

# Créditos hipotecarios: cuánto dinero hay que cobrar para sacar uno

21/11/2024



A partir del Gobierno de Javier Milei, los créditos hipotecarios UVA volvieron a ser una opción para aquellos que sueñan con acceder a su vivienda propia en Argentina. En este sentido, a partir del mes de abril de este año cada vez más bancos ofrecen la posibilidad de sacar uno.

Actualmente son **23 bancos**, tanto públicos como privados, que **lanzaron sus líneas de préstamos hipotecarios** que ajustan sus cuotas en base a la inflación.

## Cuáles son los requisitos para acceder a un crédito hipotecario

Para obtener el dinero y cumplir el sueño de la casa propia, el cliente del banco debe cumplir con ciertos **requisitos** que,

en muchos casos, pueden dejar a varios posibles solicitantes fuera del alcance, cómo por ejemplo: **la cantidad de ingresos demostrarles.**

La inclusión de **bancos privados** significa que las entidades financieras **comenzaron a competir por ofrecer las mejores tasas**, lo que se traduce en **cuotas más accesibles a pagar**. De esta manera, la competencia entre bancos significa no solo tasas más bajas, sino también una mayor variedad de opciones y flexibilidad para los posibles tomadores de préstamos.



“A partir del primer anuncio que se hizo de crédito hipotecario se despertó una enorme expectativa dentro del mercado y de los interesados en poder acceder a una vivienda”, afirmó esperanzado **José Rozados, director de Reporte Inmobiliario**, en el marco del seminario que realizó el Colegio de Escribanos de la ciudad de Buenos Aires.

Tal fue la respuesta de los consumidores que, en las **escrituras de compraventa** reveladas en el mes de septiembre, **las operaciones con préstamos representaron el 14% del total**: 705 con hipoteca de 5157 operaciones.

# Créditos hipotecarios: hasta cuánto dinero prestan los bancos y cuál es la tasa de interés

Las tasas de los créditos hipotecarios lanzados **oscilan entre el 3% y el 9,5%**. Los montos a prestar llegan hasta los \$250 millones, aunque en algunos casos no hay tope.

En general, **estos créditos financian entre el 75% y el 80% del valor de la propiedad**, con una única entidad, y el Banco de Córdoba (Bancor), que presta el 100%. Los plazos de **financiación varían entre 5 y 30 años**, y las cuotas, **al ser préstamos UVA, se ajustan por inflación**. Además, la cuota comprometida por el tomador debe representar entre el 20% y el 30% de los ingresos mensuales.

## ¿Cuánto hay que cobrar por mes para calificar?

Para acceder a un crédito UVA, en la mayoría de los casos, **la cuota inicial a pagar por el crédito no puede superar el 25% del ingreso mensual** del solicitante o del grupo familiar, a excepción de algunos bancos en los que la relación cuota ingreso es del 30%.

A continuación, se presentan algunos **ejemplos concretos con cifras aproximadas sobre cuánto hay que ganar para poder calificar**, tomando una tasa promedio del 5.5% a pagar en 20 años y con el 80% del valor de la propiedad, con una cotización de US\$ = \$1100.

**Por una propiedad que sale US\$100.000**

**Monto del crédito:** \$88 millones (equivalente al 80% de la propiedad)

**Ahorro inicial: US\$20.000**

**Valor de la primera cuota: \$605.340**

**Ingreso mínimo necesario: \$2.421.360**

**Una propiedad de US\$80.000**

**Monto del crédito: \$70.4 millones (equivalente al 80% de la propiedad)**

**Ahorro inicial: US\$16.000**

**Valor de la primera cuota: \$484.272**

**Ingreso mínimo necesario: \$1.937.088**

**Una propiedad de US\$50.000**

**Monto del crédito: \$44 millones (equivalente al 80% de la propiedad)**

**Ahorro inicial: US\$10.000**

**Valor de la primera cuota: \$302.670**

**Ingreso mínimo necesario: \$1.210.680**

**La documentación necesaria para sacar un crédito hipotecario**



### Por el lado del comprador

- El Documento Nacional de Identidad (DNI)
- Una factura de un servicio o impuesto a su nombre para verificar domicilio
- Relación de Dependencia y Jubilados:** el último recibo de sueldo/haberes (en caso de no acreditar sueldo/haberes en el Banco)
- Autónomos:** certificación de Ingresos netos (ganancia neta) extendida por contador público con firma certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de los últimos 12 meses.
- Monotributista:** últimas tres o seis (dependiendo el banco) constancias de pago del monotributo.

En todos los casos **no deberá registrar antecedentes desfavorables** en agencias de informes o en el Banco Central de la República Argentina durante los últimos 12 meses.

## Por el lado del vendedor

- Fotocopia de escritura de dominio (título de propiedad)
- Un plano municipal en el caso de la provincia de Buenos Aires y, para propiedades en CABA, el plano de propiedad horizontal y el reglamento de propiedad y administración.
- Instrumento de reserva ad referendum (sujeto a la aprobación) del otorgamiento del crédito, con los siguientes datos: nombre, apellido, DNI, domicilio, teléfono y e-mail del comprador; nombre, apellido, DNI, teléfono y e-mail del vendedor.
- Información del inmueble: calle, número, piso, departamento, número de unidad funcional (de acuerdo al plano de subdivisión y de reglamento de la propiedad horizontal), número de unidad complementaria (como, por ejemplo, la cochera o baulera), lugar de localización.
- Valor del inmueble, el cual luego será tasado por el banco.

Para el supuesto de **préstamo para la realización de mejoras edilicias sobre un inmueble**, se debe adjuntar: escritura del inmueble y los planos de las obras a realizar certificados por ingeniero o arquitecto con sus respectivas certificaciones ante los colegios profesionales que rigen la matrícula.

Fuente: La Mañana de Neuquén