

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

Informe de resultados | 1171



Julio de 2017

“2017: año de las energías renovables”

Resumen ejecutivo

En diciembre de 2016¹, el *Índice de accesibilidad al crédito hipotecario* (IACH) para la adquisición de un inmueble de 2 ambientes (43 m²) en la Ciudad, por parte de una pareja de asalariados registrados de calificación ocupacional profesional, se ubicó en 66,8. Para la calificación técnica fue de 49,4. Si se considera, en cambio, un inmueble de 3 ambientes (70 m²), el indicador desciende a 42,8 y 31,7, 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, para la pareja de calificación técnica, una mejora interanual en la marcha del IACH. Para la compra de un departamento usado de 2 ambientes se observó un alza de 0,8%, respecto de diciembre de 2015, mientras que para un 3 ambientes, el incremento fue mayor (6,9%). En tanto, para la calificación profesional se produjo una caída del IACH (-9,1% y -3,6% para una unidad de 2 y 3 ambientes, respectivamente).

En cuanto a la trayectoria interanual de las variables que inciden negativamente en el indicador de acceso al crédito, cabe destacar que el incremento de la cuota estuvo impulsado fuertemente por el alza del tipo de cambio, y en menor medida por la valorización del m² en dólares del

inmueble (esto último se verificó fundamentalmente en el caso de los departamentos de 2 ambientes, ya que los de 3 ambientes mostraron un precio en dólares relativamente estable). A su vez, el incremento del ingreso fue mayor a la suba de la cuota en pesos para los asalariados registrados de calificación ocupacional técnica, con lo que la dinámica interanual del IACH resultó positiva para este último conjunto; caso contrario sucedió para los asalariados profesionales.

Por otro lado, para la nueva modalidad vigente de préstamos hipotecarios en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) impulsada por el Banco Central, el indicador (IACH UVAs) arrojó un valor de 119,3 para la adquisición de un departamento de 2 ambientes por parte de una pareja de asalariados registrados de calificación ocupacional profesional; y de 76,5 para la unidad de 3 ambientes. En este marco, los aspirantes calificarían para la adjudicación del préstamo en el caso del inmueble de 2 ambientes. Si se flexibilizan las condiciones del préstamo hipotecario en UVAs y se extiende el plazo de 15 a 20 años, se obtiene que además de los profesionales (143,0), la pareja de técnicos (105,7) logra acceder al 2 ambientes.

Por último, cabe destacar que 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

1	Introducción	1
2	Índice de accesibilidad al crédito hipotecario	2
2.1	Préstamo convencional	2
2.1.1	Unidad de 2 ambientes	2
2.1.2	Unidad de 3 ambientes	3
2.2	Préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs)	5
3	Análisis del mercado de créditos hipotecarios	6
4	La oferta actual de créditos hipotecarios en la Ciudad	7
4.1	Préstamo convencional	7
4.2	Préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs)	8
5	Apartado metodológico	9

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario en la Ciudad. Diciembre 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 de una pareja aspirante y el ingreso mínimo necesario para acceder a un préstamo bancario con garantía hipotecaria, para la compra de una vivienda usada.

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 cuanto al valor de la vivienda se tuvo en cuenta la mediana del precio en dólares del m² de los departamentos de 2 y 3 ambientes usados en la Ciudad, para unidades base de 43 m² y 70 m² de superficie², respectivamente.

En relación con las condiciones del crédito teórico que se utilizó para la construcción del índice se realizaron dos ejercicios. En primer lugar, se supuso un crédito hipotecario de tipo convencional, con un plazo de 15 años,

una restricción cuota-ingreso del 30% (la cuota equivale al 30% del ingreso) y una tasa de interés de referencia del 19,17%. En segundo término, se consideró un préstamo hipotecario en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs)³, un plazo idéntico de 15 años, pero una restricción cuota-ingreso del 25% (la cuota equivale al 25% del ingreso) y una tasa de interés de referencia del 5,00%. Sobre el final de este apartado, se incluyen brevemente los efectos de una extensión de 15 a 20 años del plazo del crédito. En todos los casos, el monto de financiación se fijó en el 75% del valor de mercado del inmueble, sin un tope máximo para el monto otorgado. Se trabajó con el sistema de amortización francés y para el cálculo de la cuota se tomó como único costo la tasa de interés.

