



Colegio  
Inmobiliario

# Informe

# Creditos

# Hipotecarios uva

Observatorio Estadístico  
del Sector Inmobiliario.



Colegio  
Inmobiliario

# CASO TESTIGO

## Propiedad de USD 100.000

Financiación 70% | Plazo 20 años | Sistema francés

*Fecha de corte: 1 de mayo de 2026*

Observatorio Estadístico  
del Sector Inmobiliario.



Colegio  
Inmobiliario



# Informe Creditos Hipotecarios uva

## RESUMEN EJECUTIVO

*Este informe analiza la oferta vigente de crédito hipotecario UVA en el sistema financiero argentino al 1 de mayo de 2026, con foco en operaciones de compraventa en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se calcula la cuota inicial y el ingreso mínimo requerido para una propiedad de USD 100.000, financiando el 70% del valor a 20 años por sistema francés. El monto seleccionado representa el caso testigo más frecuente del segmento de compradores con financiación bancaria en CABA y permite incluir todas las líneas hipotecarias disponibles en el sistema.*

*El mercado de CABA muestra en el primer trimestre de 2026 un volumen total de escrituras prácticamente estable respecto al mismo período de 2025 (12.580 vs 12.684 operaciones), pero con una caída del 24,4% en las operaciones realizadas con hipoteca. La participación del crédito sobre el total de escrituras pasó del 22,9% al 17,4%, lo que confirma un mercado que se sostiene mayormente con capital propio mientras el financiamiento bancario pierde protagonismo.*



# Informe Creditos Hipotecarios uva



## GRÁFICO 1 // ESCRITURAS E HIPOTECAS EN CABA



Fuente: Consejo de Escrituras de la Ciudad de Buenos Aires - Informe mensual mayo, febrero y marzo 2026.

Las escrituras totales se mantienen casi iguales entre los dos trimestres, pero el segmento azul (operaciones con crédito hipotecario) se achica del 22,9% al 17,4% del total.

En este contexto, las tasas comenzaron a comprimirse a partir de marzo de 2026. La tasa nominal anual promedio del sistema se ubica hoy en torno al 9,5%, valor similar al previo a las elecciones legislativas. El Banco Nación mantiene la tasa más baja del mercado (6% TNA para clientes con cuenta sueldo) y otorga el 84% de las nuevas hipotecas del sistema en abril de 2026

Los privados líderes en tasa son ICBC (6,9%), BBVA en su línea bonificada (7,5%), Credicoop (8%), Banco Macro (8,5%, recién bajada de 15%) y Galicia (9,5%, recién bajada de 15%). Santander y Banco Ciudad se ubican en 9,5%, y Patagonia en 9,7%.



## GRÁFICO 2 // EVOLUCIÓN DE LA TNA PROMEDIO DEL SISTEMA



Fuente: BCRA - Informe Mensual de los Bancos del Sistema - Elaboración propia

La línea muestra cómo evolucionó la tasa promedio entre mayo 2024 y abril 2026. El pico se dio antes de las elecciones legislativas (11,7%) y hoy se ubica en 10,2%.

La cuota inicial de un crédito de USD 70.000 a 20 años oscila entre \$707.117 (Banco Nación) y \$1.086.772 (Banco Nación sin cuenta sueldo al 12%). El ingreso familiar mínimo, aplicando la relación cuota/ingreso del 25%, va desde \$2.828.470 hasta \$4.347.088, según el banco y la línea elegida. La oportunidad comercial está en la combinación de un mercado activo con tasas en compresión:

si la baja de tasas se sostiene, hay margen para que la participación del crédito vuelva a ganar peso en las operaciones de CABA.



## SUPUESTOS DEL CÁLCULO



### TODOS LOS CÁLCULOS SE REALIZAN SOBRE LAS SIGUIENTES BASES VERIFICABLES:

Variable	Valor
Valor de la propiedad	USD 100.000
Tipo de cambio (Dólar BNA venta, 01/05/2026)	\$1.410
Valor de la propiedad en pesos	\$141.000.000
Valor UVA al 29/04/2026	\$1.912,36
Plazo del crédito	20 años (240 cuotas)
Sistema de amortización	Francés (BCRA Com. A6069)
Financiación	70% del valor (USD 70.000 = \$98.700.000)
Relación cuota/ingreso	25%

La cuota inicial se expresa en pesos al valor UVA de la fecha de corte. El sistema francés establece que la cuota nominal en UVA permanece constante a lo largo del préstamo, mientras que el valor en pesos se actualiza mes a mes según la evolución del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), que replica la inflación medida por el IPC del INDEC.



