



Medalla de Oro
a la Calidad
en la Gestión
Pública 2017

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario en la Ciudad. 1er. trimestre de 2018

Informe de resultados | 1304



Octubre de 2018

“2018: año de los Juegos Olímpicos de la Juventud”

Resumen ejecutivo

En el primer trimestre de 2018¹, el *Índice de accesibilidad al crédito hipotecario* (IACH) para la adquisición de un departamento de 2 ambientes (43 m²) en la Ciudad se ubicó en 105,9 para la modalidad de préstamos en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), en tanto que para los préstamos de tipo convencional se ubicó en 59,5. Si se considera, en cambio, un inmueble de mayores dimensiones (3 ambientes, de 70 m²), el indicador desciende a 68,2 y 38,3, respectivamente. De la interpretación de estos guarismos se concluye que el ingreso de la pareja aspirante alcanza al necesario únicamente para acceder al 2 ambientes con un crédito hipotecario UVAs (el IACH es superior a 100).

Se verifica, asimismo, un deterioro interanual en la marcha del indicador para todos los escenarios estudiados. En particular, se destaca la marcha descendente del IACH para la compra de un departamento de 2 ambientes a través de un préstamo en UVAs, que se ubicó muy por debajo de los valores promedio de la serie.

En cuanto a la evolución de las variables que inciden en el indicador de acceso al crédito, el incremento de la cuota para ambas modalidades crediticias estuvo impulsado fuertemente por el alza del tipo de cambio, y en menor medida por la valorización del m² en dólares del inmueble (que fue mayor en el caso de las unidades de 2 ambientes). Por su parte, la cuota del préstamo en UVAs creció más en términos relativos que la de la opción convencional, debido al fuerte incremento en el precio de la UVA. La dinámica de la tasa de interés de referencia reforzó este fenómeno ya que evolucionó de forma dispar (subió levemente para el préstamo en UVAs y se redujo para el convencional). En tanto, la mejora nominal de los ingresos no alcanzó a compensar al crecimiento de la cuota en ninguno los casos estudiados.

1 Datos provisorios.

Índice

1	Introducción	1
2	Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH)	2
2.1	Departamento de 2 ambientes	2
2.2	Departamento de 3 ambientes	4
3	La oferta de créditos hipotecarios en la Ciudad	6
3.1	Préstamo UVAs	6
3.2	Préstamo convencional	7
4	Apartado metodológico	7

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario en la Ciudad. 1er. trimestre de 2018

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)², 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.

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 Se efectuaron cambios metodológicos en el cálculo del indicador en relación con el último informe publicado, por lo que la serie anterior, de frecuencia mensual, se encuentra discontinuada. Para mayor información consultar el apartado metodológico al final del presente trabajo.

Cuadro 1.1 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH). Ejemplo elaborado en base a una cuota hipotética y diferentes valores de ingreso observado. 1er. trimestre de 2018

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
\$ 2.500	25%	\$ 10.000	\$ 15.000	150	Sí	150%	17%
			\$ 10.000	100	Sí	100%	25%
			\$ 5.000	50	No	50%	50%

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

En cuanto al valor de la vivienda se tuvo en cuenta el promedio del precio en dólares del m² de los departamentos de 2 y 3 ambientes usados en la Ciudad.

Para el cálculo del ingreso observado se supuso una pareja de ocupados, de calificación ocupacional alta (profesional y técnica), residente en la Ciudad de Buenos Aires y se consideró el promedio del ingreso mensual individual multiplicado por dos. 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 relación con las condiciones de los créditos teóricos que se utilizaron para la construcción del índice, por un lado, se supuso un préstamo hipotecario en Unidades

de Valor Adquisitivo (UVAs)³, con un plazo de 20 años y una restricción cuota-ingreso del 25% (la cuota equivale al 25% del ingreso). Asimismo, se consideró un crédito hipotecario de tipo convencional, con un plazo idéntico de 20 años, pero con una restricción cuota-ingreso del 30% (la cuota equivale al 30% del ingreso). 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.

