

El crédito hipotecario vuelve a mostrar señales de desaceleración en PBA

El mercado inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires continúa mostrando actividad durante 2026, aunque los últimos datos comienzan a reflejar una pérdida de velocidad respecto al fuerte impulso observado entre fines de 2024 y gran parte de 2025.

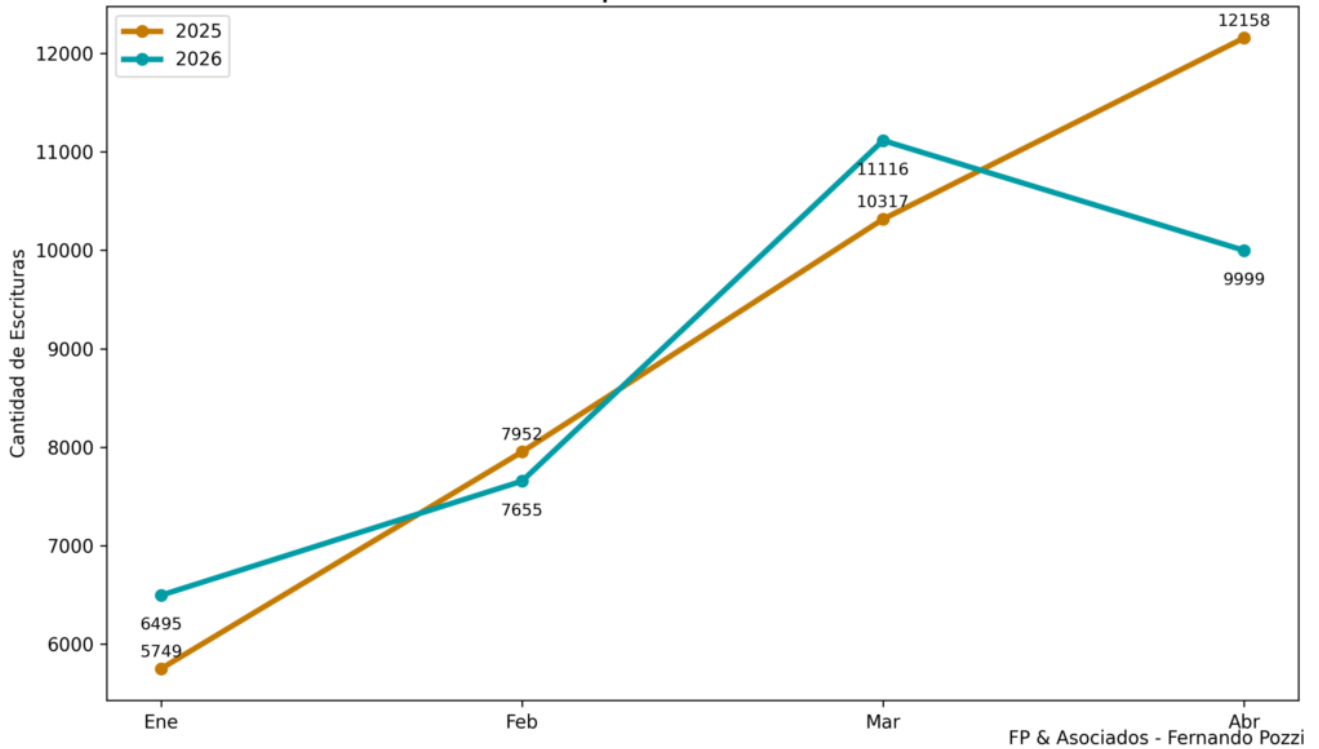
Si bien las escrituras totales se mantienen en niveles históricamente buenos, el comportamiento de las hipotecas empieza a transformarse en una de las variables más importantes para analizar la evolución del mercado.

