
INFORME ESPECIAL - ABRIL 2019 - SANTA FE

CRÉDITOS HIPOTECARIOS UVA



- * LÍNEA DE CRÉDITOS UVA. CASO TESTIGO
- * EVOLUCIÓN FUTURA DEL PRÉSTAMO
- * EL RECLAMO DE LOS DEUDORES Y LA BANCA PÚBLICA



www.ceso.com.ar / infoceso@gmail.com

Síntesis

En mayo de 2018, desde el CESO advertimos sobre el riesgo de tomar créditos UVA en nuestro país, cuya historia indica que la inflación es un problema recurrente.

A menos de cumplir un año de la publicación del informe, el salto de la inflación, muy por encima del aumento salarial promedio, ha generado grandes problemas a tomadores de crédito. En este tiempo se han multiplicado las agrupaciones de tomadores de créditos hipotecarios UVA que intentan obtener respuesta del gobierno nacional y buscan el apoyo del resto de la ciudadanía mediante las redes sociales bajo el hashtag #LeyDeEmergenciaUVA.

En el presente informe, analizaremos nuevamente el funcionamiento de un crédito UVA y sus riesgos. A la vez, exponemos con un caso testigo cuál es la situación que están atravesando los tomadores de préstamos UVA y cuál podría ser su evolución futura previendo un cierto escenario inflacionario y de variación de ingresos.

Créditos hipotecarios UVA

Destacados Prensa

Los créditos UVA se han vuelto un dolor de cabeza para sus tomadores: desde su implementación hasta enero de 2019 la UVA aumentó un 121% mientras que los salarios del sector registrado crecieron 105%¹. Actualmente el valor de la UVA es \$ 34,78 (22/04/19), mientras que en su inicio era de \$14,05 (31/3/2016). Esto significa que mientras a fecha de su lanzamiento devolver 100 UVAs costaba \$ 1.405, hoy cuesta \$3.478.

El atractivo inicial de bajos ingresos para acceder al préstamo y de pago de cuotas similares a alquileres que ofrecía esta línea crediticia quedó atrás. La cuota inicial para adquirir un departamento de U\$D 100.000 es de \$34.340 y el ingreso neto necesario \$136.277. Además, el crecimiento del valor de la propiedad elevó el ingreso mínimo que debe tener una persona para poder acceder al crédito.

El descontrol inflacionario y el retraso en los salarios desplegado en 2018 y que no se desacelera encendió la alarma de los deudores que han visto incrementar su deuda (tanto capital como intereses) de manera exponencial. Quien tomó un crédito en abril de 2018 su capital se ha incrementado un 48%, pese a que lleva un año cancelando las cuotas, y su cuota lo hizo un 51%.

El derrotero de los créditos UVA también afecta a la banca pública. Un aumento de la morosidad expondría a problemas de liquides a los bancos Nación y Provincia de Buenos Aires han sido las instituciones que han otorgado mayor cantidad de créditos (aproximadamente 50% y 20% respectivamente).

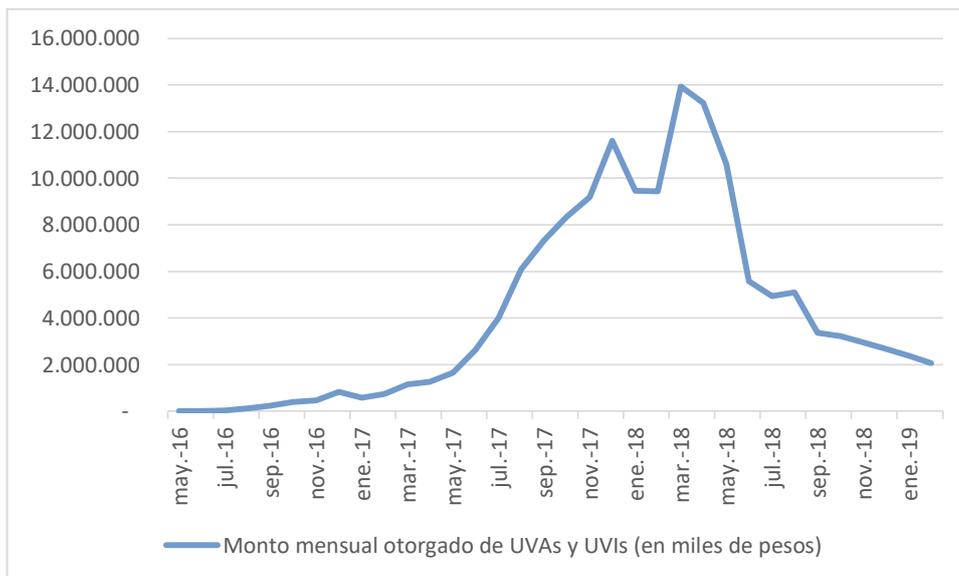
¹ Según Coeficiente de Variación Salarial del INDEC.