3 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 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), por lo que el monto nominal del préstamo y las cuotas son variables a lo largo del tiempo.

Cabe recordar que la diferencia fundamental entre los préstamos en UVAs y los convencionales reside en que por ser la UVA una medida ajustable de valor⁴ 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 modalidad en UVAs, 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 entender 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.

Siguiendo los lineamientos antes mencionados se realizaron dos ejercicios: en primer lugar se simula la compra de un departamento de 43 m² (2 ambientes) y, luego, de 70 m² de superficie (3 ambientes)⁵. Cada uno de los apartados incluye, adicionalmente, un análisis de las posibilidades de acceso al crédito en diferentes barrios de la Ciudad y los efectos de eventuales modificaciones en las condiciones del crédito (plazo y monto de financiación). Más adelante se relevan las condiciones de la oferta de créditos hipotecarios vigente en la Ciudad por parte de las principales entidades bancarias. Al finalizar el análisis se agrega un apartado metodológico el cual detalla las fuentes utilizadas y muestra 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.

4 Al último día de marzo de 2018, el valor de la UVA se ubicó en \$ 22,61; un 60,9% por encima de su valor inicial (marzo de 2016).

5 Estas dimensiones corresponden al tamaño promedio de los departamentos de 2 y 3 ambientes que se consideran para el análisis del sector inmobiliario desarrollado por la DGEyC.

2. Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH)

2.1 Departamento de 2 ambientes

En el primer trimestre de 2018 (último dato disponible) el IACH se ubicó en 105,9 para el crédito hipotecario en UVAs y en 59,5 para la modalidad convencional. Es decir que el ingreso observado representó el 105,9% y 59,5%, 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, una pareja de calificación ocupacional alta accedería a la compra de un departamento de 2 ambientes a través de un préstamo en UVAs. En el caso del convencional, debería incrementar su ingreso aproximadamente un 68% para poder acceder.

En cuanto a la evolución interanual del indicador se observaron descensos para ambos tipos de crédito, aunque a ritmos dispares. Para la modalidad UVAs, el guarismo del primer parcial de 2018 se ubicó un 17,4% por debajo del correspondiente al mismo período de 2017. En tanto, el indicador calculado con el préstamo convencional mostró una caída más moderada (-13,3%). Es para destacar el visible deterioro en la situación de accesibilidad de los tomadores de créditos hipotecarios para la modalidad en UVAs: en los primeros meses de 2018 el indicador se ubicó muy por debajo del valor promedio de la serie, que rondó los 125 puntos entre el segundo trimestre de 2016 y el último de 2017.