Asimismo, el trabajo incluye un apartado metodológico en el cual se detallan las fuentes utilizadas; y muestra, además, un cuadro con las principales variables que intervienen en el diseño del préstamo hipotecario teórico según tamaño de la unidad a adquirir, modalidad crediticia y plazo.

En cuanto a la interpretación del IACH, si 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

Cuadro 1.1 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH). Ejemplo elaborado en base a una cuota hipotética y diferentes valores de ingreso observado. Junio de 2017

Cuota teórica	Restricción cuota-ingreso supuesta	Ingreso mínimo necesario	Ingreso observado	Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH)	¿Accede el postulante 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.

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

³ La nueva modalidad crediticia impulsada por el Banco Central tiene la particularidad de considerar 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.

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, la tasa de interés y las UVAs, y la depreciación del tipo de cambio inciden negativamente; esto es, producen incrementos en la cuota mensual del crédito y 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

2.1 Préstamo convencional

2.1.1 Unidad de 2 ambientes

En diciembre de 2016 (último dato disponible) el IACH se ubicó en 66,8 para la calificación ocupacional profesional y en 49,4 para la calificación ocupacional técnica⁴. Es decir que el ingreso observado representó el 66,8% y 49,4%, 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 incrementar su ingreso un 133% para poder acceder a la compra de la vivienda de 2 ambientes considerada.

En cuanto a la evolución del indicador se observó una marcha dispar dependiendo del tipo de calificación. Para la pareja profesional, el guarismo correspondiente a diciembre de 2016 se ubicó 9,1% por debajo del correspondiente al mismo mes de 2015. En tanto, el indicador calculado con el ingreso de calificación técnica se mantuvo prácticamente estable (0,8%). Cabe destacar que en ambos casos se verificó una dinámica ascendente de la mediana de los salarios (26,8% para profesionales y 40,6% para

⁴ Según la Encuesta Anual de Hogares (EAH), en el año 2016 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 3,2% (1,4% y 1,8%, respectivamente).

técnicos)⁵; sin embargo, la suba interanual de la cuota mensual del préstamo fue del 39,4%, y no logró ser compensada en el caso de los profesionales.

El ascenso de la cuota estuvo signado por un aumento de la tasa de interés (1,6 puntos porcentuales -p.p.-) y del valor de venta en pesos del inmueble (29,9%). Al interior, el precio del inmueble medido en pesos estuvo determinado por una suba de la mediana del valor del m² en dólares de las unidades de 2 ambientes (6,5%) y por la depreciación del tipo de cambio (21,9%)⁶.

En cuanto a la brecha entre los valores del IACH para cada tipo de pareja aspirante, la marcha diferencial del incremento salarial para las dos categorías de calificación ocupacional determinó que se redujera: pasó de 24,5 p.p. en diciembre de 2015 a 17,4 p.p. un año después.

Cuadro 2.1 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario convencional (IACH Convencional) para una unidad de 2 ambientes por calificación ocupacional y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2016

Unidad	Profesional		Técnica	
	IACH Convencional	Variación interanual (%)	IACH Convencional	Variación interanual (%)
2 ambientes (43 m ²)	66,8	-9,1	49,4	0,8