# METODOLOGÍA DE CÁLCULO

## METODOLOGÍA DE CÁLCULO

Se aplica la fórmula del sistema francés de amortización:

$$\text{Cuota} = \text{Capital} \times [ i \times (1+i)^n ] / [ (1+i)^n - 1 ]$$

Donde:

- **Capital:** monto del préstamo en pesos al valor UVA de hoy.
- **i:** tasa mensual, igual a TNA dividida por 12.
- **n:** cantidad de cuotas, en este caso 240 (20 años × 12 meses).

### **Ejemplo verificable: Banco Nación a 6% TNA**

Capital del préstamo: \$98.700.000 (70% de USD 100.000 al tipo de cambio de \$1.410).

$i$  mensual =  $0,06 / 12 = 0,005$ .

$(1,005)^{240} = 3,3102$ .

Factor cuota =  $0,005 \times 3,3102 / 2,3102 = 0,007164$ .

**Cuota inicial = \$98.700.000 × 0,007164 = \$707.117.**

El ingreso mínimo se obtiene dividiendo la cuota por la relación cuota/ingreso del 25%, criterio estándar del sistema bancario argentino.



# SUPUESTOS DEL CÁLCULO



## CUADRO COMPARATIVO POR BANCO Y LÍNEA

Tasas vigentes y cuota inicial para una propiedad de USD 100.000, financiando el 70% a 20 años. Ordenado de menor a mayor cuota. El cuadro incluye todas las líneas hipotecarias UVA disponibles en el sistema bancario argentino, con excepción de Banco Ciudad, que se presenta por separado en la sección 8 del presente informe debido a sus condiciones particulares de admisión.

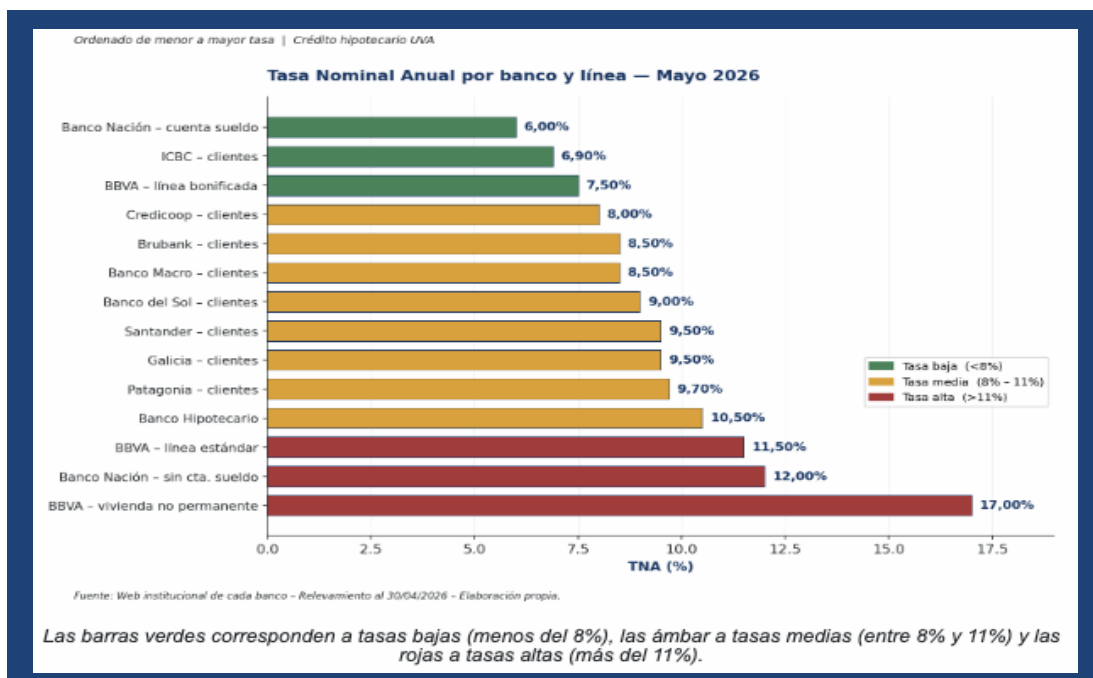
Banco / Línea	TNA	Cuota inicial	Ingreso mín. (25%)
Banco Nación – Cuenta sueldo	6,00%	\$707.117	\$2.828.470
ICBC – Clientes	6,90%	\$759.307	\$3.037.227
BBVA – Línea bonificada	7,50%	\$795.120	\$3.180.482
Credicoop – Clientes	8,00%	\$825.566	\$3.302.265
Brubank – Clientes	8,50%	\$856.542	\$3.426.166
Banco Macro – Clientes	8,50%	\$856.542	\$3.426.166
Banco del Sol – Clientes	9,00%	\$888.030	\$3.552.118
Santander – Clientes	9,50%	\$920.013	\$3.680.054
Galicia – Clientes	9,50%	\$920.013	\$3.680.054
Patagonia – Clientes	9,70%	\$932.942	\$3.731.769
Banco Hipotecario	10,50%	\$985.401	\$3.941.604
BBVA – Línea estándar	11,50%	\$1.052.566	\$4.210.264
Banco Nación – Sin cuenta sueldo / 2da vivienda	12,00%	\$1.086.772	\$4.347.088
BBVA – Vivienda no permanente	17,00%	\$1.447.732	\$5.790.929



