Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

PROYECTO DE SOLICITUD DE INFORMES

La Honorable Cámara de Diputados de Buenos Aires

RESUELVE:

Dirigirse a la Gobernadora de la Provincia de Buenos Aires, María Eugenia Vidal, y al Presidente del Banco de la Provincia de Buenos Aires (BAPRO), Sr. Juan Curutchet, para que se sirva informar sobre los siguientes puntos que resultan de sumo interés a este cuerpo legislativo.

1. ¿Cuál es el monto certero de préstamos hipotecarios a tasa variable (UVA) que se han otorgado hasta el momento?
2. ¿Cuál es la distribución por plazo y monto, de los créditos otorgados?
3. ¿Cuál es la distribución de la cuota a pagar por los tomadores de crédito, según plazo y monto?
4. ¿Cuántos fueron los créditos dados de baja por los solicitantes en las últimas semanas, a partir del incremento en el tipo de cambio de los meses de junio y julio?
5. ¿Tiene contemplado el BAPRO implementar algún mecanismo de ajuste ante desacoples entre la variación general en el nivel de precios y la variación salarial promedio?
6. Ante el entorno de volatilidad cambiaria: ¿tiene contemplado el BAPRO implementar algún mecanismo de ajuste cuando se registren desacoples entre el monto del crédito aprobado, expresado en dólares y el monto del crédito fehacientemente otorgado, expresado en la misma moneda?

LAURO GRANDE
Diputado
Frente Para la Victoria
H. C. Diputados Pcia. de Bs. As.

JOSÉ IGNACIO COTE ROSSI
Diputado
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

Dra. LUCIA PORTOU
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

GABRIEL GODOY
Diputado
Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

Lic. CESAR D. VALICENTI
Diputado
Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires

FUNDAMENTOS

De diferentes declaraciones periodísticas se desprende que el banco público provincial ha otorgado alrededor de 4.300 préstamos hipotecarios, por un monto cercano a los $4.500 millones. Esto arroja un monto promedio de alrededor de $1.000.000 por préstamo. Asimismo, de la información periodística recada se tiene que, en las líneas a 30 años, el plazo promedio elegido por los clientes del BAPRO fue de 23 años, mientras que la cuota media es del $10.500. Por su parte, en el segmento hasta 10 años, la cuota promedio se ubica en $13.400.

Para clarificar la operatoria, los créditos hipotecarios recientemente lanzados, a diferencia de los tradicionales a tasa fija, tienen un mecanismo de ajuste mensual predeterminado. El monto prestable de estas líneas no se establece en pesos, sino en una unidad alternativa, llamada UVA, la cual se actualiza mensualmente en función al avance de los precios (por el momento, según el índice de inflación de CABA). Este mecanismo de variabilidad de la cuota, permite que los pagos iniciales sean más bajos y, por tanto, relativamente acordes a los precios de los alquileres de viviendas actuales. Ahora bien, la contracara de este "beneficio" es un crecimiento permanente de las cuotas, acorde al ritmo de la inflación. Para poner en concreto los riesgos a los que se enfrenta el tomador de estos préstamos, conviene problematizar los escenarios más cuestionables de este esquema:

- Los préstamos se toman nominados en UVA, que a su vez equivalen a un monto en pesos. Esa masa de fondos otorgada equivale a una determinada cuota en el momento inicial. No obstante, al cabo de un determinado período de tiempo y producto del ajuste inflacionario, el monto de la cuota (y a su vez de la deuda) puede incrementarse

significativamente. Es dable destacar que, después de doce meses de implementación del sistema, la cuota cerró el año con un mayor peso en función a la evolución de los ingresos laborales (tomando el coeficiente de variación salarial que publica el Indec). En resumen, como producto de la pérdida de poder adquisitivo experimentada en 2016, la cuota pasó a representar un costo mayor sobre los ingresos de las familias. Por ende, se si proyectara este resultado a lo largo de toda la vida del préstamo, el deterioro contante de la relación entre la cuota y los salarios podría complicar las posibilidades de los tomadores de crédito de hacer frente a los pagos.

