

# Banca personal: aspectos de la oferta crediticia actual

■  
*Según las últimas estadísticas del Banco Central, el nivel de depósitos en Bahía Blanca supera los 780 millones de pesos, mientras que los préstamos ascienden a 201 millones.*

■  
*La evaluación de los créditos hipotecarios y prendarios disponibles en plaza indica la persistencia de buena parte de las condiciones atractivas previas a la devaluación.*

■  
*Se estima que solamente entre un 10% y un 20% de los individuos con ingresos está en condiciones de calificar para la obtención de un préstamo hipotecario y personal estándar.*

**T**ras la superación de la última crisis recesiva, la Argentina inició un proceso de recuperación económica y alcanzó importantes tasas de crecimiento, entre las más elevadas a nivel internacional. Incluso las estimaciones para 2006 anticipan un crecimiento económico del orden del 8%, lo que indicaría una continuidad en la senda alcista. No obstante, en un contexto en el que la inflación se constituye en principal amenaza y en el que los requerimientos de nuevas inversiones se imponen para dar cabida a la fuerte expansión de la demanda, comienzan a vislumbrarse los límites del actual modelo y a enfatizarse en la necesidad de plantear objetivos y estrategias de largo plazo. Uno de los elementos imprescindibles para avalar esta dinámica enfocada hacia el largo plazo es sin dudas el crédito.

En la primera fase de la postcrisis se verificó una reducción del stock de crédito bancario, explicado básicamente por la menor captación de depósitos, la caída del financiamiento externo, el deterioro de los indicadores del sector<sup>1</sup> y la cancelación de préstamos realizada por el sector privado utilizando parte de los activos denominados en moneda extranjera, valorizados luego de la devaluación del peso argentino. En consecuencia, las empresas con posibilidades de hacerlo, reemplazaron dicha fuente de financiamiento tradicional por fondos propios, de proveedores y, en menor medida, por otros instrumentos de mercado. Las familias, en tanto, vieron claramente acotada la posibilidad de endeudamiento, sustituyéndola en determinados casos por el empleo de ahorros en dólares mantenidos fuera del circuito bancario y por los fondos recuperados del denominado "corralito".

En la actualidad, el crédito al sector privado se encuentra en una etapa de recuperación, tanto en el segmento empresas como en el correspondiente a personas. En el primer caso, el mercado ofrece variedad de alternativas para financiar planes de inversión, capital de trabajo, proyectos de investigación y desarrollo y exportaciones, entre otros destinos. Con respecto a la banca personal, se reinstalaron los préstamos hipotecarios y se ampliaron los alcances de los créditos personales y prendarios, con los consecuentes efectos positivos sobre el mercado inmobiliario, la construcción y la compra de bienes de consumo durable. Resulta de interés, por tanto, conocer más puntualmente las características de la oferta actual, como así también contar con alguna noción del mercado potencial para tales fondos. En esta oportunidad se abordará el mercado crediticio personal, dejando para un futuro informe el estudio de los préstamos a empresas. El objetivo es contar con un panorama actualizado de las líneas disponibles en Bahía Blanca, con el correspondiente detalle de montos, porcentajes de financiación, tasas vigentes, costos aplicables, requisitos de calificación y demás restricciones. Particularmente se analizará el caso de los préstamos hipotecarios y los créditos personales, las principales categorías dentro del segmento personas. Adicionalmente se hará una estimación

<sup>1</sup> Entre otras cosas, a causa del descalce sufrido por las entidades bancarias, al aplicarse la pesificación asimétrica.

preliminar del mercado potencial para estos préstamos, calculando la capacidad de endeudamiento por tramos de ingresos y una cifra aproximada de individuos en condiciones de endeudarse en la ciudad, según los últimos datos disponibles sobre distribución del ingreso.

## Tendencias generales

Antes de abordar las características de la oferta crediticia actual, se repasan algunas tendencias generales del sector financiero tras la devaluación, a fin de contar con una idea de contexto.

