Medalla de Oro
a la Calidad
en la Gestión
Pública 2017

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario en la Ciudad. Diciembre de 2017

Informe de resultados | 1285

Julio de 2018

"2018: año de los Juegos Olímpicos de la Juventud"

Dirección General de
ESTADÍSTICA Y CENSOS
Ministerio de Economía y Finanzas

GESTION DE LA CALIDAD
R.I. 9000-2482
IRAM-ISO 9001:2015

Buenos Aires Ciudad

Vamos Buenos Aires

Resumen ejecutivo

En diciembre de 2017[1], el *Índice de accesibilidad al crédito hipotecario* (IACH) para la adquisición de un inmueble de 2 ambientes (43 m^2) en la Ciudad, por parte de una pareja de asalariados registrados de calificación ocupacional profesional, se ubicó en 77,3. Para la calificación técnica fue de 59,3. Si se considera, en cambio, un inmueble de 3 ambientes (70 m^2), el indicador desciende a 48,8 y 37,4, respectivamente. De la interpretación de estos guarismos se concluye que, en ambos escenarios, el ingreso de la pareja aspirante no alcanza al necesario para acceder al crédito hipotecario (el IACH es inferior a 100).

Se verifica, sin embargo, una mejora interanual en la marcha del indicador para todos los casos. En particular, el incremento fue mayor para los asalariados de calificación técnica y en el escenario de adquisición de una unidad de 3 ambientes.

En cuanto a la trayectoria interanual de las variables que inciden 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 m^2 en dólares del inmueble (que fue mayor en el caso de las unidades de 2 ambientes). De todas formas, la cuota del crédito convencional creció por debajo del incremento en pesos de los inmuebles por el efecto de la baja de la tasa de interés (en 1,8 puntos porcentuales –p.p.– entre diciembre de 2016 y diciembre de 2017). Asimismo, la mejora nominal de los ingresos fue mayor al crecimiento de la cuota para todos los escenarios estudiados; en términos comparativos los asalariados de calificación técnica mostraron una marcha más dinámica, por lo que los indicadores de acceso para esta categoría arrojan subas más elevadas.

Por otro lado, para la modalidad vigente de préstamos hipotecarios en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) impulsada por el Banco Central, el indicador (IACH UVAs) arrojó un valor de 116,9 para la adquisición de un departamento de 2 ambientes por parte de una pareja de asalariados registrados de calificación ocupacional profesional; y de 73,8 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 extiende el plazo de 15 a 20 años, se verifica, también, la posibilidad de acceso para la pareja de técnicos (105,1).

A diferencia de lo expuesto en el caso del préstamo convencional, la trayectoria interanual del IACH UVAs es negativa en todos los casos bajo análisis, verificándose peores resultados para los asalariados de calificación profesional y en el escenario de adquisición de un departamento de 2 ambientes.

Sobre las variables que inciden en la construcción del IACH UVAs, cabe mencionar que el aumento de la cuota estuvo signado no solo por el alza del tipo de cambio y el incremento en dólares del precio del m^2, sino también por la marcha ascendente del valor de la UVAs. El comportamiento de esta última variable, de fuerte incidencia en el indicador de acceso bajo esta modalidad, sumado a la suba de la tasa de interés de referencia, determinó que la cuota de los préstamos creciera a un ritmo muy superior a la dinámica de los ingresos, para todos los escenarios.

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 . . . 4

2.2 Préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) . . . 5

3 Análisis del mercado de créditos hipotecarios . . . 8

4 La oferta de créditos hipotecarios en la Ciudad . . . 9

4.1 Préstamo convencional . . . 9

4.2 Préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) . . . 9

5 Apartado metodológico . . . 10

Dirección General de ESTADÍSTICA Y CENSOS
Ministerio de Economía y Finanzas
R.I. 9000-2482
IRAM-ISO 9001:2015
Buenos Aires Ciudad
1285

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario en la Ciudad. Diciembre de 2017

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 superficie[2], respectivamente[3].

