

Costo Financiero Total de los Créditos Hipotecarios

Datos al 31 de Diciembre de 2005

La Subsecretaría de Defensa del Consumidor, en el marco de las políticas de transparencia tendientes a brindar información relevante y veraz a los consumidores, difunde habitualmente información referida al Costo Financiero Total de los créditos hipotecarios. Los datos correspondientes a cada banco reconocen como fuente la información presentada por las entidades en cumplimiento del “Régimen Informativo de Transparencia”, iniciativa conjunta del Banco Central de la República Argentina y la Subsecretaría de Defensa del Consumidor tendiente a facilitar el acceso a información sobre distintos productos bancarios (como tarjetas de créditos, cajas de ahorro, transferencias, entre otros).

En el caso de los créditos hipotecarios el dato relevante para los consumidores a fin de poder efectuar comparaciones entre las ofertas de las distintas entidades es el COSTO FINANCIERO TOTAL (CFT) del crédito, el cual incluye no sólo la tasa de interés percibida por el financiamiento otorgado sino también al resto de los gastos asociados al crédito (seguros de vida e incendio, gastos de tasación y/o evaluación, cargos por mantenimiento de cuentas, comisiones administrativas, etc.)

1. DETALLE METODOLÓGICO

Con el objeto de poder recopilar, elaborar y difundir información comparada se ha definido un crédito “tipo” con las siguientes características:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Monto del Préstamo | 40.000 pesos |
| Plazo: | 10 años |
| Sistema de Amortización: | Francés |
| Edad del Deudor: | 40 años |
| Valor de Tasación: | 100.000 pesos |
| Ubicación de la Propiedad: | Ciudad de Buenos Aires |
| Destino: | Vivienda única y de ocupación permanente. |

- El CFT se expresa como una tasa efectiva anual.
- El CFT informado es el que corresponde a los clientes de cada entidad (es decir, se supone que el tomador del crédito ya dispone de por lo menos una caja de ahorro en dicha entidad, no debiendo incurrir en gastos adicionales).
- No se ha incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en los distintos conceptos que conforman el CFT.
- Respecto de las entidades que aplican políticas de bonificación se incluyó, adicionalmente, el CFT correspondiente a la bonificación más habitual aplicada por el banco.¹
- Se ha controlado la consistencia entre las características generales de los préstamos y el CFT de cada banco y en los casos en que alguna modalidad no fuera captada por el régimen informativo se ha consultado específicamente al banco correspondiente. Los 19 bancos incluidos en el presente relevamiento cumplen con el mencionado requisito de consistencia.

¹ La Super Recompensa del Banco Río consiste en la condonación de las últimas 24 cuotas para aquellos clientes que cumplen en término todas sus obligaciones, mantienen una cuenta especial y no realizan cancelaciones parciales ni totales. El Banco Provincia de Buenos Aires reduce de 9,75% a 8,75% la tasa inicial para los clientes que acrediten haberes en el banco y reduce de 4% a 3% el spread sobre la tasa de encuesta para los ajustes de tasas.

2. PRINCIPALES RESULTADOS DEL RELEVAMIENTO

Créditos a Tasa Variable. De acuerdo a los datos informados para el mes de Diciembre de 2005 por las 19 entidades incluidas en este relevamiento, el menor costo financiero total observado fue de 10,23% y el máximo fue de 18,89%. El valor mínimo correspondió al BNP Paribas (10,23%), seguido por el Banco Credicoop (11,16%) y el Banco Ciudad (11,19%).

Conviene recordar que cuando se pacta un crédito a tasa variable el costo financiero presentado es una proyección suponiendo que la tasa no varía en el futuro. La experiencia reciente mostró fuertes oscilaciones en las tasas de referencia utilizadas por los bancos para ajustar las cuotas de modo que los consumidores que soliciten créditos a tasa variable **deben tener en cuenta que las cuotas de sus créditos podrían variar (aumentar o disminuir) en el futuro.**

Créditos a Tasa Fija. Con respecto de las 8 entidades incluidas en el relevamiento que otorgan préstamos a tasa fija, el menor costo financiero total observado fue de 14,55% (Nuevo Banco Suquía).

