

## TOMAR UN CRÉDITO HIPOTECARIO ES UNA OPCIÓN MÁS CONVENIENTE QUE SEGUIR ALQUILANDO

### RESUMEN EJECUTIVO

---

- En lo que va del año 2024, ya son más de 20 entidades bancarias que lanzaron Créditos Hipotecarios UVA. La incertidumbre económica del país genera temores a la hora de endeudarse a largo plazo y la disyuntiva entre alquilar o lanzarse al crédito toma fuerza.
- Tomar un crédito hipotecario UVA es la opción más conveniente si se cuenta con el capital inicial necesario para cubrir el porcentaje no financiado y si las condiciones económicas del país se mantienen relativamente estables. En un escenario de inflación controlada y estabilidad en los ingresos, el crédito permite acceder a la propiedad con cuotas iniciales más accesibles que un crédito tradicional y resulta más beneficioso a largo plazo en comparación con seguir alquilando, donde los precios tienden a subir año a año sin generar un activo propio.
- Luego de realizar ejercicios comparativos en distintos periodos, se determinó que, a pesar de que las cuotas y los alquileres evolucionan de forma similar, el pago mensual del crédito hipotecario termina siendo superior al valor del alquiler, con diferencias que oscilan entre el 6% y el 11%.
- Sin embargo, la diferencia no pareciera ser significativa si se tiene en cuenta que la familia pasa a ser propietaria de un inmueble. A la hora de tomar la decisión, es necesario tener en cuenta la capitalización que tiene el deudor a pesar de la diferencia de monto entre el alquiler y la cuota del crédito.
- Si el “precio” de la UVA sube al doble que lo que sube nuestro ingreso o salario, en solo 6 meses el peso de la cuenta en el presupuesto familiar pasa de 35% al 39%. En resumen, para que el crédito sea “fácil” de pagar, tenemos que pensar si nuestros ingresos van a moverse de la misma manera que la UVA/inflación.
- Entre algunos datos para tener en cuenta, la asistencia de los bancos para la adquisición de la vivienda no puede superar el 75%/80% del valor de compra o tasación, con un plazo de financiamiento opcional entre 5, 10, 15, 20, 25 o 30 años, dependiendo de cada entidad bancaria. Las tasas de interés varían entre 4% y 8% + UVAs. La UVA se calcula, para cada día puntual como \$14,05 (valor inicial de la UVA al 31/03/2016) \* la variación diaria del índice CER (o Coeficiente de Estabilización de Referencia), el cual constituye un indicador diario que elabora el Banco Central (BCRA) en base a la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

## INFORME

---

El siguiente informe del Instituto de Economía (INECO) de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE) tiene como objetivo analizar cómo se ajustan los créditos hipotecarios UVA y las diferencias con un alquiler (que ajuste por el ICL).

Tras años de nula oferta en el mercado de crédito para financiar la compra de inmuebles, en abril de este año surgieron nuevamente los Créditos Hipotecarios UVA. Aproximadamente, ya son más de 20 entidades bancarias que lanzaron este tipo de línea crediticia. Más allá del anhelo del techo propio, la incertidumbre económica del país genera temores a la hora de endeudarse a largo plazo y la disyuntiva entre alquilar o lanzarse al crédito toma fuerza.

Para participar en este mercado, es fundamental entender ciertos conceptos técnicos. En términos generales, la financiación que ofrecen los bancos para la compra de una vivienda suele cubrir entre el 75% y el 80% del valor de compra o tasación. Los plazos de financiamiento pueden variar entre 5 y 30 años, dependiendo de la opción elegida. Según la entidad bancaria, las tasas de interés fluctúan entre el 4% y el 8%, a lo que se suma la variación de las UVAs.

La Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) representa el costo de la construcción de un milésimo de metro cuadrado de una vivienda. Este valor es obtenido a partir del promedio simple del último dato disponible del costo de la construcción de viviendas en varias zonas del país (Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Ciudades de Córdoba, Rosario, Salta y zona del litoral) y es calculado y publicado diariamente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

La UVA se calcula, para cada día puntual como  $\$14,05$  (valor inicial de la UVA al 31/03/2016) \* la variación diaria del índice CER<sup>1</sup> (o Coeficiente de Estabilización de Referencia), el cual constituye un indicador diario que elabora el BCRA en base a la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Por su parte, el Índice para Contratos de Locación (ICL) es un indicador que se utiliza para ajustar los contratos de alquiler. También lo elabora en forma diaria el BCRA en base a la variación mensual del IPC y de la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE), publicada por la Secretaría de Seguridad Social.

