusión ya no es si el crédito existe, sino hasta dónde puede escalar y a quiénes logra incluir en la próxima etapa.

Altas Hipotecarias PH
Fuente: elaboración propia a partir de BCRA



3. Sistema financiero: la expansión del crédito en personas físicas

Desde la óptica de los saldos del sistema financiero, 2025 consolidó un cambio estructural en la composición del crédito hipotecario: la expansión estuvo claramente liderada por las personas físicas, con un corrimiento progresivo del peso relativo de las personas jurídicas. Este proceso no solo explica el crecimiento del stock total, sino también la reorientación del crédito hacia el destino vivienda, particularmente la adquisición.

El aumento del share de las personas físicas dentro del sistema hipotecario tuvo un impacto directo sobre la composición por destino. En el transcurso del año, la adquisición de vivienda pasó de representar el 47% de los saldos a concentrar casi el 59% hacia noviembre de 2025, con un volumen cercano a los 4 billones de pesos. Este crecimiento da cuenta de un crédito cada vez más vinculado al acceso efectivo a la vivienda, y menos a usos alternativos o complementarios del financiamiento hipotecario.

En paralelo, el comportamiento del segmento de vivienda nueva mostró una dinámica más volátil. Entre julio de 2024 y marzo de 2025, este destino incrementó de manera acelerada su participación, pasando del 23% al 50% del total, alcanzando su pico en marzo. Sin embargo, a partir de ese momento comenzó un proceso de corrección, con una pérdida de participación relativa frente al resto de las categorías vinculadas a personas físicas. Hacia noviembre de 2025, el share de vivienda nueva se estabilizó en torno al 35%, con saldos que ascienden a 1,44 billones de pesos, frente a 2,62 billones correspondientes al resto de los destinos habitacionales. Este movimiento sugiere que, una vez absorbido el impulso inicial, el crédito volvió a orientarse mayoritariamente hacia la compra de vivienda existente en un año donde la construcción se vió paralizada y presionada por el aumento constante de los precios del sector.

El crédito con destino a construcción mantuvo un rol claramente marginal dentro del sistema hipotecario a personas físicas (al igual que refacción). A lo largo de 2025, este destino explicó apenas el 4% de los saldos, con niveles relativamente estables en torno a los 245 mil millones de pesos. Lejos de expandirse al ritmo de la adquisición, la construcción operó como una línea complementaria, sin capacidad de traccionar el crecimiento general del crédito.

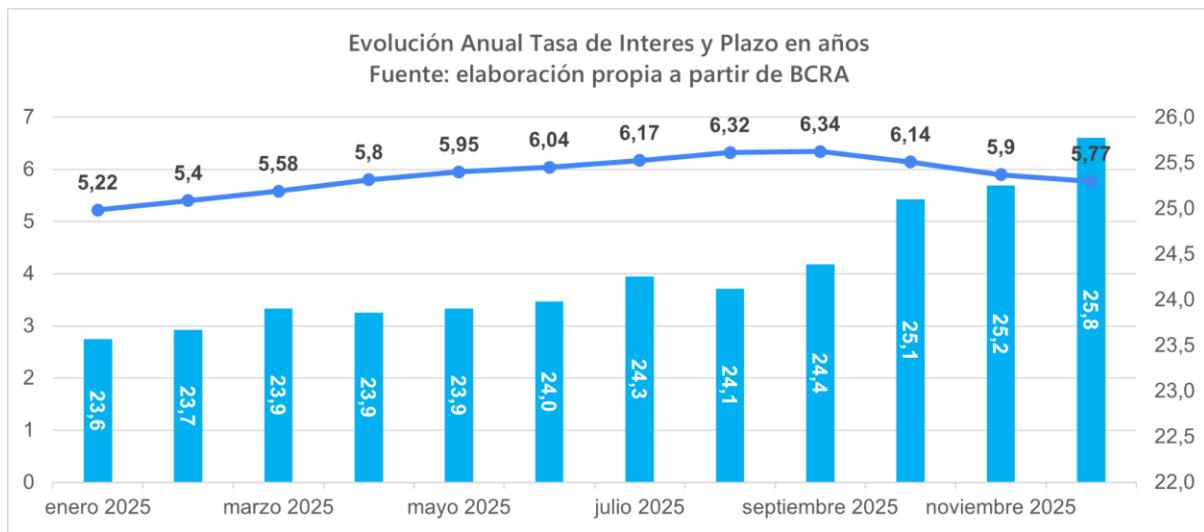
Otros destinos vinculados a personas físicas (como usos comerciales o industriales) también mostraron una estabilización, concentrando alrededor del 15% de los saldos hipotecarios, con un volumen global cercano a los 1,07 billones de pesos. Estos segmentos, si bien relevantes, no explican el salto cuantitativo del crédito en 2025.

