

CRÉDITOS HIPOTECARIOS UVA Y SU EFECTO EN EL PODER ADQUISITIVO DE LOS CONSUMIDORES

Sergio Ezequiel MARISQUERENA
María Antonia ARTOLA
Gustavo CONDE

Universidad Nacional de Mar del Plata- Facultad de Ciencias Económicas y Sociales

ezequielmarisquerena@gmail.com

Resumen

Argentina actualmente transita por un período de crisis e incertidumbre económica, en el que el mercado del “ladrillo” es en general inaccesible para los trabajadores asalariados nucleados en los convenios colectivos que mayores números de asociados tiene en todo el país. Para paliar esta situación el sector financiero en los últimos años ha puesto a disposición en el mercado los créditos hipotecarios indexados por la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA). Dicho indicador equivale a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado de vivienda y se actualiza diariamente en función a la variación del CER (Coeficiente de Estabilización de Referencia), el cual a su vez se basa en el índice de precios al consumidor (IPC). No obstante, si bien el lanzamiento de dichos créditos ha permitido el acceso a la primera vivienda a muchas familias, el poder adquisitivo de ellas se ve afectado por el pago de las cuotas de los créditos que independiente del sistema de reembolsos, van aumentando en proporción a la variación del UVA.

El objetivo de este trabajo es comparar en términos de tasa efectiva anual, la variación de los créditos hipotecarios UVA y la variación de los salarios de aquellos trabajadores nucleados en los convenios colectivos de empleados de comercio, sanidad y gastronómicos, a fin de ofrecer información a los futuros usuarios de créditos hipotecarios sobre la conveniencia de su constitución. Los resultados muestran que, si bien el incremento del indicador es superior a la evolución de los salarios de los convenios colectivos analizados, hasta julio de 2017 el crecimiento es inferior a la variación de los alquileres en el mercado inmobiliario.

Palabras clave: Préstamos Hipotecarios- Salarios-UVA

El entorno económico durante el lanzamiento de los créditos hipotecarios UVA

Hacia 2016 nuestro país afrontaba una situación muy particular: el dólar comenzaba a quedarse estanco y poco competitivo para los sectores exportadores de productos agropecuarios, pero a su vez la inflación interanual entre abril 2016 y abril 2017 se ubicó en el 27,5%⁵⁵. Además se suspendieron los créditos del primer programa de créditos y subsidios ProCreAr (2012) bajo la modalidad de financiamiento con recursos de la ANSES dado a la significativa caída de actividad ocurrida en el sector de la construcción durante 2015 y 2016. Dicha circunstancia desincentivó a los bancos a ofrecer créditos por los tradicionales sistemas de reembolsos a tasa fija, lo que a su vez tuvo como consecuencia una disminución de las operaciones en el mercado inmobiliario.

Para reactivar el sector inmobiliario y de la construcción, el Estado permitió a las entidades financieras una nueva modalidad para revitalizar el crédito hipotecario. En abril 2016 el BCRA creó la UVA. La misma, es una moneda artificial basada en el peso, diseñada para que cumpla con una de las funciones que el dinero local no puede cumplir por sí sola: la de ser reserva de valor (Tessmer, Musuruana y Almeida Gentile; 2018). A partir de ese momento surgieron los créditos UVA, cuya principal ventaja para los tomadores del préstamo es una cuota inicial dos veces y media más baja que la de un crédito tradicional (el mismo representa 2,64 veces la cuota del UVA). A su vez para las entidades bancarias el flujo de ingreso mediante el pago de las cuotas consiste en que la misma se ajuste a la evolución del costo de construcción. Dicho ajuste tiene como finalidad expresar los precios de transacciones inmobiliarias con derechos reales con plazos prolongados en moneda local (pesos argentinos), para evitar que se pacten en moneda extranjera (generalmente en dólares). La dificultad es que los ingresos periódicos de los potenciales tomadores de crédito, se encuentran expresados en pesos y, por tanto, no necesariamente ajustan en la misma sintonía que la UVA (Tessmer, et al; 2018).

Composición de la UVA

La UVA, la cual constituye la unidad de medida en la que se expresan las cuotas de las nuevas modalidades de créditos hipotecarios, equivale a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado de vivienda. El mismo se actualiza diariamente en función a la variación del CER, que se construye con el índice de precios al consumidor (IPC). El valor de la UVA en pesos está publicado en la website del Banco Central de la República Argentina.⁵⁶

La UVA está formado por información histórica que se encuentra desfasada de la variación del día de los costos de la construcción dado que el CER se calcula de forma diaria, pero el IPC se obtiene en forma mensual en función de la variación de precios mensual de la canasta de bienes y servicios representativa de la población, estimada por el INDEC.

