



Mercado inmobiliario, situación habitacional y demanda potencial de créditos hipotecarios en la Ciudad de Buenos Aires

Agosto de 2010

Informe
de resultados **431**

Mercado inmobiliario, situación habitacional y demanda potencial de créditos hipotecarios en la Ciudad de Buenos Aires

El presente informe posee dos objetivos: por un lado examinar la evolución del mercado inmobiliario en relación con el mercado de la construcción en la Ciudad de Buenos Aires en los últimos veinte años y, por el otro, realizar una aproximación a la demanda potencial de créditos hipotecarios por parte de los hogares residentes en la Ciudad, según su situación habitacional y sus ingresos disponibles.

Resumen ejecutivo

- Casi medio millón de hogares necesita una mejora habitacional (casi el 40% de los hogares de la Ciudad). La situación más crítica se da en los hogares que no son propietarios y viven hacinados y en los ubicados en villas, casas tomadas y núcleos habitacionales transitorios.
- Dentro del grupo de hogares que requieren una vivienda propia o el cambio de la suya por una más grande, solo 12.000 hogares (3% de los que necesitan, y 1% del total de hogares de la Ciudad) estaría en condiciones de tomar un crédito hipotecario, con inferior probabilidad para los más necesitados dentro de este grupo.
- El mercado inmobiliario sólo ofrece posibilidades de acceso a ese 1% de los hogares con vivienda deficitaria de la Ciudad, y a los que sin necesitar una mejora habitacional podrían acceder a un crédito (alrededor del 12,5% de los hogares de la Ciudad). En síntesis, 165.000 hogares porteños calificarían para tomar un crédito hipotecario, equivalentes a 13,5% del total del distrito.
- Dado el crecimiento del mercado inmobiliario en los últimos años (4,4% anual acumulativo entre 2002 y 2007), se puede afirmar que el mismo está sostenido en base a ahorros y no a ingresos corrientes, fundamentalmente de los estratos socioeconómicos más altos. También se ha visto favorecido por las adquisiciones de personas del interior del país, en particular por aquellos que se han beneficiado de los altos precios y volúmenes de producción agropecuaria. Asimismo, también

representó un componente significativo la compra de propiedades por parte de extranjeros y de argentinos que residen en el exterior.

- Para un acceso masivo al crédito hipotecario de los sectores que no son propietarios resulta condición necesaria el establecimiento de mejores condiciones por parte de los bancos. Es imprescindible una política adicional por parte del Estado enfocada a resolver el déficit de vivienda. Esta podría incluir, por ejemplo: la construcción de viviendas populares, líneas de créditos blandos para sectores medios/medio bajos; subsidios dirigidos a familias y/o personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional (tanto por desalojo, como por pérdida de la vivienda por catástrofe); y la recuperación de inmuebles deteriorados ubicados en el casco histórico de la Ciudad¹.

Mercado de la construcción y compra y venta de inmuebles

Un interesante ejercicio para pensar el comportamiento del mercado de la construcción en los últimos años resulta de la comparación entre la superficie solicitada para construcciones nuevas residenciales (univiviendas y multiviviendas) y la compra-venta de inmuebles (escrituras traslativas de dominio y escrituras hipotecarias). Ese cociente refleja claramente la relación existente entre lo que se construye y su realización en el mercado (a través de la venta). No obstante que el indicador de escrituras incluye tanto a las propiedades nuevas como a las usadas², se considera una valiosa aproximación de la transferencia de dominio de las unidades a estrenar. A efectos de analizar la *performance* de dicha relación, se tomó al año 1991 como base; asimismo, dado que diversas estimaciones suponen que entre el período de construcción y el de compra-venta habría un lapso de entre 16 y 17 meses³, se utilizó un año de desfase para la consideración de ambos indicadores (es decir, que en el año base (1991), el valor 100 es la relación entre la construcción efectuada en 1990 y las escrituras de 1991, y así sucesivamente).

¹ Una propuesta exhaustiva de posibles soluciones para abordar la problemática habitacional en la Ciudad de Buenos Aires se encuentra en *La cuestión habitacional en la Ciudad de Buenos Aires y las características de la pobreza estructural. Informe de Situación Social de la Ciudad de Buenos Aires*. Subsecretaría de Gestión Social y Comunitaria-Secretaría de Desarrollo Social, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2003).

