

**EN EL PRIMER TRIMESTRE  
SE OTORGARON 6.667  
CRÉDITOS HIPOTECARIOS,  
20% MENOS QUE EN 2025**

# EN EL PRIMER TRIMESTRE SE OTORGARON 6.667 CRÉDITOS HIPOTECARIOS, UN 20% MENOS QUE EN 2025.

## Nueve de cada diez créditos los otorgó el Banco Nación. Ciudad y Provincia de Buenos Aires concentran el 62 % de las operaciones

### Panorama general

El mercado hipotecario mostró en marzo una estabilización del volumen operado, luego de la contracción observada en febrero, pero en un contexto de endurecimiento de las condiciones financieras.

- Volumen total marzo: USD 224.738.000
- Volumen febrero: USD 185.342.000

La dinámica del primer trimestre confirma un patrón claro: el crédito sigue activo, pero bajo una lógica de mayor selectividad y concentración, con predominancia casi absoluta de un actor del mercado: Banco Nación.

### Escrituras con hipoteca

Provincia de Buenos Aires	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
<ul style="list-style-type: none"><li>• Escrituras totales: 7.655</li><li>• Con hipoteca: 1.046</li><li>• Participación: 13,7% (<i>en descenso</i>)</li><li>• Ticket promedio: USD 109.000 (<i>estable</i>)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Escrituras totales: 3.567</li><li>• Con hipoteca: 592</li><li>• Participación: 16,6% (<i>estable</i>)</li><li>• Ticket promedio: USD 104.000 (<i>estable</i>)</li></ul>

En CABA, el mercado muestra mayor estabilidad relativa, con una participación hipotecaria sostenida y tickets sin grandes variaciones. No obstante, en PBA, se observa un declive de la participación de la hipoteca en escrituras totales.

## **Saldos: estabilidad de un mercado “controlado”**

La estructura de los saldos se mantuvo estable durante el trimestre:

- Adquisición de vivienda: 60,5%
- Construcción: 3,91%
- Otros (personas jurídicas): 19,97%
- Otros (personas físicas): 15,11%

Los saldos de crédito a personas físicas alcanzaron los USD 4.272.888.709.000 en febrero de 2026 mientras que se observa una caída en los saldos de personas jurídicas, lo que confirma una restricción creciente sobre este segmento, probablemente asociada a mayores riesgos percibidos y condiciones de fondeo más exigentes.

## **Tasas y plazos: cambio de ciclo**

El primer trimestre muestra un punto de inflexión en las condiciones financieras: suben las tasas y se acortan los plazos. Este doble movimiento implica un endurecimiento real del acceso al crédito, hasta septiembre de 2025 se observaba una ampliación del sujeto mientras que desde ese momento hasta marzo la lógica se invierte, se restringe a sectores formales y altos.

- Tasa promedio
  - Enero: 5,58%
  - Febrero: 5,93%
  - Marzo: 6,37%
- Plazo promedio
  - Enero: 26 años
  - Febrero: 25,6 años
  - Marzo: 25,5 años

## **Volumen y dinámica mensual**

- Febrero: USD 185,3 M (contracción)
- Marzo: USD 224,7 M (recuperación)

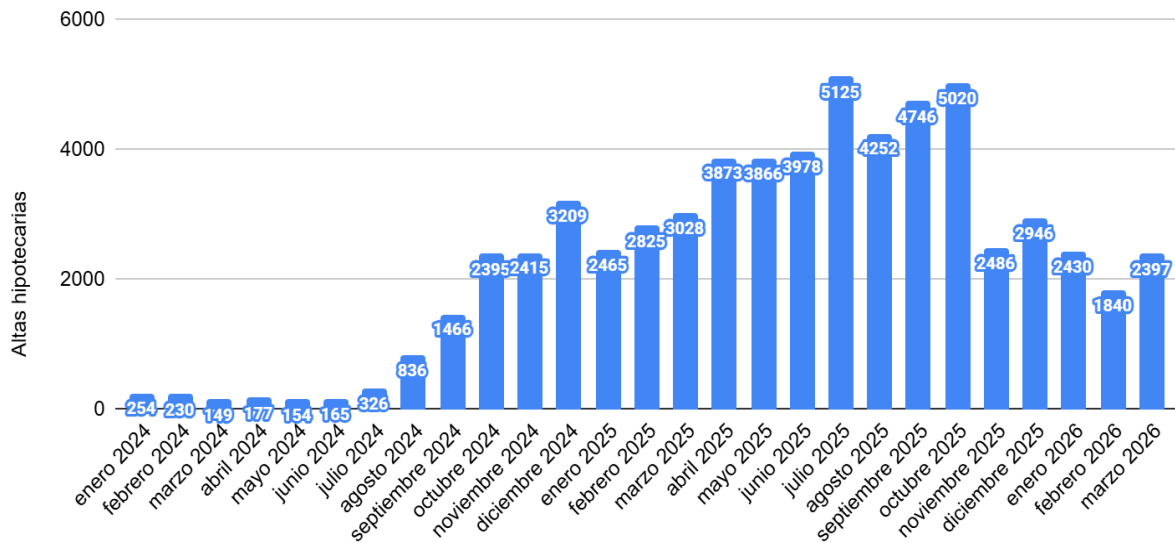
La caída de febrero y el rebote de marzo configuran un escenario de alta sensibilidad a expectativas macroeconómicas, donde el mercado responde rápidamente a cambios en tasas y condiciones.