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 17,26%. En segundo término, se consideró un préstamo hipotecario en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs)[4], 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 6,27%. Sobre el final de este apartado, se incluyen brevemente los efectos de una extensión del plazo del crédito de 15 a 20 años. 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.

La interpretación del IACH sigue los siguientes lineamientos: 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 establecidos. Por el contrario, 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.

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 Para las anteriores construcciones del IACH se utilizó la serie de precio del m² de las nuevas publicaciones de departamentos en venta en el sistema *Argenprop*. A partir de este informe, la serie de precio del m² fue calculada sobre el *stock* de departamentos en venta a una fecha dada, en base a datos del mismo proveedor. De esta forma, los resultados aquí presentados pueden diferir de los anteriores publicados.

4 La nueva modalidad crediticia impulsada por el Banco Central tiene la particularidad de considerar una tasa de interés anual fija y más favorable, 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.

Cuadro 1.1 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH). Ejemplo elaborado en base a una cuota hipotética y diferentes valores de ingreso observado. Diciembre 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 Economía y Finanzas GCBA). Elaboración propia.

Para interpretar la dinámica del indicador 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 2017 (último dato disponible) el IACH se ubicó en 77,3 para la calificación ocupacional profesional y en 59,3 para la calificación ocupacional técnica. Es decir que el ingreso observado representó el 77,3% y 59,3%, 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 alrededor de un 30% para poder acceder a la compra de la vivienda de 2 ambientes considerada.

En cuanto a la evolución del indicador se observó una marcha ascendente para ambos tipos de calificación, aunque a ritmos dispares. Para la pareja profesional, el guarismo de diciembre de 2017 se ubicó un 5,2% por encima del correspondiente al mismo mes de 2016. En tanto, el indicador calculado con el ingreso de calificación técnica mostró una mejora más acentuada (9,1%), producto de una evolución de los ingresos más favorable.

Para ambos conjuntos, se verificó una dinámica ascendente de la mediana de los salarios (30,0% para profesionales y 34,9% para técnicos)[5] que superó el incremento interanual de la cuota mensual del préstamo (23,6%). En particular, el ascenso de la cuota estuvo signado por un aumento del valor de venta en pesos del inmueble (del 33,9%) compensado por la baja en la tasa de interés (1,8 p.p.). Más en detalle, el precio del inmueble medido en pesos estuvo determinado por la depreciación del tipo de cambio (18,4%) en combinación con el alza en la mediana del valor del m² en dólares (13,0%)[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 19,2 p.p. en diciembre de 2016 a 18,0 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 2017

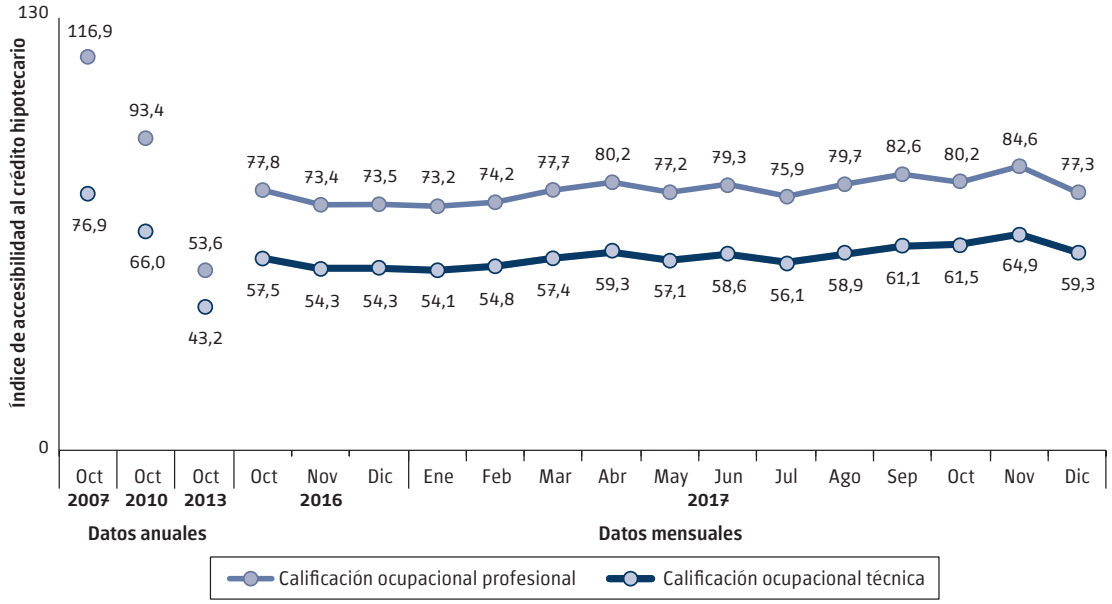
Unidad	Profesional		Técnica	
	IACH Convencional	Variación interanual (%)	IACH Convencional	Variación interanual (%)
2 ambientes (43 m²)	77,3	5,2	59,3	9,1

