



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

Informe de resultados | 906 



Agosto de 2015

“2015: Año del bicentenario del congreso de los pueblos libres”

Indicador de accesibilidad a la vivienda propia a través del crédito hipotecario. Octubre 2007 a mayo 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 m² 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 m² 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 m²). 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 de mayo de 2015 presenta estabilidad con respecto a abril pero un descenso en relación a marzo de 2015; después de mejorar mes a mes desde octubre de 2014. Esto se debe principalmente a que las variables tasa de interés y precio del m² aumentaron en torno al 4,45% y al 9,12% respectivamente, mientras que el ingreso lo hizo en 4,33%.



Nota: la cotización del dólar corresponde al informado el último día hábil del mes, en 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

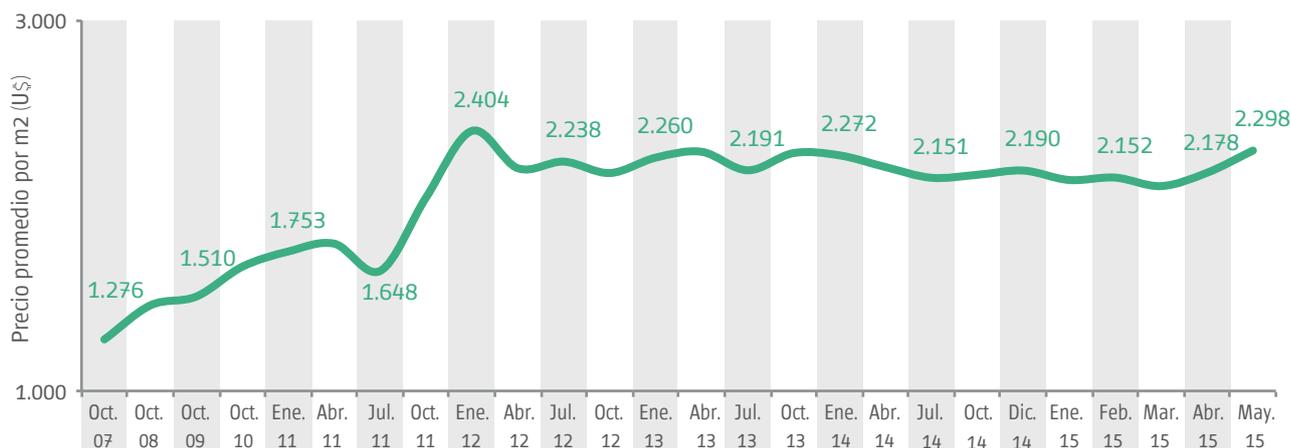
- ▶ **En octubre de 2007 el índice para una pareja de profesionales fue de 83,5; el máximo histórico dentro de la serie. Para recuperar dicho valor de accesibilidad, las variables deberían tener ahora los siguientes valores.**
- ▶ Si se mantuviesen los valores de todas las demás variables constantes, para que el índice retomara los valores máximos históricos (octubre de 2007), la tasa de interés debería ser de 4,5% anual, lo que representa una disminución del 14,26 puntos porcentuales respecto del valor actual.
- ▶ En cambio, el ingreso de la pareja de profesionales debería ser de \$ 73.835,86, lo que representa 2,26 veces el ingreso actual.
- ▶ De igual modo, se requeriría una baja del 56% en el precio del m² o en el valor del dólar informal para que el índice alcanzara su valor histórico máximo.

Variable	Valor actual	Valor teórico	Diferencia
Tasa de interés	18,76%	4,50%	-76%
Ingresos pareja profesional	\$ 32.727,00	\$ 73.835,86	126%
Precio del m ²	U\$ 2.298,00	U\$ 1.018,00	-56%
Dólar informal	\$ 12,65	\$ 5,6	-56%

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 I.

