

LOS NUEVOS CREDITOS HIPOTECARIOS UVA Y EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL MERCADO INMOBILIARIO PLATENSE

Mgt. Gabriel Losano

Centro de Investigaciones Geográficas. Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales (UNLP - CONICET). Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Universidad Nacional de La Plata.

glosano@fahce.unlp.edu.ar / glosano@yahoo.com

ABSTRACT

The new mortgage credits UVA and access to housing in the real estate market in the city of La Plata

The growth of the construction industry in the Neodesarrollista period (2003-2015) did not translate into better conditions of access to housing through the formal market. This was due to the increase in the gap between the values of property and salaries and the difficulty in meeting the requirements to qualify for a mortgage credit. The increasing mercantilization of this good, in the context of an ever-increasing process of real estate speculation, has led to an exacerbation of the problem of access to housing, where it is increasingly seen as a marketable and financial product, and not as a social good or a fundamental human right. Thus, the free play of the market hinders the housing needs of the population of middle and low sectors.

From the year 2016, new mortgage loans are launched in order to allow the middle sectors to join the formal housing market. This work seeks to make an approximation to the restructuring of the real estate market against these credits, and what possibilities of access to the house and the city gives them.

This evaluates the evolution and situation of the real estate market, 2016-2018, relieving the characteristics of the offer of housing and its variation of the prices. In turn, it takes the mortgage loans adjustable rate for inflation and the evolution of revenue in the Agglomerate Platense.

Among the main results can be seen that the strong demand that moves to the real estate market Platense remains for speculative purposes, looking for the biggest rent, displacing the credit takers to access the house.

KEYWORDS

Mortgage credits, real estate market, access to housing

PALABRAS CLAVE

Créditos hipotecarios, mercado inmobiliario, acceso a la vivienda

1. INTRODUCCION

La cuestión de la vivienda está conformada por múltiples aspectos, entre ellos se encuentran el funcionamiento del mercado inmobiliario, la mercantilización de las políticas públicas de vivienda, el rol del Estado y de la vivienda social, la informalidad y la precariedad habitacional; conformándose un panorama urbano complejo con una fuerte incidencia directa en las condiciones de vida de sus habitantes. En las últimas décadas, las políticas urbanas y sectoriales de la construcción en Argentina han exacerbado ciertos problemas críticos de las ciudades, como los fuertes contrastes y

desigualdades sociales en los que imperan condiciones de segregación y altos niveles de pobreza, el problema de la vivienda no solo cobra particular relevancia sino que ya no solo afecta a los sectores más empobrecidos de sus habitantes.

El fuerte crecimiento de la industria de la construcción en el periodo neodesarrollista, no se tradujo en mejores condiciones de acceso a la vivienda a través del mercado formal. Esto se debió al aumento de la brecha entre los valores de los inmuebles y los salarios y la dificultad para cumplir con los requisitos para calificar en un crédito hipotecario. Por lo cual cada vez mayores sectores sociales se les hacían imposible acceder a la propiedad de una vivienda.

A partir de marzo del 2016, se lanzan una nueva línea de créditos hipotecarios con el fin de permitir a los sectores medios acceder a la compra de la vivienda. Tales préstamos son ajustables por inflación, adquiriendo lo que se denominan unidades de valor adquisitivo (UVA). Esta modalidad, que es novedosa para el país, fue muy bien recibida por el sector inmobiliario y constructivo generando mucha expectativa en amplios sectores de la sociedad que durante estos años no pudieron acceder a una nueva vivienda.

El objetivo del trabajo es describir y analizar los créditos UVA de la línea para compra de vivienda y realizar una aproximación de las posibilidades de acceder a la misma ante el comportamiento mercado inmobiliario platense.

Para ello se relevó la oferta de inmuebles en los dos principales portales inmobiliarios de La Plata: SIOC e Inmobúsqueda, los cuales reúnen la mayor oferta inmobiliaria del mercado platense. Se seleccionó por un lado casas y departamentos a la venta; de los cuales se reunió el precio de oferta, la superficie cubierta, la cantidad de dormitorios y si son aptos para el crédito. Pero también se consideró la oferta de suelo en el casco urbano (área central de la ciudad) y loteos en la periferia dado que es el producto esencial y de retención en el mercado inmobiliario. También se tomó el alquiler de departamentos para tener como referencia ante el pago de la cuota del préstamo. Para éstos se registró el valor de la cuota mensual, la superficie cubierta y la cantidad de dormitorios.

2. EL DERECHO A LA ESPECULACION POR SOBRE EL DERECHO A LA VIVIENDA

El marco global de un capitalismo financiero desregulado y de un entorno político y económico que lo favorece, ha hecho de la urbanización especulativa su forma principal de acumulación. El cambio específico que concierne a esta fase del desarrollo económico es que, bajo las condiciones establecidas por la configuración financiarizada, ese excedente de capital alcanzó una magnitud inconmensurablemente superior a la lograda en cualquier fase anterior del desarrollo capitalista. En lo fundamental, puede considerarse que estos cambios están relacionados con el sustantivo aumento que se produjo con la financiarización en la capacidad de la urbanización para absorber los excedentes de capital. Con esta generalización de la dinámica económica financiarizada, el proceso de producción social del espacio urbano comenzó mostrar cambios sustantivos tanto en lo que concierne a las relaciones interurbanas, como a la evolución de cada una de las áreas urbanas involucradas (De Mattos, 2016).

