



Operaciones. El motivo por el que las propiedades se venden siete veces más rápido que en los últimos años. **Pág. 3**

SEGUINOS EN    

propiedades



SHUTTERSTOCK

Créditos hipotecarios. Una guía para quienes buscan casa propia

Las respuestas a 10 preguntas que nadie se hace y son clave para evitar sorpresas: desde los bancos que permiten sumar ingresos para calificar hasta los costos ocultos. **Págs. 4, 5 y 6**

PLANO DE OBRA

100%**A PAGAR EN 6 AÑOS**

Se lanzó una propuesta para financiar la compra de viviendas sin crédito hipotecario. Se trata de una nueva línea de préstamo personal del Banco Hipotecario que financia casas industrializadas y modulares. ¿Las ventajas? Tiene menos requisitos para acceder, no se hipoteca la propiedad, se paga en seis años, prestan el 100% del valor hasta 50.000 UVAs. La tasa es del 15% anual.

APERTURA DE SHOWROOM

El proyecto Furo Buenavista inauguró un showroom de más de 100 m² y lanza así una nueva etapa de construcción. En el área de mayor crecimiento de zona norte, el Grupo Uno en Uno invita a conocer la magnitud del emprendimiento en la calle Atilio Betti, en San Fernando, y vivir la experiencia con cascos de realidad virtual para recorrer el proyecto y sus tipologías.

51**MILLONES DE US\$**

En el edificio más alto de Dubái (160 pisos con 828 metros de altura), el Burj Khalifa, se vende un penthouse de 1950 m² con pileta y gimnasio privados. Ubicado a 400 metros sobre el nivel del suelo, este ático se distribuye en dos plantas al que se llega por un ascensor privado. Con ventanales de piso a techo se puede ver la ciudad, el desierto y el mar.

LA FRASE

“Hay desarrolladores que están analizando la posibilidad de importar casas de China: su costo es un 90% más barato que construirlas en el país”

DAMIÁN TABAKMAN

Presidente de la CEDU (Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos)

Lanzamiento**Un nuevo barrio privado en San Isidro con árboles y verde**

EN BOULOGNE. Ubicado en la calle Ipiranga, Urbana Santa Rita es el nuevo proyecto de la zona de San Isidro en un lote de 10 hectáreas que permiten crear 49 terrenos destinados a la construcción de viviendas unifamiliares. Cada lote tiene en promedio 313 m². La calle principal interna tendrá acacias y jacarandás y en el frente se desarrollará un parque público con espacios verdes, áreas de ejercicios, juegos infantiles y bicisenda. El desarrollo es comercializado por Narvaez Inmobiliaria.

**3,7%****SUBA EN FEBRERO**

Los precios de los alquileres publicados en Zonaprop durante el mes de febrero registraron un aumento de 3,7%, superando la inflación. El valor promedio para un departamento de dos ambientes en CABA se ubica en \$590.000 por mes. Los contratos de alquiler acumulan un aumento del 40,7% en los últimos 12 meses. Y la oferta de propiedades cayó un 8,2% en el segundo mes de este año.

**OPORTUNIDAD**

La firma CBRE ofrece en alquiler un centro logístico en Camino del Buen Ayre, en el kilómetro 10, que tendrá una superficie de 50.000 m² divisibles en módulos de 5000 m². La entrega será en agosto de este año y contará con docks de carga cada 1000 m²; oficinas y áreas comunes; iluminación led, paneles solares, áreas verdes, seguridad, sistema contra incendios y renovación de aire.

+INFO**DATADAY3**

El 26 de marzo Reporte Inmobiliario organiza la tercera edición del DataDay en el auditorio principal de la Universidad Católica Argentina (UCA) en Puerto Madero. Economistas y especialistas del sector integrarán paneles. Informes: www.reporte.inmobiliario.com

30**AÑOS DE BATEV**

La Exposición Internacional de la Construcción y la Vivienda BATEV se llevará a cabo del 25 al 28 de junio en La Rural, organizada por la Asociación de Empresarios de la Vivienda (AEV); la Cámara Argentina de la Construcción (Camarco) y Exposiciones y Ferias de la Construcción Argentina (EFCA). Reunirá a los principales sectores de la industria y sus innovaciones.

NOT FOR SALE

Actualidad

NOT FOR SALE



DANIEL BASUALDO

Propiedades. Mejora el tiempo de absorción de la oferta en venta

El año pasado cerró con un 25% más de operaciones inmobiliarias en la ciudad de Buenos Aires si se lo compara con 2023, y 2025 arrancó aún mejor: en enero las ventas se dispararon 93% por encima del mismo mes del 2024

María Josefina Lanzi
LA NACION

El mercado del real estate arde y varios indicadores son testigos de esto. El 2024 cerró con casi 55.000 compraventas en la ciudad de Buenos Aires, lo que implica un crecimiento del 35% comparado a 2023, y el mejor diciembre en 17 años, con 7667 operaciones. Por su parte, el metro cuadrado de publicación subió un 6,8%, lo que habla del mayor aumento en los últimos siete años. Ahora, otro de los indicadores del mercado también anuncia buenos augurios para el sector: el tiempo de absorción de la oferta de propiedades en venta.

Para traducirlo, la absorción del stock de inmuebles muestra cuánto tiempo puede demorar en venderse lo ofertado en el mercado. El número resulta de tomar el stock total de las propiedades (lo que figura en un portal inmobiliario en un mes determinado), dividirlo por la cantidad de operaciones de compraventa promedio que se están haciendo, y dividirlo, luego, por 12. De esta forma, si se toma el stock de inmuebles en venta de Zonaprop (que promediaba las 103.000 unidades), se lo divide por 5800 (el promedio de las escrituras mensuales que se hicieron en los últimos seis meses del 2024) y se divide por 12, el resultado da 1,5.

En otras palabras, el tiempo de absorción de la oferta de inmuebles en diciembre de 2024 fue de

1,5 años, ubicándose siete veces por debajo del máximo (10,3 años a mediados del 2020) y "también por debajo del histórico, que es de 3 años", dice Fabián Achával, de la inmobiliaria homónima. En otras palabras, en diciembre se necesitaban 1,5 años para lograr vender todas las propiedades ofertadas en ese momento en Zonaprop, mientras que a mediados del 2020 ese número ascendía a más de 10 años, según cifras del Radar Inmobiliario.

