

CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN ARGENTINA Y EL MERCADO INMOBILIARIO PROVINCIAL, LOCAL Y REGIONAL

En los últimos años se ha vuelto cada vez más urgente y desafiante la implementación de políticas de viviendas que resulten efectivas para la reducción del déficit habitacional de más de 3,5 millones de viviendas en el país. Los desequilibrios macroeconómicos persistentes impidieron el acceso a una vivienda a través del ahorro y obstaculizaron la capacidad de pago. En los últimos años se buscó estimular un crecimiento en la actividad del mercado inmobiliario: por ejemplo, en 2016, se implementaron los créditos hipotecarios denominados en UVA con el fin de brindar una opción crediticia para la población.

El financiamiento para el acceso de la vivienda es un elemento central de toda política habitacional. De acuerdo a la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación, en el año 2017, el déficit habitacional en la Argentina era mayor a 3,5 millones de viviendas. En la última década, en Argentina, se han implementado diferentes opciones crediticias con el objetivo de buscar soluciones a este problema estructural; sin embargo, gran parte de la población continúa enfrentando múltiples dificultades para lograr satisfacer sus necesidades habitacionales.

De acuerdo a la CEPAL¹ son dos los aspectos centrales que deben considerarse para que las opciones de financiamiento para la vivienda sean viables y sostenibles: ofrecer rentabilidad a los agentes que participan en el mercado y ser adecuadas a la capacidad de pago de los potenciales prestatarios. De no suceder esto, no sería factible atraer inversión al sector habitacional y las personas con menores ingresos quedarán al margen del mercado. Dado que resulta difícil que ambos objetivos sean compatibles, en muchos casos es necesaria la participación del Estado.

Evolución a nivel nacional de los préstamos hipotecarios (2012-2021)

Según la definición del Banco Central de la República Argentina (BCRA), los préstamos hipotecarios son aquellos otorgados a personas humanas, con carácter de usuarios de servicios financieros, que se encuentren garantizados con hipoteca sobre inmuebles destinados a vivienda, permanente o no, en el territorio nacional. Los posibles destinos de estos préstamos pueden ser la adquisición, construcción o terminación, o mejoras de una vivienda permanente o no permanente.² También se contempla la obtención de financiamiento con otro destino, utilizando como garantía la vivienda permanente o no permanente.

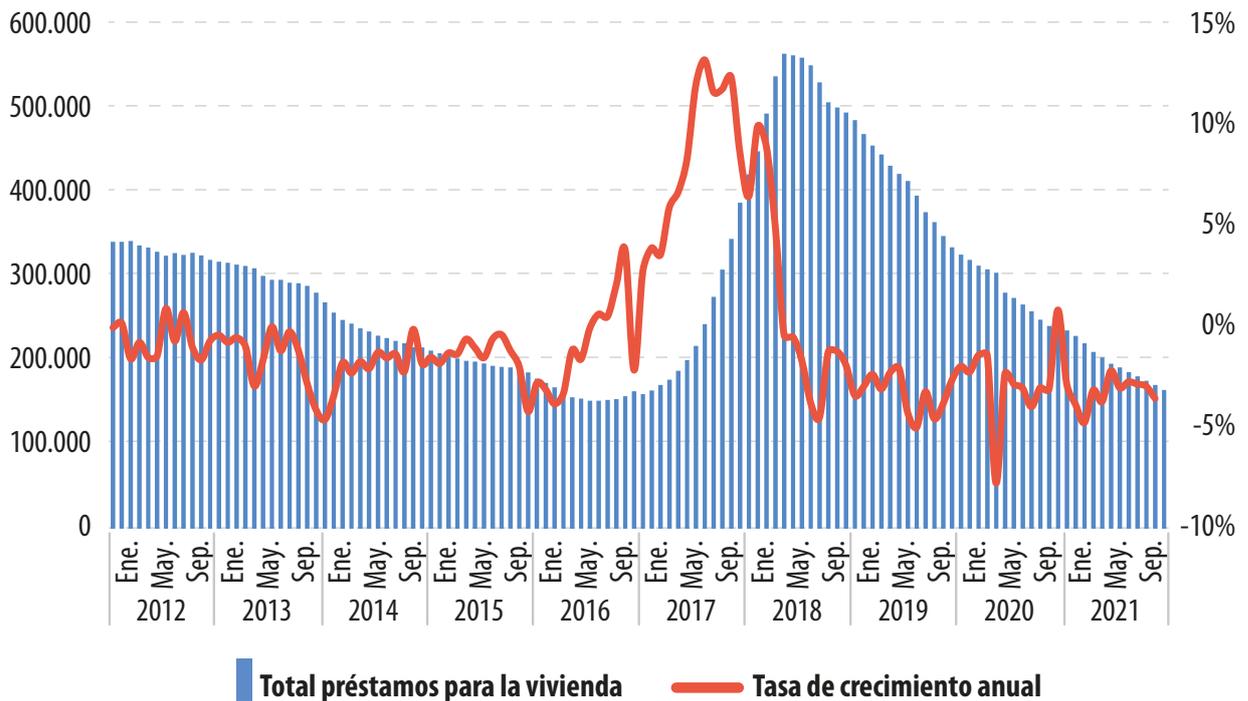
En el Gráfico 1 se muestra la evolución del saldo total de préstamos hipotecarios para vivienda otorgados desde 2012 hasta diciembre de 2021 (en términos constantes). Como se observa, la serie ha mostrado marcadas fluctuaciones, influida por las oscilaciones económicas que afectan la capacidad de ahorro canalizado a través de los bancos y la posibilidad de los mismos de proveer financiamiento.