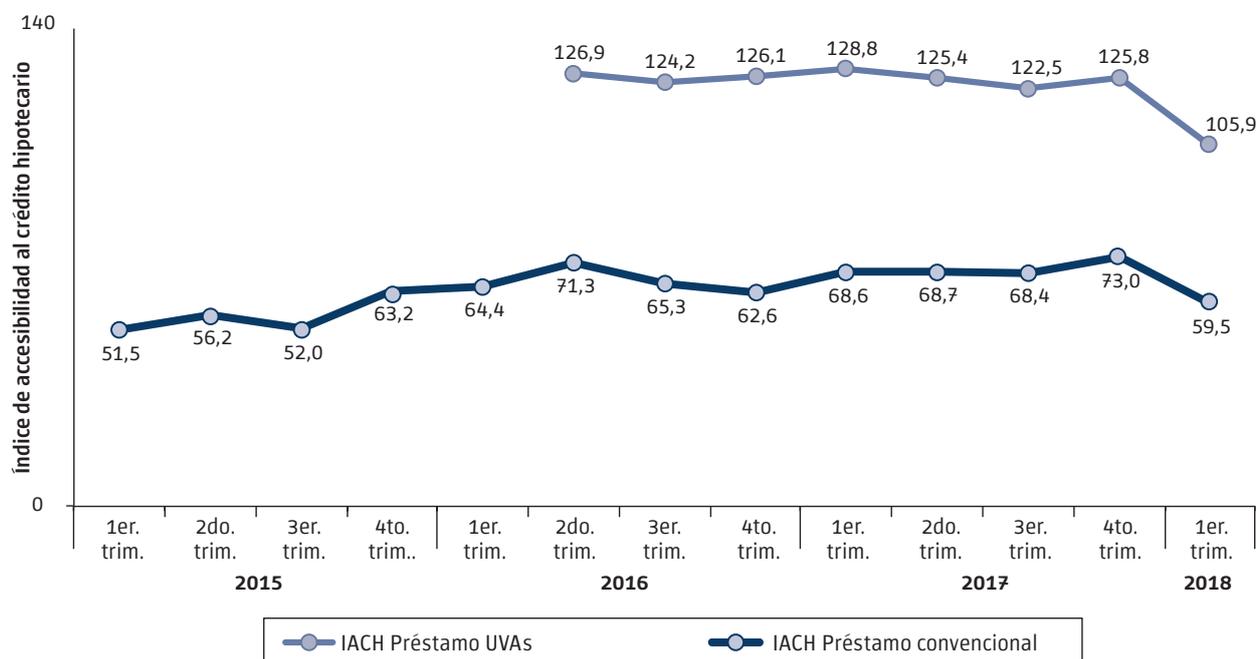
Para entender la dinámica, cabe señalar que se verificó una marcha ascendente del ingreso (22,9%) que no alcanzó a compensar la suba de la cuota mensual de los préstamos (48,4% en UVAs y 41,9% convencional). En particular, el ascenso de la cuota estuvo signado por un aumento del valor de venta en pesos del inmueble (del 46,2%), determinado por la fuerte depreciación del tipo de cambio (27,9%) en combinación con el alza del valor promedio del m² en dólares (14,4%). El mayor deterioro relativo del IACH UVAs se debe fundamentalmente a que debe adicionarse el incremento del valor de la UVA, que se ubicó en un 24,7% y al alza de la tasa de interés, que se incrementó 0,23 puntos porcentuales (p.p.). En contraposición, se observó una caída de 0,62 p.p. para la tasa de interés nominal anual de los préstamos tradicionales, que apaciguó la baja del IACH convencional.

Cuadro 2.1 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) para un departamento de 2 ambientes por modalidad del préstamo y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018

Unidad	Préstamo UVAs		Préstamo convencional	
	IACH	Variación interanual (%)	IACH	Variación interanual (%)
2 ambientes (43 m ²)	105,9	-17,4	59,5	-13,3

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

Gráfico 2.1 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) para un departamento de 2 ambientes por modalidad del préstamo. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2015/1er. trimestre de 2018



Nota: el valor inicial de las Unidades de Valor Adquisitivo corresponde a marzo de 2016 por lo que la serie del IACH para el Préstamo UVAs está disponible a partir del segundo trimestre de 2016.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y Argenprop.

En base a los valores de referencia del mercado inmobiliario para los departamentos usados de 2 ambientes en la Ciudad, 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. Con un préstamo hipotecario en UVAs, el indicador de acceso al crédito supera el 100 en casi todos los barrios estudiados lo que posibilitaría el acceso al crédito, a excepción de Villa Urquiza, Belgrano, Recoleta, Núñez y Palermo. En tanto, el estudio muestra que con un préstamo hipotecario convencional no se logra un IACH superior a 100 en ningún caso (aunque el índice se acerca al límite de acceso en Boca, con un valor de 98,5).

Cuadro 2.2 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) para un departamento de 2 ambientes por modalidad del préstamo. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018

Barrio	IACH	
	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
Promedio Ciudad	105,9	59,5
Boca	175,3	98,5
Liniers	147,9	83,1
Parque Patricios	146,2	82,2
Balvanera	136,9	76,9
Flores	130,0	73,0
San Nicolás	129,9	73,0
Villa Luro	128,6	72,3
Villa del Parque	124,7	70,0
Boedo	122,0	68,6
San Telmo	120,9	67,9
Villa Devoto	115,9	65,1
Almagro	112,2	63,1
Villa Crespo	110,0	61,8
Caballito	109,0	61,3
Villa Urquiza	96,6	54,3
Belgrano	86,6	48,7
Recoleta	86,0	48,3
Núñez	83,9	47,2
Palermo	82,6	46,4

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y Argenprop.

