



# Indicador de accesibilidad a la vivienda propia a través del crédito hipotecario. Octubre de 2007 a marzo de 2015

Informe de resultados

870



Junio de 2015



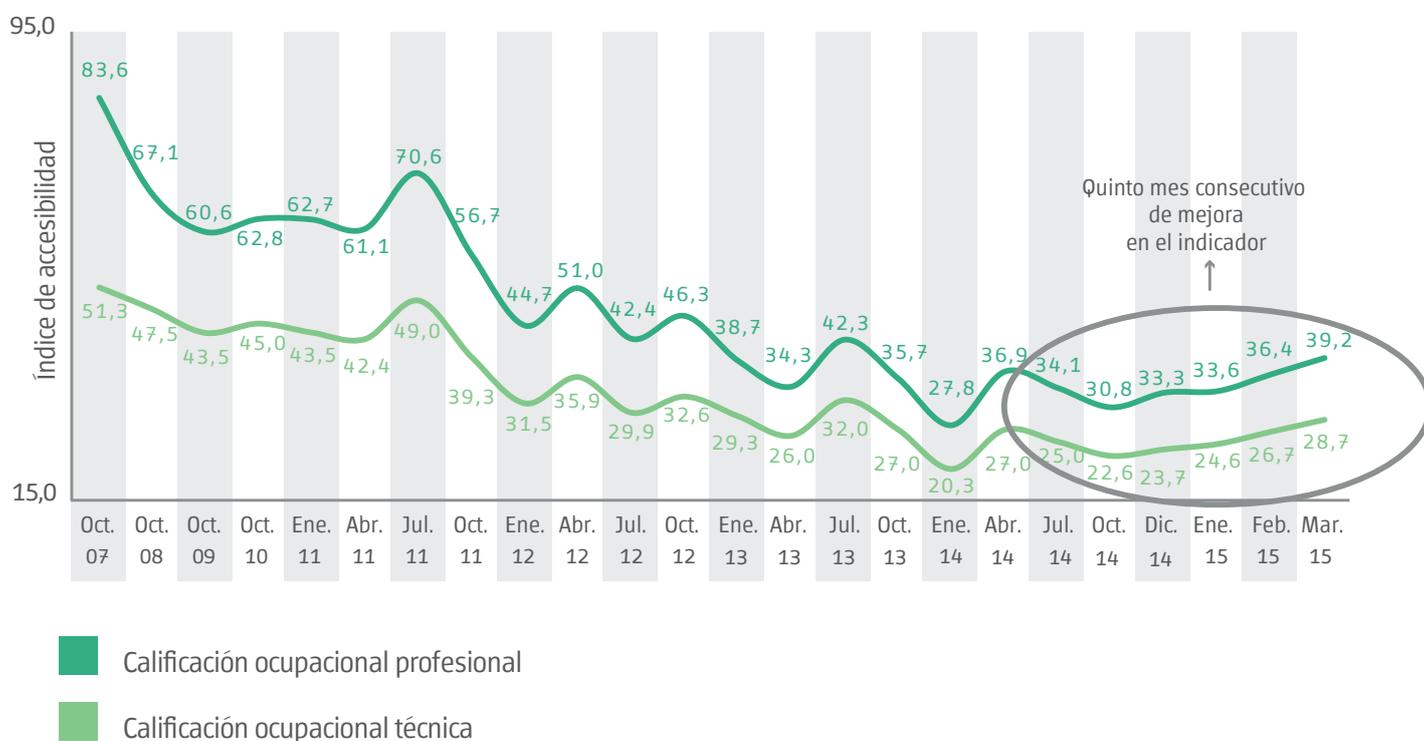
## Indicador de accesibilidad a la vivienda propia a través del crédito hipotecario. Octubre de 2007 a marzo de 2015