¹ “El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina”; CEPAL (2005).

² Se entiende por vivienda permanente aquella en la cual al menos uno de los solicitantes habita o habitará la mayor parte del año. En caso contrario, es considerada vivienda no permanente.

Gráfico 1. Préstamos hipotecarios para la vivienda en Argentina (2012-2021)

En pesos constantes de diciembre de 2021



Fuente: elaboración propia en base a BCRA e IPC-CREEBBA

En el período 2012-2016 se identificó un descenso sostenido en el stock real de préstamos hipotecarios. En efecto, en diciembre de 2016 el valor total alcanzó los \$ 164 mil millones, representando un 49% menos en comparación con diciembre de 2012. A partir de principios de 2017 se produjo un cambio de tendencia, observándose un acelerado crecimiento hasta el segundo semestre de 2018. El punto máximo de la serie es alcanzado en mayo de dicho año, cuando el monto total de estos créditos alcanzó un valor de \$ 566,8 mil millones. Cabe destacar que esta expansión sucedió en el marco de la implementación de los créditos UVA a principios de 2016, con una importante adhesión en su etapa inicial. Entre agosto de 2017 y abril de 2018, este tipo de créditos abarcaron en promedio el 11% del total. Sin embargo, el crecimiento registrado no logró prolongarse por un mayor período de tiempo: a partir del segundo semestre de 2018 las variaciones mensuales comenzaron a ser negativas, incluso a tasas superiores a las correspondientes al período previo a 2017.

Hacia final del período, la situación de los tomadores de préstamos hipotecarios se vio agravada por dos cuestiones: la profundización de la condición macroeconómica y la pandemia por COVID-19 a principios de 2020. Esto produjo graves dificultades para el pago de deudas hipotecarias, especialmente aquellas de créditos UVA. Frente a este escenario, el BCRA implementó medidas de alivio financiero tendientes a reducir el impacto de la crisis económica sobre los tomadores de crédito. Específicamente, según el Informe de Estabilidad Financiera de junio de 2020, se posibilitó la transferencia de cuotas impagas al final de la vida del crédito y se congelaron las cuotas de los créditos hipotecarios y prendarios que ajustaban por UVA, con vigencia hasta el primer trimestre de 2021.

Finalizando el análisis del período seleccionado, en diciembre de 2021 el monto total se contrajo hasta un valor de \$ 165,5 mil millones, guarismo aproximado al de febrero de 2017.