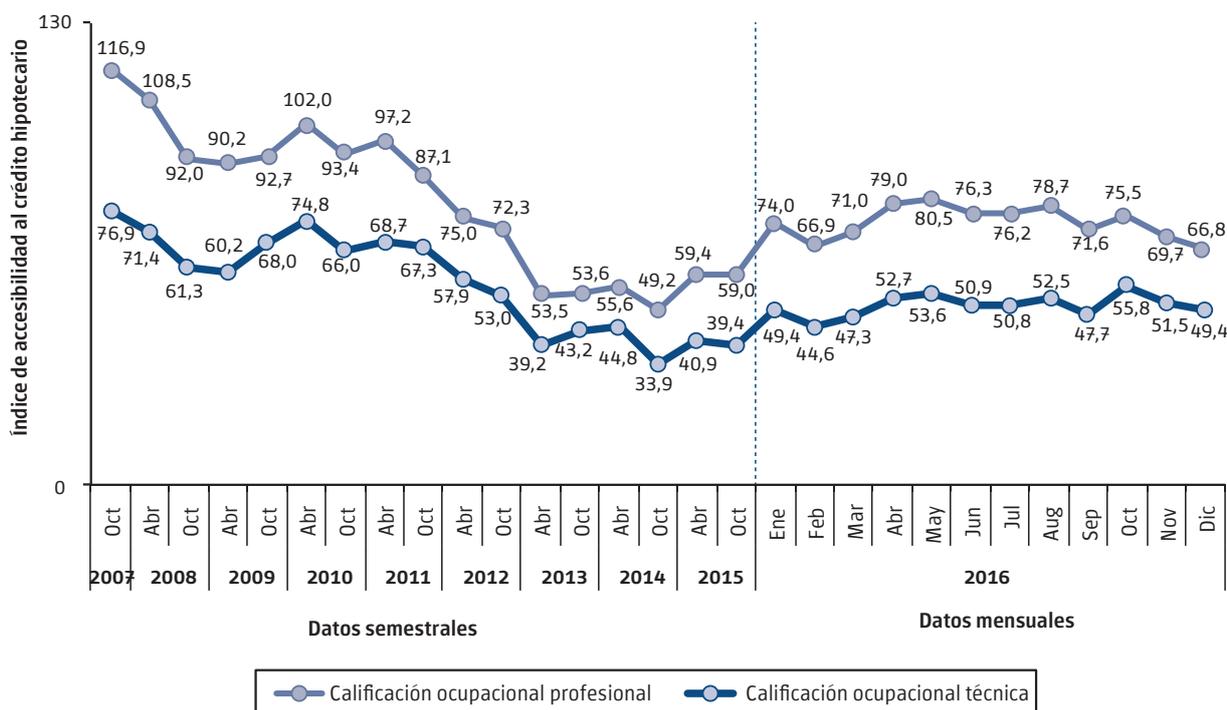
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (EAH), INDEC (Índice de salarios), BCRA y Argenprop.

El estudio de la evolución reciente del indicador, reveló una caída en diciembre de 2016 respecto del mes anterior para los dos tipos de calificación considerados.

⁵ La mediana es el valor medio o central de un conjunto de observaciones y resulta de utilidad debido a que se encuentra menos afectada por los valores extremos (superiores o inferiores). En cambio, el promedio se calcula mediante la suma de todos los valores observados y dividiendo por el número de observaciones. En los casos estudiados, la mediana se ubicó por debajo del valor promedio para el cálculo del ingreso de la pareja aspirante. Si se considera la dinámica del promedio de los ingresos de la pareja (en lugar de la mediana) se observan ascensos del 34,7% (profesional) y 37,9% (técnica). Las dinámicas dispares entre mediana y promedio indican que la brecha en favor del segundo fue más amplia en diciembre de 2016 que en el mismo mes de 2015 para la calificación profesional; lo contrario se verificó para la calificación técnica.

⁶ En los casos estudiados, la mediana se ubicó por debajo del valor promedio para el cálculo del precio del m². En cuanto a la dinámica interanual, si se toma el precio promedio del m² en dólares de las unidades de 2 ambientes, el incremento fue más moderado, del 4,3%. Esto se debe a que la diferencia en favor del promedio fue mayor en diciembre de 2015 que en el mismo mes de 2016.

