

# **MÁS DE 11.000 CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN 2024**

# MÁS DE 11.000 CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN 2024

El crédito hipotecario en Argentina ha tenido una evolución marcada por grandes contrastes a lo largo de su historia reciente. En este contexto, el crédito UVA se ha posicionado como un instrumento clave para facilitar el acceso a la vivienda. En particular, el 2024 presenta una dinámica singular, comenzando en un punto crítico y logrando una recuperación notable hacia el cierre del período.

El punto de partida fue el peor momento histórico para el crédito hipotecario en el país. La combinación de alta inflación, tasas de interés elevadas y un mercado financiero retraído había reducido al mínimo las posibilidades de acceder a financiamiento hipotecario. Sin embargo, en este escenario desfavorable, el programa económico del gobierno resultó positivo, al disminuir la demanda de financiamiento hacia los bancos e impulsarlos a buscar clientes en el mercado de privados. Además, fue clave el discurso, que dejó de mencionar al sistema UVA como un “problema a resolver”.

A diferencia del período 2016-2019, cuando los créditos UVA se implementaron por primera vez, esta vez no fue necesaria una curva de aprendizaje significativa. Tanto las entidades financieras como los potenciales tomadores de crédito ya estaban familiarizados con el

funcionamiento del sistema, lo que aceleró el proceso de implementación. Esto permitió un despliegue más rápido y eficiente de las líneas de crédito una vez que las condiciones estuvieron dadas.

No obstante, el arranque del año fue lento. Durante los primeros seis meses, la actividad hipotecaria fue prácticamente nula. Recién en abril se lanzaron las primeras líneas de crédito UVA, y las solicitudes comenzaron a ingresar paulatinamente. Esta demora inicial estuvo relacionada con factores macroeconómicos, como la inestabilidad cambiaria y las dudas sobre la sostenibilidad del esquema. Sin embargo, a medida que se consolidaron las políticas de respaldo y se clarificaron las condiciones de acceso, la confianza comenzó a crecer.

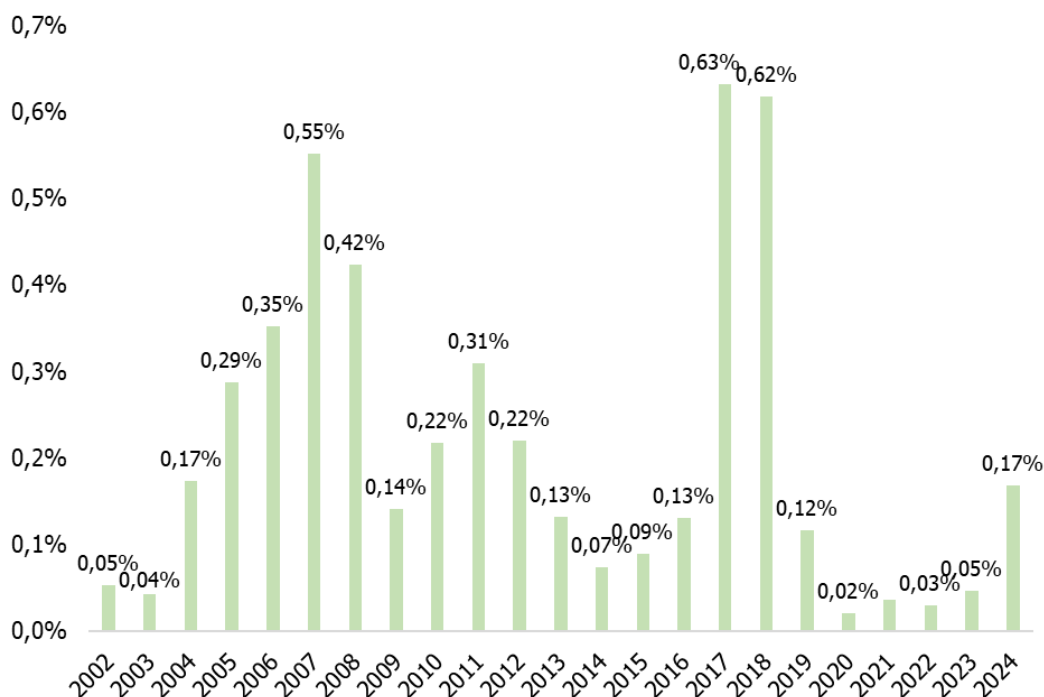
El segundo semestre marcó un cambio de ritmo significativo. Desde julio, se registró un crecimiento mensual elevado en la colocación de créditos hipotecarios UVA, salvo por una pausa puntual en noviembre. Este dinamismo estuvo impulsado por una combinación de factores: mayores incentivos para las entidades financieras, tasas iniciales competitivas, el aumento de los ingresos en dólares y una mayor percepción de estabilidad entre los tomadores de crédito.

En términos cuantitativos, el impacto de esta reactivación fue significativo. Durante el año, se otorgaron más de 11.000 créditos hipotecarios UVA, con un monto promedio de aproximadamente

75.000 dólares cada uno. En total, esta actividad representó cerca del 0,2% del PBI, un indicador que, si bien puede parecer modesto, evidencia una mejora considerable respecto de los niveles anteriores.

## Créditos hipotecarios otorgados

Como porcentaje del PBI



Fuente: Federico González Rouco en base a BCRA e INDEC

Sin embargo, no todo fue positivo. En el último trimestre del año, comenzó a observarse una suba en las tasas de interés, lo que plantea una alerta para el futuro del esquema. Si bien hasta ahora el impacto sobre la demanda de crédito ha sido limitado, existe el riesgo de que esta tendencia complique el acceso al financiamiento en el mediano plazo.

En conclusión, la evolución del crédito hipotecario UVA en Argentina durante el año analizado refleja una historia de

recuperación en un contexto desafiante. A pesar de comenzar desde el peor momento histórico, las políticas implementadas lograron reactivar el mercado, con un impacto tangible tanto en la cantidad de operaciones como en su relevancia macroeconómica. No obstante, el aumento reciente en las tasas de interés subraya la necesidad de mantener un monitoreo constante y ajustar las estrategias según sea necesario para garantizar la sostenibilidad de este importante instrumento de acceso a la vivienda.