Introducción

En 2018, desde el CESO realizamos un informe² describiendo las características de los créditos hipotecarios en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), señalando los riesgos que podía provocar a sus tomadores dada las características de los procesos inflacionarios en Argentina.

Los créditos hipotecarios en UVA son préstamos a plazos de entre 10 y 30 años cuyo mayor atractivo fue una cuota inicial similar a un alquiler promedio. Además, los requisitos de ingreso eran accesibles para una gran masa de asalariados. Durante los primeros meses desde su lanzamiento, la demanda de los créditos hipotecarios UVA había crecido continuamente. Sin embargo, tal como lo evidencia el *Gráfico N°1*, a partir de la crisis cambiaria de abril de 2018 el aumento de tasas de interés y el crecimiento de la inflación por encima del aumento salarial generó un escenario adverso para el tomador de créditos, replicándose en los créditos tomados.

Gráfico N° 1. Monto mensual otorgado de préstamos hipotecarios UVAs y UVIs (en miles de pesos)



Elaboración propia en base a Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Actualmente, para adquirir una propiedad de U\$D 100.000 y obtener un crédito UVA por el 80% de su valor se debe pagar una cuota mensual de \$34.340,68³, cuando el alquiler de un departamento

² <https://www.ceso.com.ar/informe-especial-creditos-hipotecarios-uva-mayo-2018>

³ El importe se compone por: Capital \$ 1.099,05, Intereses \$ 32.970,28, y Paquete de Servicios \$ 271,34 del Banco de la Nación Argentina (BNA).

Fue estimado mediante el Simulador de Créditos UVA del BNA en base a los siguientes parámetros: El valor de la propiedad USD 100.000. El préstamo se toma por el 80% del valor del inmueble (U\$D 80.000). El tipo de cambio considerado es de \$43 por dólar. El plazo es de 30 años.

con similares características ronda los \$10.000. Además, el ingreso neto requerido para obtener el crédito es de \$136.277,33. Estas condiciones han provocado la caída de la demanda de créditos.

Sin embargo, quienes han tomado este tipo de créditos confiando en las proyecciones macroeconómicas del Poder Ejecutivo Nacional se encuentran actualmente ante un escenario sumamente preocupante. En el presente trabajo analizaremos los elementos constitutivos de los créditos UVA y los riesgos a los que éstos están sujetos. Examinaremos las dimensiones que puede tomar la deuda bajo un escenario de inflación moderada. Además, el malestar de los tomadores de estos créditos ha motivado a los deudores a organizarse para reclamar ante las autoridades una solución a la acuciante situación que atraviesan, nos detendremos a comentar brevemente cuáles son las propuestas que se debaten como paliativo.

Línea de créditos UVA

Para explicar el funcionamiento del crédito, pensemos en el siguiente caso. Juana y Roberto viven en Rosario. En febrero de 2018 firmaron la escritura de su crédito hipotecario UVA (para conocer las condiciones del préstamo ver *Anexo 1*) por un capital de \$1.700.000. Obtuvieron un crédito de 76.784,10 UVAs. Con el correr del tiempo, deberán pagar al banco la totalidad de las UVAs adeudadas más un interés fijo (3,5%). La clave está en que el valor de cada UVA crece en base a la inflación⁴. Esto significa que el capital adeudado se actualizará en base a la inflación. Como el interés se calcula sobre esa deuda, también crecerá a igual ritmo.

Siguiendo el mismo caso testigo, entre abril de 2018 y abril de 2019, Juana y Roberto han pagado mensualmente el equivalente al 0,17% del capital adeudado. Sin embargo, por la inflación y el método de actualización, el capital adeudado ha aumentado más de 4% mensual (48% anual). Esto hace que, a pesar de pagar las cuotas en base a lo previsto, el capital que resta pagar es un monto de dinero cada vez mayor, a lo cual hay que sumarle los intereses.

