



# Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario en la Ciudad. Junio de 2016

Informe de resultados | 1067



Octubre de 2016

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

## Resumen ejecutivo

En junio de 2016<sup>1</sup>, el *Índice de accesibilidad al crédito hipotecario* (IACH) para la adquisición de un inmueble de 3 ambientes (70 m<sup>2</sup>) en la Ciudad, por parte de una pareja de asalariados registrados de calificación ocupacional profesional, se ubicó en 48,6. Para la calificación técnica fue de 30,7. Si se considera, en cambio, un inmueble de 2 ambientes (43 m<sup>2</sup>), el indicador ascendió a 80,5 y 50,9, respectivamente. De la interpretación de los guarismos enunciados surge que en ningún caso el ingreso de la pareja aspirante alcanza al necesario para acceder al crédito hipotecario que permitiría la compra del inmueble supuesto (el IACH es inferior a 100).

Se verifica, no obstante, una mejora en la marcha del IACH respecto de los valores de junio de 2015. Para la compra de un departamento usado de 3 ambientes se observó un alza interanual de 32,0% para la calificación profesional y de 21,0% para la técnica. El incremento del indicador fue algo mayor en el caso de la unidad de 2 ambientes: 33,1% y 22,0%, respectivamente.

Por otra parte, para la nueva modalidad vigente de préstamos hipotecarios en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), impulsada por el Banco Central, el indicador (IACH UVAs) para la adquisición de un departamento de 3 ambientes por parte de una pareja de asalariados registrados de calificación ocupacional profesional arrojó un valor de 76,4; y de 126,5 para la unidad de 2 ambientes. En este marco, los aspirantes calificarían para la adjudicación del préstamo en el caso del inmueble de 2 ambientes.

En junio de 2016 el IACH UVAs se ubicó muy por encima del IACH para la línea de préstamo convencional en todos los escenarios estudiados.

---

1 Datos provisorios.

# Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Índice de accesibilidad al crédito hipotecario</b>	<b>2</b>
2.1	Préstamo convencional	2
2.1.1	Unidad de 3 ambientes	2
2.1.2	Unidad de 2 ambientes	3
2.2	Préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs)	4
<b>3</b>	<b>Análisis del mercado de créditos hipotecarios</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>La oferta de créditos hipotecarios en la Ciudad</b>	<b>5</b>
4.1	Préstamo convencional	5
4.2	Préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs)	6
<b>5</b>	<b>Apartado metodológico</b>	<b>7</b>



# Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario en la Ciudad. Junio de 2016

## 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.

En relación con las condiciones del crédito convencional 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 tuvo en cuenta la mediana del precio en dólares del m<sup>2</sup> de los departamentos de 2 y 3 ambientes usados en la Ciudad, para unidades teóricas de 43 m<sup>2</sup> y 70 m<sup>2</sup> de superficie<sup>2</sup>, respectivamente.

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 individual. 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 y una cuota supuesta.

<sup>2</sup> Corresponde al tamaño promedio de las unidades de 2 y 3 ambientes considerado para el análisis del sector inmobiliario desarrollado por la DGEyC.

**Cuadro 1.1.** Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH). Ejemplo elaborado en base a una cuota hipotética y diferentes valores de ingreso observado. Septiembre de 2016

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.

Si el IACH arroja un valor de 100 significa que el ingreso observado de la pareja aspirante coincide exactamente 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.

Para interpretar la dinámica del indicador elaborado cabe destacar que 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 (m<sup>2</sup>) conllevan el abaratamiento de la cuota, elevando el IACH y tornando el escenario más favorable para el acceso al crédito hipotecario supuesto.

En esta edición se incorpora un apartado que presenta el cálculo del IACH para un préstamo hipotecario en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), nueva modalidad de crédito impulsada por el Banco Central. Su particularidad es que considera una tasa de interés anual fija y más favorable (en torno al 5%), ya que el valor de las UVAs se va actualizando diariamente en línea con el incremento de los precios, por lo que el monto nominal del préstamo y las cuotas son variables a lo largo del tiempo.