Gráfico 2.1 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario convencional (IACH Convencional) para una unidad de 2 ambientes por calificación ocupacional. Ciudad de Buenos Aires. Octubre de 2007-diciembre de 2016



Nota: los valores pueden diferir de los publicados en ediciones anteriores por ajustes metodológicos en el cálculo del precio por m² del inmueble.
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*.

Cuadro 2.2 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario convencional (IACH Convencional) para una unidad de 2 ambientes por calificación ocupacional. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2016

Barrio	IACH Convencional (2 ambientes)	
	Calificación profesional	Calificación técnica
Promedio Ciudad	66,8	49,4
Almagro	70,6	52,2
Balvanera	81,5	60,2
Caballito	67,4	49,8
Flores	77,6	57,4
Palermo	50,1	37,0
Recoleta	50,5	37,3
San Nicolás	66,1	48,9
Villa Crespo	68,1	50,4
Villa Luro	88,7	65,6
Villa Urquiza	60,0	44,3

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*.

En base a los valores de referencia del mercado inmobiliario, se procedió al análisis de los diferentes resultados que arroja el cálculo de la accesibilidad al crédito por barr

Si bien el IACH no alcanza el 100 en ninguno de los barrios seleccionados para el ejercicio, los valores más altos se obtienen en Villa Luro y Balvanera, en virtud del menor valor relativo del metro cuadrado vigente en dicha zona. Asimismo, en Flores, Almagro, Villa Crespo y Caballito, el IACH se ubicó por encima del promedio Ciudad, por lo que se infiere una mayor posibilidad de acceder al crédito hipotecario cuando el inmueble a adquirir se encuentra en estos barrios.

2.1.2 Unidad de 3 ambientes

Si se efectúa el cálculo del IACH considerando un inmueble de 3 ambientes y 70 m² de superficie, el escenario resulta más restrictivo. Para una pareja de calificación ocupacional profesional el indicador alcanzó 42,8; mientras que para la calificación técnica se ubicó en 31,7, es decir que el ingreso observado continúa sin cubrir el mínimo necesario para adquirir la unidad considerada a través de un crédito hipotecario, siendo que representó el 42,8% y el 31,7% de aquel, en cada caso.

En cuanto a la trayectoria interanual se observaron dinámicas contrapuestas: -3,6% para la calificación ocupacional profesional y 6,9% para la técnica. Comparativamente, se observó una evolución más favorable en relación con el indicador de accesibilidad para una unidad de 2 ambientes, en tanto que el incremento de la cuota fue menor (alcanzó el 31,5%). Esta diferencia se explica porque el alza de la mediana del precio de venta en dólares fue relativamente menor para los departamentos de 3 ambientes (0,5% contra 6,5%)⁷.

En tanto, la brecha entre las posibilidades de acceso al crédito hipotecario según la calificación ocupacional de la pareja aspirante se redujo a 11,1 p.p. a favor de la calificación profesional en diciembre de 2016 (3,6 p.p. menos que un año atrás).

Repasando la dinámica reciente del indicador, se observó una evolución opuesta a la verificada para la adquisición de una unidad de 2 ambientes: se produjo un incremento intermensual en ambos casos.

Cuadro 2.3 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario convencional (IACH Convencional) para una unidad de 3 ambientes por calificación ocupacional y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2016

Unidad	Profesional		Técnica	
	IACH Convencional	Variación interanual (%)	IACH Convencional	Variación interanual (%)
3 ambientes (70 m ²)	42,8	-3,6	31,7	6,9

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.

De manera similar que para la adquisición de unidades más pequeñas, el IACH por barrio arrojó valores más favorables en Villa Luro y Balvanera. En tanto, en Flores, San Nicolás y Villa Crespo, el IACH se ubicó por encima del promedio Ciudad. Lo contrario sucedió para el estudio de Almagro, Caballito, Villa Urquiza, Palermo y Recoleta.