Así el capital financiero muestra un mayor interés en invertir en la producción de suelo urbano y en la revitalización de ciertos sectores de la ciudad, como una forma de sostener y maximizar las ganancias asociado al mercado inmobiliario y a los distintos

niveles de gobierno estatal. Es por ello, las ciudades son el principal destino del capital mundial que busca refugio seguro para las inversiones, los precios de la vivienda han aumentado a niveles que la mayoría de sus habitantes no puede permitirse, y han creado enormes aumentos de la riqueza de los propietarios en las zonas selectas por las mismas y excluido a los hogares de ingresos moderados y bajos del acceso a la propiedad o al alquiler de la vivienda debido a los precios inaccesibles (Blanco y Bosoer, 2016).

En el caso de Argentina, la crisis económica en el año 2001 intensificó la desconfianza en el sistema bancario movilizándolo hacia otros destinos en los años posteriores. Junto con ello se incrementó la liquidez proveniente de los sectores favorecidos con el nuevo tipo de cambio y el aumento del precio de los commodities exportables. Todo ello acompañado con el ya tradicional discurso propagandístico en el cual se vende el “ladrillo como inversión segura”.

Por estas razones, los inmuebles urbanos acapararon estos excedentes de la economía transformándose en un importante activo financiero del año 2003 en la base de la valorización de los mismos. Así, la actividad de la construcción experimentó un fuerte crecimiento (Losano, 2011 y del Río, Langard y Arturi, 2014).

El acuerdo orgánico entre las políticas, las finanzas y el sector de la construcción fue colonizado el imaginario popular por los eslóganes de los grandes promotores y los discursos de los políticos: las políticas de vivienda y la construcción como motores de crecimiento desde hace décadas. Y, ante cualquier regulación de este mercado y accionar del Estado con respecto al uso del suelo y el control del desarrollo han sido enfrentados combativamente por aquellos que siguen favoreciendo un enfoque incondicional de los derechos de propiedad y la homogenización de los regímenes de suelo y de propiedad.

La constitución de la ciudad inmobiliaria como visión hegemónica del hecho urbano ha pasado por la presentación de los intereses particulares del sector inmobiliario-constructor como los intereses de toda la sociedad, acompañada por un despliegue ideológico que ha construido un imaginario colectivo logrando generalizar una percepción que eluden la verdadera motivación del urbanismo (Fernández Ramírez y García Pérez, 2014).

Por ello, los instrumentos de planificación y planeamiento con los que ha contado la ciudad no se han demostrado suficientemente eficaces en la aplicación de sus enunciados, o lo han hecho de manera funcional a un desarrollo urbano signado por el ritmo del mercado. La importancia en la economía del país que tiene la actividad de la construcción está por encima de las necesidades de vivienda. Los programas públicos han apostado en muchas ocasiones por incentivar la compra subsidiando la demanda, y por medidas contracíclicas que reactivasen los momentos bajos del mercado de inmuebles. Por ello, *“las financiaciones hipotecarias en condiciones favorables permite (...) acceder a la vivienda propia, como así también favorecer a la actividad del sector vinculado. En particular, las financiaciones otorgadas para la construcción o refacción de viviendas estimulan la construcción, uno de los sectores con mayor generación de empleo, con aproximadamente 450.000 puestos de trabajo registrados directos en el año 2013”* (Cherkasky Rappa y Gambaro, 2013: 9).

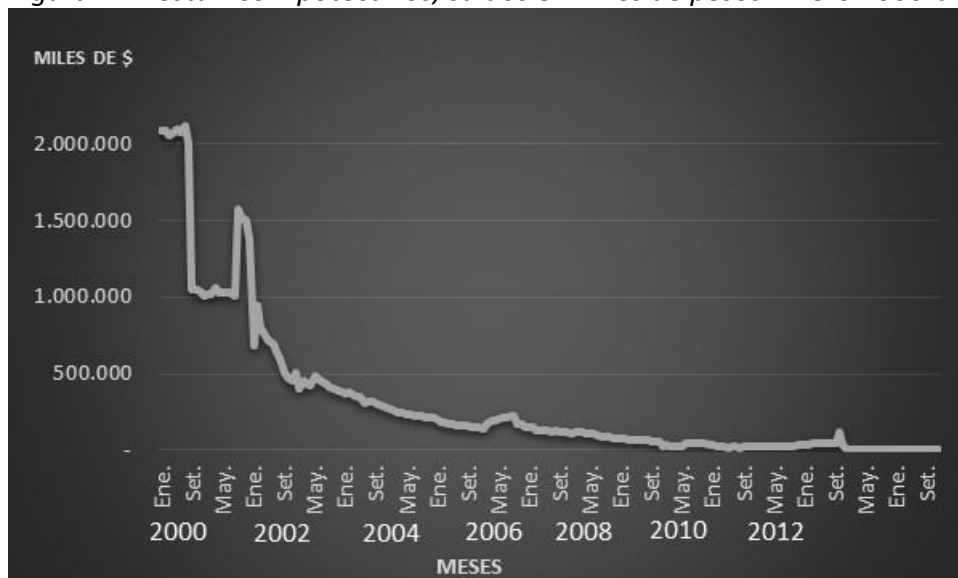
Estas políticas urbanas han propiciado un modelo de desarrollo urbano donde el mercado inmobiliario es el único promotor en la satisfacción de la necesidad de vivienda produciendo y orientando la demanda de manera independiente a las necesidades

reales. Las consecuencias directas han sido una valorización inmobiliaria fomentando la segregación espacial y residencial para cada vez mayor proporción de sus residentes.