## 2. Índice de accesibilidad al crédito hipotecario

### 2.1 Préstamo convencional

#### 2.1.1 Unidad de 3 ambientes

En junio de 2016 (último dato disponible) el IACH se ubicó en 48,6 para la calificación ocupacional profesional y en 30,7 para la calificación ocupacional técnica<sup>3</sup>. Es decir que el ingreso observado representó el 48,6% y 30,7% 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 más que duplicar su ingreso para poder acceder a la compra de la vivienda de 3 ambientes considerada.

En cuanto a la evolución interanual del indicador se observó una mejora para ambos tipos de calificación. Para la pareja profesional, el guarismo correspondiente a junio de 2016 se ubicó 32,0% por encima del correspondiente al mismo mes de 2015. La diferencia fue menor

para la calificación técnica (21,0%). Los aumentos se explican por la dinámica ascendente de los salarios (46,1% para profesionales y 34,0% para técnicos) y por una caída en la tasa de interés (-2,5 puntos porcentuales -p.p.-), que lograron más que compensar el alza del valor de venta en pesos del mercado inmobiliario (23,7%). Por su parte, el precio del inmueble medido en pesos estuvo impulsado por el alza del precio del m<sup>2</sup> en dólares de las unidades de 3 ambientes (11,1%) y por la depreciación del tipo de cambio (11,3%)<sup>4</sup>.

En relación con las diferencias arrojadas por el IACH entre los tipos de pareja aspirante consideradas en el ejercicio, la marcha dispar del incremento salarial para cada categoría de calificación ocupacional determinó una ampliación de la brecha entre ambos valores del indicador, que pasó de 11,5 p.p. en junio de 2015 a 17,9 p.p. en el mismo mes de 2016.

**Cuadro 2.1.** Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) para una unidad de 3 ambientes por calificación ocupacional y variación interanual (%). Ciudad de Buenos Aires. Junio de 2016

Unidad	Profesional		Técnica	
	IACH	Variación interanual (%)	IACH	Variación interanual (%)
3 ambientes (70 m <sup>2</sup> )	48,6	32,0	30,7	21,0

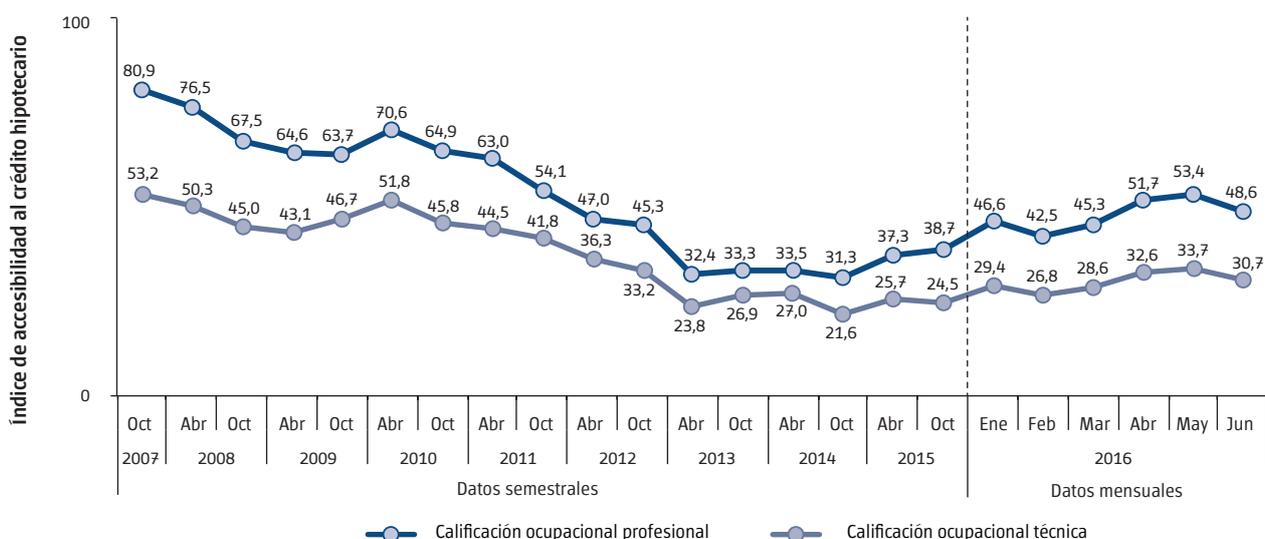
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (EAH), INDEC (Índice de salarios), BCRA y *Argenprop*.

