



HAY **13 BANCOS** PRESTANDO EN LA CIUDAD Y LA TASA ARRANCA EN **6,70%**

*Relevamos una por una las
15 líneas de crédito hipotecario vigentes*





EL CRÉDITO HIPOTECARIO EN LA CIUDAD

Entre el 19 y el 20 de agosto de 2026 el Observatorio relevó, una por una y en el sitio oficial de cada entidad, las condiciones de crédito hipotecario en UVA para vivienda propia, única y permanente: tasa, plazo, financiación máxima, relación cuota/ingreso e ingreso mínimo. El Régimen de Transparencia del BCRA registra 18 entidades con línea hipotecaria UVA en todo el país; trece concentran la operatoria en la Ciudad —las cinco restantes son bancos provinciales del interior, una entidad no bancaria y un banco digital— y son las que este informe releva una por una, con el Régimen como punto de contraste.



DATOS BASE — AGOSTO 2026

Entidades relevadas con operatoria en la Ciudad

13

Sobre 18 con línea UVA en todo el país (BCRA)

Tasa más baja verificada

6,70% TNA

Banco Nación, según su página de producto

Crédito que financia un salario promedio

u\$s 34.507

RIPTE de junio de 2026, a 20 años

Líneas de crédito verificadas

15

Una por una, en el sitio oficial de cada banco

Tasa más alta verificada

15,00% TNA

Banco Supervielle



LO QUE MUESTRA EL RELEVAMIENTO

La tasa va de 6,70% a 15,00% TNA. Sobre un mismo crédito de u\$s 100.000 a 20 años, esa diferencia encarece la cuota un 71,2%: pasa de \$1.152.064 a \$1.971.936. La tasa promedio de los créditos UVA que el sistema financiero otorgó efectivamente trepó de 5,77% en diciembre de 2025 a 7,02% en junio y cedió a 6,98% en julio de 2026.

El hallazgo central es de calidad de información: cinco de las trece entidades con operatoria relevante en la Ciudad tienen informada al BCRA una tasa más alta que la que publican en su propio sitio, y en los cinco casos la diferencia juega en contra del tomador. La brecha llega a 6,5 puntos porcentuales en el caso de Macro.

En materia de accesibilidad, el "ingreso mínimo" que difunden los bancos es un umbral de admisión, no una capacidad de compra. Con el ingreso mínimo publicado por cada entidad, el crédito efectivamente alcanzable va de u\$s 13.795 a u\$s 89.548. En ICBC, el ingreso mínimo de \$1.400.000 habilita un crédito de u\$s 30.380: menos de un tercio de los u\$s 100.000 que suelen tomarse como referencia de mercado.

Medido contra el salario, un ingreso promedio registrado —RIPTE de \$1.915.879 en junio de 2026— financia u\$s 34.507 a 20 años. Para un crédito de u\$s 100.000 hacen falta ingresos brutos por \$5.552.116, equivalentes a 2,90 salarios promedio registrados.