### Comentarios generales

- ▶ El **Indicador de Accesibilidad al Crédito** mide cuán cerca o lejos se encuentra el ingreso de una pareja de determinada calificación ocupacional (profesionales, técnicos, etc.) de la Ciudad de Buenos Aires del **Ingreso Mínimo Necesario** para acceder a un crédito bancario con garantía hipotecaria, para la compra de una vivienda usada de 70 m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires.
- ▶ A efectos de calcular el **valor de mercado de la vivienda**, se tomó en cuenta el valor promedio en dólares del m<sup>2</sup> de los departamentos de 3 ambientes usados en la Ciudad de Buenos Aires y se lo multiplicó por la superficie indicada. A efectos de expresar el valor en pesos, se consideró la cotización del tipo de cambio “no oficial” al último día hábil del mes en cuestión.
- ▶ El cálculo del ingreso de la pareja suma el **ingreso promedio** de un varón y una mujer perteneciente al segmento indicado de la calificación ocupacional que surge de la Encuesta Anual de Hogares de la DGEyC de la Ciudad de Buenos Aires y se los actualiza para los períodos intermedios en base al Índice de variación salarial del INDEC.
- ▶ Con el fin del cálculo de la cuota del **crédito bancario** que dicha pareja de asalariados necesitaría para poder comprar una vivienda, se consideró que el préstamo a obtener correspondería al 75% del valor de mercado de la misma, en base al sistema de amortización francés y tomándose como único costo la tasa de efectiva mensual para créditos hipotecarios que surge de la información que publica el BCRA.
- ▶ Para calcular el Ingreso Mínimo Necesario para acceder al crédito hipotecario, se considera que la **cuota del crédito** debe ser equivalente al 30% de dicho ingreso.
- ▶ De este modo, si el **Índice** arroja un valor de 100, significa que el ingreso de la pareja de asalariados es el **Ingreso Mínimo Necesario** para calificar a un crédito por el 75% del valor de un departamento usado de 3 ambientes en la Ciudad o Ciudad de Buenos Aires (70 m<sup>2</sup>). Si el indicador tiene un valor de 90, indica que el ingreso de la pareja de asalariados es equivalente al 90% del Ingreso Mínimo Necesario para calificar a dicho crédito.
- ▶ Por lo tanto, cuanto **más lejano a 100 es el índice** (y por debajo de 100), **más difícil le resultaría a esa pareja tipo acceder al crédito hipotecario**. En este sentido, eventuales aumentos en el valor promedio de las propiedades y/o del dólar informal tienden a alejar a las parejas del crédito hipotecario, al tiempo que aumentos en los salarios y/o bajas en las tasas de interés del mercado, los acercan.
- ▶ A los efectos metodológicos, se tomó como referencia el **Housing Affordability Index** (<http://www.realtor.org/topics/housing-affordability-index>) elaborado por la National Association of Realtors (organización que agrupa cámaras y a agentes inmobiliarios de EE.UU.).

## Indicador de accesibilidad al crédito hipotecario

- ▶ El índice de accesibilidad presenta un ascenso en los últimos 6 meses de 8,4 puntos con respecto a octubre de 2014 para los profesionales y de 6,15 para los técnicos. Esto se le atribuye principalmente al descenso en el valor del dólar informal (11,93%) y al incremento salarial (7,2%) en el mismo período.
- ▶ Sin embargo, la variación interanual presenta un incremento de 2,3 puntos (marzo 2015/ marzo 2014).
- ▶ Las demás variables presentaron comportamientos bastante estables.



**Nota:** la cotización del dólar corresponde al informado en el último día hábil del mes, en [www.ambito.com](http://www.ambito.com).

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble* (hasta septiembre de 2011) y *Adinco* (desde octubre de 2011); DGEyC (EAH), INDEC (Índice de Salarios) y Banco Central de la República Argentina.

