

Créditos Hipotecarios: Un futuro incierto ante la restricción de oferta financiera

En lo que va del año, los crédito hipotecarios alcanzaron un incremento insignificante del 37%. Esta situación ha puesto de manifiesto la importancia de este segmento en el mercado financiero, como herramienta clave para el control del crecimiento de los valores de alquiler. La oferta selectiva de la Banca Pública se destaca como la única fuente de financiamiento en un entorno macroeconómico desafiante, lo que subraya aún más la relevancia de los créditos hipotecarios como una solución para estabilizar los precios de alquiler en el mercado.

Septiembre cerró con un saldo total de **préstamos en pesos al sector privado que alcanzó los \$ 12,84. billones**, representando una **suba** en los últimos 365 días de **\$6,78 billones, equivalente al 111,8% anual**, valores que se encuentran por debajo de la inflación del período, si consideramos los últimos doce meses y teniendo en cuenta que todavía no se han dado a conocer los índices correspondientes al mes analizado; según las previsiones de los estudios económicos privados que siguen la evolución de los precios, el IPC durante el período mencionado creció aproximadamente un 134%. Durante el **último mes**, la **variación ha sido de \$ 0,91 billones** lo cual representa un **aumento del 7,6%**, un valor que también se ubicará por debajo del incremento de precios proyectado. Ante la cercanía de la definición electoral, crece la incertidumbre y se retrae la colocación de nuevos financiamientos.

Un informe de **FIRST CAPITAL GROUP** analiza individualmente las principales líneas de préstamos y sus diferentes comportamientos.

La línea de **préstamos personales** aumentó en términos nominales un 10,5% mensual, el saldo ascendió a \$ 1.689.232 millones para el total acumulado, presentando un crecimiento interanual del 76,9%, contra los \$ 955.170 millones al cierre del mismo mes del año anterior. *“Este mes apreciamos un importante crecimiento en términos nominales de las financiaciones a las familias, situación que no apreciábamos desde hace más de un año. La oferta de créditos por parte de la Anses, y el rechazo a algunos solicitantes, derivó en una mayor demanda a los Bancos y a pesar del fuerte aumento mencionado, se estima que este incremento quede por debajo del alza de precios, por lo cual la cartera resultará reduciéndose en términos reales”*, explicó **Guillermo Barbero, Socio de FIRST CAPITAL GROUP**.

Las operaciones con **tarjetas de crédito**, registraron un saldo de \$3.851.853 millones, lo cual significa un aumento de un 4,4% nominal respecto al cierre del mes pasado, y muy por debajo de los valores de la inflación esperada para este período. El crecimiento interanual, llegó al 114,3%, quedando por debajo de los niveles de la inflación estimada del año, arrojando en consecuencia una baja en términos reales. *“Luego de un mes de agosto con incremento real positivo, nos encontramos con una módica alza en los saldos financiados a pesar de los esfuerzos de las autoridades económicas por mantener la tasa de interés controlada y fomentar los programas “Ahora 12 “ y similares”*, continuó.

En cuanto a las líneas de **créditos hipotecarios**, incluidos los ajustables por inflación/UVA, durante septiembre tuvieron un **incremento del 6,1%** con respecto al stock de \$ 470.014 millones del mes anterior, acumulando un saldo total al cierre de \$ 498.756 millones y una suba interanual del 37,3% todo en términos nominales. *“El segmento hipotecario mantiene su nicho de crecimiento nominal moderado, restringido a la oferta selectiva que realiza la Banca Pública, la única que cuenta con recursos para otorgar financiamiento en la actual situación macroeconómica”*.

La línea de **créditos prendarios** presenta, según datos publicados por el BCRA, un saldo de la cartera a fines de septiembre de 2023 de \$ 784.004 millones, creciendo 87,1% versus la cartera a fines del mismo mes de 2022 de \$ 418.925 millones, quedando nuevamente por debajo de la inflación. La variación con respecto al

saldo del mes anterior marcó un alza del 4,3%, acumulando más de dos años de incrementos nominales mensuales consecutivos y una variación mensual que se estima que será menor que la inflación. “No están dadas las condiciones financieras para que se expanda este segmento, la oferta de créditos prefiere las líneas a corto plazo y el nivel actual de las tasas activas impiden financiar montos importantes a personas con ingresos fijos”.

