



Indicador de accesibilidad a la vivienda propia a través del crédito hipotecario en la Ciudad de Buenos Aires. Octubre de 2007 a agosto de 2015

Informe de resultados

966



Enero de 2016

“2016: Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina”

Indicador de accesibilidad a la vivienda propia a través del crédito hipotecario en la Ciudad de Buenos Aires. Octubre de 2007 a agosto de 2015

Resumen

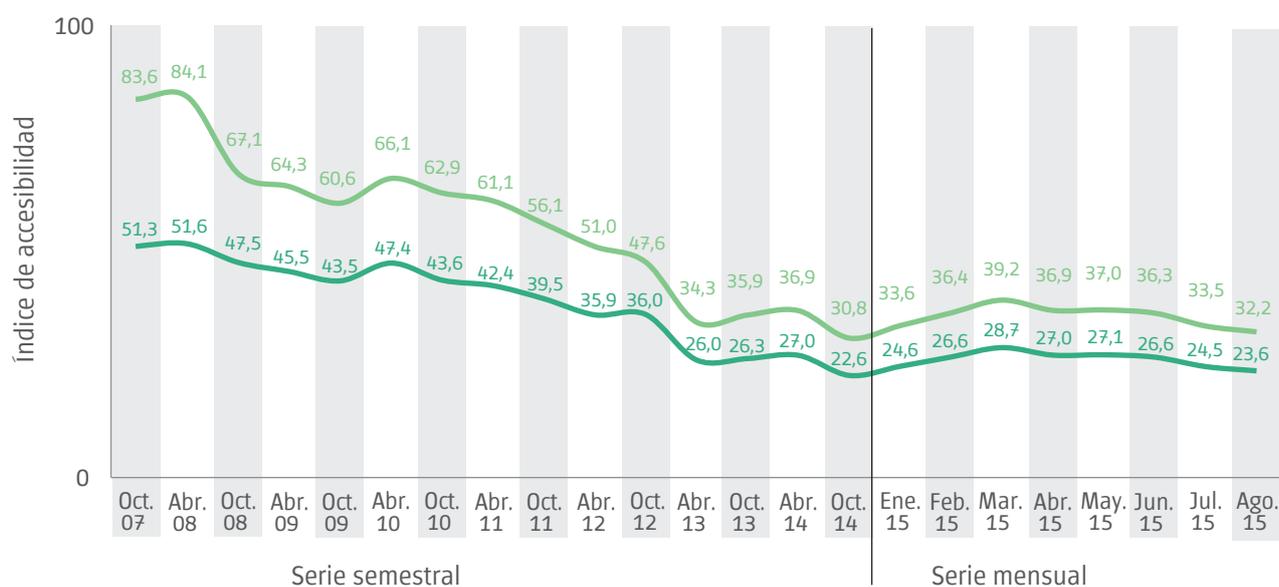
- ▶ El **Indicador de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH)** mide la relación entre el ingreso de una pareja de asalariados de la Ciudad de Buenos Aires de calificación ocupacional alta (profesional o técnica) y el **Ingreso Mínimo Necesario** para acceder a un crédito bancario con garantía hipotecaria, para la compra de una vivienda usada de tres ambientes con una superficie de 70 m² en la Ciudad de Buenos Aires (en porcentaje).
- ▶ 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.
- ▶ Para el cálculo del **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 “informal” del último día hábil del mes en cuestión.
- ▶ Por lo tanto, cuanto **más por debajo a 100 del IACH, 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.
- ▶ Para calcular el ingreso de la pareja se suma el **ingreso promedio** de un varón y de una mujer perteneciente al segmento indicado de la calificación ocupacional, tomando como referencia los valores que surgen de la Encuesta Anual de Hogares 2013, elaborada por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires que son actualizados a junio de 2015 en base al Índice de variación salarial elaborado por Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
- ▶ A los efectos metodológicos, se tomó como referencia el **Housing Affordability Index** (<http://www.realtor.org/topics/housing-affordability-index>) elaborado por la *National Associations of Realtors* (organización que agrupa cámaras y a agentes inmobiliarios de EE.UU.).
- ▶ Con el fin del cálculo de la cuota del **crédito bancario** que dicha pareja de asalariados necesitaría para poder comprar una vivienda, se construyó un ejercicio en donde se consideró que el préstamo a obtener correspondería al 75% del valor de mercado del inmueble, que el sistema de amortización de las cuotas es del tipo francés y que el único costo para el crédito hipotecario sale de la Tasa Efectiva Mensual (TEM), que surge de la información que publica el Banco Central de la República Argentina. Para calcular el Ingreso Mínimo Necesario, se considera que la **cuota del crédito** no debe superar el 30% del ingreso de la pareja. Cabe aclarar que el indicador puede tomar valores positivos.