Se trata de un indicador clave en el mercado inmobiliario, ya que mide la demanda que existe y la velocidad con la que se venden los inmuebles. En este caso concreto, "representa una mejora importante porque lentamente se va acercando al período previo al auge de las operaciones con créditos UVA, cuando el stock total se vendía en menos de un año", asegura Achával.

Un stock en baja

El especialista explica la situación actual, señalando que hay que tener en cuenta dos factores en la ecuación: por un lado, el numerador, que él define como el stock de propiedades. Si se analiza lo que pasó en los últimos años en ese sentido, se puede ver que, desde la devaluación de mayo de 2018, momento en que el mercado entró en tensión y comenzó la gran crisis inmobiliaria, hubo una baja en la demanda y se fue acumulando stock sin vender. Esto aumentó la

oferta de propiedades de 65.000 en el momento en que inició la crisis a 165.000 en mayo/junio de 2022, lo que acrecentó el tiempo de absorción. Ahora bien, esa oferta empezó a disminuir cuando los precios se desplomaron y tocaron fondo en 2023, y los propietarios sacaron de oferta sus propiedades porque no querían vender sus inmuebles a precios tan bajos, o cuando las mismas inmobiliarias decidieron dar de baja muchas publicaciones, ya que el marketing del sector aumentó mucho desde la pandemia.

Por otro lado, hay un denominador en la ecuación que llevó a que hoy la absorción haya bajado: hubo un aumento fuerte de la demanda de compra de propiedades, producto del cambio de expectativas, de que los precios se mantienen históricamente bajos, de la oferta de crédito hipotecario y de la estabilidad cambiaria. Eso llevó a que las operaciones de compraventa fueran poco a poco en aumento y alcanzaran casi 55.000 transacciones en diciembre. Aunque entre julio y noviembre del 2024 se registró un crecimiento mensual de la oferta de propiedades en venta, persiste la tendencia a la baja en la dinámica interanual. El hecho de que haya aumentado levemente en el último tiempo mensualmente, aunque las ventas crecen, puede deberse a que "los propietarios están poniendo nuevamente sus inmuebles a la venta, al ver la mejora

de precios", explica Achával.

El cambio de expectativas se fundamenta en que todavía los precios siguen bajos. El 2024 registró el mayor aumento en el precio del metro cuadrado de publicación en los últimos siete años, ya que, desde el 2017 -momento en que los créditos hipotecarios UVA estaban en auge en la Argentina- no se registraban subas de ese nivel. Sin embargo, es importante tener en cuenta que, entre 2019 y 2023, los valores cayeron un 24%, porcentaje que marca lo desfasado que está el mercado, dado que el año pasado los precios de publicación apenas se recuperaron un 6,8%. Es decir, todavía resta mucho crecimiento para alcanzar los números del 2018.

La reaparición del crédito hipotecario, de la mano de 24 bancos, también ayudó a acrecentar esa expectativa. Esto se refleja en las operaciones de compraventa de CABA, que en siete meses pasó de contar con 115 escrituras con hipoteca a más de 1100. Si la mirada es interanual -teniendo en cuenta los números de diciembre-, se habla de una suba del 874,14% respecto al mismo mes del año pasado. "Las líneas de préstamos hipotecarios empujaron las compras y generaron un acelerar en el volumen de ventas, ayudando a que se amplíe la demanda", comparte Martín Boquete, director de Toribio Achával.

El cambio de expectativas se evidencia todavía más, entre otras cosas, por las visitas registradas en los principales sitios de oferta de propiedades. En enero, alcanzaron un total de 19.200.000, lo que representa un aumento del 52% comparado con enero del 2024, es decir, de más del doble, y habla de los niveles más altos en más de cuatro años, según números de Daniel Bryn, broker de Zipcode y Monitor Inmobiliario.

Por último, el blanqueo es otra herramienta encargada de despertar el avispero de la demanda. "Representó otra oportunidad clave del 2024 para el sector y podría sumar nuevos compradores al mercado, especialmente aquellos que buscan aplicar sus ahorros formalizados en inmuebles", concluye Miguel Ludmer, director de Interwin. ●

Los inmuebles se venden cada vez más rápido y disminuye la cantidad de avisos publicados

NOTA DE TAPA



EN NÚMEROS En 2024 se otorgaron más de 11.000 préstamos, con un promedio de US\$75.000 cada uno

SHUTTERSTOCK

Créditos hipotecarios

Una guía para quienes buscan su casa propia

Comprar una vivienda es una de las decisiones financieras más importantes que toma una persona en su vida y es fundamental analizar diversas variables que entran en juego al sacar un préstamo

POR **Candela Contreras** LA NACION

Dicen que la casa propia es el sueño de muchos. Pero en los últimos años, para los argentinos, ese sueño se fue alejando cada vez más del alcance de las manos. Con un mercado inmobiliario en plena transformación, la posibilidad de comprar una vivienda parecía un lujo reservado para pocos. Sin embargo, la vuelta del crédito hipotecario en 2024 reavivó las esperanzas de quienes buscan dejar de alquilar y poder tener su casa propia.

¿Por qué los créditos hipotecarios son clave para el acceso a la vivienda? En Argentina, la posibilidad de ser dueño de una propiedad sin financiamiento bancario es cada vez

más difícil. Según la última Encuesta Permanente de Hogares (EPH), el 35,7% de los hogares en la ciudad de Buenos Aires alquila, la cifra más alta en décadas. Hace 20 años, solo el 23,9% de las familias eran inquilinas, mientras que el 65,5% vivía en su propia casa. Hoy, ese número cayó al 40,3%.

El crédito hipotecario es la herramienta más utilizada en el mundo para acceder a una casa propia. Sin financiamiento, las opciones para poder comprar una propiedad se reducen significativamente, ya que, se considera una herramienta fundamental para democratizar el acceso a la vivienda.

