Cómo elegir el mejor crédito hipotecario para comprar una propiedad

Muchas gracias a Diario Iprofesional por consultarme sobre la actualidad del mercado inmobiliario.
Aquí compartimos la nota publicada por Nicolás Bal en el portal con mi opinión y la de otros colegas.



Luego de un quinquenio caracterizado por su limitada presencia, el **crédito hipotecario** volvió al centro de la escena y, cuan ave Fénix, en prácticamente una semana prendió la mecha que tracciona el sector de bienes raíces en la Argentina. Por estos días, el mercado se encuentra poco menos que pasivo por esta herramienta que ya tomó una relevancia prima donna, con propuestas que, pese a detalles que las diferencian, muestran iguales intenciones: la posibilidad de adquirir, refaccionar, mejorar o ampliar una primera o segunda vivienda.

Casi en orden de aparición, estos **créditos hipotecarios UVA** (Unidad de Valor Adquisitivo) fueron impulsados por el Banco Hipotecario y, efecto dominó de por medio, le siguieron el Ciudad y el Supervielle. Pero asimismo se fueron adicionando el Banco del Sol (Grupo SanCor), el ICBC, los bancos «oficiales» de la provincia de Córdoba –BanCor, que permite cubrir el 100% del precio de la vivienda–, Neuquén y Corrientes. Como asimismo emergió en la escena el Banco Nación, el player más grande; aunque su acceso será posible recién el 20 de mayo, trae una novedad histórica para la misma entidad: posibilitará la adquisición de una segunda propiedad.

Con tanta celeridad, si bien es posible que mientras estemos leyendo esta nota periodística se sigan agregando, se adicionaron a esta fila el Santander, disponible a partir del 27 de mayo, y el Banco Macro, BBVA (con una tasa muy alta, 6,5%) y Galicia, algunos de ellos sin monto máximo.



Con tanto vértigo, las noticias de **nuevas líneas de créditos hipotecarios** que se suceden in crescendo vienen generando vacilaciones diversas entre quienes pretenden disponer de ellos con el fin de comprar una propiedad. Y en el transcurso de las próximas semanas seguramente continúen añadiéndose

otros bancos con propuestas competitivas.

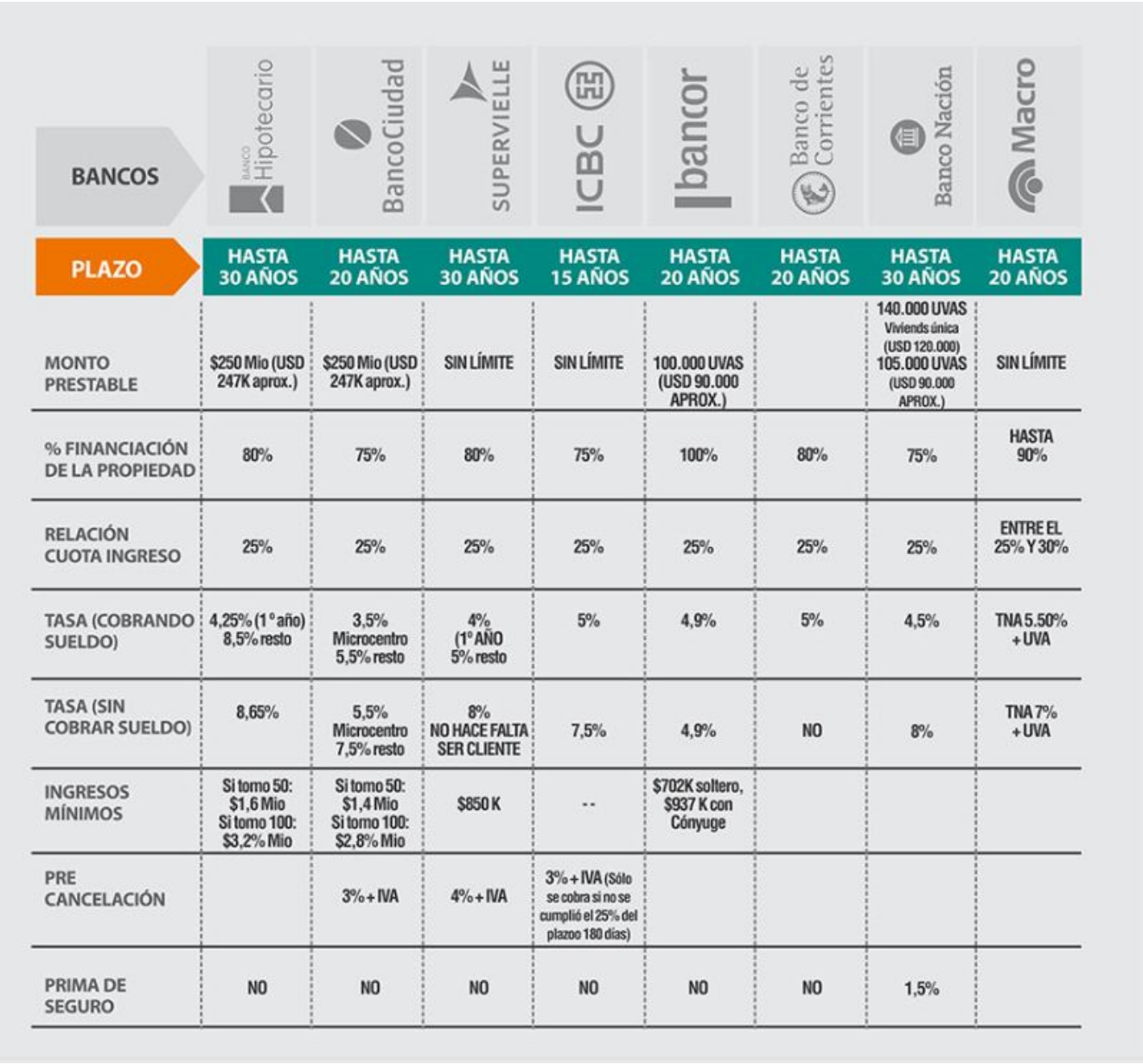
Qué crédito hipotecario conviene más para comprar una propiedad

