



MONITOR DE CRÉDITO HIPOTECARIO - Agosto 2026

MONITOR DE CRÉDITO HIPOTECARIO - Agosto 2026

El crédito hipotecario cerró el primer semestre con 42% menos de operaciones que en 2025

Principales resultados

- Durante el primer semestre de 2026 se registraron 11.607 altas hipotecarias, frente a 20.035 durante el mismo período de 2025. Esto representa una caída interanual del 42,1%.
- Incorporando la estimación de julio, el acumulado de 2026 alcanza 13.329 altas, frente a 25.160 durante los primeros siete meses de 2025, ampliando la caída interanual al 47,0%.
- El mercado inmobiliario mostró una contracción considerablemente menor. Durante el semestre se realizaron 55.035 escrituras en PBA y 29.477 en CABA, con variaciones interanuales del -7,8% y -0,2%, respectivamente.
- Las escrituras con hipoteca alcanzaron 6.913 operaciones en PBA y 4.152 en CABA, con caídas interanuales del 32,6% y 37,2%.
- En junio y julio se mantuvo el ritmo de altas hipotecarias con una recuperación en torno a 1800 altas hipotecarias. No obstante, el ritmo sigue sin recuperar los niveles de 2025.
- Junio mostró una recuperación en la incidencia del crédito: las hipotecas representaron el 11,5% de las escrituras en PBA y el 12,8% en CABA.
- A pesar de la caída en la cantidad de operaciones, el volumen financiero continúa siendo elevado. Durante el primer semestre se otorgaron alrededor de USD 905 millones, un monto similar al registrado durante todo 2024.
- Las condiciones financieras continuaron endureciéndose: la tasa promedio alcanzó el 7,02% y el plazo promedio descendió hasta los 23 años.
- Los primeros datos de julio muestran estabilidad en los montos operados respecto de junio, aunque la cantidad de altas continuaría en niveles considerablemente inferiores a los observados durante 2025.

Toda la información se encuentra detallada en el Monitor de Crédito Hipotecario.

[\[Más detalle haciendo click aquí\]](#)

1. Altas Hipotecarias

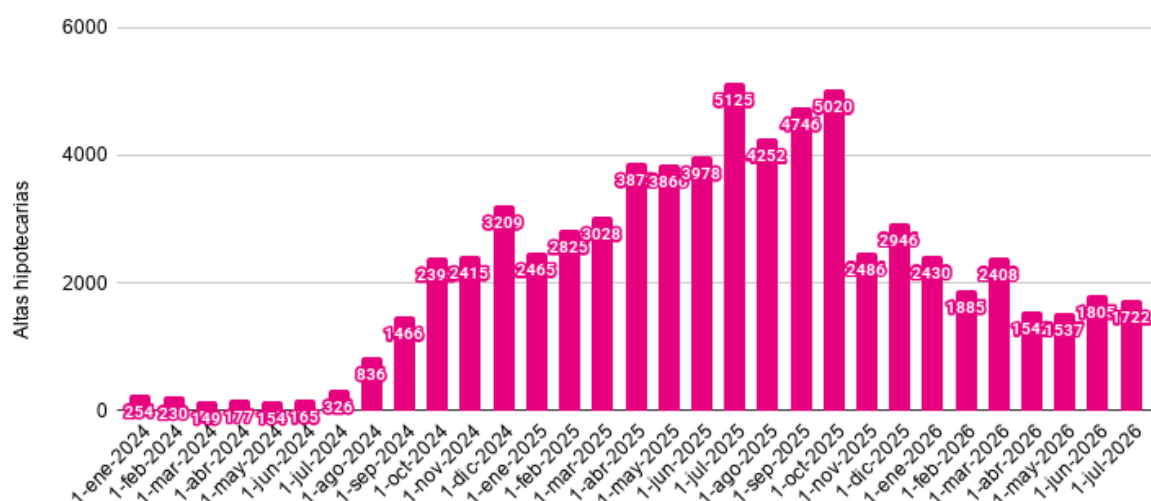
Durante el primer semestre de 2026 se registraron y estimaron 11.607 altas hipotecarias, frente a las 20.035 operaciones del mismo período de 2025. Esto representa una caída interanual del 42,1%. La comparación muestra con claridad el cambio de ciclo que atravesó el mercado hipotecario durante el último año. Luego del fuerte crecimiento registrado durante 2025, el comienzo de 2026 estuvo caracterizado por una desaceleración progresiva de las nuevas operaciones.