A diferencia del crédito tradicional, la nueva modalidad lanzada al mercado expresa la deuda en UVAs por lo que mes a mes se ajusta el capital adeudado en pesos y cobra una tasa de interés más baja que los créditos sin indexación.

Ventajas de los créditos UVA

Las principales ventajas de los créditos UVA es la constitución de un plazo de hasta 30 años (360 meses), la cuota inicial inferior o similar al valor de un alquiler mensual y la tasa de interés más baja respecto de un préstamo hipotecario tradicional a tasa fija. Además, la misma no puede superar una relación equivalente al 25% de los ingresos de su grupo familiar y los bancos pueden financiar entre un 75% y 80% del valor total de la vivienda. Además, el piso salarial del grupo familiar para acceder a este tipo de créditos se establece en dos salarios mínimos vitales y móviles, mientras que

⁵⁵ Estadísticas consultadas en las bases de datos del INDEC. Disponible en: https://www.indec.gob.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=3&id_tema_2=5&id_tema_3=31

⁵⁶ Disponible en: http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp?descri=22&fecha=Fecha_Cvs&campo=Cvs

dependiendo la entidad financiera se exigen ingresos más altos para los préstamos tradicionales a tasa variable.

Escenario incierto y poder adquisitivo de los consumidores

Durante el 2018, el desfinanciamiento continuo del Estado y la negociación de créditos con el FMI, provocó una importante devaluación de la moneda argentina, dada la fuga de capitales y un escenario cada vez más incierto para inversores externos. En abril el Banco Nación Argentina subió al 7% la tasa nominal anual del crédito hipotecario UVA encareciendo el valor de la cuota a pagar. En la actualidad, son unas 28.400 personas que obtuvieron créditos en UVA por unos \$40.200 millones entre mayo de 2017 y abril de 2018, sin considerar el Plan Procrear-cifra representa más del 60% del monto de todos los préstamos hipotecarios bajo esta modalidad-(Arbia; 2018).

En principio, si bien hacia 2016 la diferencia entre la cuota de los créditos tradicionales y los UVA era de más de un 250%, en 2018 dicha diferencia se redujo a 73%. Con niveles de inflación similares a los del bienio abril 2016 – abril 2018 (y manteniéndose constantes las condiciones de los créditos tradicionales), en los siguientes 30 meses las dos cuotas (crédito UVA y tradicional) llegarían a equipararse. Un estudio ha encontrado que los créditos tradicionales resultan más onerosos en los primeros 4,5 años, pero más económico en los siguientes 25,5 años (Centro de Economía Política de Argentina; 2018).

Análisis sobre los asalariados bajo convenios colectivos de Empleados de Comercio, UTHGRA y Sanidad

Observando la variación de la UVA durante el período que incluye 01/07/2017 a 30/06/2018⁵⁷ se ha encontrado que hubo una variación interanual del 25,76%.

Por otro lado la variación interanual de los salarios devengados para los empleados de comercio para dicho período arrojó un 13,85%, para Sanidad un 12,21% y para los agremiados en UTHGRA del 9,91%. Esto nos lleva a concluir que el cambio en la UVA durante dicho período de tiempo fue mayor que los incrementos salariales de los convenios analizados y que durante dicho lapso las variaciones de los créditos fueron ocupando paulatinamente una mayor porción del poder adquisitivo de los consumidores. No obstante, no se puede afirmar que esto sea siempre así, ya que todos gremios abren y cierran las negociaciones paritarias en distintos momentos del año y en general los aumentos se hacen en dos o tres tramos y no diariamente.

Tabla I: Variación de la UVA desde julio 2017 a junio 2018.