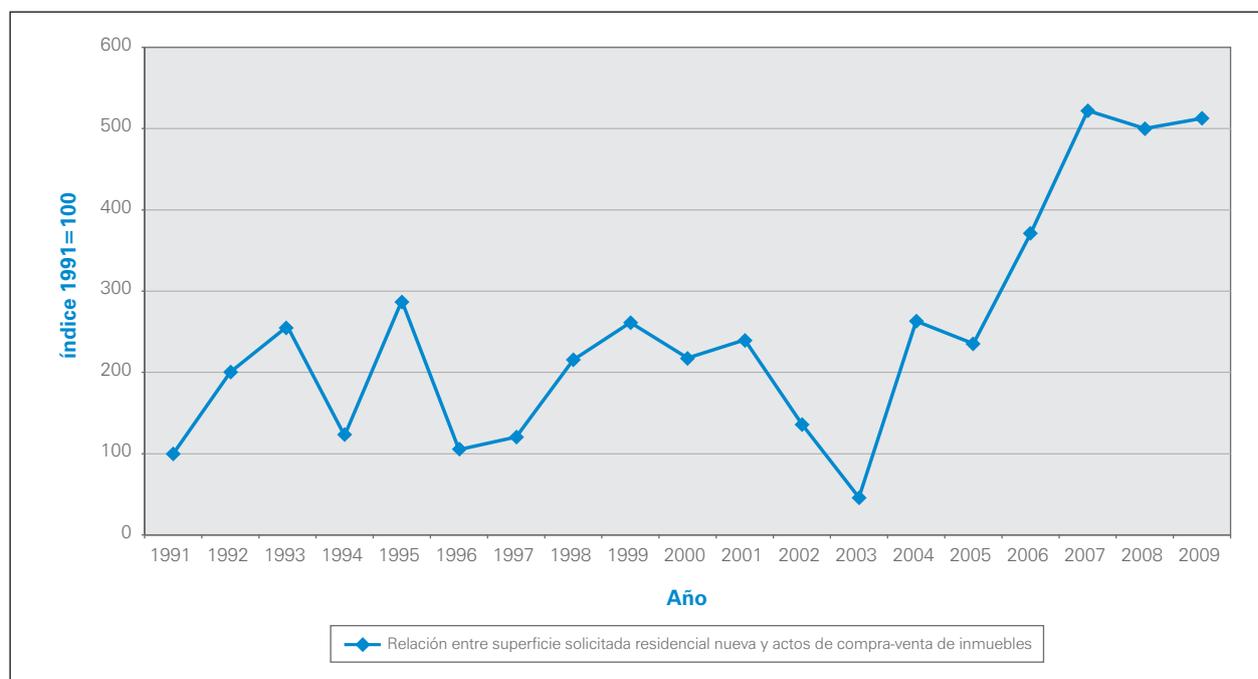
² En todo caso, la inclusión de las propiedades usadas en la compra-venta subestima la relación que muestra este indicador, debido a que aumenta el denominador.

³ Al respecto, véase *Anuario Estadístico 2008*, Ciudad de Buenos Aires, p. 301.

La dinámica de este indicador resulta elocuente: a partir del año 2005, la relación entre lo que se construye y lo que se vende en la Ciudad de Buenos Aires aumentó considerablemente (Gráfico 1). Esto significa que el *boom* que verificó la construcción desde entonces, no tuvo su correlato en el

mercado de compra-venta, lo que supone que una parte de las nuevas propiedades no pudo ser absorbida por la demanda. Esta situación difiere con lo sucedido durante los años noventa, cuando el auge de la construcción estuvo acompañado por el dinamismo en la escrituración.

Gráfico 1 | Relación entre la superficie solicitada para construcciones residenciales nuevas (univiviendas y multiviviendas) y la compra venta de inmuebles (escrituras traslativas de dominio y escrituras hipotecarias). Base 1991=100. Ciudad de Buenos Aires. Años 1991/2009



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGROYC y del Registro de la Propiedad Inmueble.

Esta situación del mercado de compra-venta, explicaría la progresiva baja de la actividad de la construcción que aconteció a partir del segundo semestre de 2007, luego de cuatro años de subas ininterrumpidas. En tal sentido, la imposibilidad de realizar en el mercado la inversión efectuada (mediante la venta de los nuevos departamentos construidos), habría desalentado a los inversores de seguir construyendo.

A su vez, este fenómeno incide positivamente en el mercado de alquiler, dado que muchas propiedades nuevas comenzaron a ofertarse allí, con la consecuente contención de la suba en los precios de las locaciones. De acuerdo a relevamientos propios realizados en base al sistema *Buscainmueble*, en el mes de octubre de 2008, la oferta de departamentos a estrenar en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires tuvo un incremento de 30%. Esta mayor oferta sería la causa principal de que el aumento interanual de precios de los alquileres (12% para el promedio de la Ciudad) sea relativamente moderado en comparación con la evolución del nivel general de precios de la economía. En tal marco, en octubre de 2009,

más de uno de cada cinco alquileres en la Ciudad de Buenos Aires fueron publicados como “a estrenar”, mientras que en el mismo mes de 2007, los mismos representaban solamente 10% de la oferta.

Lo anterior remite, en última instancia, a las dificultades que existen actualmente para la adquisición de una vivienda a través del crédito hipotecario. Esto se ve reflejado en que, a diferencia de los años noventa, cuando las escrituras hipotecarias llegaron a significar el 25% del total de actos notariales (lo que pone en evidencia el lugar del crédito dentro del mercado de la compra-venta de inmuebles), actualmente las mismas representan solo 6% del total. Esta situación da cuenta de que la dificultad de acceso a una vivienda constituye un problema estructural, asociado tanto a los bajos salarios relativos de una buena parte de la población en relación con el precio de las propiedades (la “relación cuota-ingreso”), como a las condiciones precarias de los puestos de trabajo, que ponen a los individuos por fuera de la posibilidad de acceso al sistema crediticio. En menor medida, impacta la distribución por edad de una población estancada desde mediados de siglo pasado y envejecida.

