

Crédito hipotecario: ¿Oportunidad o desafío matemático?

Los préstamos en pesos con tasa fija pueden servir para comprar una propiedad o para intentar obtener una ganancia en el tiempo, apostando a una devaluación de la moneda local Por Claudio Cardani.

Se despierta una mañana, prende el televisor y, entre medio de las noticias, aparece una propaganda que anuncia a viva voz “Créditos Hipotecarios al 15,90% con tasa fija en pesos”. La idea queda dando vueltas en su cabeza mientras desayuna. En el viaje al trabajo el mensaje “tasa fija en pesos” se le presenta como una oportunidad única que esta vez no puede dejar pasar. Llega a la oficina, abre el diario y recuerda que el dólar cotiza a 3,80 pesos. Hace una cuenta: $3,80 + 15,90\% = 4,40$ pesos. Tranquilo, busca el suplemento financiero y verifica los futuros del dólar. Confirmando su presentimiento, el valor futuro a julio de 2010 es de 4,33 pesos. Ya está, no necesita más pruebas, usted sólo pagará un año de intereses, de ahí en adelante la devaluación de la moneda licuará el valor de la cuota y estará hecho. Ahora sonríe, si como dicen algunos el dólar llega a 5,00 pesos le saldrán billetes por los bolsillos. O sea, encontró el cofre al final del arco iris. Ya no hay tiempo que perder, cierra el diario, avisa a sus compañeros y se va presuroso al banco a pedir un crédito.

El significado de la letra chica.

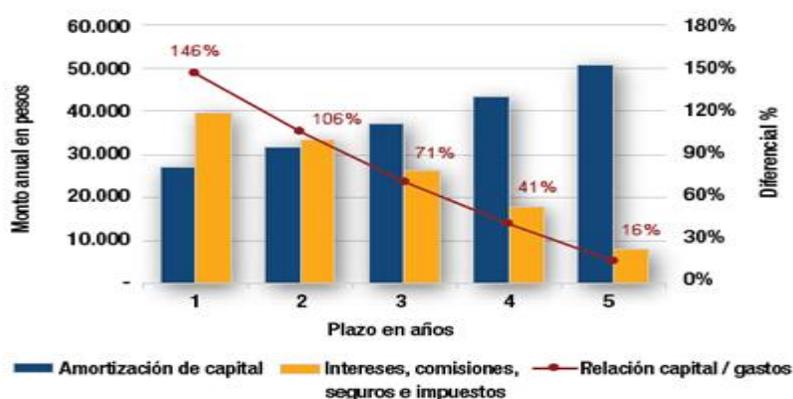
Una vez en el banco, solicita un préstamo de 50.000 dólares, que al tipo de cambio vigente significa que le otorgarán 190.000 pesos, a cinco años, porque tiene capacidad de pago. Revisa las variables del crédito y confirma que la tasa es 15,90% como había escuchado en la televisión. Dice algunas otras cosas pero ese número es el que importa y lo tiene asegurado. En este punto, es interesante ver cómo la Tasa Nominal Anual (TNA) se transforma en Tasa Efectiva Anual (TEA) y, luego, se vuelve a transformar en Costo Efectivo Total Tasa Efectiva Anual (CFTTEA). Así, pasa del 15,90% a un 17,11% y luego a un 23,47%. Todo esto se produce por el efecto combinado de la comisión por otorgamiento, la administrativa, el seguro de vida, el de incendio y el IVA. Pero uno no suele mirar todo esto, y la cabeza maneja los grandes números. Así, ve que la cuota promedio es de 5.000 pesos, entonces a un dólar de 3,80, usted pagará algo más de 1.300, ahora cuando el dólar llegue a 5 pesos sólo abonará 1.000 dólares. Ahí, lo tiene otra vez: un 30% de ganancia. Hay un dato más que no debiera pasarse por alto. La proyección del crédito dice “Sistema de Amortización Francés”. Esto significa que durante los primeros años pagará un poco más de interés que de capital y la ecuación se revertirá al final.

Cuentas.

