

# Cuál es el ingreso que necesita una familia para pedir un crédito hipotecario UVA y comprar una vivienda de USD 100.000

16/05/2025



Obtener un **préstamo hipotecario** para adquirir una vivienda de hasta **USD 100.000** exige cumplir con una serie de condiciones financieras y demostrar **ingresos formales y estables**. Las simulaciones actuales de los principales **bancos** del país permiten establecer cuánto dinero necesita ganar una persona o su grupo familiar para calificar al financiamiento, en un contexto donde la **reactivación de los créditos UVA** vuelve a formar parte del debate económico.

La plataforma **Mudafy** ofrece un simulador con datos actualizados en los que se apoyó **Infobae** para saber las condiciones que ofrecen las principales entidades financieras

del sistema para un préstamo de **USD 70.000**, a pagar en un plazo de **20 años**, aplicando un tipo de cambio de **1.150 pesos por dólar**, el cierre de ayer en el Banco Nación.

## **Condiciones generales de acceso**

En la mayoría de los casos, los bancos financian entre **70% y 80% del valor de la propiedad**, lo que obliga al solicitante a contar con al menos **USD 20.000 o USD 30.000 de ahorro previo**, equivalente al **20%-30% del valor de una propiedad de USD 100.000**. A su vez, exigen que el valor de la **cuota mensual** no supere **entre el 30% y el 35% del ingreso familiar neto**.

De este modo, el nivel de **ingreso mínimo mensual necesario** varía según la tasa nominal anual (TNA) aplicada por cada entidad, lo que repercute directamente en la primera cuota a abonar.

## **Comparativo entre bancos**

A continuación, se detallan las condiciones para un crédito hipotecario UVA de **USD 70.000** a 20 años según cada banco, con los datos extraídos del simulador de **Mudafy**:

# SALARIO REQUERIDO PARA ACCEDER A UN CRÉDITO HIPOTECARIO UVA

SEGÚN CADA BANCO

Tipo de cambio:  
**\$1.150 por dólar**

Monto del crédito:  
**USD 70.000**

Plazo de préstamo:  
**a 20 años**

BANCO	TNA	FINANCIA HASTA	CUOTA INICIAL (ARS)	SUELDO MÍNIMO (ARS)
Nación	4,50%	75%	509.282	2.037.128
Hipotecario	9,50%	80%	750.365	3.001.460
Ciudad	6,90%	75%	619.292	2.477.168
Supervielle	8,50%	70%	698.597	2.794.388
ICBC	8,90%	75%	719.110	2.876.440
Galicia	8%	80%	673.334	2.693.336
BBVA	9,50%	80%	750.365	3.001.460
Santander	9,50%	80%	750.365	3.001.460
Macro	8%	70%	673.334	2.693.336
Patagonia	8,50%	75%	698.597	2.794.388

Fuente: Simulador de créditos hipotecarios del sitio Mudafy

infobae

El Banco Nación se posicionó como el que ofreció la cuota inicial más baja, con una TNA del 4,5% y un ingreso mínimo

requerido de poco más de dos millones de pesos. En contraste, entidades como **BBVA**, **Santander** e **Hipotecario** exigieron ingresos superiores a tres millones de pesos debido a tasas nominales más elevadas.

## Gastos adicionales

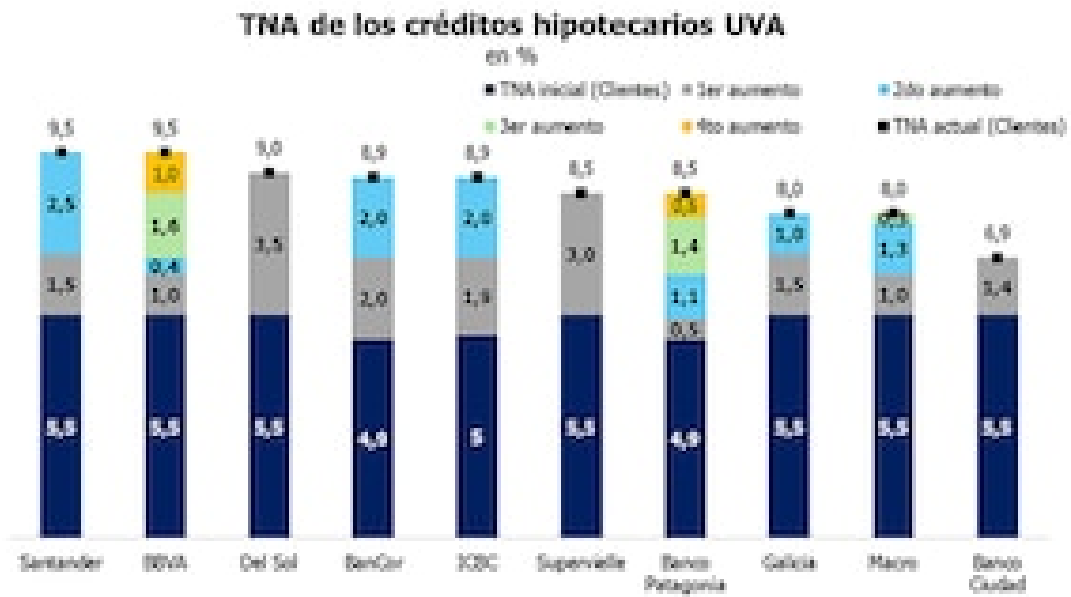
Más allá del ahorro necesario para el **anticipo**, los compradores deben contemplar una serie de **gastos adicionales** asociados al proceso de escrituración y al mantenimiento del préstamo. Entre ellos se encuentran:

- **Impuesto de Sellos:** entre 1,5% y 2% del valor de la propiedad, según la jurisdicción.
- **Comisión bancaria y tasación:** entre 0,5% y 1% del monto solicitado.
- **Honorarios de escribano:** alrededor del 2% del valor del inmueble.
- **Impuestos y tasas registrales:** aproximadamente 1,5%.
- **Certificaciones e inscripciones:** pueden sumar hasta un 0,5%.

Además, el crédito incluye costos recurrentes:

- **Seguro de vida:** obligatorio, entre 0,1% y 0,2% del saldo anual.
- **Seguro de incendio:** mismo rango de valores que el seguro de vida.
- **Impuestos municipales:** variables según la ubicación del bien.

En el caso de quienes logran calificar, el esquema UVA implica una **actualización periódica de las cuotas** según la inflación, por lo que el compromiso financiero no es fijo. Esto requiere una planificación familiar precisa y margen de maniobra ante subas inesperadas en el índice de precios.



Fuente: Encipia en base a relevamiento de mercado

Suba de tasas de los créditos hipotecarios de los principales bancos

El economista **Federico González Rouco** también analizó en redes sociales la situación de los créditos UVA. El especialista registró que hubo bancos que mostraron dos, tres y hasta cuatro subas en sus tasas de crédito hipotecario.

“En promedio, la tasa de estos bancos subió ya 3,1 puntos, de 5,5% a 8,6%”, mencionó. Rouco mencionó que, en la práctica, esto significa un aumento de cuota y del ingreso necesario del 36% respecto a los valores de octubre pasado, cuando comenzaron a cobrar impulso estos préstamos.

En ese mismo análisis, González Rouco detalló que un crédito de **70.000 UVA** tiene hoy una cuota inicial cercana a **500.000 pesos** y que se requieren **ingresos mensuales de unos 2 millones de pesos** para calificar. Destacó además que estas condiciones son más favorables que en otros momentos de la historia reciente del instrumento.

Fuente: Infobae