En relación a los **préstamos comerciales**, esta línea vio su saldo incrementado en un 9,0% en el mes, claramente por debajo de la inflación, ubicándola con un stock de cartera de \$ 5.114.310 millones. Respecto del mismo mes del año anterior la suba es de 141,0%, la única línea que logra superar en alguna medida los valores del IPC esperados para este período. “Entramos en el período donde la actividad comercial es tradicionalmente más activa a raíz de la cercanía de festividades como el día de las Madres y las celebraciones de fin de año, por tales motivos es lógico esperar una expansión del financiamiento para sostener los stocks. Las dificultades para acceder a artículos importados y las dudas sobre la evolución de las ventas al minorista en los meses que se acercan, le ponen un límite a este crecimiento”, aseguró.

En cuanto a los **préstamos en dólares**, respecto del mes pasado, el monto total ha presentado una variación del 3,3% negativa. En cuanto a la variación interanual, presentó una suba del 0,3%. El stock de préstamos en dólares es de US\$ 3.683 millones. El 68 % del total de la deuda en moneda extranjera sigue siendo la línea de préstamos comerciales, los cuáles subieron un 5,5% en el año, pero cayeron un 3,8% con respecto al mes anterior.

Las tarjetas de crédito registraron una baja interanual del 10,7%, aunque con un comportamiento mensual irregular alternando alzas y bajas. En septiembre hubo un aumento del 1,1% respecto al mes anterior. El saldo al 30-09-23 asciende a US\$ 283 millones. Valores muy por debajo de lo que solía ser el financiamiento en épocas previas a la Pandemia del Covid 19.

Saldos al último día hábil

	sep-23	ago-23	jul-23	jun-23	may-23	abr-23	mar-23	feb-23	ene-23	dic-22	nov-22	oct-22	sep-22
Total	12.837.543	11.929.646	10.898.809	10.448.854	9.625.011	8.053.905	8.183.228	7.584.568	7.270.024	7.017.638	6.737.656	6.359.387	6.061.237
Comercial	5.114.310	4.694.127	4.319.530	4.188.473	3.682.820	3.569.290	3.038.977	2.743.763	2.560.575	2.494.729	2.396.406	2.279.920	2.122.535
Hipotecario	498.756	470.014	446.661	428.520	416.147	400.928	395.579	384.793	381.235	376.657	366.792	366.661	363.183
Préstamos	784.004	751.610	697.772	660.294	609.463	563.343	532.419	493.457	476.963	465.820	452.494	429.608	418.925
Personales	1.689.232	1.528.103	1.453.124	1.409.159	1.376.215	1.327.076	1.255.056	1.177.180	1.120.652	1.063.180	1.035.064	990.177	955.170
T.Crédito	3.851.853	3.691.214	3.252.206	3.064.771	2.909.016	2.606.987	2.443.898	2.322.124	2.288.966	2.152.998	2.060.938	1.879.365	1.797.127
Otros	899.388	794.579	729.516	697.638	632.350	586.281	517.300	463.231	442.734	464.255	425.961	413.657	404.297

Fuente: BCRA

Variaciones \$

	Sep vs Ago	Ago vs Jul	Jul vs Jun	Jun vs May	May vs Abr	Abr vs Mar	Mar vs Feb	Feb vs Ene	Ene vs Dic	Dic vs Nov	Nov vs Oct	Oct vs Sep
Total	907.897	1.030.837	449.955	823.843	571.106	870.677	598.660	314.544	252.386	279.982	378.269	298.150
Comercial	420.183	374.597	131.057	505.653	113.530	530.313	295.194	183.208	65.846	98.323	116.486	157.385
Hipotecario	28.742	23.353	18.141	13.373	14.219	5.349	10.786	3.558	4.578	9.865	131	3.478
Préstamos	32.394	53.838	37.478	50.831	46.120	30.924	38.962	17.594	10.043	13.326	22.886	10.683
Personales	161.129	74.979	43.965	32.944	49.139	72.020	77.876	58.528	57.472	28.116	44.887	35.007
T.Crédito	160.639	438.008	187.435	155.755	302.029	163.069	121.774	33.158	135.968	92.060	181.573	82.238
Otros	104.809	65.063	31.878	65.288	46.069	68.981	54.069	20.497	-21.521	38.294	12.304	9.360