En un contexto donde en la Ciudad de Buenos Aires aumenta la presión de demanda en unidades de menos de u$s100.000, u$s250.000 en el caso de GBA norte y la misma cifra en la zona oeste-sur del Gran Buenos Aires –conforme un estudio realizado por Zonaprop–, hay otro dato que adquiere valor para analizar al momento de comprar una propiedad con crédito hipotecario UVA: como estos ajustan por inflación, si la idea es decidir cuándo tomar cualquiera de ellos, algunos especialistas consultados expresan que «mejor esperar un poco».

> *La razón es que resultarán «una buena alternativa si realmente vamos a una inflación descendente y constante», asevera Fernando Pozzi, socio gerente de Pozzi Inmobiliaria.*
>
> *Y destaca que hace seis años que hay gente que renta porque no puede comprar y paga mensualmente un valor complicado. No obstante, «a quien pueda hacerse cargo de una cuota, le conviene porque esta es similar al valor de un alquiler».*

«Como las tasas ofrecidas son muy similares y bajas en referencia con la inflación, si fuera a comprar hoy una propiedad me tomaría el tiempo para analizar la situación económica por encima de la urgencia de conseguir un precio más bajo», aconseja Juan Pablo Pinelli, director de EJP Construcciones y Servicios SAS. En ese marco, si la idea de vivienda permanente en el microcentro es viable, tanto sea por cercanía al trabajo o la universidad, «entonces el crédito del Banco Ciudad se trata de una gran opción, con la tasa subsidiada para la reconversión de esta zona», resalta Pinelli.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS, ¿CUÁL CONVIENE?



BANCOS	Hipotecario	BancoCiudad	SUPERVIELLE	ICBC	bancor	Banco de Corrientes	Banco Nación	Macro
PLAZO	HASTA 30 AÑOS	HASTA 20 AÑOS	HASTA 30 AÑOS	HASTA 15 AÑOS	HASTA 20 AÑOS	HASTA 20 AÑOS	HASTA 30 AÑOS	HASTA 20 AÑOS
MONTO PRESTABLE	$250 Mio (USD 247K aprox.)	$250 Mio (USD 247K aprox.)	SIN LÍMITE	SIN LÍMITE	100.000 UVAS (USD 90.000 APROX.)		140.000 UVAS Vivienda única (USD 120.000) 105.000 UVAS (USD 90.000 APROX.)	SIN LÍMITE
% FINANCIACIÓN DE LA PROPIEDAD	80%	75%	80%	75%	100%	80%	75%	HASTA 90%
RELACIÓN CUOTA INGRESO	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	ENTRE EL 25% Y 30%
TASA (COBRANDO SUELDO)	4,25% (1° año) 8,5% resto	3,5% Microcentro 5,5% resto	4% (1° AÑO 5% resto	5%	4,9%	5%	4,5%	TNA 5.50% + UVA
TASA (SIN COBRAR SUELDO)	8,65%	5,5% Microcentro 7,5% resto	8% NO HACE FALTA SER CLIENTE	7,5%	4,9%	NO	8%	TNA 7% + UVA
INGRESOS MÍNIMOS	Si tomo 50: $1,6 Mio Si tomo 100: $3,2% Mio	Si tomo 50: $1,4 Mio Si tomo 100: $2,8% Mio	$850 K	--	$702K soltero, $937 K con Cónyuge			
PRE CANCELACIÓN		3% + IVA	4% + IVA	3% + IVA (Sólo se cobra si no se cumplió el 25% del plazoo 180 días)				
PRIMA DE SEGURO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	1,5%	