Créditos UVA en Argentina

Los créditos UVA fueron implementados a principios de 2016 con el propósito de estimular la actividad inmobiliaria y el acceso a la vivienda. Ante un mercado con elevada dolarización, se buscó que los precios de las transacciones de largo plazo pudiesen expresarse en moneda local y desacoplarse de las variaciones de dicha moneda extranjera. Asimismo, entre los objetivos se encontraba que las familias pudiesen acceder a una vivienda propia mediante una cuota mensual con un valor similar al de un alquiler.

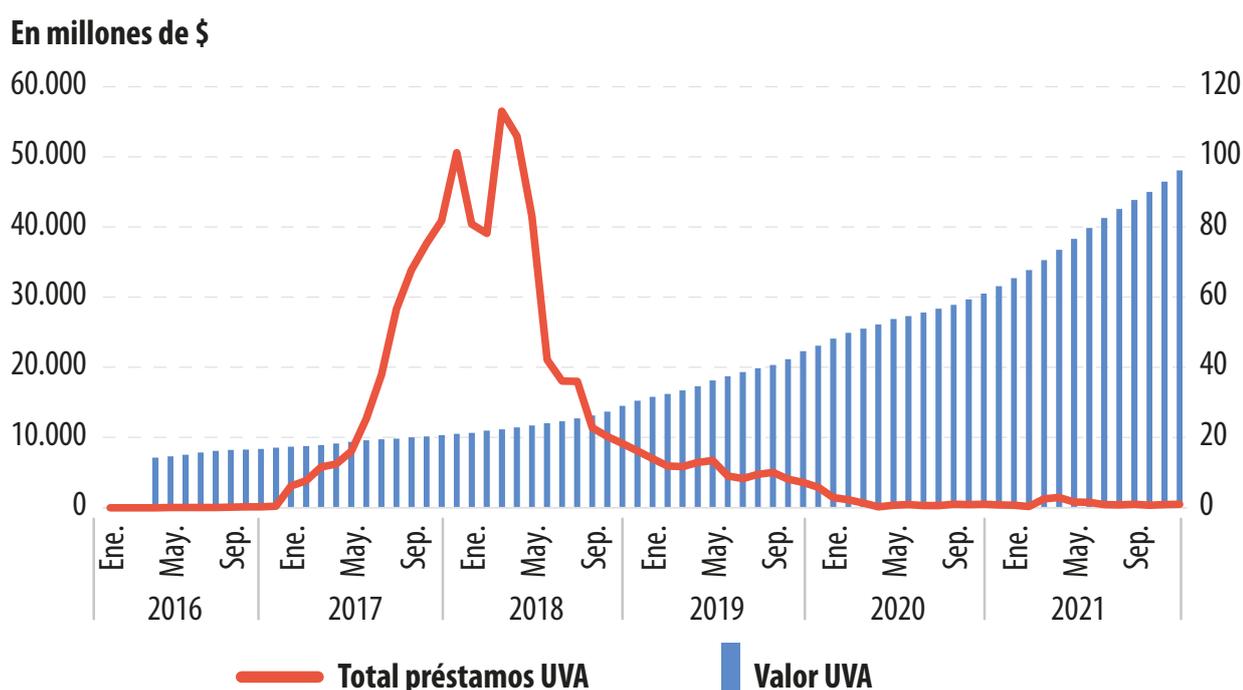
Técnicamente, la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) equivale a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado de vivienda y se actualiza, diariamente, por medio del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), basado en el Índice de Precios al Consumidor (IPC). De esta forma, el monto de cada cuota mensual del préstamo se ajusta por la inflación presente en determinado momento del tiempo.

De acuerdo a datos oficiales, su implementación produjo una fuerte transformación del mercado hipotecario, desplazando a las líneas tradicionales de créditos e incluyendo a nuevos tomadores de préstamos dentro del sistema. Entre los principales beneficios de estos créditos se encontraba la relación entre la cuota inicial y el ingreso del tomador del préstamo (cerca al 30%) y la relación entre el monto del préstamo y el valor de la propiedad a adquirir (en torno al 70%). En cuanto a las entidades bancarias, el diseño de estos créditos logra garantizar el cobro de una tasa real positiva durante la vida del préstamo. Respecto a esto último, cabe destacar que existía una fuerte asimetría de riesgos frente a la aceleración de la inflación.