En contraposición, las personas jurídicas redujeron su peso relativo dentro del sistema. A lo largo del año, su participación fue disminuyendo hasta alcanzar un saldo de 1,47 billones de pesos, equivalente a un 21,35% del total. Esta caída en el share refuerza la lectura de un mercado hipotecario que en 2025 dejó de estar traccionado por actores corporativos y volvió a apoyarse principalmente en hogares y compradores individuales.

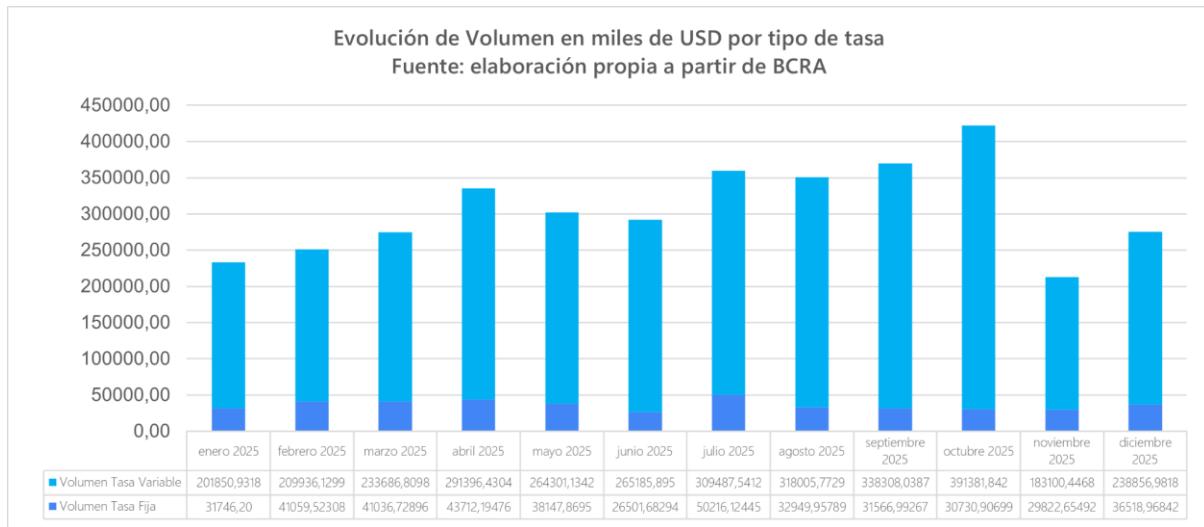
4. Tasas, plazos y volumen.

Las condiciones crediticias acompañaron este proceso. La tasa de interés promedio comenzó el año en torno al 5,2% y mostró una tendencia ascendente hasta septiembre, en un contexto de cambios en las tasas del sistema financiero y una mayor participación del sector privado. A partir de ese mes, la tasa comenzó a descender, impulsada por una mayor cautela de la banca privada y una ganancia de participación del Banco Nación, que concentró buena parte de las líneas con las tasas más bajas del mercado (quitando oferta pública con población específica).

En cuanto a los plazos, 2025 mostró una extensión sostenida. El promedio pasó de 23,6 años al inicio del año a 25,8 años hacia diciembre. Este alargamiento no es menor: responde a estrategias y la necesidad de cumplir con las relaciones cuota-ingreso exigidas para la aprobación de los créditos. En los hechos, el plazo se convirtió en una de las principales variables de ajuste para ampliar el universo de hogares elegibles ya limitado por el endurecimiento del score bancario a las carpetas de solicitudes que se presentaban.



El volumen operado durante el año alcanzó los USD 3.679 millones, con un claro predominio de los esquemas de tasa variable. Apenas USD 434 millones correspondieron a operaciones a tasa fija, frente a más de USD 3.200 millones en tasa variable. El año comenzó con un volumen mensual de USD 233 millones y cerró diciembre con USD 275 millones, en niveles similares a los observados en marzo, consolidando un piso elevado para la operatoria mensual.



5. Inicio de 2026 y perspectivas: consolidación del piso operativo y condiciones para una nueva expansión

El comienzo de 2026 encuentra al crédito hipotecario en un punto particular: lejos del entusiasmo inicial del rebote, pero claramente por encima del nivel de parálisis que caracterizó a los años previos. En términos operativos, el sistema parece haber vuelto a un piso similar al de marzo de 2025, lo que sugiere que el crédito dejó de depender exclusivamente de shocks puntuales y comenzó a funcionar con cierta regularidad. La evolución del año dependerá menos de la demanda latente (que sigue presente) y más de la capacidad del sistema financiero para modernizarse, fondearse y escalar.