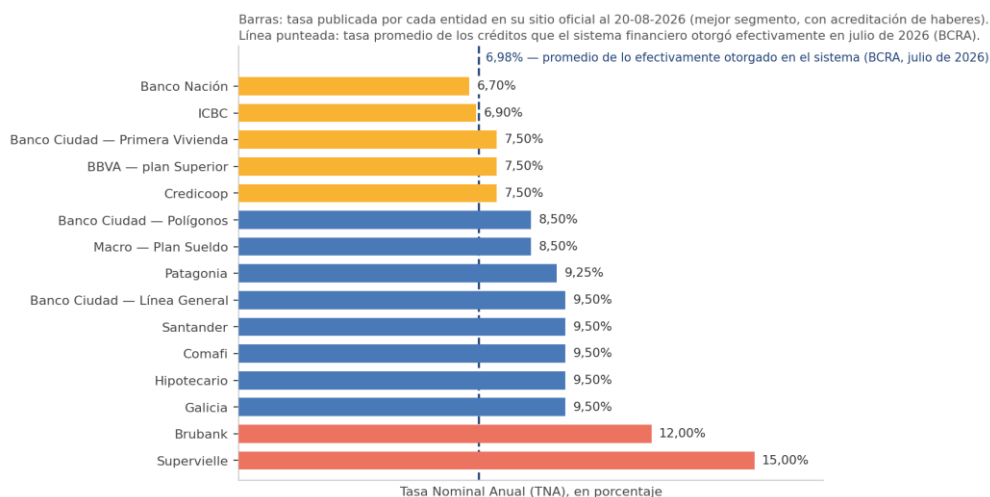


CUÁNTO COBRA CADA BANCO

Para un crédito de u\$s 100.000 a 20 años, la cuota inicial pasa de \$1.152.064 con una TNA (Tasa Nominal Anual) del 6,90% a \$1.971.936 con una TNA del 15,00%. Sobre idéntico capital, plazo y sistema de amortización, la diferencia de tasa encarece la cuota un 71,2%. La tasa no es un detalle del producto: es el producto.

El piso de 6,70% corresponde a la línea de Banco Nación para vivienda única y permanente, con haberes acreditados y propiedad de hasta 210.000 UVA, según su página de producto; el techo de 15,00%, a Banco Supervielle.

Cuánto cobra cada banco por el crédito hipotecario UVA



Cómo leer el gráfico. Las barras muestran la tasa que cada banco publica en su sitio: es el precio de lista de su mejor línea, la que exige acreditación de haberes. La línea punteada es otra cosa: el 6,98% es la tasa promedio de los créditos que el sistema financiero otorgó efectivamente en julio de 2026, según el Informe Monetario Diario del BCRA. Queda por debajo de casi todas las barras porque pondera por monto desembolsado, y el grueso del volumen lo colocan las entidades de tasa más baja. Entre las quince líneas relevadas, la tasa más frecuente es 9,50% —la publican cinco entidades—, el promedio simple es 9,12% y la mediana, 9,25%.

Fuente: sitios oficiales de las entidades, verificados al 20-08-2026, y BCRA, Informe Monetario Diario.



LO QUE PUBLICA CADA BANCO EN SU SITIO

El cuadro reúne las quince líneas relevadas, ordenadas por tasa. En todos los casos se trata del mejor segmento que publica cada entidad, que exige acreditación de haberes en el banco prestamista. La columna de vigencia es deliberada: varias entidades mantienen publicada una vigencia ya vencida.

Entidad	TNA	Plazo máx.	Financiación	Ingreso mínimo	Vigencia declarada
Banco Nación	6,70%	30 años	75%	no publica	tasas al 10-08-2026
ICBC	6,90%	20 años	80%	\$1.400.000	01-08 al 30-09-2026
Banco Ciudad — Primera Vivienda	7,50%	25 años	75%	no publica	27-07 al 30-09-2026
BBVA — plan Superior	7,50%	30 años	80%	4 SMVM	01-08 al 31-08-2026
Credicoop	7,50%	20 años	70%	\$3.500.000	18-08 al 30-09-2026
Banco Ciudad — Polígonos	8,50%	25 años	70%	no publica	27-07 al 30-09-2026
Macro — Plan Sueldo	8,50%	20 años	70%	no publica	tasas al 04-05-2026
Patagonia	9,25%	30 años	75%	no publica	no declara
Banco Ciudad — Línea General	9,50%	25 años	75%	no publica	27-07 al 30-09-2026
Santander	9,50%	20 años	70%	\$2.240.000	23-02 al 31-03-2026
Comafi	9,50%	20 años	75%	\$5.000.000	no declara
Hipotecario	9,50%	15 años	80%	2,2 SMVM	no declara
Galicia	9,50%	20 años	70%	no publica	01-04 al 31-05-2026
Brubank	12,00%	30 años	70%	\$850.000	no declara
Supervielle	15,00%	15 años	65%	no publica	año 2026

