

LINK: <http://www.lavoz.com.ar/negocios/bancos-con-mas-oferta-para-llegar-la-casa-propia>



Por Paula
Martínez
y Diego
Dávila



LO MÁS IMPORTANTE

- Las entidades ofrecen préstamos en UVA hasta 30 años, con tasas que parten del 3,5%.
- Opciones para comprar en pozo o sin escritura.

El Gobierno quiere que en 2018 el **crédito hipotecario** "explote". Y, para ello, además del financiamiento ajustado por **inflación**, en las últimas semanas surgieron novedades que flexibilizan y dinamizan el acceso a la vivienda.

Aunque el proceso todavía tiene trabas para funcionar con fluidez, el otorgamiento de **créditos** está creciendo a tasas exponenciales.

En agosto se otorgaron 7.125 millones de pesos en **préstamos hipotecarios**, con un incremento de 40 por ciento respecto de julio, y ese mes también había crecido en comparación con junio", ejemplificó Leandro Cuccioli, secretario de Servicios Financieros del Ministerio de Finanzas de la Nación.

Este total, 6.047 millones de pesos correspondieron a líneas expresadas en **unidades de valor positivo (UVA)**, que se actualizan por la marcha de los precios. Esos préstamos tuvieron un



Bancos, con más oferta para llegar a la casa propia

- Las entidades ofrecen préstamos en UVA hasta 30 años, con tasas que parten del 3,5%.
- Opciones para comprar en pozo o sin escritura.

El Gobierno quiere que en 2018 el [crédito hipotecario](#) “explote”. Y, para ello, además del financiamiento ajustado por [inflación](#), en las últimas semanas surgieron novedades que flexibilizan y dinamizan el acceso a la vivienda.

Aunque el proceso todavía tiene trabas para funcionar con fluidez, el otorgamiento de [créditos](#) está creciendo a tasas exponenciales.

“En agosto se otorgaron 7.125 millones de pesos en [préstamos hipotecarios](#), con un incremento de 40 por ciento respecto de julio, y ese mes también había crecido en comparación con junio”, ejemplificó Leandro Cuccioli, secretario de Servicios Financieros del Ministerio de Finanzas de la Nación.

De este total, 6.047 millones de pesos correspondieron a líneas expresadas en [unidades de valor adquisitivo \(UVA\)](#), que se actualizan por la marcha de los precios. Esos préstamos tuvieron un incremento de 52 por ciento mensual.

MEDIO: DIARIO - LA VOZ DEL INTERIOR - CBA

FECHA: Martes 03 de Octubre del 2017

TÍTULO: BANCOS, CON MAS OFERTAS PARA LLEGAR A LA CASA PROPIA

SECCIÓN: PRIMER PLANO

PERIODISTA:

Según el último dato del [Banco Central](#), en julio pasado, el sistema bancario tenía un *stock* de 42.232 mil millones de [préstamos hipotecarios](#) para vivienda, 15.800 millones más que un año atrás.

RELACIONADAS





De estos, el 86 por ciento fue tramitado para comprar unidades terminadas, y, en ese universo, el 60 por ciento se destina a inmuebles nuevos.

La oferta hoy está repartida en 19 bancos públicos y privados, con tasas que parten del 3,5 por ciento nominal anual y plazos de hasta 30 años, características que las transforman en líneas muy convenientes, ya que la cuota es accesible, incluso por debajo de un alquiler en algunos casos.

Demoras

El arranque en abril de 2016 fue lento, pero este año se dinamizó. De todos modos, los interesados (tomadores, inmobiliarias, desarrollistas) advierten de que todavía el proceso no marcha en forma fluida, sino más bien progresiva.

Desde el lado de la demanda, aún hay gente que tiene temores de contraer una deuda que sube con la inflación (ver análisis en página 5).

En tanto, quienes iniciaron el camino del crédito se quejan de las demoras que tienen los trámites en los bancos, en particular en los públicos, situación por caso que el Banco Nación anticipó que mejorará con la digitalización y automatización del proceso.

Por el lado de la oferta, la cantidad de viviendas “aptas para crédito”, es decir, con los papeles en orden y en condiciones de escriturar, todavía es baja.

