

“Quien se endeudó en UVA, devolverá UVA”

Breve análisis sobre los créditos hipotecarios UVA

**Por Ana Acosta*

“Cada dos minutos una familia accede a un crédito hipotecario”, repite la publicidad del Banco Nación. Es que un logro que puede mostrar el gobierno de Cambiemos, es sin dudas, el incremento en la cantidad de préstamos hipotecarios otorgados a través de la modalidad crediticia UVA (Unidad de Valor Adquisitivo).

En Argentina el crédito hipotecario representa el 1% del PBI mientras que en otros países, como Chile o México, dicha proporción llega al 20 y 10% respectivamente. La nueva herramienta de créditos hipotecarios implementada en Argentina parece seguir el modelo chileno de Créditos UF (Unidad de Fomento) que se ajusta según la evolución de los precios, pero para que funcione, la evolución de los precios debe presentar el mismo comportamiento del país vecino.

En la historia de nuestro país tenemos el antecedente del famoso Crédito Hipotecario 1050, del plan económico de Martínez de Hoz, cuya indexación estaba sujeta a la tasa de interés del mercado. Los resultados no fueron buenos ya que los deudores no pudieron cancelar sus deudas ni siquiera vendiendo las propiedades adquiridas a través del préstamo. De todas formas, la situación era otra, el contexto macroeconómico era otro y las advertencias para los nuevos UVA son otras.

Pero, ¿de qué se tratan los créditos UVA? ¿por qué puede representar un peligro acceder a estos créditos?

Lo primero que hay que tener en cuenta es que estos créditos no se toman ni en pesos, ni en dólares, sino en UVA (Unidad de Poder Adquisitivo). Esta representa una milésima del costo promedio de construcción de un m² y se encuentra atada a la actualización diaria según el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), el cual a su vez se calcula con el Índice de Precios del Consumidor del INDEC.

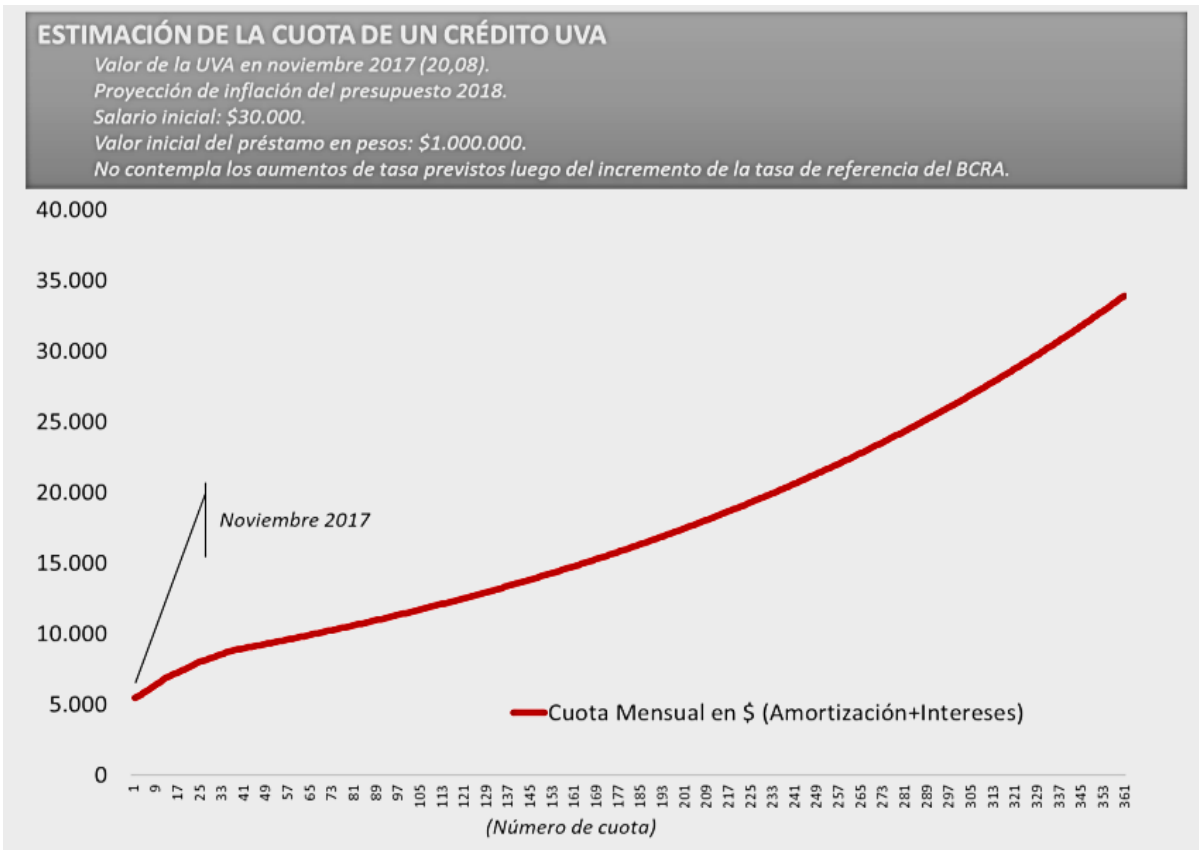
Asimismo, como resultado de la expansión del crédito inmobiliario, se evidencia además un incremento del precio del m² motorizada por la falta de regulación del mercado inmobiliario. Por ejemplo, según el informe de la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA, para un departamento 2 ambientes usado, el incremento promedio es del 7,1% en el 2do trimestre de 2017 respecto al mismo periodo de 2016 y varía mucho según el barrio (para el caso de los departamentos 2 ambientes a estrenar llega al 10,1% promedio). Esto a su vez arrastra el valor de los alquileres al alza mientras que las paritarias no acompañan (en la Ciudad de Buenos Aires los alquileres en promedio representan más del 40% del salario).