Gráfico 2.2 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario convencional (IACH Convencional) para una unidad de 3 ambientes por calificación ocupacional. Ciudad de Buenos Aires. Octubre de 2007-diciembre de 2016



Nota: los valores pueden diferir de los publicados en ediciones anteriores por ajustes metodológicos en el cálculo del precio por m² del inmueble.
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.

⁷ También en este caso, el precio del m² en dólares de las unidades de 3 ambientes se ubicó por encima si se considera el promedio de la Ciudad, en lugar de la mediana. Sin embargo, el incremento calculado con el promedio fue del 8,5% (muy superior al 0,5%). Este fenómeno se debe a que la diferencia en favor del promedio fue mayor en diciembre de 2016 respecto de un año antes.

Cuadro 2.4 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario convencional (IACH Convencional) para una unidad de 3 ambientes por calificación ocupacional. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2016

Barrio	IACH Convencional (3 ambientes)	
	Calificación profesional	Calificación técnica
Promedio Ciudad	42,8	31,7
Almagro	41,8	30,9
Balvanera	50,7	37,5
Caballito	40,3	29,8
Flores	46,4	34,3
Palermo	33,7	24,9
Recoleta	33,6	24,8
San Nicolás	44,5	32,9
Villa Crespo	43,8	32,4
Villa Luro	62,8	46,4
Villa Urquiza	36,4	26,9

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)⁸, 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 valor⁹ 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 en el período estudiado. El plazo se ubicó en 15 años, 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 (19,17%), de acuerdo con lo informado por los principales bancos para este tipo de operaciones.

El análisis del IACH UVAs en diciembre de 2016, para la adquisición de un inmueble de 2 ambientes (43 m²) en la Ciudad, arrojó un valor de 119,3 para la calificación ocupacional profesional y de 88,2 para la técnica. Lo anterior significa que el ingreso de la pareja de profesionales es superior al mínimo necesario para aplicar al préstamo (representa el 119,3%), 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 (88,2%) en las condiciones estipuladas. Si se considera un departamento de 3 ambientes (70 m²), el indicador se reduce al 76,5 para la calificación profesional y 56,6 para la técnica.

Cuadro 2.5 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario para un préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo a 15 años (IACH UVAs) por calificación ocupacional según tamaño de la unidad. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2016

Calificación ocupacional	IACH UVAs a 15 años	
	2 ambientes	3 ambientes
Profesional	119,3	76,5
Técnica	88,2	56,6

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 el siguiente cuadro se presenta la evolución del Índice de accesibilidad al crédito hipotecario para un préstamo en UVAs, desde el inicio de esta línea de crédito en marzo de 2016. Independientemente del tamaño de la unidad a adquirir que se considere y de la calificación ocupacional de la pareja aspirante, se observa un incremento en el último registro calculado, en relación con el primero de la serie.

⁸ 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.

⁹ Al último día de diciembre de 2016, el valor de la UVA se ubicó en \$ 17,26; un 22,8% por encima de su valor inicial (marzo de 2016).

Cuadro 2.6 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario para un préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo a 15 años (IACH UVAs) por calificación ocupacional y tamaño de la unidad. Ciudad de Buenos Aires. Marzo/diciembre de 2016

Período	2 ambientes		3 ambientes	
	Calificación profesional	Calificación técnica	Calificación profesional	Calificación técnica
Mar-16	114,4	76,2	69,2	46,1
Abr-16	122,4	81,6	75,9	50,6
May-16	126,9	84,6	79,7	53,2
Jun-16	119,8	79,9	72,4	48,3
Jul-16	124,3	82,9	78,1	52,1
Ago-16	127,8	85,2	79,0	52,7
Sep-16	123,8	82,5	79,7	53,1
Oct-16	128,7	95,1	82,0	60,6
Nov-16	122,8	90,8	73,7	54,5
Dic-16	119,3	88,2	76,5	56,6

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*.

