



El Banco Central habilita instrumento para promover el ahorro y el crédito a largo plazo y multiplicar el acceso a la vivienda

El Banco Central de la República Argentina (BCRA) dispuso hoy la implementación de una nueva modalidad de ahorro y de préstamos con el potencial de cambiar radicalmente el acceso a la vivienda para las familias argentinas. Con esta iniciativa, el BCRA apunta a fomentar el desarrollo con equidad social, uno de los mandatos de su Carta Orgánica.

Los instrumentos bajo esta nueva modalidad estarán denominados en Unidades de Vivienda (UVIs). El valor inicial de una UVI al 31 de marzo de 2016 equivaldrá a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado testigo, basado en las cifras conocidas para inmuebles de diverso tipo en las ciudades de Buenos Aires, Córdoba, Rosario, Salta y zona del Litoral (Santa Fe de la Vera Cruz-Paraná), ponderados por población. Ya que este metro cuadrado testigo se ubica en \$14.053, el valor inicial de la UVI será de 14,053 pesos (14 pesos con 53 milésimos).

El valor de la UVI se actualizará diariamente por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), basado en el índice de precios al consumidor. Como se muestra en el anexo de este comunicado, el índice de precios al consumidor tiene una altísima correlación con el costo de la construcción, pero sufre menor volatilidad. De este modo, 1000 UVIs alcanzarán aproximadamente para construir 1m² testigo en cualquier momento futuro. El valor diario de la UVI se publicará en la página web del Banco Central.

Beneficios para el ahorrista

La habilitación del ahorro en UVIs pondrá al alcance de las familias argentinas un instrumento de ahorro protegido de la inflación, similar al ahorro “en ladrillos” pero que será accesible a todas las familias independientemente de su poder adquisitivo.

La nueva modalidad de ahorro consistirá en depósitos por plazos mínimos de 180 días. Podrá haber depósitos precancelables de plazos más largos, con la precancelación ocurriendo una vez transcurridos 180 días.

Beneficios para el tomador de crédito

La habilitación del mercado de crédito en UVIs tiene el potencial de multiplicar el acceso a créditos hipotecarios, hoy reducidos a alrededor de una centésima del PIB.



Al estar denominados en UVIs, la tasa de interés de estos créditos pasa a ser una tasa real, que el Central anticipa oscilará en torno a 5%. Así, las cuotas de un crédito hipotecario bajo esta nueva modalidad son asimilables a un alquiler tradicional, el cual típicamente se ubica en aproximadamente un porcentaje fijo del valor de la propiedad y se va adecuando con el nivel de precios de la economía.

Para entender cabalmente la implicancia de lo habilitado, vale comparar cómo evolucionan las cuotas en pesos bajo esta nueva modalidad de créditos y bajo un crédito estándar a tasa de interés fija disponible hoy en el mercado – en ambos casos a 15 años de plazo. Bajo la nueva modalidad, el capital residual se va actualizando con el nivel general de precios, de manera que la cuota del crédito en pesos crece a lo largo del tiempo, pero mantiene su valor real constante, es decir, en UVIs.

Una gran ventaja de esta modalidad es que hace posible cuotas sensiblemente más accesibles que las de un crédito tradicional, especialmente al principio. En un crédito tradicional de cuotas fijas, las cuotas iniciales tienen que ser muy elevadas para compensar el hecho de que la inflación puede licuar el valor de las cuotas posteriores. Esto funciona como una enorme barrera en el acceso al crédito que solo pueden sortear familias de alto poder adquisitivo.

Bajo la nueva modalidad, el valor inicial de las cuotas es mucho más accesible. Es más, – utilizando la trayectoria de inflación pautaada por el gobierno^[1]– el valor de estas cuotas se ubica durante casi todo el periodo del préstamo por debajo de las correspondientes al crédito estándar a tasa de interés fija hoy disponible en el mercado^[2]. Esto es porque la tasa de interés de estos créditos tiene implícita una tasa de inflación alta durante todo el período, mientras que esta autoridad monetaria está abocada a que la inflación baje fuertemente en los próximos años (ver Gráficos).