Estimación de la demanda de créditos hipotecarios por los hogares residentes en la Ciudad de Buenos Aires

Este ejercicio se propone medir la demanda y la posibilidad de acceso al crédito hipotecario por parte de los hogares residentes en la Ciudad de Buenos Aires que habitan en viviendas, clasificados según el tipo y las necesidades habitacionales que presentan. Para ello, se utilizaron datos provenientes de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (situación habitacional e ingreso disponible para los hogares de la Ciudad de Buenos Aires), del Sistema *Buscainmueble*⁴ (valores de los inmuebles de referencia a octubre de 2008)

y de los créditos hipotecarios vigentes en el mercado en el cuarto trimestre de 2008 (tasas, plazos y condiciones de acceso).

En principio, se clasificó a los hogares según su situación habitacional⁵, y se calculó la necesidad habitacional mínima que implica una relación aceptable entre la cantidad de miembros del hogar y el número de ambientes de la vivienda (un máximo de dos personas por ambiente)⁶ (Cuadro 1). Cabe destacar que no se incluye a los hogares sin vivienda, en condición de calle. De acuerdo con estos criterios los hogares quedaron clasificados de la siguiente forma⁷:

Cuadro 1 | Hogares que habitan en viviendas según situación habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Situación habitacional de los hogares	Cantidad	%
Deficitarios por lugar de residencia, tipo de vivienda o régimen de tenencia de la vivienda ¹	86.000	7,1
Inquilinos que residen en casa o departamento ²	368.000	30,1
Propietarios de viviendas residenciales hacinados	3.000 ^a	0,3
Subtotal Hogares que necesitan mejora habitacional	458.000	37,5
Propietarios de viviendas residenciales no hacinados	736.000	60,2
Excluidos por cantidad de miembros o por compartir vivienda	28.000	2,3
Total de Hogares de la Ciudad de Buenos Aires	1.222.000	100,0

¹ Incluye hogares residentes en viviendas en villas de emergencia, inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas. También aquellos en viviendas deficitarias (ranchos, casillas, etc) o con regímenes de propiedad irregulares (ocupantes de hecho, propietarios de la vivienda solamente).

² Incluye hogares que alquilan y ocupantes por trabajo, préstamo o cesión gratuita.

^a Estimación con elevado coeficiente de variación (superior a 15%).

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la EAH 2008.

Para llevar a cabo el ejercicio, se optó por tomar una única línea de crédito hipotecario, eligiendo al Crédito "Ciudad Vivienda" del Banco Ciudad -de tasa variable, con sistema de amortización francés y financiamiento de hasta el 70% del valor de la propiedad- debido a su trayectoria continua en el mercado, su alta participación en los préstamos de este tipo otorgados en la Ciudad de Buenos Aires y sus requisitos más accesibles que el promedio de los créditos para la adquisición de vivienda.

Según la situación habitacional y las necesidades mínimas teóricas de cada hogar (al menos un cuarto cada dos personas) se determinó el tamaño de la vivienda requerido y se calculó su valor en el mercado para luego determinar el monto del crédito necesario para su adquisición (en caso de que no fueran propietarios) o su reemplazo por una unidad más grande (si ya fueran dueños de alguna). Finalmente, se confrontó ese valor con el ingreso disponible⁸ en el hogar,

a fin de evaluar su posibilidad o no de acceso a un crédito hipotecario. De esta forma se plantearon tres escenarios: a) para los hogares inquilinos o con viviendas deficitarias, se les calculó el importe de un crédito que cubra el 70% del precio inmueble necesario; b) para los hogares propietarios hacinados se valorizó el inmueble que poseen y el que necesitarían, calculando así la diferencia según precios de referencia de mercado; c) para los hogares propietarios no hacinados, se computó el monto de un crédito para adquirir un inmueble con un ambiente más que el que poseen.

Tomando en cuenta los requisitos bancarios, se realizaron cuatro ejercicios que combinan las diferentes categorías ocupacionales de la población (las que dan lugar a múltiples ingresos laborales considerados válidos por el banco), con la edad de los tomadores del crédito y plazos de cancelación (10 o 15 años). De todos los miembros de cada hogar, fueron sumados únicamente los ingresos de el/la jefe/a de hogar

⁴ El Sistema *Buscainmueble* recoge la oferta de propiedades usadas y a estrenar, en venta y alquiler de la Ciudad de Buenos Aires y otros distritos del interior, que se coloca a través de una red de más de 1.000 inmobiliarias de todo el país. Entre los datos de la base utilizada figuran dirección, superficie, cantidad de ambientes y precio de los inmuebles.

⁵ Para evaluar la situación habitacional se tuvieron en cuenta las siguientes variables: Cantidad de hogares por vivienda; Tipo de vivienda; Régimen de tenencia de la vivienda; Cantidad de miembros del hogar; Cantidad de ambientes de uso exclusivo del hogar; Dominio de residencia.

⁶ Existen distintos criterios para detectar el hacinamiento en un hogar. Según el índice de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), se consideran hacinados aquellos hogares con más de tres personas por cuarto. Pero de acuerdo con la EAH de la Ciudad de Buenos Aires, se define como hacinado, al hogar que tiene más de 2 personas por cuarto, en promedio.