El 6,70% de Banco Nación corresponde a su página de producto y a su hoja oficial de tasas, ambas coincidentes, y aplica a vivienda única y permanente con haberes acreditados en la entidad y valor de propiedad de hasta 210.000 UVA; para el resto de los casos informa 12,00%. La entidad venía publicando 6,00% hasta principios de agosto: la suba de 0,70 puntos porcentuales quedó reflejada en su hoja de tasas con vigencia declarada al 10-08-2026. Su reglamentación contractual, en cambio, sigue publicando el 6,00% viejo con pie de página de noviembre de 2025. SMVM: Salario Mínimo, Vital y Móvil.

Fuente: sitios oficiales de las trece entidades. Verificación propia al 20-08-2026. Tasas efectivas anuales convertidas a tasa nominal anual.



EL ANTICIPO Y EL PLAZO

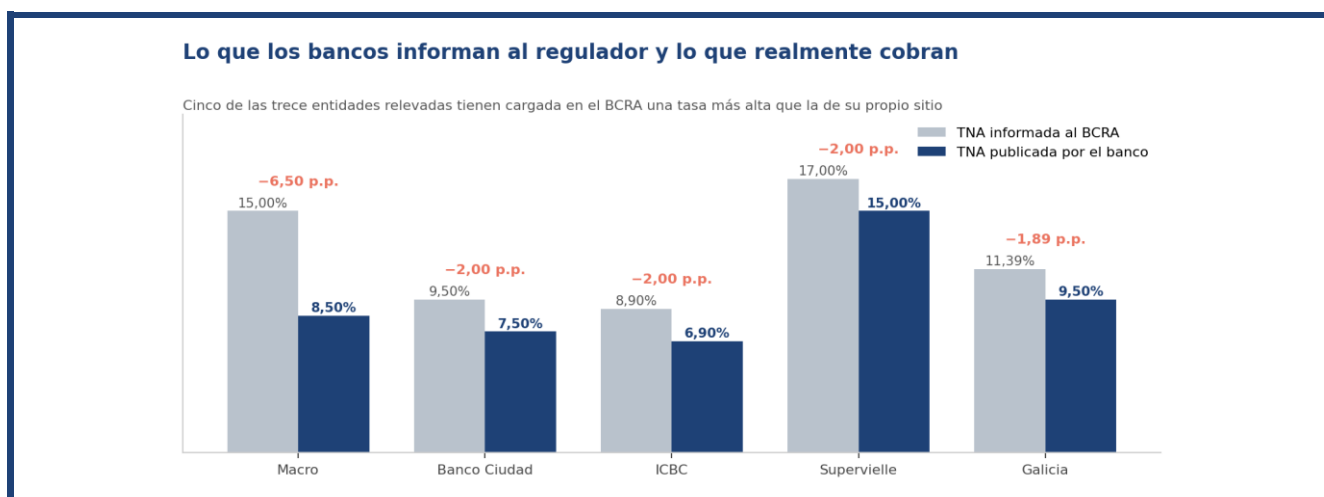
La relación préstamo/valor se ubica entre el 65% y el 80%, con el máximo en ICBC, BBVA y Banco Hipotecario. Sobre una vivienda de u\$s 100.000, el comprador debe disponer de entre u\$s 20.000 y u\$s 35.000 de ahorro propio antes de calificar, más los gastos de escrituración.

El plazo es la otra variable de acceso: a igual tasa del 7,50%, el crédito accesible con un salario promedio pasa de u\$s 32.953 a 20 años a u\$s 37.966 a 30 años, un 15,2% más de capital. Sólo cuatro entidades ofrecen 30 años —Banco Nación, BBVA, Patagonia y Brubank—; Banco Hipotecario y Supervielle no superan los 15.



