

Sólo 1.580 familias pidieron asistencia para pagar el crédito UVA y un 70% de los pedidos fue rechazado

01/01/2023



La cantidad de familias que tomaron préstamos hipotecarios UVA y se encuentran en situación de irregularidad representa solamente el 1,6% del total. Esa proporción se encuentra por debajo del índice de morosidad del sistema financiero, que indica que existe un grado de incumplimiento de un 3% de los créditos del sector privado tomados por particulares.

Las cifras surgen del **Informe de Estabilidad Financiera publicado por el Banco Central**, que repasa con detalle qué ocurrió con los préstamos hipotecarios UVA a partir de dos situaciones que impactaron a sus tomadores: la constante suba de la inflación de los últimos 4 años y los efectos de la pandemia.

El informe del BCRA explica cuántas familias debieron solicitar asistencia a pesar de las distintas medidas paliativas dictadas por el Gobierno para “atemperar un crecimiento excesivo de la carga financiera” de estos préstamos.

Según el ente monetario “de las 95.270 familias que actualmente tienen deudas hipotecarias UVA en vigencia, sólo 1,6% de las mismas muestra algún grado de irregularidad (1,3% en términos de saldos), niveles de morosidad más bajos que los observados en el financiamiento agregado a las familias (3% en saldos) y al sector privado en su conjunto (3,1 por ciento)”.

Las familias con créditos hipotecarios UVA “representan menos de 1% del total de familias que toman recursos del sistema financiero”.

En septiembre de 2020, en el pico de las restricciones sanitarias, el gobierno dispuso a través de un decreto que los bancos debían ofrecer **facilidades para aquellas deudores cuya cuota superase el 35% de los ingresos**. Bajo este esquema, el BCRA aseguró que los bancos recibieron 1.573 solicitudes de clientes hipotecarios UVA, de las cuales:

- 1.092 (69,4%) fueron rechazadas, 366 aprobadas (23,3%), 109 (6,9%) se encontraban en proceso de análisis, y las restantes solicitudes fueron desistidas por el propio solicitante;
- ¿Cuál fue la causa de los rechazos? “En un 72,2% de los casos no se cumplió correctamente con la presentación de los ingresos, en un 13,8% evidenciaba una relación cuota/ingreso menor al 35%, mientras que en el 14% restante existieron otros motivos, como por ejemplo poseer más de una vivienda”;



Los bancos públicos (Nación y Provincia) decidieron que cuando la cuota superase el 35% de los ingresos del cliente, el excedente sea bonificado en lugar de ser refinanciado al final del préstamo (Shutterstock)

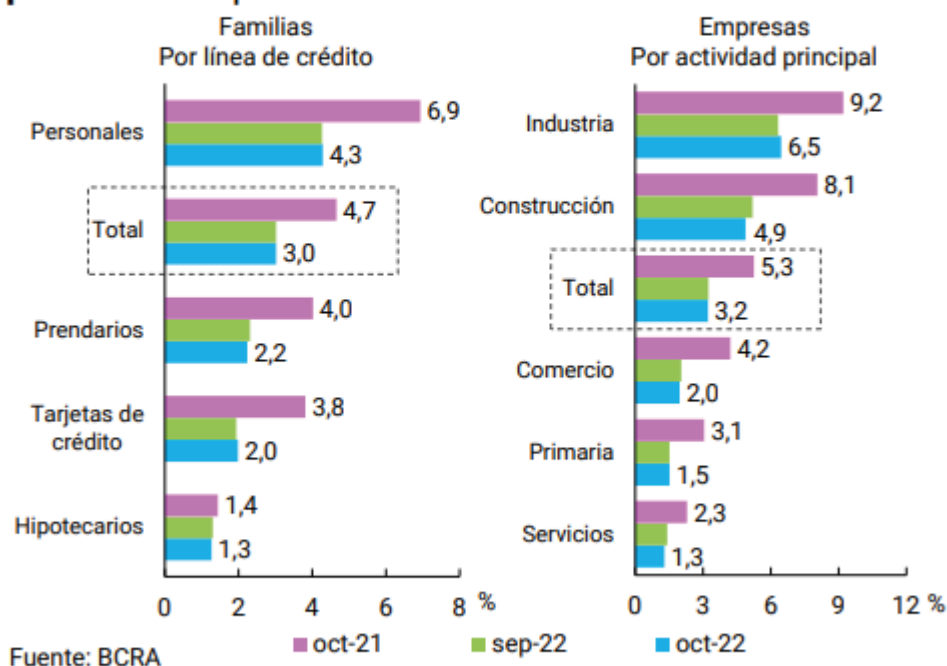
– Para el caso de las solicitudes aprobadas, “un 57,9% de las mismas recibieron una refinanciación como beneficio, 41% una bonificación, y el restante 1,1% una combinación de ambas modalidades de beneficios”, señaló el BCRA.

