

# CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y SU IMPACTO EN EL MERCADO LOCAL

La adquisición de una vivienda propia es una de las principales aspiraciones que posee una familia. Por esta razón que resulta de gran importancia contar con un mercado crediticio hipotecario desarrollado y sólido. En los últimos años, desde el gobierno nacional (en función del déficit habitacional existente) ha lanzado políticas públicas enfocadas a cubrir dicha insuficiencia. Los resultados han sido positivos y alentadores, aunque opacados por la situación de inestabilidad económica.

En general las familias aspiran a adquirir un techo propio y, desde el punto de vista económico, puede ser una de las decisiones financieras más importantes a lo largo de la vida de un individuo. En la mayoría de los casos los créditos hipotecarios son la vía para acceder a la compra de un inmueble, por lo cual resulta de gran importancia un sistema crediticio que funcione adecuadamente y que sea lo más accesible posible para la población.

En la Argentina, la posibilidad de concretar la compra de una casa, históricamente, ha sido un objetivo difícil de alcanzar para los sectores medios y bajos de la sociedad y ha generado la saturación y aumento de los precios en el mercado locatario. Según información brindada por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación, para los primeros meses de 2017 el déficit habitacional alcanzaba los 3,5 millones de hogares<sup>1</sup>.

Teniendo en cuenta la importancia que posee esta problemática y el impacto social y económico que genera, el Estado Nacional ha implementado, a lo largo de los últimos años, medidas destinadas a paliar el déficit habitacional en el país.

## PRO.CRE.AR

En el año 2012 se estableció el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PRO.CRE.AR), el cual era respaldado por medio del Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS) de

la ANSES<sup>2</sup>. Este plan tenía como objetivo atender las necesidades habitacionales de la población, otorgando créditos a aquellas personas que no tenían la posibilidad de acceder a un préstamo tradicional, con una tasa subsidiada por el Estado. La intención era, no sólo solucionar el déficit habitacional, sino también generar un efecto positivo en el conjunto de la economía incentivando el sector de la construcción.

Por medio de este programa se otorgaron, hasta fines de 2015, alrededor de 176 mil créditos que representaron más de \$44 mil millones<sup>3</sup>. En ese mismo periodo, los préstamos hipotecarios tradicionales brindados por todos los bancos alcanzaron los \$19 mil millones, exhibiendo la importancia del PRO.CRE.AR dentro de la cantidad total de préstamos hipotecarios en ese momento.

## PRO.CRE.AR UVA

A partir del 2016, el sistema PRO.CRE.AR sufrió variaciones: los préstamos se empezaron a brindar a través del sistema de Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) otorgando un subsidio por parte del Estado. Además, se modificó la manera en la que se seleccionaban los potenciales beneficiados<sup>4</sup> y el subsidio estatal es sobre el capital (por medio del subsidio inicial) y no sobre la tasa de interés como ocurría previamente.

Según datos oficiales, entre noviembre de 2016 y mayo del corriente año, se entregaron \$23 mil millones.

<sup>1</sup> Según el subsecretario de Desarrollo Urbano, Iván Kerr, 2 millones son problemas de calidad de vivienda existente y 1,5 millones son hogares por construir.

<sup>2</sup> Los beneficiarios eran seleccionados por medio de un sorteo de Lotería Nacional, donde participaban aquellos quienes cumplieran con ciertos requisitos.

<sup>3</sup> Datos correspondientes al Ministerio del Interior de la Nación.

<sup>4</sup> Los candidatos poseen un *scoring* de acuerdo a su nivel de socioeconómico, limitando la entrada a aquellas familias que declaren ingresos de entre dos y cuatro salarios mínimos.

## Hipotecarios UVA

Otro de los instrumentos lanzados por el gobierno a principios del año 2016 fueron los créditos hipotecarios ajustables por medio de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA)<sup>5</sup>, cuyo valor es publicado diariamente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Esta unidad representa el valor promedio de la construcción de una milésima parte de un metro cuadrado modelo, la cual se ajusta de forma mensual por medio del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER)<sup>6</sup>. De esta manera, por medio de las UVAs, el monto de cada cuota mensual se ajusta por la inflación presente en ese momento del tiempo.

El riesgo de los préstamos UVA, en economías con alta inflación, puede ser el descalce entre el grado de actualización de los salarios y el nivel de aumento de precios que repercutirá en el valor de la UVA<sup>7</sup>. Además, la posibilidad de una devaluación puede perjudicar el poder adquisitivo que brinda el préstamo dado que, a lo largo del periodo entre la aprobación del crédito y la escrituración del inmueble, el valor de la propiedad puede aumentar en pesos.

