

CREDITOS HIPOTECARIOS EN UVAS

¿Se viene la Vendimia con la llegada de esta herramienta?

Las elecciones legislativas ya están a la vuelta de la esquina y los candidatos apuntan sus promesas de campaña a una diversidad de temas para ganarse al electorado.

Esto me resulta conocido... ¿Qué pasa?... Es que Siempre que se avizoran las Elecciones, sean Presidenciales, o Legislativas como en este caso, comienzan a surgir desde las profundidades los temas de siempre... y tanto la Oposición como el Oficialismo, cada uno con su punto de vista, intentará explotar los temas que en el ranking de prioridades que tiene el Soberano, se cotizan mejor en el Mercado... **Inflación...** **Inseguridad...** el **valor del dólar...** y como no podía faltar... el tema de la **Vivienda** va a ser un caballito de batalla importante, en especial para el Oficialismo, de aquí a qué lleguemos a las urnas...

Por ello, sin duda, la gran vedette de estas últimas semanas son los créditos... hipotecarios con una modalidad especial, los *Créditos Hipotecarios en UVAS*...

Pero antes de adentrarnos en esta herramienta financiera, cabe hacerse una pregunta... ***¿Qué es un crédito?...***

El crédito es un préstamo de dinero a una persona o entidad, que se compromete a devolverlo. Esto, aunque parece una *verdad de perogrullo*, es muy importante, porque uno lo internaliza tanto que cree que es un derecho adquirido y cuando se ponen feas las cosas... los deudores se sienten sin la obligación de devolverlo.

Habitualmente, entre otros componentes que lo integran, se pacta un interés que compensa al dador del crédito, por ejemplo, una entidad financiera, por el tiempo que no dispondrá de ese dinero para utilizarlo para en fines.

Esta herramienta, en concreto el crédito, en las mejores condiciones posibles, puede ser el camino para alcanzar una serie de metas financieras, o para sobrellevar un momento difícil o cuando se está ante la existencia de un imprevisto.

Pero en el caso que nos ocupa el crédito bien utilizado puede llegar a hacer realidad un sueño que parece o nos resulta materialmente inalcanzable.

Pero tengamos en cuenta que también un crédito puede llegar a ser nuestra peor pesadilla. Sobre todo para quienes no sepan utilizarlo responsablemente

...Y... **¿Por qué?**

Porque a veces, por no decir, en la mayoría de los casos, accedemos a un crédito sin contemplar un elemento de vital importancia, contar con un plan de gastos de acuerdo a nuestra realidad.

Aprender acerca del funcionamiento del crédito puede ayudarnos a obtener aquello que de otra manera no se podría alcanzar con los recursos que uno tiene a la mano... con los que puede contar en un momento dado. Pero más importante aún, para elegir la mejor opción al menor costo preservando nuestra salud financiera.

Dicho esto, nos adentramos en el derrotero de entender los nuevos créditos hipotecarios y de estos, la vedette del momento: los *Créditos Hipotecarios en UVAS*... **¿Y cómo son estos Créditos?**

Para contestar esta pregunta vamos a ir por partes...

Primero y principal... lo atractivo de estos créditos es el **Plazo**, que llega hasta los 30 años para su devolución. Y por supuesto, otro elemento importante es la **tasa de interés** que se aplica, sustancialmente más baja, que para algunos bancos es del orden del 3,5% anual.

¿Y esto qué implica?...

Que se puede obtener un monto de préstamo mayor y más alcanzable para acceder a una vivienda, que va desde los dos hasta poco más de los tres

millones de pesos, según la entidad, o dicho de otra forma, entre los U\$S 125.000 y los U\$S 190.000.

Es decir que, con coberturas de hasta el 80% que nos presta el banco, podemos acceder hasta una vivienda cuyo precio de mercado podría alcanzar ese techo. De esta manera, accederíamos a préstamos de hasta \$ 2,5 millones por lo que habría que tener en cuenta esta diferencia como ahorro previo para concretar la operación.