En el caso de Argentina, los altos valores de las viviendas y la falta de financiamiento bancario llevó a un proceso de financierización de los ladrillos mediante la generalización en el uso del fideicomiso como nuevo dispositivo jurídico-financiero que favorece la inversión inmobiliaria a efectos de apuntalar la demanda de quienes son usuarios finales de la vivienda. Como corolario se verificó una tendencia creciente hacia la inquilinización de los hogares en los últimos quince años (del Río, Langard y Arturi, op. cit).

A pesar que en el año 2005 se empezó a ofrecer productos hipotecarios en moneda local a largo plazo y a tasas reales sustancialmente más bajas que en la convertibilidad, estas fueron insuficientes dado los ingresos y montos exiguos ante un mercado inmobiliario cada vez más caro, teniendo en cuenta la relación entre el ingreso en dólares de los potenciales demandantes de crédito y los crecientes valores alcanzados en el precio de las propiedades, en dólares, dificultaron el acceso al financiamiento bancario de amplios sectores de la población (Banzas y Fernández, 2007). Se generó así, una brecha entre el poder adquisitivo del salario y los precios de los inmuebles que impidió una mejora en las condiciones de acceso a la vivienda de buena parte de los sectores. Por ello, fue un periodo de escasos créditos hipotecarios (figura 1).

Figura 1. Préstamos hipotecarios, saldos en miles de pesos. Enero 2000-diciembre 2015



Fuente. BCRA. Elaboración propia

3. CREDITOS HIPOTECARIOS POR UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO

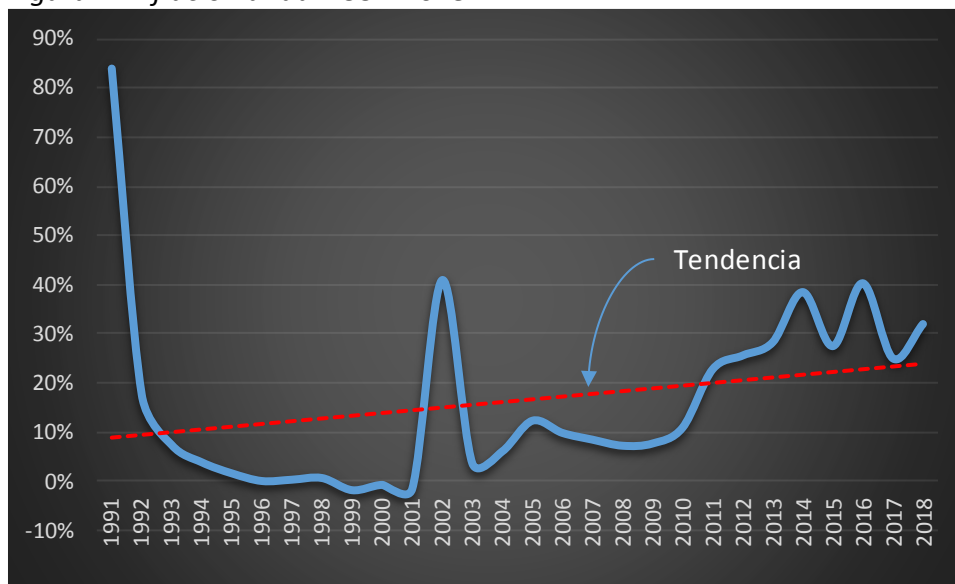
Como se mencionó, el periodo entre 2003-2015, en Argentina el fuerte dinamismo de la construcción de vivienda estuvo sostenida por una demanda financiera. Los bancos privados o públicos no otorgaban préstamos para viviendas o lo hacían a plazos y tasas poco accesibles para la mayoría de los argentinos. Entre las principales causas se destacan los salarios deprimidos en relación con el valor del metro cuadrado, la alta inflación del mismo y las tasas negativas para el ahorro, y la desconfianza histórica en la economía local que llevaba a las entidades financieras a manejarse con otras líneas de préstamos de menores montos y plazos (Cherkasky Rappa y Gambaro, 2013).

A partir de marzo de 2016, se lanzó con vigor la presentación de los créditos hipotecarios con cuotas mensuales variables, ajustables por UVA. Esta modalidad, viene a suplir un segmento insatisfecho actualmente en el mercado, ya que los créditos a tasa fija convencionales tienen esquemas de devolución del monto prestado muy exigentes en sus primeros años, lo cual conlleva una barrera a la entrada alta para familias de sectores bajos y medios (Fraschina, 2016).

Estos créditos, 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, la UVA, la cual se actualiza mensualmente en función al coeficiente de estabilización de referencia (CER)¹, el cual mide la inflación. También se adiciona una tasa de interés como ganancia de la entidad prestable la cual, al momento de su lanzamiento, variaba del 3.5% al 5.5% anual, según el banco y si se es cliente o no del mismo. Este mecanismo permite fijar la ganancia de las entidades financieras, mediante esta tasa de interés y así no trasladarlo a las cuotas iniciales que deben pagar los tomadores de créditos, por lo cual, al comienzo, son cuotas más baratas que los créditos de tasas fijas.

Pero, si consideramos las coyunturas económicas que atravesó la Argentina en los últimos 30 años, periodo máximo por el cual se otorga el crédito, tenemos una alta y sostenida inflación, la cuota a pagar se puede volver muy onerosa para las familias, producto de sus correcciones mensuales automáticas desfasadas de los aumentos salariales (figura 2). Así vemos que del año 1988 al 2018 hubo una inflación anual promedio 229.5% y, tomando la mediana para evitar la distorsión por la hiperinflación de 1988-90, fue de 10.9% (INDEC).