En cuanto a la evolución reciente del indicador, se observó una caída en junio de 2016, respecto del mes anterior –para ambos tipos de calificación–, luego de tres meses de ascensos intermensuales sucesivos.

<sup>4</sup> Corresponde aclarar aquí que el 11,3% corresponde a la variación del tipo de cambio oficial de junio de 2016 respecto del tipo de cambio no oficial de junio de 2015.

<sup>3</sup> En el año 2015, la proporción de hogares de la Ciudad 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 2,2% (1,2% y 1,0%, respectivamente).

**Gráfico 2.1** Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) para una unidad de 3 ambientes por calificación ocupacional. Ciudad de Buenos Aires. Octubre de 2007 - junio de 2016



**Nota:** los valores pueden diferir de los publicados en ediciones anteriores. La serie fue recalculada teniendo en cuenta el coeficiente de variación salarial para el sector privado registrado en lugar del correspondiente al nivel general (que incluye además al sector privado no registrado y sector público), porque el INDEC discontinuó la publicación del nivel general desde 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 y *Argenprop*.

### 2.1.2 Unidad de 2 ambientes

Si se efectúa el cálculo del IACH considerando un inmueble de menores dimensiones (43 m<sup>2</sup> de superficie), el escenario resulta más favorable. Para una pareja de calificación ocupacional profesional el indicador alcanzó 80,5; mientras que para la calificación técnica se ubicó en 50,9. Sin embargo, en este caso el ingreso observado continúa sin cubrir el mínimo necesario para adquirir la unidad considerada a través de un crédito hipotecario, siendo que representó el 80,5% y el 50,9% de aquel, en cada caso.

En cuanto a la trayectoria interanual también se observaron incrementos: 33,1% para la calificación ocupacional profesional y 22,0% para la técnica. Comparativamente, se observó que la evolución fue levemente más favorable en relación con el indicador de accesibilidad para una unidad de 3 ambientes. Esto se explica porque el alza del precio de venta en dólares fue relativamente menor para los departamentos de 2 ambientes (10,2% vs. 11,1%).

La brecha que mide las posibilidades de acceso al crédito hipotecario según la calificación ocupacional de la pareja aspirante se amplió a 29,7 p.p. a favor de la calificación profesional en junio de 2016 (10,8 p.p. más elevada que un año atrás).

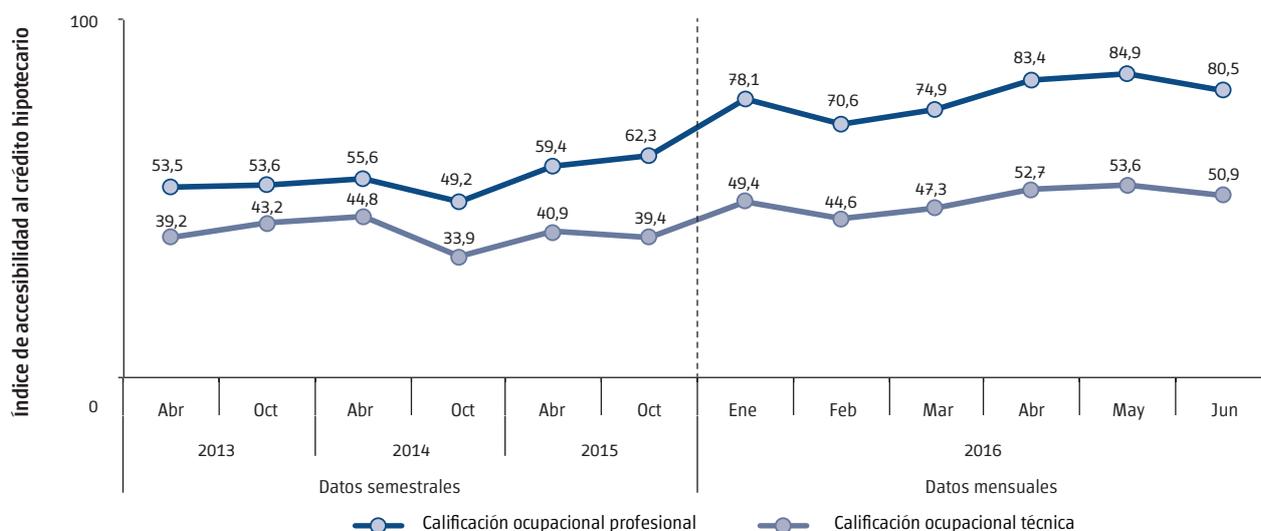
Repasando la dinámica reciente del indicador, se observó una evolución similar a la verificada para la adquisición de una unidad de 3 ambientes.