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

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.

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 algo más moderado, del 11,9%. Esto se debe a que la diferencia en favor del promedio fue mayor en diciembre de 2016 que en el mismo mes de 2017.

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 2017



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 Economía y Finanzas 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 barrio, dando lugar a algunos aspectos de interés. Para la pareja de asalariados profesionales, el indicador de acceso al crédito supera el 100 para un inmueble ubicado en el barrio de Boca y se sitúa cerca de la accesibilidad para Balvanera y Flores, en virtud del menor valor del metro cuadrado en esas áreas. En Boca, asimismo, el IACH para la pareja de calificación técnica alcanza el 91,1. Es para resaltar que el valor del m² en el barrio del Sur fue un 34,9% más bajo que el precio para el promedio de la Ciudad.

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 2017

Barrio	IACH Convencional (2 ambientes)	
	Calificación profesional	Calificación técnica
Promedio Ciudad	**77,3**	**59,3**
Almagro	81,0	62,1
Balvanera	91,7	70,3
Boca	118,8	91,1
Caballito	66,3	50,8
Flores	90,5	69,4
Palermo	58,5	44,9
Recoleta	60,6	46,5
San Nicolás	81,0	62,1
Villa Crespo	71,4	54,8
Villa Devoto	76,9	59,0
Villa Luro	85,9	65,9

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

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 aún más restrictivo. En un repaso breve por los resultados, para una pareja de calificación ocupacional profesional el indicador alcanzó 48,8, mientras que para la calificación técnica se ubicó en 37,4; ambos valores muy lejanos al límite de acceso.

En cuanto a la trayectoria interanual, como ya se mencionó, se observaron dinámicas ascendentes para ambos tipos de calificaciones: 9,2% para la profesional y 13,3% 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 19,0%). 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 (8,8% contra 13,0%)[7].

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.

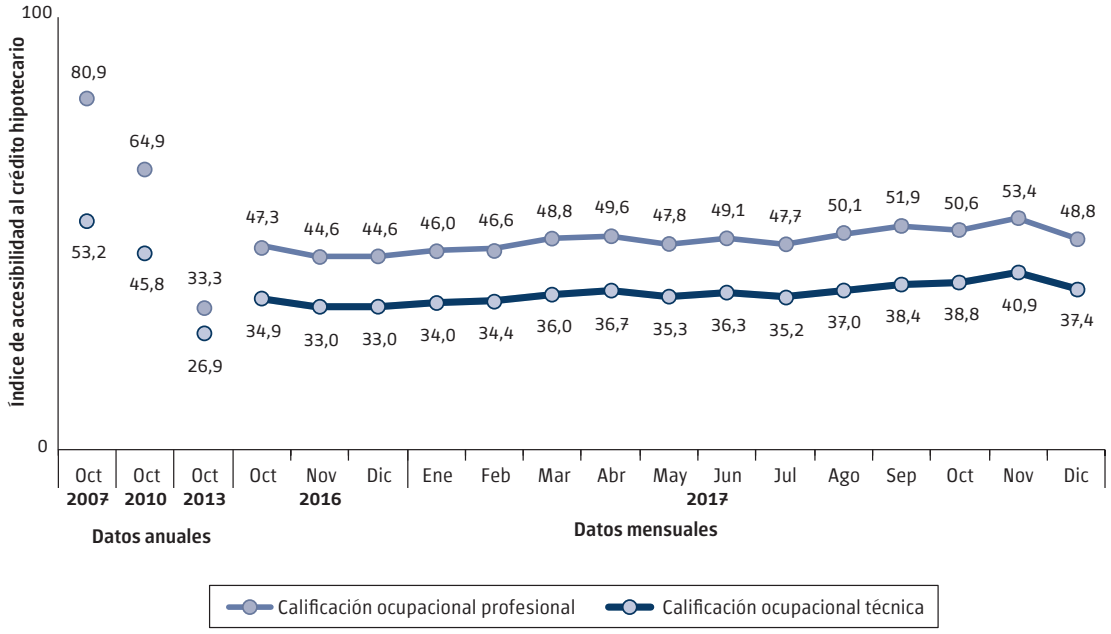
Cuadro 2.3 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario convencional (IACH Convencional) para una unidad de 3 ambientes por calificación ocupacional y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2017