Si bien a diferencia de los préstamos que son a tasa fija estos permiten que -al principio- la cuota sea más baja, hay que tener en cuenta que el valor de la UVA, desde su creación en marzo de 2016 a noviembre de 2017, ya sufrió un incremento del 48% (*al 21 de noviembre se encuentra en \$20,08¹*). La alarma se enciende entonces con el incremento en el valor de la unidad debido al aumento generalizado de precios mientras que las paritarias no siguen la misma tendencia, lo que implica una pérdida constante del salario real y el peso de la cuota es cada vez mayor en relación con los ingresos. Es decir, el préstamo se actualiza todos los meses y la paritaria es una vez al año, lo que genera un efecto acumulativo del peso de la cuota sobre el salario.

¹ Fuente: BCRA

Existe una cláusula que pone cierto límite a la relación cuota/salario, pero implica contraer una deuda por más años, en otras palabras, establece que si la cuota aumenta 10% más que el índice salarial del INDEC el banco se encuentra obligado a extender el plazo de devolución del crédito² hasta un 25%.

En conclusión, este instrumento crediticio solo podría funcionar si se cumplieran las metas de inflación que el gobierno estima en su presupuesto, o mejor aún, las que prevé el Presidente del BCRA. Sin embargo, este año la inflación ya supera ampliamente las estimaciones previstas, y si el escenario se repite en los próximos años, el peso de la cuota sobre los salarios puede ser realmente alto. Algunos informes como el de la Universidad de Avellaneda, prevé que puede llegar hasta el 40% o más si se repite una escalada de precios general como la de 2016. Si a este factor sumamos la inestabilidad en el empleo, en un contexto de desocupación creciente y de avance de la reforma laboral, e incrementos de la tasa de interés (previstos por el BCRA para amortiguar el efecto de los próximos aumentos de tarifas sobre la inflación lo que podría implicar un incremento de la cuota de hasta el 10% adicional), estos créditos pueden volverse impagables. Por esto es necesario advertir, a quienes se encuentran tentados a acceder a un instrumento de estas características, que **el préstamo se toma en UVA y deberá devolverse en UVA.**



²COMUNICACIÓN “A” 6166 23/01/2017-BCRA: III.1. Plazo: (...) “Cuando el importe de la cuota a pagar supere el 10% el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado al préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios (“CVS”) desde su desembolso a solicitud del DEUDOR el número de cuotas originalmente previstas podrá extenderse en hasta el 25% el plazo originalmente previsto para el préstamo.”.