

Informe Especial: Crédito Hipotecario

Anuncio de medidas de fondeo para impulsar el crédito y los desafíos de la región del NEA y del Chaco en ese mercado

Agosto 2026

En síntesis

El crédito hipotecario mostró un fuerte avance en el año 2025, pero comenzó a enfriarse hacia el primer semestre del 2026; por ello, el Gobierno nacional anunció medidas para reactivar la oferta de crédito mediante fondeo del Fondo de Garantía de Sustentabilidad.

En 2025 el crédito hipotecario, aun habiendo registrado una importante suba, participó apenas del 0,9% del PIB, cuando en otros países de la región llega a superar el 20%. Se trata entonces de un mercado aún pequeño que requiere nuevos impulsos, tanto de fondeo como de plazos, para expandir esa herramienta.

En particular, **la región del NEA tiene una escasa penetración del crédito hipotecario,** dado por una combinación de menor oferta bancaria, menores demandantes en condiciones de cumplir con los requisitos solicitados y un problema de oferta de inmuebles nuevos. El Chaco, en ese marco, no escapa del escenario generalizado y cuenta con una participación menor en el segmento.

1. El contexto nacional: ¿cuál es la situación del crédito hipotecario?

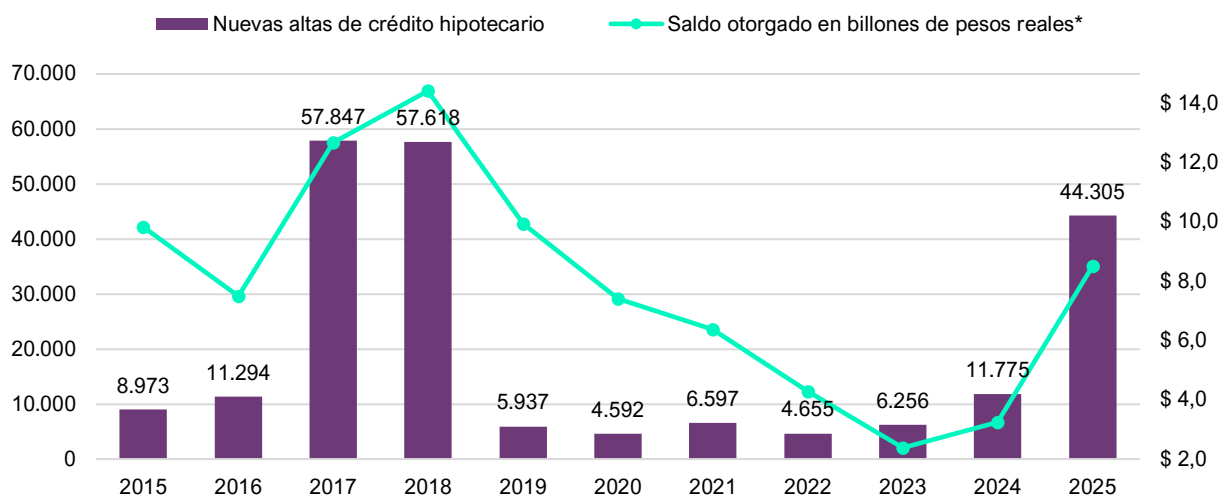
El **crédito hipotecario en la Argentina** atravesó **significativos cambios a lo largo de los años**, dejando una participación minoritaria en términos de PIB y una alta volatilidad, producto de décadas de inestabilidad macroeconómica que erosionaron la confianza de ahorristas y bancos.

En la última década, el segmento mostró un fuerte crecimiento entre 2017 y 2018 con la aparición de los créditos UVA, elevando su participación en el PIB al 1,5% (desde el 0,9% en 2015). Sin embargo, entre 2019 y 2023, la alta inflación, la brecha cambiaria, el cepo y los controles de precios volvieron a desalentar el otorgamiento, llevando su participación al 0,4% del PIB en 2023.

La **tendencia cambió desde mediados de 2024**, en un contexto de desinflación y recomposición de expectativas. Ese año hubo 11.775 nuevos tomadores y el saldo otorgado creció 36% real. En 2025, los nuevos tomadores llegaron a 44.305 (tercer mejor registro desde 2015) y el saldo se expandió 163% real. Así, la participación en el

PIB pasó del 0,4% en 2023 al 0,9% en 2025, aunque todavía por debajo de los niveles de 2017-2018.

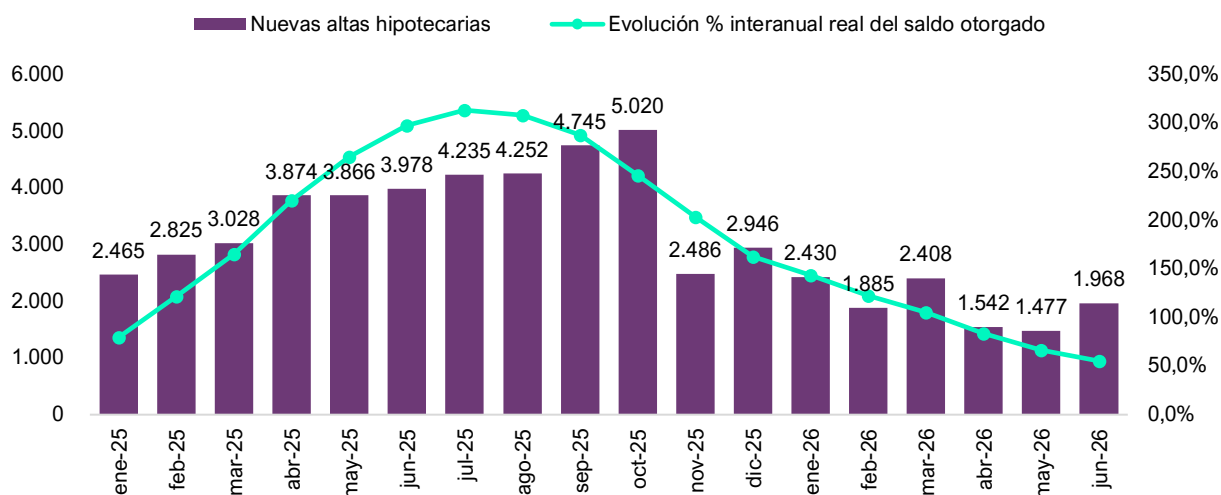
Gráfico 1. Nuevos tomadores de créditos hipotecarios por año y evolución del saldo otorgado



(*) Saldos a diciembre de cada año, a precios de junio 2026. Fuente: BCCH en base a BCRA e INDEC

El **empuje del 2025 no continuó con igual intensidad en la primera mitad del 2026**: en el primer semestre del año se registraron 11.710 altas hipotecarias, cuando en igual período del 2025 fueron 20.036; es decir, las altas hipotecarias cayeron 41,5% interanual en el período. A su vez, el saldo otorgado continuó creciendo a muy buen ritmo, pero con notoria desaceleración: tras alcanzar un pico del +313,1% en julio de 2025 pasó a +55,2% a junio de 2026. Naturalmente, el cambio en la base comparativa desde niveles mínimos a otros algo más robusto explica en parte esta desaceleración, pero también se ve influenciada por las menores altas durante el año.

Gráfico 2. Evolución de altas hipotecarias y saldo otorgado, por mes. 2025 - 2026



Fuente: BCCH en base a BCRA e INDEC

2. El posicionamiento regional y chaqueño en este contexto

Como se mencionó anteriormente, en 2025 se incorporaron 44.305 nuevos deudores hipotecarios en todo el país, 3,8 veces más que en 2024 (11.775). Fue la mayor expansión interanual de la serie reciente, aunque desde niveles muy bajos, impulsada por la desaceleración de la inflación, la reducción de la brecha cambiaria y el relanzamiento de líneas UVA por parte de la banca pública y privada.

El **fenómeno, no obstante, está lejos de ser homogéneo**. Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires concentran el 62,5% de los nuevos deudores hipotecarios del país, mientras que al sumar Santa Fe, Córdoba y Mendoza, los cinco distritos explican el 78,9% de las nuevas altas. Es decir, casi 8 de cada 10 nuevos créditos se concentraron en solo cinco jurisdicciones.

En el otro extremo, **el NEA tiene una participación minoritaria**: Corrientes concentra el 0,7% (289 altas), Chaco el 0,4% (160), Misiones el 0,3% (131) y Formosa el 0,1% (40). En conjunto, la región explicó apenas el 1,4% de las altas hipotecarias de 2025, la menor participación entre todas las regiones.

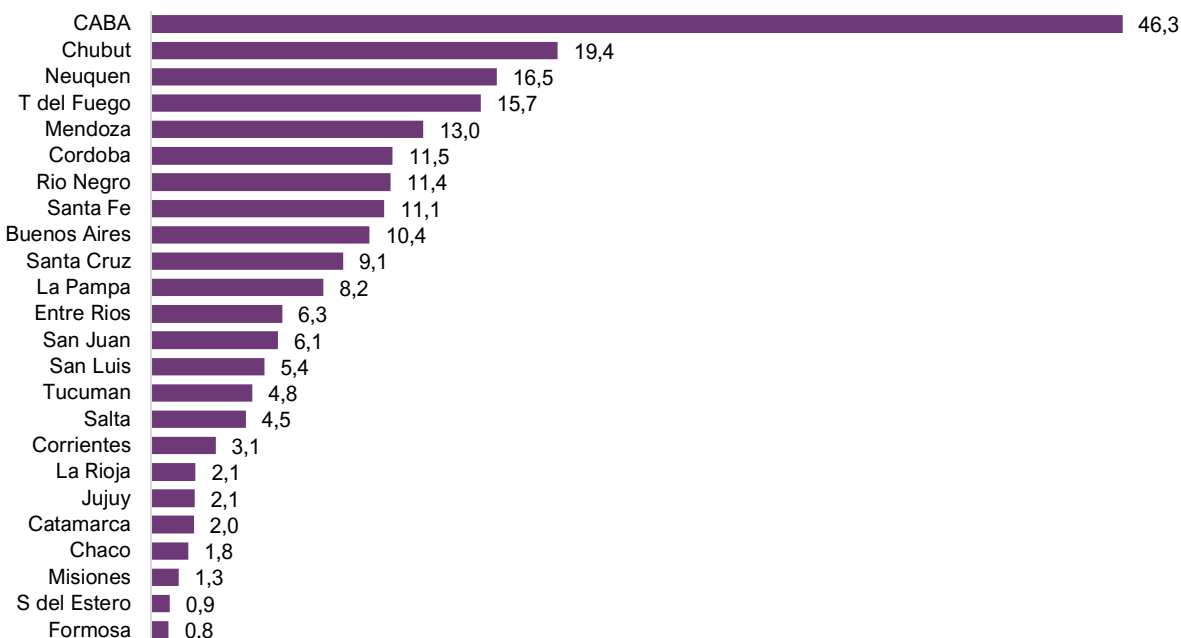
Gráfico 3. Altas hipotecarias 2025, por regiones.



Fuente: BCCH en base a BCRA

Más allá de las cantidades absolutas, una mejor forma de observar la penetración del crédito hipotecario es en **términos relativos a la población adulta**, indicador utilizado por el BCRA para medir la inclusión financiera. Bajo este criterio, las provincias del NEA también presentan bajos niveles de acceso: en **Chaco, apenas 1,8 de cada 10.000 adultos accedieron a este instrumento en 2025**, ubicándose como la cuarta provincia con menor nivel del país. Corrientes presenta la mejor posición regional, con 3,1 de cada 10.000 adultos, aunque también se encuentra lejos de la mayoría de los distritos.

Gráfico 4. Nuevos deudores hipotecarios cada 10.000 adultos. Año 2025, por provincia



Fuente: BCCH en base a BCRA

El **NEA aparece como uno de los mercados hipotecarios menos desarrollados del país**, incluso en un año de fuerte recuperación del crédito. La brecha respecto de otras regiones no responde solo a la cantidad de operaciones, sino también a una menor penetración del financiamiento hipotecario entre los hogares, lo que muestra que la reactivación todavía no logró consolidarse en el norte del país.

Dentro de la región, **Chaco presenta una situación especialmente débil**, con un nivel de acceso relativo entre los más bajos del país. Esto sugiere que el desafío regional no se limita a la oferta crediticia, sino que también involucra una menor cantidad de hogares en condiciones de acceder a ella (por menores ingresos, mayor informalidad laboral y las exigencias del financiamiento de largo plazo), junto con una reducida oferta de inmuebles nuevos listos para escriturar.

¿Oferta o demanda?Cuál es el principal obstáculo del crédito hipotecario en el NEA

El problema central del crédito hipotecario en la Argentina es la escasez de oferta, situación que el Gobierno nacional busca atender, en parte, con las medidas anunciadas de fondeo vía el Fondo de Garantía de Sustentabilidad. Sin embargo, en el NEA, a los problemas de oferta financiera y de inmuebles se suma un problema de demanda: dificultad de muchos hogares para cumplir con las condiciones de acceso al crédito. La región presenta los salarios nominales de trabajadores registrados del sector privado más bajos del país y una elevada informalidad laboral, factores que reducen la cantidad de hogares que pueden acceder a un financiamiento hipotecario de largo plazo.

3. Desafíos para el crédito hipotecario en el Chaco

Anuncios del gobierno nacional para incrementar el mercado hipotecario

El Gobierno nacional anunció un mecanismo de fondeo mediante el Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS) por hasta \$2 billones para proveer liquidez de largo plazo a los bancos y ampliar el crédito para primera vivienda. El esquema contempla licitaciones de \$200.000 millones cada una, con fondeo a uno y cinco años (UVA+2,5% y UVA+4,5% respectivamente), que deberán destinarse a créditos hipotecarios de al menos 15 años, con una tasa máxima de UVA+7,5% y hasta 150.000 UVA por operación; esto podría generar soluciones habitacionales para 17.000-18.000 familias. Esta medida se complementa con otra anunciada semanas atrás de habilitación a bancos a otorgar créditos en dólares a personas jurídicas por hasta el 15% de sus depósitos, destinados a financiar a desarrolladores inmobiliarios. Así, el Gobierno busca atacar simultáneamente la oferta y la demanda del mercado de vivienda.

Restricciones estructurales del Chaco: oferta bancaria e inmobiliaria y demanda calificada

La provincia enfrenta, en este marco, una combinación de restricciones: de oferta financiera, de demanda calificada y de oferta de vivienda.

Del **lado de la oferta financiera**, una mayor disponibilidad de fondeo puede ampliar la capacidad de los bancos para prestar, pero no garantiza un aumento equivalente de operaciones en la provincia, donde la menor densidad y competencia bancaria respecto de los grandes centros urbanos pueden limitar el alcance de estos recursos.

Por el **lado de la demanda**, el principal obstáculo es la escasa proporción de hogares que pueden acreditar ingresos suficientes, formales y estables para acceder al crédito. La elevada informalidad y los menores ingresos formales reducen la cantidad de potenciales tomadores que cumplen con los requisitos de las entidades.

Respecto **a la oferta inmobiliaria**, hay una escasez, en particular, de unidades nuevas. El mercado de compraventa desde 2025 se concentró principalmente en inmuebles usados, al tiempo que los altos costos de construcción y la brecha de precios desalientan la obra nueva. Por ello, la liquidez adicional probablemente se canalice inicialmente hacia viviendas usadas, mientras que la obra nueva podría capturar ese impulso de manera más lenta y parcial.