Unidad	Profesional		Técnica	
	IACH Convencional	Variación interanual (%)	IACH Convencional	Variación interanual (%)
3 ambientes (70 m²)	48,8	9,2	37,4	13,3

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 Boca, Balvanera y Villa Luro. En tanto, en Flores, San Nicolás y Almagro el IACH se ubicó por encima del promedio Ciudad. Lo contrario sucedió para el estudio de Villa Devoto, Villa Crespo, Caballito, Recoleta y Palermo.

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 2017



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 Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (EAH), INDEC (índice de salarios), BCRA y *Argenprop*.

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 2017

Barrio	IACH Convencional (3 ambientes)	
	Calificación profesional	Calificación técnica
Promedio Ciudad	**48,8**	**37,4**
Almagro	50,0	38,3
Balvanera	60,0	46,0
Boca	71,9	55,1
Caballito	46,5	35,7
Flores	56,3	43,2
Palermo	36,5	28,0
Recoleta	37,7	28,9
San Nicolás	53,5	41,1
Villa Crespo	48,1	36,8
Villa Devoto	48,1	36,9
Villa Luro	59,1	45,3

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 valor[9] 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 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 6,27%[10], por debajo de la aplicada en el ejercicio del IACH convencional (17,26%).

El análisis del IACH UVAs en diciembre de 2017, para la adquisición de un inmueble de 2 ambientes (43 m²) en la Ciudad, arrojó un valor de 116,9 para la calificación ocupacional profesional y de 89,6 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 116,9%), lo que determina su posibilidad de acceso; no así en el caso de la calificación técnica, para la cual su ingreso no alcanza al mínimo necesario (89,6%) en las condiciones estipuladas. Si se considera un departamento de 3 ambientes (70 m²), el indicador se reduce a 73,8 para la calificación profesional y 56,5 para la técnica.

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 2017, el valor de la UVA se ubicó en $ 21,15; un 50,5% por encima de su valor inicial (marzo de 2016).

10 La tasa de interés nominal anual (TNA) considerada por el ejercicio en UVAs corresponde a un promedio simple entre las tasas informadas por los bancos Ciudad, Nación y Provincia, para público general, en diciembre de 2017. Para la modalidad tradicional, la tasa 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 cuanto a la trayectoria interanual, es para destacar el visible deterioro en la situación de accesibilidad de los tomadores de créditos hipotecarios para la modalidad en UVAs, tal como se muestra en el Cuadro 2.5. En los escenarios propuestos, el indicador retrocede entre un 3,6% y 10,5% y los peores resultados se verifican para los asalariados de calificación profesional y en el caso de adquisición de departamentos más pequeños.