Si se calculan las posibilidades de acceso al crédito medidas por el IACH UVAs por barrio, para adquirir un departamento de 2 ambientes, se infiere que es factible para los aspirantes profesionales calificar al préstamo para la compra de unidades en casi todos los barrios estudiados (Villa Luro, Balvanera, Flores, Almagro, Villa Crespo, Caballito, San Nicolás y Villa Urquiza), a excepción de Palermo y Recoleta, que arrojaron valores inferiores a 100. En el caso de la pareja de calificación técnica, las posibilidades de acceso se restringen a Villa Luro, Balvanera y Flores.

Cuadro 2.7 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario para un préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo a 15 años (IACH UVAs) para una unidad de 2 ambientes por calificación ocupacional. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2016

Barrio	IACH UVAs (2 ambientes)	
	Calificación profesional	Calificación técnica
Promedio Ciudad	119,3	88,2
Almagro	126,2	93,3
Balvanera	145,6	107,6
Caballito	120,4	89,0
Flores	138,7	102,5
Palermo	89,5	66,1
Recoleta	90,3	66,7
San Nicolás	118,1	87,3
Villa Crespo	121,7	90,0
Villa Luro	158,5	117,1
Villa Urquiza	107,2	79,2

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*.

Al incrementar el tamaño de la unidad de 2 a 3 ambientes, el único valor del IACH UVAs superior a 100 se obtiene en el caso de la pareja de profesionales, para la compra de un departamento en el barrio de Villa Luro.

Desde otro punto de vista, se evalúa a continuación el impacto de la extensión del plazo del crédito sobre el IACH UVAs. Si se considera la adquisición del préstamo a 20 años –en lugar de 15– se obtiene que la pareja de calificación técnica (105,7) logra acceder al crédito para la unidad de 2 ambientes (además de la profesional –143,0– que ya accedía con un plazo menor). En cuanto al departamento de 3 ambientes, el indicador mejora sensiblemente en el caso de los profesionales (91,7). Cabe destacar aquí que con un ahorro previo del 30% del valor (en lugar del 25% fijado en el ejercicio), la pareja de profesionales lograría calificar al hipotecario para la compra de una propiedad de 3 ambientes.

Cuadro 2.8 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario para un préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo a 20 años (IACH UVAs) por calificación ocupacional según tamaño de la unidad. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2016

Calificación ocupacional	IACH UVAs a 20 años	
	2 ambientes	3 ambientes
Profesional	143,0	91,7
Técnica	105,7	67,8

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 299% del monto mensual del alquiler de un inmueble similar, en diciembre de 2016. Es decir que un inquilino debería desembolsar dos veces más para afrontar la cuota de un préstamo hipotecario convencional. En tanto, hace 9 años, en diciembre de 2007, esta cifra se ubicaba en el 136%, lo que significa que la cuota era un 36,1% superior al alquiler. Para el préstamo en UVAs, la relación porcentual cuota/alquiler disminuye al 139% (alcanzaría sobradamente con un incremento del 40%). Si en este caso se extiende el plazo del préstamo a 20 años, la diferencia entre el alquiler y la cuota a pagar se reduce el 16%.

Desde otro punto de vista, la cuota mensual alcanzó el 45% del ingreso mensual observado, para el crédito hipotecario convencional en diciembre de 2016; es decir que superó ampliamente la restricción cuota-ingreso fijada en general por las principales entidades bancarias. Con anterioridad, en el mismo mes de 2007, esta proporción representaba

el 25%. En tanto, para el préstamo en UVAs, la relación porcentual se ubicó en el 21% (a 15 años) y 17% (a 20 años); valores que posibilitan la accesibilidad al préstamo.