En el Gráfico 2 se muestra la evolución de los montos totales de préstamos hipotecarios ajustables por UVA, deflactados a valores constantes de diciembre de 2021 y los promedios mensuales de la UVA a partir de su primer registro en abril de 2016. En términos generales, se observa que a medida que fue aumentando el valor de estas el monto total de los préstamos se contrajo. El valor de las UVA (desde su establecimiento en abril de 2016 hasta diciembre de 2021) creció un 576% en términos monetarios y 7,5% si se consideran precios constantes.

Gráfico 2. Total préstamos de UVA actualizables por "CER" y valor promedio mensual UVA en Argentina

2016-2021



Fuente: elaboración propia en base a BCRA.

Entre el primer trimestre de 2017 y el mismo de 2018 sucedió la principal fase de expansión de estos créditos, reflejado en los montos otorgados. En marzo de 2018 se alcanzó el récord histórico desde la puesta en marcha de este tipo de créditos, con casi \$14 mil millones otorgados en términos nominales, captando el 11% del total de préstamos hipotecarios.

14 Mil millones de préstamos UVA otorgados en marzo 2018

Sin embargo, a partir del tercer trimestre de 2018, el crecimiento mensual comenzó a desacelerarse. Como indica el Reporte de Estabilidad Financiera del BCRA del segundo semestre de 2018, esto sucedió dado un contexto de mayor volatilidad en el tipo de cambio, aumentos en el valor de los inmuebles y ciertas restricciones por parte de los bancos sobre los estándares de aprobación de estos préstamos. Asimismo, debe considerarse el componente inflacionario de este período: de acuerdo al IPC-CREEBBA, en 2018 la inflación anual fue del 45% (22 puntos porcentuales por encima de la de 2017) y alcanzando, en 2019, el 56%.

En efecto, las cuotas de los créditos aumentaron significativamente y el creciente desfasaje entre los niveles de inflación y las variaciones salariales produjo dificultades para las personas que habían tomado un crédito de estas características, como también desalentó a potenciales tomadores de crédito.

Con intención de producir un alivio financiero, en agosto de 2019, el Poder Ejecutivo Nacional decretó el congelamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios UVA hasta diciembre del mismo año, medida que posteriormente, con la crisis por COVID-19 fue prorrogada hasta principios de 2021, determinándose esquemas de aumentos a futuro que contemplasen que las cuotas de los créditos no superen el 35% de los ingresos familiares.

No obstante, las medidas transitorias implementadas no resultaron suficientes para recuperar la tendencia expansiva experimentada en los primeros meses de su implementación. En este sentido, la relación cuota-ingreso continuó aumentando, dificultando la posibilidad de pago.

Actividad inmobiliaria provincial, regional y local

A continuación se analizará la evolución de los actos de compra venta y de hipotecas en la provincia de Buenos Aires, la Región Sudoeste de la misma (SOB) y la ciudad de Bahía Blanca. Para esto, se utilizaron los datos provistos por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Por su parte, al analizar el mercado inmobiliario del Sudoeste Bonaerense y de la ciudad de Bahía Blanca, se observó una evolución similar al caso de la provincia. Como se muestra en el Gráfico 4³, la mayor expansión de actos de compraventa sucedió en el segundo semestre de 2017, alcanzado un total de 3.549 en la Región y 2.992 en Bahía Blanca, decreciendo luego hasta alcanzar su menor valor en el primer semestre de 2020. Luego de este período, la cantidad de actos se recuperó para ambos casos, alcanzando valores aproximados a los de 2017 y 2018.