Los siguientes gráficos muestran el pago de cuotas (Ver *Gráfico N°2*) y la evolución de la deuda (*Gráfico N°3*) de nuestra pareja testigo. Mientras que al pagar la primera cuota el capital adeudado era \$1.748.619, hoy deben \$2.587.774. Esto quiere decir que, transcurrido poco más de un año desde

⁴ La Unidad de Valor Adquisitivo o, mejor conocida por sus siglas, UVA, es una unidad de medida cuya característica principal radica en que su valor se actualiza por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER). El CER se calcula en base a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que elabora el INDEC mes a mes. En términos prácticos, como la UVA sigue al CER, y el CER sigue al IPC, la UVA es una unidad de medida que sigue la inflación. De aquí la importancia de tener en cuenta el comportamiento a futuro de la inflación para anticipar la variación de la cuota del crédito UVA.

su inicio y a pesar de que la pareja ha pagado puntualmente sus cuotas por una suma de \$125.255, la deuda se ha incrementado en \$839.154.

Gráfico N°2. Monto de cuotas pagadas desagregadas en capital e interés

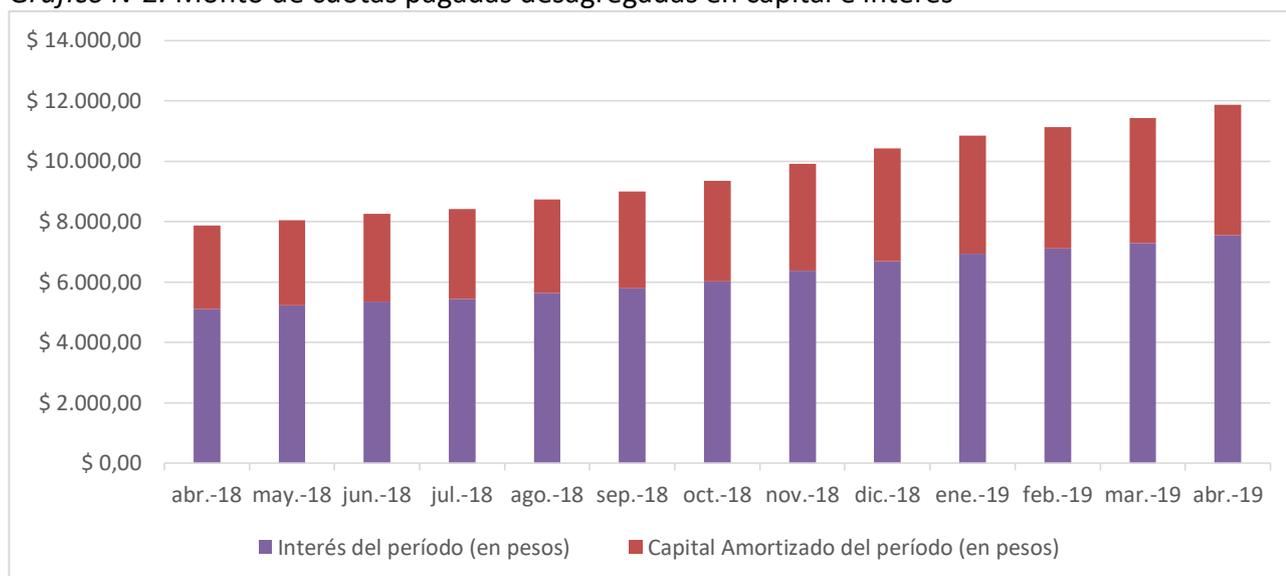
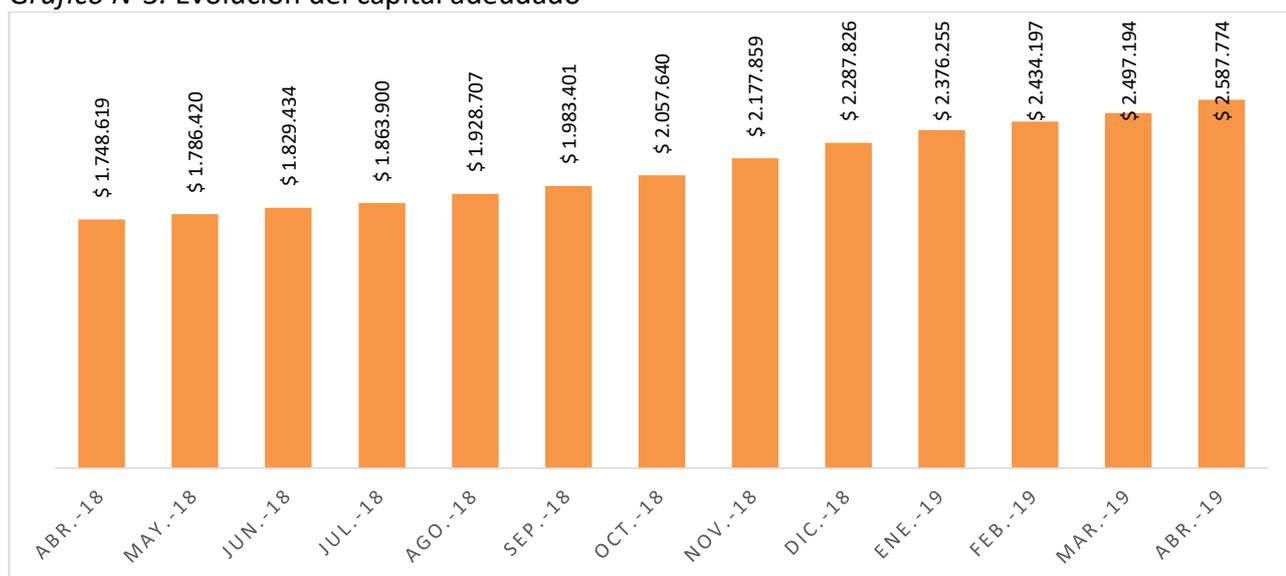