Al reducir las cuotas se expande drásticamente el acceso al crédito hipotecario. Por ejemplo, asumiendo una relación cuota ingreso del 30%, en el crédito estándar para un monto de 1 millón de pesos se necesita un ingreso mensual de 68.609 pesos. En el préstamo con UVIs, el ingreso mensual requerido es de 26.855 pesos. Para mayor claridad se adjunta una tabla con los valores de ingresos mensuales requeridos para distintos montos de préstamos, según ambas modalidades.

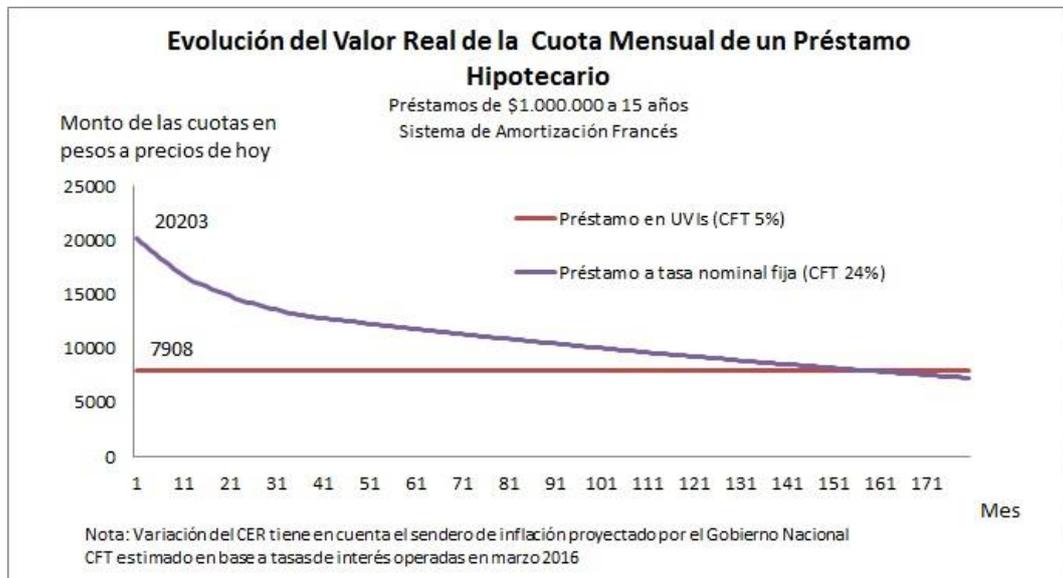
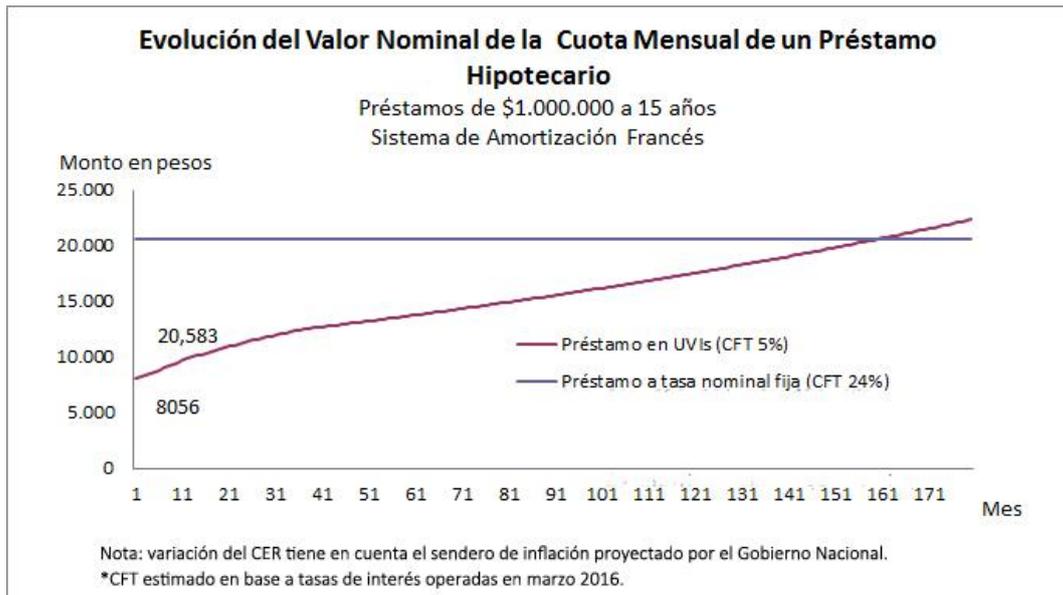
En una primera etapa se han comprometido al lanzamiento de estos préstamos Banco Ciudad, Banco Macro, Banco Provincia, Hipotecario, Galicia y Santander Río. El BCRA espera, y alienta, que todas las entidades se sumen a este tipo de préstamos.

