

HIPOTECAS QUE DESPIERTAN

Baja de Tasas del BCRA, Record de Escrituras
y la Pregunta que Nadie Quiere Hacerse

Jueves 4 de Junio de 2026 | Audiencia: C-Suite / Board | Fuente: BCRA / Colegio de Escribanos CABA /
Elaboracion propia

"El credito volvio. La pregunta es si la inflacion lo deja quedarse."

KARTAL Consulting | kartal.com.ar

RESUMEN EJECUTIVO

69.461 Escrituras CABA 2025 record en 2 decadas +26,8% interanual	14.000 Escrituras con hipoteca UVA en 2025 +180% vs 2024	+375% Crecimiento hipotecas Provincia de Buenos Aires vs 2024
5,8% Tasa promedio hipotecaria +UVA (promedio real) Tercer mes consecutivo a la baja	31,5% Inflacion anual 2025 minimo en 8 anos UVA ajusto +31,5% al capital	20% Escrituras con credito sobre total 2025 vs menos del 5% en 2023

Argentina vive el mayor boom hipotecario desde 2018. En 2025 se firmaron 69.461 escrituras en la Ciudad de Buenos Aires — el mejor registro en dos decadas — con cerca de 14.000 operaciones financiadas con credito UVA (+180% interanual). La baja de tasas del BCRA llevo los creditos hipotecarios del 17% al 5,8% mas UVA en tres compresiones consecutivas. La vivienda volvio a necesitar banco. La pregunta critica es si la desinflacion es suficientemente solida para sostener esa ecuacion en el tiempo.

Insights clave:

- Escrituras CABA 2025: 69.461 operaciones (+26,8% i.a.) — maximo en 20 anos
- Hipotecas UVA CABA: ~14.000 operaciones (+180% i.a.) — 20% del total de escrituras
- Provincia de Buenos Aires: hipotecas +375% i.a. — el boom es nacional, no solo porteno
- Tasas comprimidas: del 17% (BBVA, 2024) al 5,8% promedio real (2026) — tres movimientos
- Riesgo UVA asimetrico: inflacion 31,5% eleva el capital en pesos cada mes — si los salarios no acompanan, el ratio cuota/ingreso se deteriora progresivamente
- Desconexion oferta-demanda: ventas en record, obra nueva estancada — presion alcista en precios en USD

>> IMPLICANCIA DIRECTA PARA EL DIRECTIVO

La ventana hipotecaria competitiva tiene entre 18 y 24 meses de vida util bajo el escenario base de desinflacion gradual. Quien puede tomar credito hoy debe evaluarlo antes de que la inflacion rebote o las tasas bancarias suban. Para las empresas del sector inmobiliario: el perfil del comprador cambio radicalmente — ya no es el inversor cash, es el asalariado formal con cuota UVA. Eso cambia el producto, el ticket y el riesgo de cartera.

EL NUMERO QUE LO DICE TODO: 69.461 ESCRITURAS EN 2025

El mercado inmobiliario argentino cerro 2025 con 69.461 escrituras en la Ciudad de Buenos Aires — el mejor registro desde mediados de los 2000 y un salto del 26,8% sobre las 54.740 operaciones de 2024 (Colegio de Escribanos CABA). Es el quinto mejor año de los últimos 27.

La gran novedad es el rol del crédito: cerca de 14.000 operaciones se cerraron con hipoteca UVA en 2025, representando el 20% del total — cuando en 2023 esa proporción no superaba el 5%. El salto interanual en escrituras con hipoteca fue del 180%. En la Provincia de Buenos Aires, el crecimiento fue aún más explosivo: +375% interanual, atribuido al efecto acumulado de los créditos UVA lanzados en abril 2024 (Infobae, 2025).

El volumen total de créditos hipotecarios desembolsados en 2025 alcanzó aproximadamente USD 3.300 millones — el mejor registro desde 2018, aunque todavía lejos del pico pre-crisis cuando el mercado movía más de USD 5.000 millones anuales.