LO QUE INFORMAN AL REGULADOR Y LO QUE COBRAN

Al contrastar el Régimen de Transparencia del BCRA con la página oficial de cada banco, cinco entidades presentan diferencias, y en los cinco casos el dato informado al regulador es más caro que la oferta real.



La distorsión no se limita al Régimen: varias entidades se contradicen dentro de su propio sitio. Comafi publica 9,50% en su página de producto y 9,00% en su PDF oficial de tasas, que declara vigencia desde junio de 2024. Banco Hipotecario mantiene publicado un formulario de solicitud de enero de 2019, con un monto máximo de \$5.000.000 y un ingreso mínimo de \$10.000. Banco Macro exhibe en su página de producto una leyenda de validez vencida el 31-12-2025 y no publica tasa: su única cifra oficial y fechada es la del PDF de tasas al 04-05-2026. E ICBC informa en el mismo recuadro un ingreso mínimo de \$35.000 y, en los legales de la misma página, uno de \$1.400.000.

La consecuencia es directa para el consumidor: quien compare entidades por el Régimen de Transparencia —o por los relevamientos periodísticos que se elaboran a partir de él— puede descartar al banco más barato del mercado creyendo que es de los más caros. En el otro extremo, Banco Nación y Credicoop actualizaron su carga en el Régimen a los pocos días de mover la tasa —el 10 y el 18 de agosto respectivamente—, lo que muestra que el problema no es del sistema de información sino de la disciplina con que cada entidad lo alimenta.

Recomendación del Observatorio: verificar siempre las condiciones en el sitio oficial de la entidad, exigir la simulación por escrito y no tomar el ingreso mínimo publicado como referencia del crédito que se va a obtener.

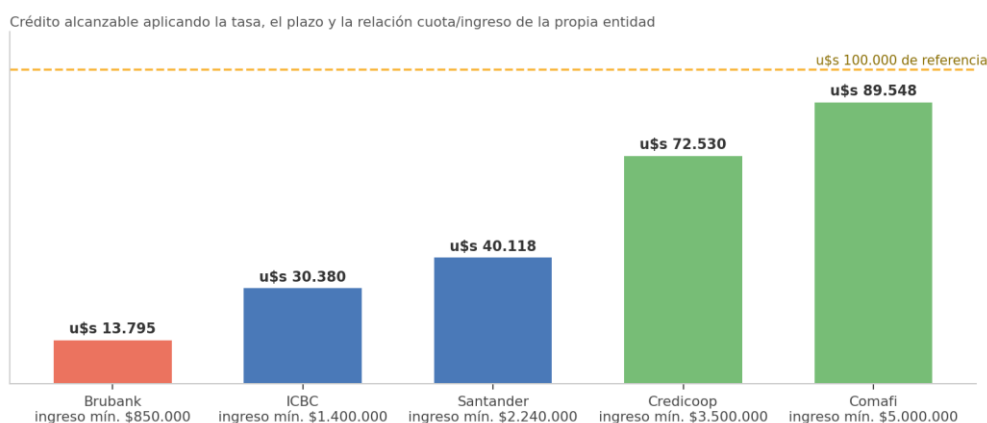
Fuente: elaboración propia. Régimen de Transparencia del BCRA al 20-08-2026, contrastado contra los sitios oficiales en la misma fecha.



EL INGRESO MÍNIMO NO ES LA CAPACIDAD DE COMPRA

El requisito de ingreso mínimo determina si el solicitante puede iniciar el trámite, no cuánto dinero va a recibir. Aplicando a cada ingreso mínimo la relación cuota/ingreso, la tasa y el plazo de la propia entidad, el crédito alcanzable va de u\$s 13.795 a u\$s 89.548. El ejercicio abarca a las cinco entidades que publican su ingreso mínimo en pesos; BBVA y Banco Hipotecario lo expresan en salarios mínimos y las seis restantes no lo publican.