A nivel país, los depósitos totales en 2001 ascendían a 70,6 mil millones de pesos. La crisis de finales de ese año provocó una salida de colocaciones bancarias que, a pesar del congelamiento impuesto por el "corralito", se extendió hasta mediados del año siguiente. En consecuencia, los depósitos valuados en dólares cayeron, resultado potenciado por la devaluación aplicada, y más tarde iniciaron una lenta recuperación. En tanto, el nivel de colocaciones bancarias medido en pesos comenzó a recuperarse desde mediados de 2002 hasta alcanzar los valores previos a la crisis durante el primer semestre de 2004. Esta tendencia continuó y actualmente el saldo de depósitos asciende a 143,5 mil millones de pesos<sup>2</sup>, lo que supone un incremento del 103% con respecto al nivel precrisis y una mayor capacidad prestable del sistema (ver Cuadro 1). Con respecto a los préstamos, el total a diciembre de 2001 era de 72,4 mil millones de pesos, cifra que se redujo a 54,6 mil millones en 2003, tras la reducción de la capacidad prestable del sistema atribuida a la salida de depósitos y a las consecuencias financieras para los bancos de la pesificación asimétrica. En particular, los préstamos al sector privado pasaron de 50 a casi 31 mil millones de pesos en el mismo período, lo que supone una caída del orden del 38%. Posteriormente estos últimos comenzaron a recuperarse de manera sostenida, alcanzando los 57,3 mil millones de pesos en marzo de este año, monto que implica una mejora del 14% con respecto al nivel anterior a la crisis.

<sup>2</sup> Datos correspondientes a marzo de 2006. Fuente: Ministerio de Economía en base a datos del BCRA.

### Préstamos y depósitos bancarios en el país

en millones de pesos, a diciembre de cada año

Año	Depósitos	Préstamos	Préstamos al sector privado
2001	70.581,0	72.384,8	50.161,1
2002	76.378,0	s/d	s/d
2003	95.681,0	54.642,7	30.855,7
2004	117.396,0	59.503,6	38.907,6
2005	139.006,0	68.935,0	53.411,0
2006*	143.527,0	71.122,9	57.308,9

\*al mes de marzo

Cuadro 1

Fuente: Boletín Estadístico Banco Central de la República Argentina

En lo que va de 2006 los préstamos confirmaron su tendencia ascendente. Según el informe de abril del Banco Central<sup>3</sup>, el crédito al sector privado registró una variación interanual del 38,5% en términos nominales y del 24% en términos reales. Entre los tipos de préstamos concedidos, se destacan los documentos vinculados con las exportaciones que impulsaron los créditos en dólares en u\$s 200 millones en el último mes. También tuvieron una buena

<sup>3</sup> Informe Monetario Mensual BCRA - abril 2006.

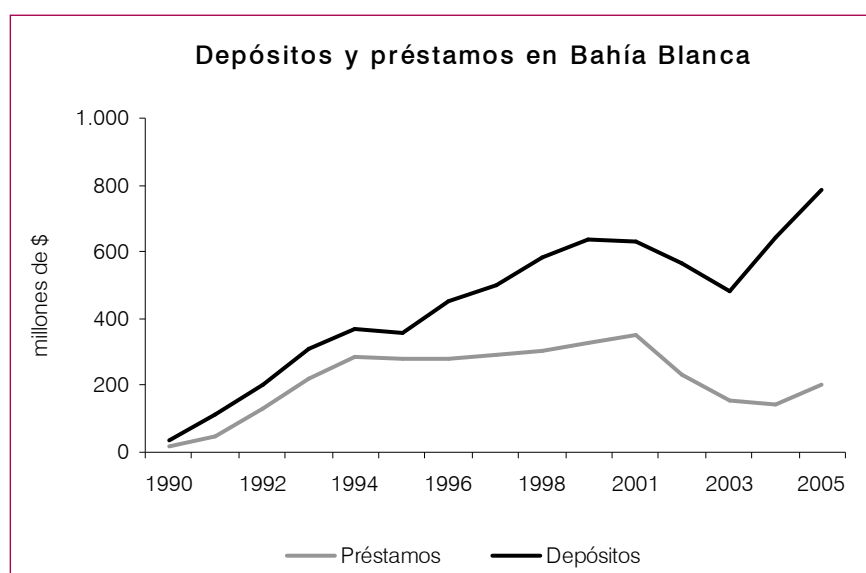
performance los préstamos al consumo y las financiaciones con tarjetas de crédito, con subas respectivas del 4% y 2% en el período. En el caso de los créditos al consumo, que se incrementaron en 560 millones de pesos sólo durante marzo, la dinámica observada se correlaciona con la sostenida tendencia alcista de los indicadores de ventas comerciales. Otras líneas destacadas son las hipotecarias, que verificaron once meses consecutivos de crecimiento, elevándose en 110 millones de pesos en el último mes (1%), comportamiento que también se asocia a la fuerte actividad en materia de construcción y operaciones inmobiliarias.