Para dar un poco de claridad, podríamos definir que la UVA es un precio más de la economía, cuyo valor (en términos de pesos) estará determinado por el aumento de todos los bienes de la economía (o si se quiere, se moverá como “la inflación”). De esta manera, al igual que sube el precio del kilo de pan, también subirá el “precio” de la UVA. Por lo tanto, debemos tener en cuenta que cuando sacamos un crédito UVA vamos a tener una deuda fija en ese concepto (porque la deuda está denominada en UVA) pero que vamos a pagar en pesos (que es la moneda que devuelvo el préstamo).

---

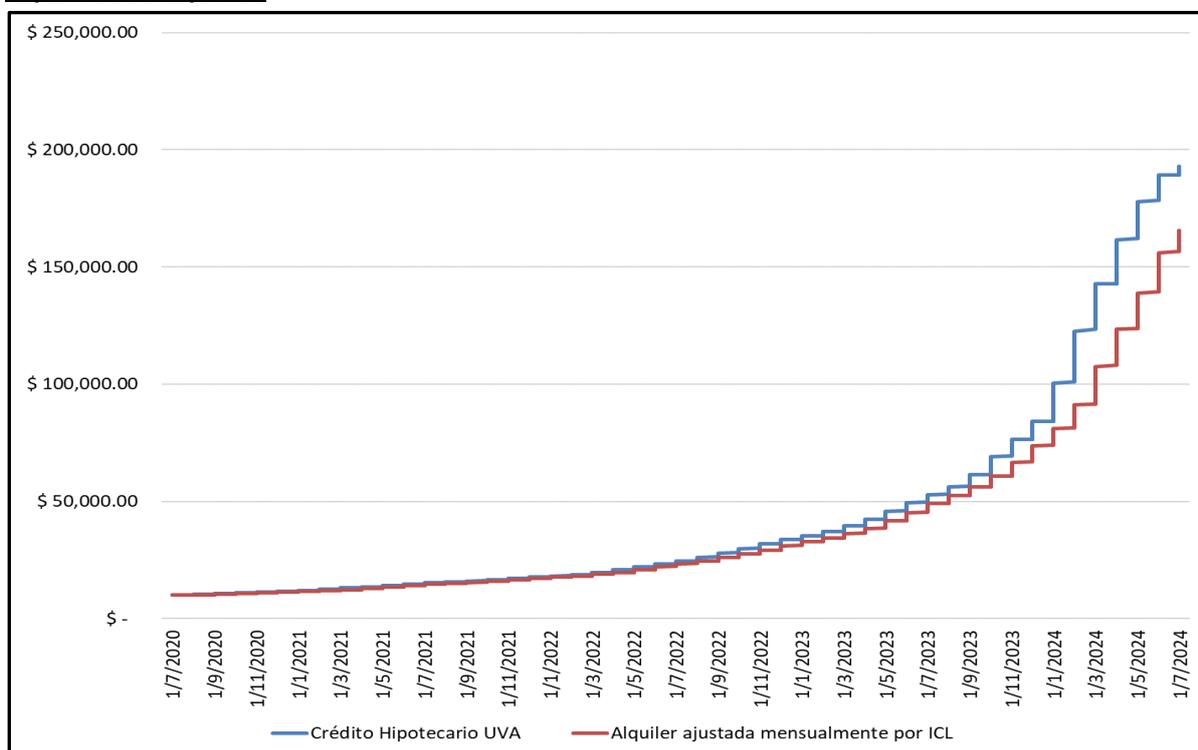
<sup>1</sup> Fuente: Notas Metodológicas de las tasas de interés y coeficientes de ajuste establecidos por el BCRA

En la búsqueda de realizar un ejercicio comparativo, se tomaron datos históricos para ver si fue más conveniente en el pasado haber sacado un crédito UVA o alquilar un departamento (que ajuste por ICL). Para eso, vamos a suponer que una familia tenía que decidir, al 01/07/2020, entre alquilar un departamento cuyo valor inicial era de \$10.000 (y que se ajustaba mensualmente con el ICL) o utilizar este dinero para pagar una cuota de un crédito UVA.

En general, los bancos no financian el total de la compra de un inmueble (el porcentaje prestado oscila entre el 70%-80% del valor de la propiedad). Debido a esto, a la hora de decidir si comprar o alquilar se debe contar con la inversión inicial, además de contemplar los diversos gastos complementarios a la compra como son impuestos, gastos de escribanos e inmobiliaria.