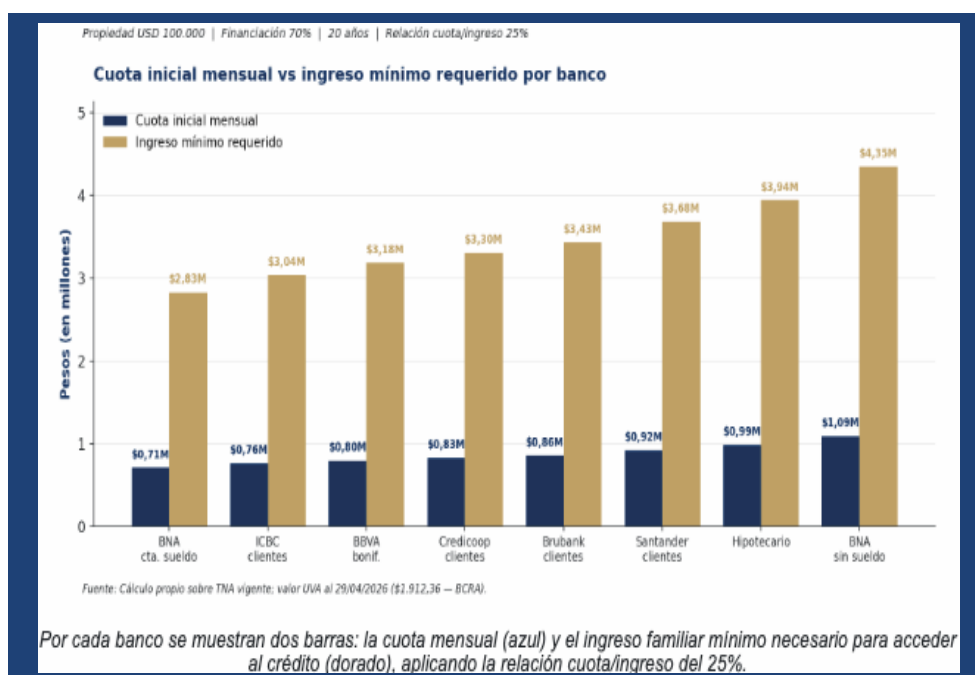
# Informe Creditos Hipotecarios uva



## GRÁFICO 3 // TASA NOMINAL ANUAL POR BANCO Y LÍNEA



## GRÁFICO 4// CUOTA INICIAL MENSUAL VS INGRESO MÍNIMO REQUERIDO





# ACLARACIONES TÉCNICAS

## **Sobre la cuota**

La cuota inicial está expresada en pesos al valor UVA del 29 de abril de 2026. La cuota nominal en pesos se actualiza mes a mes según la evolución del CER. Esto implica que, en términos reales, la cuota se mantiene constante respecto del salario si los ingresos del tomador acompañan a la inflación.