Entre los departamentos, el 97 por ciento de las nuevas unidades en Córdoba se venden sin escritura, según los datos de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos (Ceduc).

En los loteos, la situación es similar y la estimación es de unos 30 mil lotes, que no pueden ser hipotecados para construir con crédito.

Nuevas opciones

Para salvar algunos de estos inconvenientes, el Banco Central habilitó nuevas herramientas para que las entidades otorguen créditos adecuados a situaciones que se dan en la práctica.

Entre ellas está la posibilidad de tomar en garantía los emprendimientos y permitir que el banco financie a una desarrollista durante la construcción.

O utilizar como aval los boletos de compraventa de proyectos ya aprobados por la entidad, para otorgar líneas de préstamo a los compradores finales durante el período de obra.

Esta última modalidad también se puede utilizar para que un banco preste a una familia que compra inmuebles terminados, pero que aún no pueden ser escriturados.

En estos casos, no son créditos hipotecarios, sino financiaciones transitorias con tasas algo superiores y que, una vez que la vivienda obtiene la escritura, se transforman en hipotecarios.

El Banco Nación anunció la implementación de estas tres modalidades.

Por su parte, el Banco de Córdoba (Bancor) ya lanzó un primer acuerdo con una desarrollista local (Edisur) para financiar a los compradores de un emprendimiento en particular, antes de la entrega de los inmuebles, aunque el desembolso recién se realizará en el momento de la hipoteca.

En tanto, el Banco Hipotecario lanzó otra variable novedosa: un crédito puente para aquellos que quieren cambiar su actual vivienda por otra de mayor valor.

Las líneas permiten que las familias puedan comprar el nuevo inmueble con préstamo hipotecario mientras venden su unidad actual.

Ayer, en tanto, se puso en marcha el período de inscripciones para el Procrear Joven (ver página 6), una modalidad que se suma a las líneas subsidiadas para compra y para construcción.

Como estas dos, tiene un aporte del Estado, en este caso, de 200 mil pesos; se accede con puntaje en función de condiciones sociales; y la vivienda no podrá superar un valor de 1,2 millones de pesos.

Lo diferente es que, para los jóvenes de 18 a 35 años, se flexibilizan los requisitos de ahorro previo y no se requiere ingreso formal. Cuando el banco otorgue el crédito, el interesado deberá ahorrar en esa entidad el cinco por ciento del valor de la propiedad durante 12 meses.

En su fase tradicional, el Procrear implica un crédito hipotecario subsidiado por el Gobierno (entre 100 mil y 400 mil pesos) y un ahorro mínimo equivalente al 10 por ciento de la propiedad.

En la actualidad no hay convocatoria abierta para las líneas Solución Casa Propia y Construcción Casa Propia.

Para ambas, los requisitos implican un ingreso mensual familiar neto de dos a cuatro salarios mínimos, vitales y móviles y antigüedad mínima en relación de dependencia de 12 meses. Para compra y construcción, el plazo es de 30 años.