Haciendo a un lado lo citado precedentemente, como se observa en el gráfico N° 1, mientras que la diferencia entre ambos a fines de 2020 y 2021 era de solo \$375 y \$621, respectivamente, la diferencia entre ambos a fines de 2022 y 2023 era de \$1.410 y \$4.761.

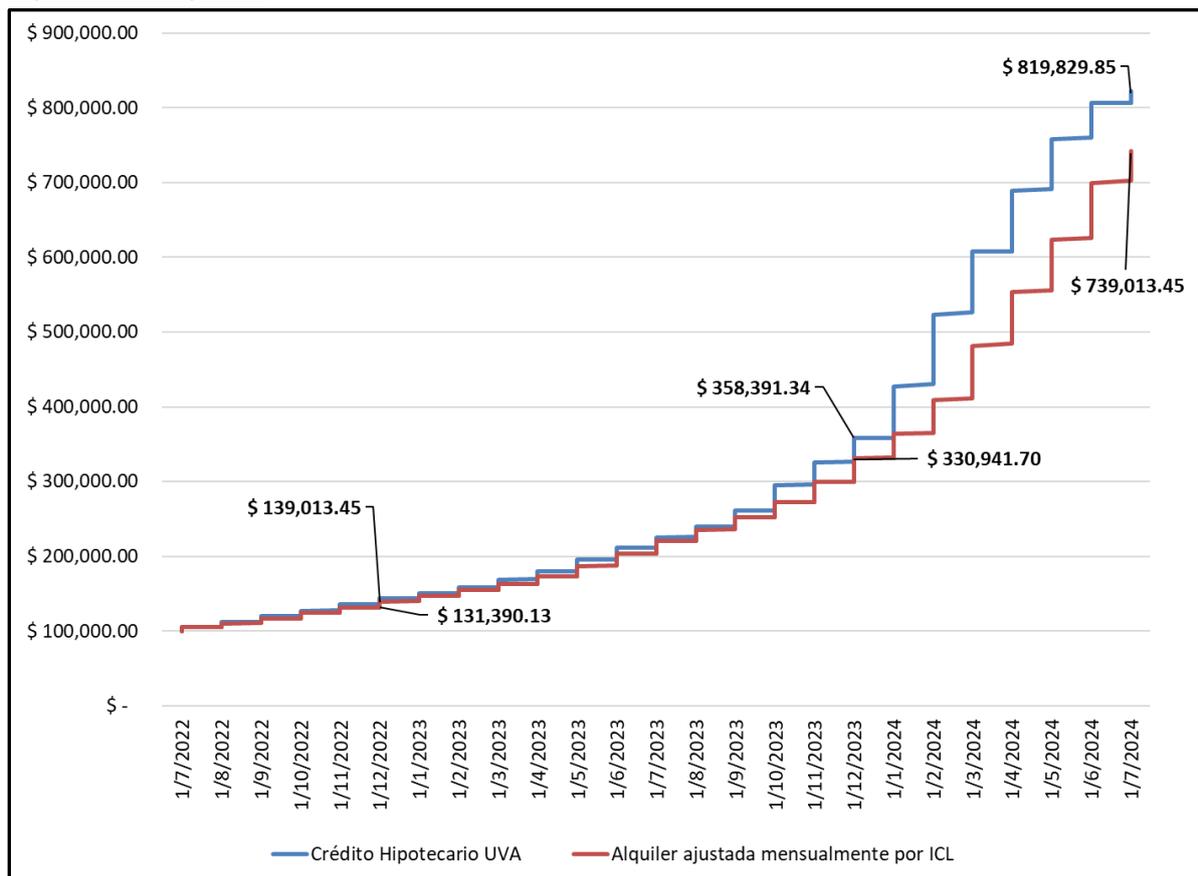
**Gráfico 1: Cuánto se pagó por un alquiler o crédito hipotecario de \$10.000 iniciado el 01/07/2020, expresados en pesos.**



**Fuente: Elaboración propia en base a BCRA.**

Si volvemos a simular el mismo análisis, pero para un alquiler de \$100.000 que comienza el 01/7/2022, vemos que la diferencia a pagar durante el año 2024 se amplía entre ambos índices llegando a ser de \$19.730. Esto se debe a que la cuota de un crédito que ajuste por UVA sería al 15/7/2024 de \$819.829, mientras que la de un alquiler de mismo monto sería de \$ 739.013.