<sup>4</sup> Con la única excepción del año 1995, cuando los depósitos cayeron 4% en relación al año previo, en el contexto del denominado "Efecto Tequila".

En Bahía Blanca, tras un crecimiento sostenido en el nivel de depósitos durante la década del noventa<sup>4</sup> (ver Gráfico 1) se produjo un retroceso a partir de 2001 que recién comenzó a revertirse en el año 2004 a la par de la mejora general de los indicadores macroeconómicos. En 2003, el nivel de colocaciones se situó en los 480,8 millones de pesos, un 25% menos que el nivel anterior a la crisis. Los últimos datos disponibles corresponden a diciembre de 2005 e indican una clara recuperación con respecto a los saldos anteriores a la devaluación: 783 millones de pesos versus 630,8 millones de aquel período, que reflejan un crecimiento del 24% entre puntas. En el caso de los préstamos, la recuperación fue más lenta que a nivel del país: de los 349 millones de pesos registrados en 2001 se pasó a 234 millones al año siguiente, vale decir que hubo una retracción inicial superior al 32%. La tendencia declinante continuó hasta 2004, cuando se verificó en la ciudad un total de 142 millones de pesos en concepto de préstamos (casi 60% menos que en 2001). Recién en el último año se computó un incremento en los créditos bancarios, que se ubicaron en los 200,7 millones de pesos, 41% más que el año precedente, aunque sin equiparar aún los niveles previos a la devaluación. Como claramente puede apreciarse en el Gráfico 1, se ha producido una progresiva ampliación de la brecha ahorro-inversión, que implica una parcial canalización de las colocaciones en el sistema financiero hacia préstamos de diferente aplicación.

Gráfico 1

Fuente: elaboración propia en base a datos del BCRA.



## Características de la oferta crediticia

Como se mencionó al comienzo de la nota, el propósito de este trabajo es sintetizar las principales características de las líneas de créditos a personas disponibles en la plaza local, de las cuales se han seleccionado los préstamos hipotecarios y los personales que son los de mayor importancia relativa dentro de este segmento.

En el caso de los préstamos hipotecarios, el aspecto más saliente es que todas las líneas disponibles en el mercado están denominadas en pesos. Esta es la principal diferencia con respecto al período predevaluación, en donde también se ofrecían créditos en dólares. De hecho, se constataba en aquel momento un mayor vuelco del público hacia las líneas en moneda extranjera, debido al menor valor de cuota asociadas a éstas, aunque a costas de un mayor riesgo asociado a la posibilidad de devaluación cambiaria. El Cuadro 2 muestra el avance de la participación de créditos en dólares a partir de 1997, su pico máximo en 2001 antes de la devaluación y su desaparición a partir de 2002. Contrariamente, las líneas en pesos exhiben una caída hasta 2001 y un fuerte repunte tras la salida de la convertibilidad y el retiro de los créditos en dólares del mercado.