## **Altas hipotecarias**

El volumen de nuevas hipotecas confirma que, a pesar de las tensiones, el mercado mantiene un nivel de actividad moderado pero superior si miramos años anteriores. Si lo comparamos con el ciclo expansivo vivido en 2025, para el primer trimestre las altas hipotecarias acumulaban un total de 8319. Ese ciclo expansivo se vivió por un apalancamiento de la oferta de la banca privada que en el primer trimestre de 2026 fue inexistente y que se sostuvo por una banca pública consolidada que controla el mercado.

- Enero 2026: 2.430
- Febrero 2026: 1.840
- Marzo 2026: 2.397
- Acumulado 2026: 6.667 altas

## Altas hipotecarias 2024-2026



### Concentración del mercado: un actor dominante

Uno de los rasgos más relevantes del trimestre es la extrema concentración del crédito: 9 de cada 10 créditos en 2026 fueron otorgados por el Banco Nación

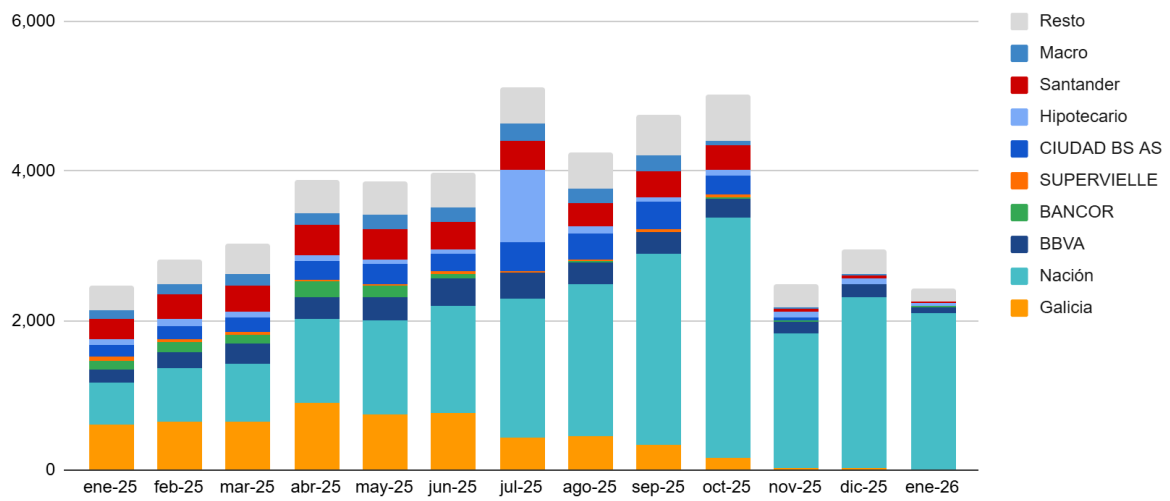
Esto configura un esquema donde:

- la política crediticia pública define el ritmo del mercado, y el ries
- la banca privada tiene un rol marginal o defensivo, que a partir de abril debería comenzar a recuperar posición con la vuelta de ciertos actores a la oferta.

Algunos datos de las provincias:

- Caba y Buenos Aires concentran el 62 % del Crédito hipotecario.
- Córdoba pierde peso en la participación de altas hipotecarias, ciclo contractivo.
- Mendoza se encuentra en un momento expansivo en torno a 190 hipotecas mensuales
- Santa Fe se estabiliza, pero depende de su oferta pública a través de los créditos NIDO.
- El banco de Formosa dio tres créditos hipotecarios desde 2024 hasta la fecha. Entre todos los bancos dieron 60 créditos en este período.

## Distribución de altas hipotecarias por entidad



Fuente: elaboración propia a partir de pedidos de Acceso a la Información Pública al BCRA