## **Sobre los costos no incluidos**

La cuota informada corresponde únicamente al pago del capital y los intereses. No incluye el seguro de vida sobre saldo deudor ni el seguro de incendio del inmueble, que son obligatorios y se suman mes a mes a la cuota. Tampoco incluye la comisión por tasación ni los gastos de escrituración, que son costos de única vez al momento de tomar el crédito.

## **Sobre la diferencia entre TNA y CFTEA**

La Tasa Nominal Anual (TNA) es la tasa pura del préstamo. El Costo Financiero Total Efectivo Anual (CFTEA) es el indicador que incorpora todos los costos asociados (seguros, gastos administrativos, IVA) y refleja el costo real del crédito para el tomador. En las líneas hipotecarias UVA del sistema argentino, el CFTEA se ubica entre 0,5 y 2 puntos porcentuales por encima de la TNA, según el banco.

## **Sobre BBVA**

BBVA mantiene dos líneas activas. La línea bonificada al 7,5% TNA está disponible para monotributistas y responsables inscriptos con dos años de antigüedad e ingreso igual o superior a cuatro Salarios Mínimos Vitales y Móviles. La línea estándar al 11,5% TNA, vigente al 30 de abril de 2026 según la ficha pública del banco, aplica al resto de los perfiles para vivienda permanente. La línea para vivienda no permanente sigue al 17% TNA.

## **Sobre Banco Nación**

La tasa de 6% TNA aplica para vivienda única, familiar y de ocupación permanente, con cuenta sueldo en la entidad y monto máximo de 157.500 UVA (equivalente a \$301,2 millones al valor UVA actual). Sin cuenta sueldo o para segunda vivienda, la tasa se duplica al 12% TNA, con tope de 260.000 UVA.

## **Sobre la tendencia del mercado**

La TNA promedio del sistema (operaciones con acreditación de haberes) se ubica en torno al 9,5% al cierre de abril 2026, valor similar al pre-electoral. Tras el pico del 11,7% alcanzado en torno a las elecciones legislativas, varios bancos realizaron correcciones a la baja entre marzo y abril: Banco Galicia y Banco Macro bajaron de 15% a 9,5% y 8,5% respectivamente, Credicoop pasó del 12% al 8%, Banco Hipotecario del 12,5% al 10,5%, Patagonia del 12,5% al 9,7% y Santander del 12,5% al 9,5%. BBVA y Banco Nación se mantienen como las entidades con las tasas más bajas del sistema.

## **Sobre la actualización de la cuota por CER**

La cuota nominal en pesos de un crédito UVA se ajusta diariamente según la evolución del Coeficiente de Estabilización de Referencia, que replica el Índice de Precios al Consumidor del INDEC con un rezago de un mes y medio. En términos prácticos, si la inflación mensual es del 2%, la cuota del mes siguiente sube aproximadamente ese porcentaje en pesos. La cuota en UVA se mantiene constante a lo largo del plazo del crédito, lo que protege al banco del riesgo inflacionario. El tomador del crédito asume ese riesgo, mitigado únicamente por la evolución paralela del salario.

## **Sobre los plazos disponibles**

La mayoría de los bancos del sistema ofrecen plazos de hasta 20 años para el crédito hipotecario UVA. Algunas entidades, como BBVA y Banco Hipotecario, extienden el plazo hasta 30 años (360 meses), lo que reduce la cuota inicial pero incrementa el costo financiero total. Banco Nación habilita plazos de hasta 30 años para créditos a monotributistas y empleados con acreditación de haberes. La elección del plazo debe equilibrar la accesibilidad de la cuota inicial con el costo total acumulado del préstamo y la edad del tomador al momento del último vencimiento.