⁷ Se decidió excluir en este ejercicio a aquellos hogares que comparten vivienda y a los que cuentan con 9 o más miembros debido a la falta de oferta de unidades del tamaño adecuado y los arreglos habitacionales específicos que dichos hogares poseen y cuya complejidad excede los objetivos de este análisis.

⁸ Para calcular el ingreso disponible en cada hogar, véase el Anexo metodológico.

y de su cónyuge (en caso de existir), quedando excluidos los ingresos laborales generados por otros miembros del hogar. Con respecto al ingreso comprobable, se usó la información relevada por la EAH como aproximación a las variables involucradas como requisitos del banco.

Una vez obtenidas las características y condiciones del crédito hipotecario de referencia, conocidos la situación habitacional de los hogares de la Ciudad, los valores de referencia de los inmuebles y los ingresos disponibles en cada hogar, se procedió a calcular el valor de las distintas cuotas y el ingreso mínimo necesario en el hogar para cada una de las tres situaciones planteadas anteriormente: hogares no propietarios, hogares propietarios hacinados y hogares propietarios no hacinados. Finalmente, se comparó el valor del ingreso mínimo requerido en cada situación particular, con el ingreso disponible de cada hogar (de jefe y cónyuge) de forma tal que el valor de la cuota no superase el 30% del ingreso disponible del hogar.

La EAH no releva datos acerca del ahorro de los hogares, las transferencias que ocurran entre ellos ni su acumulación patrimonial (salvo en el caso de los hogares propietarios que podrían cambiar su vivienda por otra de mayor tamaño).

Por ello es que en estos ejercicios la capacidad de los hogares de acceder a un crédito hipotecario está dada únicamente por la relación cuota/ingreso, independientemente de la existencia de ahorro previo. Así, el cobro de una herencia, por ejemplo, que es una situación que puede modificar sustancialmente los incentivos de consumo individuales y las perspectivas de adquisición de una vivienda propia, así como disponer de una vivienda propia diferente a la que ocupan quienes se declaran inquilinos (algo frecuente en familias que recién se formaron y en las que se agrandaron y que, al no contar con la diferencia para adquirir un departamento más grande, optan por alquilar el que ocupan) no se contemplan aquí.

También, se consideró la situación del hogar frente a las Canastas de Consumo de la Ciudad de Buenos Aires; entendiéndose que éste podría afrontar el pago de una cuota para un crédito hipotecario solo si la suma de sus ingresos por todo concepto (ingreso total familiar) es superior al costo de la Canasta Total según el Sistema de Canastas de la Ciudad⁹.

Los resultados según la distinta composición de ingresos disponibles, el plazo del crédito y la edad de los tomadores del mismo¹⁰, son los siguientes (Cuadro 2):

Cuadro 2 | Hogares según régimen de tenencia, condición de hacinamiento y situación frente al crédito. Estimación aproximada y distribución porcentual. Distintos Ejercicios¹. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Tipo de hogar y situación frente al crédito	Ejercicio 1		Ejercicio 2		Ejercicio 3		Ejercicio 4	
	Cantidad de hogares	Porcentaje de Hogares						
No propietario que podría acceder al crédito necesario	7.000 ^a	1	8.000 ^a	1	11.000	1	12.000	1
No propietario que no podría acceder al crédito necesario	448.000	37	447.000	37	444.000	36	443.000	36
Propietario hacinado que podría acceder al crédito necesario	1.000 ^b	0	1.000 ^b	0	1.000 ^b	0	2.000 ^c	0
Propietario hacinado que no podría acceder al crédito	3.000 ^c	0	3.000 ^b	0	3.000 ^b	0	2.000 ^c	0
Propietario no hacinado que podría acceder al crédito para una propiedad con un ambiente más	136.000	11	116.000	10	188.000	15	153.000	13
Propietario no hacinado que no podría acceder al crédito para una propiedad con un ambiente más	599.000	49	619.000	51	547.000	45	582.000	48

Continúa

⁹ Para más información sobre el Sistema de Canastas de Consumo de la Ciudad de Buenos Aires y sus implicancias sobre las condiciones de vida según el ingreso en 2008, véase el Informe de Resultados 412: Condiciones de vida de los hogares y residentes en la Ciudad de Buenos Aires. Año 2008, Dirección General de Estadística y Censos. Enero de 2010.

¹⁰ Para profundizar en la edad de los posibles aportantes para la cuota del crédito, véase el Anexo metodológico.

Cuadro 2

Hogares según régimen de tenencia, condición de hacinamiento y situación frente al crédito. Estimación aproximada y distribución porcentual. Distintos Ejercicios¹. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Conclusión

Tipo de hogar y situación frente al crédito	Ejercicio 1		Ejercicio 2		Ejercicio 3		Ejercicio 4	
	Cantidad de hogares	Porcentaje de Hogares						
Excluidos	28.000	2	28.000	2	28.000	2	28.000	2
Total de Hogares de la Ciudad	1.222.000	100	1.222.000	100	1.222.000	100	1.222.000	100

¹ Ejercicio 1: Aportantes: Jefe/a y/o cónyuge de hasta de 55 años inclusive para créditos a 10 años. Ingreso disponible: solo el ingreso de la ocupación principal de los asalariados formales sin contrato a término.