Indicador de accesibilidad al crédito hipotecario

- ▶ El índice de accesibilidad de 2015 presenta estabilidad en Agosto con respecto a diciembre del año anterior, pero un descenso en relación a marzo, que fue el mejor mes del año. Esto se debe al comportamiento dispar de las variables ingresos de los asalariados, tasa de interés, valor del dólar informal y precio del m².
- ▶ La dinámica de los salarios continuó en ascenso pero a una menor tasa en relación a 2014, alcanzando en agosto un aumento interanual del 29,6%; mientras que las variables que hacen referencia a los precios

de los inmuebles en la Ciudad incrementaron su valor en pesos en un 38,5% (el m² subió un 10,14% y el tipo de cambio se depreció un 25,8%) a la vez que la tasa de financiamiento también se encareció, con una suba interanual del 6,33%.

- ▶ Es de destacar que entre octubre de 2007 y la actualidad los ingresos calculados para las parejas de asalariados se incrementaron en el orden del 450% mientras que los valores de los inmuebles en pesos lo hicieron en un 800%. Si a esto le sumamos el aumento de los costos del financiamiento, vamos a poder explicar la caída de el indicador durante dicho período.



- IACH para una pareja de asalariados con calificación ocupacional técnica
- IACH para una pareja de asalariados con calificación ocupacional profesional

Nota: la cotización del dólar corresponde al informado en 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

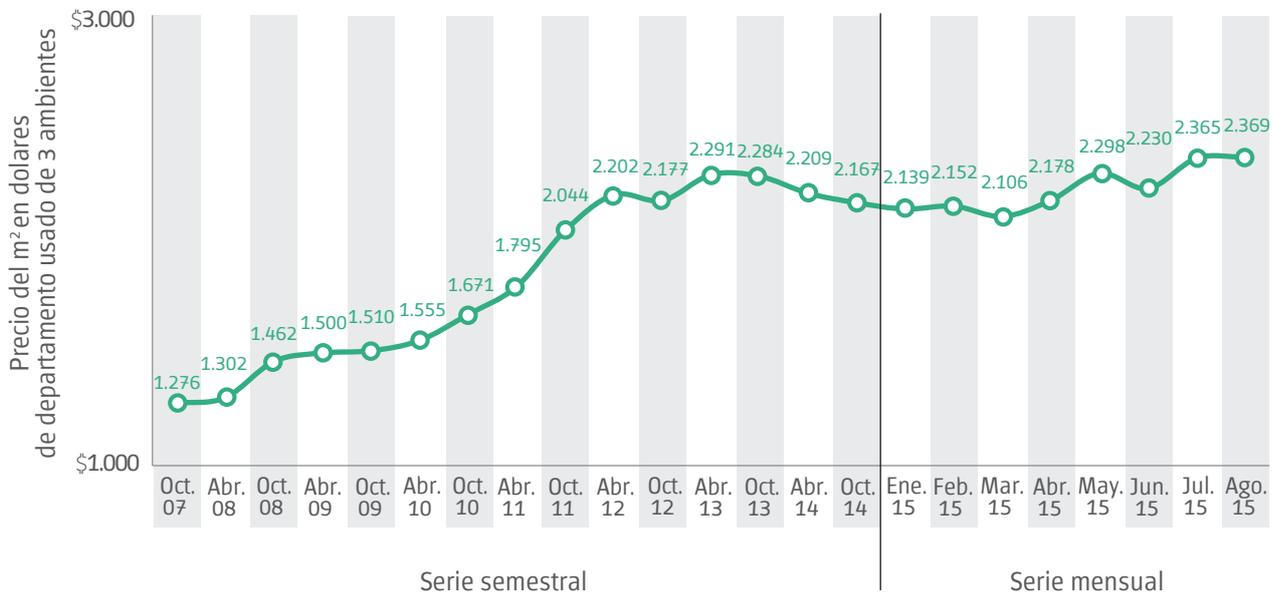
- ▶ En octubre de 2007 el índice para una pareja de profesionales fue de 83,5; el máximo histórico dentro de la serie. Para volver a ese escenario de accesibilidad al crédito hipotecario podemos realizar un ejercicio teórico, generando el valor teórico que tendría que tener cada variable.
- ▶ Para retornar al escenario de 2007 con los ingresos vigentes y los precios de las viviendas actuales, la tasa de interés debería ser del 2,6% anual, lo que representa una disminución de 15,7 puntos porcentuales respecto del valor actual.
- ▶ En cambio para volver a ese escenario, con los valores actuales de las viviendas y de las tasas de interés, el ingreso de la pareja de profesionales debería ser de \$ 93.800, lo que representa 2,6 veces el ingreso actual.
- ▶ De igual modo, se requeriría una baja del 61,5% 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	18,30%	2,60%	-58,8%
Ingresos pareja profesional	\$36.135	\$93.800	159,6%
Precio del m ²	U\$2.369	U\$912	-61,5%
Dólar informal	\$15,47	\$5,95	-61,5%

