



Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario en la Ciudad. Octubre de 2015

Informe de resultados | 1009



Mayo de 2016

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

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario en la Ciudad. Octubre de 2015

1. Introducción

El presente trabajo propone analizar las posibilidades de acceso al crédito hipotecario en la Ciudad de Buenos Aires. Como estudio de aproximación, se construyó el *Índice de accesibilidad al crédito hipotecario* (IACH), que mide la relación entre el ingreso mensual observado para una pareja de asalariados de calificación ocupacional alta (técnica y profesional) y el ingreso mínimo necesario para acceder a un préstamo bancario con garantía hipotecaria, para la compra de una vivienda usada de 3 ambientes en la Ciudad.

En relación con las condiciones del crédito teórico que se utiliza para la construcción del índice se supuso un plazo de 15 años, financiación del 75% del valor de mercado del inmueble y una restricción cuota-ingreso del 30% (la cuota equivale al 30% del ingreso). No se consideró un tope máximo para el monto otorgado, aspecto que sí opera para el otorgamiento en el mercado actual. Se trabajó con el sistema de amortización francés y para el cálculo de la cuota se tomó como único costo la tasa de interés de referencia, informada por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

En cuanto al valor de la vivienda se tomó en cuenta la mediana del precio en dólares del m² de los departamentos de 3 ambientes usados en la Ciudad y se obtuvo el monto para una unidad teórica de 70 m² de superficie.

Para el cálculo del ingreso observado se supuso una pareja de asalariados registrados (con descuento jubilatorio), de calificación ocupacional técnica o profesional, residente en la Ciudad de Buenos Aires y se consideró la sumatoria de la mediana del ingreso mensual de cada integrante. Cabe aclarar que para el procesamiento de los datos no se impusieron requerimientos de antigüedad laboral mínima ni restricciones de edad, aspectos que sí operan para el otorgamiento de un crédito hipotecario.

En el siguiente cuadro se presentan, a modo de ejemplo, algunos valores posibles del IACH en línea con diferencias en el ingreso observado.

Cuadro 1.1. Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH). Ejemplo en base a una cuota teórica hipotética y diferentes valores de ingreso observado

Cuota teórica	Restricción cuota-ingreso supuesta	Ingreso mínimo necesario	Ingreso observado	Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH)	Accede al crédito hipotecario?	Ingreso observado/ ingreso mínimo necesario	Incidencia de la cuota teórica en el ingreso observado
			\$ 20.000	200	Sí	200%	15%
\$ 3.000	30%	\$ 10.000	\$ 10.000	100	Sí	100%	30%
			\$ 5.000	50	No	50%	60%

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración propia.

De este modo, si el IACH arroja un valor de 100 significa que el ingreso observado de la pareja aspirante coincide con el ingreso mínimo necesario para acceder al crédito hipotecario teórico, de acuerdo con los supuestos presentados anteriormente. Si se encuentra por debajo, el ingreso observado no alcanza al mínimo necesario. En ese caso, el indicador calculado señala la proporción que representa el ingreso observado en relación con el mínimo necesario para acceder al crédito.

En relación con la dinámica del indicador elaborado, los incrementos salariales inciden positivamente sobre el IACH, es decir que mejoran las posibilidades de acceso al crédito hipotecario de los aspirantes. En cambio, aumentos en el valor de las propiedades y la tasa de interés de referencia y la depreciación del tipo de cambio inciden negativamente; esto es, ocasionan un deterioro del indicador. Para el caso de los parámetros fijos del ejercicio (supuestos), la consideración de un plazo mayor para el préstamo, incrementos en la restricción cuota-ingreso y reducciones del porcentaje de financiación o del tamaño del inmueble (m²) conllevan el abaratamiento de la cuota, elevando el IACH y tornando el escenario más favorable para el acceso al crédito hipotecario supuesto.