Después de casi cinco años de que la oferta de créditos hipotecarios sea prácticamente nula, en abril

del año pasado, 24 bancos -públicos y privados- volvieron a la escena ofreciendo sus líneas de préstamos ajustados por UVA (Unidad de Valor Adquisitivo), un sistema que permite cuotas iniciales bajas, pero que se actualizan por inflación.

"A partir del primer anuncio que se hizo de crédito hipotecario se despertó una enorme expectativa dentro del mercado y de los interesados en poder acceder a una vivienda", afirma esperanzado José Rozados, director de Reporte Inmobiliario. Tal fue la respuesta de los consumidores que, en 2024 se otorgaron más de 11.000 préstamos, con un promedio de US\$75.000 por cada uno, de acuerdo a un informe de la Fundación Tejido Urbano.

Los préstamos, en su mayoría,

pueden destinarse tanto a adquisición de primera o segunda vivienda, refacción, mejoras o ampliación de la propiedad, y se destina tanto a empleados en relación de dependencia, independientes, como a monotributistas.

Por su parte, las tasas oscilan entre el 3% y el 14% anual. En general, estos créditos financian entre el 75% y el 80% del valor de la propiedad, los plazos de financiación varían entre 5 y 30 años, y las cuotas, al ser préstamos UVA, se ajustan por inflación. Los montos en algunos casos llegan hasta los \$250 millones o incluso hay entidades que no tienen límite a prestar. Además, la cuota comprometida por el tomador debe representar entre el 20% y el 30% de los ingresos mensuales.

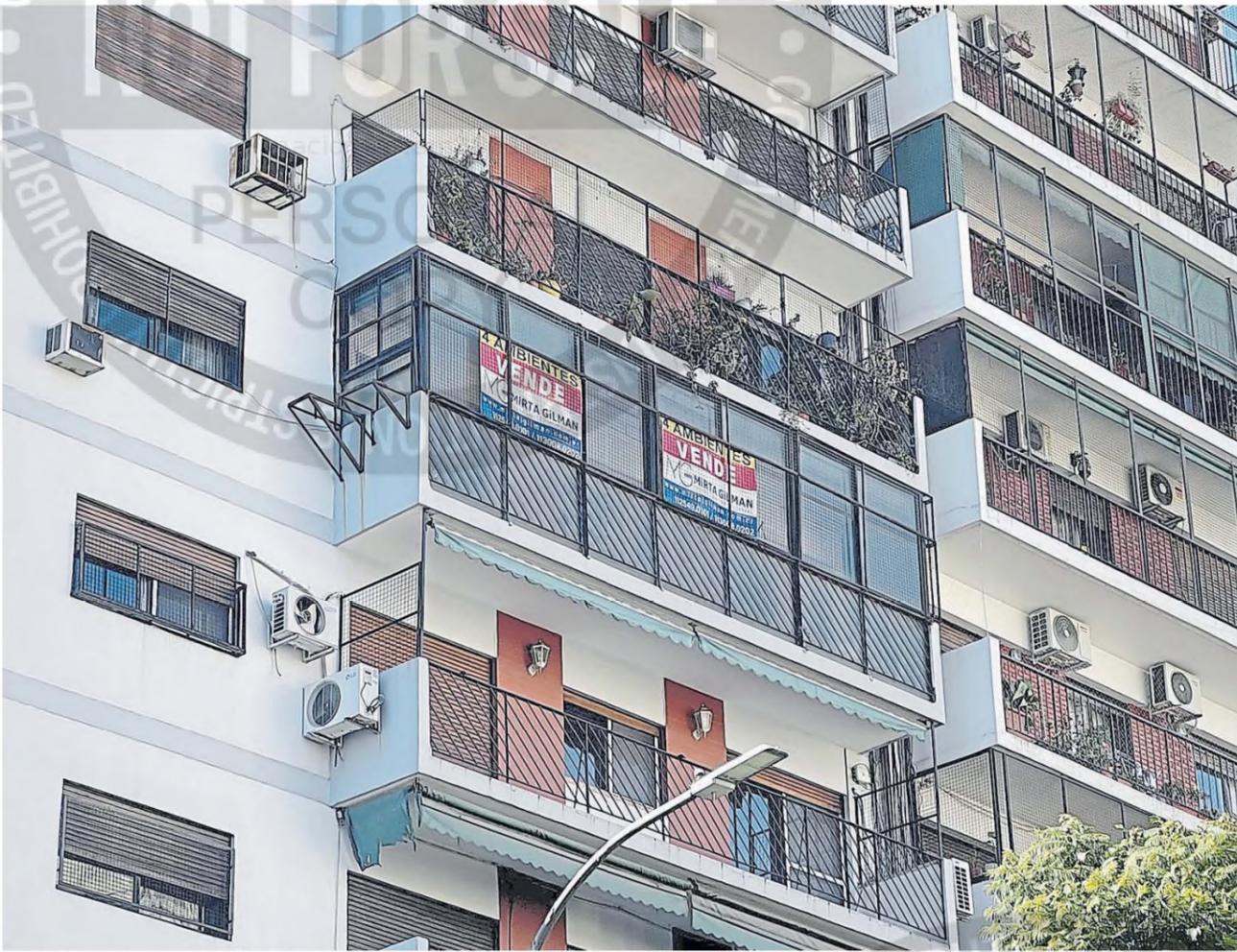
Los créditos hipotecarios ajustados por UVA surgieron en abril 2016, durante el gobierno de Mauricio Macri, con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda propia. La principal característica de estos préstamos es que la cuota se ajusta por la inflación, lo que inicialmente permite pagar un saldo bajo, pero en una economía con una historia que la condena, el riesgo de aumentos en el tiempo es alto. "Los que tomaron un crédito UVA en aquella primera etapa, por la alta inflación, tuvieron cuotas iniciales que pasaron de 25% de los ingresos del tomador a llegar a representar hasta un 40%", explicó José Rozados, director de Reporte Inmobiliario. Pero, a su vez, reflexionó: "Ese porcentaje es muy similar al que una persona debe destinar de su sueldo para pagar un alquiler".

Las 10 preguntas clave para tener en cuenta antes de sacar un crédito hipotecario:

1 ¿Cuáles son los bancos con las tasas más bajas?