A continuación se calculan algunos indicadores de interés para los diferentes ejercicios realizados. Mientras que la cuota del crédito hipotecario en UVAs representa 1,32 veces el valor del alquiler de una vivienda similar (lo supera en un 32% aproximadamente), la cuota del crédito convencional prácticamente lo triplica (es casi dos veces más grande). Asimismo, la relación cuota ingreso alcanza el 24% en el caso del préstamo UVAs y el 50% para la modalidad convencional.

Cuadro 2.3 Indicadores seleccionados para la adquisición de un departamento de 2 ambientes a través de un crédito hipotecario por modalidad del préstamo. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018

Indicadores	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
IACH	105,9	59,5
Cuota/alquiler	1,32	2,82
Cuota/ingreso observado	0,24	0,50

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y Argenprop.

Una extensión en el plazo del crédito hipotecario incide positivamente en el IACH. En el mismo sentido opera la ampliación del monto que debe aportar la pareja aspirante (ahorro previo requerido), ya que reduce el monto de financiación –fijado originalmente en el 75% del valor del inmueble–, incrementando el valor del indicador. En línea con lo anterior, en el siguiente cuadro se muestra el grado de mejora en las mediciones del IACH UVAs tanto por la extensión del plazo, la ampliación del ahorro previo, como por la combinación de ambos. En el caso más favorable de 30 años de plazo y monto de financiación del 50%, el ingreso observado superaría al mínimo necesario en un 88%. En contraposición, la flexibilización de los parámetros no hace posible la compra del inmueble a través del préstamo convencional en ningún caso.

Cuadro 2.4 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) para un departamento de 2 ambientes por modalidad del préstamo, según plazo y monto de financiación. 1er. trimestre de 2018

Modalidad	Plazo	Monto de financiación 75%		Monto de financiación 50%	
		IACH	¿Accede?	IACH	¿Accede?
Préstamo UVAs	20 años	105,9	Sí	158,8	Sí
	30 años	125,6	Sí	188,4	Sí
Préstamo Convencional	20 años	59,5	No	89,2	No
	30 años	60,9	No	91,3	No

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y Argenprop.

2.2 Departamento 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 un préstamo hipotecario en UVAs el indicador alcanzó 68,2, mientras que para la modalidad convencional se ubicó en 38,3; ambos valores muy lejanos al límite de acceso.