Figura 2. Inflación anual 1991-2018²



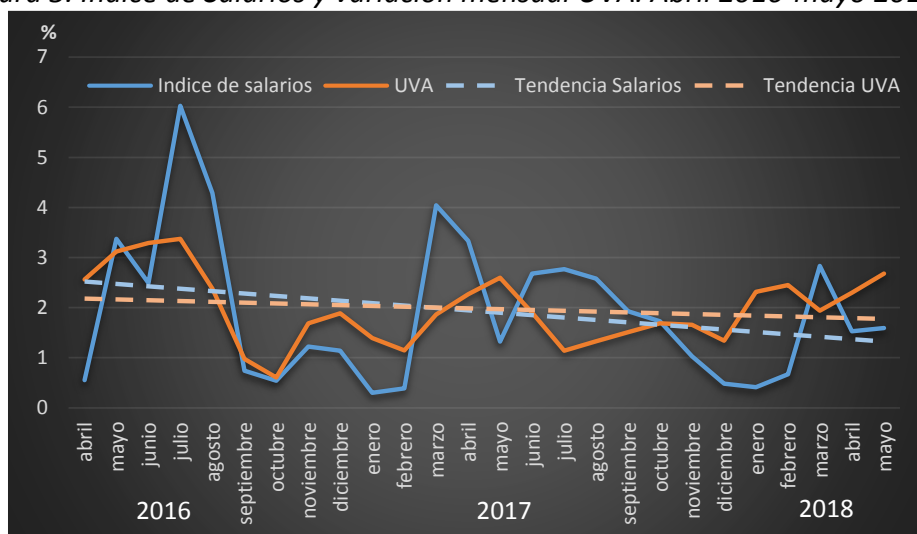
Fuente. INDEC. Elaboración propia

¹ El Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), es un índice de ajuste diario, el cual es elaborado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Este indicador refleja la evolución de la inflación, para lo cual se toma como base de cálculo la variación registrada en el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el cual es elaborado por el INDEC (Instituto Nacional de Estadística y Censos). Ver: <http://estadisticasbcra.com/cer>

² Por una cuestión de escala en el gráfico no se incorpora los años de hiperinflación que llegó a 4923,6% en el año 1989.

Es decir, una vez adquirido el inmueble mediante un préstamo UVA la variable más importante es la inflación y el salario. Al ser un crédito indexado, se ajustará todos los meses a la par de la inflación -tanto la cuota como el capital-. Si durante la vida del crédito, el salario acompaña a la inflación, la persona no debería tener problemas para poder pagarlo, porque todos los meses la cuota ajustada del crédito se debería llevar la misma proporción del salario. Desde que salieron los UVA, en abril del 2016, tuvieron un incremento del 69,0%; mientras que el salario para el mismo periodo fue del 66,2% (Figura 3).

Figura 3. Índice de Salarios y variación mensual UVA. Abril 2016-mayo 2018



Fuente. INDEC y BCRA. Elaboración propia

En un escenario en el que el salario se ajusta 15 por ciento y la inflación anual ronda el 27 por ciento³, quien tiene un sueldo de \$12.700 (salario medio en el 2° Trim. 2016-INDEC) y una cuota inicial de \$3.175 -que representa el 25 por ciento de sus ingresos- terminará cobrando \$14.605 pero la cuota de su crédito llegará a \$4.032. La nueva relación cuota ingreso pasa a ser de 27,6 por ciento; es decir, utilizará un mayor porcentaje del salario.

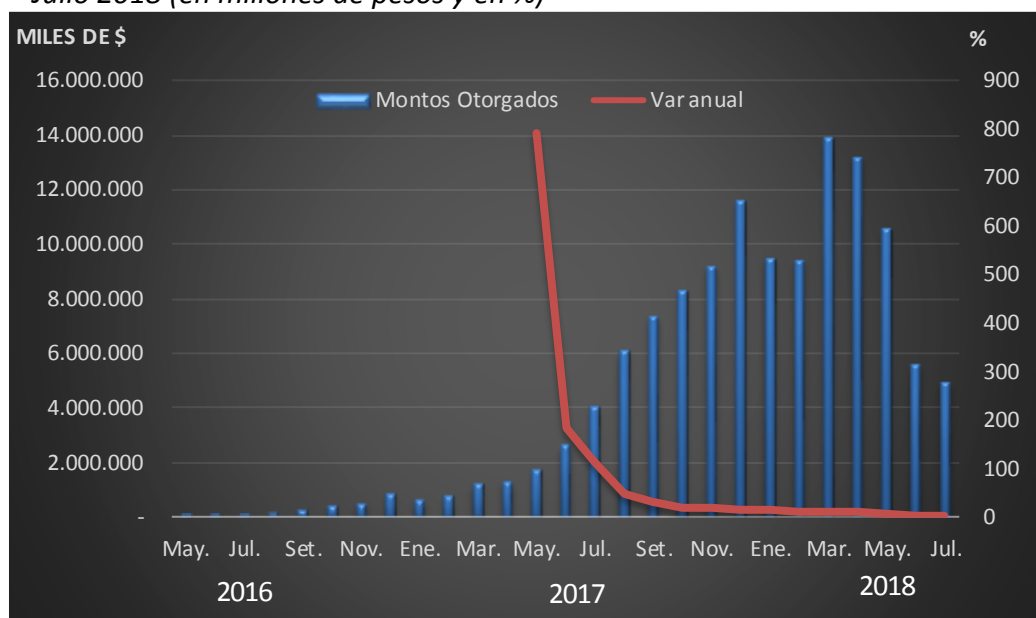
El Banco Central incluyó una cláusula por la que obliga a los bancos a extender los plazos en caso de que el costo de vida avance un 10 por ciento por encima del coeficiente de variación salarial. Esto significa que, ante un escenario donde se produzca una caída del salario real, el tomador podrá solicitar que se extienda el plazo del crédito, generando que la cuota baje y por ende que la deuda se extienda en plazo. De esa forma se le permite a quien tenga un crédito, que no se le achique tanto su ingreso disponible y pueda seguir pagando. Así los bancos, por norma, tienen una cláusula que los obliga a extender hasta un 25 por ciento el plazo original del préstamo. Como contrapartida, como en todos los casos de refinanciación de una deuda, se pagan más intereses por más tiempo, por lo tanto se debe más dinero.