Cuadro 2.5 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario para un préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo a 15 años (IACH UVAs) por tamaño de la unidad según calificación ocupacional y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2017

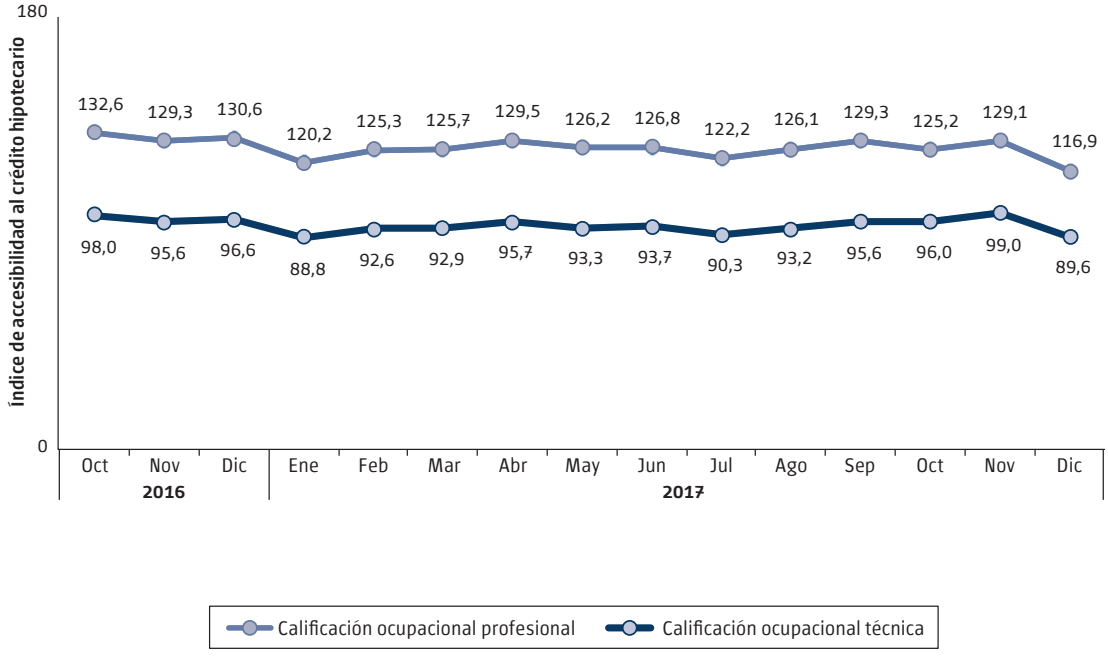
Unidad	Profesional		Técnica	
	IACH UVAs a 15 años	Variación interanual (%)	IACH UVAs a 15 años	Variación interanual (%)
2 ambientes (43 m²)	116,9	-10,5	89,6	-7,2
3 ambientes (70 m²)	73,8	-7,1	56,5	-3,6

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

Esto se relaciona con el comportamiento de las principales variables entre diciembre de 2016 y diciembre de 2017 y con las particularidades de la modalidad crediticia por las cuales los préstamos se expresan en Unidades de Valor Adquisitivo y ellas son una medida ajustable de valor. De esta forma, los movimientos en la cuota están determinados por la dinámica del tipo de cambio, el comportamiento del valor en dólares del m², la tasa de interés y el valor de la UVA. En la comparación interanual, el desempeño en alza de los ingresos no logró cubrir el aumento nominal de la cuota del préstamo en ningún caso, dando lugar al deterioro de los indicadores.

