

# Créditos UVA

## ¿Cómo seguimos?



Federico González Rouco  
Centro Argentino de Ingenieros  
16-08-2022 - @fgrouco



## Temario

---

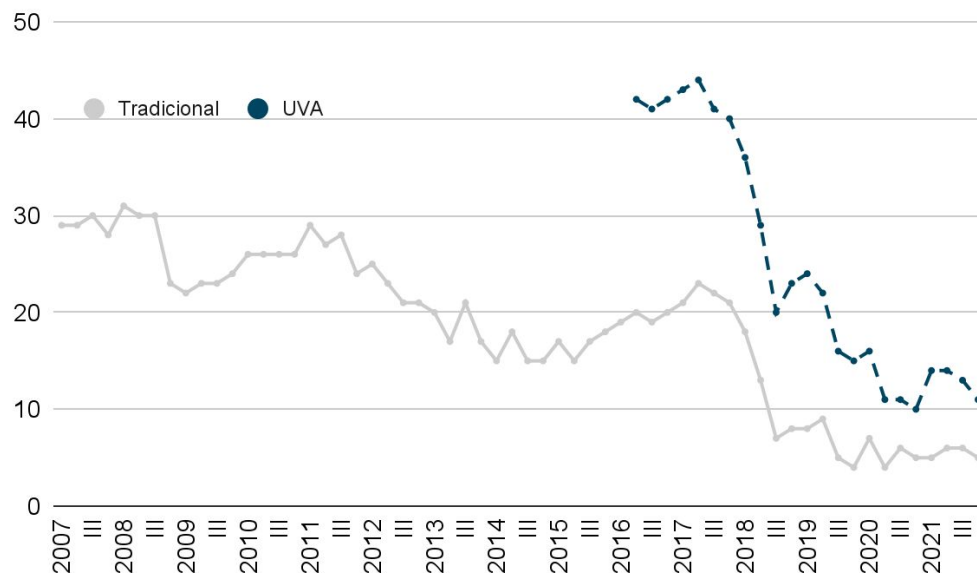
- Por qué la UVA
- Índices alternativos
- Fondo de compensación



## Acceso al crédito = UVA

- + 2007-15: **4 salarios** promedio para un 2 ambientes.
  - + Solo percentil 95 en adelante
- + En 2016-18, con **2 salarios** alcanzaba
- + 2018-hoy, aumentó RCI, pero mejoró la situación patrimonial.
  - + Ese mix es un problema

Índice de acceso al crédito hipotecario



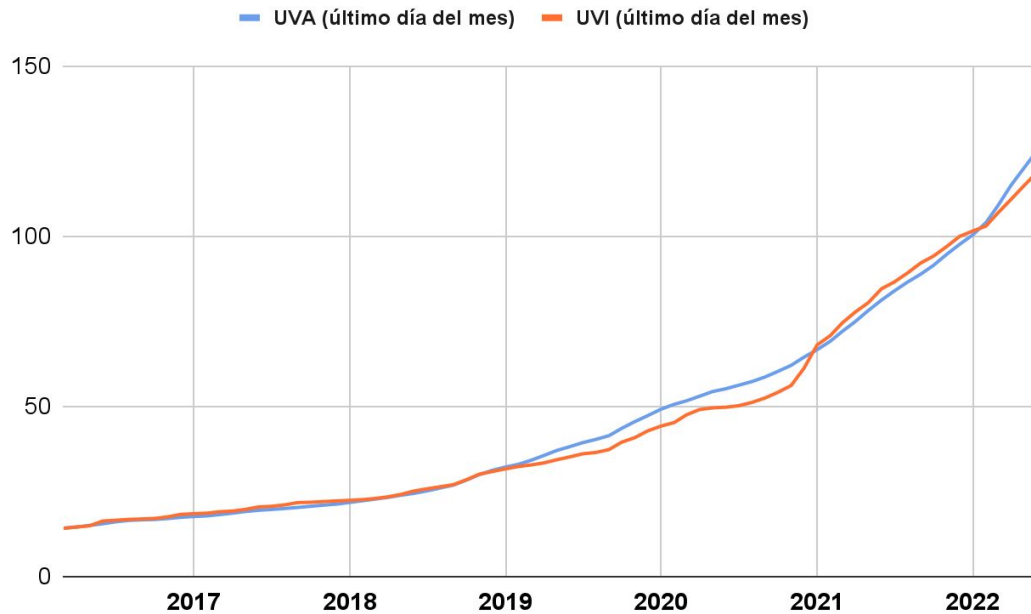


## Índices : UVA vs UVI

UVI es **75% más volátil** que la UVA

Lo ideal es darle **estabilidad y previsibilidad** al gasto de las familias

El sistema financiero no ve a la UVI como **instrumento atractivo** para captar fondeo