Mes	UVA al cierre	Variación (1+Δ)	Variación acumulada
jun-17	19,3300	-	
jul-17	19,5600	1,0119	1,0119
ago-17	19,8500	1,0148	1,0269
sep-17	20,1600	1,0156	1,0429
oct-17	20,5000	1,0169	1,0605
nov-17	20,8500	1,0171	1,0786
dic-17	21,1500	1,0144	1,0942
ene-18	21,6400	1,0232	1,1195
feb-18	22,1500	1,0236	1,1459
mar-18	22,6100	1,0208	1,1697
abr-18	23,1300	1,0230	1,1966
may-18	23,7500	1,0268	1,2287
jun-18	24,3100	1,0236	1,2576

⁵⁷ Información obtenida de:

http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp?descri=22&fecha=Fecha_Cvs&campo=Cvs

A continuación se presentan las escalas salariales del CCT 130/75⁵⁸, CCT 108/75⁵⁹ y CCT 362/03⁶⁰, de las cuales se ha calculado la variación mensual para comparar con la variación de la UVA.

Las remuneraciones presentadas son las percibidas al principio de los períodos indicados y que corresponden a las devengadas en el período anterior (por ejemplo los \$ 16.170,83 percibidos en agosto corresponden a los devengados en julio), ya que se lleva a cabo el análisis en término de movimiento de fondos (criterio percibido). Por otro lado, para todos los casos, no se consideró la liquidación de la antigüedad, y para el caso del convenio que nuclea a los trabajadores del sector gastronómico si se consideró el adicional por alimento, ya que de no adicionarse a los salarios, dichas prestaciones deben ser otorgadas por el empleador durante el horario de trabajo.

El presentismo se calculó en relación a un 8,33% del sueldo básico para empleados de comercio y sanidad y de un 10% para gastronómicos, de acuerdo a lo normado en la ley de contrato de trabajo y los convenios colectivos de los sectores analizados.

Tabla II: sueldos percibidos por empleados de comercio desde agosto 2017 a julio 2018.

Sueldo de empleado de comercio
Categoría: Vendedor A

Mes	Sueldo Básico ⁶¹	Presentismo	Descuentos	Sueldo percibido	Neto	Variación acumulada
ago-17	18278,42	1522,59	3630,18	16170,83		1,0000
sep-17	18278,42	1522,59	3630,18	16170,83		1,0000
oct-17	18278,42	1522,59	3630,18	16170,83		1,0000
nov-17	18278,42	1522,59	3630,18	16170,83		1,0000
dic-17	18278,42	1522,59	3861,20	15939,81		0,9857
ene-18	18278,42	1522,59	3861,20	15939,81		0,9857
feb-18	18583,03	1547,97	3925,54	16205,45		1,0021
mar-18	18887,67	1573,34	3989,90	16471,12		1,0186
abr-18	19132,31	1593,72	4041,58	16684,46		1,0317
may-18	21111,54	1758,59	4459,68	18410,46		1,1385
jun-18	21111,54	1758,59	4459,68	18410,46		1,1385
jul-18	21111,54	1758,59	4459,68	18410,46		1,1385

58 Disponible en: <http://www.faecys.org.ar/>

59 Disponible en: <http://www.sanidad.org.ar/acciongremial/cct/c108.aspx>

60 Disponible en: <http://www.uthgra.org.ar/institucional/accion-gremial/escalas/>

61 Se ha incorporado en el básico la suma no remunerativa pactada en el acuerdo abril 2017 que se suma al remunerativo en el sueldo percibido en diciembre.

Tabla III: sueldos percibidos por empleados de sanidad desde agosto 2017 a julio 2018.

Sueldo Sanidad

Categoría: Profesionales B N y F

Mes	Sueldo Básico	Presentismo	Descuentos	Sueldo Neto	Variación acumulada
ago-17	19505,08	1624,77	4120,32	17009,53	1
sep-17	19505,08	1624,77	4120,32	17009,53	1
oct-17	19505,08	1624,77	4120,32	17009,53	1
nov-17	21055,08	1753,89	4447,75	18361,22	1,07946648
dic-17	21055,08	1753,89	4447,75	18361,22	1,07946648
ene-18	21055,08	1753,89	4447,75	18361,22	1,07946648
feb-18	21887,11	1823,20	4623,51	19086,80	1,12212357
mar-18	21887,11	1823,20	4623,51	19086,80	1,12212357
abr-18	21887,11	1823,20	4623,51	19086,80	1,12212357
may-18	21887,11	1823,20	4623,51	19086,80	1,12212357
jun-18	21887,11	1823,20	4623,51	19086,80	1,12212357
jul-18	21887,11	1823,20	4623,51	19086,80	1,12212357

Tabla III: sueldos percibidos por empleados de sanidad desde agosto 2017 a julio 2018.