^[1] Teniendo en cuenta el sendero de inflación proyectado por el Gobierno Nacional, se asume que la variación futura del CER – utilizada en el cálculo del valor nominal de las cuotas de la nueva modalidad de crédito— tiene la siguiente trayectoria: primer año, 25%; segundo año, 14,5%; tercer año, 10%, desde el cuarto en adelante, 5% anual.

^[2] Para el cálculo de la cuota del crédito estándar a tasa de interés fija, se asume un CFT de 24%. A estos efectos, se consideraron el promedio ponderado de las tasas de interés informadas al BCRA por las entidades que operaron en este tipo de préstamo en marzo 2016.



Más allá de lo apuntado, los créditos en UVIs podrán dedicarse a cualquier otro tipo de financiamiento tales como prendarios, personales, o créditos a empresas, siempre a partir de períodos no menores a 1 año.





Préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda

Cuota inicial e ingreso mensual mínimo

Plazo: 15 años

Relación Cuota / Ingreso: 30%

Expresado en \$

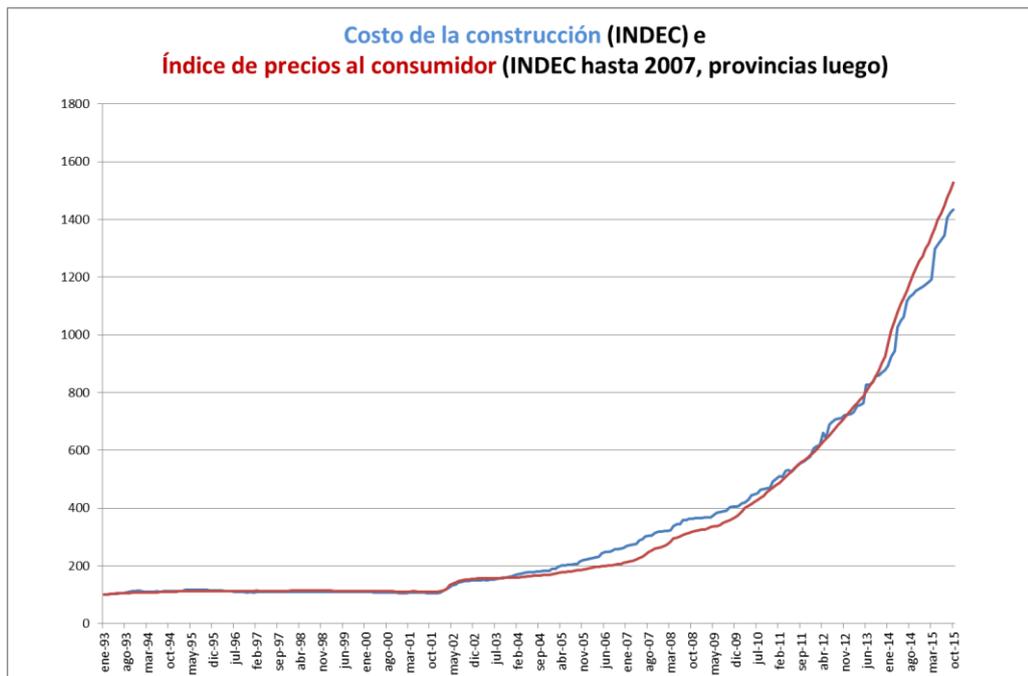
Monto del préstamo	En UVI CFT = 5%		Tasa fija CFT * = 24%	
	Cuota inicial	Ingreso mensual mínimo	Cuota inicial	Ingreso mensual mínimo
300.000	2.417	8.056	6.175	20.583
400.000	3.223	10.742	8.233	27.444
500.000	4.028	13.427	10.291	34.305
600.000	4.834	16.113	12.350	41.165
700.000	5.639	18.798	14.408	48.026
800.000	6.445	21.484	16.466	54.887
900.000	7.251	24.169	18.524	61.748
1.000.000	8.056	26.855	20.583	68.609
1.100.000	8.862	29.540	22.641	75.470
1.200.000	9.668	32.225	24.699	82.331
1.300.000	10.473	34.911	26.758	89.192
1.400.000	11.279	37.596	28.816	96.053
1.500.000	12.085	40.282	30.874	102.914