Indicador	Valor	Variación / Referencia	Fuente
Escrituras CABA 2025	69.461	+26,8% i.a.	Colegio de Escribanos CABA
Escrituras con hipoteca 2025	~14.000	+180% vs 2024	Elaboración propia
Hipotecas Prov. BA 2025	+375% i.a.	Sobre 2024	Infobae / Elaboración propia
Créditos desembolsados 2025	USD 3.300M	Mejor desde 2018	BCRA
% escrituras financiadas	~20%	vs <5% en 2023	Elaboración propia
Tasa promedio hipotecaria	5,8% + UVA	3er mes consecutivo a la baja	BCRA
Tasa Banco Nación	6,0% + UVA	Junio 2026	Banco Nación
Tasa BBVA / Ciudad	7,5% + UVA	Desde marzo 2026	Bancos
Inflación anual 2025	31,5%	Mínimo en 8 años	INDEC / BCRA

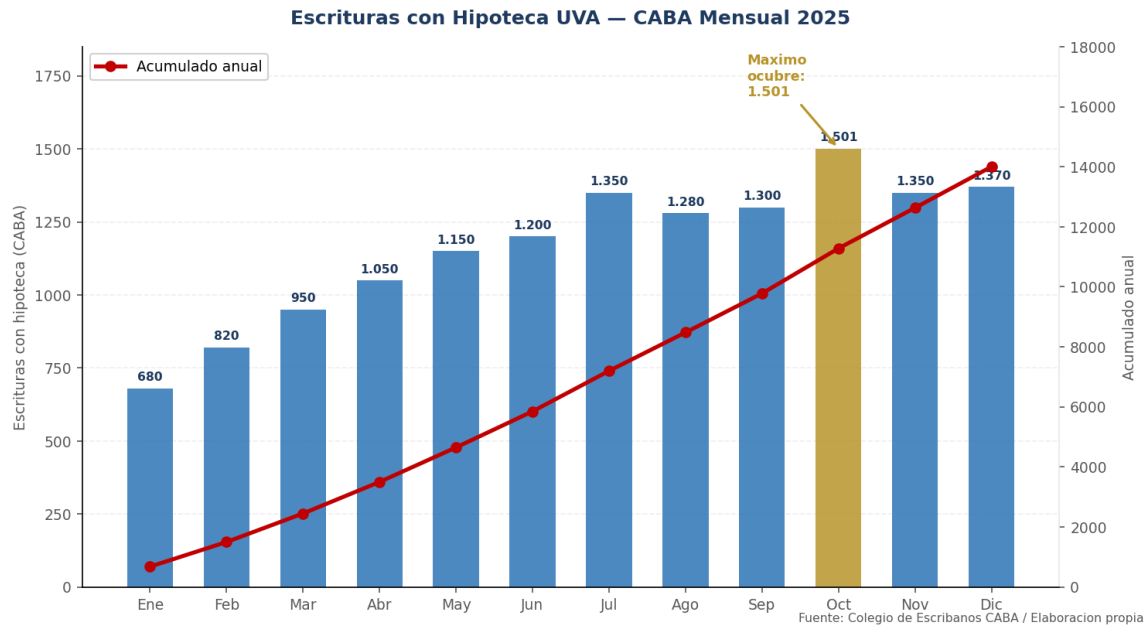


Gráfico 1: Escrituras con hipoteca UVA por mes — CABA 2025 y acumulado anual. Fuente: Colegio de Escribanos CABA / Elaboracion propia en base a diversas fuentes.

>> EL CONTEXTO HISTORICO

El boom anterior (2017-2018) termino en crisis cuando la inflacion supero el 50% y las cuotas UVA triplicaron en pesos. El Estado debio intervenir con cuotas congeladas y el mercado tardo 6 anos en recuperar confianza. Con inflacion actual del 31,5%, la UVA ajusta el capital a ese ritmo mensualmente. La condicion de sustentabilidad no es la tasa — es que los salarios sigan al IPC en el largo plazo.