Un punto relevante sobre este aspecto es que los bancos públicos (Nación y Provincia) decidieron que cuando la cuota superase el 35% de los ingresos del cliente, el excedente sea bonificado en lugar de ser refinanciado al final del préstamo, como ocurrió en los bancos privados. Tres de cada cuatro préstamos hipotecarios UVA fueron otorgados por bancos públicos.

La baja morosidad de los préstamos hipotecarios ajustados por inflación se ubica en un escenario de reducción en todo el crédito al sector privado. En el caso de los hipotecarios, en el último año la proporción de incumplimiento bajó del 1,4 al 1,3% del total. Pero hubo caídas más pronunciadas en préstamos

personales (6,9% al 4,3%), prendarios (4% al 2,2%) y tarjetas de crédito (3,8% a 2%). El promedio de mora en la financiación a familias cayó del 4,7% al 3 por ciento.

Gráfico 8 | Ratio de irregularidad del crédito al sector privado - Por persona deudora



Esa normalización de la morosidad que se había disparado durante los meses más duros del aislamiento también fue acompañada por una fuerte caída de toda clase de préstamos para los individuos. De hecho, dentro del Gobierno circulan informes negativos acerca de una situación cada vez más extendida entre los segmentos medios y bajos: el pobre acceso al crédito, con márgenes muy bajos para poder endeudarse para consumir o hacer refacciones para el hogar.

En el caso del crédito hipotecario, tras la suba de la inflación prácticamente desapareció del mercado. En todo 2022 se otorgaron hipotecarios UVA por apenas \$8.400 millones, el equivalente a USD 24 millones a la cotización del dólar libre. Con respecto a los préstamos UVA ya otorgados, el stock se reduce mes a mes. El pico fue en diciembre de 2019, cuando

