

Arranca el mercado de securitización de los créditos hipotecarios UVA

El Banco Hipotecario sale a vender su cartera de hipotecas para hacerse de liquidez y poder dar más créditos.

Gustavo Bazzan
gbazzan@clarin.com

El Banco Hipotecario dará en los próximos días el puntapie inicial al **mercado de la securitización de hipotecas**. Se trata de una operación muy común en los mercados de capitales desarrollados y está ideada para darle **más liquidez a las líneas de créditos para la vivienda**.

En resumen, lo que hizo el Hipotecario es armar un fideicomiso cuyo activo son cientos de hipotecas que generó el propio banco desde 2016 a partir del otorgamiento de créditos hipotecarios UVA. Respaldados por esos activos -y los fondos que ingresan mes a mes por el pago de las cuotas de dichos créditos- el banco emitirá papeles de deuda que colocará entre inversores. Dichas hipotecas geberneradas en préstamos hipotecarios concedidos, en su mayoría, a UVA más 5%.

Concretamente, el banco armó un "pozo" de hipotecas por 440 millones de pesos y contra ese activo subyacente emitió papeles de deuda por el equivalente a 19.210.114 UVA (ayer cada UVA valía \$22,87).

El instrumento creado se llama Fideicomiso Financiero CHA UVA I y se



Sede central. El histórico edificio del Banco Hipotecario, en la city.

emitirán tres papeles de deuda diferentes. Tramo A que concentrará el 45% del activo, tendrá una duration de 2,9 años y pagará una tasa del 4,75% anual más UVA. El tramo B tendrá el 30% del activo, una duration de 6,3 años y pagará una tasa anual del 5,5% más UVA.

Un tercer tramo, de duration 11,6 años, por el 25% restante del activo, serán certificados de participación que, se estima, quedarán en manos del banco emisor, a manera de reaseguro.

Como es habitual en estos instrumentos, los dueños del tramo A tienen prioridad de cobro, luego cobran

los del tramo B y finalmente los papeles que quedarán en manos del propio Hipotecario

Según el Hipotecario "la primera emisión de Cédulas Hipotecarias UVA se produce en un contexto económico favorable para la realización de este tipo de estructuras financieras que contribuyen a la sustentabilidad del creciente mercado de crédito hipotecario en el país. Desde el lanzamiento en 2016, Banco Hipotecario lleva escriturados 1.482 millones de pesos en préstamos UVA, tanto para adquisición como para construcción de viviendas.

Se calcula que los papeles de deuda

que se emitirán en una semana, irán a parar a manos de aseguradoras, fondos de inversión y no se descarta alguna participación de la ANSeS.

Se espera que a partir de ahora los bancos limiten al Hipotecario, dado que en 2017 y lo que va del año la demanda de créditos crece por encima de la captación de depósitos. Dado que el colchón de liquidez de los bancos se está achicando, lo lógico sería que los bancos más activos en el otorgamiento de créditos hipotecarios opten por securitizar sus carteras. Claro que para ello deberá apelar a las hipotecas que rindan no menos del 5% anual. ■