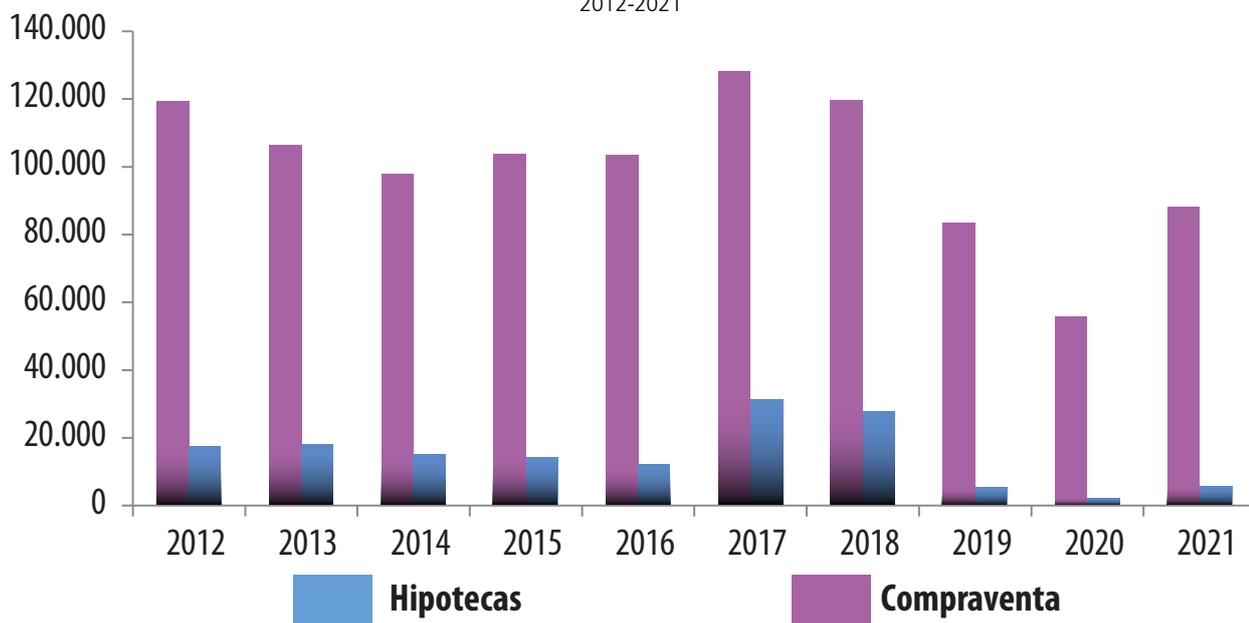
Por otra parte, en cuanto a la evolución de la utilización de hipotecas, desde el primer semestre de 2017 hasta igual período de 2018, el porcentaje promedio de transacciones realizadas por medio de hipotecas fue del 33% (tanto para la Región como para Bahía Blanca). A partir de ese momento hubo un marcado descenso, en ambos lugares, en la participación de las hipotecas, alcanzado su mínimo a lo largo del segundo semestre de 2019 en Bahía Blanca (3%) y durante el primer semestre de 2020 en la Región (4%). A lo largo de los últimos 3 semestres, dichas relaciones aumentaron, tanto para la Región como en Bahía Blanca, aunque continúan en niveles inferiores a los de 2017 y 2018.

Las expectativas para el año en curso, de acuerdo a las inmobiliarias consultadas en la Encuesta de Coyuntura bimestral que realiza el CREEBBA, no son alentadoras, dada la recesión sostenida en el sector, la falta de créditos hipotecarios y la volatilidad del dólar.

³ Considerando la incidencia de la ciudad de Bahía Blanca en los datos registrados para el SOB, se realizó el análisis de la Región sin la presencia de dicha ciudad

Gráfico 3. Número de actos anuales de compraventa de viviendas y de hipotecas de la provincia de Buenos Aires