A partir de los ingresos observados, y teniendo en cuenta los supuestos del ejercicio para la modalidad crediticia

convencional, el préstamo concedido hubiese permitido afrontar la compra de 47 m² en diciembre de 2007 y de 29 m² en 2016. En la modalidad UVAs la pareja podría acceder a una unidad más grande (51 m² y 79 m², para plazos de 15 y 20 años respectivamente).

Cuadro 3.1 Indicadores seleccionados para la adquisición de una unidad de 2 ambientes a través de un crédito hipotecario según modalidad de crédito y plazo. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre. Años 2007 y 2016

Indicadores	2007		2016	
	Crédito hipotecario convencional	Crédito hipotecario convencional	Crédito hipotecario en UVAs a 15 años	Crédito hipotecario en UVAs a 20 años
IACH	116,9	66,8	119,3	143,0
Cuota/alquiler	136%	299%	139%	116%
Cuota/ingreso observado	25%	45%	21%	17%
m ² a los que es posible acceder con el ingreso observado	47	29	51	79

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 actual 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 vigente en junio de 2017. Si se analizan las características de la línea convencional para la adquisición de vivienda única que promocionan las principales entidades bancarias, se observa que:

- el plazo oscila entre 15 y 30 años. El máximo lo ofrece únicamente una institución bancaria de gestión pública, desde hace pocos meses;
- en general, 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 25% y el 40%. Cabe mencionar que durante 2016 el monto más restrictivo había sido de 30%;

- el tope máximo otorgable¹⁰ varía dependiendo de la entidad bancaria (parte desde \$ 2.000.000, el monto más limitado, y alcanza, en el otro extremo, un valor 2,5 veces superior). Incluso, uno de los bancos relevados no impone un límite máximo para la transacción. Durante el año anterior, los montos financiables más bajos habían sido considerablemente menores (\$ 500.000);
- la tasa de interés nominal anual toma valores que oscilan entre el 14,00% y el 27,53%, pudiendo ser de tipo fija, variable o combinada en función de la institución que se considere.

¹⁰ Comparativamente, con relación a septiembre 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 Ciudad* (42,9%), *Banco Nación* (18,2%), *Banco Provincia* (7,3%), *Banco Francés BBVA* (400%) y *Banco Macro* (300%). Asimismo se incorporó la oferta del *HSBC* y se eliminó la del *Banco Hipotecario*.

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. Junio de 2017

Entidad	Plazo máximo (años)	Monto máximo otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso máxima	Tasa de interés (TNA)	Tipo de tasa
Banco Ciudad	20	2.000.000	75%	40%	25,00% - 26,43%	Combinada
Banco Nación	30	2.600.000	80%	30%	14,00% - 14,00%	Combinada
Banco Provincia	15	4.035.500	70%	40%	22,74%	Variable
Banco Credicoop	15	Sin monto máximo	70%	40%	24,00% - 22,54%	Combinada
Banco Francés BBVA	15	5.000.000	75%	30%	19,90%	Fija
Banco HSBC	15	3.600.000	70%	25%	16,00% - 22,54%	Combinada
Banco Macro	15	2.000.000	75% - 100%	30%	27,53%	Variable
Crédito teórico del IACH	15	Sin monto máximo	75%	30%	19,17%	Fija

Nota: el cuadro muestra las condiciones vigentes al primer día hábil del mes.

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 mayo de 2017.

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 disponibles en la web del *Banco Ciudad*, *Banco Nación*, *Banco Provincia*, *Banco Credicoop*, *Banco Francés BBVA*, *Banco HSBC* y *Banco Macro*.