2. Índice de accesibilidad al crédito hipotecario

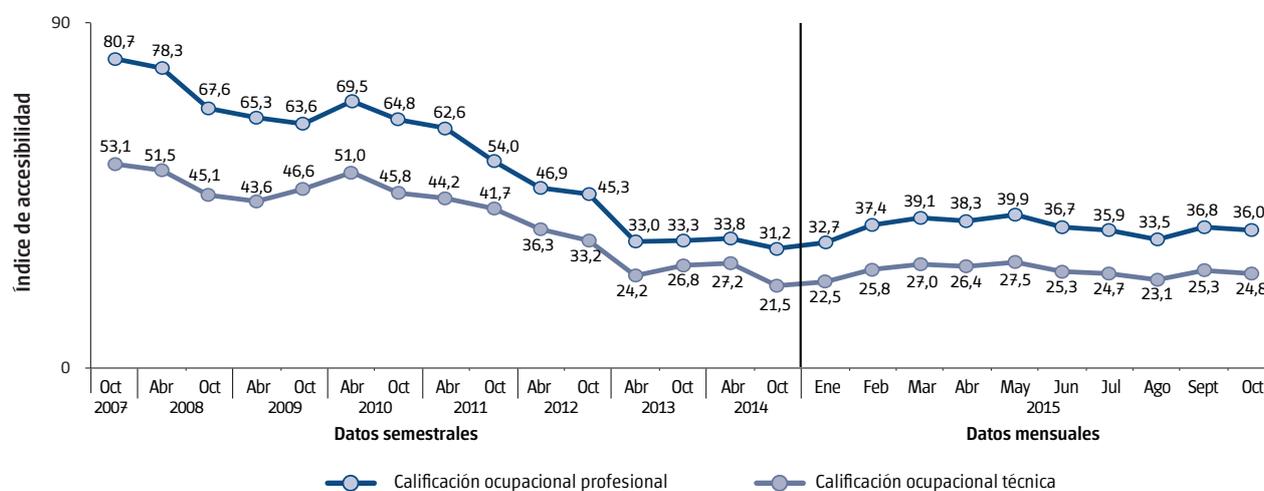
En octubre de 2015 (último dato disponible) el *Índice de accesibilidad al crédito hipotecario*¹ se ubicó en 36,0 para la calificación ocupacional profesional y 24,8 para la calificación ocupacional técnica². Es decir que el ingreso observado representó el 36,0% y 24,8% respectivamente, del ingreso mínimo necesario para acceder a un crédito

hipotecario en la Ciudad de Buenos Aires, según los supuestos antes mencionados. Dado este escenario, la pareja de profesionales debería prácticamente triplicar su ingreso para poder acceder a la compra de la vivienda a través de un crédito hipotecario.

En cuanto a la evolución reciente del IACH se observó una caída poco significativa en relación con el mes anterior, para ambos tipos de calificación. En la comparación interanual, por el contrario, se verifica una leve mejora. Para la pareja profesional, el indicador correspondiente a octubre de 2015 se ubicó 4,8 puntos porcentuales -p.p.- por encima del correspondiente al mismo mes de 2014. La diferencia fue menor para la pareja de calificación técnica (3,3 p.p.). Dichas mejoras se explican por la dinámica ascendente de los salarios que alcanzó un 29,4% en el período estudiado (para técnicos y profesionales) y por una leve baja en la tasa de interés (-2,3%), que lograron más que compensar el alza en el valor de referencia en pesos del mercado inmobiliario³ (14,3%).