Valores de las Cuotas: De acuerdo a los datos relevados, la cuota total promedio asciende a aproximadamente \$580 en el caso de los créditos a tasa variable y a \$620² aproximadamente para los créditos a tasa fija. Por el sistema de amortización francés la cuota pura es igual de la primera a la última cuota (aunque varía su composición, pagándose más intereses en las primeras cuotas). En los casos en que el seguro de vida se calcula como porcentaje del saldo de la deuda, la cuota total desciende a medida que se avanza en la amortización.

² Valores representativos del mercado, calculados en base a una tasa de 9% (variable) y 11% (fija). Para el cálculo estimativo se agrega un 0,15% mensual sobre saldos en concepto de seguro de vida y \$10 mensuales en concepto de seguro de incendio.

Ejemplo de composición de una cuota

| | |
|-------------------------|--|
| Amortización de Capital | |
| Intereses | |
| = | Cuota Pura |
| + | Seguro de Vida |
| + | Seguro de Incendio |
| + | Otros Gastos (de mantenimiento de cuenta, de administración, etc.) |
| = | Cuota Total |

Teniendo en cuenta que la relación cuota/ingreso exigida por la mayoría de los bancos es de aproximadamente 30%, una cuota total de aproximadamente \$600 requiere unos ingresos mínimos del grupo familiar del orden de los \$2.000 mensuales. En cuanto al tipo de operación, podría resultar representativa para la compra de un departamento de 2 ambientes ubicado en la Ciudad de Buenos Aires de 15 a 20 años de antigüedad en un barrio tipo Almagro o Boedo, por un valor de 33.000 dólares (aproximadamente 100.000 pesos) para el cual el comprador dispone de 20.000 dólares y solicita un crédito de 13.000 dólares (aproximadamente 40.000 pesos).

En los cuadros siguientes se exponen los costos financieros de las entidades otorgantes, en orden ascendente, con datos de Diciembre de 2005.

1-Créditos Hipotecarios: Ranking de Entidades según CFT. Créditos Tasa Variable a 10 años. Diciembre 2005.

| | Tasa Nominal Anual (TNA) en % | Costo Financiero Total (CFT) en % | Frecuencia de revisión de la tasa | Tasa de Referencia |
|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| BNP PARIBAS | 8,50 | 10,23 | Trimestral | BAIBOR |
| BANCO CREDICOOP | 7,40 | 11,16 | Cuatrimestral | PLAZO FIJO |
| BANCO CIUDAD | 8,00 | 11,19 | Bimestral | PLAZO FIJO |
| BANCO RIO (1) | 8,50 | 11,43 | Trimestral | PLAZO FIJO |
| BANCO PATAGONIA | 8,50 | 11,99 | Bimestral | PLAZO FIJO |
| BANCO ITAU | 8,40 | 12,24 | Mensual | BADLAR |
| BANCO PROVINCIA DE BUENOS AIRES (2) | 9,75 | 12,55 | Mensual | PLAZO FIJO |
| BANCA NAZIONALE DEL LAVORO | 8,00 | 12,75 | Trimestral | PLAZO FIJO |

| | Tasa Nominal Anual (TNA) en % | Costo Financiero Total (CFT) en % | Frecuencia de revisión de la tasa | Tasa de Referencia |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| BANCO DE GALICIA | 9,00 | 12,88 | Trimestral | PLAZO FIJO |
| BANCO DE CHUBUT | 9,72 | 13,41 | Mensual | PLAZO FIJO |
| BANCO MACROBANSUD | 9,59 | 13,73 | Mensual | BADLAR |
| BANCO NACION | 10,90 | 14,67 | Trimestral | PLAZO FIJO |
| BANCO HIPOTECARIO | 8,00 | 14,91 | Mensual | PLAZO FIJO |
| NUEVO BANCO SUQUIA | 10,28 | 15,13 | Mensual | BADLAR |
| BANKBOSTON | 11,80 | 15,92 | Mensual | PLAZO FIJO |
| BANCO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA | 11,07 | 16,21 | Mensual | PLAZO FIJO |
| BANCO DE FORMOSA | 14,00 | 17,01 | Mensual | BAIBOR |
| BANCO DE CORRIENTES | 10,39 | 17,62 | Mensual | BAIBOR |
| BANCO SUPERVIELLE | 13,76 | 18,89 | Mensual | PLAZO FIJO |