La oferta, banco por banco CREDITOS HIPOTECARIOS EN UVA

BANCO	DESTINO	PLAZO MÁXIMO	TASA DE INTERÉS ANUAL	MONTO MÁXIMO PRESTABLE	R. CUOTA / INGRESO
Banco Hipotecario	Adquisición y construcción de vivienda única.	30 años	7,5% (cuenta sueldo) y 8,5% el resto de la propiedad.	\$ 5 millones, hasta 75% del valor de la casa.	25%
Banco Nación	Adquisición, construcción y ampliación de vivienda única.	30 años	3,5% (cuenta sueldo) y 4,9% el resto.	\$ 2,77 millones.	25%
Banco Nación	LINEA TU CASA, EN PESOS. Adquisición, cambio, construcción, ampliación, refacción, terminada.	30 años	Fija los primeros 36 meses (VAN). Luego variable.	\$ 2,7 millones.	50
Bancor	Compra o construcción de vivienda única.	20 años	4,9% (cuenta sueldo) y 7,9% el resto.	\$ 2,5 millones.	25%
Banco Ciudad	Adquisición, mejora, refacción y ampliación de vivienda única.	30 años	5,62% (costo financiero total).	\$ 2 millones, hasta 75% del valor total.	25%
Banco Ciudad	Compra, construcción, ampliación y terminación de vivienda única.	20 años	4,9% (cuenta sueldo) y 5,5% el resto.	\$ 4 millones o 70% del valor de la propiedad.	25%
Macro	Compra de vivienda. También compra de consultorio, oficina, local o estudio.	20 años	3,7% (cuenta sueldo) y 6,3% el resto.	\$ 10 millones o 75% del valor y 50% (resto).	30%
Sembrar	Compra de vivienda única de uso permanente y segunda vivienda.	30 años	4,95% (clientes) y 6,7% no clientes.	\$ 15 millones, 70% para vivienda permanente y 50% el resto.	25%
ICBC	Compra, refacción o ampliación de vivienda principal y permanente.	15 años	5,9%	\$ 4 millones, 70% para compra y 50% (resto).	50
Galicia	Compra de vivienda única y permanente.	30 años	4,9% (cuenta sueldo) y 6,9% el resto.	\$ 3 millones / 70% del valor de la propiedad.	25%
DOVA Francés	Adquisición y construcción de vivienda permanente, ampliación o refacción. También para compra de vivienda no permanente.	20 años	4,9% (vivienda permanente) y 6,9% el resto.	75% del valor de la propiedad.	60
Itau	Compra de vivienda única y compra de segunda vivienda.	30 años	4,3% (clientes Personal Bank), 5,5% (cuenta sueldo) y 6,9% el resto.	75% del valor de la propiedad.	25%
SUPERVIELLE	Compra de vivienda única; compra de segunda vivienda; ampliación y refacción.	10 / 30 años	4,9% (cuenta sueldo) y 6,9% el resto.	Sin límite.	60
BANCOPATAGONIA	Compra y refacción de vivienda.	15 años	6,9%	\$ 3 millones.	25%

FUENTE: RELEVAMIENTO PROPIO. LA VOZ

Con boleto: Compraventa

En pozo. Para proyectos urbanísticos aprobados por los bancos. El Nación ofrece préstamos en las mismas condiciones que los hipotecarios [UVA](#) (30 años) con una tasa de 4,5 por ciento. El [crédito](#) se transforma en hipotecario cuando la unidad se pueda escriturar. Bancor firmó un acuerdo con Edisur para unidades en Manantiales que se entregan el año que viene. El [crédito](#) se otorga ahora y se desembolsa con la posesión y con la hipoteca (las mismas características de los [créditos UVA](#)).

Viviendas terminadas. Banco Nación otorga préstamos en las mismas condiciones que los hipotecarios [UVA](#) (30 años) con una tasa de 4,5 por ciento. Se transforman en hipotecarios cuando la unidad se pueda escriturar.

Cambio de vivienda. [Crédito](#) puente del Banco Hipotecario para quien vende su casa y compra una más cara. Se dan dos préstamos individuales y simultáneos en [UVA](#), hasta el 50 por ciento de la propiedad actual y 75 por ciento de la vivienda por comprar. Hasta cinco millones de pesos; tasa de 8,15 por ciento (ajutable en [UVA](#)).

Primer plano

Bancos, con más oferta para llegar a la casa propia

Las entidades ofrecen préstamos en UVA
hasta 30 años, con tasas que parten del 3,5%.

Opciones para comprar en pozo o sin escritura.

Paula Martínez y Diego Dávila

VIVIENDA



Desarrollos. De a poco, la oferta de créditos e inmuebles intenta adecuarse a la fuerte demanda en Córdoba. (BANKING VÍDEO)

El Gobierno quiere que en 2018 el crédito hipotecario "explote". Y para ello, además del financiamiento ajustado por inflación, en las últimas semanas surgieron novedades que flexibilizan y dinamizan el acceso a la vivienda.

Aunque el proceso todavía tiene trabas para funcionar con fluidez, el otorgamiento de créditos está creciendo a tasas exponenciales.

"En agosto se otorgaron 7.125 millones de pesos en préstamos hipotecarios, con un incremento de 40 por ciento respecto de julio, y ese mes también había crecido en comparación con junio", ejemplificó Leandro Cucciolli, secretario de Servicios Financieros del Ministerio de Finanzas de la Nación.