Fuente: BCRA

Variaciones %

	Sep vs Ago	Ago vs Jul	Jul vs Jun	Jun vs May	May vs Abr	Abr vs Mar	Mar vs Feb	Feb vs Ene	Ene vs Dic	Dic vs Nov	Nov vs Oct	Oct vs Sep
Total	7,6%	9,5%	4,3%	8,6%	6,3%	10,6%	7,9%	4,3%	3,6%	4,2%	5,9%	4,9%
Comercial	9,0%	8,7%	3,1%	13,7%	3,2%	17,5%	10,8%	7,2%	2,6%	4,1%	5,1%	7,4%
Hipotecario	6,1%	5,2%	4,2%	3,2%	3,5%	1,4%	2,8%	0,9%	1,2%	2,7%	0,0%	1,0%
Préstamos	4,3%	7,7%	5,7%	8,3%	8,2%	5,8%	7,9%	3,7%	2,2%	2,9%	5,3%	2,6%
Personales	10,5%	5,2%	3,1%	2,4%	3,7%	5,7%	6,6%	5,0%	5,4%	2,7%	4,5%	3,7%
T.Crédito	4,4%	13,5%	6,1%	5,4%	11,6%	6,7%	5,2%	1,4%	6,3%	4,5%	9,7%	4,6%
Otros	13,2%	8,9%	4,6%	10,3%	7,9%	13,3%	11,7%	4,6%	-4,6%	9,0%	3,0%	2,3%

Fuente: BCRA

	Trimestral	Semestral	Anual
Total	2.388.689	4.654.315	6.776.306
Comercial	925.837	2.075.333	2.991.775
Hipotecario	70.236	103.177	135.573
Préstamos	123.710	251.585	365.079
Personales	280.073	434.176	734.062
T.Crédito	787.082	1.407.955	2.054.726
Otros	201.750	382.088	495.091

	Trimestral	Semestral	Anual
Total	22,9%	56,9%	111,8%
Comercial	22,1%	68,3%	141,0%
Hipotecario	16,4%	26,1%	37,3%
Préstamos	18,7%	47,3%	87,1%
Personales	19,9%	34,6%	76,9%
T.Crédito	25,7%	57,6%	114,3%
Otros	28,9%	73,9%	122,5%

Saldos al último día hábil

	sep.-23	ago.-23	Jul.-23	Jun.-23	may.-23	abr.-23	mar.-23	feb.-23	ene.-23	dic.-22	nov.-22	oct.-22	sep.-22
Total	3.683	3.809	3.755	3.837	3.946	4.005	3.762	3.667	3.637	3.508	3.579	3.604	3.672
Comercial	2.487	2.584	2.618	2.653	2.721	2.799	2.597	2.469	2.393	2.312	2.310	2.314	2.357
Hipotecario	161	166	171	176	180	186	185	187	190	194	200	204	196
Prendario	108	197	177	177	175	161	157	152	150	149	149	144	146
Personales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T.Crédito	283	280	243	264	281	225	227	293	261	193	241	254	317
Otros	644	581	546	568	589	634	596	566	643	660	679	688	655

Fuente: BCRA

Variaciones USD

	Sep vs Ago	Ago vs Jul	Jul vs Jun	Jun vs May	May vs Abr	Abr vs Mar	Mar vs Feb	Feb vs Ene	Ene vs Dic	Dic vs Nov	Nov vs Oct	Oct vs Sep
Total	-126	54	-82	-109	-59	243	95	30	129	-71	-25	-68
Comercial	-97	-34	-35	-68	-78	202	128	76	81	2	-4	-43
Hipotecario	-5	-5	-5	-4	-6	1	-2	-3	-4	-6	-4	8
Prendario	-89	20	0	2	14	4	5	2	1	0	5	-2
Personales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T.Crédito	3	37	-21	-17	56	-2	-66	32	68	-48	-13	-63
Otros	63	35	-22	-21	-45	38	30	-77	-17	-19	-9	33