En este nuevo escenario, el protagonismo de las personas físicas se vuelve aún más central. El desafío ya no es reactivar el crédito, sino ampliar el universo de hogares efectivamente elegibles, algo que depende de cuatro factores clave: **la flexibilización de los sistemas de scoring, el rol del Banco Nación como actor contracíclico, la capacidad de fondeo y securitización del sector privado y la aparición de innovaciones regulatorias que reduzcan fricciones sin resignar transparencia.**

En este sentido, una de las señales más relevantes de comienzos de 2026 provino del mercado de capitales. La Comisión Nacional de Valores aprobó la **Resolución General 1105**, que flexibiliza el régimen aplicable a fideicomisos financieros vinculados al financiamiento inmobiliario. La norma apunta a remover trabas regulatorias que encarecían o demoraban la estructuración de vehículos financieros asociados a hipotecas, letras hipotecarias y créditos hipotecarios, facilitando el acceso al mercado de capitales. Entre los cambios más relevantes, se elimina la obligación de identificar fiduciarios en la etapa de creación de programas globales (que pasan a individualizarse en cada fideicomiso), reduciendo costos y tiempos operativos. El objetivo explícito es canalizar ahorro hacia el real estate, ampliar la base de inversores y mejorar las condiciones de fondeo del sistema, un punto crítico para que el crédito hipotecario pueda escalar sin depender exclusivamente de los balances bancarios.

En paralelo, el otro gran vector de transformación aparece del lado de la banca pública. A comienzos de enero, el Banco Nación puso en marcha un sistema 100% digital para la evaluación y aprobación de créditos hipotecarios, marcando un quiebre respecto del funcionamiento tradicional del mercado. A través de la plataforma “+Hogares con BNA”, los solicitantes pueden iniciar el trámite, cargar documentación y recibir una oferta concreta (con monto, tasa y plazo) en menos de 24 horas, sin necesidad de concurrir a una sucursal. La única instancia presencial queda reservada a la firma de la escritura.

Este cambio no es menor. La digitalización integral del proceso reduce tiempos muertos, costos administrativos y barreras burocráticas que históricamente funcionaron como un freno para muchos hogares. Al mismo tiempo, introduce una lógica de evaluación centralizada y estandarizada, que permite ganar escala sin perder control de riesgo. La plataforma suma además un módulo que articula oferta y demanda: propiedades previamente verificadas como aptas para crédito hipotecario y un canal específico para inmobiliarias, integrando en un mismo ecosistema financiero al comprador, al banco y al mercado inmobiliario.

El impacto potencial de esta transformación es significativo si se considera el peso que ya tiene el Banco Nación en el mercado. Con más de 20.000 créditos hipotecarios otorgados, la entidad se consolidó como el principal actor del sistema durante 2025, explicando buena parte del crecimiento tanto en cantidad de operaciones como en volumen desembolsado. En un contexto donde el sector privado muestra mayor cautela, el liderazgo del banco público resulta determinante para sostener el piso operativo del crédito y evitar retrocesos.

Otro elemento clave de esta nueva etapa es la **ampliación del universo de sujetos de crédito. El lanzamiento de líneas específicas para monotributistas** marca un cambio de paradigma en la evaluación crediticia, incorporando criterios que ponderan la

trayectoria fiscal y el cumplimiento antes que la estabilidad de una relación de dependencia formal. La posibilidad de sumar co-titulares y codeudores familiares, junto con plazos de hasta 30 años y esquemas de tasa diferenciada según vinculación con el banco, apunta directamente a un segmento que hasta ahora quedaba mayormente excluido del crédito hipotecario.

En conjunto, estas señales configuran un escenario en el que el crédito hipotecario ya no depende exclusivamente de la coyuntura macroeconómica inmediata, sino de decisiones institucionales concretas. La estabilización de variables como inflación y tipo de cambio contribuye a mejorar la previsibilidad, pero el verdadero margen de crecimiento para 2026 estará dado por la capacidad de modernizar procesos, flexibilizar criterios de acceso, profundizar el fondeo vía mercado de capitales y sostener el protagonismo de la banca pública.

El sistema volvió a moverse. La pregunta que abre 2026 no es si el crédito hipotecario existe, sino si logra transformarse en una política financiera de escala, capaz de incluir a más personas físicas y de sostenerse en el tiempo sin repetir los límites de los ciclos anteriores.