**Cuadro 2.2.** Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) para una unidad de 2 ambientes por calificación ocupacional y variación interanual (%). Ciudad de Buenos Aires. Junio de 2016

Unidad	Profesional		Técnica	
	IACH	Variación interanual (%)	IACH	Variación interanual (%)
2 ambientes (43 m <sup>2</sup> )	80,5	33,1	50,9	22,0

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

**Gráfico 2.2** Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) para una unidad de 2 ambientes por calificación ocupacional. Ciudad de Buenos Aires. Abril de 2013 - junio de 2016



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

## 2.2 Préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs)

La Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) es un instrumento creado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA)<sup>5</sup>, con el objetivo de fomentar el crédito y el ahorro. Su valor fue establecido como la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado testigo, basado en las cifras conocidas para inmuebles de diverso tipo en las ciudades de Buenos Aires, Córdoba, Rosario, Salta y zona del Litoral (Santa Fe-Paraná), ponderados por población. Según informó el BCRA, ese costo se ubicó en \$ 14.053 al 31 de marzo de 2016, por lo que el valor inicial de la UVA a esa fecha fue fijado en \$ 14,053.

El mecanismo del crédito es similar al convencional, basado en el sistema de amortización francés. La novedad radica en que el monto total en pesos otorgable es expresado en UVAs para luego calcular la cuota mensual a pagar. El valor de esa obligación mensual es traducido a pesos en cada período, a la cotización vigente de la UVA el día de su vencimiento. La UVA ajusta su valor diariamente según la evolución del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) que a su vez se actualiza por el valor del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

La diferencia fundamental con los préstamos hipotecarios convencionales reside en que al ser la UVA una medida ajustable de valor<sup>6</sup> permite que la tasa de interés nominal anual vinculada a la operación sea comparativamente más baja, por lo que se exigen menores ingresos para calificar a un préstamo por el mismo monto en relación con una operación convencional. Asimismo, bajo la nueva modalidad,

el capital residual se va actualizando por el nivel general de precios, de manera que la cuota del crédito en pesos crece nominalmente a lo largo del tiempo pero mantiene su valor real –en UVAs– constante. Este factor hace posible cuotas más accesibles, especialmente al inicio.

Para realizar el ejercicio del *Índice de accesibilidad al crédito hipotecario en Unidades de Valor Adquisitivo* (IACH UVAs) se contemplaron las condiciones promedio de acceso impuestas por las entidades financieras<sup>7</sup>. La restricción cuota-ingreso se acotó al 25% y la tasa de interés considerada se fijó en 5,00%, muy por debajo de la aplicada en el ejercicio del IACH convencional (16,31%), de acuerdo con lo informado por los principales bancos para este tipo de operaciones.

El análisis del IACH UVAs en junio de 2016, para la adquisición de un inmueble de 2 ambientes (43 m<sup>2</sup>) en la Ciudad, arrojó un valor de 126,5 para la calificación ocupacional profesional y de 79,9 para la técnica. Lo anterior significa que el ingreso de la pareja de profesionales es mayor al mínimo necesario para aplicar al préstamo (representa el 126,5%), por lo que se encontraría en condiciones de acceder. En tanto, para la calificación técnica no sería posible la adjudicación del crédito ya que su ingreso no alcanza al mínimo necesario (79,9%) en las condiciones estipuladas. Si se considera un departamento de 3 ambientes (70 m<sup>2</sup>), el indicador se reduce a 76,4 para la calificación profesional y 48,3 para la técnica.