Sin embargo, antes de tomar la decisión hay que analizar en detalle el impacto combinado de todas estas variables ya que le serán de ayuda para decidirse a tomar el crédito o no. El primer punto a estudiar es el costo total. Este dato que no suele estar explicitado es el monto completo que uno finalmente terminará pagando. Si se toma el ejemplo anterior, el monto total a devolver es de 315.000 pesos, esto significa que para lograr un equilibrio en su ecuación (no ganancia) el dólar promedio durante los cinco años del crédito debe ser de 6,30 pesos. Esto se explica de la siguiente manera: $315.000 \text{ pesos} / 50.000 \text{ dólares} = 6,30 \text{ pesos}$. O sea, con un dólar a cinco pesos no sólo no le

permite ganar sino que, además, lo deja lejos del punto de equilibrio que usted imaginó. Otro tema a analizar es el costo año. El sistema de amortización francés establece que el primer año se pagan más intereses que capital. En el ejemplo, en los primeros doce meses abona un total de 66.500 pesos, que se dividen en 27.000 de amortización de capital y otros 39.500 de intereses (28.300 pesos + 5.300 pesos de comisiones + 5900 pesos de impuestos). Con estos números la relación porcentual entre el capital y los costos que finalmente termina pagando durante el primer año es de 146%. O sea, un costo inicial de 146%, dista “levemente” del 15,90% que vende la televisión. Un tercer punto a tener en cuenta es el costo en los siguientes años. El cálculo porcentual para los restantes períodos es: en el segundo año, 106%; en el tercero, 71%; en el cuarto, 41%; y en el quinto, 16%. Con este simple análisis uno puede observar que el impacto financiero de los tres primeros años (y en el cuarto también) es alto, especialmente en los dos primeros en los que se abona más del doble de gastos e intereses que de capital. Si se considera que en los dos primeros años usted pagará una cantidad significativa de intereses, gastos, seguros e impuestos, uno tiene, ahora, todas sus fichas jugadas a la devaluación.

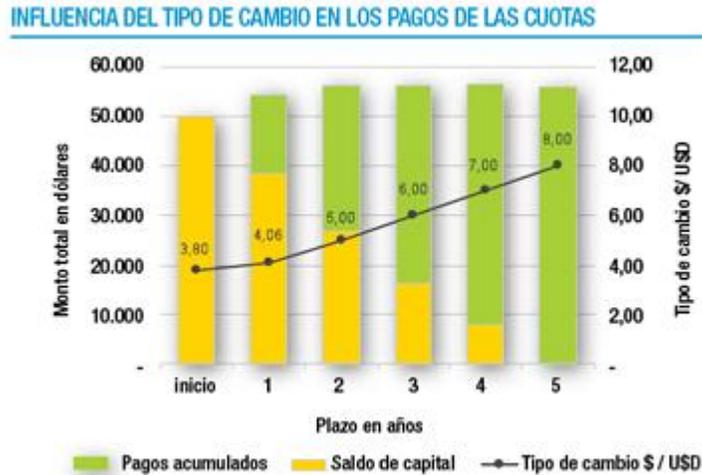
Costos y amortización de un crédito hipotecario a cinco años.



Otro tema que hay que considerar es el tipo de cambio por año. Para el primero, se considera el valor de los futuros del dólar en el período julio 2009 a junio 2010. Estos valores parten de 3,80 pesos al 30 de junio, crecen hasta los 4,03 al 31 de diciembre de 2009 y llegan a los 4,33 pesos el 30 de junio de 2010. Si se considera el tipo de cambio esperado a la fecha de vencimiento de cada cuota, los pagos del período serán por un total de 66.500 pesos, lo que equivale a 16.300 dólares. Pero, el capital que debe sólo se redujo a 165.400 dólares (38.200 dólares). Por lo tanto, su posición de cancelación total es de 16.300 dólares que pagó, más 38.200 dólares que debe. Lo que totaliza unos 54.500 dólares. Esto implica que una devaluación gradual hace que uno deba, al final del primer año, más dólares que los solicitados inicialmente, debido al impacto de los cargos. Un quinto punto a analizar es el cambio en los años dos a cinco. Aquí uno ya se enfrenta a un escenario incierto. El único dato que se puede obtener es una proyección de futuro de dólar para mayo de 2011 de 4,96 pesos. Para simplificar el análisis se considera que el dólar recorrerá el siguiente camino alcista en el segundo año de 5 pesos, en el tercero de 6, en el cuarto de 7 y en el último de 8 pesos. El valor del dólar será el mismo para los 12 pagos realizados cada año. En este contexto, y aún con una devaluación que duplique el valor del billete en un plazo de cinco años, uno no logra quebrar la barrera de los 50.000 dólares, y se encuentra devolviendo en promedio un 10% más del capital que solicitó.