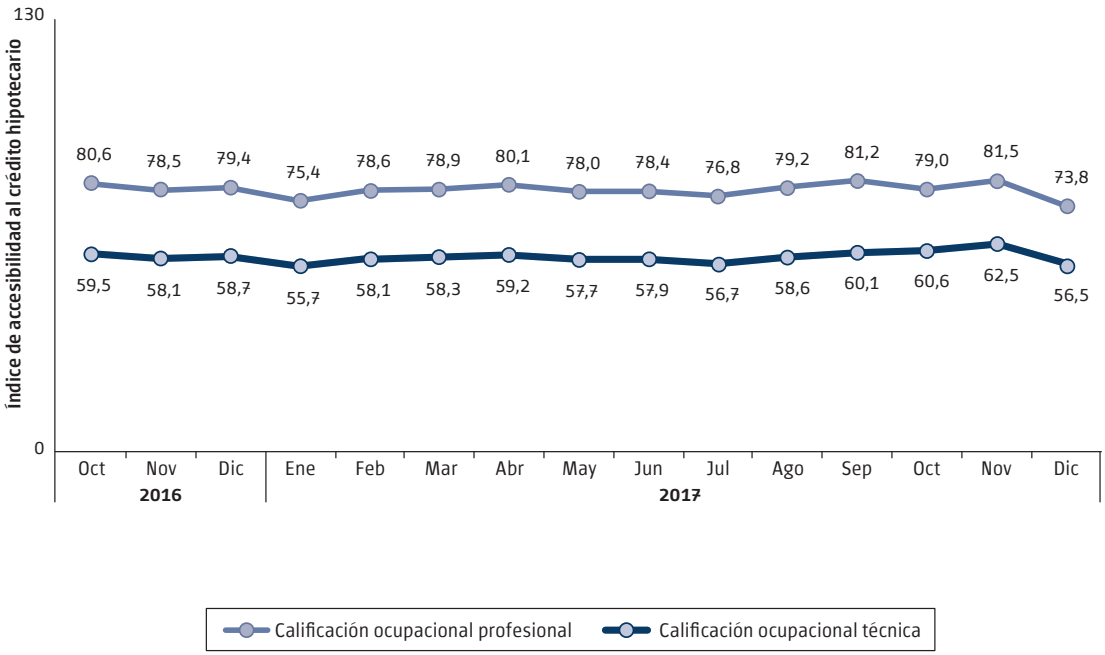
Contra un ascenso de la cuota del préstamo en UVAs para la adquisición de un departamento de 2 ambientes del 45,3%, la mediana de los ingresos creció, como ya se mencionó, un 30,0% para la calificación profesional y 34,9% para la técnica. En el caso de los 3 ambientes, dado un valor del m² en dólares de menor escalada que el correspondiente a 2 ambientes, el alza de la cuota fue menor (39,9%), aunque mayor al ritmo de incremento del ingreso de los aspirantes, para ambas calificaciones.

Gráfico 2.3 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. Ciudad de Buenos Aires. Octubre de 2016/diciembre de 2017



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 Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (EAH), INDEC (índice de salarios), BCRA y *Argenprop*.

Gráfico 2.4 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario para un préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo a 15 años (IACH UVAs) para una unidad de 3 ambientes por calificación ocupacional. Ciudad de Buenos Aires. Octubre de 2016/diciembre de 2017



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 Economía y Finanzas 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 para la adquisición de un departamento de 2 ambientes por barrio, se observa que la pareja de profesionales calificaría al préstamo para la compra de unidades en casi todos los barrios estudiados (Boca, Flores, Almagro, Villa Crespo y Caballito, entre otros), a excepción de Palermo y Recoleta, que arrojaron valores inferiores a 100. En el caso de la pareja de calificación técnica, la adjudicación del préstamo sería posible en el caso de compra de unidades ubicadas en los barrios de Boca, Balvanera y Flores.

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 Boca.

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 (105,1) logra acceder al crédito para la unidad de 2 ambientes (además de la profesional -137,1- que ya accedía con un plazo menor).

Cuadro 2.6 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 2017

Barrio	IACH UVAs (2 ambientes)	
	Calificación profesional	Calificación técnica
Promedio Ciudad	**116,9**	**89,6**
Almagro	122,4	93,9
Balvanera	138,7	106,3
Boca	179,6	137,7
Caballito	100,2	76,8
Flores	136,8	104,9
Palermo	88,5	67,8
Recoleta	91,7	70,3
San Nicolás	122,5	93,9
Villa Crespo	108,0	82,8
Villa Devoto	116,3	89,2
Villa Luro	129,9	99,6

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

Cuadro 2.7 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 2017

Unidad	IACH UVAs a 20 años	
	Calificación profesional	Calificación técnica
2 ambientes (43 m²)	137,1	105,1
3 ambientes (70 m²)	86,5	66,3

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

En cuanto al departamento de 3 ambientes, si bien los indicadores de acceso mejoran, en todos los casos el resultado es inferior a 100. Solo con un ahorro previo del 35% del valor (en lugar del 25% fijado en el ejercicio), la pareja de profesionales lograría acceder al crédito hipotecario para la compra de una propiedad de 3 ambientes, con un plazo de 20 años.