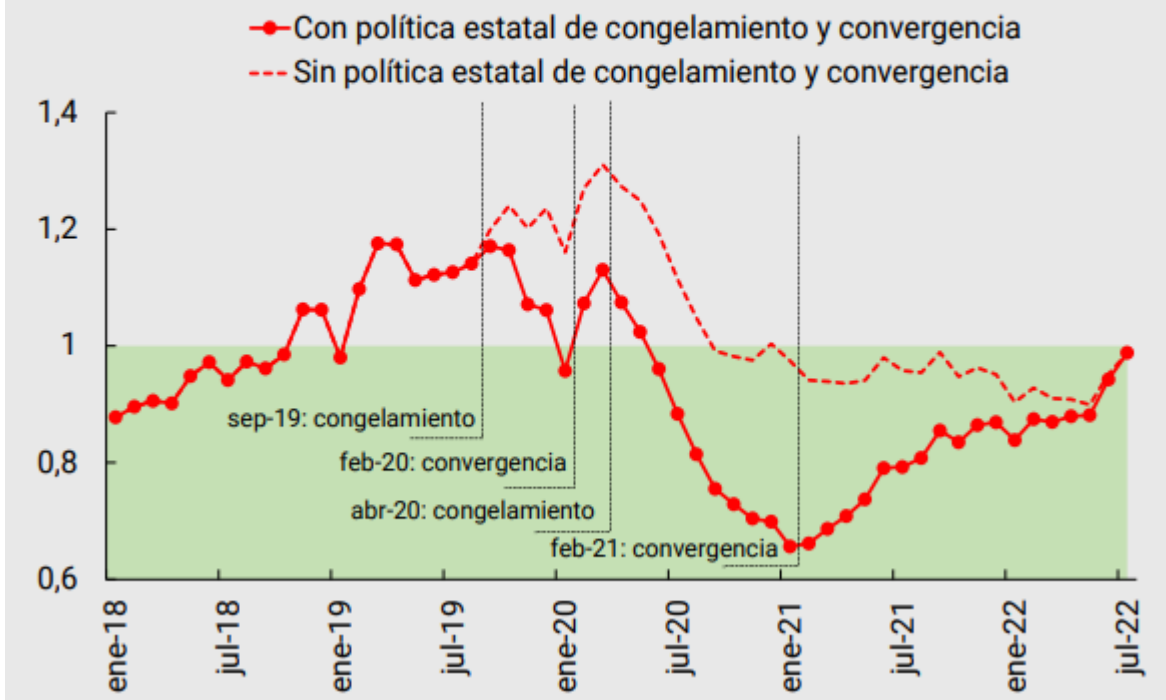
llegó ese stock total llegó a 6.353 millones de UVA; hoy, cayó un 17% a \$5.294 millones de UVA. Hoy, el valor de la UVA se ubica en 185 pesos, ya que suele seguir un valor similar al del dólar oficial.

Medidas paliativas

A lo largo de los últimos años, el Banco Central tomó medidas para contemplar la situación de los deudores hipotecarios en UVA que se destacaron en el informe:

- Entre septiembre de 2019 y enero de 2020 se congeló el valor de las cuotas en préstamos inferiores a 120.000 UVA;
- Luego, a principios de 2020 se diseñó un esquema de convergencia para evitar saltos abruptos en las cuotas en base al principio del “esfuerzo compartido” indicado en la ley, “absorbiendo tanto el Estado, las personas deudoras como las entidades financieras parte del efecto”;
- Ante la pandemia, se estableció por decreto un nuevo congelamiento de las cuotas entre abril de 2020 y principios de 2021, alcanzando a la totalidad de los créditos hipotecarios UVA destinados a vivienda. Luego se estableció una nueva convergencia gradual al valor contractual de las cuotas, con un año y medio de duración;

Gráfico A.2.1 | Hipotecario UVA. Ejercicio: Cuota Teórica con y sin intervención estatal vs. Alquiler (%)



Fuente

: BCRA

En el gráfico incluido en el informe puede observarse “un ejercicio teórico” que muestra el efecto de las medidas de congelamiento y convergencia sobre las cuotas de un crédito hipotecario UVA tomado en diciembre de 2017 para la compra de un inmueble de 3 ambientes (70 m²) en un barrio de CABA, comparando las cuotas del crédito hipotecario UVA con un alquiler. En el ejercicio “se observa un significativo alivio financiero para los deudores en el período que va desde fines de 2019 y mediados de 2022”. Aquellos inquilinos que vieron ajustar su pago en base a la inflación, no contaron con ese alivio.

Por otra parte, el BCRA dispuso para todos los préstamos bancarios que entre abril de 2020 y marzo de 2021 habían incurrido en mora, las entidades financieras debían “incorporar las cuotas impagas correspondientes a los vencimientos de ese período al final de la vida del crédito, sólo considerando el devengamiento de la tasa de interés

compensatorio”, es decir, sin aplicar intereses punitivos.

“Si bien esta medida abarcó a todas las líneas crediticias, para el caso particular de los créditos hipotecarios sobre viviendas únicas UVA el cliente pudo optar por este esquema o por el antes mencionado (congelamiento y luego convergencia)”, resaltó el Central.

Fuente: Infobae