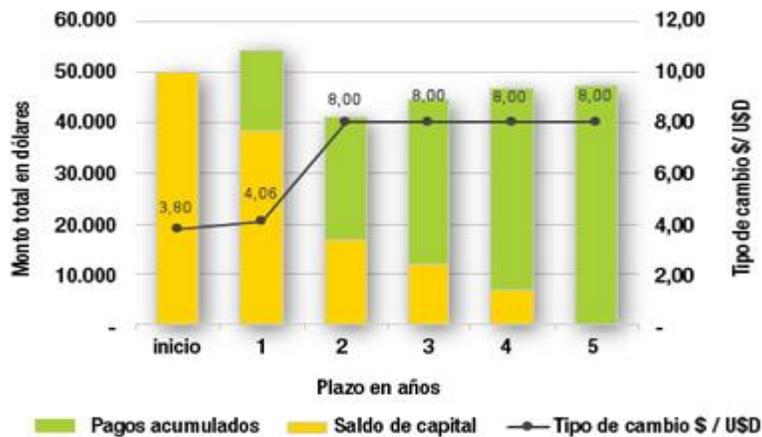
Así, uno necesita una devaluación brusca de la moneda, caso contrario los cargos del producto diluirán sus potenciales ganancias.

Influencia del tipo de cambio en los pagos de las cuotas.



Un último tema a tener en cuenta es la devaluación brusca en el segundo año. A modo de ejercicio matemático se puede evaluar qué pasaría si luego del primer año el peso se devalúa fuertemente a 8 pesos por cada dólar que tiene guardado. Este escenario le permitiría obtener una ganancia del 18% por cancelación anticipada al inicio del segundo año. Si su decisión es continuar con el plan de pagos, sin recurrir a la cancelación total, para “aprovechar” que la devaluación diluyó el valor de la cuota en pesos, se encontrará al final de los cinco años con que su ganancia se redujo a sólo el 5%, por el impacto de los cargos. De esta forma, para obtener un beneficio que pague el riesgo necesita que la moneda se devalúe un 100% en el próximo año. Al día de hoy ni los economistas más críticos predicen este escenario y, además, esto no considera el impacto que traería en la economía real de la cual uno forma parte.

Impacto del tipo de ganancias ante una devaluación brusca del peso.



Oportunidad o desafío.

Comprar la primera propiedad es, además del sueño que comparte la mayoría, una necesidad. Es parte de la construcción de su patrimonio básico. El ejercicio desarrollado previamente tiene como objetivo ponerlo en alerta al momento de evaluar la toma de un crédito hipotecario con un fin indirecto: en este caso la finalidad no es “adquirir su vivienda”, sino que es una apuesta especulativa para “ganarle a la moneda”. Por todo esto, es importante revisar sus variables antes de avanzar. Hace sólo dos años los créditos a tasa fija en pesos se otorgaban al 10%, por lo que hay que considerar que está aceptando el 15,90% fijo por un plazo de cinco años o más. Hay que tener en cuenta que hoy las propiedades subieron 20% respecto a 2007 y mucho más en comparación con 2002, aunque ya comenzaron a aparecer noticias que indican que los precios de las viviendas podrían bajar por exceso de oferta, por falta de crédito o por oferta de créditos poco atractivos para el inversor.

Claudio Cardani. Crédito Hipotecario: Oportunidad o desafío matemático. Revista Inversor global. La mayor comunidad de inversores de la Argentina. Argentina. Fascículo N° 58. Pág. 32 – 33. Agosto 2.009.