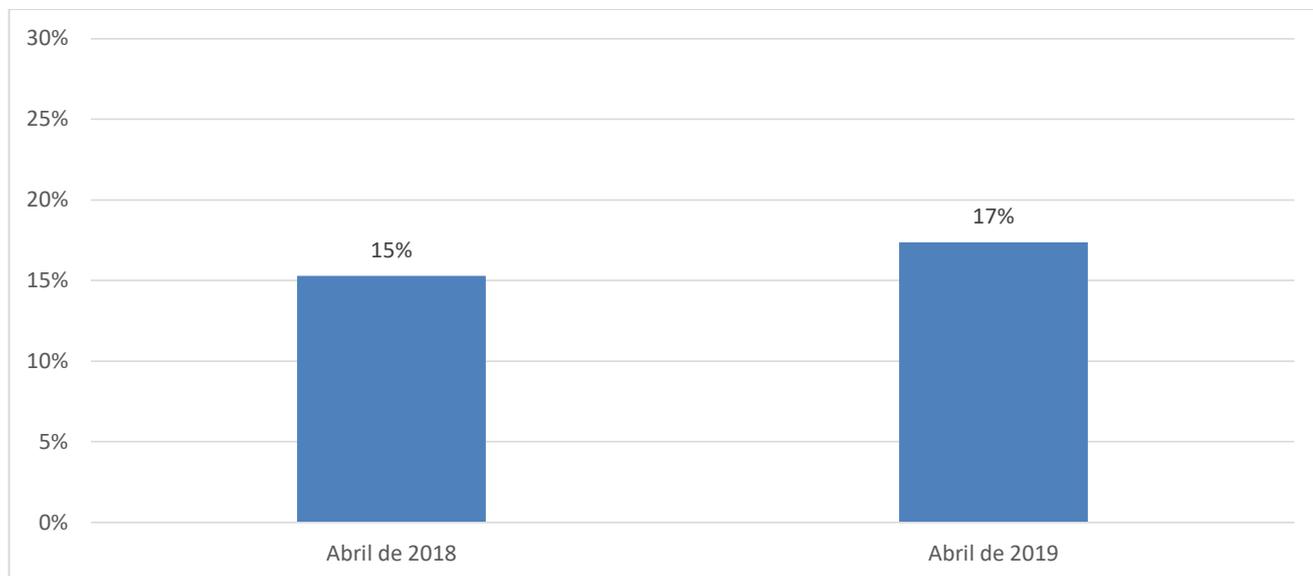
Gráfico N°3. Evolución del capital adeudado



Elaboración propia

Al comenzar a pagar el crédito, en abril de 2018, la cuota representaba el 15% de su ingreso, el cual alcanzaba los \$51.500. En la actualidad su ingreso neto es de \$68.300 y la cuota representa el 17% de su ingreso. En el período mencionado, mientras que la cuota se incrementó 51% su ingreso creció sólo 33%.