Según el BCRA<sup>8</sup>, durante el año 2017, el monto de préstamos hipotecarios UVA otorgados alcanzó los \$54 mil millones a nivel nacional. En los meses transcurridos del año 2018, se han otorgado préstamos hipotecarios UVA por un monto de \$72 mil millones.

**\$44** mil millones otorgados en créditos PRO.CRE. AR (2012 a 2015)

**\$23** mil millones otorgados en créditos PRO.CRE. AR UVA (2016 a 2018)

**\$126** mil millones otorgados en créditos hipotecarios UVA (2017 a 2018)

Durante el mes de marzo del corriente año, se alcanzó el récord histórico desde la puesta en marcha de este tipo de créditos, con casi \$14 mil millones otorgados. Sin embargo, la devaluación del peso a partir del segundo trimestre afectó notablemente al mercado inmobiliario, provocando que a partir del mes de junio de 2018 disminuya el otorgamiento de créditos respecto al mes de marzo del 60% y del 48% en comparación a mayo. En términos interanuales, no obstante, se observa un crecimiento del 110% respecto a junio del 2017. A partir del mes de agosto se advierte una leve recuperación respecto a los meses previos (4% más que durante julio).

El funcionamiento de los créditos ajustados por inflación consiste en dividir el monto prestado en pesos por el valor de la UVA el día de la firma de la hipoteca: si el crédito es otorgado por \$1 millón y el contrato se firmó el 1 de agosto de 2018, la cotización oficial a esa fecha es de 25,05 \$/UVA (pesos por UVA) y el solicitante pasa a adeudar un stock de capital de 39.920 UVAs. Suponiendo que se contrate un crédito a 30 años, a una tasa efectiva anual (TEA) del 6,23%, la cuota mensual en los próximos 360 meses (30 años) alcanza el monto fijo de 240,85 UVAs. El valor de la primera cuota, teniendo en cuenta los valores mencionados, sería de \$6.033. Si se desea realizar una comparación interanual respecto al año 2017, se deben modificar ciertos supuestos que han variado a lo largo del año transcurrido, manteniendo solo el plazo y el monto solicitado en UVAs (para lograr una comparación en término de valor adquisitivo). El capital adeudado medido en UVA se mantiene en 39.920 (lo que equivalían a \$781.634), el valor de la UVA para la misma fecha del 2017 es de \$19,58, y la tasa promedio ascendía a 4,83%. Con estos nuevos parámetros, la cuota mensual en UVA era de 207,67 unidades, implicado una cuota inicial de \$4.066.

<sup>5</sup> Cabe aclarar que luego se aplicó la medida UVA a préstamos personales y prendarios, aunque el hipotecario continúa siendo el de mayor relevancia, con el 80% del total para mayo de 2018.

<sup>6</sup> Índice de ajuste diario elaborado por el BCRA que refleja la evolución de la inflación medida por el IPC-INDEC.

<sup>7</sup> Si la cuota medida en UVAs se incrementara por encima del 10% de lo registrado por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), el deudor tiene la posibilidad de pedir una extensión de hasta el 25% del plazo del crédito.

<sup>8</sup> Informe sobre Bancos (BCRA).

**Cuadro 1: Ejemplo crédito hipotecario UVA para los años 2017 y 2018**

Valores a agosto de cada año

	2017	2018
<b>Plazo</b>	<b>360 meses (30 años)</b>	
Deuda en UVAs	39.920	39.920
Monto solicitado (\$)	781.634	1.000.000
Valor UVA (\$)	20	25
TEA (%)	4,83	6,23
Cuota mensual en UVAs	207,67	240,85
Cuota inicial (\$)	4.066	6.033