De este total, 6.047 millones de pesos correspondieron a líneas expresadas en unidades de valor adquisitivo (UVA), que se actualizan por la marcha de los precios. Esos préstamos tuvieron un incremento de 12 por ciento mensual.

Según el último dato del Banco Central, en julio pasado, el sistema bancario tenía un stock de 42.232 mil millones de préstamos hipotecarios para vivienda, 15.800 millones más que un año atrás.

De estos, el 86 por ciento fue tramitado para comprar unidades terminadas, y en ese universo, el 60 por ciento se destina a inmuebles nuevos.

» SIGUE EN PÁGINA 4

4 Córdoba, Martes 3 de octubre de 2017 La Voz del Interior

Primer plano

La oferta, banco por banco

CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN UVA

BANCO	DESTINO	PLAZO MÁXIMO	TASA DE INTERÉS ANUAL	MONTO MÁXIMO PRESTABLE	R. CUOTA / INGRESO
Hipotecario	Adquisición y construcción de vivienda única.	30 años	7,9% (cuenta sueldo) y 8,3% el resto de la propiedad.	\$ 5 millones, hasta 75% del valor de la casa.	25%
Banco Nación	Adquisición, construcción y ampliación de vivienda única.	30 años	3,5% (cuenta sueldo) y 4,5% el resto.	\$ 2,77 millones.	25%
Banco Nación	Adquisición, cambio, construcción, ampliación, refacción, terminación.	30 años	Fija los primeros 36 meses (4%). Luego variable.	\$ 2,5 millones.	5/D
Bancor	Compra o construcción de vivienda única.	20 años	4,9% (cuenta sueldo) y 7,9% el resto.	\$ 2,5 millones.	25%
Banco Ciudad	Adquisición, mejora, refacción y ampliación de vivienda única.	30 años	5,62% (costo financiero total).	\$ 2 millones, hasta 75% del valor total.	25%
COOPERAR	Compra, construcción, ampliación y terminación de vivienda única.	20 años	4,9% (cuenta sueldo) y 5,5% el resto.	\$ 4 millones o 70% del valor de la propiedad.	25%
Macro	Compra de vivienda.	20 años	3,3% (cuenta sueldo) y 6,5% el resto.	\$ 16 millones o 75% del valor y 50% (resto).	30%
Standard	Compra de vivienda única de uso permanente y segunda vivienda.	30 años	4,38% (clientes) y 6,7% no clientes.	\$ 5 millones, 70% para vivienda permanente y 50% el resto.	25%
ICBC	Compra, refacción o ampliación de vivienda principal y permanente.	15 años	5,9%	\$ 4 millones, 70% para compra y 50% (resto).	5/D
Galicía	Compra de vivienda única y permanente.	30 años	4,9% (cuenta sueldo) y 6,9% el resto.	\$ 5 millones / 70% del valor de la propiedad.	25%
BDVA Francés	Adquisición y construcción de vivienda permanente, ampliación o refacción. También para compra de vivienda no permanente.	20 años	4,9% (vivienda permanente) y 6,29% el resto.	75% del valor de la propiedad.	5/D
Flau	Compra de vivienda única y compra de segunda vivienda.	30 años	4,5% (clientes Personal Bank), 5,5% (cuenta sueldo) y 6,5% el resto.	75% del valor de la propiedad.	25%
SUPERVIELLE	Compra de vivienda única, compra de segunda vivienda, ampliación y refacción.	20 / 30 años	4,9% (cuenta sueldo) y 6,9% el resto.	Sin límite.	5/D
BANCO PATAGONIA	Compra y refacción de vivienda.	15 años	6,95%	\$ 5 millones.	25%

FUENTE: EL FINANCIAMIENTO EN UVA

LA VOZ

» VIENE DE PÁGINA 3

La oferta hoy está repartida en 19 bancos públicos y privados, con tasas que parten del 3,3 por ciento nominal anual y plazos de hasta 30 años, características que las transforman en líneas muy convenientes, ya que la cuota es accesible, incluso por debajo de un alquiler en algunos casos.