A la espera de la publicación de los datos definitivos, desde Tejido Urbano estimamos 1.805 nuevas altas hipotecarias para junio. Esto implicaría una recuperación respecto del piso observado durante abril y mayo, aunque todavía un 54,6% por debajo de las 3.978 altas registradas en junio de 2025. Los primeros datos disponibles de julio tampoco muestran, por el momento, un cambio sustancial de tendencia. Estimamos alrededor de 1.722 nuevas altas hipotecarias, frente a las 5.125 registradas durante julio de 2025. De confirmarse esta estimación, la caída interanual del mes sería del 66,4%.

La incorporación de julio profundiza así la diferencia interanual. Entre enero y julio de 2025 se habían registrado 25.160 altas hipotecarias, mientras que para el mismo período de 2026 se contabilizan y estiman 13.329, una reducción del 47,0%.

Los datos sugieren que, luego del piso alcanzado durante abril y mayo, el mercado podría haberse estabilizado durante junio y julio en torno a las 1.700-1.800 altas mensuales. Por el momento, los datos no permiten hablar de una recuperación del ciclo hipotecario, sino de una estabilización posterior a la fuerte desaceleración del primer semestre.

Altas hipotecarias 2024-2026



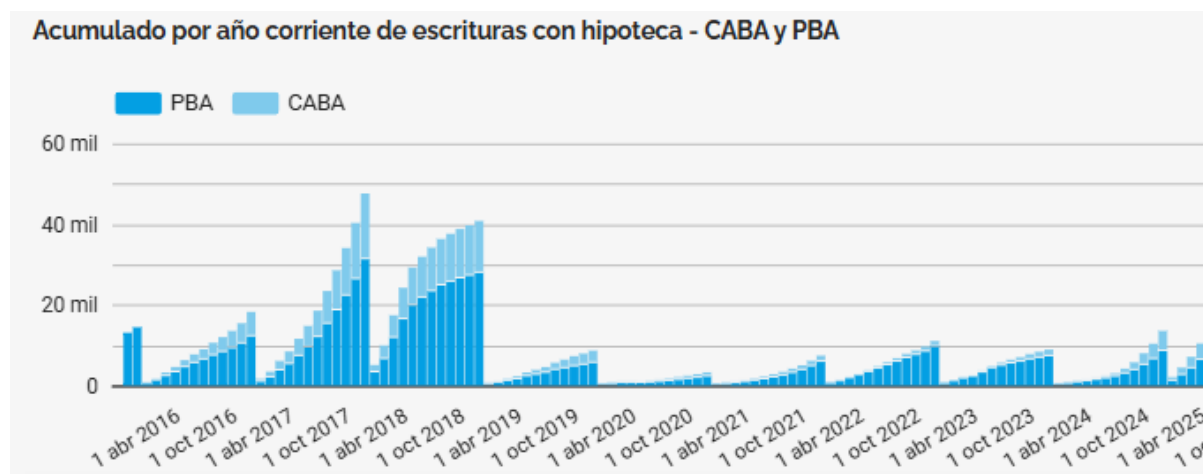
2. Escrituraciones

Durante el primer semestre de 2026 se realizaron 55.035 escrituras en la Provincia de Buenos Aires, frente a las 59.672 registradas durante el mismo período de 2025. Esto representa una disminución interanual del 7,8%. La contracción fue considerablemente mayor entre las operaciones realizadas con garantía hipotecaria. Entre enero y junio se registraron 6.913 escrituras con hipoteca, frente a 10.261 durante el primer semestre de 2025, una caída del 32,6% interanual.

La diferencia entre ambos indicadores muestra que la desaceleración hipotecaria no puede explicarse únicamente por una menor actividad inmobiliaria. Mientras las compraventas disminuyeron menos del 8%, las operaciones con hipoteca cayeron prácticamente un tercio. Durante junio se realizaron 10.702 escrituras, de las cuales 1.226 fueron con hipoteca. De esta manera, el crédito estuvo presente en el 11,5% de las operaciones del mes, recuperando alrededor de medio punto porcentual respecto de los meses anteriores. El monto promedio de las escrituras realizadas con hipoteca durante junio se ubicó en aproximadamente USD 97.844.

En cuanto a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la diferencia entre la evolución del mercado inmobiliario y la del crédito hipotecario resulta todavía más evidente. Durante el primer semestre de 2026 se realizaron 29.477 escrituras, prácticamente el mismo volumen que las 29.528 registradas durante igual período de 2025. La actividad inmobiliaria porteña permaneció estable, con una variación interanual de apenas -0,2%.

