



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

---

**20 de Setiembre – 2018**

### **Informe N° 63**

Continuando con este exclusivo servicio, te presentamos (3) tres noticias relacionados con el sector inmobiliario que buscan despertar tu interés en solo (3) tres minutos, lo lograremos?

#### **MINUTO UNO: EL NUEVO ESCENARIO**

**AUNQUE LAS VENTAS DE INMUEBLES ESTÁN FRENADAS, LOS PRECIOS EN DÓLARES NO BAJAN**

La incertidumbre cambiaria que se adueñó nuevamente de las pizarras de la city porteña en las últimas semanas, logró acentuar el parate de las ventas que vienen experimentando las inmobiliarias.

Ante la caída de los compradores con crédito hipotecario, los únicos en condiciones de cerrar una compra-venta son quienes tienen los dólares guardados pero que, a su vez, están esperando saber cuál va a ser el nuevo nivel de la divisa y cuánto bajarán los precios de las propiedades.

Del otro lado, quienes no tienen apuro por vender, esperan lo mismo. Conclusión: las ventas están frenadas, salvo las excepciones de quienes tienen que concretar la operación imperiosamente. [Acceder al artículo](#)

#### **MINUTO DOS: CUOTA, INGRESOS, PLAZOS: TODO LO HAY QUE SABER SOBRE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS UVA TRAS LA DEVALUACIÓN**

En Mayo del año pasado el valor de un alquiler era en promedio \$7.800 y hoy de \$10.500. De manera que la cuota de un UVA era de 16,15% menos que esa cifra el año pasado, mientras que hoy es un 118,25% más.



[Acceder al artículo](#)

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)  
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)  
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)  
**COMPANY GUSTAVO RUBEN**

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP  
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP  
**COMPANY SERGIO ALEJANDRO**



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

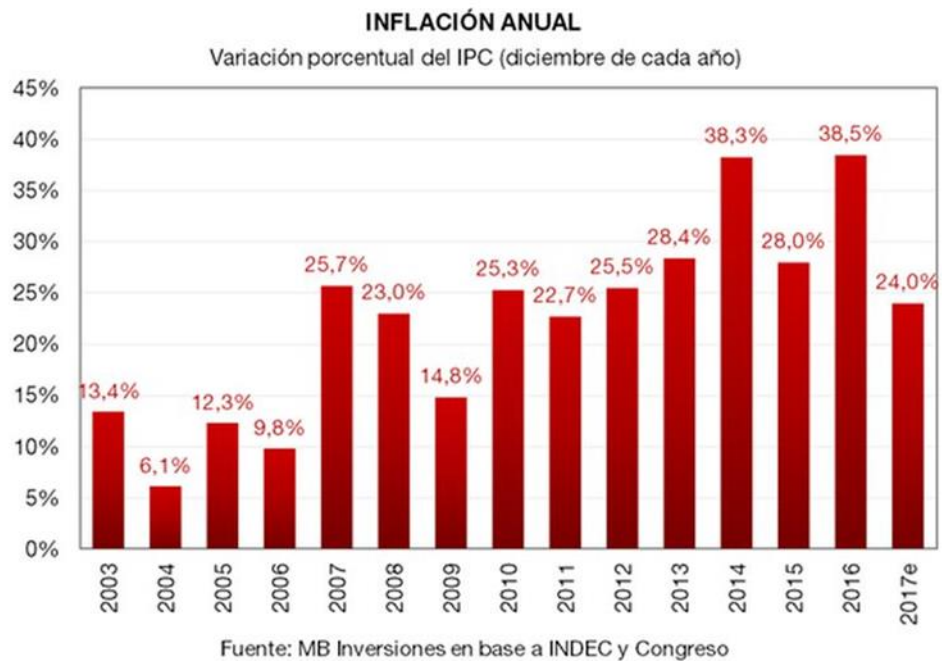
<http://estudioinmobiliario.com>

### MINUTO TRES (Análisis Propio): CONVIENE ADELANTAR CUOTAS DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO UVA?

Desde su lanzamiento a inicios del año 2016, se vivió una revolución de préstamos hipotecarios en la Argentina. Los Prestamos Hipotecarios UVA se indexan con la inflación.

Recordemos que en el año 2016, con un dólar planchado “menor” a 18 pesos y una inflación que según Macri caería a un dígito en el año 2019; tomar un Préstamo de estas características era una panacea para quien deseaba acceder a su primera vivienda.

Pero como bien dice el dicho “*todo lo que reluce no es oro*”. La aceleración de la Inflación de los últimos meses como consecuencia de una devaluación del dólar que supera el 100% en lo que va del 2018 **está trayendo más de un dolor de cabeza a quienes han sacado un préstamo UVA y ven mes a mes como se encarecen sus cuotas que según les dijeron como mínimo se iban a mantener!**



**En 2018 se pronostica una Inflación que superará el 45% anual, la mayor en los últimos quince años!**

Lo que dure el préstamo, seguramente habrá un descalce entre el peso (moneda de pago de la cuota) y la UVA (unidad de valor adquisitivo). Cómo mitigarlo?