2-Créditos Hipotecarios: Ranking de Entidades según CFT. Créditos a Tasa Fija a 10 años – Diciembre 2005.

| | Tasa Nominal Anual (TNA) en % | Costo Financiero Total (CFT) en % |
|--------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| NUEVO BANCO SUQUIA | 10,50 | 14,55 |
| BANCO MACROBANSUD | 10,50 | 14,75 |
| BANCO DE GALICIA | 11,00 | 15,16 |
| BANCO RIO | 11,95 | 15,29 |
| BANCO CREDICOOP | 11,80 | 15,92 |
| BANCO CIUDAD | 12,50 | 16,35 |
| BANCO PATAGONIA | 12,50 | 16,50 |
| BANCO HIPOTECARIO | 9,75 | 17,07 |

Fuente: Elaboración Propia en base al Régimen Informativo de Transparencia del BCRA

Esta información se encuentra disponible para su consulta permanente en:
www.consumidor.gov.ar

Evolución Reciente del Mercado de Créditos Hipotecarios y del Sector de la Construcción

Luego de la crisis financiera de fines de 2001 era habitual imaginar que durante muchos años no habría créditos hipotecarios en Argentina. Sin embargo, la oferta de este tipo de préstamos se recuperó rápidamente: a fines de 2003 ya algunas entidades comenzaron a lanzar líneas de crédito y a principios de 2004 ya había ocho entidades³ participando nuevamente en el mercado.

A mediados de 2005 la oferta ha continuado expandiéndose y de acuerdo a los habituales relevamientos de esta Subsecretaría hay más de 20 entidades ofreciendo financiación para la adquisición de viviendas. Lo notable es que las tasas de los créditos son inferiores a las vigentes durante el “período de oro” de los créditos hipotecarios⁴. Según datos relevados en octubre de 1998, la tasa promedio para préstamos a 10 años en dólares a tasa variable era de 11,68% y para préstamos en pesos a tasa variable era de 13,54%. Para préstamos en pesos a tasa fija la tasa ascendía a 15,88%. Actualmente las tasas se ubican por debajo del 10% para créditos a tasa variable y en aproximadamente 11,5% para créditos a tasa fija.

Resultados similares pueden obtenerse analizando las series de tasas elaboradas por el Banco Central de la República Argentina⁵. Esta serie tiene una frecuencia mensual y muestra un promedio de aproximadamente 14% a fines de 1998 para préstamos en pesos, mientras que para octubre de 2005 la tasa promedio se ubica en 9,49%.

Sin embargo la expansión de la oferta no se ha traducido en un aumento de los créditos efectivamente otorgados. El principal problema es que la evolución del precio de los inmuebles ha sido considerablemente mayor que la

³ Banco Río, Banco Ciudad, Banco Provincia de Buenos Aires, Banco Hipotecario, Banco Societe Generale, Banco Credicoop, Banco Francés y Banco Nación.

⁴ La mayor expansión del crédito hipotecario tuvo lugar durante 1997 y 1998. Durante 1997 el stock total de créditos hipotecarios creció en promedio un 1,3% mensual y en 1998 un 1,7%. A partir de 1999 la tasa de crecimiento se redujo considerablemente.