Con el ingreso mínimo que pide cada banco, ¿cuánto crédito se obtiene?



Fuente: elaboración propia sobre ingresos mínimos, tasas, plazos y relaciones cuota/ingreso publicados por cada entidad. Incluye sólo a las cinco entidades que publican el ingreso mínimo en pesos.



QUÉ CRÉDITO SOSTIENE UN SALARIO PROMEDIO

La remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPE, publicado por la Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social) se ubicó en \$1.915.879 en junio de 2026. Descontados los aportes personales, el ingreso neto estimado es de \$1.590.179 y la cuota máxima admisible, con la relación del 25% que exigen todas las líneas verificadas, es de \$397.545 por mes. A 6,90% TNA y 20 años, esa cuota sostiene un crédito de \$51,7 millones: u\$s 34.507.

Escenario	Crédito con 1 salario	Crédito con 2 salarios	Ingreso bruto para u\$s 100.000
ICBC — 6,90% a 20 años	u\$s 34.507	u\$s 69.014	\$5.552.116
Banco Ciudad — 7,50% a 25 años	u\$s 35.923	u\$s 71.846	\$5.333.320
BBVA — 7,50% a 30 años	u\$s 37.966	u\$s 75.933	\$5.046.250
Banco Nación — 6,70% a 30 años	u\$s 41.140	u\$s 82.280	\$4.656.989
Tasa más frecuente — 9,50% a 20 años	u\$s 28.480	u\$s 56.959	\$6.727.216

Fuente: RIPE de mayo de 2026 y tasas verificadas en los sitios oficiales. Cálculo propio.



SÍNTESIS

La oferta de crédito hipotecario es hoy más amplia y más barata de lo que reflejan los relevamientos públicos: dieciocho entidades, tasas desde 6,70% TNA y plazos de hasta 30 años.

El límite no está en la oferta sino en la relación entre la cuota y el salario. Un ingreso promedio registrado financia u\$s 34.507, y el "ingreso mínimo" publicitado no define capacidad de compra alguna.



NOTA METODOLÓGICA Y ALCANCE DEL ANÁLISIS

Las condiciones de las quince líneas que integran este informe fueron verificadas una por una en el sitio oficial de cada entidad entre el 19 y el 20 de agosto de 2026. El Régimen de Transparencia del BCRA se utilizó como listado de entidades y como punto de contraste, no como dato publicable.

Las cuotas, los créditos accesibles y los ingresos requeridos son cálculo propio del Observatorio bajo supuestos uniformes: sistema de amortización francés; capital expresado en UVA, de \$2.083,66 al 20-08-2026; tipo de cambio mayorista de referencia del BCRA, de \$1.497,53 al 19-08-2026; ingreso neto estimado descontando el 17% de aportes personales sobre el salario bruto.

Las tasas informadas corresponden al mejor segmento publicado por cada entidad, que en todos los casos exige acreditación de haberes. Los clientes sin acreditación pagan entre 2 y 4 puntos porcentuales más. Varias entidades publican vigencias vencidas: el dato se toma tal como está publicado y se consigna la fecha declarada.

El emisor no se responsabiliza por decisiones comerciales tomadas en base a estas estimaciones. Las condiciones de crédito cambian con frecuencia y deben confirmarse con cada entidad antes de operar.



FUENTES

Sitios oficiales de Banco de la Nación Argentina, ICBC, Banco Ciudad de Buenos Aires, BBVA, Banco Credicoop, Banco Macro, Banco Patagonia, Banco Santander, Banco Comafi, Banco Hipotecario, Banco Galicia, Brubank y Banco Supervielle (condiciones verificadas al 20-08-2026). BCRA: Régimen de Transparencia de Préstamos Hipotecarios, Informe Monetario Diario, serie UVA y tipo de cambio mayorista de referencia. Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social: RIPTTE, publicado en argentina.gob.ar.