### **Evolución de los préstamos hipotecarios en pesos y dólares**

Segmento Familias - Participación sobre el total de créditos al sector privado

<b>Año</b>	<b>En pesos</b>	<b>En dólares</b>
1997	5,9%	7,8%
1998	5,6%	9,4%
1999	5,6%	10,2%
2000	5,5%	11,6%
2001	5,3%	13,9%
2002	18,5%	0,0%
2003	19,1%	0,0%
2004	15,7%	0,0%

Cuadro 2

*Fuente: CEFIDAR  
(Centro de Economía  
y Finanzas para el  
Desarrollo de la  
Argentina) -  
Documento de  
trabajo N° 9, febrero  
2006.*

En materia de tasas, el cliente puede elegir endeudarse a tasa fija, variable o combinada. La tasa combinada se caracteriza por permanecer fija durante una cantidad determinada de meses y comenzar a variar luego, en base a un ajuste que normalmente se aplica de manera trimestral. Esta opción ofrece un *mix* entre la seguridad que confiere una tasa fija y el menor costo asociado a la variable. Según el relevamiento efectuado, en la actualidad, la tasa nominal anual (TNA) va del 7,5% al 15% en el caso de líneas a tasa variable. En los créditos a tasa fija, la TNA menor en plaza es del 9% y alcanza el 14%. Se trata de valores atractivos, teniendo en cuenta que la inflación prevista para 2006 se ubica en el orden del 12% y que estas perspectivas se extienden a 2007. En tanto, TNA aplicable a los créditos a tasa combinada se encuentra en un punto intermedio entre la fija y la variable en un rango que actualmente va del 8,7% al 10%.

No obstante lo anterior, cuando se evalúa un crédito es preciso contemplar, además del interés puro, toda la serie de comisiones, gastos, impuestos y seguros que se aplican. Estos componentes se condensan en el costo financiero total (CFT) que, según la condición de variabilidad de la tasa y los plazos involucrados, va del 10% al 16% anual. Al incorporarse este concepto a la tasa nominal de interés se obtiene la tasa efectiva anual (TEA), que varía entre el 8,8% y el 17% de acuerdo a la línea de que se trate. El Cuadro 3 muestra el detalle de rangos de tasas y costos financieros para las distintas líneas y otros rasgos de los créditos actualmente en plaza.

De acuerdo a las tasas y costos vigentes, el valor de las cuotas cada 10 mil pesos solicitados oscila entre los 85 y los 250 pesos mensuales, aproximadamente. Los montos otorgados están en función del valor de la propiedad puesta en garantía, del que se concede entre un 70% y un 80%. Los plazos de financiación van desde los 5 hasta los 20 años.

*Los plazos de  
financiación actuales  
en créditos  
hipotecarios van  
desde los 5 hasta los  
20 años.*

**Créditos hipotecarios: principales características de las líneas disponibles en el mercado**

CONCEPTO	DESDE	HASTA
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa variable)	7,5%	15,0%
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa fija)	9,0%	14,0%
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa combinada)	8,7%	10,0%
Tasa efectiva anual (líneas en pesos a tasa variable)	8,8%	17,0%
Tasa efectiva anual (líneas en pesos a tasa fija)	9,5%	15,0%
Tasa efectiva anual (líneas en pesos a tasa combinada)	9,5%	14,0%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa variable)	10,0%	14,5%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa fija)	14,0%	16,0%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa combinada)	12,0%	14,0%
Valor total de las cuotas cada 10.000 pesos	85 pesos	250 pesos
Relación cuota/ingresos (afectación de ingresos permitida)	30%	35%
Porcentaje de financiación (sobre valor de la propiedad)	70%	80%
Plazo de financiación	60 meses	240 meses
Ingreso familiar mínimo exigido (neto)	1.000 pesos	1.500 pesos
Antigüedad o continuidad laboral exigida	6 meses	24 meses

Cuadro 3

Fuente: elaboración propia en base a información del mercado.

Entre los principales requisitos para la calificación a los préstamos figura un ingreso neto familiar no inferior a los 1.000 pesos mensuales que, según el banco y otros aspectos del grupo familiar, se elevan a 1.500 pesos. Por otra parte, se exige una continuidad laboral de entre 6 y 24 meses, con los correspondientes comprobantes –recibos de sueldo, pagos de monotributo– que acrediten tal condición.