Gráfico N° 4. Relación cuota/ingreso



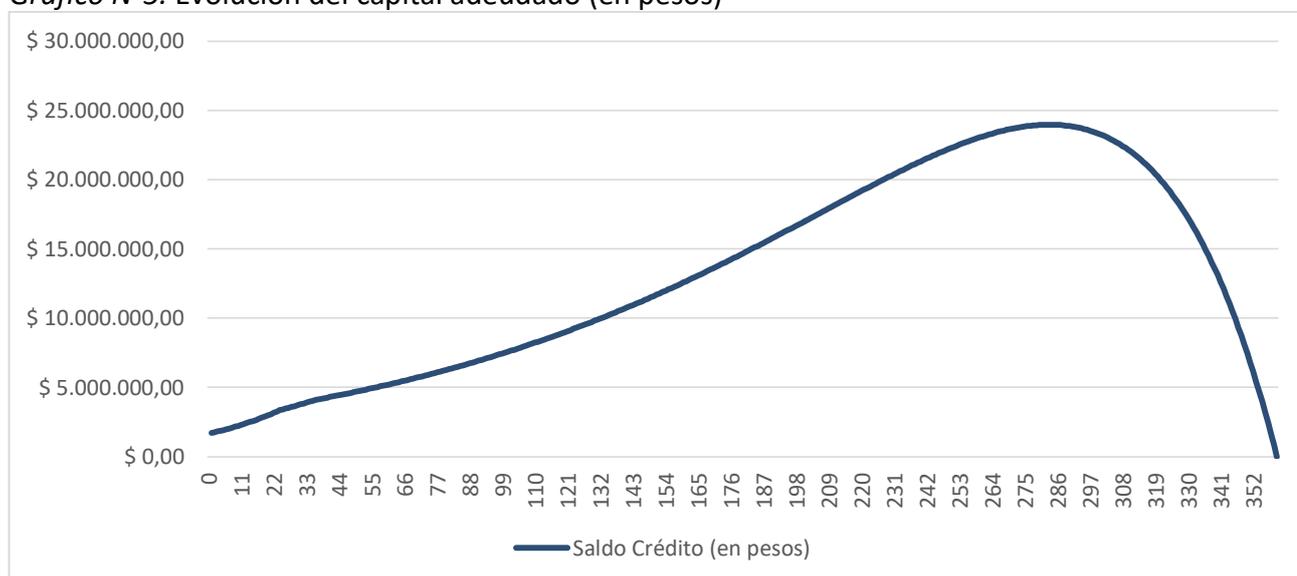
Elaboración propia.

Evolución futura del préstamo: escenario de inflación moderada

Para pensar cómo será la situación de Juana y Roberto en un futuro, podemos considerar el siguiente escenario hipotético: una inflación de 45% en 2019, 25% en 2020 y 15% a partir de 2021.

Las consecuencias se ven reflejadas en *Gráfico N° 5*, el cual muestra que durante los 24 primeros años (hasta la cuota 283) el capital adeudado medido en pesos corrientes crece continuamente debido al efecto de la inflación. Los 6 últimos años se salda la deuda.

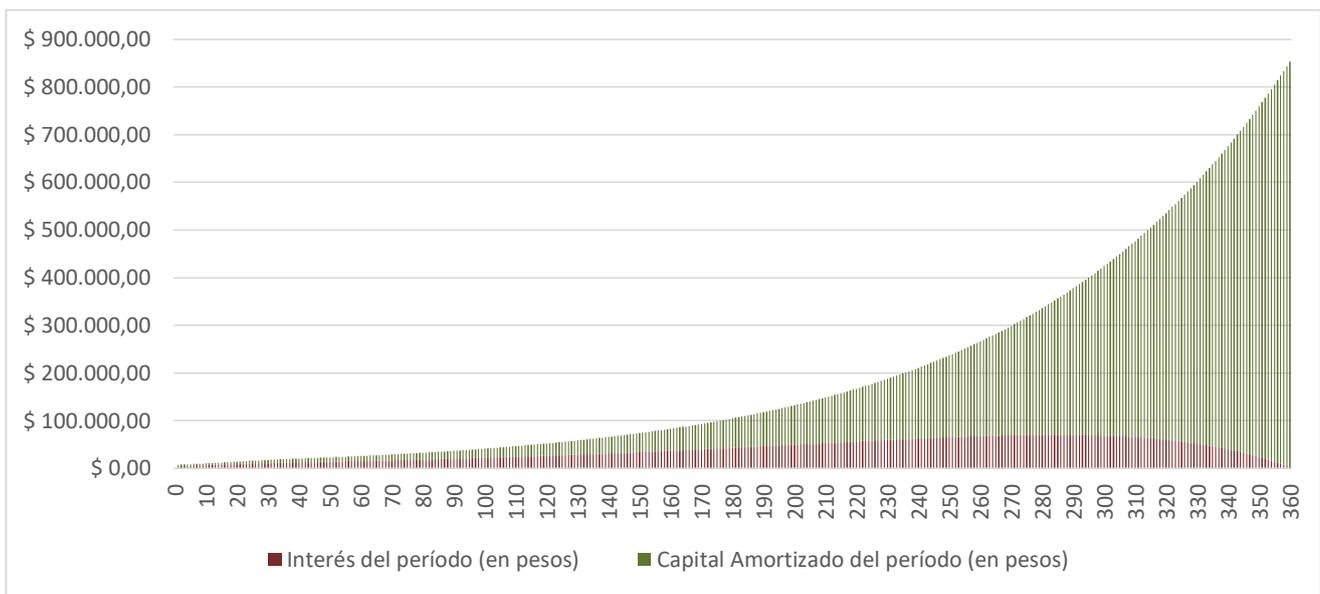
Gráfico N°5. Evolución del capital adeudado (en pesos)