<sup>5</sup> El Banco Central de la República Argentina dispuso la implementación de las Unidades de Valor Adquisitivo como una nueva modalidad de ahorro y de préstamos, a través de la comunicación BCRA A 5945.

<sup>6</sup> Al último día de junio de 2016, el valor de la UVA se ubicó en \$ 15,37, un 9,4% por encima de su valor inicial (marzo de 2016).

<sup>7</sup> Ver apartado 4.2 del presente trabajo.

**Cuadro 2.3.** Índice de accesibilidad al crédito hipotecario para un préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo (IACH UVAs) por calificación ocupacional según tamaño de la unidad. Ciudad de Buenos Aires. Junio de 2016

Calificación ocupacional	IACH UVAs	
	2 ambientes (43 m <sup>2</sup> )	3 ambientes (70 m <sup>2</sup> )
Profesional	126,5	76,4
Técnica	79,9	48,3

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

### 3. Análisis del mercado de créditos hipotecarios

De acuerdo con los diferentes ejercicios teóricos realizados para la compra de una unidad de 2 ambientes, el valor de la cuota del préstamo hipotecario convencional representó el 269% del monto mensual del alquiler de un inmueble similar, en junio de 2016. Es decir que un inquilino debería casi triplicar su gasto mensual con relación al alquiler para afrontar la cuota de un préstamo hipotecario convencional. En tanto, en junio de 2008, esta cifra se ubicaba en el 129%, lo que significa que la cuota era un 28,6% superior al alquiler. Para el préstamo en UVAs, la relación porcentual cuota/alquiler disminuyó al 143% en junio de 2016 (alcanzaría sobradamente con un incremento del 50%).

Desde otro punto de vista, la proporción que representa la cuota calculada en el ingreso mensual observado de la pareja de profesionales alcanzó el 38%, para el crédito hipotecario convencional en junio de 2016, por encima de la restricción cuota-ingreso fijada en general por las principales entidades bancarias<sup>8</sup>. Con anterioridad, en el mismo mes de 2008, esta proporción representaba 10 p.p. menos (28%). En tanto, para el préstamo en UVAs, en junio de 2016 la relación porcentual se ubicó en 20%; valor indicativo de la accesibilidad al préstamos.

A partir de los ingresos observados de la pareja, y teniendo en cuenta los supuestos del ejercicio para la modalidad crediticia convencional, el préstamo concedido hubiese permitido afrontar la compra de 46 m<sup>2</sup> en junio de 2008 y de, únicamente, 35 m<sup>2</sup> en junio de 2016. En la modalidad UVAs la pareja accedería a 54 m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> Ver apartado 4.1 del presente trabajo.

**Cuadro 3.1.** Indicadores seleccionados para la adquisición de una unidad de 2 ambientes (43 m<sup>2</sup>) a través de un crédito hipotecario según modalidad de crédito. Ciudad de Buenos Aires. Junio. Años 2008 y 2016.

Indicadores	2008	2016	
	Crédito hipotecario convencional	Crédito hipotecario convencional	Crédito hipotecario en UVAs
IACH	107,8	80,5	126,5
Cuota/alquiler	129%	269%	143%
Cuota/ingreso observado	28%	38%	20%
m <sup>2</sup> a los que es posible acceder con el ingreso observado	46	35	54

**Nota:** el ingreso observado corresponde al de una pareja de trabajadores asalariados registrados (con descuento jubilatorio) de calificación ocupacional profesional.

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

### 4. La oferta de créditos hipotecarios en la Ciudad

#### 4.1 Préstamo convencional

El Cuadro 4.1 recopila información sobre la oferta de créditos hipotecarios en la Ciudad de Buenos Aires en septiembre de 2016. Si se analizan las características de la línea convencional para la adquisición de vivienda única que promocionan las principales entidades bancarias, se observa que:

- en general el plazo oscila 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 \$ 500.000, el monto más limitado, y alcanza, en el otro extremo, un valor 6,5 veces superior). Incluso, una de los bancos relevados no impone un límite máximo para la transacción;
- la tasa de interés nominal anual toma valores que oscilan entre el 14% y el 35%, pudiendo ser de tipo fija, variable o combinada en función de la institución que se considere.