La puja de los bancos por captar tomadores de préstamos se plasma, no solamente en las tasas, porcentajes de financiación y plazos ofrecidos, sino también en otras ventajas o premios adicionales. Entre los beneficios más destacados figuran: diferimiento del pago de la primera cuota hasta el cuarto mes, bonificación de las cuotas de los dos últimos años por buen cumplimiento, no cobro de comisión por cancelación anticipada parcial o total, eliminación de gastos de otorgamiento (tasación, escrituración, honorarios), reducción de tasas y costos para clientes del banco, acceso a productos bancarios (tarjetas de crédito, cuentas) en condiciones preferenciales, adhesión a sistemas de puntos canjeables por premios y capitalización de saldos acreedores del cliente, entre otros.

Teniendo en cuenta la complicada situación atravesada por el sector financiero tras la devaluación y el retiro inicial de préstamos del mercado, puede decirse que hubo un rápido retorno del crédito hipotecario una vez estabilizadas las principales variables macroeconómicas y que las condiciones generales en la actualidad son atractivas, pese a observarse algunas diferencias con respecto a las vigentes durante la convertibilidad. El principal punto de discrepancia, como ya se ha dicho, es la inexistencia de líneas en dólares, factor explicado por el riesgo cambiario en un contexto de flotación. Con respecto a las tasas, no se observan cambios sustanciales en los niveles, aunque se ha extendido la aplicación de la tasa combinada

como opción intermedia entre la fija y la variable. Los plazos de financiación continúan siendo extensos, llegando a los 20 años en algunos casos, si bien antes de la devaluación podían cerrarse créditos hasta en 30 años. Lo mismo ocurre con los montos concedidos, que ahora no superan en ningún caso el 80% del valor de la propiedad puesta en garantía, mientras que antes de la crisis podía obtenerse hasta el 100%, según el banco. Relacionado con esta cuestión está el hecho que han cobrado impulso en el último tiempo los préstamos con garantía hipotecaria pero con destino libre, es decir que el porcentaje del valor de la propiedad colocada en garantía que se otorga al cliente no es destinado a la adquisición de un inmueble sino a otro fin de libre elección. Finalmente, pese a la importante inflación registrada, no ha habido ajustes significativos en los ingresos familiares netos requeridos, a la vez que la relación cuota/ingresos se ha mantenido en el orden del 30%. Aunque antes de la devaluación algunos bancos y en ciertas circunstancias permitían una afectación de ingresos de hasta el 50% y admitían un ingreso mínimo de 500 pesos mensuales, se trataba de casos puntuales ya que la mayoría exigía los parámetros comentados.

Los préstamos personales disponibles en plaza se ofrecen a tasa fija o variable, con un rango de valores que va del 14% al 37% anual en el primer caso y del 20% al 22% en el segundo. También existe la denominada tasa semifija, que es variable pero entre un piso y un techo prefijados por el banco, lo que asegura no superar el máximo establecido y la posibilidad de ajustar el crédito a una tasa menor que la fija. El costo financiero total de las líneas vigentes se ubica entre el 23% y el 49% anual, dependiendo del banco y de otros aspectos del crédito (monto, plazo, tipo de ajuste). En consecuencia, el valor final de las cuotas cada 100 pesos solicitados varía entre los 33 y los 195 pesos.

Los montos que se otorgan varían entre los 750 y los 50 mil pesos, con plazos de financiación que van de los 6 meses a los 5 años. Para acceder a estas líneas se exige un ingreso familiar neto mínimo de entre 700 y 1.300 pesos mensuales y una antigüedad laboral mínima que va de los 6 a los 36 meses, según el banco y la categoría laboral (relación de dependencia, autónomo, profesional o comerciante). La relación cuota-ingreso máxima admitida está entre el 35% y el 40%. El Cuadro 4 resume los principales aspectos de los créditos personales disponibles en la actualidad.