Elaboración propia.

Si analizamos la evolución de las cuotas (Ver *Gráfico N° 6*), vemos cómo van creciendo de un promedio anual de \$9.449 el primer año a \$852.266 el último año. Más allá de lo irreal que parece pagar una cuota de \$852.266 por un crédito hipotecario, el ejemplo refleja el efecto de una inflación moderada a largo plazo sobre este tipo de créditos.

Gráfico N° 6. Proyección de cuotas



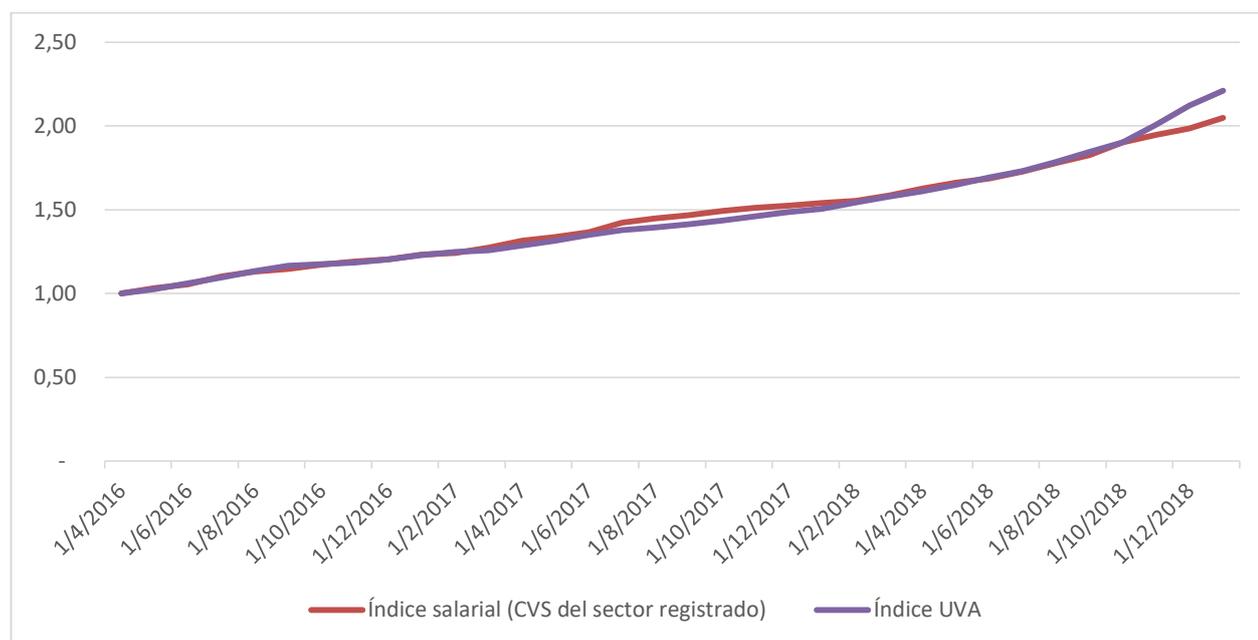
Elaboración propia.

Si el salario del tomador del crédito crece al mismo ritmo que la inflación, no se presentarán problemas, ya que cuota siempre representará la misma proporción del salario.