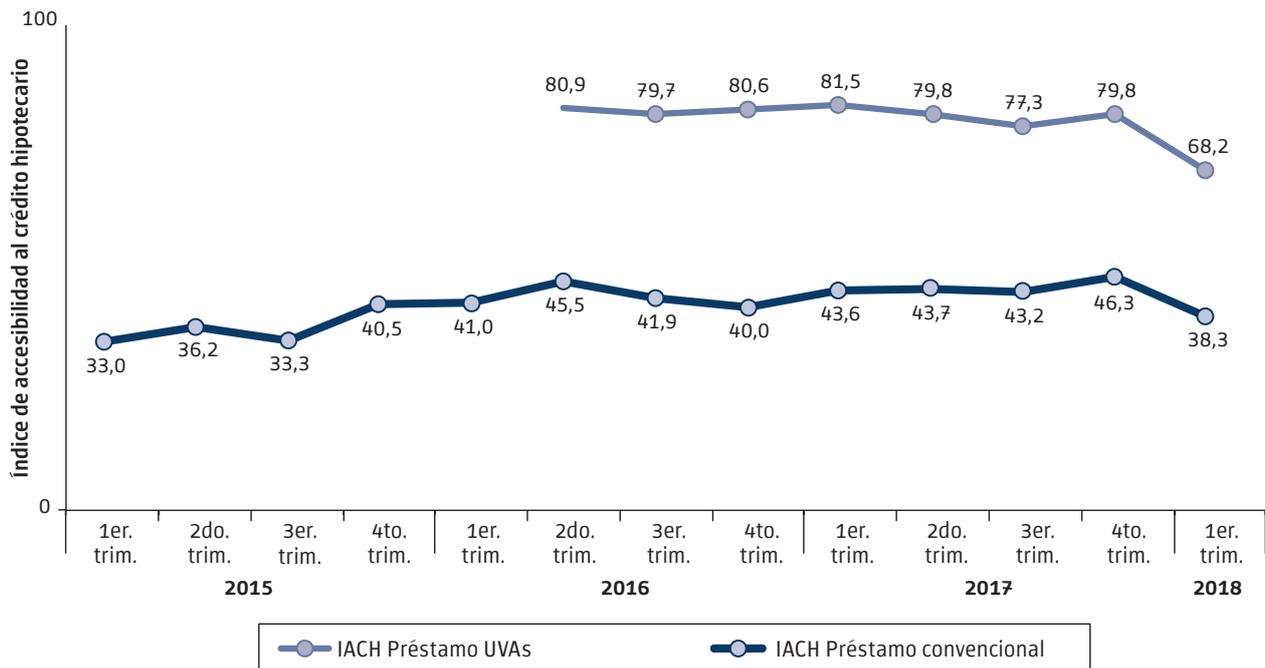
En cuanto a la evolución interanual, se observaron dinámicas descendentes para ambas modalidades de préstamo: 16,3% para UVAs y 12,1% para convencional. En este caso, el incremento interanual de la cuota (alcanzó el 46,9% y el 39,9%, respectivamente) fue menor en términos relativos que para la adquisición del 2 ambientes, por lo que comparativamente se observó una evolución menos desfavorable. Esta diferencia se explica porque el alza del precio de venta en dólares fue relativamente menor para los departamentos de 3 ambientes (12,8% contra 14,4% para las unidades de 1 dormitorio).

Cuadro 2.5 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) para un departamento de 3 ambientes por modalidad del préstamo y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018

Unidad	Préstamo UVAs		Préstamo convencional	
	IACH	Variación interanual (%)	IACH	Variación interanual (%)
3 ambientes (70 m ²)	68,2	-16,3	38,3	-12,1

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y Argenprop.

Gráfico 2.2 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) para un departamento de 3 ambientes por modalidad del préstamo. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2015/1er. trimestre de 2018



Nota: el valor inicial de las Unidades de Valor Adquisitivo corresponde a marzo de 2016 por lo que la serie del IACH para el Préstamo UVAs está disponible a partir del segundo trimestre de 2016.

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

De manera similar que para la adquisición de unidades más pequeñas, el IACH por barrio arrojó valores más altos en algunas zonas del sur de la Ciudad, como Boca y Parque Patricios, al igual que en Liniers (siempre en mayor magnitud para el préstamo en UVAs y determinando posibilidades de acceso únicamente en Boca, con un indicador de 103,9).

Cuadro 2.6 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) para un departamento de 3 ambientes por modalidad del préstamo. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018

Barrio	IACH	
	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
Promedio Ciudad	68,2	38,3
Boca	103,9	58,4
Parque Patricios	96,6	54,3
Liniers	95,5	53,6
Balvanera	91,3	51,3
Villa Luro	86,2	48,4
Flores	85,1	47,8
San Telmo	84,1	47,3
San Nicolás	82,9	46,6
Boedo	82,4	46,3
Almagro	76,7	43,1
Villa del Parque	76,3	42,9
Villa Crespo	74,7	42,0
Villa Devoto	70,4	39,6
Caballito	68,9	38,7
Villa Urquiza	58,6	32,9
Recoleta	55,6	31,2
Núñez	55,3	31,1
Belgrano	54,5	30,6
Palermo	51,3	28,8

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

Para un departamento de 3 ambientes, la cuota del crédito hipotecario convencional representa 2,75 veces el valor de alquiler de un inmueble de iguales características, relación que disminuye a 1,29 para la modalidad en UVAs. Si observamos la relación porcentual entre la cuota del crédito y el ingreso, la proporción representa el 37% del ingreso mensual en la modalidad UVAs y más del doble (78%) en la convencional.