- Otro análisis relevante también surge de pensar un escenario proyectado sobre el desarrollo del crédito a lo largo de su horizonte de desarrollo. Sin necesidad de establecer una hipótesis de separación entre la inflación y los salarios, es interesante remarcar que el mero entorno inflacionario, implica una notable transferencia de recursos de las familias asalariadas a los bancos bajo, en el marco de estos esquemas indexables. Ocurre que, como se dijo, las cuotas se ajustan mensualmente, mientras los salarios de la gran mayoría de los trabajadores, una única vez por año.
  Por tanto, todo el peso "excedente" de cuotas nuevas con salarios viejos, se acumula a lo largo de la vida del préstamo, implicando un pesado "ticket extra" para las familias. Es así que, en función a cómo se desarrollen los escenarios de inflación y aumento de salarios futura, la devolución del préstamo puede ser sustancialmente superior tan sólo producto de la temporalidad de la evolución de ambas variables. En otros términos, los tomadores de préstamos en UVA pagarán más, tan sólo por el hecho de que sus salarios no ajustan a la misma velocidad que las cuotas (mensuales).
- Por último, se debe considerar el impacto de la devaluación sobre el monto prestable. Ocurre que, en una economía con flotación cambiaria

libre, las fluctuaciones ascendentes y descendentes del tipo de cambio pueden ser significativas. Por caso, entre el mes de junio y julio pasado, el tipo de cambio mayorista tuvo un incremento del 12% entre puntas. Este tipo de circunstancias, implica una notoria afectación al valor real del capital tomado en por el deudor hipotecario. Al tratarse los inmuebles de unidades típicamente dolarizadas, su precio en moneda dura se mantiene constante, aunque se requieren más pesos para la conversión. Esto redunda en un deterioro en el poder de compra del préstamo, de la misma magnitud que la devaluación. En intervalos acotados de tiempo, los riesgos de una fluctuación en el valor real del préstamo se reducirían. No obstante, dada la dilatada tramitación de estos créditos –que actualmente está demorando más de 30 días-, la probabilidad de eventos disruptivos que licúen el valor del crédito se vuelven tanto mayores.

Ejercicio estimado.

Para el ejemplo analítico que orienta los resultados de este trabajo, se fijaron determinados parámetros en función a las características generales que ofrece el mercado para los nuevos préstamos hipotecarios a tasa variable. Para todo el ejercicio de simulación, se usó como hipótesis:

- El préstamo es tomado por un millón de pesos, esto es, por un equivalente de 71.174 UVAs al momento inicial.
- El horizonte del crédito es de 30 años, esto es, un total de 360 cuotas.
- El préstamo es tomado el 31/12/2015. Si bien la implementación formal del sistema de ajuste por UVA se inició con la primera publicación de la unidad de valor, el 31/03/2016, es perfectamente posible proyectar hacia atrás la cotización del índice. Para esto, se procede a deflactar el valor de la UVA por el porcentaje mensual del CER, la cantidad de meses que sea necesario.

- La tasa de interés cobrada por la entidad financiera, por sobre el ajuste de las UVAs es del 5,9%. La misma es compatible, por ejemplo, con la cobrada por el BAPRO en el segmento a 30 años. También es similar a la del banco Galicia para su segmento de "no clientes" y más de un punto y medio porcentual menor a la del banco hipotecario.
- Se supone una relación inicial de cuota/ingreso del 25%. Esto es, la máxima permitida por la generalidad de las entidades bancarias que comercializan estas líneas. Dado un valor inicial de la cuota, en función a los parámetros anteriores, de 549,68 UVAs ($7.723,04) se deduce que el salario inicial del trabajador (o el núcleo familiar en su conjunto) será de $30.891,86.

Todos estos supuestos constituyen un marco analítico relativamente conservador, a los términos de no forzar los resultados del ejercicio de simulación de un préstamo. A partir de estos parámetros, se establecen diferentes escenarios en función a tres disparadores principales: cómo fue el desempeño de estas líneas en 2016, cuánto incrementa el costo total del préstamo el factor temporal de los ajustes de las distintas variables y cómo se deteriora la relación entre la cuota y el salario de las familias a lo largo de la vida del préstamo en contextos de caída del poder adquisitivo.

