

Se complica el acceso a los créditos hipotecarios tras la suba de tasas

08/09/2025



Por la suba de tasas, los bancos vienen endureciendo las condiciones para acceder a los créditos hipotecarios, con un incremento de tasas y mayores requisitos. Esto impacta no solo en la cantidad de préstamos otorgados, sino también los requisitos para aspirar a un crédito.

El alza en las tasas que aplican los bancos privados llegó a superar el 15% en algunos casos, como en el Banco Macro, y entre 11,5% y 12% en el Galicia y el Hipotecario. Este incremento elevó los costos de las cuotas mensuales de los préstamos, que muchas veces se volvieron inaccesibles para un amplio sector de compradores. A esto se sumó la reducción de los plazos máximos para la financiación y la implementación de mayores exigencias en cuanto a ingresos demostrables y garantías adicionales.

Algunos **bancos públicos**, como el **Nación** y el **Ciudad**, **mantuvieron líneas con tasas comparativamente más bajas**, entre 4,5% y 4,9%, y condiciones más flexibles respecto a plazos y montos. Sin embargo, algunas de estas entidades suspendieron temporalmente líneas de crédito hipotecario, como el Banco del Chubut y el Ciudad, aunque mantuvieron el desembolso de los créditos ya solicitados. Para algunos analistas, esto refleja dificultades en el fondeo a largo plazo y la ausencia de un mercado sólido para la securitización de hipotecas, factores que generan tensiones en el sistema financiero y limitan la oferta crediticia.



Especialistas del sector inmobiliario y economistas señalaron que **la combinación de una mayor tasa junto a requisitos más estrictos encareció y restringió el acceso al crédito para la mayoría de la gente**, obligando a muchos compradores a reducir sus expectativas. Así, muchos solicitantes debieron optar por propiedades de menor tamaño, mudarse a barrios con valores más accesibles o directamente pasar al mercado de alquiler.

El endurecimiento del scoring crediticio y la exigencia de antigüedad laboral o permanencia con el banco para acceder también influyeron en el freno de operaciones, que en muchos casos estaban casi cerradas antes de la recalificación de los

bancos.

Incertidumbre en el futuro de los créditos hipotecarios

En el contexto económico actual, marcado por la volatilidad cambiaria, la proximidad de elecciones y la escasez de pesos en el sistema financiero, **la demanda por estos créditos creció fuertemente tras un período de tasas bajas y señales optimistas**, algo que generó un desajuste entre oferta y demanda que fue aprovechado por las entidades bancarias para ajustar sus condiciones.

La **presión inflacionaria** y la **incertidumbre política** incrementaron esta distancia, endureciendo aún más el acceso a financiamiento hipotecario, especialmente en el sector privado.



A pesar de las dificultades, **algunas líneas de crédito especializadas intentaron mantenerse competitivas**, como las que ofrece el Banco Ciudad en ciertos barrios con tasas de alrededor del 4,5% más UVA, aunque con cuotas iniciales más

altas respecto a períodos anteriores. Esta alternativa busca ofrecer un alivio en zonas específicas, pero su impacto general es limitado frente a un mercado que tiende hacia la restricción y mayor selectividad bancaria.

Fuente: La Mañana de Neuquén.