Fuente: BCRA

Variaciones %

	Sep vs Ago	Ago vs Jul	Jul vs Jun	Jun vs May	May vs Abr	Abr vs Mar	Mar vs Feb	Feb vs Ene	Ene vs Dic	Dic vs Nov	Nov vs Oct	Oct vs Sep
Total	-3.3%	1.4%	-2.1%	-2.8%	-1.5%	6.5%	2.6%	0.8%	3.7%	-2.0%	-0.7%	-1.9%
Comercial	-3.8%	-1.3%	-1.3%	-2.5%	-2.8%	7.8%	5.2%	3.2%	3.5%	0.1%	-0.2%	-1.8%
Hipotecario	-3.0%	-2.9%	-2.8%	-2.2%	-3.2%	0.5%	-1.1%	-1.6%	-2.1%	-3.0%	-2.0%	4.1%
Prendario	-45.2%	11.3%	0.0%	1.1%	8.7%	2.5%	3.3%	1.3%	0.7%	0.0%	3.5%	-1.4%
Personales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
T.Crédito	1.1%	15.2%	-8.0%	-6.0%	24.9%	-0.9%	-22.5%	12.3%	35.2%	-19.9%	-5.1%	-19.9%
Otros	10.8%	6.4%	-3.9%	-3.6%	-7.1%	6.4%	5.3%	-12.0%	-2.6%	-2.8%	-1.3%	5.0%

Fuente: BCRA

Trimestral	Semestral	Anual
-154	-79	11
-166	-110	130
-15	-24	-35
-69	-49	-38
0	0	0
19	56	-34
76	48	-11

Trimestral	Semestral	Anual
-4.0%	-2.1%	0.3%
-6.3%	-4.2%	5.5%
-8.5%	-13.0%	-17.9%
-39.0%	-31.2%	-26.0%
-	-	-
7.2%	24.7%	-10.7%
13.4%	8.1%	-1.7%

* Datos informados por el Banco Central respecto al stock al 30-09-2023.

Podrás encontrar todos nuestros informes en: <https://www.firstcfa.com/es/novedades>

Para mayor información comunicarse con:

Guillermo Barbero
Socio FIRST CAPITAL GROUP
guillermo.barbero@firstcfa.com
+54 (11) 5256 5029

María Emilia Narizzano
Comunicación Institucional FIRST CAPITAL GROUP
emilia.narizzano@firstcapital.group
+54 911 5526 2109

Acerca de FIRST CAPITAL GROUP

FIRST CAPITAL GROUP es un equipo de profesionales, especialistas en finanzas con más de 30 años de experiencia en brindar soluciones de negocios y financieras. El grupo está integrado por tres compañías:

FIRST CORPORATE FINANCE, orientada a la prestación de servicios de financiamiento, valuación, asesoramiento en fusiones y adquisiciones y reestructuración.

FIRST CAPITAL MARKETS es el brazo ligado a la actividad bursátil, autorizado por la CNV como Agente de Negociación bajo el N° 532 y como Agente de administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión bajo el N°49.

ZUBILLAGA Y ASOCIADOS es líder en el mercado de fideicomisos financieros como agente de revisión y control (master servicer) con una amplia experiencia en la evaluación de cartera de créditos de consumo

Desconta Tu Factura S.A., una plataforma que de modo online y 100% seguro, te permite negociar las facturas de crédito de tu negocio, obteniendo las mejores ofertas de descuento de manera simple y sin necesidad de contar con una cuenta bancaria ni presentar documentación financiera.

En los últimos 20 años, FIRST CAPITAL GROUP ha estructurado más de 1400 operaciones securitizadas por más de \$ 100.000 millones; ha realizado más de 500 valuaciones en todo Latinoamérica; y participado en la creación y el desarrollo de sistemas de créditos para consumo por más de \$10.000 millones.