Sobre el problema de la demanda: el rol de la banca pública provincial

En este contexto, la banca pública provincial ocupa una posición diferencial para atender la restricción de demanda calificada. Al concentrar una parte significativa de las cuentas sueldo de la provincia, principalmente del sector público, el Nuevo Banco del Chaco dispone de un amplio universo de clientes con ingresos formales, verificables y relativamente estables, lo que constituye una ventaja para la evaluación crediticia y el cumplimiento de la relación cuota-ingreso.

En este marco, el esquema de fondeo del FGS representa una oportunidad concreta para que el banco provincial incorpore el crédito hipotecario a su cartera, actualmente inexistente. El acceso a financiamiento de largo plazo permitiría mejorar el calce de plazos, aprovechar su base de clientes bancarizada y con riesgo conocido, y ampliar la penetración del crédito hipotecario en la provincia.

Sobre el problema de oferta de bienes: el complemento provincial del Plan +Raíz

La restricción de oferta de vivienda nueva encuentra una respuesta parcial en la línea +Raíz, esquema de inversión público-privada impulsado por el Estado provincial y administrado por Fiduciaria del Norte S.A. El programa financia proyectos puntuales a través de un fideicomiso público que otorga créditos en UVI, reduciendo el anticipo y/o las cuotas de la financiación privada ofrecida por cada desarrolladora. La devolución del crédito público comienza al finalizar el financiamiento de la constructora, a tasa cero y en UVI, reduciendo el costo de fondeo durante la obra y recortando la brecha de precios entre unidades nuevas y usadas.

De este modo, funciona como complemento del esquema nacional: mientras el fondeo del FGS busca dinamizar el crédito bancario, con un potencial impacto más inmediato sobre el segmento de viviendas usadas, +Raíz apunta a ampliar la oferta de unidades nuevas y escriturables, favoreciendo que el impulso hipotecario se traduzca también en mayor construcción en Chaco. Para que este proceso pueda expandirse, resulta igualmente importante que los municipios acompañen con procesos de aprobación y habilitación más ágiles, de modo que los tiempos administrativos no terminen desalentando la concreción de nuevos proyectos de vivienda.

Conclusiones

El anuncio del Gobierno nacional constituye entonces un paso relevante para aliviar la restricción de fondeo de largo plazo que enfrenta el sistema hipotecario argentino. Sin embargo, su impacto territorial dependerá de cuánto de ese financiamiento llegue a las provincias de menor desarrollo relativo, de cuántos hogares puedan acceder bajo los parámetros de *scoring* vigentes y de la existencia de viviendas (nuevas o usadas) capaces de absorber esa demanda.

En este marco, el programa nacional no contempla mecanismos diferenciados por región, sino que tiene alcance general y busca resolver la restricción de fondeo de los bancos. Por ello, la banca pública provincial y herramientas locales como +Raíz pueden ser determinantes para que ese impulso se traduzca efectivamente en mayor crédito y obra nueva en Chaco.

¿Qué implica para el Mercado de Capitales, y en particular para la BCCH?

El mecanismo anunciado opera exclusivamente por el canal bancario: el FGS fondea a los bancos, que son quienes originan y administran los créditos hipotecarios, sin intervención directa de agentes de mercado de capitales. No obstante, si el programa logra consolidar un flujo sostenido de originación hipotecaria, podría abrirse a mediano plazo un espacio para la *securitización* de esas carteras (cédulas hipotecarias, fideicomisos financieros u otros instrumentos), un terreno en el que BCCH, a través de su Unidad de Mercado de Capitales y su área de Estructuraciones, podría eventualmente posicionarse.

Área de Estudios Económicos

Bolsa de Comercio del Chaco | Agosto 2026

El presente informe tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento de inversión.