

# **CRÉDITO HIPOTECARIO DEL BANCO CIUDAD**

# **CRÉDITO HIPOTECARIO DEL BANCO CIUDAD: ALCANCES Y LIMITACIONES DE UNA POLÍTICA PARA UN SEGMENTO ACOTADO DEL UNIVERSO INQUILINO**

La nueva línea de créditos hipotecarios lanzada por el Banco Ciudad, con tasa del 7,5% + UVA, tope de \$100 millones, plazo máximo de 20 años y financiamiento de hasta 75%, se presenta como una herramienta para facilitar el acceso a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires. Sin embargo, al analizar sus condiciones de acceso en relación con la estructura socioeconómica de los hogares, se observa un alcance significativamente limitado.

De acuerdo a la EPH (3T 2025), en la Ciudad existen 1.284.088 hogares, de los cuales solo 357.618 superan el umbral de ingresos requerido ( $\approx$  \$3 millones mensuales). A su vez, dentro de este grupo, 315.844 presentan ingresos formales, condición indispensable para acceder al crédito. Al focalizar en el universo inquilino, esto se traduce en 110.335 hogares, es decir, apenas uno de cada cuatro inquilinos cumple con los requisitos básicos de ingreso y formalidad.

Ahora bien, incluso dentro de este subconjunto, las restricciones propias del crédito continúan recortando el universo potencial. Si bien el tope de USD 2.800/m<sup>2</sup> no resulta particularmente restrictivo frente a un valor promedio de mercado de USD 2.219/m<sup>2</sup> (Zonaprop, septiembre 2025), el verdadero condicionante emerge al considerar el tamaño de las unidades y el monto máximo financiable.

Bajo supuestos de superficie promedio de mercado (30 m<sup>2</sup> para 1 ambiente, 43 m<sup>2</sup> para 2 ambientes y 70 m<sup>2</sup> para 3 ambientes), los valores estimados de las unidades se ubican en torno a los \$61 millones, \$88 millones y \$143 millones, respectivamente. En este marco, las unidades de 3 ambientes quedan excluidas, mientras que las de 2 ambientes operan en el límite del crédito, incluso bajo esquemas de mayor financiamiento.

De este modo, la política se concentra en un subconjunto específico de inquilinos: aquellos que residen en unidades pequeñas (1 y 2 ambientes), reduciendo el universo potencial a 34.532 hogares\*. Finalmente, al incorporar la restricción de sostenibilidad financiera (cuota no superior al 25% del ingreso), el universo efectivo se contrae aún más, alcanzando apenas 29.606 hogares\*.

En términos relativos, esto implica que la línea logra abarcar a menos del 7% del total de hogares inquilinos de la Ciudad, configurando una herramienta orientada a un segmento de ingresos medios-altos, con alta formalidad laboral y capacidad de ahorro previo que coincide con una propensión superior al 53% de jóvenes entre 25 y 35 años.

### **Escala y sostenibilidad: el límite estructural del fondeo**

El alcance de la línea no solo está determinado por sus condiciones de acceso, sino también por su arquitectura financiera. En este caso, el Banco Ciudad estructuró parte del fondeo a través de una Obligación Negociable (ON) en UVA al 7,5%, buscando captar \$157.000 millones en el mercado de capitales local. La colocación efectiva, sin embargo, se ubicó en \$99.418 millones, evidenciando una brecha relevante entre expectativa y capacidad real de financiamiento.

Este dato no es menor: la política no solo está segmentada por diseño, sino también condicionada por la profundidad del mercado financiero local y por la capacidad de canalizar ahorro hacia instrumentos de largo plazo en UVA.

A este esquema se le suman componentes fiscales y presupuestarios (como transferencias del IVC y exenciones impositivas) que mejoran la ecuación del crédito, pero no alteran su restricción principal: la escala del fondeo disponible.

Si se traduce el volumen efectivamente colocado en capacidad de otorgamiento, el resultado es directo:

- 994 créditos en el escenario actual
- hasta 1.570 créditos en un escenario de colocación plena

En una ciudad con más de 400.000 hogares inquilinos, el instrumento nace con una escala estructuralmente acotada, incluso antes de considerar las restricciones de acceso por ingresos, formalidad o ahorro previo.

Al vincular esta capacidad con los valores del mercado inmobiliario, el alcance efectivo se concentra en:

- Entre 1.619 y 2.573 monoambientes
- Entre 1.129 y 1.784 unidades de 2 ambientes

Esto no solo confirma la orientación hacia unidades pequeñas, sino que muestra algo más profundo: la política no dialoga con la estructura de necesidades habitacionales, sino con la franja del mercado donde el crédito todavía “cierra” financieramente.

En otras palabras, no es el crédito el que amplía el acceso, sino que se adapta a un segmento preexistente del mercado.

Además, en lo discursivo, transfiere los fondos de las viviendas a realizar en las villas de Emergencia a subsidiar la tasa. Sin embargo, nada se dice de que ese fondo ya contaba con muchos menos recursos que en el pasado. Solo como datos orientativos, en

promedio la Ciudad de Buenos Aires realiza históricamente unas 600 viviendas, en 2018 inauguró unas 1700, es decir que el subsidio no logra apalancar un número significativo de viviendas, estando por debajo de lo que la propia Ciudad realizó en algún periodo. En definitiva, una política que acompaña, pero no transforma y que discursivamente fomenta un conflicto de pobres contra pobres.

La línea hipotecaria del Banco Ciudad se configura como un instrumento que se apoya en un fondeo limitado, condicionado por el mercado de capitales y que opera sobre un universo reducido de hogares, previamente filtrado por ingresos y formalidad. Básicamente, se inserta en un segmento específico de la oferta, sin capacidad de traccionar nuevas soluciones habitacionales y compite con un Banco Nación que otorga al 6% y algunos bancos privados que operan al 7,5% por lo que abre al menos una pregunta respecto a la eficiencia de la política. Más que una política de acceso a la vivienda, se trata de una herramienta que acompaña trayectorias ya viables dentro del mercado, sin modificar las restricciones estructurales que enfrentan la mayoría de los hogares.