Fuente: Elaboración propia en base a BCRA

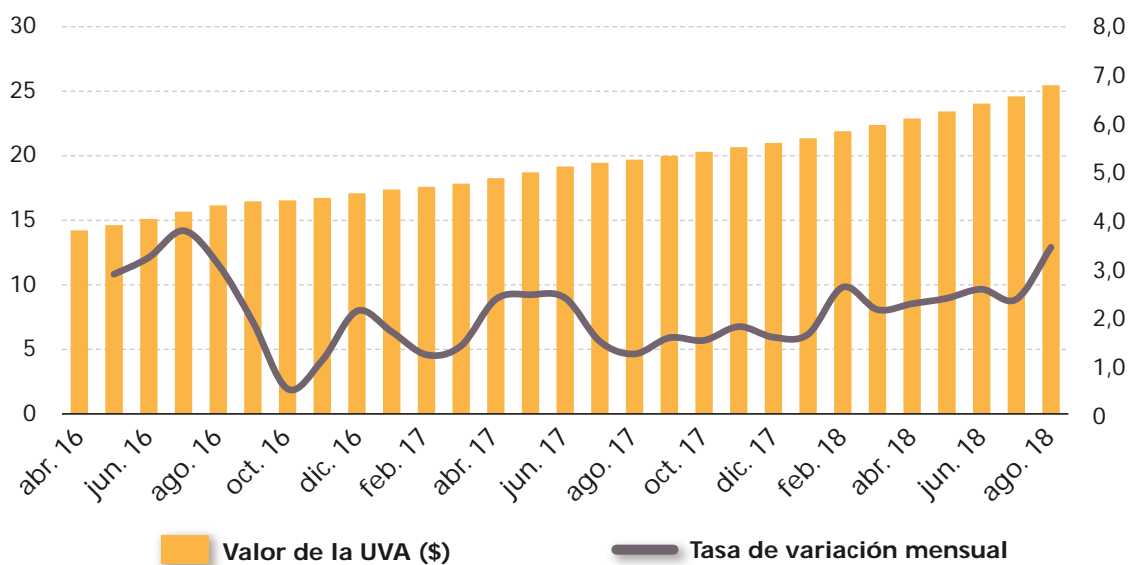
En otras palabras, bajo el supuesto de la contratación de un crédito de igual poder adquisitivo en términos de UVA, la primera cuota reflejó un aumento del 48% i.a.

El gráfico 1 exhibe que la tendencia del valor promedio mensual de las UVAs fue en sentido ascendente desde su creación en 2016, con una variación promedio del 2% mensual, registrado una variación entre el mes de lanzamiento y agosto de 2018, del 79%. Esta situación ha repercutido sobre el valor final en pesos de las cuotas a pagar por los deudores, siendo levemente menor al aumento del nivel general de precios obtenido por el CREEBBA el cual fue del 87% durante el periodo abril 2016-agosto 2018.

Como puede observarse en el gráfico 2, la proporción de créditos UVA es superior a los préstamos tradicionales desde su lanzamiento. Una de las claves del éxito de este sistema es la baja cuota inicial, que luego se ajusta a lo largo del tiempo de acuerdo a la evolución de la inflación. Como el acceso al crédito depende de la capacidad económica del solicitante de hacer frente a las cuotas, la baja en el valor de la cuota inicial permitió que más personas tengan la posibilidad de contratar un crédito hipotecario. Además, el nuevo mecanismo logró una alta aceptación entre las instituciones bancarias, dado que los niveles de riesgo e incertidumbre son minimizados gracias a la actualización constante del valor del capital (UVA). En cambio, los denominados créditos tradicionales poseen una cuota inicial alta puesto que las entidades bancarias logran minimizar la pérdida frente a un nivel inflacionario indeterminado en el futuro. A manera de ejemplo de lo mencionado previamente, el Banco de la Provincia de Buenos Aires ofrece tanto líneas tradicionales como UVA. Si se solicita \$1 millón de pesos, con un plazo de 20 años, la cuota inicial de un crédito UVA se ubica en \$8.302 mientras que para la línea tradicional la misma es de \$20.174, es decir un 59% más. De esta manera se comprueba la dificultad para acceder a un crédito convencional como consecuencia de la cuota alta inicial.