## Índices : UVA vs salarios

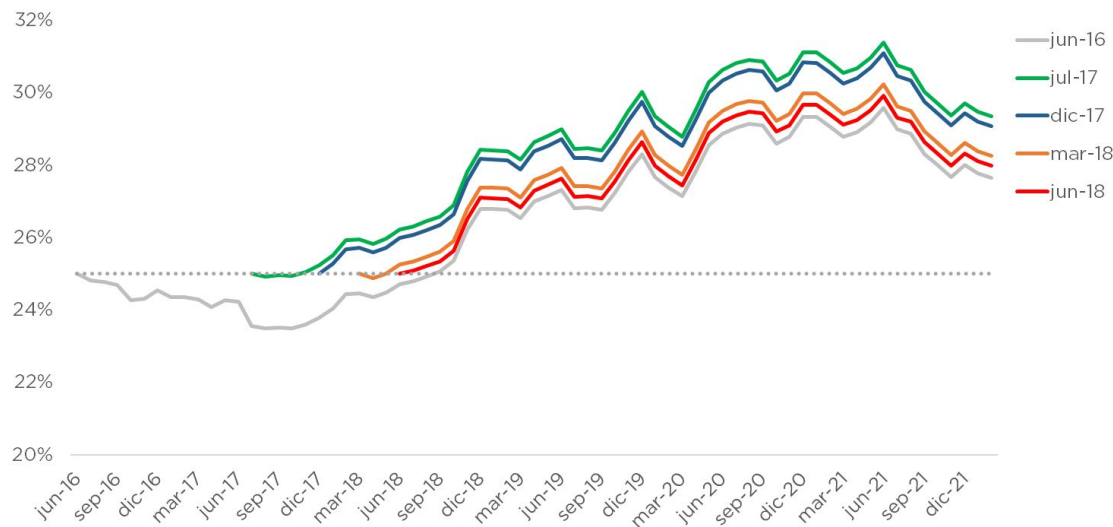
Salarios son **33% más volátil** que la UVA pero, en el largo plazo, convergen

Lo ideal es darle **estabilidad y previsibilidad** al gasto de las familias

**¿Qué pasó en este tiempo?** Congelamiento, convergencia, aumentos de cuotas.

### Relación cuota ingreso

Suponiendo RCI inicial de 25%, evolución desde originación del crédito



Inflación según IPC-INDEC y salarios según INDEC salarios registrados



## Fondo de compensación - Primeras impresiones

### Largo plazo

+ Entre 1994 y 2022, el RIPTE aumentó **15.170%** mientras que la inflación acumulada fue de **14.742%**.

+ Pero esto esconde los plazos más cortos.

### Salarios sin un FdC

+ CVS o RIPTE **también son promedios**, solo que de salarios.

+ Imposibilita la captación de fondeo por parte de los bancos.

+ Agrega volatilidad y **no termina de cubrir la variación de la RCI**

### Alternativas

+ Podría cubrir las diferencias de manera mensual sin permitir desvíos sostenidos y con un costo mínimo.

+ Los diseños de fondo asimétricos (solo se activan si  $RCI > UVA + 10\%$ ) **validan los aumentos** y no solucionan el problema.



## Fondo de compensación - Paso a paso

### Prima y reemplazo

- + El solicitante pagará un extra en su cuota a cambio de reemplazar el ajuste UVA por CVS o RIPTE.
- + Esa prima se destina al FdC, sumada a un capital que se inyecta al inicio.
- + El valor de la prima dependerá del nivel de riesgo al que se quiera estar expuesto

### Disociación

- + Deudor paga CVS, banco cobra salario.
- + Las diferencias mes a mes se cubren con recursos del FdC.
- + El FdC se puede invertir en activos con alta liquidez. Con la renta, se financian proyectos que faciliten el acceso a la vivienda.