Comparativo enero-abril 2025 vs 2026

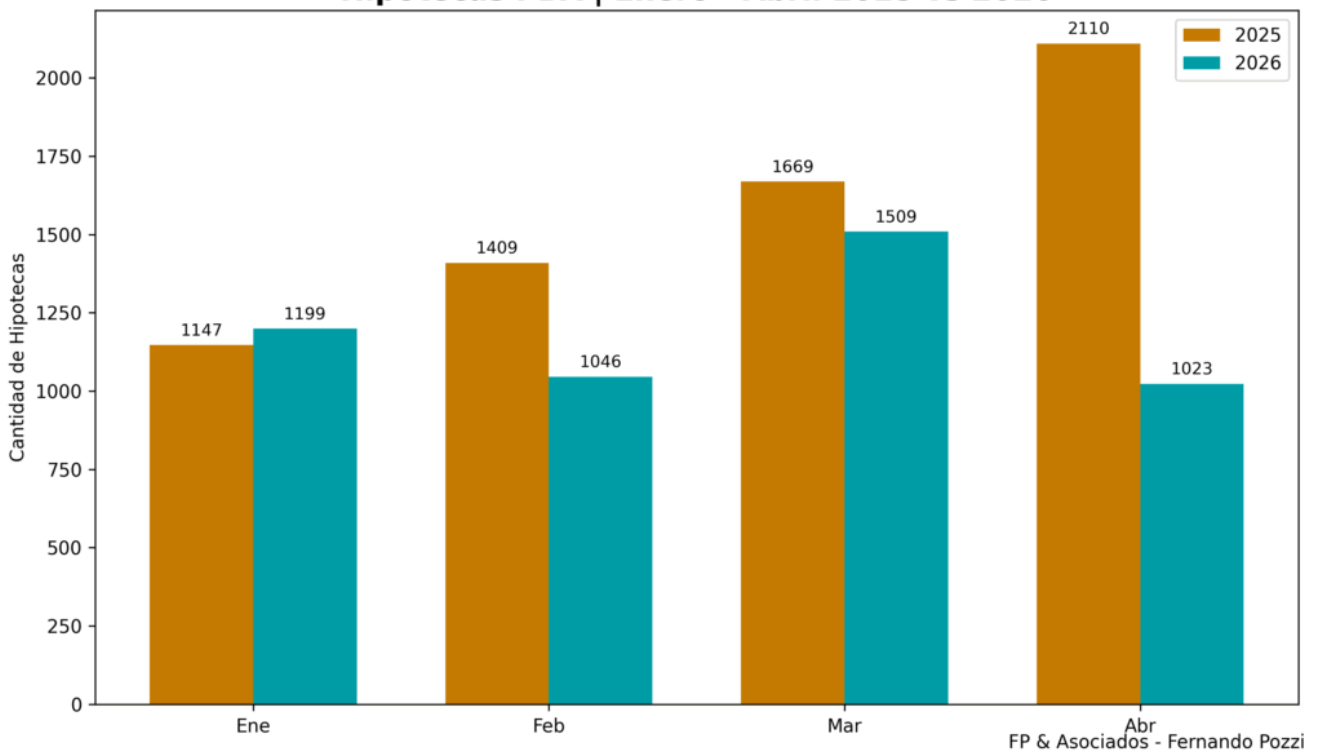
Indicador Promedio	2025	2026	Variación
Oferta promedio Zonaprop	285.471	291.885	+2,2%
Escrituras promedio mensuales	9.044	8.816	-2,5%
Hipotecas promedio mensuales	1.584	1.194	-24,6%
% Operaciones realizadas	3,18%	3,03%	-0,15 pts
Meses para vender stock	33	34	+1 mes

Lo interesante es que las escrituras prácticamente se mantienen estables, pero las hipotecas muestran una caída cercana al 25% promedio.

