



RADIOGRAFÍA DE LA MORA EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS UVA

RADIOGRAFÍA DE LA MORA EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS UVA

La mora en los créditos hipotecarios UVA ha mantenido niveles sorprendentes en el contexto económico argentino. A pesar de la caída en el salario real de los hogares en los últimos meses, la mora ha permanecido consistentemente alrededor del 1%, el nivel más bajo del sistema financiero argentino y similar al de los créditos hipotecarios en épocas con cuota fija.

Este bajo nivel de mora se puede atribuirse, principalmente, a varios factores: por un lado, al perfil de los deudores, y por el otro, a que el gasto en vivienda siempre suele ser el de mayor prioridad dentro de la canasta de gastos de un hogar. El primer punto es especialmente relevante ya que, según lo informado por Manzur cuando era

Jefe de Gabinete en uno de sus Informes al Congreso, cerca del 75% de quienes accedieron a un crédito hipotecario UVA eran empleados en relación de dependencia.

En el contexto actual, con más de 20 bancos comerciales relanzando y ofreciendo nuevamente créditos hipotecarios a familias, la evolución de la mora aparece como uno de los indicadores clave para la estabilidad del sistema. En el Informe de Bancos de mayo de 2024 que publica el Banco Central se informó que el 89% de todo el financiamiento en UVA fue destinado a créditos hipotecarios y que, a su vez, el crédito hipotecario es el de menor mora, aun comparando con los otros tipos de créditos UVA.

Indicadores según tipo de crédito, a mayo 2024

Fuente: BCRA

	Personales	Hipotecarios	Prendarios
Mora	3,3%	0,9%	2,1%
Participación	4,3%	89%	6,3%

La mora en perspectiva histórica

A fines de 2005, la mora en los créditos hipotecarios era de 7% y se redujo aceleradamente hasta alcanzar el 1% a mediados de 2011. Luego, la mora se estabiliza en un nivel cercano al 0,7% hasta la aparición de los créditos UVA, en 2016. Con el surgimiento de estos nuevos créditos, la mora continúa bajando y llega a niveles de 0,2%, lo que se explica por dos motivos:

1. **Créditos a cuota fija pero con varios años sin nuevas altas, por lo que el valor real**

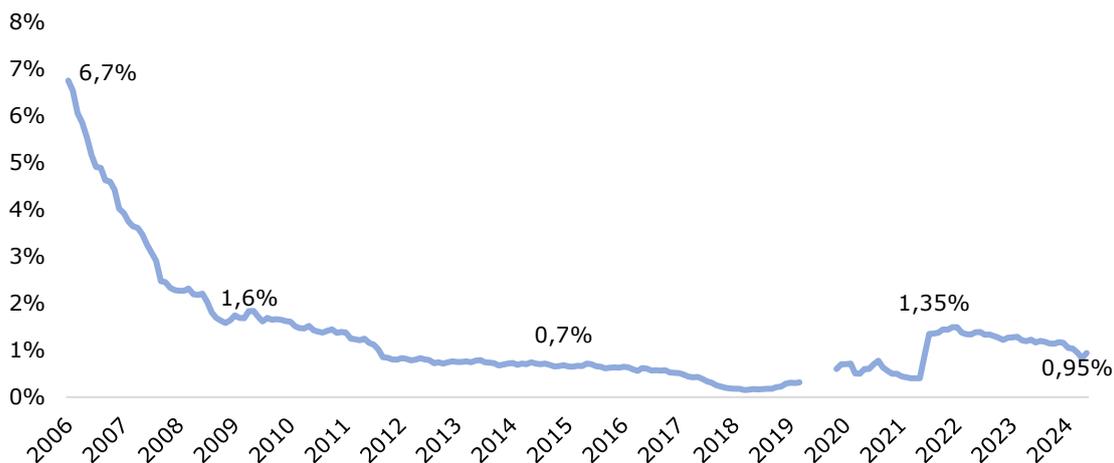
de las cuotas son especialmente bajas, dada la inflación acumulada.

2. **Créditos UVA en sus primeros meses, en donde la mora suele ser baja, sin importar el tipo de crédito.**

Luego, la crisis cambiaria, la pandemia y la recesión impactaron directamente en el salario real, que cayó cerca de 16% entre 2018 y 2023 y volverá a caer en 2024, más allá de lo que pudiera mejorar en el segundo semestre. En ese contexto, sin embargo, la mora aumentó, pero solo hasta 1%.

Mora en los créditos hipotecarios

Como % del total prestado



Se considera irregular si el atraso en el pago es mayor es a 90 días

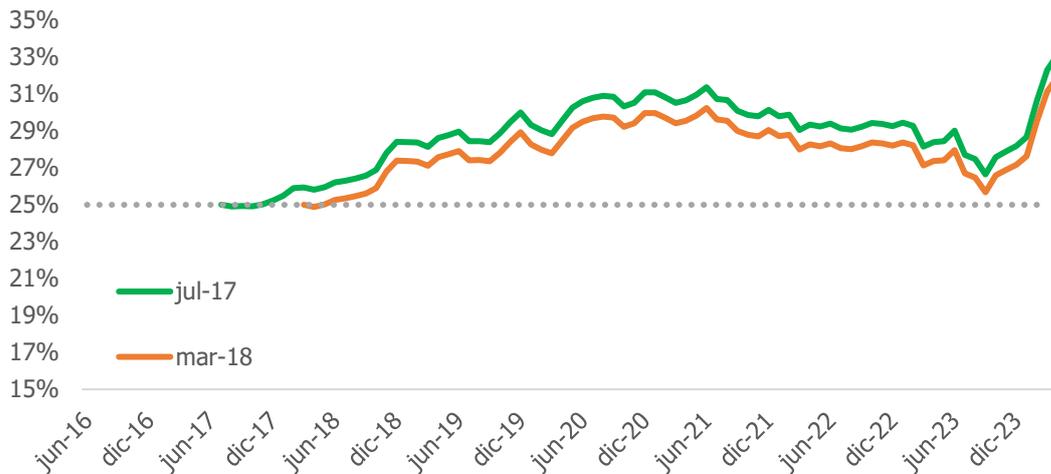
Fuente: Federico González Rouco en base a BCRA

Este deterioro de los salarios reales explica uno de los determinantes principales de la mora, la relación cuota ingreso. Si se parte de un escenario en el que la cuota representa el 25% del ingreso y que este evoluciona acorde al salario promedio (algo verosímil dado que el 75% son empleados en relación de dependencia, como se

mencionó antes), la cuota habría representado a lo largo del periodo 2017-2023, un promedio de 29% del ingreso. En 2024, sin embargo, la abrupta caída del salario se tradujo en un aumento de, aproximadamente, 5 puntos de participación de la cuota en el ingreso.

Relación cuota ingreso

RCI inicial de 25%



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC

Ante estas volatilidades es que la inserción de mecanismos de cobertura o de mitigación de la exposición ante la volatilidad del salario real son necesarios, como podría ser un fondo de compensación que permita reemplazar el aumento en base a inflación (para el deudor) por uno en base al índice de salarios, complementado con un esquema que cubra los saldos, tanto para el deudor como para el acreedor.