Préstamos Hipotecarios Residenciales UVA, análisis de su evolución y experiencias en otros países. Resumen Ejecutivo.

18 de octubre de 2018

Buenos Aires, 18 de octubre de 2018 El mercado hipotecario argentino se encuentra rezagado en su nivel de desarrollo con un ratio de monto de hipotecas respecto al PBI de alrededor del 1%, muy por debajo del promedio latinoamericano de 8,5% y completamente alejado de los países desarrollados con un índice del 56% en promedio. Las causas de dicho subdesarrollo se explican debido a la ausencia de una moneda local que funcione como reserva de valor debido a la alta inflación imperante en el país desde hace más de 40 años y como consecuencia de ello la ausencia del crédito a largo plazo. Los cambios de reglas en los contratos hipotecarios que se dieron en el año 2002 tampoco favorecieron la inversión en títulos respaldados por créditos hipotecarios. El objetivo inicial de la introducción de la UVA (indexada por el IPC), está relacionado al relanzamiento del crédito hipotecario, que al eliminar el riesgo inflacionario al acreedor permite una mayor accesibilidad al crédito, asimilando la cuota mensual al pago de un alquiler. La espiralización de la inflación, aumentada por el traslado a precios de la devaluación generó incertidumbre sobre el repago de los créditos UVA. La caída del salario real estimada para este año de al menos un 10%, estaría impactando negativamente en la capacidad de pago de las hipotecas UVA, medida por el ratio cuota-ingreso, se estima un aumento de 3 puntos porcentuales. Como contrapartida, el incentivo a repagar la hipoteca UVA ha aumentado. Esto se debe a que la garantía hipotecaria, la propiedad, está valuada en dólares. El ratio LTV, loan to value, estimado como el valor residual de la deuda hipotecaria como porcentaje del valor de la propiedad ha bajado en casi 20 puntos, a valores del metro cuadrado que no han ajustado a la nueva paridad cambiaria todavía, lo que genera mayores incentivos a cumplir con el repago de la deuda. El descalce entre la evolución del salario y la evolución del nivel de precios impacta en el ratio cuota-ingreso así como también el descalce entre la valuación en UVA del valor residual de la hipoteca y la valuación en dólares de la propiedad impacta en el ratio LTV. Se expone en el informe diferentes instrumentos y experiencias internacionales para salvar el impacto de dichas diferencias. El financiamiento a futuro del mercado hipotecario es uno de los tópicos a cubrir. Los bonos cubiertos y/o la securitización o titularización hipotecaria son fuentes de financiamiento en el mercado de capitales utilizadas regularmente en distintos países. El tamaño del mercado de capitales local y la falta de inversores institucionales de largo plazo en Argentina es un inconveniente a la hora de instrumentar securitizaciones hipotecarias. En algunos casos, una agencia que verifique los criterios y calidad de originación de las hipotecas ayuda a desarrollar un mercado secundario de las mismas, brindando al mercado liquidez y un precio a los activos. Estos temas fueron analizados con mayor profundidad en los siguientes trabajos: http://www.fixscr.com/informe/36696?ts=1539883655
http://www.fixscr.com/uploads/15398830075bc8bfff7524b.pdf