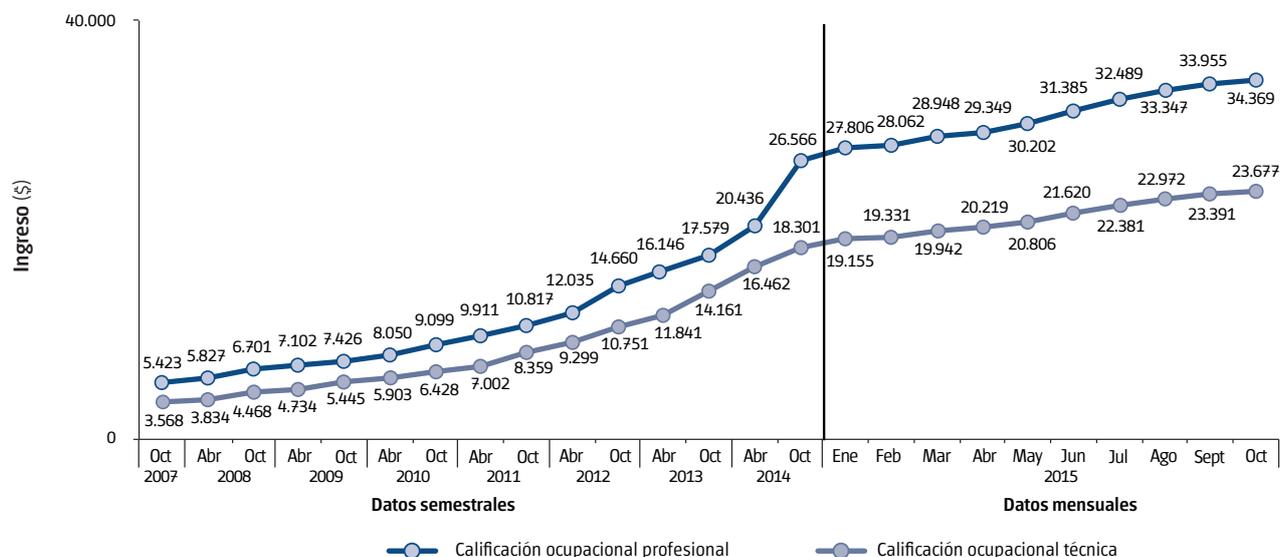
- 1 La serie del *Índice de accesibilidad al crédito hipotecario* se calcula a partir de octubre de 2007. El presente informe introduce un cambio metodológico respecto de los anteriores publicados: la utilización de la mediana del ingreso y la mediana del valor del m² en el cálculo del indicador, en lugar de los valores promedio. La mediana, a diferencia de la media, no está afectada por valores extremos permitiendo observar la distribución sin que los valores atípicos influyan en la interpretación. No se dispone de datos del indicador con posterioridad a octubre de 2015 por la suspensión de la difusión del Índice de Salarios por parte del INDEC.
- 2 En el año 2014, la proporción de hogares conformados por un jefe/a de hogar y su cónyuge, ambos de calificación profesional o ambos de calificación técnica (sin consideración de otros posibles ocupantes) fue del 1,7% (0,8% y 0,9%, respectivamente).
- 3 El incremento del valor de referencia en pesos del mercado inmobiliario se explica por el alza del precio del m² en dólares (3,7%) y la depreciación del tipo de cambio (10,3%).

Gráfico 2.1 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario por calificación ocupacional (profesional y técnica). Ciudad de Buenos Aires. Octubre de 2007-octubre de 2015



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (EAH), INDEC (Índice de salarios), BCRA, *Buscainmueble*, *Adinca* y *Argenprop*.

Gráfico 2.2 Ingreso mensual de una pareja de asalariados registrados con descuento jubilatorio (en pesos), por calificación ocupacional (profesional y técnica). Ciudad de Buenos Aires. Octubre 2007-octubre 2015



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC e INDEC. Encuesta Anual de Hogares (EAH) e Índice de salarios, respectivamente.

3. Análisis global del mercado de crédito hipotecario

De acuerdo con el ejercicio realizado, el valor de la cuota del préstamo hipotecario teórico fue un 270% más alto que el monto mensual del alquiler de un inmueble de similares características en octubre de 2015. En tanto, en el mismo mes de 2007 la cuota era tan solo un 10% mayor al alquiler. Es decir que en aquel momento un inquilino podía tomar la decisión de aplicar al crédito hipotecario sin elevar significativamente su gasto mensual con relación al alquiler. En octubre de 2015, por el contrario, esa decisión implicaba prácticamente cuadruplicar dicho gasto. En cuanto a la evolución acumulada de las variables, mientras que la cuota creció 1300% en ocho años, el alquiler aumentó únicamente un 300%.

