

Comprar con crédito hipotecario: qué bancos ofrecen las cuotas más bajas para una vivienda de US\$100.000

24/08/2025



La competencia entre **bancos** se intensificó tras el relanzamiento encabezado por el Banco Hipotecario en el inicio de la gestión de Javier Milei. Hoy son **14** las entidades que **ofrecen préstamos hipotecarios** con diferencias significativas entre sí.

Quién ofrece la cuota más baja

Un informe elaborado por el economista **Andrés Salinas**, docente de la Universidad Nacional de La Matanza (UnLam), comparó las **cuotas iniciales** de las entidades financieras para un **crédito UVA** destinado a una **propiedad de US\$100.000**, financiada en 20 años.

Los resultados muestran una brecha amplia:

- **Banco Nación:** cuota inicial de \$645.821, la más baja del sistema.
- **Banco Galicia:** cuota inicial de \$1.081.646, la más alta.
- **Diferencia total:** más de \$435.000 entre el préstamo más barato y el más caro.

Cuadro de Cuota Inicial Créditos Hipotecarios UVA a 20 años, financiando 75% (en Pesos)
Cuota a pagar por cada USD X del valor de la propiedad

TNA C/ Sueldo @salinasAndrés	Hipotecario	Ciudad	Supervielle	ICBC	Brubank	Nacion	Santander	Macro	BBVA	Galicia	Patagonia	Credicoop	Banco del Sol	COMAFI
	10.9%	8.1%	8.5%	8.9%	8.0%	4.5%	10.5%	9.5%	9.5%	11.5%	10.0%	8.5%	9.0%	8.0%
USD 100.000	\$ 1.040.414	\$ 856.836	\$ 882.103	\$ 907.705	\$ 850.572	\$ 645.821	\$ 1.013.275	\$ 946.714	\$ 946.714	\$ 1.081.646	\$ 979.760	\$ 882.103	\$ 914.156	\$ 850.572
USD 110.000	\$ 1.143.437	\$ 941.501	\$ 969.295	\$ 997.457	\$ 934.611	\$ 709.384	\$ 1.113.584	\$ 1.040.367	\$ 1.040.367	\$ 1.188.792	\$ 1.076.717	\$ 969.295	\$ 1.004.553	\$ 934.611
USD 120.000	\$ 1.246.460	\$ 1.026.165	\$ 1.056.486	\$ 1.087.208	\$ 1.018.649	\$ 772.947	\$ 1.213.893	\$ 1.134.020	\$ 1.134.020	\$ 1.295.938	\$ 1.173.674	\$ 1.056.486	\$ 1.094.950	\$ 1.018.649
USD 130.000	\$ 1.349.482	\$ 1.110.830	\$ 1.143.678	\$ 1.176.960	\$ 1.102.687	\$ 836.510	\$ 1.314.202	\$ 1.227.672	\$ 1.227.672	\$ 1.403.083	\$ 1.270.631	\$ 1.143.678	\$ 1.185.347	\$ 1.102.687
USD 140.000	\$ 1.452.505	\$ 1.195.495	\$ 1.230.869	\$ 1.266.711	\$ 1.186.726	\$ 900.073	\$ 1.414.510	\$ 1.321.325	\$ 1.321.325	\$ 1.510.229	\$ 1.367.589	\$ 1.230.869	\$ 1.275.744	\$ 1.186.726
USD 150.000	\$ 1.555.528	\$ 1.280.160	\$ 1.318.061	\$ 1.356.463	\$ 1.270.764	\$ 963.637	\$ 1.514.819	\$ 1.414.978	\$ 1.414.978	\$ 1.617.375	\$ 1.464.546	\$ 1.318.061	\$ 1.366.140	\$ 1.270.764
USD 160.000	\$ 1.658.550	\$ 1.364.824	\$ 1.405.252	\$ 1.446.215	\$ 1.354.802	\$ 1.027.200	\$ 1.615.128	\$ 1.508.630	\$ 1.508.630	\$ 1.724.521	\$ 1.561.503	\$ 1.405.252	\$ 1.456.537	\$ 1.354.802
USD 170.000	\$ 1.761.573	\$ 1.449.489	\$ 1.492.444	\$ 1.535.966	\$ 1.438.841	\$ 1.090.763	\$ 1.715.437	\$ 1.602.283	\$ 1.602.283	\$ 1.831.667	\$ 1.658.460	\$ 1.492.444	\$ 1.546.934	\$ 1.438.841
USD 180.000	\$ 1.864.595	\$ 1.534.154	\$ 1.579.635	\$ 1.625.718	\$ 1.522.879	\$ 1.154.326	\$ 1.815.745	\$ 1.695.935	\$ 1.695.935	\$ 1.938.812	\$ 1.755.417	\$ 1.579.635	\$ 1.637.331	\$ 1.522.879
USD 190.000	\$ 1.967.618	\$ 1.618.819	\$ 1.666.827	\$ 1.715.470	\$ 1.606.918	\$ 1.217.890	\$ 1.916.054	\$ 1.789.588	\$ 1.789.588	\$ 2.045.958	\$ 1.852.375	\$ 1.666.827	\$ 1.727.728	\$ 1.606.918
USD 200.000	\$ 2.070.641	\$ 1.703.483	\$ 1.754.018	\$ 1.805.221	\$ 1.690.956	\$ 1.281.453	\$ 2.016.363	\$ 1.883.241	\$ 1.883.241	\$ 2.153.104	\$ 1.949.332	\$ 1.754.018	\$ 1.818.125	\$ 1.690.956
USD 210.000	\$ 2.173.663	\$ 1.788.148	\$ 1.841.210	\$ 1.894.973	\$ 1.774.994	\$ 1.345.016	\$ 2.116.671	\$ 1.976.893	\$ 1.976.893	\$ 2.260.250	\$ 2.046.289	\$ 1.841.210	\$ 1.908.521	\$ 1.774.994

TC 8979: \$1.339,62 UVA 1.548,80

Fuente: Andrés Salinas, economista y docente de la Universidad Nacional de La Matanza (Unlam). Aquí la comparativa entre 14 bancos y como son las cuotas iniciales de los créditos hipotecarios

El análisis también incluye la Tasa Nominal Anual (TNA) de cada banco. Según Salinas, la diferencia no se limita a la tasa de interés, sino que **impacta directamente en el valor de la cuota que el solicitante debe afrontar desde el primer mes.**

Comprar o alquilar

Salinas explicó que la decisión de tomar un crédito o mantenerse en el alquiler es **“bastante personal”**, ya que ambos caminos tienen ventajas y desventajas.

- **Alquilar** permite flexibilidad. “Si la situación personal o del país se complica, es más sencillo rescindir el contrato que desarmar una compra”, señaló.
- **Comprar** ofrece capitalización. Agregó: “Llegar a la jubilación sin tener una casa ni haber generado un ahorro propio es un problema serio”.

El economista remarcó que el sistema previsional no ofrece garantías de estabilidad, por lo que **considera fundamental contar con un activo propio que reemplace la obligación de pagar un alquiler en la vejez.**

Ventajas y temores del crédito UVA

Uno de los principales **temores** de los argentinos es el **endeudamiento a largo plazo**. “No estamos tan acostumbrados a convivir con deuda”, dijo Salinas. En otros países, aclaró, los préstamos hipotecarios a 20 o 30 años son la norma.

Leé también: [Los precios mayoristas se aceleraron en julio: subieron 2,8% y acumulan un alza de 12,3% en lo que va del año](#)

El **crédito UVA ajusta la cuota todos los meses de acuerdo con la inflación**. En paralelo, los alquileres también se actualizan, aunque cada tres o seis meses. “A largo plazo tienden a lo mismo, pero la carga mensual del UVA puede sentirse más pesada”, advirtió.

Estrategias para tomar un crédito

Según Salinas, hay estrategias que convierten **al crédito en una herramienta de inversión y no solo en una deuda.**

- **Precancelación:** adelantar cuotas para acortar el plazo total del préstamo.
- **Timing de compra:** aprovechar momentos de precios bajos para luego capitalizar la valorización del inmueble.
- **Venta anticipada:** con buena parte del crédito pagado, se puede vender, cancelar el préstamo y obtener un remanente.
- **Co-deudores:** sumar ingresos de cónyuges o familiares para acceder a un monto mayor.

“Muchos **inversores** usan el crédito hipotecario con esta lógica de capitalizarse en el tiempo”, precisó.

Perfil y decisión de vida

El especialista también observó diferencias según la edad. Para los más jóvenes, asumir una deuda de largo plazo puede no ser atractivo. Explicó: “Quizás su plan no pasa por capitalizarse tan temprano”. En cambio, para quienes se acercan a etapas más avanzadas de su vida laboral, **contar con una vivienda propia aparece como una prioridad.**

La elección final, según Salinas, combina factores financieros y personales. “Más allá de los números, **hay que pensar en el perfil frente a la deuda**”, sostuvo. El dilema se reduce a una pregunta: ¿vale más la flexibilidad de un alquiler o la seguridad de una vivienda propia?

En definitiva, **la respuesta está en el riesgo que cada persona está dispuesta a asumir, su horizonte de planificación y la importancia que le asigna a capitalizarse con un inmueble.**

La oferta de créditos hipotecarios volvió a ganar protagonismo en la Argentina. La reactivación de los préstamos UVA reabre el debate central para miles de familias: comprar o alquilar. El dilema no es nuevo, pero la dinámica actual de la economía lo coloca otra vez en el centro de la escena.

La inflación (si bien en descenso ahora) presiona sobre los alquileres, que se ajustan de manera periódica. En ese marco, la posibilidad de destinar un pago mensual a la compra de un inmueble reconfigura las decisiones financieras. El crédito UVA, ligado a la inflación, reaparece como la principal herramienta de largo plazo para acceder a la vivienda propia.

La competencia entre **bancos** se intensificó tras el relanzamiento encabezado por el Banco Hipotecario en el inicio de la gestión de Javier Milei. Hoy son **14** las entidades que **ofrecen préstamos hipotecarios** con diferencias significativas entre sí.

Quién ofrece la cuota más baja

Un informe elaborado por el economista **Andrés Salinas**, docente de la Universidad Nacional de La Matanza (UnLam), comparó las **cuotas iniciales** de las entidades financieras para un *crédito UVA* destinado a una **propiedad de US\$100.000**, financiada en 20 años.

Los resultados muestran una brecha amplia:

- **Banco Nación:** cuota inicial de \$645.821, la más baja del sistema.
- **Banco Galicia:** cuota inicial de \$1.081.646, la más alta.
- **Diferencia total:** más de \$435.000 entre el préstamo más barato y el más caro.

Cuadro de Cuota Inicial Créditos Hipotecarios UVA a 20 años, financiando 75% (en Pesos)

Cuota a pagar por cada USD X del valor de la propiedad

TNA C/ Sueldo	Hipotecario	Ciudad	Supervielle	ICBC	Brubank	Nacion	Santander	Macro	BBVA	Galicia	Patagonia	Credicoop	Banco del Sol	COMAFI
	10.9%	8.1%	8.5%	8.9%	8.0%	4.5%	10.5%	9.5%	9.5%	11.5%	10.0%	8.5%	9.0%	8.0%
USD 100.000	\$ 1.040.414	\$ 856.836	\$ 882.103	\$ 907.705	\$ 850.572	\$ 645.821	\$ 1.013.275	\$ 946.714	\$ 946.714	\$ 1.081.646	\$ 979.760	\$ 882.103	\$ 914.156	\$ 850.572
USD 110.000	\$ 1.143.437	\$ 941.501	\$ 969.295	\$ 997.457	\$ 934.611	\$ 709.384	\$ 1.113.584	\$ 1.040.367	\$ 1.040.367	\$ 1.188.792	\$ 1.076.717	\$ 969.295	\$ 1.004.553	\$ 934.611
USD 120.000	\$ 1.246.460	\$ 1.026.165	\$ 1.056.486	\$ 1.087.208	\$ 1.018.649	\$ 772.947	\$ 1.213.893	\$ 1.134.020	\$ 1.134.020	\$ 1.295.938	\$ 1.173.674	\$ 1.056.486	\$ 1.094.950	\$ 1.018.649
USD 130.000	\$ 1.349.482	\$ 1.110.830	\$ 1.143.678	\$ 1.176.960	\$ 1.102.687	\$ 836.510	\$ 1.314.202	\$ 1.227.672	\$ 1.227.672	\$ 1.403.083	\$ 1.270.631	\$ 1.143.678	\$ 1.185.347	\$ 1.102.687
USD 140.000	\$ 1.452.505	\$ 1.195.495	\$ 1.230.869	\$ 1.266.711	\$ 1.186.726	\$ 900.073	\$ 1.414.510	\$ 1.321.325	\$ 1.321.325	\$ 1.510.229	\$ 1.367.589	\$ 1.230.869	\$ 1.275.744	\$ 1.186.726
USD 150.000	\$ 1.555.528	\$ 1.280.160	\$ 1.318.061	\$ 1.356.463	\$ 1.270.764	\$ 963.637	\$ 1.514.819	\$ 1.414.978	\$ 1.414.978	\$ 1.617.375	\$ 1.464.546	\$ 1.318.061	\$ 1.366.140	\$ 1.270.764
USD 160.000	\$ 1.658.550	\$ 1.364.824	\$ 1.405.252	\$ 1.446.215	\$ 1.354.802	\$ 1.027.200	\$ 1.615.128	\$ 1.508.630	\$ 1.508.630	\$ 1.724.521	\$ 1.561.503	\$ 1.405.252	\$ 1.456.537	\$ 1.354.802
USD 170.000	\$ 1.761.573	\$ 1.449.489	\$ 1.492.444	\$ 1.535.966	\$ 1.438.841	\$ 1.090.763	\$ 1.715.437	\$ 1.602.283	\$ 1.602.283	\$ 1.831.667	\$ 1.658.460	\$ 1.492.444	\$ 1.546.934	\$ 1.438.841
USD 180.000	\$ 1.864.595	\$ 1.534.154	\$ 1.579.635	\$ 1.625.718	\$ 1.522.879	\$ 1.154.326	\$ 1.815.745	\$ 1.695.935	\$ 1.695.935	\$ 1.938.812	\$ 1.755.417	\$ 1.579.635	\$ 1.637.331	\$ 1.522.879
USD 190.000	\$ 1.967.618	\$ 1.618.819	\$ 1.666.827	\$ 1.715.470	\$ 1.606.918	\$ 1.217.890	\$ 1.916.054	\$ 1.789.588	\$ 1.789.588	\$ 2.045.958	\$ 1.852.375	\$ 1.666.827	\$ 1.727.728	\$ 1.606.918
USD 200.000	\$ 2.070.641	\$ 1.703.483	\$ 1.754.018	\$ 1.805.221	\$ 1.690.956	\$ 1.281.453	\$ 2.016.363	\$ 1.883.241	\$ 1.883.241	\$ 2.153.104	\$ 1.949.332	\$ 1.754.018	\$ 1.818.125	\$ 1.690.956
USD 210.000	\$ 2.173.663	\$ 1.788.148	\$ 1.841.210	\$ 1.894.973	\$ 1.774.994	\$ 1.345.016	\$ 2.116.671	\$ 1.976.893	\$ 1.976.893	\$ 2.260.250	\$ 2.046.289	\$ 1.841.210	\$ 1.908.521	\$ 1.774.994