**Gráfico 1: Valor promedio mensual de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA)**

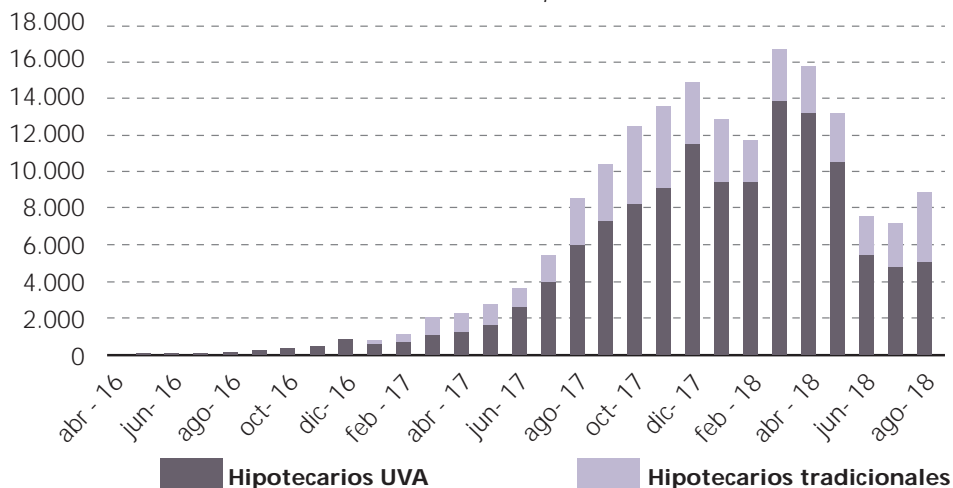
Pesos por UVA – desde abr-16 a ago-18



Fuente: Elaboración propia en base a BCRA

**Gráfico 2: Montos otorgados en créditos UVA y tradicionales**

En millones de pesos



**Fuente:** Elaboración propia en base a BCRA. El valor de la UVA corresponde al último día del mes.

De acuerdo a un informe realizado por la Universidad Nacional de Avellaneda (UNDAV), el descalce sobrevenido entre el precio de las propiedades en dólares y los montos otorgados por las instituciones bancarias (en pesos), además de la pérdida de los salarios frente a la evolución de las UVAs<sup>9</sup>, generó que el poder de compra de los créditos disminuyera en un 12% en los últimos meses.

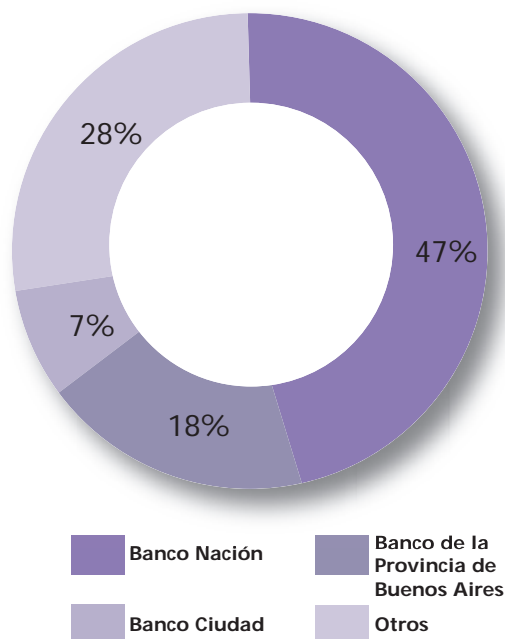
Asimismo, el Centro de Investigación y Formación de la República Argentina (CIFRA), afirmó que durante los primeros 6 meses de 2017, sólo el 3% de los préstamos fue destinado a construcción y el 97% restante a la adquisición de viviendas, cambiando el destino de los créditos respecto a lo que sucedía en el PRO.CRE. AR original.

## Participación de las instituciones bancarias y perfiles de los solicitantes

De acuerdo al Centro de Economía Política Argentina (CEPA), la participación en el mercado crediticio en UVAs es dominada por los bancos estatales. Según datos obtenidos para el año 2018, el Banco Nación abarca una porción de 47%, el Banco Provincia suma 18%, el Banco Ciudad posee 7% y los demás bancos cubren el 28% restante.

**Gráfico 3: Participación de instituciones bancarias en el mercado crediticio UVA**

En porcentaje



**Fuente:** Elaboración propia en base a información del Centro de Economía Política Argentina (CEPA).

Respecto al perfil de los tomadores de créditos (cuadro 3), los mismos poseen principalmente entre 35 y 45 años. Los ingresos, promedian los \$37 mil pesos y los montos otorgados para la compra de una vivienda en promedio son de \$1,4 millones de pesos. Además el plazo del crédito media los 24 años.

<sup>9</sup> De acuerdo con la UNDAV, los ingresos promedio de los trabajadores privados registrados subieron 55,67% mientras que la cotización de la UVA aumentó 57,31%.

**Cuadro 2: Comparación entre instituciones bancarias**

Institución financiera	Perfil solicitantes		Monto promedio otorgado (millones \$)	Plazo promedio crédito (años)
	Edad promedio (años)	Ingreso promedio (\$)		
Banco Nación	Entre 25 y 38	33.000	1,50	26,00
Banco de la Provincia de Buenos Aires	Entre 35 y 50	35.000	1,40	23,00
Banco Hipotecario	39	34.000	1,20	30,00
Banco Santander	38	45.000	1,00	22,00
Banco Galicia	Entre 40 y 45	-	1,90	20,00
Banco Ciudad	Entre 36 y 45	40.000	1,50	-

Fuente: Elaboración propia

A partir de mayo del corriente la actividad disminuyó fuertemente por los vaivenes coyunturales, generando contracciones en cuanto a solicitudes de créditos UVA, como por ejemplo lo han manifestado diferentes instituciones bancarias: según el Banco Galicia las solicitudes decrecieron un 20%; el Banco Hipotecario confirmó que la demanda de préstamos se contrajo el 30%. Por otro lado, el Banco Nación afirma que la caída en la solicitud de préstamos no ha resultado significativa para esta institución.