Sueldo Gastronómico

Categoría: Administrativo, conserje, cajero, mozo de salón

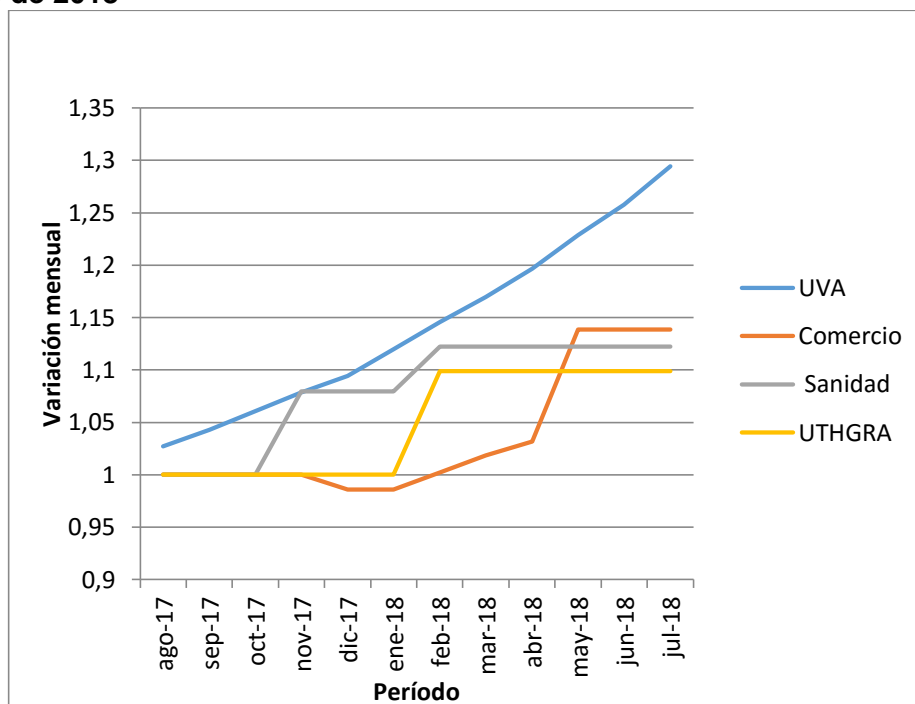
Mes	Sueldo básico	Presentismo	Descuentos	Viatico comida	Sueldo Neto	Variación acumulada
ago-17	18808	1880,8	4034,316	1880,8	18535,284	1
sep-17	18808	1880,8	4034,316	1880,8	18535,284	1
oct-17	18808	1880,8	4034,316	1880,8	18535,284	1
nov-17	18808	1880,8	4034,316	1880,8	18535,284	1
dic-17	18808	1880,8	4034,316	1880,8	18535,284	1
ene-18	18808	1880,8	4034,316	1880,8	18535,284	1
feb-18	20672	2067,2	4434,144	2067,2	20372,256	1,099106763
mar-18	20672	2067,2	4434,144	2067,2	20372,256	1,099106763
abr-18	20672	2067,2	4434,144	2067,2	20372,256	1,099106763
may-18	20672	2067,2	4434,144	2067,2	20372,256	1,099106763
jun-18	20672	2067,2	4434,144	2067,2	20372,256	1,099106763
jul-18	20672	2067,2	4434,144	2067,2	20372,256	1,099106763

Los salarios de los distintos convenios presentados muestran ajustes en distintas épocas del año y en diversas magnitudes, por lo que mes a mes la variación de las cuotas de los créditos UVA afecta en distinta medida a cada uno de los trabajadores de los distintos convenios.

En el gráfico I se puede observar que la variación mensual del UVA es superior al incremento de los salarios en el período de tiempo analizado, solo coincidiendo dichas variaciones por los empleados nucleados bajo el convenio de Sanidad en el mes de noviembre.

Hacia mayo de 2018, el sindicato de empleados de comercio logra acercarse un poco más al incremento mensual del UVA, dado el primer aumento salarial de la paritaria cerrada en abril de 2018 que fue del 10%.

Gráfico I: Comparación entre la variación mensual de los salarios y las UVAs. Agosto de 2018



Caso de análisis

A continuación se mostrará con un ejemplo cómo afecta al poder adquisitivo para una familia tipo, el incremento mensual de las cuotas con créditos UVA.