En general, una tasa de interés más baja en un crédito hipotecario implica que el préstamo sea más barato. Sin embargo, es importante tener en cuenta que las cuotas del crédito pueden variar con el tiempo debido al ajuste por inflación. "La tasa de un crédito hipotecario va a impactar más en el monto total de la cuota que el plazo en que se solicite", explica José Rozados, director de Reporte Inmobiliario. Por lo que, los analistas del mercado inmobiliario concuerdan en que mientras más baja sea la tasa, "más barato" será el préstamo. En este sentido, las entidades bancarias que presentan las líneas de préstamos con las tasas más bajas son:

Municipal de Rosario: tiene la tasa más baja del mercado, con el 3%



EL DATO Una de cada cuatro propiedades que se compran en la ciudad, se adquieren con crédito

DANIEL BASUALDO

para sus clientes con cuenta sueldo y el 4,2% para quienes no cobren sus haberes allí.

Banco Ciudad: cuenta con una tasa promocional del 3,5% para comprar en el microcentro porteño y en el sur de la ciudad, mientras que para el resto de las zonas la tasa es del 5,5%.

Banco de Neuquén: tiene una línea que otorga hasta \$50 millones con una tasa del 3,5% para clientes con acreditación y paquete de productos, y la otra es del 4,5%, abarca a clientes autónomos y monotributistas. Mientras que la segunda línea es de hasta \$100 millones, con una tasa del 8,5% para clientes del banco con paquete de productos y del 9,5% para los que no cobren sus haberes.

Banco de Chubut: la tasa es del 3,5% para quienes tengan cuenta sueldo y del 8% para quienes no acrediten sus haberes en el banco.

Banco Nación: la TNA es del 4,5% para los clientes con cuenta sueldo que soliciten hasta 180.000 UVAs; mientras que para quienes no cobren sus haberes en la entidad o soliciten un monto mayor a 180.000 UVAs la tasa asciende al 8%.

2 ¿Cuáles son los 12 bancos que aumentaron sus tasas luego de lanzar el crédito

Entre noviembre/diciembre de 2024, meses después de que las entidades bancarias anunciaran la vuelta de las líneas de créditos hipotecarios, 12 bancos ajustaron sus condiciones y dos de ellos lo hicieron en febrero de 2025, incrementando principalmente la Tasa Nominal Anual (TNA) y, en algunos casos, acortando los plazos o modificando los montos a otorgar. Los analistas concuerdan en que las tasas elevadas encarecen los préstamos y frenan el dinamismo del mercado.

A partir de tasas menores, calificaba más gente, pero, al subir la tasa, aumenta el filtro inicial. Esto es así porque para acceder a un crédito hipotecario se debe considerar que la cuota inicial no debe superar el 25% de los ingresos del solicitante o del grupo familiar, aunque en algunos bancos, la relación cuota-ingreso puede ser del 30%. Entonces, al subir la tasa, también sube el valor de la cuota inicial, por lo que se necesitará un ingreso demostrable mayor. Este punto es que el que puede dejar a una persona fuera de la posibilidad de acceder.

A continuación, un detalle de los cambios más relevantes aplicados por los bancos que modificaron sus condiciones:

Bancor: elevó su tasa del 4,9% al 6,9% para clientes con cuenta sueldo y redujo el financiamiento de la propiedad del 100% al 75%.

BBVA: incrementó la tasa del 5,5% al 6,5% para clientes con cuenta sueldo -en el primer período- y en febrero volvieron a subirlas a 6,9%.

Brubank: subió la tasa al 9% para cuenta sueldo (antes 5,5%) y al 14% sin cuenta sueldo (antes 8%).

Banco Ciudad: aumentó el monto máximo a prestar de \$250 millones a \$350 millones y subió la tasa del 5,5% al 6,9%, pero mantiene la tasa preferencial del 3,5% en algunos sectores de la ciudad de Buenos Aires.

Del Sol: modificó su tasa del 5,5% a 9% para clientes con cuentas sueldo, y del 8,5% a 12,5% para quienes no cobran sus haberes en la entidad.

Galicia: incrementó la tasa del 5,5% al 7% para cuenta sueldo y del 7,5% al 9% sin cuenta sueldo.

Hipotecario: redujo el plazo máximo de 30 a 20 años, fijó un tope de \$250 millones y aumentó la tasa al 9,5% (antes 6,9%).

ICBC: subió la tasa del 5% al 6,9% para cuenta sueldo y del 7,5% al

Además de conocer la tasa del crédito a pagar, es clave saber cuál es el CFT (Costo Financiero Total), ya que incluye costos asociados a la operación que impactan en el monto a devolver

8,9% sin cuenta sueldo, ampliando el plazo a 20 años.

Macro: elevó la tasa al 6,5% para cuenta sueldo (antes 5,5%) y al 8% sin cuenta sueldo (antes 7%).

Patagonia: en diciembre aumentó el monto máximo de \$250 millones a \$320 millones, con una tasa que pasó del 4,9% al 5,4%, y en febrero volvieron a subir la tasa llevándola a 6,5%.

Santander: incrementó la tasa del 5,5% al 7%.

Supervielle: Redujo el plazo de 30 a 15 años, subió la tasa al 8,5% (antes 5,5%) y disminuyó el financiamiento del 80% al 70%.

Un caso aparte es el del banco **Credicoop.** Esta entidad, a pesar de que no modificó sus condiciones, decidió retirar la oferta de su página web.

3 ¿Cuál es el "costo oculto" entre la tasa y el costo financiero total?

A la hora de analizar que préstamo tomar, los analistas concuerdan en que es clave mirar el CFT, ya que, la tasa está explícita en todas las líneas vigentes, pero lo que no está tan claro son los costos asociados a la operación; y esto va a determinar si un préstamo es más barato que otro.

El CFT es una variable obligatoria que impone el BCRA, como entidad regulatoria, e incluye todos los cargos que tiene la operación, es una medida más precisa del costo real de un préstamo. Mientras que la TNA corresponde al porcentaje de interés que se aplica al capital para calcular el pago de intereses en un año. Por lo que, el CFT incluye la TNA, además de otros gastos, tales como: seguros de incendio y de vida; comisiones de apertura y de evaluación crediticia, aunque suelen estar bonificadas; impuestos: IVA (21%) sobre intereses; gastos e impuestos

ligados a la obtención del préstamo (honorarios de escribanía sobre la escritura de la hipoteca o impuestos de sellos según la provincia).