Ejercicio 2: Aportantes: Jefe/a y/o cónyuge de hasta de 50 años inclusive para créditos a 15 años. Ingreso disponible: solo el ingreso de la ocupación principal de los asalariados formales sin contrato a término.

Ejercicio 3: Aportantes: Jefe/a y/o cónyuge de hasta de 55 años para créditos a 10 años. Ingreso disponible: El ingreso de la ocupación principal de los asalariados formales sin contrato a término, de los trabajadores por cuenta propia y de los patrones.

Ejercicio 4: Aportantes: Jefe/a y/o cónyuge de hasta de 50 años para créditos a 15 años. Ingreso disponible: el ingreso de la ocupación principal de los asalariados formales sin contrato a término, de los trabajadores por cuenta propia y de los patrones.

^a Estimación con elevado coeficiente de variación (superior a 10%).

^b Estimación con elevado coeficiente de variación (superior a 20%).

^c Estimación con elevado coeficiente de variación (superior a 15%).

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*, tasas vigentes en Crédito Hipotecario "Ciudad Vivienda" del Banco Ciudad y de la EAH 2008.

Los ejercicios fueron planteados con préstamos a 10 y 15 años, razón por la cual no fueron considerados aportantes para amortizar el crédito los jefes y/o cónyuges que tuviesen actualmente más de 55 o 50 años respectivamente. Cabe aclarar que más del 50% de los hogares de la Ciudad tienen jefes mayores de 50 años, a lo que debe sumarse que solo el 27,5% de los hogares posee cónyuges de entre 21 y 50 años, factor demográfico que reduce significativamente la población con posibilidades de acceder a estos créditos.

A continuación, se mencionan los principales resultados del ejercicio 4 porque resulta el que presenta las condiciones de acceso más flexibles, dado que los créditos se otorgan a 15 años, y toman tanto el ingreso de la ocupación principal de los asalariados formales sin contrato a término, como el de los trabajadores por cuenta propia, y el de los patrones. Es interesante remarcar que los préstamos a mayor plazo no reducen significativamente la cuota a abonar por los potenciales adjudicatarios, debido a que las tasas actuales son muy elevadas y por ende acumulan muchos intereses. Entre un crédito a 10 años y un crédito a un plazo de 15 años, el valor de la cuota mensual solo se reduce 10,1% siendo que el plazo de amortización de deuda aumenta un 50%. Se termina pagando entre 2,08 y 2,8 veces el valor corriente del inmueble, según que el plazo de vencimiento sea a 10 o 15 años.

1) Hogares no propietarios

Los hogares no propietarios conforman el subconjunto más numeroso entre los que necesitan mejoras en sus

condiciones de vivienda: se trata de aproximadamente 455.000 hogares. Este ejercicio pone en evidencia que apenas 1% de los hogares de la Ciudad resultan no propietarios capaces de calificar para la obtención de un crédito hipotecario, de acuerdo a los valores de oferta de propiedades para el conjunto de la Ciudad de Buenos Aires. Se trata de 11.000 hogares, que representan solamente 2% de los no propietarios (Gráfico 2). En tanto, más de 35% de los hogares del distrito son no propietarios que, dado su ingreso y/o su baja calidad de inserción en el mercado de trabajo, quedan afuera de dicha posibilidad¹¹.

Gráfico 2 | Hogares no propietarios según su acceso al crédito. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*, tasas vigentes en Crédito Hipotecario "Ciudad Vivienda" del Banco Ciudad y datos de la EAH 2008.

¹¹ Si se considerara el ejercicio 2, que refiere a créditos a 15 años y toma en cuenta solo el ingreso de la ocupación principal de los asalariados formales sin contrato a término, en tanto, el porcentaje de no propietarios en condiciones de acceder a un crédito se reduce a 0,6% de los hogares de la Ciudad (7.515 hogares).

Por otro lado, resulta significativo que, dentro de los hogares no propietarios que podrían acceder a un crédito, ninguno se encuentra hacinado y, en particular, sólo el 26% tiene más de una persona (por ambiente (con un máximo de dos). O sea que casi 3 de cada 4 hogares no propietarios que serían candidatos a tomar un crédito hipotecario habitan en viviendas que, según criterio de hacinamiento, son cómodas (tienen hasta una persona por cuarto).

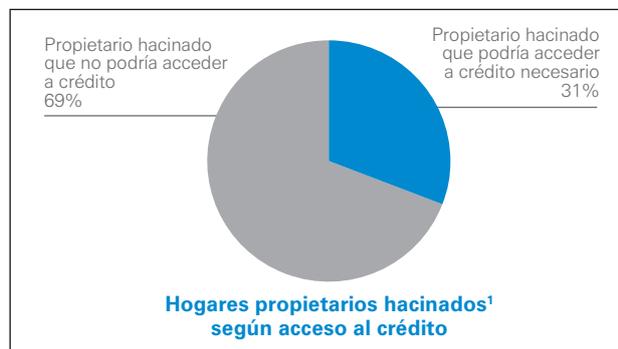
En el extremo opuesto, si se considera la situación más restrictiva (ejercicio 1), que toma solo el aporte de la ocupación principal de los asalariados formales sin contrato a término, y créditos a 10 años para personas de hasta 55 años), el porcentaje de hogares de la Ciudad capaces de acceder a un crédito hipotecario se reduce prácticamente a cero (7.000 hogares).