Cuadro 2.7 Indicadores seleccionados para la adquisición de un departamento de 3 ambientes a través de un crédito hipotecario por modalidad del préstamo. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018

Indicadores	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
IACH	68,2	38,3
Cuota/alquiler	1,29	2,75
Cuota/ingreso observado	0,37	0,78

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

Si se fijan parámetros más favorables para el tomador en cuanto a plazo y monto de financiación, se obtiene un valor del IACH superior a 100 únicamente para la modalidad UVAs con un monto de financiación del 50%, independientemente de la extensión del plazo (es decir, con un crédito tanto a 20 como a 30 años).

Cuadro 3.1 Condiciones generales de la línea de crédito hipotecario en Unidades de Valor Adquisitivo. Entidades bancarias seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. Abril de 2018

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	2.078.000	80%	25%	8,00%
Banco Provincia	15	3.391.500	75%	25%	9,90%
Banco Francés BBVA	30	15.000.000	75%	25%	8,50%
Banco Galicia	30	5.000.000	70%	25%	8,50%
Banco Hipotecario	30	5.000.000	80%	30%	8,90%
Banco ICBC	20	15.000.000	70%	25%	8,50%
Banco Macro	20	3.000.000	75%	30%	8,50%
Banco Patagonia	30	15.000.000	70%	25%	8,25%
Banco Santander Río	30	15.000.000	70%	25%	8,00%

Nota: 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 marzo de 2018.

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 Francés BBVA, Banco Galicia, Banco Hipotecario, Banco ICBC, Banco Macro, Banco Patagonia y Banco Santander Río.

Cuadro 2.8 Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) para un departamento de 3 ambientes por modalidad del préstamo, según plazo y monto de financiación. 1er. trimestre de 2018

Modalidad	Plazo	Monto de financiación 75%		Monto de financiación 50%	
		IACH	¿Accede?	IACH	¿Accede?
Préstamo UVAs	20 años	68,2	No	102,3	Sí
	30 años	80,9	No	121,4	Sí
Préstamo Convencional	20 años	38,3	No	57,5	No
	30 años	39,2	No	58,8	No

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

3. La oferta de créditos hipotecarios en la Ciudad

3.1 Préstamo UVAs

El Cuadro 3.1 recopila información sobre la oferta de créditos hipotecarios en la Ciudad de Buenos Aires vigente en abril de 2018. Si se analizan las características de la línea en UVAs para la adquisición de vivienda única que promocionan las principales entidades bancarias, se observa que:

- el plazo máximo oscilaba, en general, entre 20 y 30 años, sólo un banco ofrecía un plazo máximo menor, de 15 años;
- 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 en 25%, salvo dos entidades que promocionaban el 30%;
- 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 7,5 veces superior);
- la tasa de interés nominal anual es fija y se ubicaba en torno al 8,25%. Los valores mínimos y máximos alcanzaron el 5,40% y 9,90%, respectivamente.

3.2 Préstamo convencional

En el Cuadro 3.2 se describen las condiciones vigentes en abril de 2018 de la oferta de créditos hipotecarios convencionales informadas por las principales entidades bancarias de la Ciudad. En términos generales puede observarse que:

- el plazo oscilaba entre 15 y 30 años;
- 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 en general entre el 30% y el 40% (un solo banco estipulaba el 25%);
- el tope otorgable alcanzaba un máximo de \$ 15.000.000 y partía de \$ 2.000.000. La amplitud coincide con la oferta de créditos UVAs. Uno de los bancos relevados no imponía límite máximo para la transacción;
- la tasa de interés nominal anual tomaba valores que oscilaban entre el 19,00% y el 31,09%, pudiendo ser de tipo fija, variable o combinada en función de la institución que se considerase.