El problema se presenta cuando sucede el escenario de 2018. Cuando la inflación es mayor al porcentaje de aumento salarial, se debe utilizar una parte cada vez mayor del salario para pagar la cuota del crédito UVA.

Tal como lo expresa el *Gráfico N°7*, desde el lanzamiento del programa la evolución del coeficiente de variación salarial medido por el INDEC fue similar a la de las UVA hasta agosto de 2018. Desde ese momento las UVA han aumentado 8% más que el índice salarial.

Gráfico N° 7. Evolución de salarios y precios desde el lanzamiento de los créditos UVA



Elaboración propia en base a datos de BCRA e INDEC.

Tal como señalamos en el informe anterior⁵ *“En caso de no poder morigerar sustancialmente la inflación, el costo real de la misma se traslada al usuario que obtuvo el crédito y no a quien lo otorga. Esto puede resultar particularmente perjudicial para empleado en relación de dependencia cuyo salario se ajusta por debajo de los niveles inflacionarios. Si a esto último se le agrega que el ajuste del crédito es mensual, mientras que el de los salarios es anual o semestral, el desfase resulta más que significativo. Y como resultado de ello, la proporción del salario que debe destinarse al pago de la cuota es cada vez mayor”*.

Algunos economistas desestiman las advertencias sobre los riesgos de impago argumentando que una proporción insignificante de los créditos han solicitado aumentar plazos valiéndose de la cláusula de extensión del contrato⁶. Sin embargo, debemos considerar que:

- La mayoría de los deudores están cumpliendo entre uno y dos años de pago de cuotas sobre préstamos de hasta 30 años
- Es habitual que los inconvenientes aumenten con el paso del tiempo

⁵ <https://www.ceso.com.ar/informe-especial-creditos-hipotecarios-uva-mayo-2018>

⁶ Cuando el importe de la cuota a pagar supere el 10% del valor de la cuota que resulte de haber aplicado al crédito un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación Salarial, los deudores podrán solicitar expresamente al acreedor el ejercicio de la opción de extender el número de cuotas originalmente pactado. El ejercicio de la aludida opción de extensión de las cuotas no podrá conllevar a una extensión del plazo del préstamo que sea superior en un 25% al plazo inicial.

- Estos incrementarán si se consolida el atraso salarial frente a la inflación.

El reclamo de los deudores y la Banca Pública

La acuciante situación que atraviesan quienes tomaron un crédito de estas características los llevó a organizarse con el fin de elevar su reclamo a las autoridades nacionales y provinciales. La respuesta que dio el Presidente del Banco Nación, Javier González Fraga, ante este reclamo fue que *quienes tomaron un crédito hipotecario en UVA (unidad de valor adquisitivo), hicieron "un excelente negocio", porque mientras la cuota les aumentó un 50% en el último año, el valor del inmueble trepó más del 100%*⁷; y que por tanto, si salieran a vender sus inmuebles, podrían obtener hasta ganancias. Ante este argumento cabe aclarar que, si bien es cierto que el valor de las propiedades- en pesos- se ha incrementado (producto de la devaluación) por encima de lo que se incrementó la cuota; lo cierto es que si los deudores salieran a vender sus propiedades (que en muchos casos se trata de viviendas únicas) difícilmente lograrían concretar la operación en el actual contexto de fuerte caída de las ventas de inmuebles. Aunque no existen datos oficiales sobre ventas de inmuebles, en Rosario la misma cayó un 15% en 2018⁸, en CABA la venta de inmuebles se contrajo un 47,6% entre febrero de 2018 y febrero 2018⁹, en Córdoba un 44% entre enero 2018 y enero 2019¹⁰.

Por otro lado como respuesta al reclamo, en la Cámara de Diputados de la Nación se debatieron distintos proyectos presentados por diputados de la oposición, que se unificaron en un dictamen de la comisión de Vivienda¹¹, aunque no se ha podido aprobar aún en el Recinto. El dictamen unificado propone el cambio del coeficiente de actualización de las UVA, que hoy es por CER, a CVS (coeficiente de variación salarial) de forma tal de eliminar el desfasaje entre evolución de los ingresos y de la deuda, entre otras cosas.