*Pese a la importante inflación registrada, no ha habido ajustes significativos en los ingresos familiares netos requeridos.*

*Cuadro 4*

<b>Créditos personales principales características de las líneas disponibles en el mercado</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa variable)	20,0%	22,0%
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa fija)	14,0%	37,0%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa variable)	27,0%	31,0%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa fija)	23,0%	49,0%
Valor total de las cuotas cada 1.000 pesos	33 pesos	195 pesos
Montos a prestar	750 pesos	50.000 pesos
Plazo de financiación	6 meses	60 meses
Relación cuota/ingresos (afectación de ingresos permitida)	35%	40%
Ingreso familiar mínimo exigido (neto)	700 pesos	1.300 pesos
Antigüedad o continuidad laboral exigida	6 meses	36 meses

*Fuente: elaboración propia en base a información del mercado.*

Entre las ventajas ofrecidas se encuentran: pago de la primera cuota a los 90 días de otorgado el crédito, bonificación de gastos administrativos, cancelación anticipada parcial o total sin costo, préstamos preacordados para clientes del banco, condiciones preferenciales para clientes o personas que acrediten haberes en la entidad.

Con respecto a los créditos personales que se otorgaban antes de la devaluación se advierte, al igual que en los préstamos hipotecarios, la ausencia de líneas en dólares. Las tasas son atractivas, muy similares a las vigentes antes de la crisis, pese a la importante inflación registrada y a las perspectivas en materia de precios para el mediano plazo. No obstante, las tasas máximas del mercado superan en algunos puntos a los tope vigentes hasta 2002, especialmente por la incidencia de los mayores costos financieros. En cuanto a los montos máximos a prestar se verifica un incremento significativo, ya que hasta la salida de la convertibilidad no se otorgaban más de 25 mil pesos en concepto de créditos personales, cifra que se duplicó en la actualidad. Esto tiene que ver con la inflación registrada, que ha aumentado los requerimientos nominales para diversos fines de aplicación de los fondos. Los plazos de financiación no han sufrido modificaciones y la relación cuota-ingresos se ha mantenido en términos generales, aunque antes de la devaluación, algunos bancos admitían una afectación de ingresos de hasta el 50% para el pago de la correspondiente cuota.

## Mercado potencial

Como se ha visto más arriba, en Bahía Blanca, se ha ampliado progresivamente la brecha entre depósitos bancarios y préstamos totales, de manera que existe una capacidad prestable que no es totalmente captada y canalizada hacia gastos o inversiones. Ahora bien, teniendo en cuenta las condiciones y exigencias vigentes para la calificación a un préstamo, ¿cuánta gente puede efectivamente acceder a un crédito en la actualidad y cuál es el límite de su capacidad de endeudamiento? Aunque es difícil resolver este interrogante, las estimaciones disponibles en materia de ingresos y su distribución pueden dar alguna pauta de la magnitud del mercado potencial.

Las últimas cifras de distribución personal del ingreso provistas por el INDEC correspondientes a la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) para Bahía Blanca se remiten a 2003. Es claro que si la estimación del mercado potencial se efectúa en base a dicha información, se estaría subestimando el resultado, habida cuenta de que los ingresos nominales han registrado incrementos en los últimos dos años. Considerando que entre 2003 y 2005 los salarios al empleo formal aumentaron un 34% en promedio, según se desprende de la información del Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones (SIJP)<sup>5</sup>, se ajustará el último tabulado de ingresos con esta variación, para intentar incorporar de algún modo las mejoras nominales aplicadas. Aunque el ajuste es simplista porque asume igual variación en todos los tramos de ingresos, da una pauta aproximada del nuevo cuadro de ingresos y resulta compatible con las cifras de la EPH, ya que éstas se refieren exclusivamente a remuneraciones en blanco, dejando afuera al segmento informal, al igual que las estadísticas del SIJP. En el Cuadro 5 se presenta el ingreso medio por decil poblacional en Bahía Blanca según la EPH y el ingreso medio por decil ajustado en función de los ajustes remunerativos informados por el SIJP.

La estimación de la cantidad de personas en la ciudad en condiciones de acceder a un crédito y de la capacidad de endeudamiento individual según ingreso promedio, se realiza sobre la base de un crédito hipotecario y un préstamo personal estándar, cuyas tasas y condiciones generales supuestas se detallan en el Cuadro 6. En ambos casos, se consideran las tasas más bajas disponibles en plaza. Con respecto a los plazos de financiación, se asume un horizonte de 5 años en el caso de los préstamos personales, mientras que para los hipotecarios se contemplan dos tipos de plazo: 10 y 20 años.

<sup>5</sup> Ver IAE N° 85, "Salarios versus inflación", marzo 2006.