## FUENTES VERIFICADAS



**TODOS LOS DATOS DEL PRESENTE INFORME  
PROVIENEN DE FUENTES PRIMARIAS O DE  
RELEVAMIENTOS PÚBLICOS VERIFICABLES  
AL CIERRE DEL INFORME.**

Fuente	Dato verificado
BCRA	Valor UVA al 29/04/2026: \$1.912,36
Banco Nación	Tipo de cambio venta al 01/05/2026: \$1.410
Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires	Estadísticas mensuales de escrituras e hipotecas en CABA – enero, febrero y marzo 2026
BBVA Argentina	Ficha de tasas hipotecarias UVA – vigencia 01 al 30 de abril 2026
Banco Nación – bna.com.ar	Cuadro de tasas hipotecarias UVA línea +Hogares
Banco de la Nación Argentina	Reporte oficial línea +Hogares con BNA – Participación del 84% en nuevas hipotecas, abril 2026
BCRA – Informe Monetario Diario	Tasas de interés de préstamos otorgados en pesos – serie mensual
ICBC, Santander, Patagonia, Galicia, Macro, Hipotecario, Supervielle, Credicoop, Banco Ciudad	Web institucional – Tasas y condiciones vigentes al 30/04/2026
INDEC – IPC	Índice de Precios al Consumidor (base de cálculo del CER y UVA)

Las tasas y condiciones de cada banco se actualizan mensualmente. Antes de iniciar una operación, recomendamos verificar las condiciones definitivas en la sucursal o la web institucional del banco elegido.



# LECTURA COMERCIAL

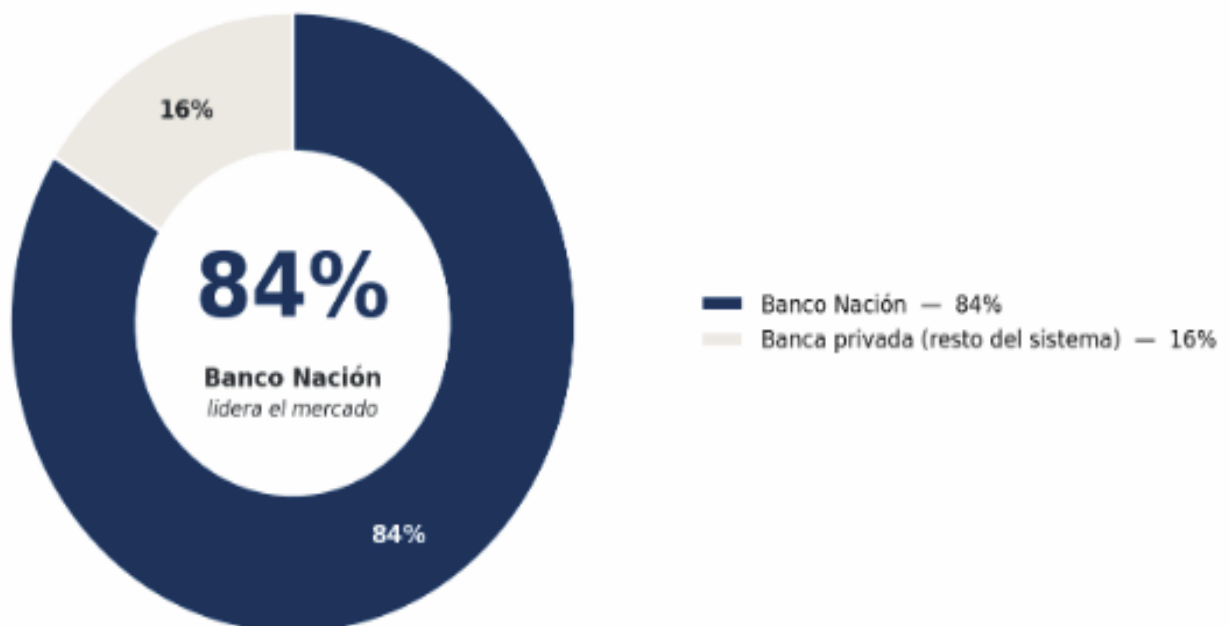
La compresión de tasas entre marzo y abril 2026 mejora levemente las condiciones de acceso, aunque el ingreso mínimo requerido continúa siendo elevado en relación al salario promedio del país. La cuota inicial recién compite con el alquiler de mercado en CABA cuando la TNA opera por debajo del 8%, condición que hoy solo cumplen Banco Nación, ICBC y la línea bonificada de BBVA.