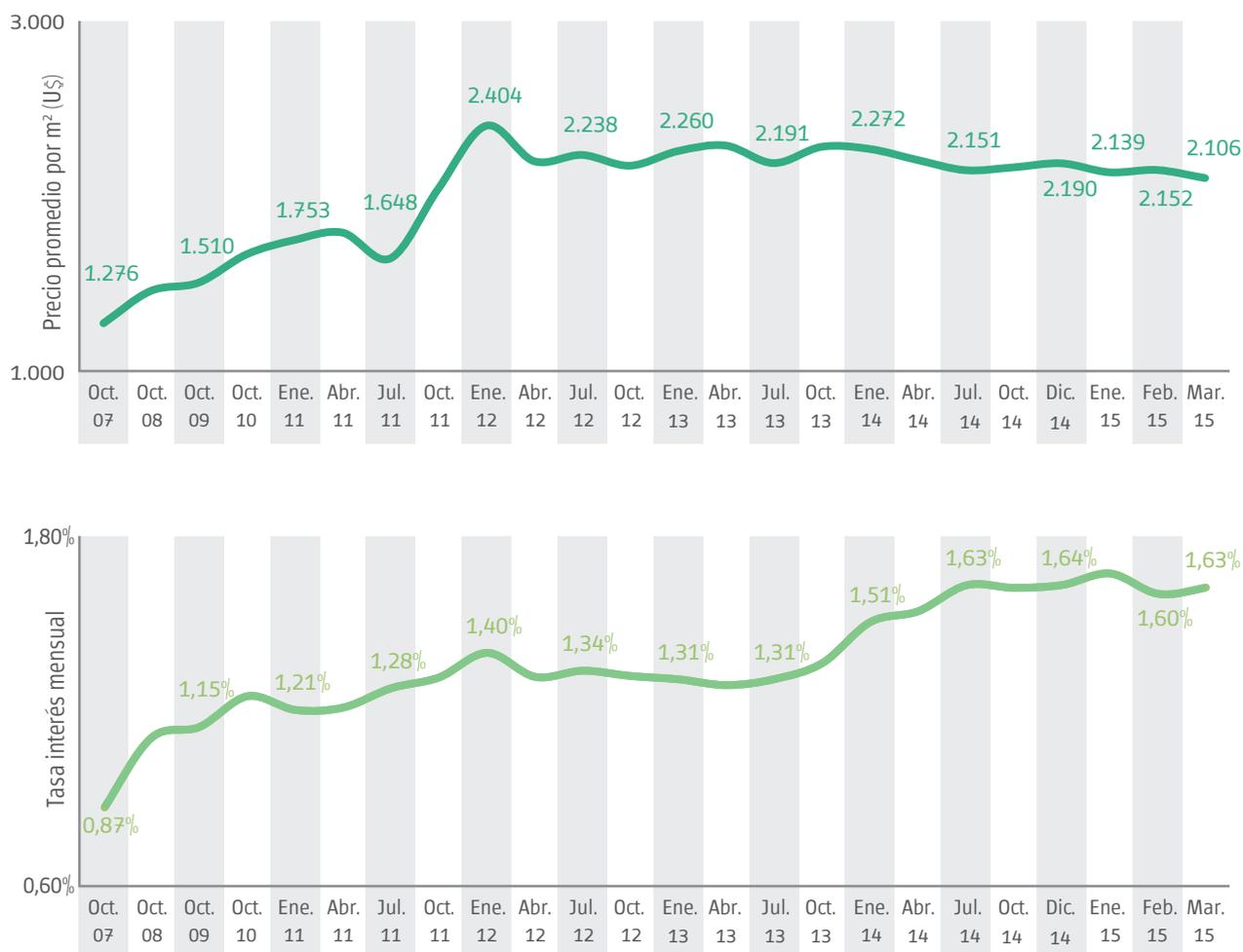
## Proyección y estimación del índice de accesibilidad

- ▶ En octubre de 2007 el índice para una pareja de profesionales fue de 83,5; el máximo histórico dentro de la serie. Para recuperar dicho valor de accesibilidad, las variables deberían tener ahora los siguientes valores.
- ▶ Si se mantuviesen los valores de todas las demás variables constantes, para que el índice retome los valores máximos históricos (Octubre de 2007), la tasa de interés debería ser de 5,18% anual, lo que representa una disminución del 71% respecto del valor actual.
- ▶ En cambio, el ingreso de la pareja de profesionales debería ser de \$ 66.868,48, lo que representa 2,13 veces el ingreso actual (es decir que debería más que duplicarse)
- ▶ De igual modo, se requerirá una baja del 53% del m<sup>2</sup> o del dólar informal para que el índice vuelva a su valor histórico máximo.