Población total según escala de ingreso individual							Cuadro 5
Decil	Escala de ingreso (\$)		Población por decil	Ingreso total por decil (miles \$)	Ingreso medio <sup>1</sup>	Ingreso medio ajustado <sup>2</sup>	
	Desde	Hasta					
1º	20	150	14.318	1.376	96	129	
2º	150	200	14.318	2.489	174	233	
3º	200	250	14.318	3.070	214	287	
4º	250	300	14.318	4.180	292	391	
5º	300	400	14.318	5.094	356	477	
6º	400	500	14.318	5.996	419	561	
7º	500	600	14.318	7.442	520	696	
8º	600	800	14.318	9.886	690	925	
9º	800	1.100	14.318	13.236	924	1.239	
10º	1.100	5.000	14.318	25.099	1.753	2.349	
<b>Población total con ingresos</b>			<b>143.181</b>	<b>77.868</b>	<b>544</b>	<b>729</b>	

<sup>1</sup>Correspondiente al año 2003.  
<sup>2</sup>Ajustado según variación salarial promedio registrada entre 2003 y 2005 (34%).

Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC - EPH y del Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones.

Supuestos para el cálculo	
CREDITO HIPOTECARIO	
Tasa:	variable
TNA:	7,5%
TEA:	9,5%
Plazo:	10 años
Ing. requerido:	\$ 1.000
Cuota/Ingreso:	30%
CREDITO PERSONAL	
Tasa:	variable
TNA:	20%
TEA:	23%
Plazo:	5 años
Ing. requerido:	\$ 900
Cuota/Ingreso:	35%

Cuadro 6

A partir de la información de la EPH, en el Cuadro 7 se recalcula la población total por tramos de ingresos. En lugar de deciles se consideran ahora cuatro tramos relevantes: 500 pesos mensuales y menos, 500 a 800 pesos, 800 a 1.000 pesos y más de 1.000 pesos. Luego, en función del total de ingresos y de población por tramos, se calcula el ingreso promedio individual. Sobre esta base se determina, en primer lugar, quiénes califican y quiénes no para la obtención de un crédito. Luego, en función de la relación cuota/ingresos admitida en cada caso, se



calcula la capacidad de endeudamiento, de acuerdo a la tasa efectiva y al plazo de cancelación supuestos en cada caso. Cabe aclarar que de este cálculo surge una noción muy preliminar del mercado potencial. En primer lugar, metodológicamente se asume que la información de ingresos de la EPH tiende a estar subestimada, con lo que es factible suponer que los ingresos individuales promedio en realidad serán más altos, con la consecuente mayor capacidad de endeudamiento. En segundo término, la estimación se hace en función de los ingresos individuales y los bancos normalmente aceptan el cómputo del ingreso familiar total. Esto significa que es posible que una persona no califique individualmente pero sí su grupo familiar al acreditar las entradas conjuntas. Una aproximación más precisa de los demandantes potenciales teniendo en cuenta este aspecto se hace compleja porque habría que asumir una determinada proporción de gente casada y luego suponer ingresos individuales para arribar al total del grupo familiar, más allá de la dificultad de establecer qué porcentaje de esos ingresos se obtendrán en el mercado informal, con lo que no servirán para justificar ante el banco. Frente a estas restricciones de tipo práctico, se procede al cálculo teniendo en cuenta únicamente los ingresos individuales. El sesgo hacia la subestimación puede no obstante verse corregido en parte, teniendo en cuenta que un porcentaje de las personas que conforman el mercado potencial estimado pueden encontrarse previamente endeudadas, con lo cual en muchos casos no se satisfaría la relación cuota-ingresos requerida y no se encontrarían calificadas para asumir una nueva deuda.

Teniendo presentes las salvedades anteriores, el primer resultado que surge con respecto a la demanda potencial de créditos hipotecarios es que solamente un 10% de la población con ingresos estaría en condiciones de superar el requisito de ingresos netos mínimos exigido. Se trata de unas 15 mil personas en tal condición frente al universo de más de 140 mil individuos con ingresos en la ciudad. De acuerdo a los parámetros asumidos, cada una de estas personas podría endeudarse, en promedio, en unos 35 mil pesos en el caso de cancelar la deuda en 10 años y en algo más de 50 mil con un plazo de 20 años. A partir de estas cifras, puede tenerse una noción aproximada de cuál sería la capacidad de endeudamiento en caso de acreditarse ingresos familiares totales.