Esta situación da cuenta de que la dificultad de acceso a una vivienda para los hogares no propietarios constituye un problema estructural, asociado, tanto a los bajos salarios de una buena parte de la población (excesiva relación cuota-ingreso), como a las condiciones precarias de los puestos ocupados, que ponen a los individuos por fuera de la posibilidad de acceso al sistema crediticio. En menor medida, influye la edad de quienes encabezan estos hogares, lo que a su vez se vincula con el envejecimiento de la población porteña.

2) Hogares propietarios hacinados

En cuanto a los hogares propietarios hacinados (más de dos personas por ambiente), su peso en el total es marginal, con un valor absoluto cercano a los 4.000 hogares, según datos de la Encuesta Anual de Hogares. Entre 25% y 31% estaría en condiciones de tomar un crédito para la adquisición de un ambiente más, según cuáles sean las exigencias definidas¹² (Gráfico 3).

Gráfico 3 | Hogares propietarios hacinados según su acceso al crédito. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008



¹ Estimación con elevado coeficiente de variación (superior a 20%).

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*, tasas vigentes en Crédito Hipotecario "Ciudad Vivienda" del Banco Ciudad y datos de la EAH 2008.

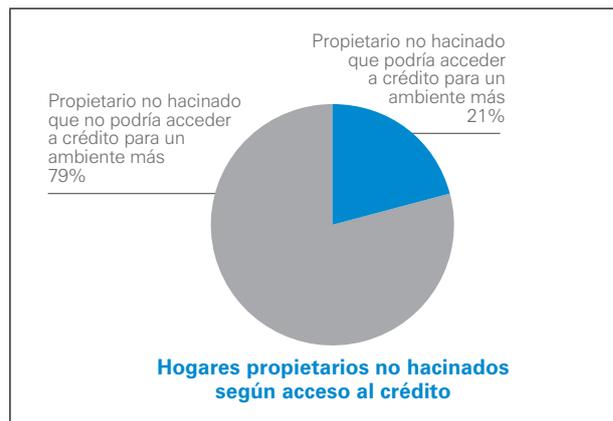
¹² Cabe advertir que por la escasa cantidad de hogares con estas características y porque el origen de los datos es muestral, las estimaciones presentan coeficientes de variación elevados.

¹³ Si se considera el ejercicio 2 (Cuadro 2), el porcentaje de hogares con capacidad de acceso al crédito se reduce al 15% dentro de los hogares propietarios (9,1% del total de hogares de la Ciudad).

3) Hogares propietarios no hacinados

Los hogares propietarios no hacinados en la Ciudad de Buenos Aires se estiman en más de 730.000, de los cuales, según los criterios menos restrictivos, un 21% estaría en condiciones de acceder a un crédito hipotecario para obtener un ambiente extra¹³ (153.000 hogares, que representan un 13% de los hogares de la Ciudad) (Gráfico 4). Entre éstos, casi las tres cuartas partes tienen un ambiente o menos por persona.

Gráfico 4 | Hogares propietarios no hacinados según su acceso al crédito. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*, tasas vigentes en Crédito Hipotecario "Ciudad Vivienda" del Banco Ciudad y datos de la EAH 2008.

Asimismo, resulta significativo que, con las mismas exigencias pero con un menor plazo de cancelación del crédito hipotecario -10 años-, lo que aumenta la edad tope para los tomadores del préstamo de 50 a 55 años (ejercicio 3), dicho porcentaje se amplía al 25,6% de los hogares propietarios no hacinados (188.327 hogares). Este importante crecimiento se relaciona con el alto peso que tiene el segmento de población de entre 50 y 55 años y por la disminución en los intereses que implica un plazo de cancelación 33% menor.

De esta manera, como puede verse, la mayor posibilidad del acceso al crédito se ubica dentro del segmento de los propietarios no hacinados; es decir, entre aquellos que en la actualidad no presentan un déficit en su condición de vivienda. . Esto se encuentra asociado a que los montos a solicitar son muchísimo menores, dado que las personas ya poseen un inmueble, y solo necesitan obtener la diferencia para adquirir un ambiente más (en promedio \$ 41.000).

Anexo Metodológico

Ciudad Vivienda - Banco Ciudad

Para acceder al crédito bancario existen requisitos de edad, condición de actividad, categoría ocupacional, antigüedad y formalidad en el empleo, tipo y monto de ingresos y ahorro previos. Está en condiciones de solicitar un préstamo hipotecario la población ocupada, mayor de 20 años y con una edad máxima de 65 años al momento de la cancelación del crédito. Las exigencias varían según la categoría ocupacional: los empleados en relación de dependencia deben demostrar una antigüedad mínima de dos años en el empleo actual o bien seis meses en el empleo anterior; por su parte, tanto los trabajadores independientes como los monotributistas (patrones y trabajadores por cuenta propia, según la EAH) deben demostrar una antigüedad mínima de dos años desde su inscripción en la AFIP. Es condición para todo ocupado que desee solicitar un crédito hipotecario el contar con empleo registrado y sin contrato a término. Finalmente, el solicitante deberá tener un ahorro mínimo equivalente al 30% del valor de inmueble y la relación monto solicitado-valor de la cuota no debe ser mayor al 30% del ingreso familiar disponible.