### Al final

- + Si el FdC quedará con saldo positivo, se podría:
  - 1) Considerar como un seguro, entonces queda como ingreso del banco
  - 2) Se destina a proyectos que faciliten el acceso a la vivienda
  - 3) Se utiliza para devolver el capital inyectado al inicio



## Fondo de compensación mensual

RIPTE aumentó **15.170%**

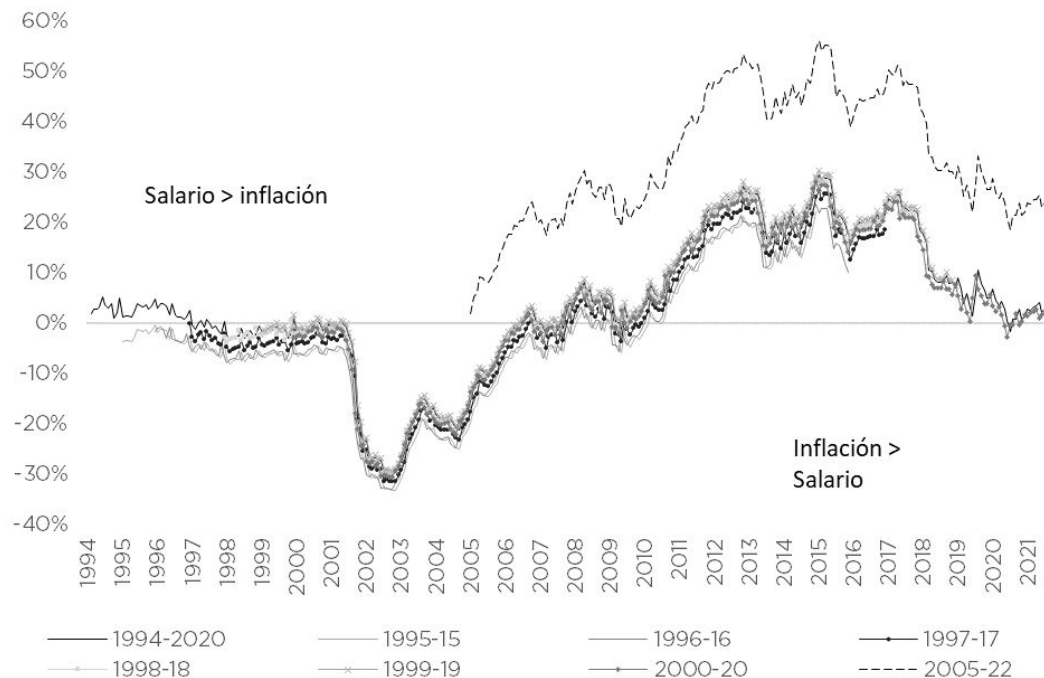
La inflación acumulada fue de **14.742%**.

Entre 1994 y 2020, la brecha promedio fue de **4%**, positiva. **No haría falta cobrar prima.**

Para cubrir 1995-2002, habría hecho falta una prima máxima de **0,9%**

Para cubrir 2015-2021, la prima máxima es de **1,4%**

Brecha acumulada







## **Ideas finales**

- + El sistema UVA funciona, pero es mejorable.
  - + Facilita acceso
  - + Sobrevivió congelamientos y convergencia
  - + Muy baja mora
- + Lo importante tiene que ser pensar en el acceso al crédito de largo plazo.



## Ideas finales

---

- + La fórmula de indexación debe ser atractiva para **deudores y acreedores**. No sirve el análisis parcial.
- + La UVA es **menos volátil** que UVI y salarios.
- + Si bien en el largo plazo suelen ser similares, las **variaciones de corto** pueden generar problemas.
- + El FdC permite que el crédito sea atractivo a ambas partes, reducir la volatilidad y no validar aumentos sostenidos en RCI.



# Gracias

## Contacto

- @fgrouco
- federicogrouco@gmail.com
- 11-5815-4440