La principal ventaja de los créditos denominados en UVA resulta ser su baja cuota inicial, debido a que su ajuste por inflación permite tasas más reducidas, aunque reales. Esto permitió ampliar el mercado de los posibles tomadores de préstamos que

³ Valores del primer año que salieron los créditos UVA (abril 2016- abril 2017) según el INDEC

estuvieron al margen durante la última década, dando como resultado un fuerte y constante incremento de los créditos otorgados desde la segunda mitad de 2016 hasta abril de este año, donde se produce un fuerte descenso por la crisis financiera del país (figura 4).

Figura 4. Nivel mensual y variación interanual de montos de préstamos UVA. Mayo 2016 – Julio 2018 (en millones de pesos y en %)



Fuente. BCRA. Elaboración propia

El Banco Nación ha sido la principal entidad y pionera en otorgar de estos créditos con una de las tasas más bajas. Por su parte, el Banco Provincia tiene una importante cartera de clientes en la ciudad de La Plata. Si bien con ciertas diferencias entre las entidades, la tasa, el plazo y los montos han ido variando desde su lanzamiento; no así los plazos desde su comienzo al presente año. La tasa inicial pasó de 4,9% a 7,9%; los plazos máximos de 15 a 30-20 años y los montos máximos de \$1,5-2 millones a \$3,2-\$3,76 millones dependiendo siempre del banco (Figura 5). Estos valores son para clientes de los respectivos bancos.

Figura 5. Condiciones para los préstamos UVA de los Bancos Nación y Provincia 2016-2018.

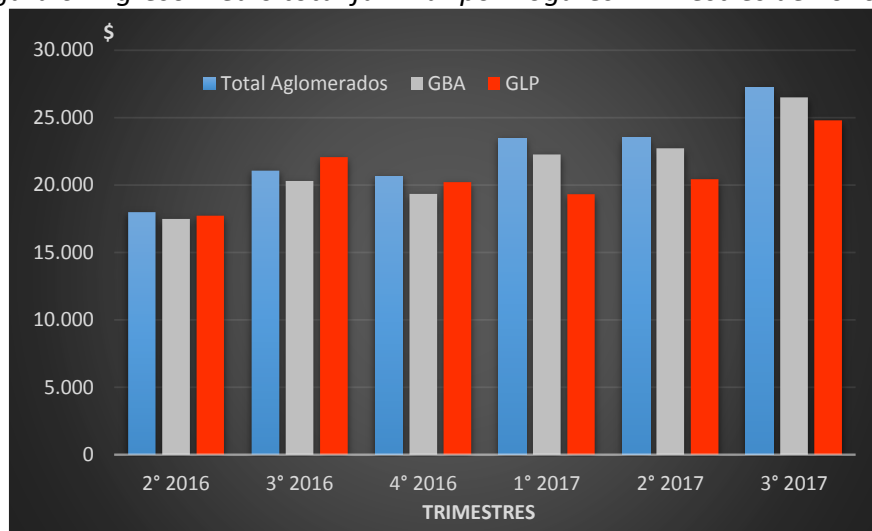
	2016		2017		2018	
	Nación	Provincia	Nación	Provincia	Nación	Provincia
Tasa (TNA)	4,9	4,9	3,5	5,9	6,5	7,9
Plazo (años)	15	15	30	30	30	20
Montos máximos \$	2.000.000	1.500.000	2.770.000	2.700.000	3.760.000	3.200.000
Financiamiento	75%	75%	80%	75%	75%	80%

Fuente. Banco Nación y Provincia. Elaboración propia

Como se mencionó, el monto que otorgan los bancos depende de los ingresos familiares de los demandantes. Tales ingresos, en el aglomerado platense, tuvieron una variación menor que el Gran Buenos Aires (GBA) y el resto de los principales

aglomerados del país, colocándose por debajo de ellos. Es decir, los ingresos de los hogares en el Gran La Plata (GLP) eran inferiores a los del GBA y de los principales aglomerados del país, por lo menos hasta el tercer trimestre del año pasado, último dato disponible (Figura 6).

Figura 6. Ingreso medio total familiar por hogares. Trimestres de 2016-2017



Fuente: INDEC. Encuesta Permanente de Hogares (EPH). Elaboración Propia

Tanto el total de aglomerados como GBA, tuvieron un incremento del 51,5% entre el segundo trimestre del 2016 y el tercero del 2017, mientras que el GLP fue apenas 39,9%. Esta depresión en los ingresos en nuestra región, hace que los montos por préstamos otorgados del Banco Provincia, solo algunos de los hogares del decil 10 del GLP contaban con los ingresos necesarios para acceder a tales montos. Los mismos son para el año 2016 de \$1.000.000, para los cuales se necesitaban ingresos por \$33.000; y para el año 2017 tales créditos ascendían a \$1.200.000, para ellos era necesario contar con \$50.000 de ingresos (Banco Provincia y EPH).