Por esos lares, «el crédito de **Banco Ciudad (3,5% + UVA)** te financia a 20 años, relación cuota-ingreso 25% y te da el 75% del valor de la propiedad», especifica el consultor inmobiliario Alan Schachter.

Sin embargo, el Supervielle es el que le sigue en conveniencia si uno posee cuenta en dicho banco, «ya que la tasa es del 5% + UVA, y el primer año es del 4% + UVA, no hay máximo, plazo 30 años, financiación del 80%, relación cuota-ingreso 25%».

¿Otro dato relevante? Este crédito posibilita, incluso,

comprar inmuebles en una microzona que pertenece a Barrio Norte, delimitada por la avenida Santa Fe, Callao, Uruguay y Córdoba.

Pero si la necesidad va por el lado del que necesita vender su propiedad para mudarse y ya encontró la vivienda que buscaba, la propuesta del **Banco Hipotecario** no tiene penalidad de cancelación anticipada. Se trata de un crédito más largo, lo que repercute en una cuota inicial más baja. Inmersos en un contexto inflacionario, «al contar con un remanente de capital más alto, el crecimiento de la deuda será mayor», advierte Pinelli.

Un dato decisor: optar por la mejor tasa

El Hipotecario, el Ciudad y también el Supervielle tienen atributos similares, lo que varía es, mínimamente, la financiación y el plazo. «Tanto el Supervielle como el Hipotecario te financian hasta el 80% y son a 30 años, en cambio, el Ciudad te financia hasta el 75% y es a 10 o 20 años», detalla Francisco Altgelt, presidente de Altgelt Negocios Inmobiliarios.

Quizás lo particular del Supervielle sea «que no tiene límite de monto», pormenoriza. ¿Y en cuanto a la tasa? «Pareciera la del Ciudad, con un 3,5%, pero los bancos, si sos cliente, te la pueden mejorar». En la práctica, la realidad es que, si solo se considera la tasa, «hoy lidera el Supervielle (4% + UVA) como el más ventajoso, seguido por el Ciudad y el Hipotecario».

Por otro lado, «existe mucha expectativa por el lanzamiento de los créditos del Banco Nación y lo que se anticipó como un **mecanismo de tope antiinflación**«, asegura Juan Manuel Vázquez Blanco, economista y gerente general de Fabián Achával Propiedades. Específicamente para quienes acrediten haberes en el banco. Se trata de una línea con 40.000 créditos por u$s100.000 cada uno.

Más allá de estos guarismos, la última entidad bancaria en incorporarse a la seguidilla aprieta el acelerador para el público más joven: de esta manera, el Macro ofrece a los menores de 30 años la posibilidad de financiar hasta el 90% de valor de la propiedad a quienes acrediten haberes en el banco.

> *El Supervielle presentó la tasa más baja: UVA + 4% (primeros 12 meses) para quienes acrediten haberes en el banco*

A pesar de todo, recomienda mirar cada uno de los elementos que hacen al crédito «para evaluar qué gastos de otorgamiento se deben considerar». Pues algunos son bonificados, pero otros (como seguros de incendio, gastos administrativos, entre otros), no.

También está la posibilidad de precancelar cuotas con anticipación, «especialmente importante si cambian las condiciones económicas (si empeoran). En este caso, en general existen limitaciones y penalidades», admite.

Leer nota desde el portal del **Diario Iprofesional**

iPROFESIONAL

Cómo elegir el mejor crédito hipotecario para comprar una propiedad



Con la llegada de esta herramienta financiera, el mercado inmobiliario se activó sobremanera. En detalle, financiación, plazos y tasas para poder decidir.