"Dado un grupo familiar de tres personas (dos adultos y un niño) en el cual ambos adultos que se desempeñan como vendedores y perciben sus sueldos como vendedores A del convenio de empleados de comercio, verificaremos como se ven afectados sus ingresos si contrajeron un crédito el 1 de julio de 2017 en el Banco Nación por el valor de \$1.500.000⁶², para financiar la compra de una vivienda cuyo valor de escritura es de \$1.800.000. El sistema de reembolso es por sistema francés a 360 cuotas, y la tasa nominal anual es del 3,5%⁶³ capitalizable cada 30 días. El desembolso de las cuotas se efectúa mediante débito automático con la acreditación de los sueldos, el primer día hábil del mes siguiente del cual se hace exigible la deuda. Por tratarse de una línea de crédito para la compra de una vivienda única está exento de IVA, asimismo por percibir el grupo familiar los haberes en el BNA, la caja de ahorro y el paquete de seguros se encuentra bonificado (a costo \$0)"

Cálculos auxiliares

-Sueldo familiar "de bolsillo" mensual: resulta de multiplicar por 2 los sueldos netos de la tabla I

-Cálculo de la tasa efectiva mensual: $i = 0,035/12 = 0,002916666$

Tabla IV: cuadro de amortización de las doce primeras cuotas del crédito por sistema Francés UVA.

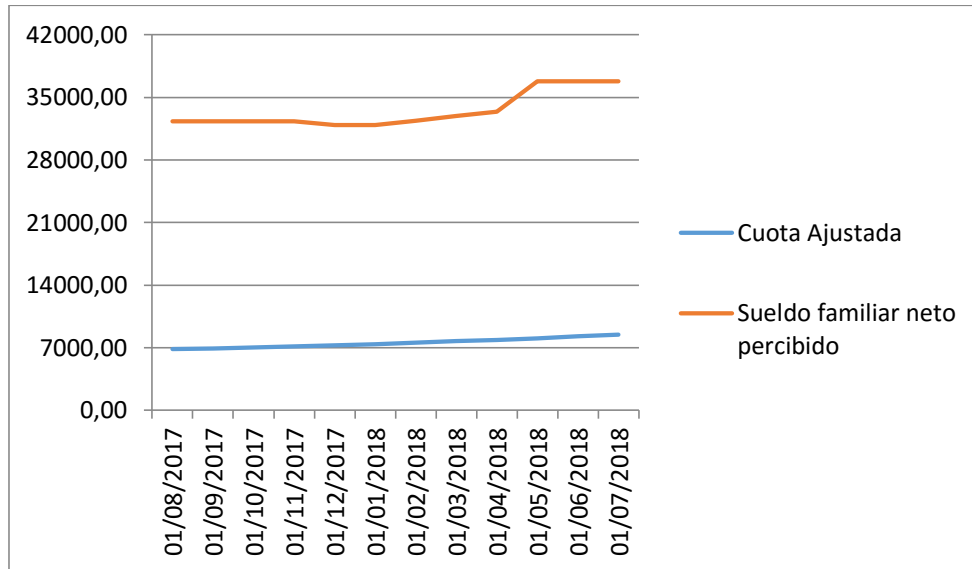
⁶² Es el valor promedio de los créditos hipotecarios solicitados en el mercado según el artículo de Pereira Guillermo y Navarro Soledad: "Créditos hipotecarios UVA: cómo es el perfil de los tomadores".

⁶³ El plazo y tasa consideradas son los que ofrecía el Banco Nación al 1º de Julio de 2017.

Fecha	Sp inicio	Amort.	Interes periódico	Cuota	Variación acumulada UVA	Cuota Ajustada	Sueldo familiar neto percibido	Sueldo post pago crédito	% del ingreso familiar afectado
01/08/2017	1500000,00	2360,70	4375,00	6735,70	1,0119	6815,85	32341,67	25525,82	0,2107
01/09/2017	1497639,30	2367,59	4368,11	6735,70	1,0269	6916,90	32341,66	25424,76	0,2139
01/10/2017	1495271,70	2374,50	4361,21	6735,70	1,0429	7024,92	32341,66	25316,74	0,2172
01/11/2017	1492897,21	2381,42	4354,28	6735,70	1,0605	7143,40	32341,66	25198,26	0,2209
01/12/2017	1490515,79	2388,37	4347,34	6735,70	1,0786	7265,36	31879,62	24614,26	0,2279
01/01/2018	1488127,42	2395,33	4340,37	6735,70	1,0942	7369,90	31879,62	24509,72	0,2312
01/02/2018	1485732,09	2402,32	4333,38	6735,70	1,1195	7540,64	32410,90	24870,26	0,2327
01/03/2018	1483329,77	2409,33	4326,38	6735,70	1,1459	7718,36	32942,24	25223,88	0,2343
01/04/2018	1480920,44	2416,35	4319,35	6735,70	1,1697	7878,65	33368,92	25490,27	0,2361
01/05/2018	1478504,09	2423,40	4312,30	6735,70	1,1966	8059,85	36820,92	28761,07	0,2189
01/06/2018	1476080,69	2430,47	4305,23	6735,70	1,2287	8275,89	36820,92	28545,03	0,2248
01/07/2018	1473650,22	2437,56	4298,15	6735,70	1,2576	8471,03	36820,92	28349,89	0,2301