En octubre de 2015, la proporción del valor del alquiler y la cuota calculada, en el ingreso mensual observado de la pareja de profesionales alcanzó el 23% y el 83%, respectivamente. La brecha entre estos porcentajes se incrementó sustancialmente respecto de 2007. En el caso de la relación cuota-ingreso y en línea con el deterioro del IACH, el guarismo supera ampliamente la restricción mínima que fijan las instituciones bancarias para el otorgamiento de un crédito (que varía entre un 30% y un 40%).

A partir de los ingresos de la pareja y teniendo en cuenta los supuestos del ejercicio (restricción cuota-ingreso del 30% y ahorro previo del 25% del valor de mercado del inmueble), el préstamo concedido hubiese permitido afrontar la compra de únicamente 25 m², en octubre de 2015. En este caso, la pareja debería haber dispuesto de 112.369 dólares adicionales para poder completar los metros restantes y acceder a la titularidad de una unidad de 70 m².

Cuadro 3.1. Indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. Octubre. Años 2007 y 2015.

Otros indicadores	Oct-07	Oct-15
Diferencia cuota/alquiler	10%	270%
Alquiler/ingreso observado	34%	23%
Cuota/ingreso observado	37%	83%
Cantidad de m ² a los que es posible acceder con el ingreso observado	56	25

Nota: el ingreso observado corresponde al de una pareja de trabajadores asalariados registrados (con descuento jubilatorio) de calificación ocupacional profesional. El dato de alquiler corresponde a la mediana del alquiler de un departamento de 3 ambientes usado, de 70 m² de superficie, en la Ciudad de Buenos Aires. Se presentan datos correspondientes a octubre de 2007 por ser el primer período con disponibilidad de datos para el cálculo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (EAH), INDEC (Índice de salarios), BCRA, *Buscainmueble* y *Argenprop*.

4. La oferta de créditos hipotecarios en la Ciudad

El Cuadro 4.1 recopila información sobre la oferta de créditos hipotecarios en la Ciudad de Buenos Aires en abril de 2016. Si se analizan las principales características de las distintas líneas relevadas se observa que:

- en general los plazos oscilan entre 15 y 20 años (solo un banco privado otorga un plazo más restrictivo);
- el monto a financiar no puede exceder, como piso, el 70% del valor inmueble y como techo, el 80%. Dicho de otro modo, el ahorro previo debería ubicarse entre el 20% (para las líneas más favorables) y el 30%;
- la restricción cuota-ingreso se ubica entre el 30% y el 40%;
- el tope máximo otorgable presenta una gran variabilidad dependiendo de la entidad bancaria (parte desde \$ 300.000, el monto más limitado, y alcanza, en el otro extremo, un valor 11 veces superior);
- la tasa de interés nominal anual toma valores que oscilan entre el 14,75% y el 35%, pudiendo ser de tipo fija, variable o combinada en función de la institución que se tome.

El crédito teórico sobre el cual se estructura el ejercicio de este informe muestra, comparativamente, parámetros promedio de plazo, monto máximo otorgable, porcentaje de financiación y restricción cuota-ingreso.

Si se considera, por ejemplo, un monto máximo otorgable de \$ 1,4 millones (valor que coincide con la mediana del monto actual de la oferta de créditos hipotecarios estudiada), la dimensión posible de la unidad a adquirir corresponde a 54 m² en octubre de 2015. Tomando en cuenta el valor inmobiliario de referencia por barrio, el monto del préstamo indicado equivale a, por ejemplo, 41 m² en Palermo, 55 m² en Almagro y 70 m² en Balvanera.

