

La actualidad del mercado inmobiliario: entre una reactivación incipiente y la vuelta del crédito hipotecario

12/11/2025



El mercado inmobiliario de Mendoza muestra las primeras señales claras de recuperación tras el proceso electoral. Si bien el sector nunca se detuvo por completo, el corredor inmobiliario Eduardo Rosta subrayó que la verdadera novedad es el retorno del interés por nuevas operaciones, impulsado principalmente por los movimientos en el sector financiero.

A diferencia de lo que podría interpretarse como una reactivación general, Rosta precisó que el sector siempre

mantuvo un nivel de movimiento, pero sufrió un congelamiento específico en la generación de nuevos negocios. **«Lo que hemos venido viendo no es una reactivación total, porque el sector se estuvo moviendo en todo momento. La realidad es que se generó un parate importante de nuevas operaciones durante los tres meses previos a las elecciones. Todas las operaciones realizadas eran, básicamente, por inercia de las que se habían iniciado antes»**, explicó ante la audiencia de FM Vos 94.5.

«La inercia se debía en gran parte a los largos tiempos de liquidación de los créditos hipotecarios bancarios, que llegaban a demorar hasta tres meses», aclaró Rosta.

La rueda del crédito UVA vuelve a girar

La señal más alentadora para el sector es el cambio de actitud de las entidades financieras, que han comenzado a ofrecer condiciones más favorables y a retomar las carpetas de clientes. **«Uno de los parámetros más alentadores es que varios bancos comenzaron a bajar las tasas de interés para créditos hipotecarios. Las mismas, que se ubicaban en torno al 15%, han empezado a descender, llegando ahora a órdenes del 12% y, en algunos casos, del 10%»**, precisó Eduardo Rosta.

Además del descenso de las tasas, el mercado celebra el regreso de entidades que habían suspendido la operatoria. «Bancos como el Santander, que directamente no otorgaban créditos, se están reactivando. Lo mismo sucede con las personas: hoy nuevamente volvieron a consultar. Estamos notando varias visitas en propiedades aptas para créditos hipotecarios, lo cual es muy alentador», expresó.

«Si bien se observa un repunte en Argentina, los volúmenes de financiamiento local están lejos de los parámetros regionales. Actualmente, solo el 22% de las operaciones inmobiliarias se realizan con créditos hipotecarios, mientras que en Chile ese porcentaje es del 30%. El objetivo es justamente que vayamos hacia la dinámica de esos vecinos o, incluso, que la

superemos», declaró el corredor inmobiliario.

El nuevo desafío de los créditos UVA

El sistema de créditos hipotecarios ajustados por UVA siempre ha sido polémico, dado el riesgo que representa la inflación para los deudores. Rosta ofreció un balance sobre la experiencia histórica, relativizando el impacto general, pero destacando la gravedad en casos puntuales. **«Si bien los créditos UVA tuvieron la situación que se plantea, eran créditos que en su momento registraron solo el 1% de morosidad. El grupo que resultó afectado representaba únicamente una minoridad muy baja de los créditos que fueron otorgados»**, comunicó.

El análisis de Rosta indicó que quienes peor lo pasaron fueron las familias con ingresos fijos o salarios. «Muchas de las familias que pudieron sortear la situación sin tanto sobresalto fueron aquellas con ingresos medios mixtos. Eran, por ejemplo, hogares donde un sueldo era fijo y la otra parte de los ingresos estaba más relacionada con el comercio u otro tipo de trabajo que les permitía ir flotando un poco en paralelo con la inflación», señaló.

Para mitigar el riesgo, el entrevistado recomendó a los interesados analizar la composición del ingreso salarial y la capacidad de generar ingresos flotantes.

La principal novedad es el surgimiento de un mecanismo de protección ofrecido por las entidades. «Las entidades financieras, como el Banco Nación y otros bancos que se acoplan, están generando un seguro para dar previsibilidad al crédito. Este seguro funciona preservando la cuota que estás manteniendo: si la inflación la excede, el proyecto contempla que sigas pagando la última cuota, acumulando las diferencias al final del crédito y prolongándolo», comentó.

Nuevas alternativas de inversión: El metro cuadrado fraccionado

En otro tramo de la charla, Rosta contó que el sector inmobiliario también está explorando modelos innovadores para atraer a inversionistas que no tienen acceso al financiamiento tradicional. «Sobre la propuesta del fondo cerrado de inversiones destinado a créditos hipotecarios en dólares, existe cautela. «Podría funcionar, estamos hablando siempre en la hipótesis de que el mercado se mantenga estable, donde tengamos procesos donde la inflación se mantenga en los valores que está ahora y tienda a desaparecer», opinó.

Según el punto de vista del sector, la alternativa más prometedora es la inversión fraccionada, dirigida a los jóvenes: **«Otra de las cosas que se está alentando, por ejemplo, es que la gente pueda comprar, invertir en proyectos de desarrollo inmobiliario por metro. Se puede comprar de a un metro un edificio, ese edificio se fracciona en mil partes, y cada persona puede comprar una cuota parte de ese edificio. Este modelo ya se aplica en proyectos industriales como galpones»**, remarcó.

Los altos costos de la construcción

Finalmente, planteó que, a pesar del optimismo en el crédito, el segmento de nuevos desarrollos y ventas en pozo sigue enfrentando desafíos significativos en Mendoza. **«Ese segmento sigue bastante igual porque lo que estamos enfrentando hoy en día es el tema de que los costos de la construcción son sumamente altos. Por esta razón, el furor de las operaciones sigue estando en las propiedades que ya tienen una antigüedad»**, subrayó Rosta.

«Los inmuebles usados siguen estando en buenos valores y no han subido. En ese sentido, va a costar todavía que los nuevos desarrollos tengan una movilidad más importante de lo que se viene generando en la actualidad. Todavía seguimos con costos sumamente altos con el tema de la venta en pozo y de nuevos desarrollos,» concluyó el corredor inmobiliario.