

Se encarecen los créditos hipotecarios a tasa variable

LA POLITICA ONLINE

Es por la suba en las tasas de interés que aplicó el Banco Central, que pasaron de un 19% al 26% en lo que va del año.

Algunos bancos están avisando por anticipado. Otros, directamente aplican la suba “sin anestesia”. Se trata, en cualquier caso, de ajustes en la tasa de interés que se aplica a las deudas por créditos hipotecarios tomados a tasa variable.

En general, estos créditos se encarecen a la par de la escalada de la tasa Badlar, que solo en lo que va del año saltó casi 7 puntos, del 19% al 26%, informó hoy Clarín.

Dos ejemplos: un banco público envió una carta a los clientes involucrados en esta operatoria avisándoles que la tasa de interés se incrementaría en 2,5 puntos porcentuales.

El mes pasado, un banco privado extranjero recalculó la deuda pendiente con una nueva tasa, y la cuota final se incrementó en un 8%.

Las líneas de crédito a tasa variable se hicieron muy populares entre 2004 y 2008, cuando con inflación baja y tasas reales aún más bajas, este tipo de financiación a largo plazo resultaba más accesible, porque las primeras cuotas era más bajas que a tasa fija.

De todas formas, también hay que decir que en los últimos cinco años estos deudores se estuvieron beneficiando porque sus deudas se ajustaban a una tasa de interés inferior a la tasa de inflación real, e inferior también al incremento salarial que obtuvieron, en promedio, los trabajadores registrados.

Esto quiere decir que el peso de la cuota sobre los ingresos familiares se fue achicando mientras perduró esa situación. Aún hoy, la tasa Badlar está por debajo de la inflación proyectada para este año.

En el último informe de la consultora Reporte Económico, advierten que “con este nivel de tasas de interés, con salarios reales en baja y un horizonte macroeconómico recesivo con alta inflación es razonable pensar en una paralización del crédito hipotecario durante el año en curso.” De hecho, el trabajo de RE señala que la tasa de interés Badlar “en este momento se encuentra en la misma situación de stress que a la salida de la crisis de convertibilidad y la crisis internacional que impactó acá en el 2009”.

En verdad, también hay que decir que el crédito para la compra de viviendas está paralizado desde mucho antes, al menos desde que la inflación anual superó el

20%. Las diferentes líneas que ofrecen sobre todo los bancos públicos (Nación, Provincia y Ciudad, sobre todo) tiene poca demanda justamente porque para acceder a un crédito los ingresos familiares deben superar largamente los 25.000 pesos.

Y además, los precios en dólares hicieron inalcanzable la compra de una vivienda para quien no tenga ahorrado al menos un 60 o 70% del valor de la propiedad.

Germán Gómez Picasso, de Reporte Inmobiliario, señaló que la actividad inmobiliaria (o al menos crediticia) se movió fuera de la ciudad de Buenos Aires, a partir de los desembolsos de los créditos Procrear, que financia el Gobierno a través de los fondos de la ANSeS.

Pero todo en un panorama de bajísima actividad, que no da señales de repunte.