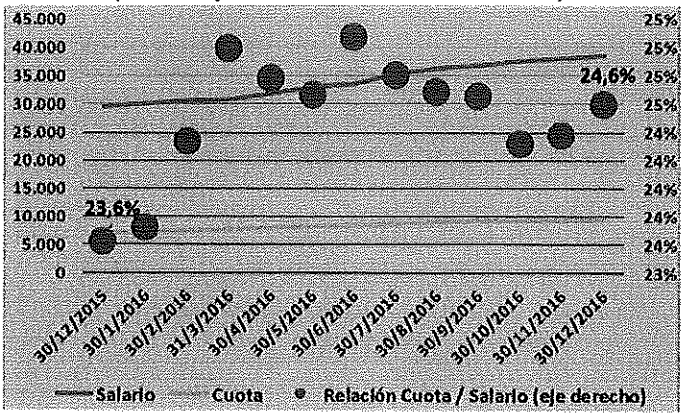
El primer año de comercialización de los préstamos a tasa variable concurrió con un contexto de retracción global de la economía argentina, alta inflación y paritarias a la baja. Si bien el ajuste por CER[1] que se aplica de forma diaria a las UVAs no ha reflejado correctamente la magnitud de la volatilidad de precios del año 2016, los salarios, en promedio, han presentado un ritmo de suba aún menor que este índice. La pérdida generalizada de poder adquisitivo que decantó en un desplome de los distintos indicadores de consumo, también

[1] El Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) es un índice de ajuste diario, elaborado y publicado por el BCRA. El mismo se utiliza para indexar distintos contratos y actualmente se calcula en base al índice de inflación del área metropolitana que produce mensualmente el Indec.

impactó en la trayectoria de estas líneas hipotecarias. El primer gráfico muestra la trayectoria de la cuota mensual a pagar por el préstamo y el nivel de ingresos explicitado en el apartado anterior. Además, se estudia el peso real del préstamo, en función a la relación de ambas series.

Salario, cuota y peso total de un préstamo a tasa variable – Año 2016

(salario y cuota en $, relación en %)



Fuente: Producción propia en función a Indec e información de mercado.

Como se puede ver, en el primer año de implementación, y en base a los parámetros supuestos, el peso de un préstamo indexable por UVA sobre los salarios se incrementó en un 1%. En valores nominales, esto implicó que la cuota aumentara casi $2.500 en un año, pasando de un acuerdo inicial por $6.991 a casi $9.500. La experiencia empírica del primer año no es trivial, ya que se muestra como caso sintomático de casos de familias que pueden llegar a comprometerse en un préstamo que, en función a una evolución de la inflación superior a su salario, finalmente no pueda devolver. La memoria de la circular 1.050, durante la nefasta gestión de Martínez de Hoz, que derivó en la mora y

posterior remate de miles de viviendas, enciende una luz de alarma sobre la sustentabilidad de estos esquemas de amortización en entornos de alta inflación.

Muchas familias se interesan por estas líneas de créditos a tasa variable desconociendo que los ajustes de la cuota a pagar son de carácter mensual. Esta característica determina que la relación entre cuota e ingresos pactada en el momento inicial de la constitución del contrato pueda verse deteriorada casi inmediatamente, al pagar la primera cuota ya corregida por CER. Ocurre que la gran mayoría de los asalariados y las asalariadas en nuestro país perciben sueldos fijos, que se ajustan en negociaciones colectivas tan sólo una vez por año. Por tanto, en todos los doce meses que transcurren desde un ajuste salarial hasta el siguiente, las familias estarán pagando "cuotas a precio nuevo" con "salarios viejos". En otras palabras, por el mero efecto temporal, se incrementa el costo del préstamo, ya que la corrección mensual pactada para la corrección de la cuota variable no coincide con las paritarias que recomponen poder adquisitivo a los sectores asalariados. Huelga decir que similar fenómeno se da para esquemas paritarios semestrales, cuatrimestrales o de otra periodicidad.