⁵ En este caso la fuente es el Boletín Estadístico del B.C.R.A. Corresponde a la tasa de interés promedio ponderado por monto de las

de los salarios. Si bien a partir de fines de 2004 los salarios han experimentado un incipiente proceso de recuperación, el precio de los inmuebles en algunas zonas se ha acercado a los niveles de precios en dólares de la década anterior. Mientras que los salarios han aumentado desde diciembre de 2001 entre un 50% y un 80% (medidos por el INDEC a través del nivel general del Índice de Salarios y por los Salarios Registrados respectivamente) los precios de los inmuebles en algunas zonas de Buenos Aires se han multiplicado por 3. De este modo, la relación cuota/ingreso requerida por los bancos para acceder a un crédito resulta inaccesible para muchos asalariados.

A partir de 2002 el stock total de préstamos hipotecarios se ha contraído prácticamente mes a mes (durante los años 2002/2003 la tasa de contracción del stock fue 2,1% mensual), a pesar de que algunas entidades tanto públicas como privadas han estado otorgando financiaciones de modo fluido. Siguiendo la serie elaborada por el Banco Central de la República Argentina el stock total de créditos hipotecarios había alcanzado un máximo en febrero de 2001 con algo más de 17 mil millones de pesos/dólares. En diciembre de 2001 el stock se había reducido a 16 mil millones de pesos/dólares y actualmente el stock total asciende a algo más de 9 mil millones de pesos. Como nota optimista puede destacarse que los últimos tres valores de la serie difundida por el BCRA (agosto, septiembre y octubre de 2005) han mostrado variaciones positivas del stock total, lo cual podría estar anunciando un cambio de tendencia.

No obstante estas dificultades, la actividad de la construcción ha tenido una vigorosa recuperación a partir de la crisis de 2001. Luego de una caída del 33,4% en 2002, el PBI del sector creció un 34,4% en 2003 y un 29,4% en 2004 mientras que durante los primeros nueve meses de 2005 la tasa de crecimiento se redujo (aunque es aún muy elevada) al 18%.

Ha contribuido a esta recuperación el cambio de precios relativos que sobrevino a la devaluación. De acuerdo al

relevamiento de precios de la construcción realizado por el INDEC los costos del sector han seguido una trayectoria divergente, según se trate de materiales o de mano de obra (los dos principales componentes de los costos del sector). El rubro Materiales comenzó a subir rápidamente a partir de 2002 mientras que los salarios lo hicieron de un modo más rezagado. A modo de ejemplo y tomando el mes de junio de 2004 (fecha en que los precios de los inmuebles ya casi se habían acercado a los 1.000 dólares por metro cuadrado, lo cual implicaba un aumento del 200% respecto a diciembre de 2001) el índice de costo de la construcción registraba un aumento del 60% (los salarios de la construcción habían aumentado un 32% y los materiales un 92%). Por este motivo, el aumento de los costos fue amortiguado por el retraso salarial a la vez que la comentada recuperación de los precios de los inmuebles contribuía a configurar un interesante margen de rentabilidad para el sector.

Si bien los costos de los materiales de la construcción así como los salarios han continuado aumentando, estos aumentos son sensiblemente inferiores al aumento (del orden del 200%) del precio de venta de los inmuebles. A diciembre de 2005 el nivel general del Índice de costo de la construcción acumula un aumento del 105% respecto de diciembre de 2001 con un aumento de los materiales del 129% y del 84% para los salarios.

Un indicador que pone en evidencia la velocidad de la recuperación del sector es el bloque de "Edificios para Vivienda" del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, que refleja de un modo más específico el objeto de los créditos hipotecarios. Este indicador también ha experimentado una fuerte mejora durante el año al ubicarse en noviembre de 2005 en 137,4⁶, superando el máximo nivel de la serie (en octubre de 1997 había marcado 126,1).

operaciones concertadas a tasa de interés fija y repactable (identificadas, hasta diciembre de 2001, como operaciones con tasa variable).

⁶ Este indicador toma como base 100 el promedio del año 1997

CONSTRUCCION DE EDIFICIOS PARA VIVIENDA
Indicador Sintético de la Actividad Industrial (Base 1997=100)
Enero 1997-Noviembre 2005