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 249% del monto mensual del alquiler de un inmueble similar, en diciembre de 2017. Es decir que un inquilino debería desembolsar el equivalente a dos alquileres y medio para afrontar la cuota de un préstamo hipotecario convencional. En tanto, hace 10 años, en diciembre de 2007, esta cifra se ubicaba en el 136%, lo que significa que la cuota era solo un 36,1% superior al alquiler. Para el préstamo en UVAs al cierre de 2017, la relación porcentual cuota/alquiler disminuye al 137% para un plazo de 15 años y al 117% para un plazo de 20 años.

Desde otro punto de vista, la cuota mensual del crédito hipotecario convencional representó, en diciembre de 2017, el 39% del ingreso mensual observado; es decir, se ubicó por encima de la restricción cuota-ingreso fijada por las principales entidades bancarias (en línea con la no adjudicación del préstamo). 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 18% (a 20 años); valores que posibilitarían 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 33 m² diez años después. Bajo la modalidad UVAs la pareja podría acceder a una unidad más grande en diciembre de 2017 (50 m² y 81 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 2017

Indicadores	2007	2017		
	Crédito hipotecario convencional	Crédito hipotecario convencional	Crédito hipotecario en UVAs a 15 años	Crédito hipotecario en UVAs a 20 años
IACH	116,9	77,3	116,9	137,1
Cuota/alquiler	136%	249%	137%	117%
Cuota/ingreso observado	25%	39%	21%	18%
m² a los que es posible acceder con el ingreso observado	47	33	50	81

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 Economía y Finanzas 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 vigente en diciembre 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 oscilaba entre 15 y 30 años. El máximo lo ofrecía únicamente una institución bancaria de gestión pública;
- en general, el monto a financiar no podría exceder, como piso, el 70% del valor inmueble y como techo, el 80%. Dicho de otro modo, el ahorro previo debía ubicarse entre el 20% (para las líneas más favorables) y el 30%;
- la restricción cuota-ingreso se situaba entre el 25% y el 40%;
- el tope máximo otorgable variaba dependiendo de la entidad bancaria (desde $ 2.000.000, el monto más limitado, hasta, en el otro extremo un valor 8 veces superior). Uno de los bancos relevados no imponía límite máximo para la transacción;
- la tasa de interés nominal anual tomaba valores que oscilaban entre el 16,00% y el 31,02%, pudiendo ser de tipo fija, variable o combinada en función de la institución que se considerase.

Cuadro 4.1 Condiciones generales de la línea convencional de crédito hipotecario. Entidades bancarias seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 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%	27,00%-29,03%	Combinada
Banco Nación	30	2.984.000	80%	30%	16,00%-16,00%	Combinada
Banco Provincia	15	4.346.125	70%	40%	25,00%	Variable
Banco Credicoop	15	Sin monto máximo	70%	40%	26,00%-26,00%	Combinada
Banco Francés BBVA	20	7.500.000	75%	30%	19,95%	Fija
Banco HSBC	20	3.600.000	70%	25%	24,00%-26,54%	Combinada
Banco Macro	15	16.000.000	75%	30%	31,02%	Variable

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 noviembre 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 Economía y Finanzas 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 en diciembre de 2017 de la oferta de créditos hipotecarios UVAs informadas por las principales entidades bancarias de la Ciudad. En términos generales puede observarse que:

- el plazo máximo oscilaba entre 20 y 30 años, con más oferta de plazos extensos que en el caso de la línea convencional;
- el monto a financiar se ubicaba entre el 70% del valor inmueble y el 80%, en los casos más favorables. Es decir que el ahorro previo requerido se situaba entre el 20% y el 30%;
- la restricción cuota-ingreso se ubicaba entre el 25% y el 30%;
- el tope otorgable alcanzaba un máximo de $ 16.000.000 y partía de $ 2.000.000. La amplitud coincide con la oferta de créditos convencionales;
- la tasa de interés nominal anual es fija y se ubicaba en torno al 7,40%. Los valores mínimos y máximos alcanzaron el 4,50% y 8,90%, respectivamente[11].