Variable	Valor actual	Valor teórico	Diferencia
Tasa de interés	17,96%	5,18%	-71%
Ingresos pareja profesional	\$ 31.368,68	\$ 66.868,48	113%
Precio del m <sup>2</sup>	U\$S 2.106,00	U\$S 988,00	-53%
Dólar informal	\$ 12,62	\$ 5,92	-53%

## Anexo I

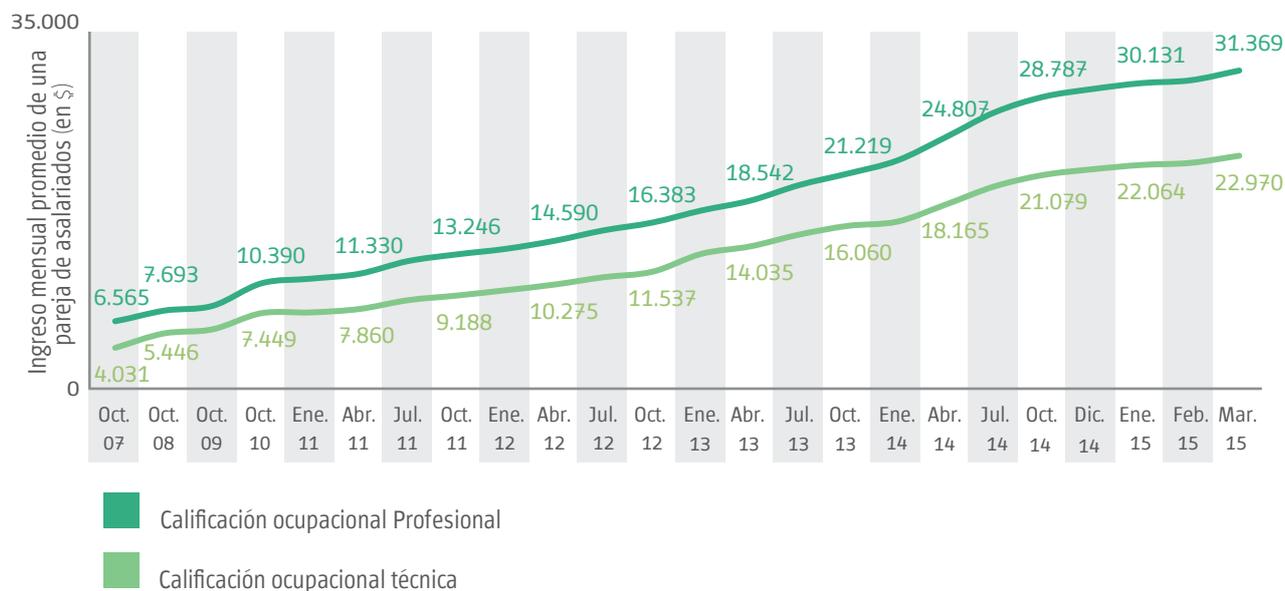
Precio promedio del m<sup>2</sup> en dólares y tasa interés mensual promedio para créditos hipotecarios



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Banco Central de la República Argentina (BCRA) y Sistema *Buscainmueble* (hasta septiembre de 2011) y *Adinco* (desde octubre de 2011).

## Anexo II

### Ingresos mensuales promedio de parejas de asalariados y tipo de cambio informal



**Nota:** la cotización del dólar corresponde al informado el último día hábil del mes, en [www.ambito.com](http://www.ambito.com).

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de DGEyC (EAH) e INDEC (Índice de Salarios).

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en [www.estadistica.buenosaires.gob.ar](http://www.estadistica.buenosaires.gob.ar)

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion\\_estadistica@buenosaires.gob.ar](mailto:cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar)



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)