Sin embargo, las operaciones realizadas con hipoteca descendieron significativamente. Entre enero y junio se contabilizaron 4.152 escrituras con hipoteca, frente a 6.610 durante el primer semestre de 2025. Esto representa una caída interanual del 37,2%. Mientras el volumen general de compraventas prácticamente no cambió, la utilización del crédito hipotecario para financiar esas operaciones se redujo considerablemente. La incidencia del crédito alcanzó así el 12,8% del total, frente al 10,8% observado durante mayo. Esto implica una recuperación cercana a dos puntos porcentuales en apenas un mes, aunque todavía dentro de niveles inferiores a los registrados durante el ciclo expansivo de 2025.



3. Estadísticas Financieras

La evolución de los montos operados presenta una dinámica diferente a la observada en la cantidad de operaciones. Durante mayo se desembolsaron aproximadamente \$161.888 millones en nuevos créditos hipotecarios, equivalentes a alrededor de USD 115 millones. En junio el monto desembolsado volvió a crecer y alcanzó aproximadamente USD 145 millones.

En el acumulado del primer semestre se concretaron operaciones por alrededor de USD 905 millones. En apenas seis meses, el mercado hipotecario movilizó así un volumen similar al registrado durante todo 2024. Esto sugiere una modificación en el tamaño de las operaciones efectivamente concretadas, con créditos de mayor monto promedio.

Al mismo tiempo, las condiciones financieras continuaron endureciéndose. La tasa promedio de los nuevos créditos pasó del 6,66% en abril al 6,92% en mayo y alcanzó el 7,02% durante junio. El plazo promedio siguió el camino inverso: pasó de 24,7 años en abril a 23,3 años en mayo y 23 años en junio.

El aumento de los montos otorgados en simultáneo con tasas mayores y plazos más cortos podría estar reflejando un cambio en el perfil de los hogares que logran concretar las operaciones. En un contexto de condiciones más restrictivas, los hogares con mayores ingresos y capacidad de ahorro podrían estar adquiriendo un peso relativo mayor dentro del mercado.

También podría existir una mayor participación relativa de operaciones de mayor monto concretadas a través de la banca privada. Sin embargo, será necesario contar con la información definitiva de altas por entidad para determinar si efectivamente se produjo este cambio en la composición institucional.

4. Julio: el volumen se mantiene, pero las altas continúan contenidas

Los primeros datos disponibles de julio permiten extender parcialmente la lectura del primer semestre. Durante junio el volumen operado alcanzó aproximadamente USD 251 millones, mientras que en julio se ubicó en USD 247 millones. La diferencia es de apenas -1,5% mensual, mostrando una estabilización del volumen financiero después del crecimiento registrado durante junio.

De confirmarse estos valores, junio y julio habrían conformado un nuevo nivel de actividad cercano a las 1.700-1.800 operaciones mensuales, por encima del piso de abril y mayo, pero considerablemente por debajo del volumen alcanzado durante 2025. Este nuevo impulso es el reflejo de las modificaciones de las líneas de banca privada que fueron relanzadas a mediados de marzo.

En términos acumulados, la diferencia también se amplía. Durante los primeros siete meses de 2025 se registraron 25.160 altas hipotecarias, mientras que en 2026 se contabilizan y estiman 13.329, una reducción del 47,0%. El comportamiento del volumen financiero es considerablemente más estable que el de las cantidades. Esto vuelve a reforzar la hipótesis de un mercado en el que se concretan menos operaciones, pero por montos promedio mayores.

La lectura de julio debe considerar además la evolución del tipo de cambio. La pérdida de valor del peso frente al dólar oficial puede afectar la comparación de los montos expresados en dólares, sin necesariamente representar una reducción equivalente del volumen nominal otorgado en pesos.

5. Novedades y señales a monitorear

Los cambios en las condiciones crediticias, las decisiones de los bancos y el lanzamiento de nuevas líneas hipotecarias no suelen reflejarse de manera inmediata en las estadísticas de altas y escrituras. Entre la solicitud, la aprobación, la búsqueda del inmueble, la tasación y la escrituración pueden transcurrir varios meses. Por este motivo, los movimientos registrados durante julio y agosto constituyen señales adelantadas sobre la evolución del mercado durante el último trimestre de 2026. Actualmente conviven dos tendencias: un endurecimiento de las condiciones en el principal banco hipotecario del país y, al mismo tiempo, una mayor intervención de bancos y gobiernos provinciales para sostener o ampliar la oferta de financiamiento.

Banco Nación aumenta nuevamente la tasa hipotecaria

El Banco Nación modificó las condiciones de su línea +Hogares y elevó del 6% al 6,7% la TNA fija correspondiente a los créditos UVA destinados a vivienda única y permanente para clientes que perciben sus haberes en la entidad. El cambio es especialmente relevante por el peso que adquirió el Banco Nación dentro del mercado durante 2026. Al concentrar una parte mayoritaria de las altas hipotecarias, cualquier modificación en sus condiciones puede tener un impacto significativo sobre el volumen nacional de operaciones.