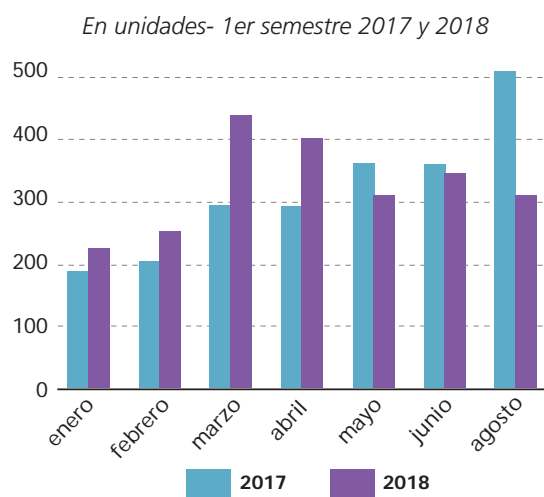
## Situación provincial, en el Sudoeste Bonaerense y en Bahía Blanca

El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires registra el nivel de transacciones tanto a nivel provincial como regional y local. A partir de estos datos se observa que durante el primer semestre de 2018, en la provincia de Buenos Aires, se llevaron a cabo 78 mil actos de compraventa. En términos interanuales, se registró un crecimiento del 10% respecto a igual período del 2017. La participación de las hipotecas en la compra de inmuebles ha crecido a lo largo de los últimos 3 años: en 2016 el porcentaje sobre el total de las transacciones era 12%, para pasar luego al 24% durante 2017 y 32% en los primeros 8 meses de 2018.

Al analizar el mercado inmobiliario del Sudoeste Bonaerense (SOB), durante el año 2017 se realizaron aproximadamente 11 mil transacciones de compraventa, donde el 30% fueron realizadas por medio de hipotecas. A lo largo del período enero-agosto del corriente

año, ya se han efectuado alrededor de 6 mil compraventas de inmuebles, un 11% menos que para igual período de 2017. Respecto a la cantidad de ventas por medio de hipotecas, la proporción se incrementó al 32% del total.

En la localidad de Bahía Blanca, según la fuente mencionada previamente, durante el mes de marzo de 2018 se alcanzó el mayor volumen de compraventa de inmuebles, coincidiendo con lo ocurrido a nivel nacional, con 437 unidades vendidas (un 49% más i.a.). Sin embargo, la cantidad de ventas comenzó a disminuir hasta alcanzar su punto más bajo en julio, con un descenso del 34% respecto a marzo. Luego, durante el mes de agosto, se visibiliza un leve repunte en el número de transacciones del 10% en comparación a julio.

**Gráfico 4: Número de actos mensuales de compraventa de viviendas en Bahía Blanca**

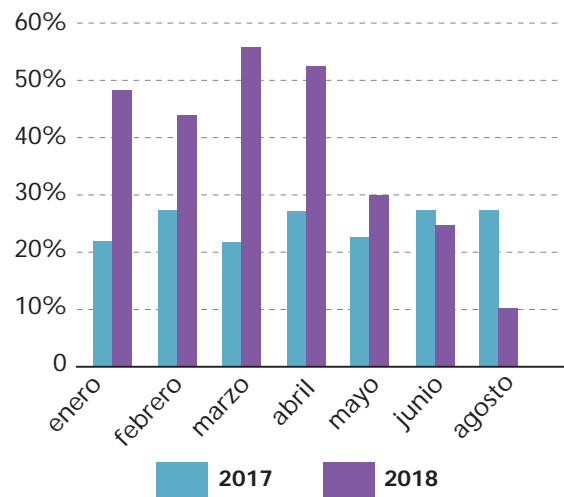
Fuente: Elaboración propia en base a datos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

En relación al porcentaje de transacciones realizadas por medio de hipoteca, la proporción alcanzó su punto máximo durante marzo del corriente año, con el 55% de las operaciones realizadas por medio de hipotecas para luego caer al 10% a lo largo de agosto 2018.

De acuerdo a la Cámara Inmobiliaria de Bahía Blanca, las tasaciones de inmuebles, a partir del mes de mayo del corriente año, sufrieron una abrupta caída como consecuencia del panorama económico actual. Se calcula que aproximadamente solo se ha tasado el 10% de lo realizado en igual período de 2017.

### Gráfico 5: Porcentaje de hipotecas sobre total de transacciones mensuales de venta de inmuebles en Bahía Blanca

En porcentaje- 1er semestre 2017 y 2018



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.