

Créditos hipotecarios: ¿cuáles son los bancos que lo ofrecen y que requisitos piden?

17 mayo, 2024



Se han lanzado líneas de financiamiento para la compra o la construcción de viviendas, acá te contamos cuales son los requisitos que necesitas tener, las condiciones ofrecidas y que bancos ofrecen estos créditos.

Después de un lustro en el que prácticamente no existieron créditos hipotecarios en Argentina, surge una nueva esperanza para quienes sueñan con tener su casa propia, ampliarla o refaccionarla. Los siguientes trece bancos lanzaron líneas de préstamos para la compra, refacción o ampliación de viviendas, reiniciando la actividad en el sector inmobiliario: Banco Nación, Hipotecario, Ciudad, Supervielle, Santander, ICBC, Macro, Del Sol, BBVA, Galicia, Banco de Córdoba (Bancor), del Neuquén y Corrientes.

Para acceder a estos créditos hipotecarios es fundamental acreditar los ingresos mensuales requeridos para afrontar una cuota que no debe superar entre el 25% y el 35% de los ingresos del solicitante y/o su grupo familiar, según el caso.

¿Cuál es el salario mensual mínimo que una persona o familia debe tener para calificar para estos nuevos créditos hipotecarios? “Varía según cada banco. Aunque algunos bancos solicitan un ingreso mínimo específico, el requisito fundamental en casi todos es que la cuota a pagar no supere el 25% de los ingresos del grupo familiar conviviente”, detalló a Infobae Alejandro Braña, experto en Real Estate y miembro del Colegio Inmobiliario porteño.

Por ejemplo, una compra venta de USD 100.000 donde alguien necesita financiar el 80%, debe pedir USD 80.000, en este caso la línea del Banco Hipotecario, en un plazo a 30 años da una cuota inicial de \$682.903 y el ingreso a demostrar por el grupo familia conviviente es de 2.731.610,26 de pesos.

El economista Federico González Rouco indicó que “los bancos también evalúan la estabilidad laboral, requiriendo en muchos casos entre seis a doce meses en la categoría laboral actual. Además, es crucial tener un buen historial”. Agregó que el banco realiza un exhaustivo scoring (una herramienta que utiliza para decidir si se otorga el préstamo en función de la capacidad de endeudamiento y de la solvencia del interesado) de antecedentes financieros y laborales para otorgar los créditos hipotecarios”.

Los requisitos incluyen al menos 12 meses de empleo en relación de dependencia o entre 6 y 12 meses en categoría de monotributista.

Escenario

Una pre-calificación o “Veraz” inicial determina si el solicitante puede avanzar en la solicitud, y un historial crediticio negativo puede ser una barrera infranqueable.

Las diferencias entre las líneas de créditos hipotecarios de los distintos bancos se deben a la competencia en el mercado. Según Braña, esta situación fue sorprendente, ya que se esperaba que las ofertas aparecieran a fin de año o en 2025, pero en tres semanas ya hay 13 entidades ofreciéndolos desde que el Banco Hipotecario lanzó la primera propuesta.

“Entre las opciones, se destaca el Banco Ciudad con una tasa del 5,5%, reducida al 3,5% si la compra se realiza en el Microcentro porteño. Este banco financia hasta el 75% del valor del inmueble con un plazo de hasta 20 años”, amplió Braña.

Algunas entidades ofrecen condiciones diferentes, como mayores porcentajes de financiación y plazos más largos. El Bancor, por ejemplo, lanzó una oferta innovadora al financiar el total de la compra del inmueble.

Estas son algunas de las propuestas de créditos hipotecarios UVA:

□Supervielle

Plazo: hasta 30 años.

Porcentaje de financiación: 80%.

Tasa UVA + TNA: 8%.

Relación C/I: 25%.

Ingreso grupo familiar conviviente: \$ 2.512.412.

Cuota mensual UVA (\$): 615.

Cuota mensual: \$628.103.

Nación

Plazo: hasta 30 años.

Porcentaje de financiación: 75%.

Monto: USD 75.000.

Tasa UVA + TNA: 8%.

Relación C/I: 25%.

Ingreso grupo familiar conviviente: \$ 2.355.384.

Cuota mensual UVA: 576.

Cuota mensual: \$588.546.

□Bancor

Plazo: hasta 20 años.

Monto: USD 100.000.

Tasa UVA + TNA: 4,90%.

Relación C/I: 25%.

Porcentaje de financiación: 100%.

Ingreso grupo familia conviviente: \$2.801.021.

Cuota mensual UVA: 686.

Cuota mensual: \$700.255.

Ciudad

Plazo: hasta 20 años.

Porcentaje de financiación: 75%.

Monto: USD 75.000.

Tasa UVA + TNA: 5,5%.

Relación C/I: 25%.

Ingreso grupo familiar conviviente: \$2.208.118.

Cuota mensual UVA: 1022.

Cuota mensual: \$552.030.

Hipotecario

Plazo: hasta 30 años.

Porcentaje de financiación: 80%.

Monto: USD 80.000.

Tasa UVA + TNA: 8,65%.

Relación C/I: 25%.

Ingreso grupo familiar conviviente: \$2.669.245.

Cuota mensual UVA: 653.

Cuota mensual: \$667.311.

Macro

Plazo: hasta 20 años

Porcentaje de financiación: 75%. (Este cuenta con una Línea Joven -para jóvenes menores de 30 años; primera vivienda; con acreditación de haberes en Banco Macro y fianza de padre/s-. En ese caso se extiende el porcentaje de financiación Hasta 90% del valor de la vivienda),

Monto: USD 75.000,

Tasa UVA + TNA: 7%,

Relación C/I: 25%,

Ingreso grupo familiar conviviente: \$ 2.325.896.

Cuota mensual UVA: 620

Cuota mensual: \$581.474.

Fuente: Infobae