Cuadro 4.1. Condiciones generales de la línea convencional de crédito hipotecario. Instituciones seleccionadas y Línea de crédito teórica. Ciudad de Buenos Aires. Abril de 2016

Institución	Plazo máximo (años)	Monto máximo otorgable (\$)	Financiación ¹	Restricción cuota/ingreso máxima	Tasa de interés (TNA)	Tipo de tasa
Banco Ciudad	20	1.400.000	75%	40%	21% - 23,54%	Combinada
Banco Nación	20	1.200.000	80%	30%	14,75% - 14,75%	Combinada
Banco Provincia	15	3.631.250	70%	40%	25%	Variable
Banco Hipotecario	20	500.000	70%	30%	25%	Fija
Banco Credicoop	10	1.500.000	70%	35%	22% - 25%	Combinada
Banco Francés BBVA	15	300.000	70%	30%	35%	Fija
Crédito Teórico	15	1.817.813	75%	30%	17,53%	Fija

¹Aplica sobre el valor de venta o tasación, el menor.

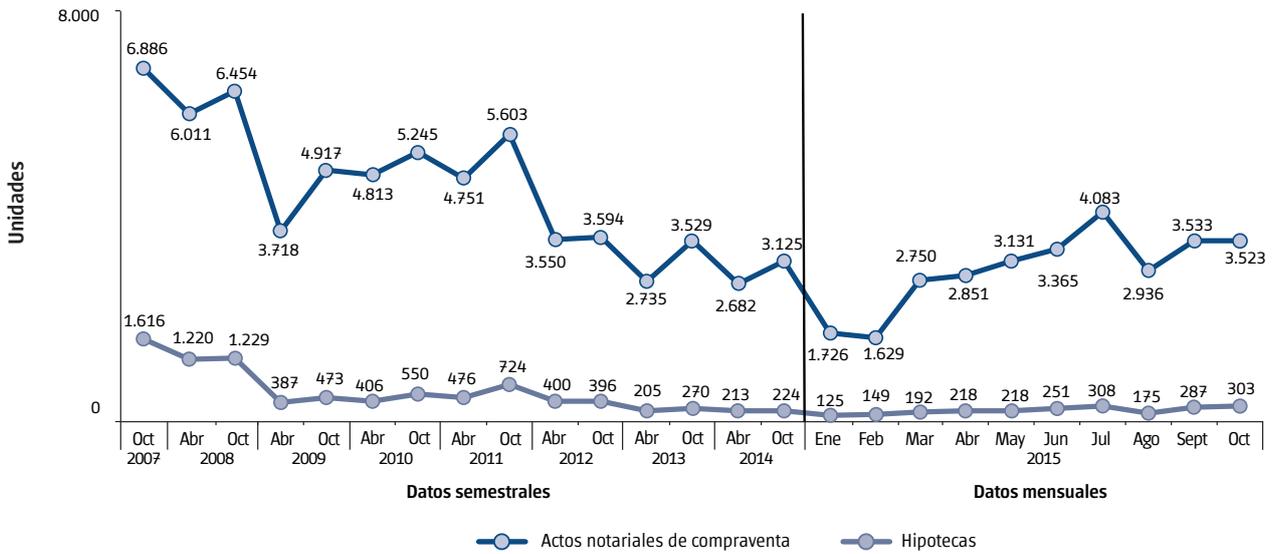
Nota: el sistema de amortización es francés, en todos los casos. Para el tipo de tasa combinada, el primer porcentaje corresponde a la tasa fija y el segundo al valor actual de la tasa variable. El monto máximo otorgable para la línea de crédito hipotecario del Banco Provincia, corresponde a USD 250.000 expresado en pesos a la cotización oficial.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de [Banco Ciudad](#), [Banco Nación](#), [Banco Provincia](#), [Banco Hipotecario](#), [Banco Credicoop](#) y [BBVA](#).