En el caso de los préstamos personales, la fracción de personas en condiciones de calificar resulta superior. Concretamente, alrededor de 20% de la población con ingresos podría acceder a un crédito, esto es, casi 30 mil personas. Considerando el caso estándar de una línea a 5 años, los individuos ubicados en el penúltimo tramo de ingresos (800 a 1.000 pesos), podrían obtener un máximo de 8 mil pesos, mientras que aquellos pertenecientes al segmento superior (más de 1.000 pesos) tendrían una capacidad de endeudamiento superior a los 15,4 mil pesos, según el ingreso individual promedio asignado a este tramo.

Cuadro 7

Distribución de ingresos en Bahía Blanca y posibilidades de endeudamiento							
Tramos de ingresos	Población c/ ingresos	Ing. indiv. medio (\$)¹	Cuota máx. permitida		Posibilidades endeudamiento individual		
			HIPOTEC.	PERSONAL	HIP. 10 años	HIP. 20 años	PERSONAL
Hasta \$ 500	85.909	258	-	-	n/c	n/c	n/c
\$ 500 a \$ 800	28.636	605	-	-	n/c	n/c	n/c
\$800 a \$1.000	14.318	924	-	324	n/c	n/c	8.131
más de \$1.000	14.318	1.753	526	614	34.427	50.206	15.409
<b>TOTAL</b>	<b>143.181</b>						

Nota: n/c significa que el individuo no califica por no cumplir el requisito de ingresos mínimos.  
¹ Estimado en base a los datos del Cuadro 5.

## Consideraciones finales

La actual oferta crediticia en el segmento banca personal se presenta variada y atractiva. Esto es destacable, sobre todo teniendo en cuenta que, tras la salida de la convertibilidad y la pesificación asimétrica, había dudas acerca de la rapidez del retorno del crédito y de las condiciones generales que se impondrían sobre los nuevos préstamos.

Actualmente las tasas de interés asumen valores muy similares a los vigentes antes de la devaluación, dato interesante, especialmente teniendo en cuenta la inflación registrada a partir de ese momento. Asimismo, subsisten las líneas a tasas fijas, que aseguran estabilidad en las cuotas aun en un contexto con expectativas inflacionarias. Los requisitos de ingresos han sufrido leves variaciones, prácticamente despreciables si se tiene en cuenta el avance del costo de vida. Los plazos y porcentajes de financiación son amplios, aunque ya no es factible encontrar créditos a 30 años o financiación de hasta el 100% del valor de la propiedad en garantía, como algunos bancos ofrecían antes de la devaluación.

La estimación del mercado potencial indica que una porción menor de la población de individuos con ingresos podría acceder a un crédito. Sumado a esto, la importante elevación de los valores inmobiliarios y del precio de los bienes de consumo durable, introduce la necesidad de solicitar montos cada vez mayores que, eventualmente, no resultan accesibles según la relación cuota/ingreso exigida y los plazos de cancelación disponibles en el mercado. Esto implica la demanda de sólo una fracción del monto total requerido, en caso de disponerse de ahorros previos o de otras fuentes de financiamiento, o simplemente la decisión de no solicitar crédito alguno.

En resumen, el panorama actual presenta una dicotomía: por un lado hay buena disponibilidad de crédito y con condiciones atractivas para el público pero, por otro, el contexto inflacionario y la situación de los ingresos confluyen para que una pequeña porción de individuos pueda acceder a los préstamos y aprovechar dichas condiciones. Dado este panorama, por el momento, no cabría esperar una reducción de la brecha que separa a los depósitos y a los préstamos bancarios en la ciudad. ■

*Pese a las  
atractivas  
condiciones de la  
oferta crediticia  
actual, sólo una  
fracción menor  
de la población  
está en  
condiciones de  
calificar para un  
préstamo.*