Precio promedio del m² en dólares y tasa interés mensual promedio para créditos hipotecarios



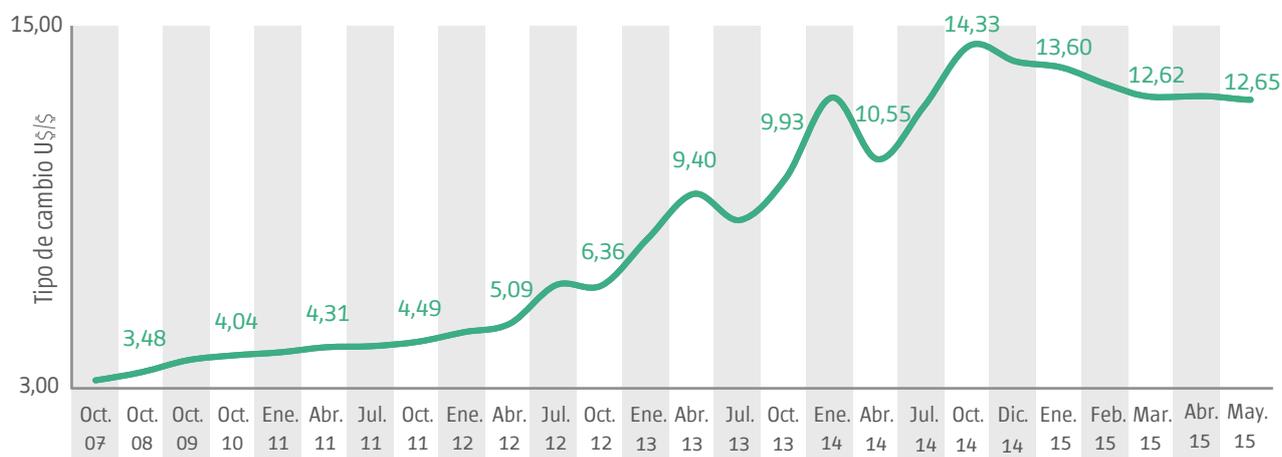
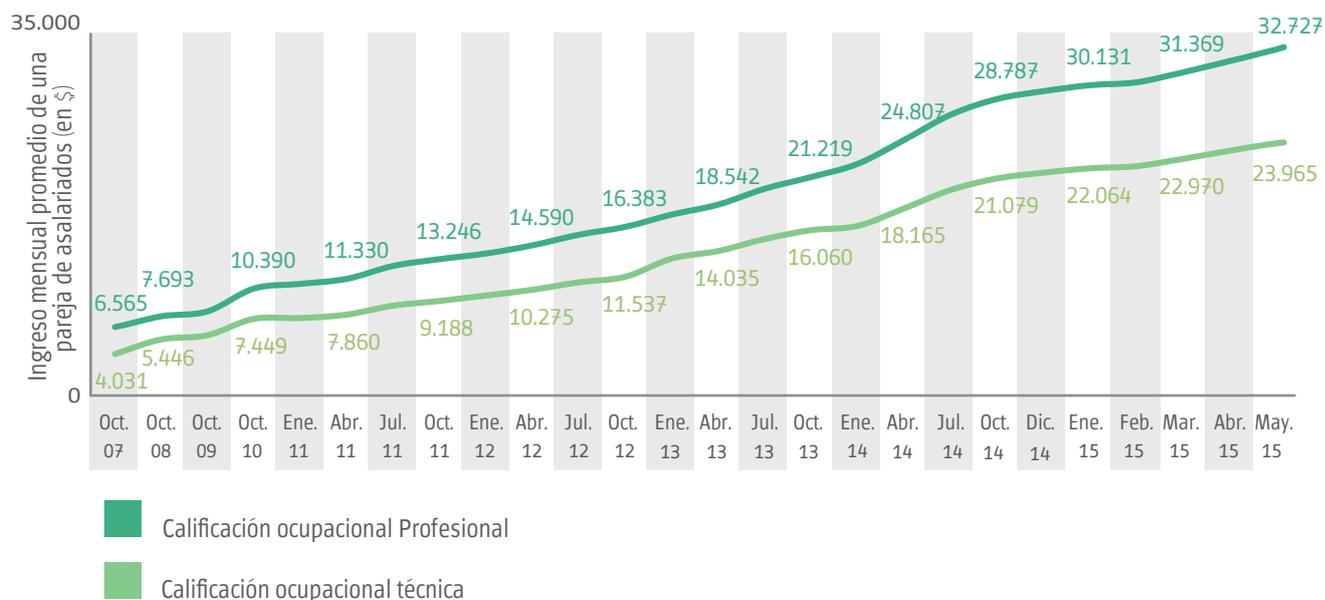
1,15%



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 y tipo de cambio informal



Nota: la cotización del dólar corresponde al informado el último día hábil del mes, en 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.estadisticaciudad.gob.ar

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar



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



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