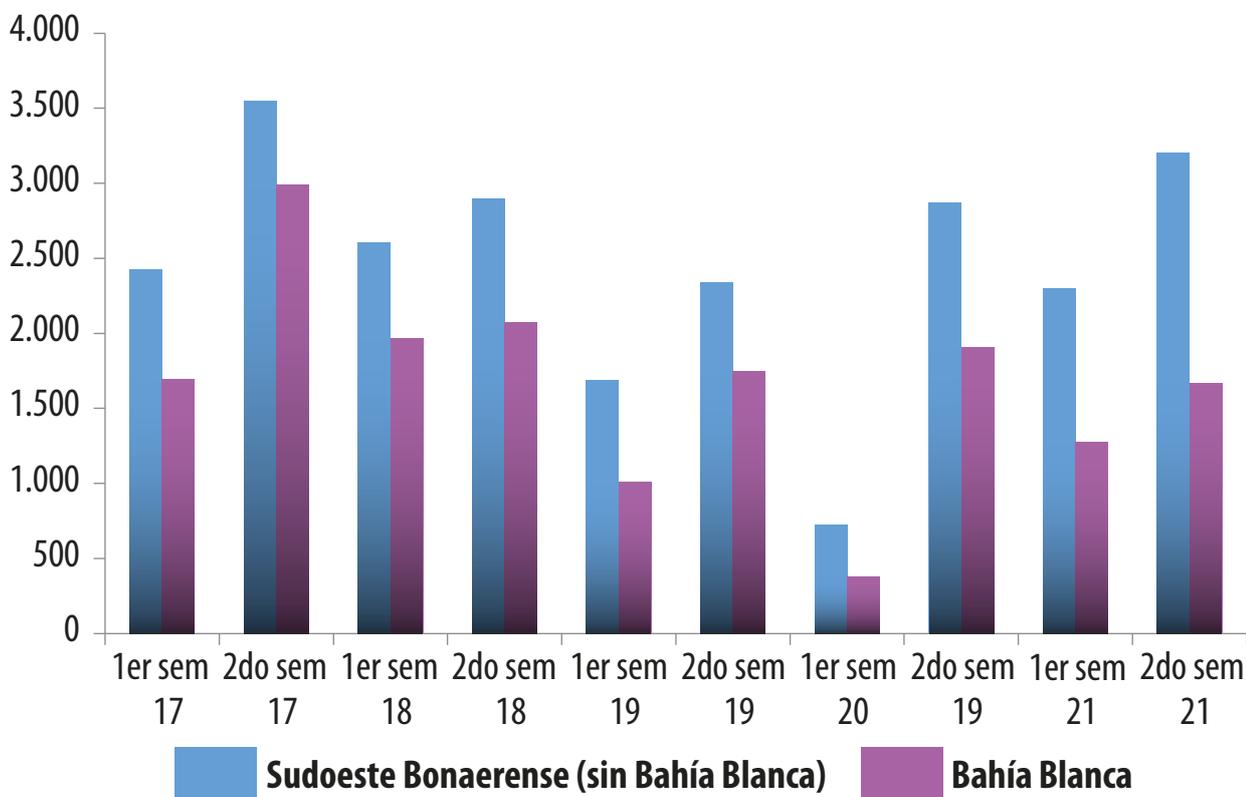
2012-2021



Fuente: elaboración propia en base al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Gráfico 4. Número de actos mensuales de compraventa Sudoeste Bonaerense y Bahía Blanca

1er semestre 2017- 2do semestre 2021



Fuente: elaboración propia en base al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Reflexiones finales

A partir de los datos analizados fue posible identificar diferentes etapas en los años estudiados, permitiendo establecer el condicionamiento que representa la situación macroeconómica para el desarrollo del mercado inmobiliario. La volatilidad de múltiples variables (principalmente inflación, las fluctuaciones en el tipo de cambio, aumentos en el valor de los inmuebles y atrasos en los ajustes salariales) continúa siendo un obstáculo para alcanzar un nivel de acceso a créditos hipotecarios que contribuya a reducir el déficit habitacional en el país.

Una de las medidas gubernamentales para mejorar el acceso al crédito hipotecario fue la implementación de los créditos UVA en 2016, marcando un punto de inflexión y posibilitando el acceso al crédito hipotecario a parte de la población. Esto provocó que en Argentina, entre el 2017 y 2018, sucediera una fuerte expansión que se vio apaciguada, a partir de 2019, frente a los desajustes macroeconómicos.

A nivel provincial, regional y local, los semestres de mayor actividad también coincidieron con la evolución positiva de los créditos hipotecarios UVA. La utilización de hipotecas alcanzó su pico en Bahía Blanca en el primer semestre de 2018, mientras que en la Región ocurrió durante el segundo semestre de 2017. Los últimos meses de 2021 se observó una recuperación en la cantidad de hipotecas.