**Gráfico 2: Cuánto se pagó por un alquiler o crédito hipotecario de \$100.000 iniciado el 01/07/2022, expresados en pesos.**



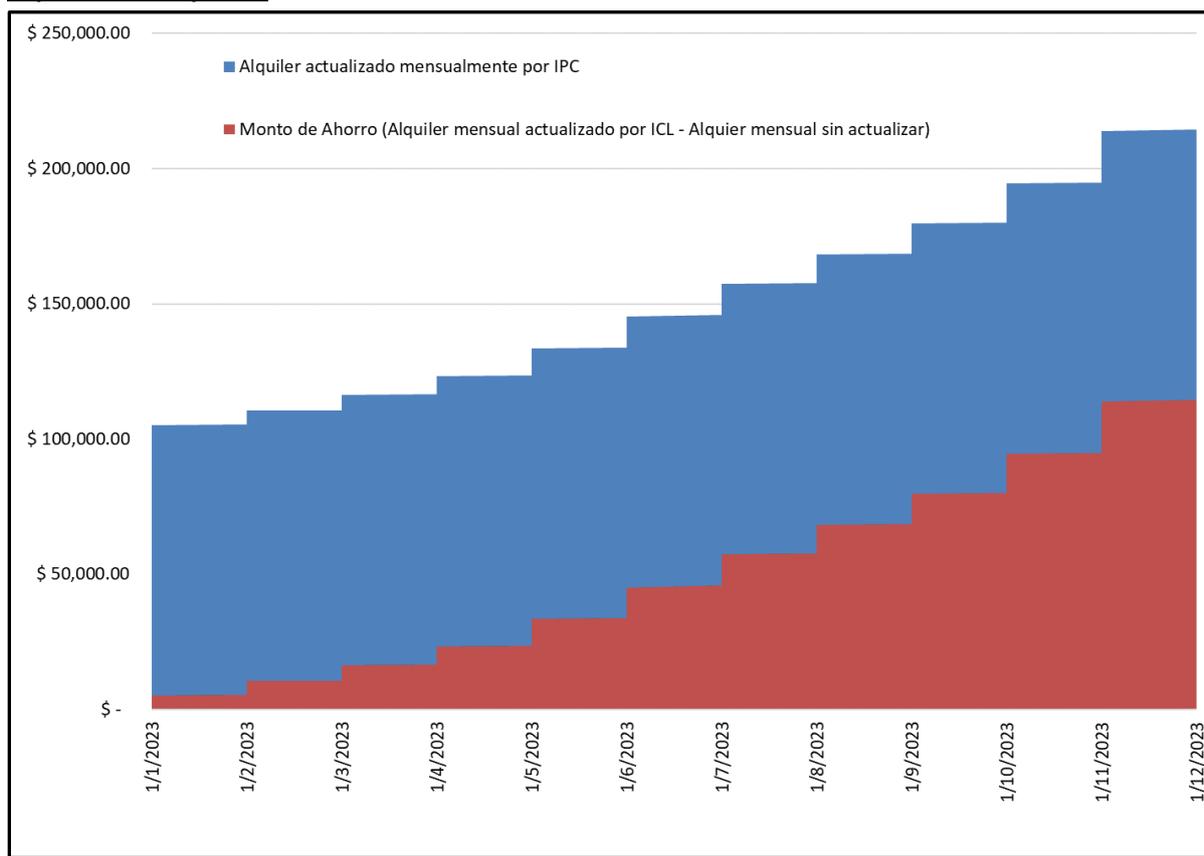
**Fuente: Elaboración propia en base a BCRA.**

De esta manera, podemos concluir que, a diferencia de lo que comúnmente se cree, ambos índices se comportan de manera similar, ya que ambos comparten la variación del IPC dentro del cálculo.

En este punto, un aspecto importante para tener en cuenta es que existen contratos de alquiler cuyo periodo de actualización es anual utilizando el ICL, y es por eso que el factor *tiempo de pago* cumple un rol clave para aquellos contratos cuya actualización es más espaciada en el tiempo.

Un comentario a tener en cuenta para evitar que cada nueva renovación anual genere un “dolor de cabeza” dentro del presupuesto familiar, es todos los meses calcular el valor actualizado del alquiler e invertir la diferencia para que, al momento de la actualización anual, ya tengamos nuestro presupuesto actualizado.

**Gráfico 3: Cuánto pagó por un alquiler con y sin actualizar \$100.000 iniciado el 01/01/2023, expresados en pesos.**



**Fuente: Elaboración propia en base a BCRA.**

Como se observa en el gráfico N° 3, si pensamos en un contrato de alquiler de \$100.000 iniciado el 1/1/2023 con actualización anual (por tanto, se renovará nuevamente el 1/1/2024), deberíamos haber ahorrado durante todo el año 2023 (usando el comentario citado), un total de \$136.000 para mantener el valor actualizado (área roja del gráfico). Esto tiene dos beneficios desde el punto de vista de la planificación financiera: en primer lugar, generamos una masa de ahorro y en segundo lugar minimiza sustancialmente el impacto en nuestro presupuesto familiar de la actualización, ya que en nuestro presupuesto el peso relativo del alquiler será igual a la actualización, que sería un nuevo alquiler de \$236.538.