Este desfase parece secundario comparado con la batalla contra el dólar que el gobierno de Macri parece estar perdiendo por goleada. Sin embargo, es la que más tiempo (hasta 30 años)

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)  
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)  
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)  
**COMPANY GUSTAVO RUBEN**

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP  
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP  
**COMPANY SERGIO ALEJANDRO**



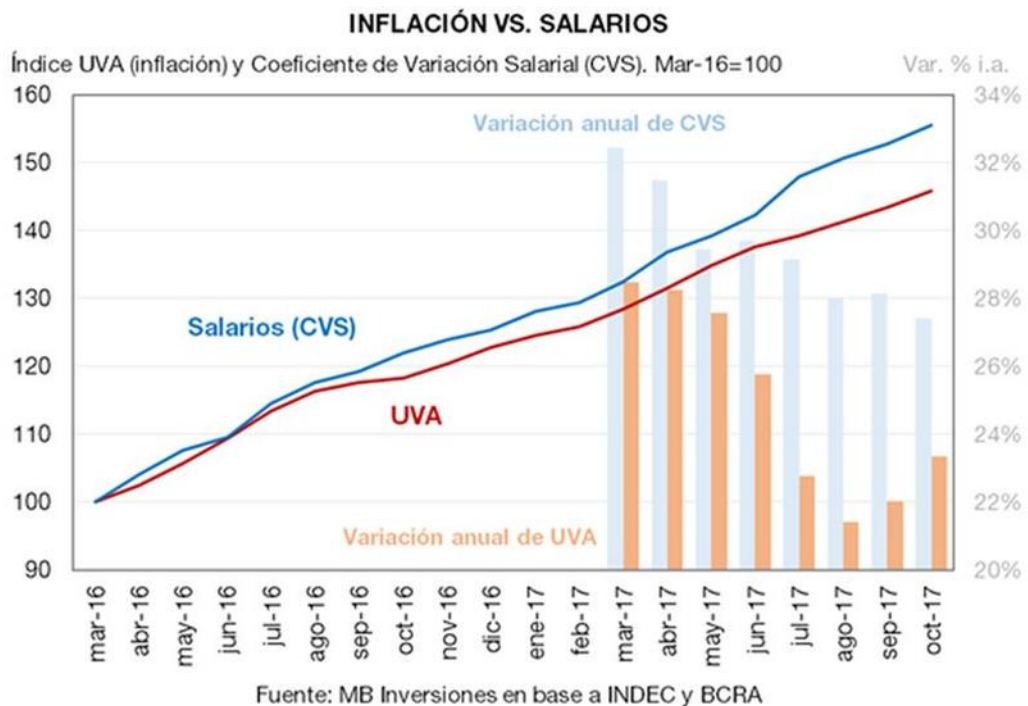
## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

acompañará la vida financiera del comprador del inmueble.

Según<sup>1</sup> para entender cómo funciona la UVA en términos financieros, lo más fácil es pensarla como una "moneda" cuyo tipo de cambio es la inflación. Con esto en mente, es sencillo advertir que los argentinos percibimos ingresos en pesos, vulnerables a la inflación, y no en UVAs, necesarias para honrar la deuda hipotecaria. Por más que ésta tenga una tasa fija, sigue siendo en UVAs.



El descalce para quien comienza a pagar un préstamo es que los servicios de interés y capital están denominados en una "moneda" que no controla. La mayoría de los sueldos bajo los acuerdos de paritarias tienen saltos discretos dos o tres veces por año que acaban acercándose a la inflación. En cambio, el valor de la cuota del crédito, fija en UVAs, avanza mes a mes al ritmo que le imprime el alza del costo de vida, que en los últimos 12 meses ya llega al 38%; que sumado al efecto **pass-through** (traslado de la devaluación del peso a precios) que aún no terminó, forman un combo que pocos pueden digerir.

Formas de mitigar esta problemática:

1. Adelantar parte del capital del Préstamo
2. Invertir excedentes de ahorro, que generen los tomadores de dichos préstamos, y colocarlos en activos que varíen concomitantemente con la UVA, como los bonos CER más líquidos son el Discount en pesos (DICP), que vence en 2033, y los BONCER

<sup>1</sup> Nery Persichini - Los riesgos de los préstamos hipotecarios y cómo mitigarlos



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

2020 (TC20) y 2021 (TC21).

3. Apostar a colocaciones financieras con tasas reales positivas, como las LEBAC (pagaban hasta hace muy poco 60 anual en pesos que con una inflación del 45% el rendimiento real, termina siendo positivo)
4. Comprar Contratos de futuros en dólares

La primera opción es de muy fácil implementación pero las demás, si bien son de mediana complejidad hay que entender la mecánica del mercado de capitales; un mercado que pocos conocen y lo demuestra que solo el 1% del total de inversores compra acciones o bonos, entre los instrumentos más conocidos.

**CONCLUSIÓN:** la decisión de tomar un Préstamo Hipotecario UVA seguramente fue acompañada de buenas expectativas económicas que se hicieron trizas y promesas políticas que no se han cumplido. Lo mejor hubiera sido haber tomado un Préstamo Hipotecario a tasa fija como los que antecedieron a los P.H. UVA dado que el ajuste al alza del salario y la inflación hacían que la tasa fija terminara siendo una ganga con el derruir del tiempo. Pero con diario del Lunes, un Domingo todos somos gurúes...

Si quieres conocer en profundidad como mitigar el riesgo inherente del Préstamo Hipotecario UVA , te invitamos a leer nuestro próximo informe.

UN ABRAZO!