"La brecha entre TNA y CFT varía según el banco y los componentes adicionales, pero en créditos hipotecarios suele ser de 0,5% a 3%", cuenta Alan Daitch, CEO y fundador de Tasa Tasa. Por ejemplo: en el Banco Ciudad, la diferencia es de solo 0,24% (TNA 6,9% vs. CFT 7,14%).

¿Por qué es clave mirar el CFT? Si bien la TNA es el factor principal del costo del crédito, la variación del CFT puede influir considerablemente en la cuota mensual. Los analistas recomiendan preguntar siempre por el CFT total, ya que los simuladores de crédito usan esta variable y no solo la TNA.

Federico González Rouco, economista especializado en vivienda, advierte que "la tasa en general representa entre el 90% y 95% del CFT, porque casi todos los bancos tienen costos similares en seguros y administrativos". No obstante, la comunicación sobre el CFT sigue siendo un desafío, ya que "la tasa es un concepto fácil de entender rápidamente, pero el CFT es una medida más precisa del costo real del crédito".

4 ¿Cuánto hay que ganar para acceder a un préstamo?

Para una familia promedio, alcanzar los ingresos mínimos necesarios para cubrir la cuota inicial de un crédito sigue siendo un desafío. Además, el ajuste por inflación supone un riesgo que los solicitantes deben considerar cuidadosamente antes de embarcarse en un préstamo de este tipo.

El ingreso mínimo para calificar pidiendo \$100 millones es de \$2.026.741, este es el caso del Banco Nación a 30 años para los clientes con cuenta sueldo (que tiene una tasa de interés del 4,5%). En este caso, la cuota inicial será de \$506.685.

Cuanto menor sea el plazo del crédito, mayor será la cuota mensual, lo que implica que el ingreso exigido también será más alto. Por eso, los créditos a 15 años o menos son viables solo para quienes tienen ingresos elevados.

5 ¿Qué conviene más: sacar un crédito o alquilar?

La elección entre comprar y alquilar no solo depende del valor inicial de las cuotas, sino también de otros factores como: la estabilidad laboral, el monto inicial necesario a aportar (del 20% al 35%, dependiendo el banco) y la proyección a largo plazo (de 15 a 30 años) de lo que se quiera adquirir como vivienda.

En casos concretos, tomando un crédito hipotecario UVA -con una tasa promedio del 6,5% a pagar a 30 años-, y un alquiler en la ciudad de Buenos Aires, un ejemplo sería así: una pareja adquirió un crédito UVA por \$114.937.500 para la compra de un departamento promedio de dos ambientes y 40 m² en Palermo, que cuesta US\$125.000 (alrededor de \$153.250.000, tomando un dólar a \$1226), por lo que tuvo que tener de ahorro inicialmente US\$31.250 (el 25% del valor de la vivienda que solicita el banco). En este caso, el valor de la primera cuota sería de \$765.861, y se ajustará mensualmente por la variación de la inflación.

En cambio, un alquiler promedio para una unidad de las mismas características en Palermo (el segundo más caro de la ciudad), implica un alquiler mensual alrededor de

Continúa en la página 6

NOTA DE TAPA

Viene de la página 5

los \$654.940, aproximadamente un 14% menos que la cuota del préstamo. Aunque, en esta ocasión, también el ajuste será por inflación, pero cada tres o cuatro meses dependiendo del contrato firmado.

Otro caso, utilizando el mismo monto a pedir, se puede ver reflejado en la compra de un tres ambientes en, por ejemplo, Paternal. En esta zona, el valor de un alquiler de similares características, ronda los \$733.400, un 4% menos que el valor de la cuota del crédito.

Otro caso, utilizando el mismo monto a pedir, se puede ver reflejado en la compra de un tres ambientes en, por ejemplo, Paternal. En esta zona, el valor de un alquiler de similares características, ronda los \$733.400, un 4% menos que el valor de la cuota del crédito.

6 ¿Es posible sumar sueldos de hasta tres personas o más para llegar al ingreso exigido?

La competencia entre las entidades generó que haya opciones cada vez más flexibles que permiten incluir a múltiples titulares o codeudores en la solicitud de los préstamos. Esta opción resulta fundamental para quienes no cuentan con ingresos suficientes de forma individual o desean incrementar el monto del préstamo para poder comprar una propiedad de un monto mayor. En este sentido, los bancos en los que se pueden sumar tres o más ingresos son:

Banco Ciudad: es uno de los bancos más flexibles en este aspecto, ya que permite sumar los ingresos de hasta seis personas para acceder a un crédito hipotecario. Esta opción está pensada para quienes no logran alcanzar los requisitos mínimos de ingresos de manera individual.

Banco Nación: admite hasta dos titulares y dos codeudores, quienes deben ser familiares directos, como padres, hijos o hermanos, y cumplir con los requisitos establecidos para la obtención del crédito.

BBVA: esta entidad admite sumar los ingresos del tomador con hasta dos familiares directos.

Banco Galicia: permite juntar ingresos con otras tres personas, lo que incrementa significativamente el monto que se puede solicitar.

Banco Comafi: ofrece la posibilidad de incorporar hasta cuatro codeudores solidarios, ya sean el cónyuge o familiares directos.

Municipal de Rosario: permite sumar ingresos con otros cotitulares, siempre que los firmantes sean familiares hasta el tercer grado de consanguinidad, incluyendo padres, cónyuge, conviviente, hermanos, hijos, abuelos o tíos.

7 ¿Cuáles son los bancos que no tienen límite en el monto que prestan?

Un dato a destacar en este contexto es que, a diferencia de las demás entidades, solo seis bancos son los que prestan dinero sin límite de monto. Es decir, la cantidad de pesos disponibles estará atada a la capacidad de pago y a la relación cuota-ingreso del solicitante (que tiende a ser de entre el 25% y 30%, depende el banco). Los que prestan dinero sin límite son: Santander, Supervielle, Macro, BBVA, Galicia y Banco del Sol.