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 y tasa interés para créditos hipotecarios

Valor promedio del m² de los departamentos usados de 3 ambientes

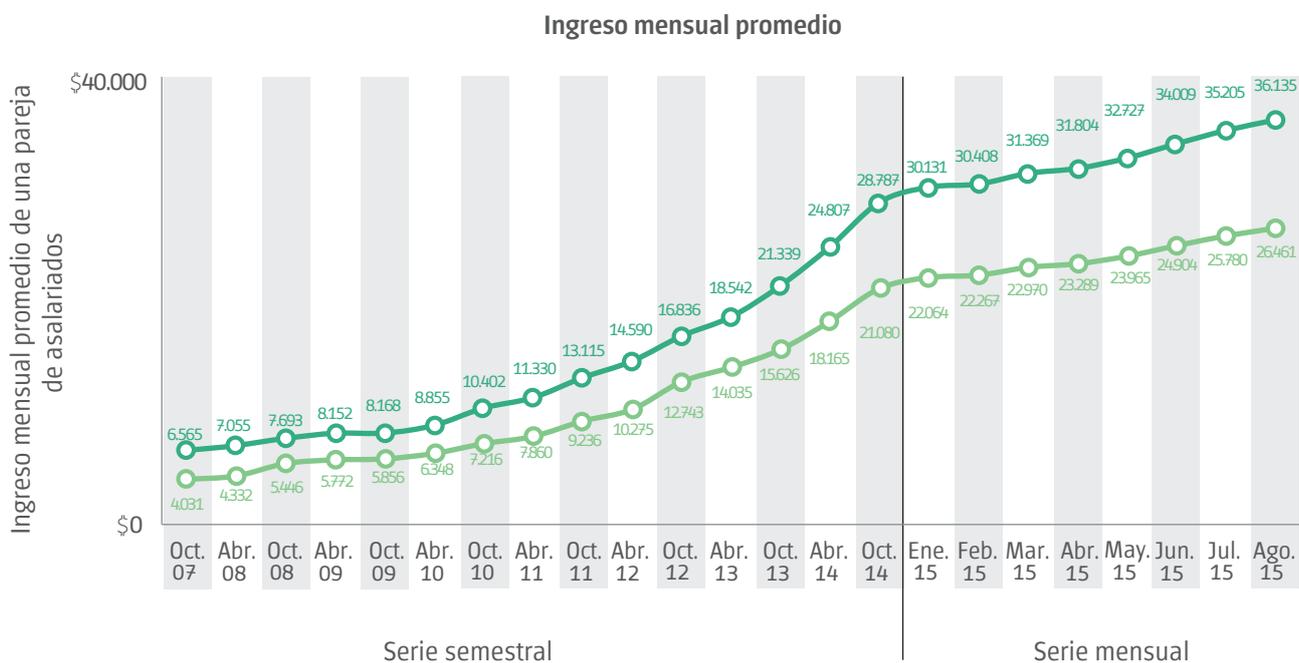


Tasa de interés para créditos hipotecarios

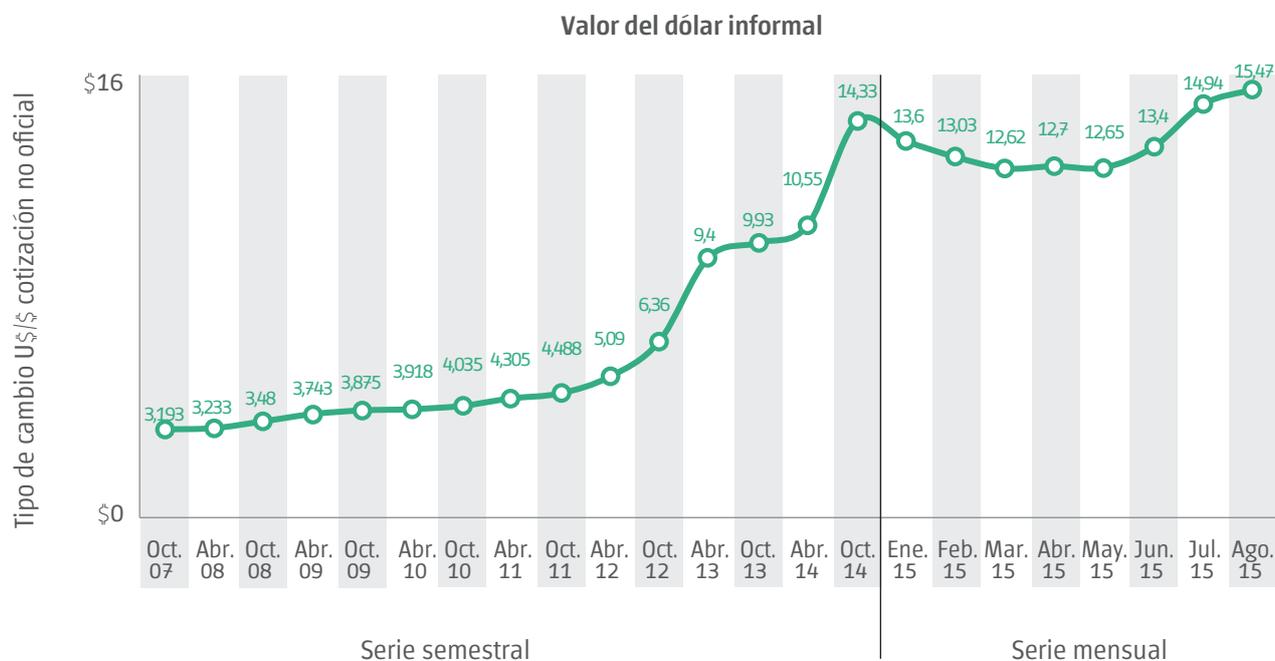


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Banco Central de la República Argentina (BCRA) y Sistema Buscainmueble (hasta septiembre de 2011) y Adinco (desde octubre de 2011).

Anexo II. Ingresos mensuales promedio de parejas y tipo de cambio informal



- Ingreso mensual promedio para una pareja de asalariados con calificación ocupacional técnica*
- Ingreso mensual promedio para una pareja de asalariados con calificación ocupacional profesional



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 dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar



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



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