El crédito teórico convencional 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.

**Cuadro 4.1.** Condiciones generales de la línea convencional de crédito hipotecario. Entidades bancarias seleccionadas y línea de crédito teórica del IACH. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre de 2016

Entidad	Plazo máximo (años)	Monto máximo otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso máxima	Tasa de interés (TNA)	Tipo de tasa
Banco Ciudad	20	1.400.000	75%	40%	25,00% - 27,43%	Combinada
Banco Nación	20	2.200.000	80%	30%	14,00% - 14,00%	Combinada
Banco Provincia	15	3.761.175	70%	40%	25,00%	Variable
Banco Hipotecario	20	500.000	70%	30%	24,50%	Fija
Banco Credicoop	10	Sin monto máximo	70%	35%	24,00% - 31,46%	Combinada
Banco Francés BBVA	15	1.000.000	70%	30%	35,00%	Fija
Banco Macro	15	500.000	75%	30%	30,52%	Variable
<b>Crédito teórico del IACH</b>	<b>15</b>	<b>Sin monto máximo</b>	<b>75%</b>	<b>30%</b>	<b>16,31%</b>	<b>Fija</b>

**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 del último día de agosto de 2016.

El porcentaje de financiación aplica sobre el valor de venta o de tasación, el menor.

**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*, *Banco Francés BBVA* y *Banco Macro*.

Si se considera, por ejemplo, un monto máximo otorgable de \$ 1,2 millones (valor que coincide con la mediana de la oferta vigente de créditos hipotecarios estudiada)<sup>9</sup>, la dimensión posible de la unidad a adquirir, dado el precio de venta de los inmuebles de 2 ambientes, corresponde a 46 m<sup>2</sup> en junio de 2016. Tomando en cuenta el valor inmobiliario de referencia por barrio, el préstamo indicado equivale, por ejemplo, a 33 m<sup>2</sup> en Recoleta, 37 m<sup>2</sup> en Palermo, 45 m<sup>2</sup> en Caballito, 60 m<sup>2</sup> en Mataderos y 66 m<sup>2</sup> en Liniers.

Un año antes, en junio de 2015, el préstamo<sup>10</sup> hubiese posibilitado la adquisición de una unidad de dimensiones similares (45 m<sup>2</sup>). Por barrio, la superficie hubiese alcanzado 33 m<sup>2</sup> en Recoleta, 38 m<sup>2</sup> en Palermo, 48 m<sup>2</sup> en Caballito, 51 m<sup>2</sup> en Mataderos y 58 m<sup>2</sup> en Liniers.

<sup>9</sup> Comparativamente, con relación a abril de 2016 (información publicada en la edición anterior del presente informe), el monto máximo otorgable para los créditos hipotecarios se incrementó en el caso del Banco Nación (83%), Banco Francés BBVA (233%) y Banco Credicoop, que dejó de imponer restricciones de monto. No obstante, el valor de la mediana se redujo por la incorporación del Banco Macro.

<sup>10</sup> Debido a la falta de datos sobre las condiciones generales de los créditos hipotecarios vigentes en junio de 2015, se optó por recrear la mediana del valor máximo otorgable de esa fecha asumiendo que replica la misma proporción que alcanza sobre el valor del inmueble en junio de 2016.

#### 4.2 Préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs)

En el Cuadro 4.2 se describen las condiciones vigentes de la oferta de créditos hipotecarios en UVAs informadas por las principales entidades bancarias de la Ciudad. En términos generales puede observarse que:

- al igual que en la línea convencional, el plazo oscila entre 15 y 20 años;
- el monto a financiar se ubica entre el 60% del valor inmueble y el 75%, en los casos más favorables. Es decir que el ahorro previo requerido está entre el 25% y el 40%;
- la restricción cuota-ingreso se ubica entre el 25% y el 35%;
- el tope máximo otorgable es \$ 2.000.000 para la mayoría de los bancos, y parte desde \$ 1.400.000 hasta alcanzar un máximo de \$ 2.500.000. La variabilidad es menor que para la oferta de créditos convencionales;
- la tasa de interés nominal anual es fija y se ubica en torno al 5%.

