



VOLVIÓ A CRECER EL CRÉDITO HIPOTECARIO COMO PORCENTAJE DEL PBI

VOLVIÓ A CRECER EL CRÉDITO HIPOTECARIO COMO PORCENTAJE DEL PBI

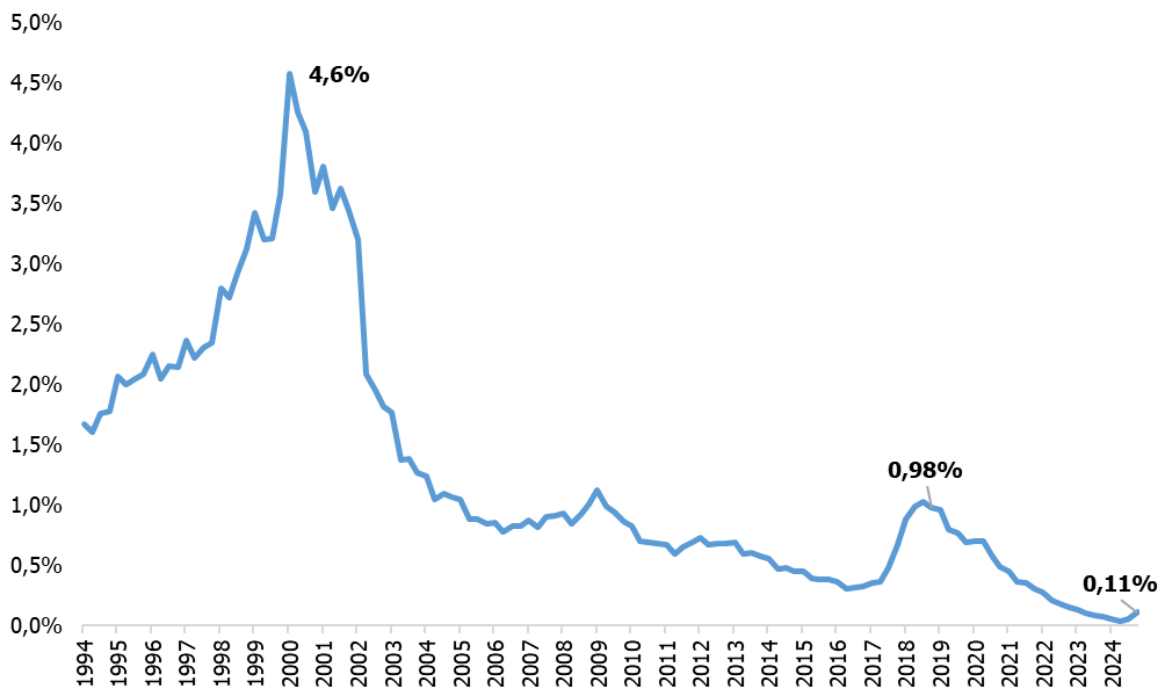
El año 2024 marcó un punto de inflexión para el crédito hipotecario en Argentina, registrando el mayor volumen de nuevos préstamos desde 2018. Sin embargo, este crecimiento se concentró en el último trimestre del año, tras un prolongado período de cinco años de inactividad, donde incluso la oferta bancaria era prácticamente inexistente. La reactivación del mercado incluyó una fase inicial de recepción y gestión de solicitudes, seguida de desembolsos concretados a partir de julio.

En efecto, pese a la reaparición del financiamiento hipotecario, la participación del crédito en el PBI continuó su tendencia descendente y alcanzó en 2024 su mínimo histórico desde que hay registros (1943), con un 0,07% del PBI, por debajo incluso del 0,1% registrado en 2023. Esta caída

prolongada refleja un desarme estructural del mercado hipotecario, que desde 2018 sufrió una contracción drástica, pasando de representar cerca del 1% del PBI a niveles casi inexistentes en solo seis años.

Sin embargo, un análisis de la evolución trimestral permite matizar el diagnóstico y vislumbrar un cambio de tendencia. Mientras que en el último trimestre de 2023 el crédito hipotecario representaba el 0,08% del PBI, la contracción continuó en la primera mitad de 2024, alcanzando un mínimo de 0,04%. A partir de allí, el proceso de reactivación se consolidó y en el último trimestre del año el crédito hipotecario llegó al 0,11% del PBI, reflejando una recuperación parcial pero significativa dentro del período analizado.

Crédito Hipotecario para Vivienda como % del PBI



Fuente: Federico González Rouco en base a INDEC

Más allá de la magnitud aún reducida del mercado hipotecario, lo relevante es que 2024 marcó el fin de 24 trimestres consecutivos de caída en la participación del crédito sobre el PBI, descontando el impacto de la pandemia. La tendencia de largo plazo, que había erosionado el mercado desde 2018, finalmente mostró signos de reversión, sentando las bases para una posible recomposición en los próximos años.

Un aspecto clave de esta recuperación parcial es que la

financiación para vivienda volvió a ganar peso dentro del crédito hipotecario total. En su punto más bajo, el segmento habitacional había caído al 30% del total, cuando históricamente oscilaba en torno al 60%. En 2024, esa participación se recuperó al 50%, lo que sugiere un reposicionamiento de la vivienda como destino central del financiamiento hipotecario, en contraste con el auge previo del crédito comercial con garantía inmobiliaria.

Crédito hipotecario para la vivienda

Como porcentaje del stock hipotecario total



Fuente: Federico González Rouco en base a BCRA

No obstante, la reactivación del crédito hipotecario sigue estando fuertemente concentrada en la adquisición de vivienda, que representa casi la totalidad de los nuevos préstamos. Para que el financiamiento tenga un impacto efectivo en la reducción del déficit

habitacional, es necesario expandir el fondeo hacia líneas destinadas a refacción y ampliación, permitiendo así mejorar las condiciones habitacionales de un segmento más amplio de la población y no solo viabilizar nuevas compras.