8 ¿Por qué más de cuatro millones de trabajadores pueden no calificar?

En la Argentina, 4,5 millones de personas están registradas como monotributistas (dato analizado hasta diciembre de 2024), según informa-



MONOTRIBUTISTAS Es un perfil de solicitante que al tener ingresos variables mes a mes puede tener dificultades para acceder



SEIS BANCOS Son los que prestan sin límite de monto



ESCRITURADOS Solo se aprueban inmuebles que se pueden hipotecar

ción oficial. Este régimen simplificado, diseñado para pequeños contribuyentes, agrupa a gran parte de los trabajadores independientes del país. Sin embargo, cuando se trata de acceder a un crédito hipotecario, este segmento enfrenta condiciones específicas que pueden complicar su sueño de acceder a la casa propia.

Al solicitar un crédito hipotecario UVA, los bancos evalúan los ingresos declarados por el solicitante. En el caso de los monotributistas, al tener ingresos que pueden variar mes a mes, pertenecen a una categoría que va de la "A" a la "K" y que se definen, entre otros parámetros, por el monto de ingresos brutos anuales. Por lo que, el ingreso considerado, en este caso, es el máximo permitido en la categoría en la que se encuentran inscriptos, y no necesariamente lo que facturen mensualmente. Este monto se utiliza como referencia para calcular la capacidad de pago.

Por ejemplo, si un monotributista está registrado en la categoría D, cuya facturación máxima es de \$19.926.340,10, al dividir ese monto por 12, el ingreso mensual estimado será de \$1.660.528. Este último es el valor que tomará el banco como base para determinar si la persona cumple con los requisitos para obtener el crédito.

Pero, este punto que podría considerarse ventajoso porque la entidad bancaria otorgaría un monto mayor a lo que cobra la persona mensualmente -al tomar el máximo de la categoría-, la realidad es completamente distinta, ya que en un contexto inflacionario esto se convierte en un problema.

"La recategorización se basa en ingresos del año anterior, lo que genera un desfase. Además, muchos bajaron de categoría debido a la inflación, lo que afecta su capacidad crediticia", asegura Federico Gonzá-

lez Rouco, economista especializado en vivienda, y explica: "Los ingresos están desfasados, porque la recategorización toma los del año anterior, por lo que están influenciados con lo que pasó hace 12 meses".

La desactualización en la categorización del monotributo hace que, incluso quienes están facturando más, no vean reflejado ese crecimiento hasta un año después. Este retraso complica a los solicitantes, ya que los bancos evalúan su capacidad de pago con datos que no representan su realidad económica actual. "El problema para los monotributistas es ese hasta que seamos un país sin inflación", explica el economista.

De acuerdo a fuentes oficiales consultadas por LA NACION, para aquellos que son monotributistas pero también trabajan en relación de dependencia, los bancos suelen tomar en cuenta ambos ingresos. Sin embargo, hay una diferencia clave: si el solicitante es solo monotributista, no tiene una cuenta sueldo en la entidad, por lo que se aplica la tasa más alta, es decir, la que es sin cuenta sueldo. Esto supone un costo adicional que podría limitar la cantidad de créditos aprobados.

9 ¿Este tipo de crédito permite precancelar?

En un país caracterizado por tener una economía inestable en donde la inflación puede tener importantes saltos, a pesar de que en la actualidad se encuentra moderada y en un proceso de desaceleración, muchos de los que están pensando en sacar un préstamo para comprar su vivienda propia, se preguntan si tienen que estar pagando el crédito durante tantos años (20 o 30 años) o si existe la posibilidad de adelantar cuotas o cancelarlo anticipadamente si así lo quisiese. Aunque liquidar

la deuda antes de tiempo puede parecer una estrategia conveniente para reducir el pago de intereses y de un posible salto de la inflación, lo cierto es que la mayoría de los bancos imponen penalidades por este tipo de operaciones. Si la precancelación se realiza antes de cumplirse el 25% del plazo total del préstamo, el tomador de crédito deberá pagar una penalidad del 3% más IVA sobre el capital adeudado. Una vez transcurrido ese límite, la cancelación tiende a ser gratuita.

10 ¿Cómo son las condiciones de los créditos para refacción?

Realizar una remodelación puede requerir una inversión significativa, y es común que las personas busquen opciones de financiamiento. Por eso, si estás pensando en cómo conseguir un crédito para remodelar tu casa, es necesario conocer cada una de las líneas para poder compararlas, teniendo en cuenta: las tasas, los plazos de pago y el monto que presta cada entidad. Hoy, de los 24 bancos que ofrecen créditos hipotecarios UVA para adquisición de vivienda, hay nueve que incluyen líneas destinadas a refacción: Banco Ciudad, Nación, Galicia, ICBC, Supervielle, Comafi, Patagonia, Chubut y Corrientes. En todos los casos la relación cuota ingreso es del 25% y el capital es ajustado por UVA. El banco Ciudad, el Supervielle y el ICBC prestan el 100% del presupuesto de obra (pero no debe superar el 50% del valor de tasación del inmueble); el Nación, el 75% del presupuesto. El Patagonia presta hasta un 25% sobre el valor de la propiedad, el Galicia y el Comafi hasta el 50% y el de Corrientes hasta el 80%. El banco de Chubut, otorga hasta \$75 millones. ●

Para quienes no cuentan con ingresos suficientes de forma individual, hay bancos que permiten sumar sueldos de hasta seis personas que sean familiares, como codeudores

NEGOCIOS

Reconversión. El nuevo destino que tendrá un estadio cordobés

El escenario de artistas nacionales e internacionales será un centro de salud con locales comerciales y gastronómicos

Gabriela Origlia
PARA LA NACION

CÓRDOBA. El sector de la salud cordobés estrena un nuevo proyecto a cargo del Grupo Dinosaurio de Euclides Bugliotti, la iniciativa anunciada es el Orfeo Plaza Distrito Salud que llevará una inversión de entre US\$30 y US\$40 millones y dos años de ejecución. Es la reconversión de lo que fuera un estadio símbolo de la ciudad de Córdoba.