Demoras

El arranque en abril de 2016 fue lento, pero este año se dinamizó. De todos modos, los interesados (tomadores, inmobiliarias, desarrollistas) advierten de que todavía el proceso no marcha en forma fluida, sino más bien progresiva.

Desde el lado de la demanda, aún hay gente que tiene temores de contraer una deuda que sube con la inflación (ver análisis en página 5).

En tanto, quienes iniciaron el camino del crédito se quejan de las demoras que tienen los trámites en los bancos, en particular en los públicos, situación por caso que el Banco Nación anticipó que mejorará con la digitalización y automatización del proceso.

Por el lado de la oferta, la cantidad de viviendas "aptas para crédito", es decir, con los papeles en orden y en condiciones de escritura, todavía es baja.

Entre los departamentos, el 97 por ciento de las nuevas unidades en Córdoba se venden sin escritura, según los datos de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos (Cedua).

En los lotes, la situación es similar y la estimación es de unos 30 mil lotes, que no pueden ser hipotecados para construir con crédito.

Nuevas opciones

Para salvar algunos de estos inconvenientes, el Banco Central habilitó nuevas herramientas para que las entidades otorguen créditos adecuados a situaciones que se dan en la práctica.

Entre ellas está la posibilidad de tomar en garantía los emprendimientos y permitir que el banco financie a una desarrollista durante la construcción.

O utilizar como aval los boletos de compraventa de proyectos ya aprobados por la entidad, para otorgar líneas de préstamo a los compradores finales durante el periodo de obra.

Esta última modalidad también se puede utilizar para que un banco preste a una familia que compra inmuebles terminados, pero que aún no pueden ser escriturados.

En estos casos, no son créditos hipotecarios, sino financiaciones transitorias con tasas algo superiores y que, una vez que la vivienda obtiene la escritura, se transforman en hipotecarios.

El Banco Nación anunció la implementación de estas tres modalidades.

Por su parte, el Banco de Córdoba (Bancor) ya lanzó un primer acuerdo con una desarrollista local (Edisar) para financiar a los compradores de un emprendimiento en particular, antes de la entrega de los inmuebles, aunque el desembolso recién se realizará en el momento de la hipoteca.

En tanto, el Banco Hipotecario lanzó otra variable novedosa: un crédito puente para aquellos que quieren cambiar su actual vivienda por otra de mayor valor.

Las líneas permiten que las familias puedan comprar el nuevo



Sin escritura. Uno de los problemas en inmuebles nuevos, como Castelli

inmueble con préstamo hipotecario mientras venden su unidad actual.

Ayer, en tanto, se puso en marcha el periodo de inscripciones para el Procrear Joven (ver página 6), una modalidad que se suma a las líneas subsidiadas para compra y para construcción.

Como estas dos, tiene un aporte del Estado, en este caso, de 200 mil pesos, se accede con puntaje en función de condiciones sociales, y la vivienda no podrá superar un valor de 1,2 millones de pesos.

Lo diferente es que, para los jóvenes de 18 a 35 años, se flexibilizan los requisitos de ahorro previo y no se requiere ingreso formal. Cuando el banco otorgue el crédito, el interesado deberá ahorrar en

esa entidad el cinco por ciento del valor de la propiedad durante 12 meses.

En su fase tradicional, el Procrear implica un crédito hipotecario subsidiado por el Gobierno (entre 100 mil y 400 mil pesos) y un ahorro mínimo equivalente al 10 por ciento de la propiedad.

En la actualidad no hay convocatoria abierta para las líneas Solución Casa Propia y Construcción Casa Propia.

Para ambas, los requisitos implican un ingreso mensual familiar neto de dos a cuatro salarios mínimos, vitales y móviles y antigüedad mínima en relación de dependencia de 12 meses. Para compra y construcción, el plazo es de 30 años.



Con boleto Compraventa

EN POZO. Para proyectos urbanísticos aprobados por los bancos. El Nación ofrece préstamos en las mismas condiciones que los hipotecarios LVA (30 años) con una tasa de 4,5 por ciento. El crédito se transforma en hipotecario cuando la unidad se pueda escriturar. Bancor firmó un acuerdo con Edisar para unidades en **Manantiales** que se entregan el año que viene. El crédito se otorga ahora y se desembolsa con la posesión y con la hipoteca (las mismas características de los créditos LVA).