En el cuadro de amortización se observa que si bien el crecimiento de las cuotas es constante y más acelerado que los incrementos salariales de los sujetos tomadores del préstamo, las mismas nunca perforan por el período analizado el 25% de los ingresos del grupo familiar, y el poder adquisitivo del mismo es mínimamente afectado. No obstante, en términos relativos, la UVA se incrementó un 25,76%, mientras que los salarios de los convenios colectivos de empleados de comercio, sanidad y gastronómicos lo hicieron en un 13,85%, 12,21% y 9,91% respectivamente, siendo notorio en términos porcentuales la pérdida de poder adquisitivo de los consumidores. Además la participación relativa del valor de la cuota de los créditos en los ingresos de los consumidores se incrementa en aproximadamente un 9-10% en solo un año, cuestión que alarma si dicho suceso se comporta de la misma forma por el plazo restante del préstamo hipotecario.

Gráfico II: Comparación entre el valor de las cuotas del crédito UVA y los sueldos netos percibidos por el grupo familiar. Agosto de 2018



Conclusiones

Los créditos UVA, dado que permiten actualizar la deuda, han reducido la cuota inicial a pagar ya que la misma no se ve afectada por las mayores tasas de los créditos tradicionales.

Las dificultades para los tomadores de esta clase de créditos radican en la menor tasa de crecimiento observada en el periodo analizado de los salarios por convenio de los gremios más relevantes, con respecto a la tasa de crecimiento del UVA.

Respecto a la conveniencia, de tomar al día de hoy, un préstamo por sistema tradicional o por ajuste UVA, va a depender de las necesidades de financiamiento y de la disponibilidad en el corto plazo de capital para que el tomador pueda cancelar las cuotas en tiempo y forma. En el ejemplo, cuyas variables fueron relevadas de la realidad (como los plazos y tasas), muestra que si bien las variaciones de las cuotas crecen mes a mes, los salarios presentan un comportamiento similar pero en la fecha que los convenios establecen los respectivos incrementos. Es por ello que hay que prestar especial atención a las circunstancias económicas contemporáneas y verificar que los ajustes salariales vayan equiparando las variaciones en las UVAs para decidir endeudarse con éstas modalidades de créditos.

Bibliografía

- Arbia, Carlos: “Cómo impacta la crisis cambiaria en los créditos UVA”. Infobae. 2018. Recuperado de: <https://www.infobae.com/economia/2018/05/18/como-impacta-la-crisis-cambiaria-en-los-creditos-uva/> (29/08/2018).
- Centro de Economía Política de Argentina: “Créditos UVA, balance a dos años de su lanzamiento, Centro de Economía Política de Argentina”. Agencia Digital de Noticias. 2018 recuperado de: <https://www.adnrionegro.com.ar/2018/04/creditos-uva-balance-a-dos-anos-de-su-lanzamiento/> (30/08/2018).
- Pereira Guillermo, Navarro Soledad: “Créditos hipotecarios UVA: cómo es el perfil de los tomadores”. El Cronista. 2018. Recuperado de: <https://www.cronista.com/economiapolitica/Creditos-hipotecarios-UVA-como-es-el-perfil-de-los-tomadores-20180202-0052.html> (30/08/2018).
- Tessmer German; Musuruana Luciano Jara; Almeida Gentile Patricio: “Informe especial n° 18”, Universidad Nacional de Rosario- Observatorio Económico y Social UNR. 2018. Recuperado de: <http://www.observatorio.unr.edu.ar/wp-content/uploads/2018/05/Creditos-UVA.pdf> (29/08/2018).