La suba puede explicarse por la tasa de interés con la que pudo tomar deuda recientemente para el financiamiento de estas líneas en torno a UVA + 6%. El cambio obliga por lo tanto a mantener en alerta la evolución del Banco Nación durante el segundo semestre. Si su participación dentro del sistema continúa siendo tan elevada, una desaceleración de sus colocaciones difícilmente pueda ser compensada rápidamente por el resto de las entidades.

El Gobierno Nacional impulsa nuevas herramientas para ampliar las garantías y securitizar hipotecas

En paralelo con el endurecimiento de las condiciones bancarias, el Gobierno nacional trabaja sobre una reforma orientada a ampliar la infraestructura financiera disponible para el crédito. Entre las

iniciativas en análisis se encuentra la creación de un Sistema Federal de Registro de Garantías, la ampliación de los activos susceptibles de utilizarse como respaldo de los préstamos y el desarrollo de mecanismos de securitización hipotecaria y participación de Sociedades de Garantía Recíproca.

El objetivo apunta a reducir el riesgo asumido por las entidades y ampliar las posibilidades de fondeo del sistema financiero. Se trata, sin embargo, de una señal de mediano plazo. A diferencia de una modificación de tasas, estos cambios requieren implementación normativa, desarrollo de instrumentos financieros y adopción por parte de las entidades antes de generar un efecto visible sobre las operaciones.

Por ese motivo, su impacto potencial deberá evaluarse sobre la posibilidad de desarrollar un mercado hipotecario con mayor capacidad de fondeo secundario y menor dependencia de los depósitos bancarios tradicionales.

Neuquén: los primeros desembolsos de Neuquén Habita.

Neuquén aparece como uno de los principales focos provinciales a seguir durante los próximos meses. El programa Neuquén Habita superó las 3.090 solicitudes en toda la provincia y más de 1.700 postulaciones continuaron avanzando dentro del proceso de evaluación. Los primeros otorgamientos están previstos para fines de agosto, mientras que el mayor volumen de desembolsos se concentraría durante septiembre.

La Provincia avanzó además en acuerdos con la Escribanía General de Gobierno y el Colegio de Escribanos para agilizar los estudios de títulos, las escrituras y la constitución de las garantías hipotecarias. Esto resulta especialmente relevante porque uno de los principales cuellos de botella de los programas hipotecarios no se encuentra necesariamente en la disponibilidad inicial del financiamiento, sino en la capacidad administrativa de transformar una aprobación en una operación efectivamente otorgada.

El programa presenta además una fuerte concentración territorial de la demanda en Neuquén capital, Plottier, Centenario, San Martín de los Andes y Cutral Co. Cabe recordar que, este programa es un crédito hipotecario no bancario otorgado por la provincia.

Tierra del Fuego amplía nuevamente el fondeo hipotecario

El Banco de Tierra del Fuego anunció una nueva ampliación por \$5.000 millones de su programa de créditos hipotecarios UVA con protección salarial. Con esta incorporación, el cupo total destinado al programa alcanza los \$25.000 millones.

La decisión muestra una dinámica diferente a la observada en buena parte de la banca comercial nacional: mientras varias entidades endurecieron condiciones o redujeron su volumen de colocaciones, algunos bancos provinciales continúan utilizando el crédito hipotecario como instrumento de política pública.

Córdoba busca recuperar capacidad de fondeo

Otro movimiento relevante se produjo en Córdoba. Bancor colocó Obligaciones Negociables por el equivalente a USD 75 millones, luego de recibir ofertas por USD 134,5 millones. Una parte importante de la colocación se realizó directamente en UVA: aproximadamente USD 47,6 millones equivalentes, a una tasa fija del 6,75% y un plazo de 24 meses.

La utilización final de estos recursos todavía deberá confirmarse, aunque la entidad analiza nuevas líneas de crédito y una parte del fondeo en UVA podría destinarse al mercado hipotecario. El movimiento es particularmente importante porque Córdoba perdió participación relativa dentro del crédito hipotecario nacional durante la segunda mitad de 2025 y comienzos de 2026.

Si Bancor utiliza efectivamente una parte relevante de estos recursos para reactivar su oferta hipotecaria, Córdoba podría recuperar participación durante los últimos meses del año, aunque el impacto dependerá de las condiciones finales como de destino de las nuevas líneas y del ritmo efectivo de colocación.