3. LA PLATA CIUDAD BANCO

En los últimos quince años, *“la demanda de inmuebles residenciales pasó a estar estimulada por la colocación de excedentes económicos generados en distintos sectores de la economía, que adquiere una alternativa rentable a través del alquiler del inmueble o como simple resguardo de valor del dinero”* (Losano, 2017: 5); por ello, es un mercado fuertemente dolarizado, sus valores se expresan en dólares. Y, ante situaciones de crisis como la actual, sus precios tienden a mantenerse estables o una leve disminución (en dólares).

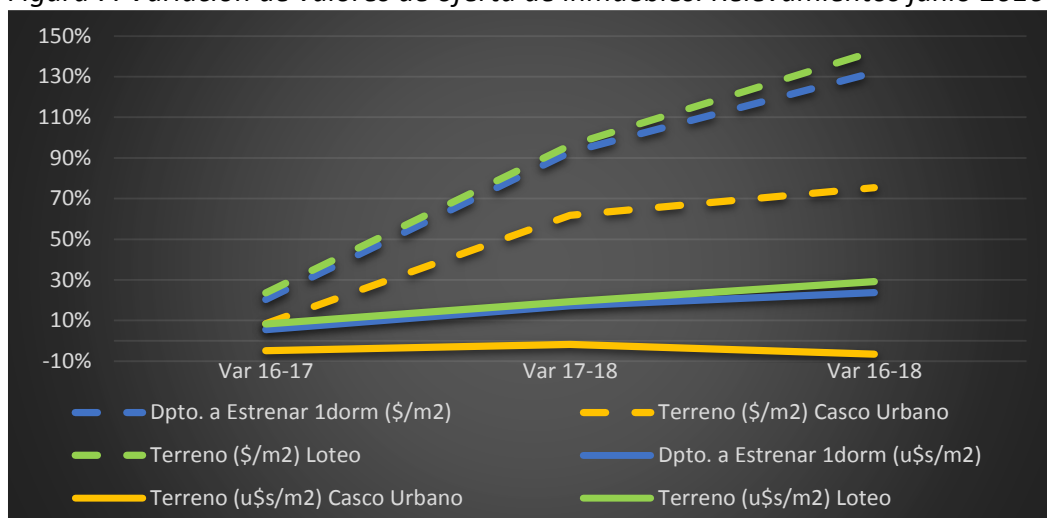
En el primer año de los UVA, el dólar mostró cierta estabilización, con un aumento interanual del 14% y una variación en el primer semestre del 2017 de 1,3%; es a partir de la segunda parte del 2017 hasta la actualidad en donde el dólar empieza subir su cotización en referencia al peso. De enero a julio de 2018 pasó de 19,03 a 27,62 pesos por cada dólar, lo que implicó una depreciación de la moneda argentina del 45,2%, en estos siete meses, y del 60,9% en un año.

La demanda en el mercado inmobiliario en La Plata, tiene esta impronta rentística y/o de resguardo de valor de los excedentes, básicamente en tres tipos de inmuebles:

Departamento a estrenar de un dormitorio, terreno en el casco urbano aptos para la construcción de edificios y loteos residenciales en la periferia. En la figura 7 se muestra que los departamentos a estrenar de un dormitorio y los loteos en la periferia son los que tuvieron un mayor incremento de sus valores de oferta. No así con los terrenos en el casco urbano donde su demanda es limitada, dado que depende, mayoritariamente, de las constructoras, la cual, a su vez, depende de la coyuntura del sector, ejerciendo su incidencia en los valores.

Por su parte, la brecha entre la evolución de los valores en pesos y en dólares es lo que justifica este mercado dolarizado. Así, por ejemplo, desde junio del 2016 a junio 2018 los departamentos a estrenar de un dormitorio variaron en dólares un 23,7% y en pesos un 132,1%; mientras que los loteos en la periferia tal incremento fue de 29,2% y 142,4%, respectivamente (figura 7).

Figura 7. Variación de valores de oferta de inmuebles. Relevamientos junio 2016-2018.



Fuente: Relevamiento portales inmobiliarios de La Plata y BCRA. Elaboración Propia

La mencionada devaluación del 60 por ciento en un año del peso frente al dólar apaciguó el mercado inmobiliario y la toma de créditos UVA (figura 4). El aumento de las tasas de las líneas de crédito achicó el universo de personas con poder adquisitivo para acceder al techo propio. Por otro lado, los inversores con propiedades si no hay demanda prefieren no vender a tener que bajar los precios, como suele suceder en situaciones de crisis optan por quedarse y refugiar su capital en "el ladrillo".

Estas son las características del mercado inmobiliario especulativo en el cual deben salir a buscar una vivienda los tomadores de crédito UVA, cuyo fin es otro distinto: un lugar donde residir. Por ello se tomó los montos por préstamos otorgados del Banco Provincia que eran, para el año 2016, cercano a un millón de pesos financiando el 75% de la vivienda por lo cual la misma no podía valer más de \$1.250.000 (unos 88.400 dólares, según tipo de cambio a junio de 2016). Para el año 2018 tales montos pasaron a un millón y medio de pesos con un financiamiento de hasta el 80%, así el valor de la vivienda asciende a \$1.875.000, lo que sería unos 68.800 dólares (valores al mes de junio).

De acuerdo al relevamiento de junio de 2016 y 2018 la cantidad de inmuebles por esos valores y en condiciones de ser hipotecados son escasos. Sólo el 4% de las casas y

22% de los departamentos en el caso del año 2016 y 0.8% de las casas y 8,8% de los departamentos en el 2018 (figura 8).