Una forma de poner en números lo que se acaba de enunciar es suponer una determinada trayectoria para la evolución de estas variables. Por ejemplo, en un escenario de inflación declinante, y paritarias que la siguen en la misma proporción a partir de la siguiente dinámica:

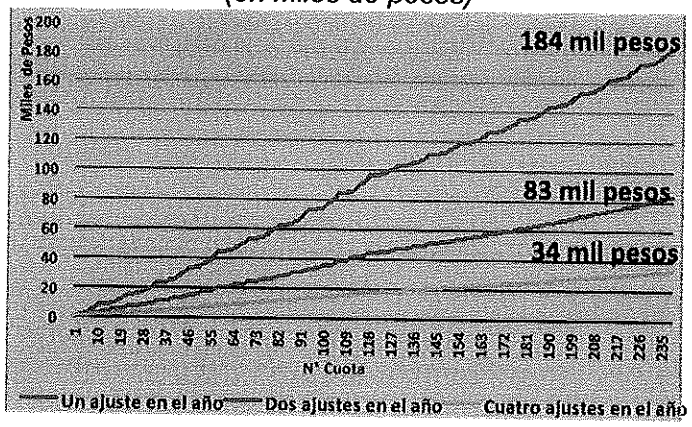
- 1° año: 20% de inflación;
- 2° año al 5° año: 15% de inflación;
- 6° año al 10° año: 10% de inflación;
- 10° año al 20° año: 5% de inflación.

Nuevamente, los supuestos presentados son relativamente laxos. Al ser parámetros pre-fijados a los términos de proyectar un ejercicio de simulación, se pueden modificar arbitrariamente, obteniendo una diversidad de escenarios de

acuerdo a diferentes expectativas sobre el comportamiento de la inflación en los próximos años. El siguiente gráfico sintetiza el principal resultado que se desprende de este análisis.

Pago excedente acumulado por el factor temporal de los ajustes.

(en miles de pesos)



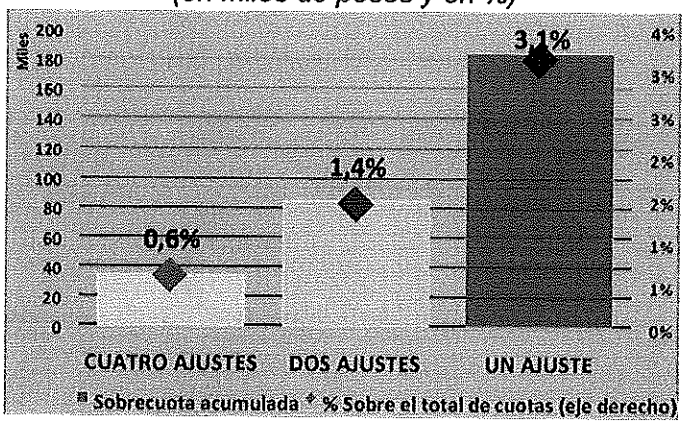
Fuente: Producción propia en función a Indec e información de mercado.

Por tanto, a lo largo de la vida del préstamo, se va acumulando pagos excedentes por la temporalidad de los ajustes. Esta es una forma de ilustrar cuantitativamente la separación entre la masa de cuotas que se debería pagar de acuerdo a las condiciones de poder adquisitivo inicialmente pautadas y las que finalmente se realizan producto de la temporalidad de la corrección por inflación de las variables nominales –cuota y salario. Nótese, al finalizar la vida total del préstamo, transcurridas las cuarenta cuotas, las familias habrán abonado en cuantioso excedente por sobre lo originariamente pautado. Por ejemplo, para trabajadores y trabajadoras sujetos a esquemas de ajuste paritario de índole trimestral, se acumula un excedente pagado de $34.000 pesos. Para

el caso de ajustes semestrales, con el primero al mes seis de cerrado el contrato, el ticket extra total trepa a los $83.000 pesos. Por último, en las modalidades paritarias más extendidas, de un solo ajuste anual, la cuenta asciende a casi $184.000 pesos de excedente. A continuación, se expresan estos montos como porcentaje del total de cuotas pagadas, para dar una noción de magnitud del excedente total.

Pago excedente de acuerdo a la modalidad de paritaria – Acumulado total

(en miles de pesos y en %)



Fuente: Producción propia en función a Indec e información de mercado.

Por lo expuesto solicitamos a los señores legisladores y legisladoras que acompañen el presente proyecto de solicitud de informes.

Bra. LUCIA PORTOS
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

MIGUEL ANGEL FUNES
Diputado Frente Para la Victoria
H.C.D. Provincia de Buenos Aires

GABRIEL GODOY
Diputado
Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

Lic. CESAR D. VALICENTI
Diputado
Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires

JOSÉ IGNACIO COTE ROSSI
Diputado
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

LAURO GRANDE
Diputado
Frente Para la Victoria
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.