## GRÁFICO 5// CONCENTRACIÓN DEL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO

### Concentración del mercado de crédito hipotecario

Participación sobre el total de nuevas hipotecas otorgadas en el sistema



Fuente: Banco de la Nación Argentina - Reporte oficial línea +Hogares con BNA, abril 2026.

El Banco Nación otorga 21 de cada 25 nuevas hipotecas del sistema (84% en abril 2026). Esto explica por qué los movimientos de tasa de esta entidad marcan el ritmo del mercado.



# BANCO CIUDAD

## ANÁLISIS ESPECÍFICO

El Banco Ciudad mantiene tres líneas hipotecarias UVA vigentes, todas competitivas en tasa pero con condiciones de admisión específicas que las diferencian del resto del sistema. La línea subsidiada al 7,50% TNA es una de las más bajas del mercado, comparable a la línea bonificada de BBVA, pero está acotada a vivienda primera y permanente, con un monto máximo de crédito de \$100 millones, superficie cubierta de hasta 80 m<sup>2</sup> y valor por metro cuadrado de hasta USD 2.800. Las líneas Microcentro/zona sur (8,50%) y resto CABA (9,50%) son aplicables a operaciones de mayor tamaño, aunque exigen ingresos verificables más restrictivos.

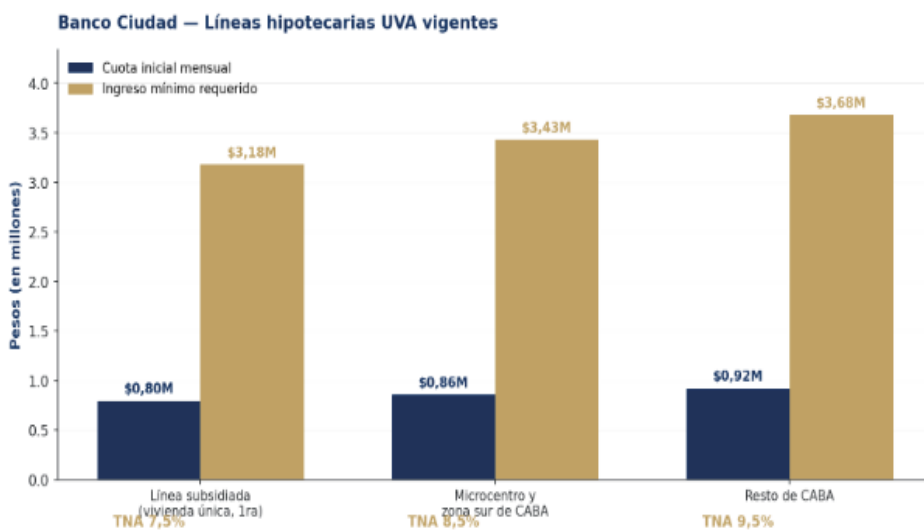
Para el caso testigo analizado (propiedad de USD 100.000 en CABA, financiación 70% a 20 años por sistema francés), las tres líneas aplican y presentan cuotas e ingresos mínimos competitivos:

Línea	TNA	Cuota Inicial	Ingreso mín. (25%)
Línea subsidiada (vivienda única, primera)	7,50%	\$795.120	\$3.180.482
Microcentro y zona sur de CABA	8,50%	\$856.542	\$3.426.166
Resto de CABA	9,50%	\$920.013	\$3.680.054



## GRÁFICO 6// BANCO CIUDAD: COMPARATIVO DE LÍNEAS HIPOTECARIAS UVA

Propiedad USD 100.000 | Financiación 70% | 20 años | Sistema francés



Fuente: Web institucional Banco Ciudad - Relevamiento al 30/04/2026.

Cuota inicial mensual (azul) e ingreso mínimo requerido (dorado) para una propiedad de USD 100.000, según la línea aplicable.

La línea subsidiada del Banco Ciudad es particularmente competitiva para compradores de primera vivienda en barrios accesibles de CABA, donde el valor por metro cuadrado se mantiene por debajo de los USD 2.800. Para propiedades en Microcentro y zona sur, la línea al 8,50% TNA compite directamente con Banco Macro y Brubank, mientras que para el resto de CABA, la tasa de 9,50% se ubica en la mediana del mercado, en línea con Santander y Galicia.