



RECORD DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y SUBAS DE TASAS

RECORD DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y SUBAS DE TASAS

En un contexto donde el mercado de crédito muestra una demanda pujante por parte de los hogares, la falta de liquidez puede desencadenar múltiples problemas económicos y sociales, especialmente en un país como Argentina. Un ejemplo reciente se observa en el comportamiento del crédito hipotecario UVA. Tras un crecimiento sostenido durante cinco meses, pasando de \$850

millones a más de \$58.000 millones semanales en desembolsos, los últimos días de noviembre marcaron un cambio de tendencia con una caída del 13%, situándose en \$51.000 millones semanales. Este retroceso refleja las crecientes dificultades para sostener el ritmo de financiamiento, afectado por las restricciones de liquidez en el sistema financiero.

Créditos hipotecarios otorgados

en millones de pesos, a precios actuales (5d móvil)



Fuente: Elaboración propia en base a BCRA

Uno de los signos más claros fue la decisión de un banco que, ya durante el tercer trimestre, informó al BCRA que restringía las condiciones de crédito debido a la insuficiencia de fondos. Este caso, aunque inicial, podría ser precursor de una dinámica más

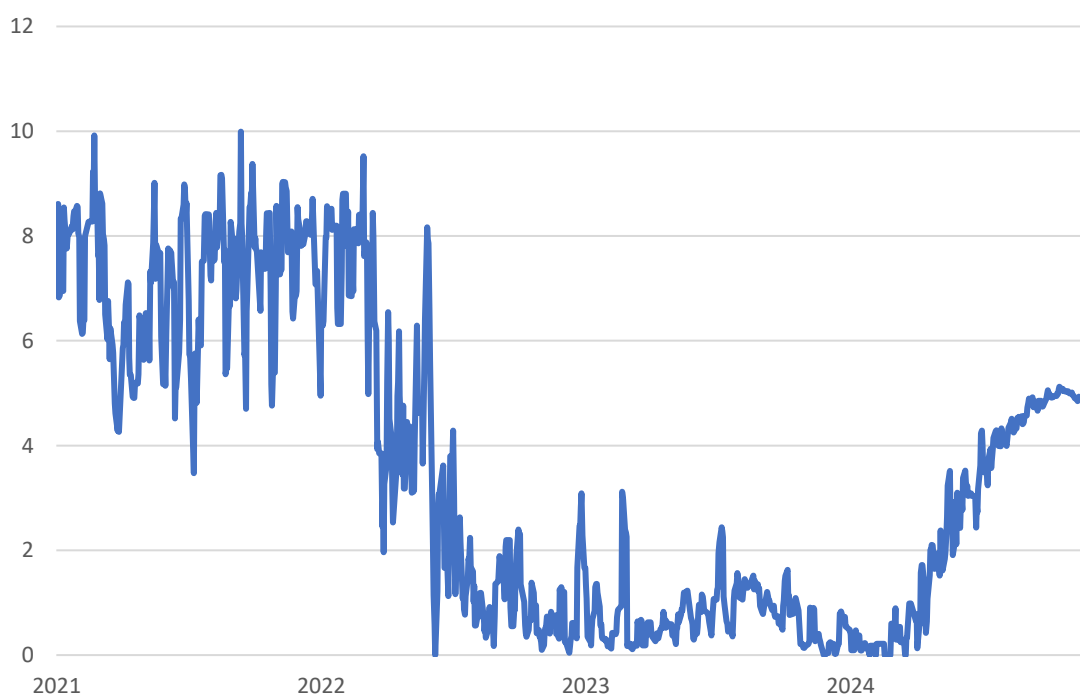
generalizada en el sistema. A medida que la liquidez disminuye, los bancos enfrentan la necesidad de ajustar sus criterios de otorgamiento, priorizando a los prestatarios de menor riesgo y excluyendo a los sectores más vulnerables. Esto no solo limita el

acceso al crédito, sino que también eleva las tasas de interés, que ya muestran una tendencia alcista. Por ejemplo, las tasas promedio de los créditos hipotecarios alcanzaron el 5,3% en los últimos días de noviembre, superando el umbral del 5% después de mucho tiempo. En paralelo, el plazo promedio bajó a 23,5 años, luego de haber llegado a superar los 25 años hace pocas semanas.

Este fenómeno se refleja en la evolución diferenciada de las tasas entre los distintos tipos de bancos. En octubre, las tasas promedio eran del 4,3% en bancos públicos o provinciales y del 5,6% en bancos privados de alcance nacional. Actualmente, esas tasas han escalado al 4,7% y 6,8%, respectivamente, lo que encarece aún más el acceso al financiamiento.

Tasa de interés promedio

5 días móviles, créditos UVA



Fuente: Elaboración propia en base a BCRA

Finalmente, el deterioro de la liquidez puede socavar la confianza en el sistema financiero, un factor crítico en un país como Argentina, con un historial de crisis recurrentes. Si los bancos no pueden cumplir con las expectativas de los ahorristas y prestatarios, el sistema podría enfrentar una corrida de depósitos. Esta desconfianza sistémica, sumada a las presiones inflacionarias y la falta de

financiamiento, pone en jaque la estabilidad macroeconómica, con consecuencias de largo alcance para toda la economía.

En un mercado como el argentino, que está recuperando al mercado hipotecario luego de años de nulo movimiento, esto puede ser parte del proceso, aunque es llamativo lo rápido que sucedió.