Pese a las declaraciones del Gobierno Nacional de estar diseñando alternativas para aliviar la situación de quienes tienen hoy créditos hipotecarios UVA, aún no se ha implementado ninguna medida oficial en este sentido. A nivel provincia de Buenos Aires, la Gobernadora anunció que pondrá topes del 30% de los ingresos para las cuotas de estos créditos otorgados a través del Banco Provincia de Buenos Aires. La diferencia que se genere entre el tope de la cuota y el valor que debería pagar

⁷ <https://www.ambito.com/gonzalez-fraga-aseguro-que-los-tomadores-creditos-uva-hicieron-un-excelente-negocio-n5027759>

⁸ Según el Colegio de Escribanos de Santa Fe

⁹ Datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

¹⁰ Según informe de Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (Ceduc)

¹¹ Expediente N°3985-D-2018 disponible en www.hcdn.gob.ar

sería absorbida por el Banco Provincia. A la vez, propone la suspensión de las ejecuciones hipotecarias por un año y la condonación de intereses punitivos. Se trata de un universo de 17.500 préstamos otorgados por esta entidad de los cuales, se estima, que entre un 30% y un 40% podrían acogerse a esta medida aunque aún no se conocen los mecanismos mediante los cuales se implementará.

Si bien estas medidas pueden descomprimir temporalmente la presión sobre los ingresos que tienen los aumentos de las cuotas y del monto adeudado, lo cierto es que los tomadores de créditos UVA requieren de una solución de largo plazo, que les otorgue certidumbre y previsibilidad, y no un paliativo por de unos meses.

La búsqueda de una solución debe contemplar que aproximadamente un 90% de los préstamos fueron otorgados por la banca pública (Banco Nación, Banco Provincia de Buenos Aires y Banco Ciudad). Por tanto, debe tenerse en cuenta que el impacto de las medidas a aplicar no se traduzcan en un desfinanciamiento significativo de la banca pública, motor de desarrollo del país.

ANEXO 1

Fecha de escritura: 25/2/2018

Fecha de primera cuota: 10/03/2018

Capital: \$1.700.000. En UVAS: 76.784,10. Este monto se calcula el día de la escritura. Representa el importe previo a deducciones.

Plazo, 30 años. Amortizable en 360 cuotas. Sistema de amortización francés.

Interés: Vencido sobre saldos pagadero por período mensual, conjuntamente con las cuotas de amortización del capital 3,5% TNA FIJA (3,61% efectiva anual y 0,29% efectiva mensual). Si abona en tiempo y forma las últimas 12 cuotas se le reintegra la mitad de la última cuota abonada.

Otros costos: El usuario debe adherir a un paquete de servicios del banco por lo que dure el crédito. El usuario debe contratar un seguro de incendio que cubra le valor de la vivienda (excepto terreno). Los impuestos (como el IVA) y cargos debe pagarlos el usuario.

INFORME MENSUAL SANTA FE

| Abril de 2019

Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Nacional

DIRECTOR
Andrés Asiaín

Vice-DIRECTOR
Miguel Cichowski

Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Santa Fe

CONTENIDOS TÉCNICOS DEL INFORME
Gonzalo Brizuela
Cristian Berardi
María Celina Calore

COORDINACIÓN
Cristian Andrés Nieto
María Celina Calore

Integran el CESO:

Agustín Crivelli, Angel Sabatini, Ariel Cunioli, Alejandro Demel, Carina Fernández, Cecilia Maloberti, Cristian Nieto, Christian Busto, Diego Martín, Diego Caviglia, Diego Urman, Eric Delgado, Ernesto Mattos, Estanislao Malic, Estefanía Manau, Federico Castelli, Gabriel Calvi, Javier Lewkowicz, Jorge Zappino, Juan Cruz Contreras, Juan José Nardi, Laura Di Bella, Leonardo Llorente, Lorena Paponet, Lorena Putero, Luciana Sañudo, Lucía Pereyra, Mahuén Gallo, María Laura Iribas, Mariela Molina, Martin Burgos, Maximiliano Uller, Nicolás Hernán Zeolla, Norberto Crovetto, Pablo García, Rodrigo López, Sabrina Iacobellis, Sebastián Demicheli, Valeria D'Angelo, Valeria Mutuberría, María Celina Calore, Daniela Longas, Candelaria Ruano.

Integran el CESO Santa Fe:

Cristian Andrés Nieto, María Celina Calore, María Belén Basile, Cristian Berardi, Mateo Bork, Gonzalo Brizuela, Virginia Brunengo, Sol González de Cap, María Alejandra Martínez Fernández, Augusto Prato, Bianca Miguel.



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz