

Crédito hipotecario: cuánto hay que pagar en las primeras cuotas y los bancos con las tasas más bajas

10/12/2025



El mercado de créditos hipotecarios ajustados por **UVA** volvió a registrar movimiento en la última parte del año. En este contexto, impulsados por el aumento de la demanda, varias entidades financieras ajustaron sus **tasas nominales anuales** (TNA) y los cambios modificaron el escenario para quienes necesitan de este tipo de préstamos.

Por estos días, las **tasas** van desde un mínimo del 6% anual hasta un máximo que se ubica en torno al 15%, de acuerdo con el banco, el vínculo del cliente y si el solicitante cobra su sueldo en esa entidad. Si bien existe cierta estabilidad en cuanto a los niveles de inflación mensuales, los **créditos UVA** mantienen su atractivo debido a que la tasa de interés base continúa siendo baja en relación con períodos pasados.

Frente a este panorama, las entidades estatales sostienen las tasas más competitivas, mientras que los privados tienen una tendencia alcista o dejan las mejores condiciones para grupos específicos de clientes,

Las diferencias entre los bancos

La mayor desigualdad aparece, sobre todo, en el valor de la cuota inicial, incluso cuando el monto del préstamo sea relativamente bajo.

A modo de ejemplo, con un anticipo de **u\$s17.500** para una vivienda de **u\$s70.000**, los primeros pagos de un **hipotecario UVA** quedan así, según el análisis del economista y docente de la Universidad de La Matanza (UNLAM) Andrés Salinas.

Las entidades que ofrecen cuotas más accesibles

- **Banco Nación:** \$569.710.
- **Banco del Sol:** \$712.861.
- **Banco Ciudad:** \$758.688.
- **Comafi:** \$789.908.
- **BBVA:** \$811.003.

Las entidades con las cuotas más altas

- **Supervielle:** \$1.038.581.
- **Santander:** \$1.038.581.
- **Macro:** \$1.038.581.
- **Galicia:** \$1.038.581.
- **Patagonia:** \$981.359.

En esa línea, el especialista remarcó que “a pesar de la **suba de tasas**, el BNA sigue como el banco con la tasa más

competitiva». En el mismo tono, destacó que «la diferencia entre una cuota en Nación y otra en un banco que cobra TNA del 15% es de alrededor de \$1.000.000» y enfatizó en que «cuesta entender por qué alguien aceptaría el doble de tasa real cuando existe una opción mucho más rentable».



Qué puntos hay que considerar antes de tomar un crédito

Los expertos coinciden que, previo a concretar la solicitud de un préstamo, hay que analizar cinco elementos fundamentales:

- **Tasa final**, no la tasa promocionada.
- **Costo Financiero Total (CFT)** que incluye seguros y gastos administrativos.
- **Relación cuota/ingreso**, porque algunos bancos la ajustan según el monto.
- **Capacidad de pago futura**, porque la UVA sigue la inflación.
- **Condiciones de precancelación**, porque pueden mejorar la estrategia financiera.

Créditos hipotecarios: cuál es la propuesta del Banco Nación

En su sitio web, el **Banco Nación** precisa que sus **créditos** están dirigidos a «personas en relación de dependencia en planta permanente, jubiladas y/o pensionadas, autónomos, monotributistas y contratados con contrato vigente al momento del otorgamiento». Además, aclara que:

- La edad límite para la cancelación de las obligaciones de los **préstamos** que se acuerden por esta línea será de 85 años inclusive.
- En todos los casos se admiten hasta dos usuarios titulares y hasta dos codeudores, quienes deberán ser familiares directos (padres, hijos o hermanos) y cumplan con los requisitos correspondientes para la obtención del presente **crédito hipotecario**.
- El personal contratado necesitará presentar indefectiblemente un codeudor que deberá ser familiar directo (padres, hijos o hermanos) en actividad laboral bajo relación de dependencia en planta permanente, jubilados y/o pensionados o Autónomos.

Fuente: La Mañana de Neuquén.