El Distrito Salud es la transformación del Orfeo Super Domo, un estadio emblemático con capacidad para 10.100 espectadores que abrió en 2002 y cerró después de la inactividad por la pandemia de Covid-19. Por allí pasaron Liza Minelli, Luis Miguel, Zubin Mehta, Disney On Ice, Black Sabbath, Silvio Rodríguez, Cindy Lauper, Roxette, Arctic Monkeys, Bob Dylan y Metallica. También actuaron artistas nacionales como Fito Páez, León Gieco, Luis Alberto Spinetta, Gustavo Cerati, Charly García, Paula Londra; pateó la pelota Diego Maradona y cerraron campañas Alberto Fernández y Mauricio Macri.

Su dueño es Bugliotti, quien ahora financia el desarrollo del distrito, adelanta a LA NACION que la operación estará a cargo de una empresa de "alto perfil y reconocida trayectoria" pero por el momento no quiere dar el nombre. "Es un proyecto que, de alguna manera, conserva lo que fue muy importante para Córdoba, como el súper domo. Córdoba lo extraña pero lo artístico para mí se terminó, algunas cosas me cansaron", confiesa.

Utilizará la aprobación municipal con que cuenta para ejecutar la iniciativa. La ordenanza salió aprobada el año pasado para este fin.

Bugliotti desistió de una demanda judicial que interpuso cuando pretendía avanzar con un desarrollo inmobiliario en el lugar.

Estima que las obras llevarán "730 días y 730 noches". El 60% del edificio será para consultorios de salud ambulatorios, con unos 14.000 metros en total, que se distribuirán entre diferentes prestaciones y especialidades, incluyendo un hospital de día.

El resto de la superficie (serán 10.000 metros) se destinará para locales comerciales, muchos de los cuales se orientarán en el diseño para vincularlos a la salud y, rodeando el patio interno, habrá locales gastronómicos. Será un "nuevo concepto en salud" insisten desde el estudio de arquitectos ZAP.

Federico Argüello Pitt, uno de los arquitectos que lidera la iniciativa, indica a este diario que el centro de salud sigue los parámetros "más innovadores y disruptivos" en cuanto a diseño. En el nivel cero estarán la recepción, sala de espera, sector administrativo, y espacios comerciales y gastronómicos (una escalera mecánica llevará al patio interno).

El Orfeo Plaza Distrito Salud creará un nuevo concepto en espacios de sanidad

Todo lo relacionado a diagnóstico por imágenes y laboratorio estará en el primer subsuelo y en el segundo los equipos de medicina nuclear.

El espacio a donde supo estar el escenario del súper domo, que será el primer piso, será para la atención hospitalaria y oncológica con habitaciones para internación, salas de recuperación, hematología, tres quirófanos y un angiógrafo. En el segundo nivel, los 60 consultorios médicos y un área de oficinas.

"Todo lo que es comercio estará relacionado a la salud -señala Argüello Pitt-. Es un concepto mundial. Además, se mezcla en esto los espacios verdes como una forma más descontracturada de vivir las idas al médico".

También sumará un teatro
José Palazzo, productor artístico y padre del Cosquín Rock anunció con su empresa En Vivo Producciones la construcción del Teatro de la Usina en el mismo espacio donde está ahora la Plaza de la Música, 220 Cultura Contemporánea y Mercado Alberdi (un polo gastronómico).

Las nuevas instalaciones estarán en el área que en la actualidad es para logística y estacionamiento. El teatro tendrá capacidad para 320 personas sentadas y 500 paradas. El plazo de ejecución de la obra es de 16 meses.

La inversión total proyectada está en US\$2 millones, de los que una parte ya se está ejecutando para refrigerar la sala de la Plaza de la Música (capacidad para 2200 personas) y estará terminada en 2026.

El teatro tendrá un escenario de siete metros de profundidad y doble altura técnica para facilitar diversos armados. ●



EN 16 MESES La inversión se estima en más de US\$30 millones



ALGO DISTINTO Tendrá un patio interno con verde y gastronomía



MEDICINA Consultorios, internación, estudios y laboratorios

clasificados

Inmuebles
Venta
Alquiler Ofrecido
Alquiler Temporario

Departamentos

Venta
Deptos - Venta
Barrio Norte
3 dormitorios

Juncal 1600
Dueño vende dto 3 dor/ cochera en 5° contrafite luminoso 1144497184

deportes
www.lanacion.com.ar

2 dormitorios
Av. Libertador y Schiaffino
Oport Dpto c/te vista pulm 3Amb 60m Lum bco 2dor toil Bño Coc Lav. USD 168.000 Tel:1567100069 / 48077999

1 dormitorio
Ayacucho y Santa Fe
2 amb super luminosos 60m2. Apto Profes Excelente estado u\$s 95.900 TE 113446-3122

Deptos - Venta
Centro
Ambiente único

Perón y Montevideo
80m2 2bañ apto/prof US\$89.000 Al frente - Edificio señorial 4371-6696 / 15-5691-6989

Deptos - Venta
Palermo
Ambiente único
Bonpland y Niceto Vega
Palermo Hollywood. Al frente. De categoría, 40 mts2 aprox. Excelente ubicación. Baño y cocina completa. Luminoso, 3 años, (zona restaurantes, gimnasios) Particular: US\$ 105.000. Financiación directa. 11 32096410 / 261 4153242

Para publicar llamar a
4318-8888
5199-4780
Clasificados
LA NACION

COMUNIDAD DE
negocios
SÁBADOS CON TU DIARIO

lanacion#cvam38616
www.lanacion.com.ar
PARA PUBLICAR: 4318 8888

LN | movilidad
VAMOS HACIA LO QUE VIENE

Ingresá en: Inmovilidad.com.ar
@lnmovilidad

ARQUITECTURA

En Suiza Se vende la casa de campo donde vivió Audrey Hepburn

La propiedad donde se retiró la estrella hasta su muerte, en 1993, vuelve al mercado y aún conserva los rosales que le regaló la marca Givenchy

La villa propiedad del icono de la pantalla grande Audrey Hepburn ha llegado al mercado. La granja del siglo XVIII, situada en el pintoresco pueblo de Tolochenaz (Suiza), a unos 30 minutos en auto del aeropuerto de Ginebra, fue propiedad de Hepburn desde 1963 hasta su muerte en 1993 (está enterrada en el cementerio del pueblo). En 2001, los hijos de Hepburn vendieron el refugio rural de su madre a Katharina Beaujolin y su marido, Jean-Marc Beaujolin, ex presidente de la empresa Europ Continents Services SA.