5. Evolución del mercado inmobiliario

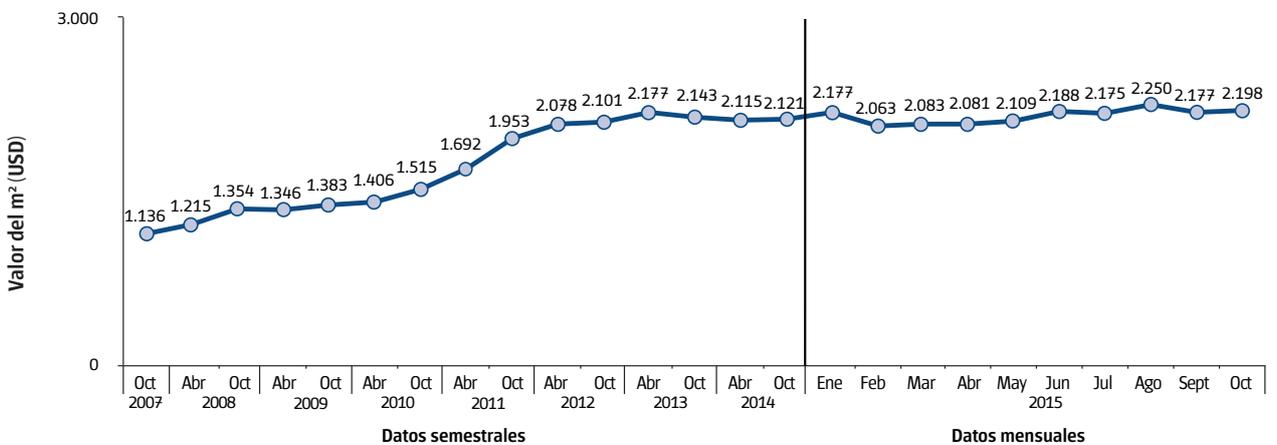
A continuación se presenta la evolución de los actos notariales (escrituras) de compraventa de inmuebles e hipotecas sobre inmuebles. Seguidamente se muestra la trayectoria del precio de venta del m² para los departamentos usados de 3 ambientes en la Ciudad de Buenos Aires.

Gráfico 5.1 Actos notariales de compraventa de inmuebles e hipotecas sobre inmuebles. Ciudad de Buenos Aires. Octubre de 2007-octubre de 2015



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Gráfico 5.2 Valor mediano del m² de los departamentos usados de 3 ambientes (en dólares). Ciudad de Buenos Aires. Octubre 2007-octubre 2015



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del sistema Buscainmueble, Adinco y Argenprop.

Apartado metodológico

Para el cálculo del ingreso observado de la pareja aspirante se utilizaron datos de la Encuesta Anual de Hogares (EAH), elaborados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad (DGEyC). El relevamiento se realiza anualmente entre octubre y diciembre de cada año. Con el fin de obtener el ingreso con periodicidad mensual, se consideró que el dato corresponde a noviembre de cada año, y se procedió a su actualización a través del Índice de salarios publicado por el INDEC, que permite estimar las variaciones de los salarios en cada período.

El valor de referencia del m² de los departamentos usados de 3 ambientes de la Ciudad fue obtenido a partir de la base de datos del sistema *Buscainmueble* (hasta septiembre de 2011), *Adinco* (a partir de octubre de 2011 y hasta abril de 2015) y *Argenprop* (desde mayo de 2015), que recogen la oferta de propiedades en venta y en alquiler. A efectos de expresar el valor de venta en pesos se consideró el tipo de cambio de referencia publicado por el Banco Central de la República Argentina al último día hábil de cada mes. Para el período en el cual estuvo vigente la restricción a la compra de dólares en el mercado cambiario, se utilizó como referencia la cotización del dólar no oficial, informado en ambito.com.

Por último, la tasa de interés de referencia corresponde a la informada para préstamos hipotecarios del sector privado no financiero (personas físicas), fija o repactable en moneda nacional, por un plazo mayor a 10 años, publicada por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

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)