Los parámetros estipulados para el crédito teórico sobre el cual se obtiene el IACH UVAs se adecuan a la oferta general descripta anteriormente.

**Cuadro 4.2.** Condiciones generales de la línea de crédito hipotecario en Unidades de Valor Adquisitivo. Entidades bancarias seleccionadas y línea de crédito teórica del IACH UVAs. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre de 2016

Entidad	Plazo máximo (años)	Monto máximo otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso máxima	Tasa de interés (TNA)
Banco Ciudad	20	1.400.000	75%	25%	4,90%
Banco Provincia	15	1.500.000	75%	30%	4,90%
Banco Hipotecario	15	2.000.000	75%	25%	4,90%
Banco Credicoop	15	1.500.000	70%	25%	4,80%
Banco Francés BBVA	15	2.000.000	70%	25%	4,90%
Banco Galicia	15	2.000.000	70%	25%	4,90%
Banco Macro	15	2.000.000	75%	35%	5,50%
Banco Patagonia	15	2.000.000	60%	25%	4,95%
Banco Santander Río	20	2.500.000	70%	25%	4,95%
<b>Crédito teórico del IACH UVAs</b>	<b>15 Sin monto máximo</b>		<b>75%</b>	<b>25%</b>	<b>5,00%</b>

**Nota:** el sistema de amortización es francés y la tasa de interés fija en todos los casos. El porcentaje de financiación aplica sobre el valor de venta o de tasación, el menor.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Banco Ciudad*, *Banco Provincia*, *Banco Hipotecario*, *Banco Credicoop*, *Banco Francés BBVA*, *Banco Galicia*, *Banco Macro*, *Banco Patagonia* y *Banco Santander Río*.

El análisis de la dimensión del inmueble que podría adquirirse, de acuerdo con la mediana del monto máximo otorgable en el mercado para estos préstamos (\$ 2 millones), arroja un valor de 76 m<sup>2</sup> en junio de 2016, si se considera el precio de referencia de los inmuebles de 2 ambientes. Este guarismo supera ampliamente al tamaño promedio de los departamentos en venta de 2 ambientes publicados en ese período (43 m<sup>2</sup>).

## 5. 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. 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<sup>11</sup> publicado por el INDEC, que permite estimar las variaciones de los salarios en cada período.

El valor de referencia del m<sup>2</sup> de los departamentos usados de 2 y 3 ambientes de la Ciudad fue obtenido a partir

de la base de datos del sistema *Argenprop*, que recoge 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<sup>12</sup>.

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).

En el siguiente cuadro se presentan los valores de las principales variables involucradas en la construcción del préstamo hipotecario teórico que se utiliza para el cálculo del IACH según la modalidad (convencional o en Unidades de Valor Adquisitivo) y el tamaño de la unidad a adquirir.

<sup>12</sup> Informado en <http://www.ambito.com/> [01/09/2016].

<sup>11</sup> El INDEC publicó la actualización del Índice de Salarios para el sector privado registrado únicamente, siendo junio de 2016 el último dato disponible.

**Cuadro 5.1** Principales variables que intervienen en el diseño del préstamo hipotecario teórico según tamaño de la unidad a adquirir y modalidad crediticia. Ciudad de Buenos Aires. Junio de 2016

Variable	2 ambientes (43 m <sup>2</sup> )		3 ambientes (70 m <sup>2</sup> )	
	Crédito hipotecario convencional	Crédito hipotecario en UVAs	Crédito hipotecario convencional	Crédito hipotecario en UVAs
Valor del inmueble	\$ 1.502.189	\$ 1.502.189	\$ 2.486.667	\$ 2.486.667
Monto del préstamo (75% del inmueble)	\$ 1.126.642	\$ 1.126.642	\$ 1.865.000	\$ 1.865.000
Cuota teórica	\$ 16.791	\$ 8.909	\$ 27.795	\$ 14.748
Restricción cuota-ingreso	30%	25%	30%	25%
Ingreso mínimo necesario para acceder al crédito	\$ 55.970	\$ 35.638	\$ 92.651	\$ 58.993

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

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

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



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



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