"La casa se llama *La Paisible*, que significa 'la pacífica' por ser un lugar tranquilo. Tiene un ambiente increíble" dice Katharina Beaujolin, hablando en exclusiva con Bloomberg sobre la venta. Cuenta que ella y su marido buscaban una propiedad grande para criar a sus seis hijos y que se enamoraron de la casa por la sensación de tranquilidad que desprendía y su generoso tamaño; el hecho de que su anterior propietario fuera una leyenda de Hollywood fue un bonus.

"Cuando estaba en el colegio, hace mucho tiempo, recuerdo que tenía muchas fotos de las películas de Audrey Hepburn, realmente era mi actriz favorita", dice Beaujolin. Hay una placa con el nombre de Hepburn en la pared exterior de la casa y comenta que los turistas pasaban de vez en cuando y sacaban una o dos fotos afuera, pero que nunca fueron invasivos.

"La verdad es que es conmovedor, porque murió hace más de 30 años, y que la gente siga queriendo ver dónde vivió, demuestra lo mucho que significaba para sus fanáticos", añade Beaujolin.

Veinticuatro años después, ella y su marido han puesto *La Paisible* a la venta con la firma de real estate Knight Frank por 19 millones de francos suizos (US\$20,8 millones). Por esa cantidad, el comprador obtiene una villa de 12 dormitorios y

ocho baños, con 1000 metros cuadrados de espacio en un terreno de 1,6 hectáreas. La casa está cerca del centro de la ciudad, con un muro de privacidad rodeado de setos a un lado y un gran espacio abierto de parques y árboles al otro, con vistas a las montañas.

Los Beaujolin dicen que fue un placer vivir en la casa. "Todos nuestros hijos fueron al colegio y a la universidad aquí y fueron muy felices", añade. "Hay muy buenas escuelas, excelentes universidades, el lago y las montañas, ¿qué más se puede pedir?".

Por dentro

La casa se distribuye en tres plantas, con dos escaleras y un ascensor. La planta baja alberga salas de estar, una biblioteca y la cocina, la parte de la casa que Beaujolin dice haber utilizado más, para cocinar para sus seis hijos.

El dormitorio principal está en un piso más arriba, con ventanas orientadas al este que aportan mucha luz natural por las mañanas. Hay un altillo y dormitorios adicionales que ofrecen mucho espacio para los invitados cuando sus hijos y nietos vienen de visita.

En el jardín hay una pileta climatizada de 15 metros de largo. "Es un lugar agradable para invitar a los amigos con hijos en verano. También les gusta hacer fiestas aquí con amigos que tienen hijos pequeños, así que la pileta se llena de gente". Bromea diciendo que hay tanta gente que a veces parece un club.

La casa es ideal para recibir invitados, dice, y recuerda que dos de sus hijos se casaron allí e invitaron a 150 personas. Los jardines tienen césped ondulado y árboles centenarios.

Cuando los Beaujolin compraron la casa, reformaron algunas partes para hacerlas de acuerdo a sus necesidades. Cambiaron la posición de la cocina y la modernizaron. Dijeron que era probable que Hepburn tuviera un cocinero, pero como Beaujolin cocinaba personalmente, querían que la cocina

tuviera un lugar más prominente en la casa. También actualizaron los baños, los sistemas eléctricos y añadieron algunos dormitorios para invitados.

A pesar de la huella de la fama, después de 30 años sin hacer nada, la renovación era necesaria, dice Beaujolin. "La decoración era de Audrey Hepburn y era divina: muchas flores por todas partes en las cortinas, la tapicería y quizá estaba un poco pasada de moda".

Sin embargo, aún se conservan algunos toques de Hepburn. Beaujolin dice que desde la cocina todavía se ven los jardines de rosas que la casa de modas Givenchy le regaló a la actriz.

Cuando Audrey Hepburn cumplió 60 años, le enviaron 60 rosales blancos e hizo plantar un jardín de rosas y "la mitad de ellos siguen ahí dando flores" dice Beaujolin, aunque lamenta que algunos de los delicados rosales no hayan sobrevivido al paso del tiempo.

Más antigua que su célebre herencia, la casa conserva cinco chimeneas originales de época, una de ellas en el dormitorio principal.

La conexión de la casa con una de las mayores estrellas de Hollywood del siglo XX atraerá sin duda la atención de interesados. Beaujolin cree que la propiedad es ideal para una familia numerosa como la suya, que necesite espacio y quiera disfrutar de la seguridad y el estilo de vida que ofrece un pueblo pequeño de Suiza.

"Al principio era... sí, es la casa de Audrey Hepburn, pero al final, uno se olvida de eso", dice. "Ahora, por supuesto, volvemos a pensar en Hepburn, porque es un buen argumento para atraer a los compradores".

Beaujolin sabe que es el momento adecuado para que ella y su marido sigan adelante, pero que los entristecerá dejar la casa. Entiende por qué la leyenda de Hollywood amaba tanto esta propiedad: "Aquí se respira paz de verdad". ● Sarah Rappaport / Bloomberg



CERCA DE GINEBRA La casa es del siglo XVIII y está en Tolochenaz



LA PAISIBLE Su inmenso parque es uno de los atractivos



MODERNA La cocina se agrandó y renovó completamente



12 CUARTOS El dormitorio principal tiene amplias comodidades



Toda la info en www.lanacion.com.ar/propiedades

Qué hay que saber a la hora de invertir en ladrillos: dónde están las oportunidades, qué pasará en el mercado y los indicadores que permiten tomar las mejores decisiones



Evolución del valor del m2 en la Capital



Mapa: los precios, barrio por barrio



Evolución mensual de las escrituras