VIVIENDAS TERMINADAS. Banco Nación otorga préstamos en las mismas condiciones que los hipotecarios LVA (30 años) con una tasa de 4,5 por ciento. Se transforman en hipotecarios cuando la unidad se pueda escriturar.

CAMBIO DE VIVIENDA. Crédito puente del Banco Hipotecario para quien vende su casa y compra una más cara. Se dan dos préstamos individuales y simultáneos en LVA, hasta el 50 por ciento de la propiedad actual y 75 por ciento de la vivienda por comprar. Hasta cinco millones de pesos, tasa de 8,75 por ciento (ajustable en LVA).



Bancos. Las entidades aumentaron la oferta hipotecaria. IMMAC RIVERA

Análisis

Cambiar el enfoque para aprovechar la oportunidad

Paula Martínez
pmartinez@lavozdelinterior.com.ar

La aparición de los créditos hipotecarios ajustados por inflación (UVA) provocó un giro de 180 grados en la forma de evaluar este financiamiento.

En los préstamos tradicionales en pesos, la lógica era la licuación de la cuota, algo que, en forma acotada, se mantiene al comprar productos en 12 pagos sin interés, por ejemplo.

En un crédito hipotecario, a largo plazo, esto implicaba obtener el mayor monto posible que los ingresos podían pagar, ya que la apuesta era a que la inflación fuera reduciendo el peso de la cuota en los gastos del mes.

Lo que esta modalidad generaba era que, en el momento de comprar una vivienda, el monto que una familia podía obtener era acotado y el esfuerzo para pagar la cuota, enorme, pero iba siendo más liviano con el tiempo.

Cuando uno pide un préstamo es porque no tiene el dinero,

entonces, no es demasiado útil que el esfuerzo sea mayor justo cuando uno menos puede afrontarlo.

Con los créditos UVA, la mirada cambia totalmente. El monto que se puede pedir es mucho mayor (al menos lo duplica, con las tasas acortadas) y la cuota inicial puede ser más baja que un alquiler.

Pero, en este caso, la familia no puede apostar a que la cuota se licue, sino que (a la larga) mantendrá su peso en relación con los ingresos.

Muchos se asustan porque el pago mensual sube (en términos nominales), pero no es diferente a lo que sucede con otros gastos, como el alquiler, el supermercado o el transporte, por ejemplo.

A largo plazo, los sueldos y los precios se mueven al mismo ritmo. Sin embargo, en el corto plazo hay deslases de meses.

La estrategia, entonces, no debería ser pagar la mayor cuota posible con el ingreso actual (y obtener el monto más elevado), sino una cuota algo menor y que deje un margen que no genere problemas, si la inflación sube más que el salario por algunos meses.

Además, el cambio de mentalidad debe ir más allá, para poder aprovechar créditos a tasas impensadas para otros tiempos (3,5 por ciento anual, en algunos bancos).

No son pocas las personas que ven con temor que el capital

LA APARICIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS AJUSTADOS POR UVA PROVOCÓ UN GIRO.

adecuado aumento por la inflación. Por esa razón, muchas familias no quieren sacar estos préstamos o, si lo hacen, ya están pensando en cómo adelantar cuotas para reducir su deuda y achicar el plazo.

Das consideraciones para estos puntos.

En primer lugar, si la cantidad de años que el inmueble estará hipotecado es un problema, siempre es mejor sacar un crédito más corto. Lo ideal es 15 o 20 años; 30 es demasiado, salvo casos específicos.

En segundo lugar, no debería ser un inconveniente que el monto adeudado crezca en pesos nominales. Los inmuebles, al igual que el resto de los bienes, también suben de precio cuando hay inflación (muchas veces, crecen por encima).

El capital adeudado, expresado en UVA, se irá reduciendo en la medida que se paguen las cuotas. Por ende, irá bajando en proporción al valor de la vivienda hipotecada.

Por lo tanto, de ninguna manera la deuda crecerá en forma exponencial. Y, si hiciera falta, siempre estará el respaldo del inmueble para cubrir ese monto.