

# Los créditos hipotecarios UVA aumentaron por tercera vez y hay preocupación en el sector inmobiliario

17/05/2025



Esta semana volvieron a aumentar las tasas de interés de los créditos hipotecarios UVA, que actualizan por encima de la inflación. Algunos bancos ya llevan cinco subas en un año. Tasas que hace 12 meses no llegaban al 5%, ahora están en casi dos dígitos. El sector inmobiliario entró en alerta ante el temor de que se desacelere la demanda de créditos, que para muchas familias es la única alternativa para poder acceder a una vivienda.

“Esta semana volvieron a aumentar varias tasas. Para ver intereses más bajos falta tiempo. También estabilidad, y que sea prolongada”, explicó el economista Andrés Salinas, que realizó un relevamiento sobre la actual oferta del mercado.

Hay bancos que ya llevan cinco aumentos en los costos de los préstamos, en un año. Otros subieron entre dos y cuatro veces. Los que se mantienen sin cambios respecto al relanzamiento de los UVA son, sobre todo, las entidades públicas: el [Banco Nación](#) sigue en 4,5% y el *Ciudad*, en 3,5%. En cambio, otros que lanzaron las líneas con tasas menores al 5%, hoy están en casi dos dígitos. El *Banco Hipotecario*, el *Santander* y el *BBVA* se ubican en 9,5%. El *Supervielle* y el *Patagonia*, por su parte, en 8,5%.

Hay que tener en cuenta que estos créditos hipotecarios se otorgan en **UVA**, que es una **unidad que varía con la inflación**. Por lo cual, el capital se actualiza siguiendo la dinámica de precios. Y a eso hay que **sumarle la tasa fija de casi 10%** en algunos bancos.

Los números relevados por Salinas son para quienes acreditan el sueldo en ese banco, adquieren una primera vivienda y trabajan en relación de dependencia. Aquellos que no cumplan con esas condiciones tendrán **tasas aún mayores**, que superan los dos dígitos.

## ¿Por qué suben las tasas?

El director financiero de un importante banco explicó el motivo del aumento en el costo de los préstamos: “El tema es que hay **una alta demanda de crédito hipotecario** y, siendo préstamos tan largos, les genera una **descalce** grande de plazo a los bancos”.

Ante la consulta de cómo podría mejorarse la situación, detalló: “Para que esta dinámica cambie, los bancos deberían poder securitizar las hipotecas, vendiéndolas como fideicomisos al mercado. Todavía no están dadas las condiciones macroeconómicas para eso, entonces **los bancos suben la tasa para regular un poco la demanda**”.

Desde otro banco, sostuvieron: “Las tasas van a depender de la

liquidez de los bancos y del sistema. **Los créditos crecen a un ritmo más acelerado que los depósitos**, esa liquidez se va achicando y las tasas suben. Hasta dónde y a qué ritmo, nadie lo sabe; depende de la liquidez del sistema”.

Después de un **gran arranque** en 2024 para la vuelta de los créditos, ahora el sector inmobiliario sigue con **preocupación** las subas en las tasas.

“El crecimiento de los préstamos es **similar** al que hubo en la etapa anterior, en **2017**. Con el aumento de tasas, obviamente va a empezar a **paralizarse** un poco la toma de crédito”, anticipó **Alejandro Bennazar**, referente del sector inmobiliario.

Por su parte, **Alejandro Braña**, de *Braña Propiedades*, contó: “Ya hubo más de un millón de solicitudes en todo el país; es decir, **demanda sobra**. Pero hoy **no es una unidad de negocio que les interese a los bancos**”.

De acuerdo con el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, en diciembre de 2024 hubo un 1130 hipotecas en esa jurisdicción, mientras que en el primer trimestre de 2025 se hicieron 2902 operaciones de este tipo, es decir, menos de 1000 por mes.

## **¿Conviene sacar un crédito a estas tasas?**

Sin embargo, hay algunos factores que anticipan que no habrá una paralización de los créditos, sino en tal caso que se ralentice este tipo de líneas. Hay otros factores a tener en cuenta a la hora de sacar un préstamo a 30 años: **el dólar, los salarios y los precios de las propiedades**.

“Las familias toman en cuenta todo un combo, que incluye las tasas, pero también cuánto están los alquileres versus las cuotas. Y **hay mucha avidez de hacerse de una propiedad**”,

explicó Bennazar.

Para Salinas, los bancos que mantienen **tasas** en torno al 4% siguen presentando una oportunidad. “En Chile, pionero en créditos hipotecarios indexados, los costos están en torno al 4% hace un montón de años. Pero siempre hay que tener en cuenta condiciones, como que la familia tenga **salarios que ajusten por inflación**. Los bancos filtran clientes por la tasa, y del lado de la demanda va a depender del salario real de los trabajadores”.



El crédito para la compra de viviendas exhibió una tasa de crecimiento mensual de 14,5% en términos reales, con un aumento interanual de 223,7%. (Foto: Damián Dopacio/NA).

El otro factor son los **precios de las viviendas**, que **subieron muy por debajo de otros activos de inversión**. Bennazar explicó: “El combo también incluye el valor de la propiedad. En el barrio de Recoleta tenés un promedio de US\$3200, US\$3300 el m2. En el histórico del 2017, estabas en US\$4500. Si lo actualizás por inflación, debería salir US\$6000. Eso incentiva a mucha gente”.

Por su parte, **Federico González Rouco**, economista de *Empiria*, sumó **otro factor: el dólar**. “La suba de las tasas hace más

restrictivo el crédito, pero a la vez **el dólar a \$1100 lo hace más atractivo**, y el valor de las propiedades sigue bajo”, mencionó. Hasta abril, las familias obtenían el préstamo y se dolarizaban al MEP de \$1300. En una propiedad de US\$100.000, es una diferencia de casi US\$20.000.

González Rouco agregó un último factor: “En las últimas ocho décadas Argentina tuvo créditos hipotecarios muy pocas veces. Es una **oportunidad para muchos de ser propietarios**. Para algunas personas, la ecuación financiera es secundaria. La pregunta es si se puede o no; y después, si conviene o no”.

Hasta abril, los datos oficiales muestran que **se mantuvo el crecimiento de los préstamos hipotecarios** con tasas de dos dígitos, según el último informe monetario del Banco Central. El crédito para la compra de viviendas exhibió una tasa de crecimiento mensual de **14,5% en términos reales**, con un aumento interanual de 223,7%. Esta línea viene siendo impulsada fundamentalmente por los créditos ajustables por UVA. Habrá que ver qué ocurre en mayo tras este nuevo aumento de tasas.

Fuente: TN