Cuadro 3.2 Condiciones generales de la línea de crédito hipotecario convencional. Entidades bancarias seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. Abril de 2018

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%	22,00 - 26,90%	Combinada
Banco Nación	30	3.078.000	80%	30%	19,00% - 19,00%	Combinada
Banco Provincia	15	5.110.750	70%	40%	25,00%	Variable
Banco Credicoop	15	Sin monto máximo	70%	40%	26,00% - 26,00%	Combinada
Banco Francés BBVA	30	15.000.000	75%	30%	24,00%	Fija
Banco HSBC	20	3.600.000	70%	25%	19,00% - 22,90%	Combinada
Banco Macro	20	3.000.000	75%	30%	31,09%	Variable

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 hábil de marzo de 2018.

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. Apartado metodológico

Para el presente trabajo se recalculó la serie del *Indicador de Accesibilidad al Crédito Hipotecario* (IACH). Los cambios metodológicos fundamentales son la frecuencia del dato, que pasa a ser trimestral; la contemplación de un plazo de 20 años para el pago del crédito, en lugar de 15; la consideración del ingreso de los ocupados (asalariado registrado, no registrado o independiente) de calificación ocupacional alta (técnica y/o profesional) en forma agregada; y, por último, el cálculo de los indicadores en base al valor promedio en lugar de la mediana como valor de referencia (para ingresos y precios de venta de departamentos).

El cálculo del ingreso observado de la pareja aspirante al préstamo se realizó considerando el ingreso de un ocupado de calificación ocupacional alta (técnica y/o profesional) en base a datos de la Encuesta Trimestral de Ocupación e Ingresos (ETOI), elaborados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad (DGEyC), a partir del primer trimestre de 2015. El relevamiento se realiza cada tres meses. La serie mensual, recientemente discontinuada, utilizaba el ingreso de un asalariado

registrado (con descuento jubilatorio) con posibilidad de apertura por calificación ocupacional, técnica o profesional, con información de la Encuesta Anual de Hogares (EAH), también de la propia DGEyC. Al ser una encuesta de frecuencia anual, el indicador se actualizaba mensualmente con el Índice de Salarios publicado por el INDEC.

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 información del *stock* de propiedades en venta y en alquiler.

A efectos de expresar el valor de venta en pesos de los inmuebles, 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 oficial⁶.

⁶ Informado en <http://www.ambito.com/economia/mercados/monedas/dolar/info?ric=ARSB> [21/08/2016].

Por último, la tasa de interés de referencia para 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. La tasa de interés de 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).

Con el fin de obtener el valor trimestral de las variables que se informan mensualmente, se trabajó con el promedio simple en todos los casos.

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 (en Unidades de Valor Adquisitivo o convencional), el tamaño del departamento a adquirir y el plazo. Se sistematizan, asimismo, las condiciones teóricas impuestas en ambas líneas crediticias.

Cuadro 4.1 Principales variables que intervienen en el diseño del préstamo hipotecario teórico según tamaño del departamento a adquirir, modalidad del préstamo y plazo y condiciones del préstamo hipotecario teórico según modalidad. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018

Variable	2 ambientes		3 ambientes		
	Préstamo UVAs	Préstamo convencional	Préstamo UVAs	Préstamo convencional	
Valor del inmueble	\$ 2.475.844		\$ 3.844.355		
	USD 122.167		USD 189.695		
Monto del préstamo (75% del inmueble)	\$ 1.856.883		\$ 2.883.266		
Restricción cuota-ingreso	25%	30%	25%	30%	
Cuota teórica					
20 años	\$ 13.591	\$ 29.025	\$ 21.103	\$ 45.068	
30 años	\$ 11.453	\$ 28.374	\$ 17.784	\$ 44.058	
Ingreso mínimo necesario para acceder al crédito					
20 años	\$ 54.362	\$ 96.749	\$ 84.410	\$ 150.227	
30 años	\$ 45.813	\$ 94.580	\$ 71.136	\$ 146.859	
Modalidad	Plazo (años)	Monto otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso	Tasa de interés (TNA)
Crédito hipotecario en UVAs	20	Sin monto máximo	75%	25%	6,27%
Crédito hipotecario convencional				30%	18,26%

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

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)