En la EAH, el dato de la categoría ocupacional (patrón, trabajador por cuenta propia, asalariado formal o informal, trabajador familiar) es relevado únicamente para la ocupación principal, por cuanto se optó por tomar en cuenta a esta como única. Por otra parte, la EAH no releva datos acerca de la condición de los trabajadores por cuenta propia o de los patrones frente a la AFIP, por cuanto se desconoce si estos trabajadores tienen carácter de monotributistas o autónomos, y en que categoría les corresponde tributar.

Tampoco es posible determinar la antigüedad en el puesto de los trabajadores ocupados, dato que fue parcialmente subsanado a partir de la información que surge de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH-INDEC). Por estas razones, se concluyó por considerar solo dos tipos de ingresos disponibles por hogar, uno de máxima restricción y otro de mínima:

- ➔ Máxima restricción de ingresos: Ingreso de la ocupación principal solamente de lo/as jefes/as asalariados formales (con descuento jubilatorio) sin contrato a término y de sus cónyuges (si hubiera) con iguales características (excluye: asalariados informales, patrones, trabajadores por cuenta propia, asalariados formales con contrato a término).
- ➔ Mínima restricción de ingresos: Ingreso de la ocupación principal de lo/as jefes/as asalariados formales (con descuento jubilatorio) sin contrato a término + Ingreso de la ocupación principal de lo/as jefes/as trabajadores por cuenta propia + Ingreso de la ocupación principal de los/as jefes/as patrones y de sus cónyuges (si hubiera) con iguales características (excluye: asalariados informales, asalariados formales con contrato a término).

A continuación se presentan las tasas y montos de la cuota inicial y la cuota promedio para créditos a 10 y 15 años:

Cuadro 3 | Crédito Hipotecario "Ciudad Vivienda". Tasas y Monto de la Cuota Inicial y promedio para créditos a 120 y 180 meses. Octubre 2008

Monto	Plazo	Tasa Variable		Cuota Promedio (IVA incluido)	Cuota Inicial (IVA incluido)	C.F.T. A.c/IVA ¹
		T.N.A	T.E.A			
\$10.000	120 meses	15,93%	17,15%	\$173,14	\$173,15	19,57%
	180 meses	16,47%	17,77%	\$155,61	\$155,61	19,76%

¹ Incluye: Comisión por Otorgamiento: 1,50% sobre importe acordado, Comisión Administrativa: 3% (mensual sobre el valor de la cuota), Seguro de Vida: Bonificado en un 100% Seguro de Incendio: de acuerdo al plazo, Tasación: \$ 150 + IVA.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la página web oficial del Banco Ciudad en octubre de 2008.

Valorización de los inmuebles de referencia

Para calcular el monto del crédito a solicitar, se valorizó la necesidad habitacional de cada hogar a precios de mercado, según los valores obtenidos del sistema *Buscainmueble* en el período octubre 2008. Para ello se decidió trabajar con la oferta de departamentos usados debido a que en

su gran mayoría dichos inmuebles presentan precios más bajos que los departamentos a estrenar. Se excluyeron en esta oportunidad las casas, debido a la menor oferta de las mismas, su heterogeneidad en la relación cantidad de ambientes-precio, y su ubicación concentrada a ciertos barrios de la Ciudad de Buenos Aires.

Para confeccionar la base de referencia, se eliminaron los registros que poseían una superficie menor a 20 m² o mayor a 200 m², como así también aquellos departamentos que no tenían un precio válido o que se publicaban como reservados o con su proceso de venta suspendido.

Para establecer un precio de referencia para cada valor de cantidad de ambientes, se tomó la mediana de los departamentos usados de hasta 4 ambientes (medida resumen que acumula el 50% de los departamentos de esa categoría), excluyendo en primer lugar los departamentos a estrenar por ser en promedio más caros que los usados. Además, dentro de los últimos, se dejó afuera a los de 5 ambientes o más por su bajo peso dentro de la oferta total, como a las unidades más caras¹⁴, y las presentes en zonas exclusivas de la Ciudad, como los barrios de Recoleta, Puerto Madero y Retiro. Los valores tomados como referencia resultaron entonces:

Cuadro 4

Departamentos usados. Valores publicados de venta y estimados al momento de concretarse la transacción, según cantidad de ambientes. Total Ciudad y grupos de barrios testigo seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. Octubre 2008

Cantidad de Ambientes	Valor inmueble publicado (USD)	Valor inmueble a precio de compra estimado (\$)¹
1	52.000	\$ 183.227
2	62.500	\$ 220.225
3	75.000	\$ 264.270
4	123.000	\$ 433.402

¹ No incluye los gastos de transacción.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