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 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 30 años. En este caso también se produjo la ampliación reciente del período de repago;
- el monto a financiar se ubica entre el 70% del valor inmueble y el 80%, en los casos más favorables. Es decir que el ahorro previo requerido está entre el 20% y el 30%. Este porcentaje rondaba entre el 25% y el 40% durante 2016;

- la restricción cuota-ingreso se ubica entre el 25% y el 35%;
- el tope otorgable alcanza un máximo de \$ 5.000.000 y parte de \$ 2.000.000. La amplitud coincide con la oferta de créditos convencionales;
- la tasa de interés nominal anual es fija y se ubica en torno al 6,50%. Este parámetro se incrementó recientemente en relación con la tasa vigente durante 2016 (5%). Asimismo, se amplió la brecha entre los valores extremos, que se ubicaron en 4,50% y 8,50%.

Cabe destacar que los parámetros estipulados para el crédito teórico sobre el cual se obtiene el IACH UVAs no se adecuan a la oferta general descripta anteriormente, debido a que se trabajó con las condiciones vigentes al cierre de 2016.

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. Junio de 2017

Entidad	Plazo máximo (años)	Monto máximo otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso máxima	Tasa de interés (TNA)
Banco Ciudad	30	2.000.000	75%	25%	5,90%
Banco Nación	30	3.260.000	80%	25%	4,50%
Banco Provincia	30	2.844.000	75%	30%	7,50%
Banco Credicoop	15	2.500.000	70%	25%	4,90%
Banco Francés BBVA	20	5.000.000	75%	25%	6,90%
Banco Galicia	20	5.000.000	70%	25%	6,90%
Banco Hipotecario	15	2.000.000	75%	25%	8,50%
Banco ICBC	15	4.000.000	70%	25%	5,90%
Banco Macro	20	3.000.000	75%	35%	6,50%
Banco Patagonia	15	5.000.000	70%	25%	6,95%
Banco Santander Río	20	5.000.000	70%	25%	6,95%
Crédito teórico del IACH UVAs	15	Sin monto máximo	75%	25%	5,00%

Nota: el cuadro muestra las condiciones vigentes al primer día hábil del mes.

El sistema de amortización es francés y la tasa de interés fija en todos los casos.

El monto máximo otorgable para la línea de crédito hipotecario del *Banco Provincia* corresponde a 150.000 UVAs expresado en pesos a la cotización del último día de mayo de 2017.

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 disponibles en la web del *Banco Ciudad*, *Banco Nación*, *Banco Provincia*, *Banco Credicoop*, *Banco Francés BBVA*, *Banco Galicia*, *Banco Hipotecario*, *Banco ICBC*, *Banco Macro*, *Banco Patagonia* y *Banco Santander Río*.

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 Salarios¹¹ 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 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 oficial¹².

Por último, la tasa de interés de referencia para los préstamos convencionales 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), el tamaño de la unidad a adquirir y el plazo.

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

Variable	2 ambientes		3 ambientes		
	Crédito hipotecario convencional	Crédito hipotecario en UVAs	Crédito hipotecario convencional	Crédito hipotecario en UVAs	
Valor del inmueble	\$ 1.642.514		\$ 2.560.417		
	USD 103.627		USD 161.538		
Monto del préstamo (75% del inmueble)	\$ 1.231.885		\$ 1.920.313		
Restricción cuota-ingreso	30%	25%	30%	25%	
Cuota teórica	15 años	\$ 20.884	\$ 9.742	\$ 32.555	\$ 15.186
	20 años	\$ 20.128	\$ 8.130	\$ 31.376	\$ 12.673
Ingreso mínimo necesario para acceder al crédito	15 años	\$ 69.613	\$ 38.967	\$ 108.516	\$ 60.743
	20 años	\$ 67.093	\$ 32.520	\$ 104.588	\$ 50.693

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*.

11 Al cierre de este informe, el INDEC presentó la actualización del Índice de Salarios para el sector privado registrado únicamente, siendo diciembre de 2016 el último dato disponible.

12 Informado en <http://www.ambito.com/economia/mercados/monedas/dolar/info/?ric=ARSB> [01/06/2016].

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)