TC B979: \$1.339,62 UVA 1.548,60

Fuente: Andrés Salinas, economista y docente de la Universidad Nacional de La Matanza (Unlam). Aquí la comparativa entre 14 bancos y como son las cuotas iniciales de los créditos hipotecarios

El análisis también incluye la Tasa Nominal Anual (TNA) de cada banco. Según Salinas, la diferencia no se limita a la tasa de interés, sino que **impacta directamente en el valor de la cuota que el solicitante debe afrontar desde el primer mes.**

Comprar o alquilar

Salinas explicó que la decisión de tomar un crédito o mantenerse en el alquiler es **“bastante personal”**, ya que ambos caminos tienen ventajas y desventajas.

- **Alquilar** permite flexibilidad. “Si la situación personal o del país se complica, es más sencillo rescindir el contrato que desarmar una compra”, señaló.
- **Comprar** ofrece capitalización. Agregó: “Llegar a la jubilación sin tener una casa ni haber generado un ahorro propio es un problema serio”.

El economista remarcó que el sistema previsional no ofrece garantías de estabilidad, por lo que **considera fundamental contar con un activo propio que reemplace la obligación de pagar un alquiler en la vejez.**

Ventajas y temores del crédito UVA

Uno de los principales **temores** de los argentinos es el **endeudamiento a largo plazo**. “No estamos tan acostumbrados a convivir con deuda”, dijo Salinas. En otros países, aclaró, los préstamos hipotecarios a 20 o 30 años son la norma.

El **crédito UVA ajusta la cuota todos los meses de acuerdo con la inflación**. En paralelo, los alquileres también se actualizan, aunque cada tres o seis meses. “A largo plazo tienden a lo mismo, pero la carga mensual del UVA puede sentirse más pesada”, advirtió.

Estrategias para tomar un crédito

Según Salinas, hay estrategias que convierten **al crédito en una herramienta de inversión y no solo en una deuda**.

- **Precancelación:** adelantar cuotas para acortar el plazo total del préstamo.
- **Timing de compra:** aprovechar momentos de precios bajos para luego capitalizar la valorización del inmueble.
- **Venta anticipada:** con buena parte del crédito pagado, se puede vender, cancelar el préstamo y obtener un remanente.
- **Co-deudores:** sumar ingresos de cónyuges o familiares para acceder a un monto mayor.

“Muchos **inversores** usan el crédito hipotecario con esta lógica de capitalizarse en el tiempo”, precisó.

Perfil y decisión de vida

El especialista también observó diferencias según la edad. Para los más jóvenes, asumir una deuda de largo plazo puede no ser atractivo. Explicó: “Quizás su plan no pasa por

capitalizarse tan temprano". En cambio, para quienes se acercan a etapas más avanzadas de su vida laboral, **contar con una vivienda propia aparece como una prioridad.**

La elección final, según Salinas, combina factores financieros y personales. "Más allá de los números, **hay que pensar en el perfil frente a la deuda**", sostuvo. El dilema se reduce a una pregunta: ¿vale más la flexibilidad de un alquiler o la seguridad de una vivienda propia?

En definitiva, **la respuesta está en el riesgo que cada persona está dispuesta a asumir, su horizonte de planificación y la importancia que le asigna a capitalizarse con un inmueble.**

Fuente: TN