Relación valor cuota del crédito hipotecario-ingreso mínimo necesario

Cuadro 5

Hogares no propietarios, Monto a solicitar (estimado al momento de concretarse la transacción), valor de la cuota mensual a 10 y 15 años e ingreso mínimo, según la cantidad de ambientes el departamento requerido. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Cantidad de Ambientes	Monto a solicitar¹	Cuota a 10 años	Ingreso mínimo requerido	Cuota a 15 años	Ingreso mínimo requerido
1	\$ 128.259	\$ 2.221	\$ 7.402	\$ 1.996	\$ 6.653
2	\$ 154.158	\$ 2.669	\$ 8.897	\$ 2.399	\$ 7.996
3	\$ 184.989	\$ 3.203	\$ 10.676	\$ 2.879	\$ 9.595
4	\$ 303.381	\$ 5.252	\$ 17.509	\$ 4.720	\$ 15.736

¹ El monto a solicitar representa el 70% del valor de inmueble, máxima proporción que puede solicitarse para un crédito hipotecario.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble* y tasas vigentes en Crédito Hipotecario "Ciudad Vivienda" del Banco Ciudad.

Cuadro 6

Hogares propietarios hacinados. Monto a solicitar (estimados al momento de concretarse la transacción), valor de la cuota mensual a 10 y 15 años e ingreso mínimo, según la cantidad de ambientes del departamento que habitan en relación con la requerida. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Situación de hacinamiento	Monto a solicitar	Cuota a 10 años	Ingreso mínimo requerido	Cuota a 15 años	Ingreso mínimo requerido
Posee 1 ambiente y requiere 2	\$ 36.998	\$ 641	\$ 2.135	\$ 576	\$ 1.919
Posee 2 ambientes y requiere 3	\$ 44.045	\$ 763	\$ 2.542	\$ 685	\$ 2.285
Posee 3 ambiente y requiere 4	\$ 169.132	\$ 2.928	\$ 9.761	\$ 2.632	\$ 8.773

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble* y tasas vigentes en Crédito Hipotecario "Ciudad Vivienda" del Banco Ciudad.

¹⁴ De esta manera, se excluyeron los departamentos que por lo general resultan del segmento *premium* y con diversos tipos de *amenities*, es decir, aquellos cuyo valor se encuentra muy por encima del promedio para su tamaño. Se tomaron en consideración los departamentos de 1 ambiente de hasta USD 80.000, los de 2 ambientes de hasta USD 90.000, los de 3 ambientes de hasta USD 100.000 y los de 4 ambientes de hasta USD 200.000.

Cuadro 7

Hogares propietarios no hacinados. Monto a solicitar (estimados al momento de concretarse la transacción), valor de la cuota mensual a 10 y 15 años e ingreso mínimo, según valor estimado de un ambiente extra¹. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Cantidad de ambientes	Monto a solicitar	Cuota a 10 años	Ingreso mínimo requerido	Cuota a 15 años	Ingreso mínimo requerido
1 ambiente extra	\$ 41.000	\$ 710	\$ 2.366	\$ 638	\$ 2.127

¹ El valor de un ambiente extra fue establecido en \$ 41.000, que surge como promedio entre las magnitudes de los departamentos de 1 y 2 ambientes, y de 2 y 3 ambientes.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble* y tasas vigentes en Crédito Hipotecario "Ciudad Vivienda" del Banco Ciudad.

Limitaciones del presente análisis

Cuadro 8

Posibles fuentes de subestimación/ sobreestimación de la cantidad de hogares que podrían acceder a un crédito hipotecario y de subestimación/sobreestimación de los que necesitan vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Posibles fuentes de subestimación en la cantidad de hogares que podrían acceder al crédito hipotecario o de sobreestimación de los que necesitan vivienda	Posibles fuentes de sobreestimación en la cantidad de hogares que podrían acceder al crédito hipotecario o de subestimación de los que necesitan vivienda
<ul style="list-style-type: none"> → Existencia de un ahorro previo/patrimonio mayor al 30% del valor de la vivienda a adquirir en hogares no propietarios. Un caso particular es el de los inquilinos que son propietarios de una vivienda diferente a la que ocupan. → Existencia de otros ingresos disponibles en el hogar mediante el aporte de otros miembros, como los hijos. → Existencia de transferencias entre hogares que funcionan como ahorro previo y que permiten disminuir el valor de la cuota del crédito. → Aportes de parejas no convivientes para la cancelación del crédito, con vistas a una unión futura. → Posibilidad de que mujeres de más de 60 años de edad y varones de más de 55 años tomen un crédito a menores plazos que los aquí computados. 	<ul style="list-style-type: none"> → Falta de ahorro suficiente (30% del valor de la vivienda a adquirir) para solicitar el crédito. → El ingreso disponible computado en los ejercicios menos restrictivos podría ser difícil de comprobar para muchos hogares, especialmente en aquellos donde la fuente principal proviene de una actividad laboral en forma independiente. → Existencia de transferencias hacia otros hogares que disminuyen en el ingreso disponible para el pago de la cuota del crédito (por ejemplo, cuota alimentaria). → Presencia de deudas en proceso de cancelación, tales como hipotecas en hogares de propietarios o por la adquisición de bienes de consumo (autos), que disminuirían el ingreso disponible. → Vivienda habitada de manera no permanente por más personas (por ejemplo, hijos de padres separados con tenencia compartida), que no son computados por las encuestas como la EAH.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble* y tasas vigentes en Crédito Hipotecario "Ciudad Vivienda" del Banco Ciudad.