Por supuesto, los ingresos con los que uno debe contar para acceder a este tipo de créditos, también son sustancialmente menores. De tal manera que la relación *cuota ingreso* resulta más efectiva y en algunos casos esta cuota comparable hasta con el monto de un alquiler.

Esto parece *mágico*... “*de otro mundo*” diría Fabio Zerpa... Pero... ***¿Dónde está el yeite como se dice en la jerga popular?***

En el método de actualización del préstamo y por el cual aquellos que se embarcan en el derrotero de tener su primera vivienda, tienen un poquito de ***TERROR*** para tomar la decisión... ***Es aquí donde “a las uvas cuesta digerirlas...”***

Aquí cabe la pregunta... ***¿Esto es un obstáculo?...***

De ninguna manera. Es lo que permite que tanto el tomador del préstamo, como la entidad financiera, tengan reglas de juego claras durante el período de financiación.

Pero para dar este salto, tenemos que entender qué hay que tener en cuenta para tomar este tipo de préstamo.

***Nos dan más plata... podemos ir con menos ingresos... la tasa de interés es más baja y fija... tenemos más tiempo para devolverlo... hasta 30 años... el valor de la cuota se parece al de un alquiler... y como si fuera poco... al fin y al cabo somos propietarios...
¿Acaso ... esto... es... M A G I A ?***

Como decíamos, el yeite está en el método de actualización del crédito... y parte de su definición... **UVA...** o **Unidad de Valor Adquisitivo...**

Es una unidad de medida creada por el Banco Central para fomentar el crédito hipotecario... es en otras palabras un **CRÉDITO INDEXADO...** ¿veamos cómo funciona?

Sacamos un crédito hipotecario de \$ 1 millón el 28 de marzo de 2017... Ese día el valor de la UVA fue de \$18... Por consiguiente *“obtuvimos un préstamo de 55.555 UVAS...”* Ese es el préstamo que nos dieron... y es el préstamo original que equivale al millón de pesos.

¿y entonces?... a medida que transcurre el tiempo el valor de la UVA de \$18 se va actualizando por el Coeficiente de Estabilización de Referencia más conocido como CER. Dicho en criollo, la UVA se actualiza por el Índice de Precios al Consumidor publicado por el INDEC.

Si hay inflación, esos \$18 se incrementarán en la misma medida, pero el préstamo original es el mismo. Claro está, como arriesgarse a sacar un préstamo a 30 años en un país con sólido estilo económico inflacionario...

Estos sistemas funcionan muy bien en otros países porque tienen baja inflación anual. La política económica del gobierno actual es ir desacelerando la inflación cada vez más. Por lo que se torna atractivo adquirir una vivienda con este sistema y a los bancos les permite otorgar el préstamo con una cuota inicial más baja. Esto es debido a que la entidad financiera no corre el riesgo de perder por inflación el capital prestado.

Pero nos hacemos la pregunta... Estamos sacando un préstamo por un plazo de 30 años... **¿Cómo me aseguro que la inflación no se dispare en ese lapso y me haga imposible pagar la cuota?...**

Si bien esta cuestión es la que lo hace riesgoso, el esquema se mueve bajo el supuesto de que si hay inflación, el aumento también llegará al salario del deudor. Es la clave del sistema: mantener la cuota y los ingresos constantes en

términos reales. Y por otro lado, el sistema nada tiene que ver con la **innombrable Circular 1050** que ajustaba las deudas con una tasa de interés mucho más volátil que el nivel de inflación.

No obstante, el sistema tiene además una salvaguarda adicional en el supuesto de que la inflación sea superior al promedio de aumento salarial en un año determinado y si esta diferencia supera el 10%, la entidad financiera estará obligada a ofrecer al deudor un plazo más amplio para la devolución del préstamo agregando más cuotas para que el pago mensual no supere la capacidad de pago del tomador del crédito.

Otra clave será cobrar los salarios en la misma entidad en que se saca el préstamo porque la tasa de interés del crédito hipotecario será sustancialmente menor si el deudor es cliente del banco.

