

El crédito hipotecario, el gran motor del mercado inmobiliario (2017–2025)

Entre 2017 y 2018 el mercado inmobiliario argentino vivió uno de sus momentos más dinámicos de las últimas décadas. La oferta disponible de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires rondaba las 170.000 unidades, un nivel bajo en términos históricos, mientras los créditos UVA impulsaban la demanda con fuerza. En ese contexto, prácticamente todo lo que salía al mercado se despachaba, los precios subían mes a mes, y el valor del metro cuadrado alcanzó su techo histórico. Fue una etapa de expansión sostenida, en la que la relación entre hipotecas y escrituras llegó al 27 %, reflejando un acceso al crédito inédito para amplios sectores de la clase media.

Pero el ciclo se cortó abruptamente. A partir de mayo de 2018, con el deterioro de las variables macroeconómicas, la devaluación y la inflación, el crédito se frenó y el mercado entró en una etapa de contracción. La corrección llegó primero por cantidad de operaciones: las escrituras se redujeron drásticamente, pero los precios resistieron en niveles altos durante un tiempo. La falta de crédito, la pérdida de poder adquisitivo y la incertidumbre llevaron a una caída prolongada de cuatro años, que alcanzó su punto más bajo a mediados de 2022. En ese momento, la participación de hipotecas cayó a niveles mínimos –apenas entre el 4 % y el 6 % del total– y los valores se ajustaron hasta quedar por debajo del promedio histórico en dólares reales.

El nuevo ciclo comenzó a gestarse recién en 2024. Con precios ya depurados y más realistas, los créditos UVA regresaron al mercado en un contexto ideal para los tomadores: propiedades más baratas, mayor previsibilidad y una demanda contenida que

venía esperando una oportunidad para ingresar. **Durante buena parte de 2024 y 2025, el crédito volvió a mover la rueda del mercado:** los bancos reactivaron líneas, los inquilinos se animaron a comprar, y la cantidad de operaciones creció de forma significativa.

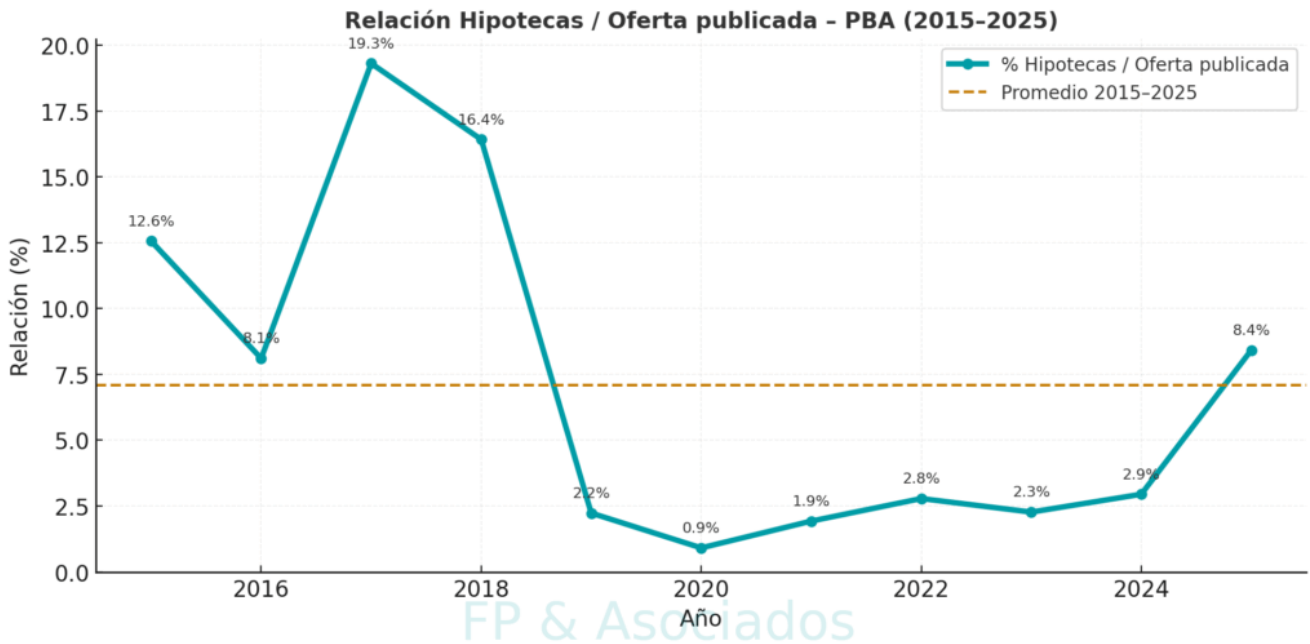
Sin embargo, las tasas y los ajustes financieros de los últimos meses han vuelto a enfriar momentáneamente ese impulso. El crédito, una vez más, demostró ser el verdadero motor del mercado inmobiliario: cuando existe, multiplica la demanda y acelera las operaciones; cuando se detiene, la rueda se frena y solo puede comprar una pequeña porción de la población.

En síntesis, los últimos ocho años dejan una lección clara:

- 2017–2018: auge crediticio, precios récord y oferta limitada.
- 2019–2022: caída prolongada, sin crédito y con precios en descenso.
- 2023–2025: recuperación basada en precios más accesibles y un crédito que volvió a dar aire al mercado.

El desafío hacia adelante será mantener la estabilidad macroeconómica y financiera que permita que ese motor no vuelva a detenerse. Porque cuando el crédito fluye, el mercado se mueve, y con él se mueve buena parte de la economía.

“Relación Hipotecas / Oferta publicada – PBA (2015–2025)”

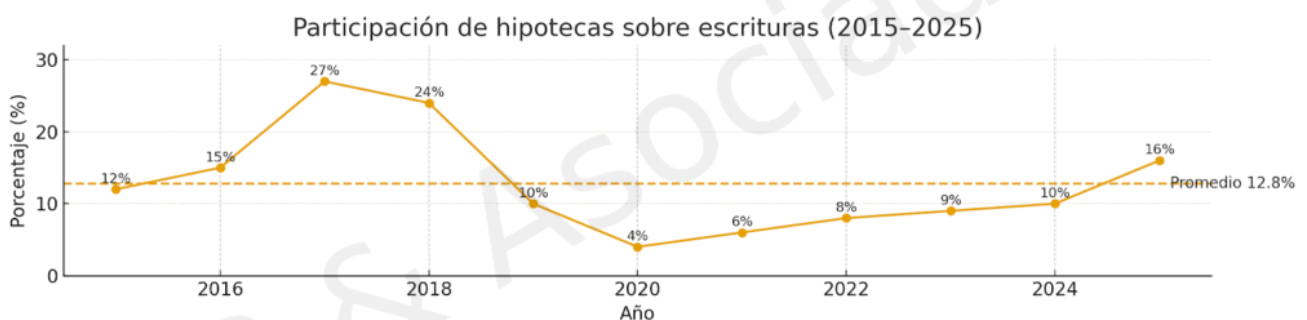


□ **“Relación Hipotecas / Oferta publicada – PBA (2015–2025)”**, donde se ve claramente:

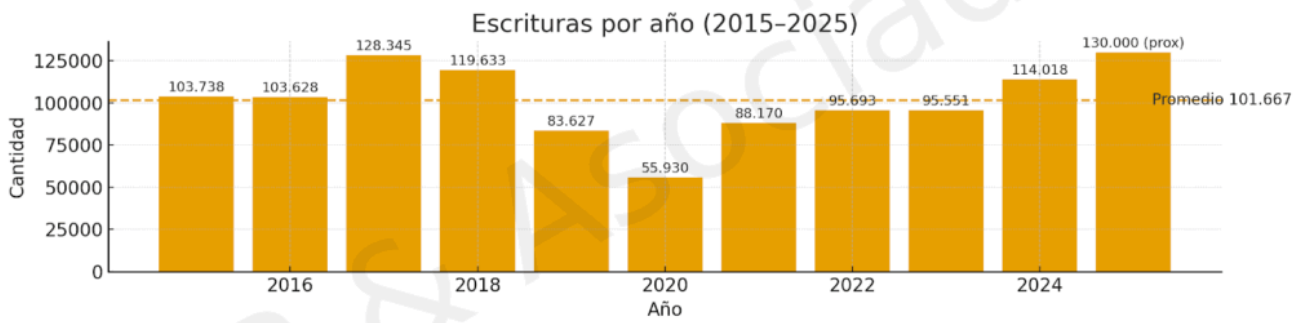
□ **Recuperación:** 2025 proyecta un **8,4 %**, duplicando el promedio histórico ($\approx 7,1 \%$), señal de reactivación del crédito y absorción creciente.

□ **Pico histórico:** 2017, con **19,3 %**, el momento de mayor equilibrio y dinamismo del mercado (créditos UVA + baja oferta).

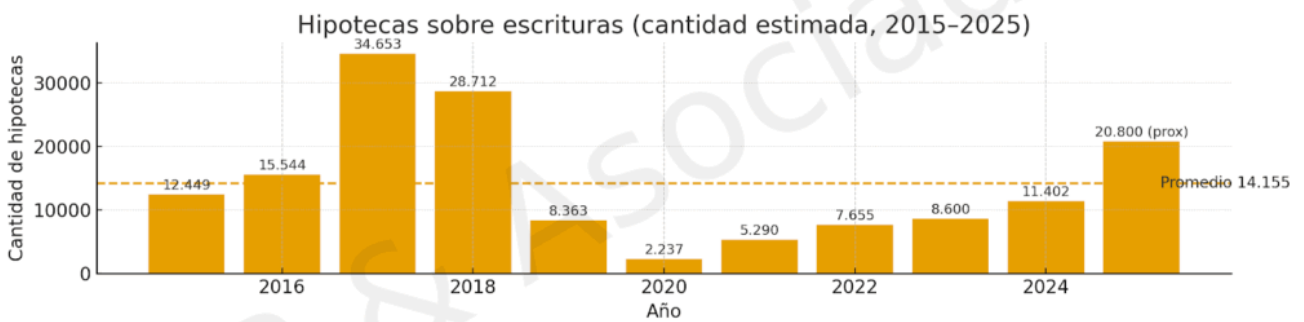
□ **Colapso:** entre 2019 y 2022, con ratios menores al 3 %, reflejando la falta total de crédito.



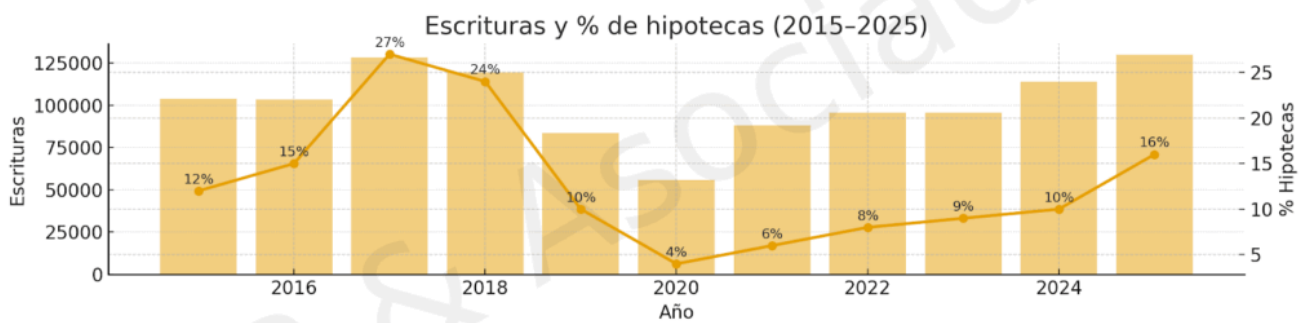
Participación de hipotecas sobre escrituras (2015–2025)



Escrituras por año (2015-2025)



Hipotecas sobre escrituras (cantidad estimada, 2015-2025)



Escrituras y % de hipotecas (2015-2025)

Martillero y Corredor Público

Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I

Analista y consultor del mercado inmobiliario – PBA

Seguime en IG: https://www.instagram.com/fernando_pozzi/

Blog: www.blog.ipozzi.com.ar

Web: www.fernandopozzi.com.