11 La diferencia con la tasa de interés considerada para el ejercicio teórica del IACH UVAs radica en que esta última se calcula como el promedio simple de las tasas de referencia de solo tres instituciones.

Cuadro 4.2 Condiciones generales de la línea de crédito hipotecario en Unidades de Valor Adquisitivo. Entidades bancarias seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 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%	5,40%
Banco Nación	30	2.984.000	80%	25%	4,50%
Banco Provincia	30	3.127.500	75%	25%	8,90%
Banco Credicoop	20	Sin tope máximo	70%	25%	6,70%
Banco Francés BBVA	20	7.500.000	75%	25%	7,90%
Banco Galicia	30	5.000.000	70%	25%	7,90%
Banco Hipotecario	30	5.000.000	80%	30%	8,50%
Banco ICBC	20	15.000.000	70%	25%	8,50%
Banco Macro	20	16.000.000	75%	30%	7,90%
Banco Patagonia	30	15.000.000	70%	25%	7,50%
Banco Santander Río	20	15.000.000	70%	25%	7,70%

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 noviembre 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 Economía y Finanzas 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 Salarios[12] 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. Sobre esta serie, se produjo un cambio en la base de datos utilizada para el seguimiento de precios, con lo cual la información aquí publicada puede diferir de la presentada en ediciones anteriores. Hasta este informe, el *Índice de acceso al crédito hipotecario* utilizaba las bases de nuevas publicaciones de departamentos en cada período de referencia. A partir de esta edición, se comenzó a trabajar con las bases del *stock* de departamentos publicados a una fecha dada, lo que dio lugar al reemplazo de las series de precio del m² para todos los períodos, asegurando la comparabilidad de los datos.

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[13].

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). La tasa de interés de los préstamos hipotecarios en Unidades de Valor Adquisitivo, por su parte, se calcula como el promedio simple de la tasa informada por los tres bancos públicos más importantes del mercado de créditos, en el período de referencia.

En el siguiente cuadro se presentan los valores de las 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. Se sistematizan, asimismo, las condiciones teóricas impuestas en ambas líneas crediticias.

12 Al cierre de este informe, el INDEC presentó la actualización del Índice de Salarios para el sector privado registrado únicamente.

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

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, y condiciones del préstamo hipotecario teórico según modalidad. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2017

Variable	2 ambientes		3 ambientes	
	Crédito hipotecario convencional	Crédito hipotecario en UVAs	Crédito hipotecario convencional	Crédito hipotecario en UVAs
Valor del inmueble	$ 2.008.381 USD 106.976		$ 3.182.814 USD 169.531	
Monto del préstamo (75% del inmueble)	$ 1.506.286		$ 2.387.110	
Restricción cuota-ingreso	30%	25%	30%	25%
Cuota teórica				
15 años	$ 23.460	$ 12.929	$ 37.178	$ 20.489
20 años	$ 22.393	$ 11.025	$ 35.487	$ 17.471
Ingreso mínimo necesario para acceder al crédito				
15 años	$ 78.200	$ 51.716	$ 123.928	$ 81.957
20 años	$ 74.642	$ 44.098	$ 118.290	$ 69.885

Modalidad)	Plazo (años)	Monto otorgable ($)	Financiación	Restricción cuota-ingreso	Tasa de interés (TNA)
Crédito hipotecario convencional	15	Sin monto máximo	75%	30%	17,26%
Crédito hipotecario en UVAs				25%	6,27%

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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**
Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a **cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar**

estadisticaba @estadisticaba