Si bien los plazos, montos y condiciones por el momento son más convenientes en la Banca Oficial (Nación, Provincia y Ciudad), este tipo de préstamos están a disposición en otras diez entidades privadas con diferencias en los requisitos, plazos, montos, tasas y otras condiciones financieras, como los ingresos mínimos, relación cuota ingreso, cobertura del precio de la vivienda, entre otras.

Estas entidades privadas son: Galicia, Francés, Supervielle, Patagonia, Hipotecario, Tucumán, Santander, Credicoop, Itaú y Macro. La idea es que se vayan incorporando con el tiempo a la oferta de créditos otras entidades, así también vayan mejorando las condiciones que ofrece cada una acercándose a las ventajas que ofrece ya la Banca Oficial.

Así por ejemplo, el **Banco Nación** que es el mejor posicionado por las condiciones que ofrece tiene la posibilidad de otorgar préstamos hasta por un monto máximo de precio de la vivienda de \$ 3,1 millones (U\$S 200.000), con tasas de interés para clientes del 3,5% anual (4,5% para no clientes), hasta 30 años de plazo para devolverlo, con una cobertura del 80% del valor del inmueble, es decir que el cliente debe contar con un 20% para completar la operación.

En esta entidad, la relación cuota ingreso es del 25%. El valor de la cuota por cada \$ 1.000.000 prestado es del orden de los \$4.600 para el cliente del Banco y de poco más de \$5000 para los no clientes, ***por lo que las cuotas se acercan bastante al costo de un alquiler para la misma vivienda.***

Pero lo más importante, es que por cada millón de pesos podrá acceder a esa cuota con ingresos conjuntos del grupo familiar del orden de los \$ 20.000. Mientras que con las opciones tradicionales a tasa fija – *no indexadas* – debía justificar ingresos conjuntos por entre \$ 50.000 a \$ 60.000 con cuotas iniciales del orden de los \$ 18.000 a los \$ 22.000.

El mecanismo abre sin duda un horizonte muy importante para aquellos que quieran acceder a su primer vivienda y que se encuentran en el sector de la población que accede a una media de ingresos del grupo familiar de entre los \$35.000 y los \$50.000. Sector que puede pagar estas cuotas pero que por sus características no puede acceder a las condiciones del nuevo sistema PROCREAR ya que superan el límite máximo de cuatro salarios mínimos vitales y móviles.

Claro está, y si es el mejor, vayamos todos al Nación. Pero como todo tiene su límite. El Banco Nación aunque con un “poder de fuego” importante, pondrá a disposición un monto global del orden de los 30.000 millones de pesos para financiar estas líneas hipotecarias que permitirán entregar unos 15.000 préstamos tomando en cuenta el tope máximo de tasación y considerando que el banco financiará el 80 por ciento del valor de la vivienda.

Además la cobertura de la entidad es en las 24 provincias por lo que podemos esperar una puja importante en las listas de candidatos a la primera vivienda. Tengamos en cuenta que el déficit habitacional en nuestro país no ha variado sustancialmente en los últimos años.

La sociedad argentina, según el censo 2010, está formada por algo más de 12 millones de hogares, 60% de los cuales integran la clase media (media baja, media típica y media alta).

Del total de hogares relevados en el Censo, el 28% (unos 3.400.000 hogares) se considera que padecen de déficit habitacional. ***Casi 3 hogares de cada 10 tienen dificultad de acceso a una vivienda digna.***

Por lo que todo avance en favor de solucionar este flagelo es importante.

No obstante, debería tenerse en cuenta que entre las Cuestiones de Estado, así como la Lucha contra la Corrupción y el Narcotráfico, o la Inseguridad, o la mejora en la Educación y la Salud,

debería incorporarse también la Lucha contra la Inflación, más allá de las Administraciones de turno en cada elección, ésta debería ser una Cuestión más de Estado...

y TODO SERÍA MÁS FÁCIL...

Cuánto mejoraría la calidad de vida de toda la población si todos los Gobiernos tomarán conciencia del daño que hace la Inflación al soberano.