LA TRAMPA SILENCIOSA: CUANDO LA UVA AJUSTA MAS QUE EL SALARIO

El mecanismo UVA es elegante en teoria: el credito se indexa por inflacion, protegiendose del riesgo de tasa. Pero tiene una condicion de equilibrio critica: que el salario real del tomador no se deteriore. Si la inflacion sube mas rapido que los ingresos, el ratio cuota/ingreso crece sistematicamente hasta hacerse insostenible.

Con inflacion del 31,5% anual en 2025, el capital de un credito UVA aumento 31,5% en pesos durante el ano — independientemente de los pagos realizados. Para un credito a 20 anos, esto no es un problema si el salario acompaña. Pero la historia argentina muestra que las paritarias raramente superan la inflacion acumulada: en 2025, los salarios reales privados registrados perdieron entre 2% y 4% de poder adquisitivo en el ano completo.

La pregunta que el mercado evita hacerse: si la inflacion rebota al 45-50%, el capital UVA en pesos sube a ese ritmo. La cuota mensual sube. El salario, con el rezago habitual de las paritarias, no. La brecha crece.

Los tres riesgos estructurales del modelo UVA actual:

- Inflacion rebote: cada punto adicional de IPC eleva el stock de deuda en pesos del universo de tomadores. Con 100.000+ deudores UVA activos, un rebrote al 50% genera una crisis de cartera de magnitud sistematica.
- Informalidad laboral: el 40%+ de los trabajadores argentinos no califican para creditos UVA. El boom hipotecario esta acotado al segmento asalariado formal en blanco. No es un mercado masivo — es un mercado de nicho con apariencia de boom.
- Desconexion oferta nueva: las ventas crecen a 27% anual pero las obras en construccion no siguen. Los costos en dolares subieron con el tipo de cambio estabilizado. La escasez relativa de oferta nueva presiona los precios en USD hacia arriba, reduciendo el universo alcanzable con la cuota UVA.