* CFT estimado en base a tasas de interés operadas en marzo 2016.



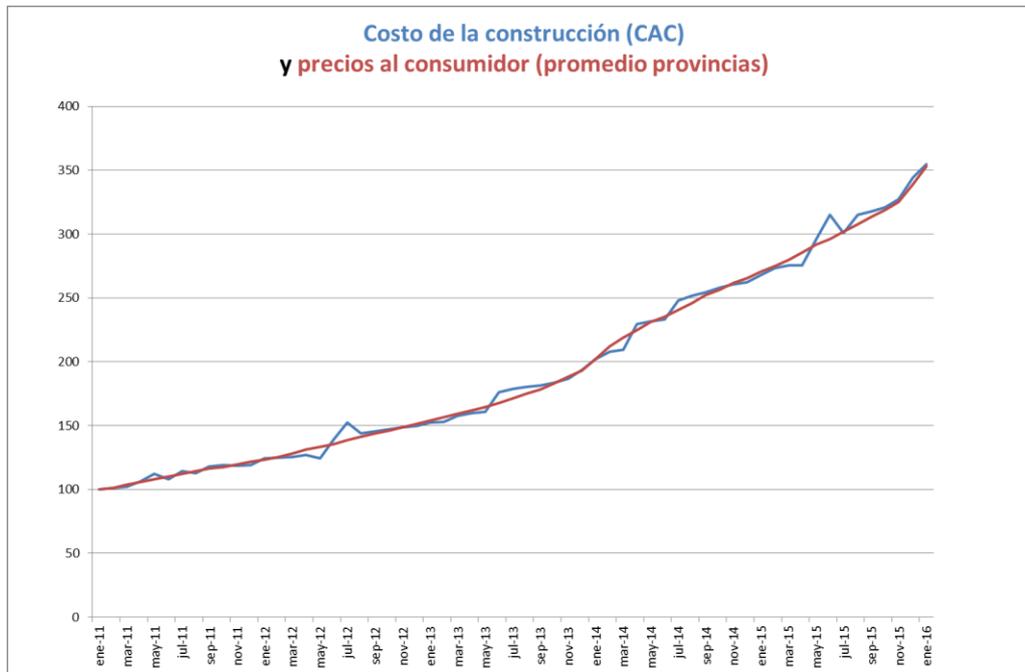
Anexo. Comparaciones entre índice de precios al consumidor y diversos costos de construcción

1993-2015: Comparación precios al consumidor con costo de construcción (INDEC)





2011-2015: Comparación precios al consumidor con índice Cámara Argentina de la Construcción



Para el caso de las provincias se tomó el promedio publicado en el blog Cosas Que Pasan (<http://elhombrecitodelsombbrerogris.blogspot.com.ar/p/ipc-y-tere.html>)

Buenos Aires, 7 de abril de 2016