Escrituras PBA | Enero - Abril 2025 vs 2026



Hipotecas PBA | Enero - Abril 2025 vs 2026



Esto puede estar indicando:

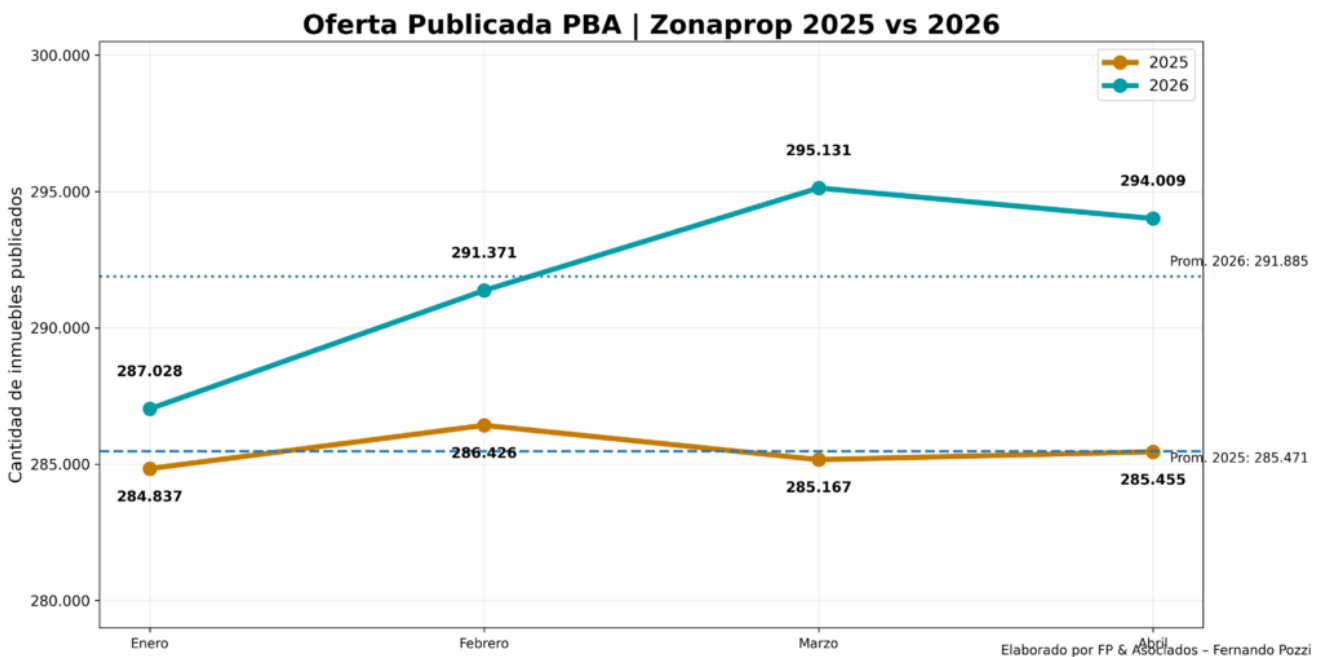
- menor acceso al crédito,
- mayores restricciones bancarias,
- tasas más elevadas,
- o **incluso demoras operativas y registrales.**

El dato más fuerte aparece en abril

Abril	2025	2026	Variación
Escrituras	12.158	9.999	-17,8%
Hipotecas	2.110	1.023	-51,5%
% Operaciones realizadas	4,3%	3,4%	-0,9 pts
Meses para vender stock	22	28	+6 meses

La caída de hipotecas en abril 2026 es muy significativa. Pasar de 2.110 a 1.023 hipotecas representa una baja superior al 50%, lo cual impacta directamente sobre la velocidad de absorción del mercado.

Aun así, el stock publicado sigue cerca de los 300.000 inmuebles, por lo que el mercado continúa siendo altamente competitivo y con una absorción relativamente baja.



Un mercado que todavía no logra transformarse en “mercado vendedor”

Incluso con la recuperación observada desde 2024:

- más del 96% de la oferta mensual no logra venderse,
- el tiempo teórico para absorber stock sigue siendo

elevado,

- y el crédito hipotecario todavía no alcanza para cambiar estructuralmente la dinámica del mercado.

Por eso, hoy más que nunca:

captar bien, captar a precio de mercado y lograr rotación real sigue siendo el principal desafío de las inmobiliarias.

Elaborado por FP & Asociados – Fernando Pozzi