Volviendo a los créditos UVA, vamos a suponer que ganó “el sueño de la casa propia” y nos decidimos por ir al banco y sacar el crédito. La visión alternativa que proponemos es pensar la cotización de la UVA no contra el peso sino contra el dólar (que es la moneda en la cual pensamos para ahorrar e invertir). En este sentido, calculamos cómo evolucionó la UVA (medida en pesos) contra el dólar cotización MEP (el cual es el más usado para operaciones inmobiliarias).

Para ilustrar esto, el gráfico 4 muestra la evolución de una deuda de \$10.000.000 desde el 31/3/2016 (fecha en la cual comienza a calcularse el índice es UVA) en su equivalente en UVA y dólar MEP y así poder determinar una relación de cambio entre UVA/dólar. En este análisis de largo plazo, podemos determinar una relación de paridad entre el dólar y el UVA, hasta mediados del 2018 cuando se registra una caída hasta los 0.8. Posteriormente y al comenzar la pandemia de COVID 19, nuevamente

se observa una caída en la relación de cambio, la cual se mantiene una paridad promedio de 0.5 hasta fines de 2023.

**Gráfico 4: ¿A Cuánto equivale una deuda de \$10.000.000? Expresado en UVAs y USD.**



**Fuete: Elaboración propia en base a BCRA y ambito.com**

De esta manera, podemos dimensionar mejor el compromiso que estamos asumiendo ya que, si nos paramos al 17/6/2024 tener una deuda de 9.408 Uvas quizá no nos dice mucho, pero si saber que estamos tomando una deuda equivalente a USD 7.211.

Aquí un punto clave: cuando pensamos en endeudarnos en UVA tenemos que asegurarnos de que nuestros ingresos (que en general son en pesos) se muevan como la moneda de la deuda (en este caso un UVA). Un ejemplo final: vamos a suponer que el ingreso familiar destinado a pagar el crédito es de \$1.000.000 y que el pago mensual de la cuenta es de \$350.000 (que es una deuda de UVA 350 \* la cotización del UVA que en este caso es 1.000 pesos por UVA).

Tabla N°1	Meses						
	0	1	2	3	4	5	6
Variación del ingreso		2%	2%	2%	2%	2%	2%
Variación de la UVA		4%	4%	4%	4%	4%	4%
Ingreso	\$1,000,000	\$1,020,000	\$1,040,400	\$1,061,208	\$1,082,432	\$1,104,081	\$1,126,162
Cuota de UVA (en pesos)	\$350,000	\$364,000	\$378,560	\$393,702	\$409,450	\$425,829	\$442,862
Peso en el presupuesto familiar	35%	36%	36%	37%	38%	39%	39%

Como se observa en la tabla 1, observamos que, si el “precio” de la UVA sube al doble que lo que sube nuestro ingreso o salario, en solo 6 meses el peso de la cuenta en el presupuesto familiar pasa de 35% al 39%. En resumen, para que el crédito sea “fácil” de pagar, tenemos que pensar si nuestros ingresos van a moverse de la misma manera que la UVA, o lo que es su alter ego, la inflación.

En conclusión, tomar un crédito hipotecario UVA es la opción más conveniente si se cuenta con el capital inicial necesario para cubrir el porcentaje no financiado y si las condiciones económicas del país se mantienen relativamente estables. En un escenario de inflación controlada y estabilidad en los ingresos, el crédito permite acceder a la propiedad con cuotas iniciales más accesibles que un crédito tradicional y resulta más beneficioso a largo plazo en comparación con seguir alquilando, donde los precios tienden a subir año a año sin generar un activo propio. Luego de realizar ejercicios comparativos en distintos periodos, se determinó que, a pesar de que las cuotas y los alquileres evolucionan de forma similar, el pago mensual del crédito hipotecario termina siendo superior al valor del alquiler, con diferencias que oscilan entre el 6% y el 11%. Sin embargo, la diferencia no pareciera ser significativa si se tiene en cuenta que la familia pasa a ser propietaria de un inmueble. A la hora de tomar la decisión, es necesario tener en cuenta la capitalización que tiene el deudor a pesar de la diferencia de monto entre el alquiler y la cuota del crédito.