Figura 8. Cantidad de inmuebles en condiciones para ser adquiridos por crédito UVA en La Plata. Relevamientos junio 2016-2018.

Año	Casas Aptas	Total Casas	% Casas	Dptos. Aptos	Total Dptos.	% Dptos.
jun-16	23	485	4,7%	385	1.756	21,9%
jun-18	10	1244	0,8%	137	1.553	8,8%

Fuente: Relevamiento portales inmobiliarios de La Plata. Elaboración Propia

Pero estas características del mercado inmobiliario en La Plata en donde predomina una demanda especulativa, no solo entra la cuestión del valor de la vivienda sino que hay un incumplimiento de las normativas por parte de los desarrolladores/construtores “donde se lotea en áreas rurales, sin los servicios y se sobreconstruye departamentos en áreas centrales por más de lo que establecen las normas; mientras que las sanciones económicas por estos excesos en los indicadores urbanísticos, las deben afrontar los usuarios al obtener el final de obra o escriturar la propiedad adquirida” (Losano, op. cit: 13). Esto hace que muchos inmuebles no sean aptos para el crédito. Una condición esencial es que el bien esté **escriturado**. La gran cantidad de edificaciones a estrenar que se ofrecen no fueron aún escrituradas. Otra de las certificaciones necesaria es que tenga la **división correspondiente**, con **reglamento de copropiedad** (en caso de propiedad horizontal) y **certificado de final de obra**. También los **planos municipales deben estar aprobados**. Y para todo ello se debe cumplir con las normativas.

Con estas restricciones de incumplimiento (no aptas para el crédito) y los altos precios por parte de la oferta inmobiliaria en La Plata, no solo hubo un retroceso en las cantidades (figura 8) sino también en las características de la oferta de vivienda a adquirir mediante un crédito UVA. Respecto a los valores en dólares por metro cuadrado, tuvieron un incremento del 18,7%, menor a los departamentos a estrenar que, como se mencionó, fue del 23,7%. La media de las viviendas capaces de ser adquiridas por estos créditos⁴, se mantuvo constante en torno a los 60.000 dólares pero, teniendo una disminución en la superficie y ambientes de las mismas (figura 9).

Figura 9. Valores medios de las viviendas para crédito UVA en La Plata

	2016	2018	Variación
Superficie (m ²)	38,64	33,16	-14,2%
Precio U\$D	60.128	60.047	-0,1%
Dormitorios	0,67	0,53	-20,9%
U\$S/m2	1.590	1.888	18,7%

Fuente: Relevamiento portales inmobiliarios de La Plata. Elaboración Propia

3.1. Los UVA frente a la devaluación y la especulación platense

Como se analizó, la fuerte devaluación que viene sufriendo el país deja a fuera a cada vez más hogares que estaban buscando adquirir una vivienda mediante los créditos

⁴ Esto se desprende del total de oferta de viviendas y departamentos por debajo de los 88400 dólares y 68800 dólares para junio del 2016 y 2018, respectivamente.

UVA. El mercado inmobiliario está dolarizado, pero cuando ocurre una devaluación y la demanda se basa en créditos que están en pesos, se produce un desacople entre la unidad de venta y la del tomador. El ingreso para poder calificar al crédito crece de forma muy abrupta y ya hay mucha gente queda fuera de la posibilidad de ingresar. Así con los mencionados montos de los créditos que ascienden a \$1.500.000 se necesitan \$50.000 de ingresos, lo que representan los deciles más altos⁵, la cuota inicial estimada es de \$12.500 (Banco Provincia) y le alcanza, en promedio, para un departamento de 34 metros cuadrados, tomando una franja de valores de 50 a 70 mil dólares. Si hacemos un ejercicio con el monto máximo que otorga el Banco Provincia que es de \$3.200.000, se necesitaría un ingreso de \$106.000 con una cuota inicial de \$26.500 y alcanzaría para un departamento promedio de 72 metros cuadrados, según una franja de oferta entre 120 y 150 mil dólares (figura 10).

Figura 10. Ejemplo ilustrativo para la compra de un inmueble en La Plata. Créditos UVA Banco Provincia. Junio 2018

	Monto del Crédito	Valor del Inmueble	Plazo (meses)	Ingreso requeridos	Cuota Inicial	Sup del inmueble	Alquiler del inmueble
Medio	\$ 1.500.000	\$ 1.882.000	240	\$ 50.000	\$ 12.500	34 m2	\$ 6.350
Máximo	\$ 3.200.000	\$ 4.000.000	240	\$ 106.000	\$ 26.500	72 m2	\$ 12.000

Fuente: Banco Provincia y relevamiento de portales inmobiliarios de La Plata. Elaboración Propia

El ejercicio que se presenta en figura 10 muestra, para la ciudad de La Plata, la comparación en términos de poder adquisitivo y los potenciales hogares con acceso a un crédito para adquisición de vivienda y contrastar, a su vez, con el alquiler. Cuando salieron estos créditos la principal ventaja con la cual se los difundía era la baja cuota inicial similar al alquiler; hoy en día es más del doble.

El que ya escrituró no se ve afectado por el valor de las propiedades, sí por cómo afecta la devaluación a la inflación y a sus ingresos. Si bien las cuotas se ajustan por inflación pero, en el caso que éstas subieran más del 25% de los ingresos del grupo familiar, ese incremento se puede pedir que lo trasladen al final así, de un crédito por 20 años, se pagará por 21, 22, por los años necesarios para seguir pagando la cuota.