Tasas Hipotecarias UVA por Banco — Junio 2026 vs Diciembre 2024

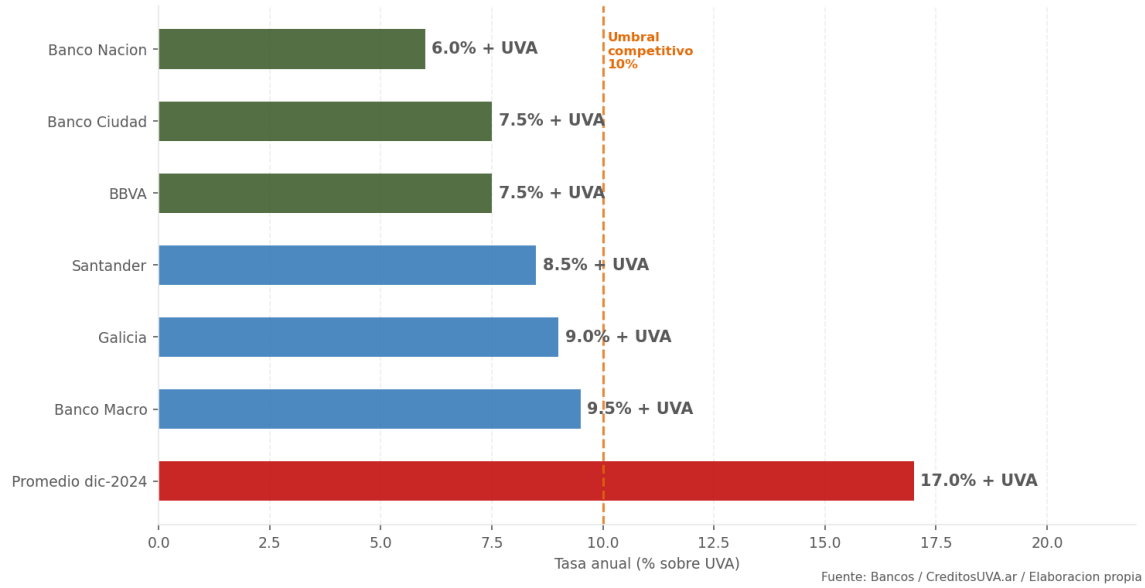


Grafico 2: Tasas hipotecarias UVA por banco — junio 2026 vs diciembre 2024. Fuente: Bancos / CreditosUVA.ar / Elaboracion propia.

ANALISIS ESTRATEGICO: QUIEN GANA Y QUIEN QUEDA AFUERA

IMPACTO EN EL SECTOR INMOBILIARIO:

El sector esta en un doble movimiento contradictorio. Por un lado, el boom de ventas de usados impulsa las comisiones, las escrituras y los precios en dolares. Por el otro, el sector construccion no refleja el mismo dinamismo: los costos en dolares subieron y el financiamiento para desarrolladores en pesos es escaso. El resultado es una brecha creciente entre demanda de vivienda usada (con credito) y oferta de vivienda nueva (sin dinamismo de obra). A mediano plazo, esto presiona los precios en USD y reduce la accesibilidad relativa del credito UVA.

IMPACTO EN BANCOS Y SISTEMA FINANCIERO:

Los bancos que agresivamente comprimieron sus spreads hipotecarios — Banco Nacion (6%), Ciudad y BBVA (7,5%) — capturaron cuotas de mercado importantes pero asumen riesgo de tasa real. Con un spread de 5,8% sobre UVA ya cerca del piso historico, el margen adicional de compresion es limitado. Cualquier rebrote inflacionario que no se traslade a tasas generara una perdida de margen real en estas carteras.

DRIVERS CLAVE:

Driver	Descripcion	Relevancia	Direccion
Tasa real hipotecaria	5,8% + UVA hace viable la ecuacion cuota/ingreso para clase media formal	CRITICA	Positivo mientras se sostenga
Inflacion en baja	31,5% anual 2025 — minimo en 8 anos — reduce la velocidad de ajuste UVA	ALTA	Positivo mientras continue
Remonetizacion BCRA	Base monetaria de 4,2% a 4,8% del PBI — mayor liquidez soporta demanda crediticia	ALTA	Mixto — riesgo latente
Desajuste oferta/demanda	Ventas +27% anual, obra nueva estancada — presion alcista precios USD	ALTA	Negativo para acceso
Informalidad laboral	+40% de trabajadores excluidos del sistema — boom acotado al segmento formal	MEDIA	Restriccion estructural

Escrituras Inmobiliarias CABA — Historico 2018-2025

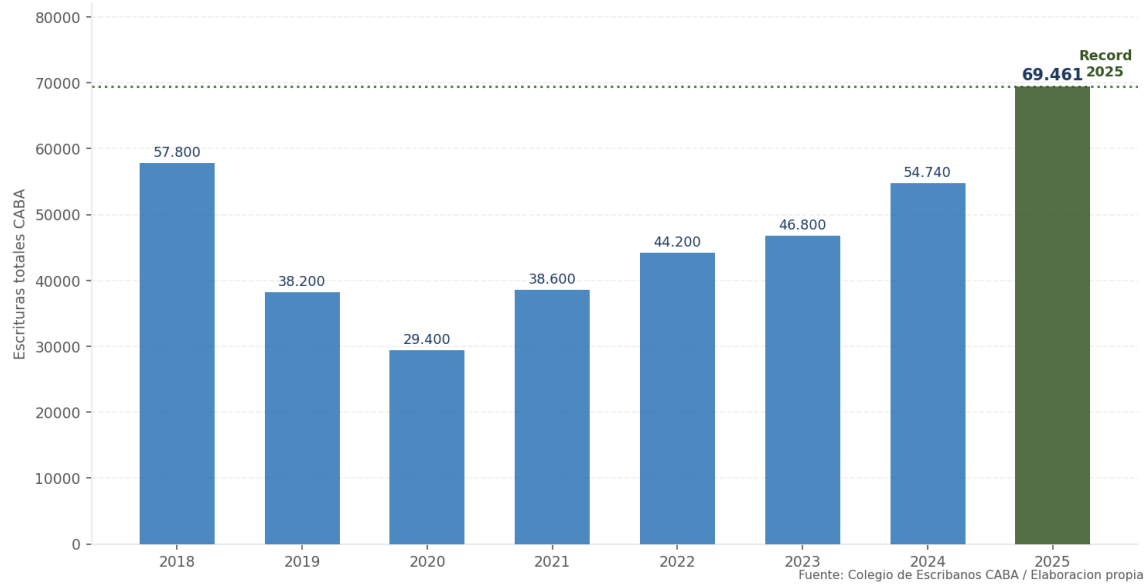


Grafico 3: Escrituras inmobiliarias totales CABA — historico 2018-2025. Fuente: Colegio de Escribanos CABA / Elaboracion propia.

LO QUE NADIE DICE: EL BOOM QUE NO CONSTRUYE

>> Para la empresa constructora / desarrolladora

Las ventas de usados no generan demanda de obra nueva en proporción. El comprador UVA elige el departamento existente porque es más barato que el pozo en dólares. Para el desarrollador, el crédito hipotecario en pesos solo ayuda si logra encadenar: crédito comprador + fideicomiso + costo de construcción en pesos. Ese encadenamiento aun no existe a escala. La oportunidad está en desarrollar producto para el comprador con crédito — 3 ambientes funcionales, precio por debajo del promedio del barrio, en zonas donde el costo por m² permite cerrar la ecuación.

>> Para el CFO / empresa con activos inmobiliarios

Los precios en USD de propiedades premium subieron entre 8% y 12% desde el relanzamiento UVA en 2024. Esta apreciación tiene una explicación técnica: el comprador con crédito desplaza al inversor cash, que sube el precio de cierre. Modelar valuación de activos inmobiliarios sin incorporar el efecto crédito subestima el valor actual y sobreestima el potencial de apreciación futura.

>> Para el CEO / board

La ventana hipotecaria es real y tiene fecha de vencimiento. La variable crítica a monitorear es el IPC mensual: si supera 4% por dos meses consecutivos, el mercado anticipará una subida de tasas bancarias y el volumen de crédito se contraerá. El primer trimestre de 2027 — con contexto preelectoral — es el punto de mayor incertidumbre para la continuidad del esquema. Planificar con un horizonte de 18 meses como máximo de ventana.

Escenario	Probabilidad	Condición	Impacto en hipotecas
Base	55%	Inflación baja a 20-25% en 2026, tasas estables	15.000-18.000 operaciones con crédito en CABA
Optimista	25%	Inflación <15%, acuerdo FMI sostenido, TC estable	Boom sostenido — crédito llega al 30% de escrituras
Adverso	20%	Inflación rebota >45%, BCRA sube tasas, cuotas UVA explotan en pesos	Desaceleración abrupta, riesgo de impagos, intervención estatal

RECOMENDACIONES ACCIONABLES

PRIORIDAD ALTA — Esta semana

1. Evaluar capacidad de toma de credito hipotecario UVA

Con la tasa Banco Nacion en 6% + UVA — el nivel mas bajo en 7 anos — la ecuacion de acceso es la mas favorable desde 2018.

TRIGGER: la proxima suba de 200 bps en tasas bancarias cerraria aproximadamente el 15-20% del mercado potencial actual.

CRITERIO: ratio cuota/ingreso inferior al 30% bajo proyeccion de inflacion al 25%.

2. Monitorear mensualmente el ratio escrituras-con-hipoteca / total escrituras (CABA)

Este indicador es el termometro mas fiable del estado del ciclo hipotecario.

TRIGGER: si el ratio supera el 25%, el mercado esta en expansion crediticia sostenida y los precios en USD van a seguir subiendo.

CRITERIO: datos del Colegio de Escribanos CABA — publicacion el dia 15 de cada mes.

PRIORIDAD MEDIA — Proximos 30-90 dias

3. Ajustar modelos de valuacion de activos inmobiliarios incorporando el efecto credito.

Los precios en USD subieron 8-12% en zonas premium desde el relanzamiento UVA. Las valuaciones que no incorporan la demanda con credito como componente estructural estan subestimando el precio de mercado actual.

TRIGGER: cualquier transaccion o valuacion de inmuebles por encima de USD 200.000.

CRITERIO: benchmark mensual precio/m2 vs volumen de credito hipotecario desembolsado.

4. Realizar stress test de cartera hipotecaria UVA bajo hipotesis de inflacion 45-50%.

Antes de ampliar exposicion en cartera hipotecaria UVA — propia o de clientes — calcular el ratio cuota/ingreso bajo el escenario adverso. La crisis 2018-2019 muestra que el deterioro es rapido cuando la inflacion supera el crecimiento salarial por dos trimestres consecutivos.

TRIGGER: activar si IPC mensual supera 4% por dos meses consecutivos.

CRITERIO: ratio cuota/ingreso no debe superar el 40% bajo hipotesis de inflacion 50%.

MONITOREAR — Activar si se confirma escenario adverso

5. Protocolo de renegociacion de condiciones hipotecarias.

La experiencia 2018-2019 indica que el Estado interviene cuando el ratio cuota/ingreso del universo de tomadores supera el 50% en promedio. Ese umbral, con inflacion al 50%, se alcanzaria en aproximadamente 18 meses para creditos tomados en 2024-2025.

TRIGGER: inflacion anual supera el 45% por mas de dos trimestres consecutivos.

CRITERIO: variacion mensual UVA supera variacion salarial promedio por 3 puntos.

RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Mitigacion
Rebote inflacionario > 45%	Media	Alto	Clausula tope cuota/ingreso en nuevos contratos; seguimiento mensual IPC
Suba de tasas hipotecarias bancarias	Media	Medio	Diversificar entre bancos; evaluar tasa fija donde disponible
Desconexion cuota/salario real	Alta	Alto	Exigir proyecciones salariales para creditos empresariales; stress test
Escasez oferta nueva de vivienda	Alta	Medio	Incorporar inmuebles usados al radar; evaluar pozo en dolares
Impacto electoral 2027 en politica de credito	Media	Medio	No comprometer carteras de largo plazo en instrumentos dependientes del BCRA

Variables a monitorear:

- IPC mensual INDEC: alerta si supera 4% por dos meses consecutivos
- Escrituras con hipoteca CABA (Colegio de Escribanos): alerta negativa si cae <1.000/mes
- Tasa hipotecaria promedio ponderada BCRA: alerta si sube mas de 200 bps en un trimestre
- Ratio cuota/salario mediano: alerta de estres si supera el 35%
- Variacion precios inmobiliarios en USD: indicador de demanda con credito activa

***"Argentina logro en 2025 lo que parecia imposible en 2023:
un mercado hipotecario de nuevo funcionando.
El credito es real. El riesgo tambien lo es.
La diferencia entre ambos ciclos la escribe la inflacion."***

-- Agop Karagoz, Director, Kartal Consulting

Disclaimer: Este informe es de caracter informativo y no constituye asesoramiento de inversion ni financiero. Elaborado en base a fuentes publicas disponibles al 4 de junio de 2026 (BCRA, Colegio de Escribanos CABA, Infobae, La Nacion, Ambito, CreditosUVA.ar). Las estimaciones y proyecciones estan sujetas a revision. | KARTAL Consulting | kartal.com.ar