Si bien esto es una aproximación de las características de la vivienda que se pueden acceder de acuerdo a los montos medios de los créditos UVA otorgados por el Banco Provincia, queda pendiente localizar la oferta para ver las características del entorno urbano de dichas viviendas.

4. REFLEXIONES FINALES

Este escenario hasta aquí analizado expone que, para alcanzar cierto grado de desarrollo en materia de acceso a la vivienda a través del crédito hipotecario, resultaría necesario disponer de un entorno macroeconómico con bajos niveles de inflación, mayor crecimiento de la actividad económica con una equitativa distribución del ingreso y menores niveles de informalidad y mayor calidad en el nivel de empleo; necesarios para mejorar los ingresos.

⁵ Según la EPH del total de aglomerados del país, dado que aún no fueron publicados para el aglomerado platense, con esos ingresos se ubican los hogares en el decil 9 y 10; es decir el 20% de los mismos.

La Argentina, al igual que otras economías latinoamericanas, padece un déficit habitacional que se incrementó en los últimos quince años, que difícilmente se solucionen a través de los mecanismos tradicionales de mercado empleados en los países desarrollados. Por lo tanto, resultaría conveniente planificar e instrumentar por parte del Estado las políticas activas adecuadas que permitan satisfacer la demanda habitacional por encima del crecimiento vegetativo de la población.

Hay dos cuestiones de índole genérica que impiden el desarrollo de créditos para acceder a la vivienda. Uno tiene que ver con la coyuntura en donde la inflación y la devaluación diluyen cualquier instrumento financiero para acceder a la vivienda a través del mercado para sectores con ingresos medios. Y, la otra, es el libertinaje que tiene el sector inmobiliario-constructivo para actuar en el diseño de las ciudades y en las políticas que tienden a favorecerlos empujando los precios de las viviendas.

Las características de las viviendas del mercado platense aptas para los créditos UVA no son acordes a los deciles más altos de la sociedad o para una familia tipo, dada lo reducido de sus dimensiones, entonces cabría preguntarse si los tomadores de crédito UVA si resignan ubicación por algunos metros cuadrados más o ver la alternativa de la línea construcción de viviendas, para ello claro hay que disponer del terreno o del dinero para adquirirlo y después gestionar el crédito UVA para construcción.

La línea de crédito UVA para adquirir vivienda se vuelca a una demanda de vivienda usada por ser las aptas para los mismos, los que a su vez la cantidad de oferta de este tipo de unidades se vio reducida restringiendo la elección de los tomadores de créditos. Contrariamente, las unidades a estrenar aumentaron más sus precios lo cual marca el interés de la oferta por seguir volcándose a un mercado especulativo rentístico.

La difícil situación económica del país y un mercado inmobiliario platense fuertemente especulativo lleva, a los aspirantes al crédito, que se encuentren con las dificultades para hacer coincidir el valor de la cuota con el alquiler. Requeriría por parte del inquilino, la búsqueda de una zona geográfica para su futura propiedad que registre valores sensiblemente más bajos, respecto al valor de su actual vivienda alquilada. Esta segregación espacial y residencial para cada vez mayor proporción de los residentes platenses es la tarea que queda por desarrollar.

5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Banzas, A. y Fernández, L. (2007). El financiamiento a la vivienda en Argentina. Historia reciente, situación actual y desafíos (Documento de Trabajo N° 18). Buenos Aires: Cefid-Ar.
- Blanco, J. y Bosoer, L. (coord.) (2016). Ciudades en disputa: La cuestión de la vivienda. Buenos Aires: Contested Cities. Recuperado de: <http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2016/09/CC-MODULO-2-web.pdf>
- Cherkasky Rappa, M. y Gambaro, S. (2013). Crédito y dinero (Nota técnica N°76). Buenos Aires: Subsecretaría de Programación Macroeconómica, Ministerio de Economía y Finanzas Públicas.
- De Mattos, C. (2016) Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, año 18, N° 42, Porto Alegre. Recuperado de: <http://www.scielo.br/pdf/soc/v18n42/1517-4522-soc-18-42-00024.pdf>

- del Río, J., Langard, F. y Arturi, D. (2014). La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista. *Realidad Económica*, n°283. Buenos Aires: ed. IADES, pp.77-101.
- Fernández Ramírez, C. y García Pérez, E. (2014). Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad. XIII Coloquio Internacional de Geocrítica. Barcelona. Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Eva%20Garcia%20Perez.pdf>
- Fraschina, S. (coord.) (2016). Créditos Hipotecarios. Observatorio de Políticas Públicas. Universidad Nacional de Avellaneda.
- Guevara, T. (2014). Transformaciones territoriales en la Región Metropolitana de Buenos Aires y reconfiguración del régimen de acumulación en la década neodesarrollista. *Quid16*, n° 4. Recuperado de <http://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/1155>
- Losano, G. (2011). Código de ordenamiento urbano y economía urbana. Análisis de una problemática concreta en la ciudad de La Plata. *Quid16*, n° 1. Recuperado de <http://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/1107/995>
- Losano, G. (2017). Normativa de ordenamiento territorial como instrumento del extractivismo urbano. El caso de la plata. XIX Jornadas de Investigación y Enseñanza de la Geografía. La Plata. Recuperado de: <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/67371>
- Rodríguez Alonso, R. y Espinoza Pino, M (2017). De la especulación al derecho a la vivienda. Más allá de las contradicciones del modelo inmobiliario español. Madrid. Editorial Traficantes de Sueños.