

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario en la Ciudad. 1er. trimestre de 2019

Informe
de resultados | 1389



Septiembre de 2019

“2019 - Año del 25º Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”



*Medalla de oro a la calidad
en la Gestión Pública 2017*

Resumen ejecutivo

En el primer trimestre de 2019¹, 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 54,9 para la modalidad de préstamos en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), en tanto que para los préstamos de tipo convencional se ubicó en 37,4. Si se considera, en cambio, un inmueble de mayores dimensiones (3 ambientes, de 70 m²), el indicador desciende a 35,0 y 23,9, respectivamente. Se observa, entonces, que el ingreso de la pareja aspirante se encuentra muy lejos del nivel mínimo que determina el acceso a los créditos hipotecarios (el IACH es inferior a 100).

Asimismo, se verifica un deterioro interanual en la marcha del indicador para todos los casos estudiados. En particular, se destaca la trayectoria descendente del IACH UVAs que para la compra de un departamento de 2 ambientes muestra valores que no logran superar el umbral de acceso desde hace un año.

En cuanto a la evolución de las variables que inciden en el indicador de acceso al crédito, el incremento interanual de la cuota para ambas modalidades estuvo impulsado fundamentalmente por el alza del tipo de cambio. Por su parte, la cuota del préstamo en UVAs creció en mayor medida que la de la opción convencional debido al fuerte incremento en el valor de la UVA. La dinámica de la tasa de interés reforzó este fenómeno ya que subió más para el préstamo en UVAs. En tanto, la mejora nominal de los ingresos no alcanzó a compensar al crecimiento de la cuota en ninguno de los casos.

1 Datos provisorios.

Índice

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Introducción | 4 |
| 2 | Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) | 5 |
| 2.1 | Departamento de 2 ambientes | 5 |
| 2.2 | Departamento de 3 ambientes | 7 |
| 3 | La oferta de créditos hipotecarios en la Ciudad | 9 |
| 3.1 | Préstamo UVAs | 9 |
| 3.2 | Préstamo convencional | 10 |
| 4 | Apartado metodológico | 11 |

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario en la Ciudad. 1er. trimestre de 2019

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 del mínimo necesario para acceder al crédito.

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 individual mensual 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.

2 Desde el primer trimestre de 2018 se efectuaron cambios metodológicos en el cálculo del indicador, por lo que la serie publicada con anterioridad a esa fecha se encuentra discontinuada. Para mayor información consultar el apartado metodológico al final del presente trabajo.

3 Esta modalidad crediticia fue impulsada por el Banco Central y 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.

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 2019

| Cuota teórica | Restricción cuota-ingreso supuesta | Ingreso mínimo necesario | Ingreso observado | Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH) | ¿Accede al crédito hipotecario? | Ingreso observado/ ingreso mínimo necesario | Incidencia de la cuota teórica en el ingreso observado |
|---------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------|---|---------------------------------|---|--|
| \$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.

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 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 2 ambientes (43 m²) y, luego, de 3 ambientes (70 m²)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 2019, el valor de la UVA se ubicó en \$33,97; un 141,8% 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 consideraron 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 2019 (último dato disponible) el IACH se ubicó en 54,9 para el crédito hipotecario en UVAs y en 37,4 para la modalidad convencional. Es decir que el ingreso observado representó el 54,9% y 37,4%, respectivamente, del ingreso mínimo necesario para acceder a un crédito hipotecario en la Ciudad de Buenos Aires, según los supuestos antes presentados. Dado este escenario, una pareja de calificación ocupacional alta debería incrementar su ingreso alrededor de un 82% para poder acceder a la compra de un departamento de 2 ambientes a través de un préstamo en UVAs. En el caso del convencional, el ingreso debería más que duplicarse (el incremento requerido asciende al 167%).

En cuanto a la evolución interanual del indicador se observaron importantes caídas para ambos tipos de crédito, aunque en magnitudes diferentes. Para la modalidad UVAs, el primer guarismo de 2019 se ubicó un 48,2% por debajo del correspondiente al mismo período de 2018. En tanto, el cálculo del indicador para el préstamo convencional mostró una caída más suave (-37,1%). Cabe destacar el visible deterioro verificado desde comienzos de 2018 en la situación de accesibilidad de los tomadores de créditos hipotecarios para la modalidad en UVAs.

Para entender la dinámica expuesta, cabe puntualizar que se verificó una marcha ascendente del ingreso (38,7%) que no llegó a compensar la extraordinaria suba de la cuota mensual de los préstamos (167,5% en UVAs y 120,3% convencional). El ascenso de la cuota estuvo signado por un importante aumento del precio de venta en pesos de los inmuebles (103,5%) –determinado por la fuerte depreciación del tipo de cambio, que duplicó su valor en términos interanuales (pasó de \$20,27 a \$40,94)–, en combinación con una mínima suba en dólares del metro cuadrado (0,7%). El mayor deterioro relativo del IACH UVAs se debe fundamentalmente al incremento del precio de la UVA (48,9%) cuya trayectoria muestra aceleraciones progresivas desde 2017. Asimismo, se destaca el alza de la tasa de interés para ambas modalidades: 3,69 puntos porcentuales (p.p.) para el préstamo en UVAs y 1,66 p.p. para el tradicional.

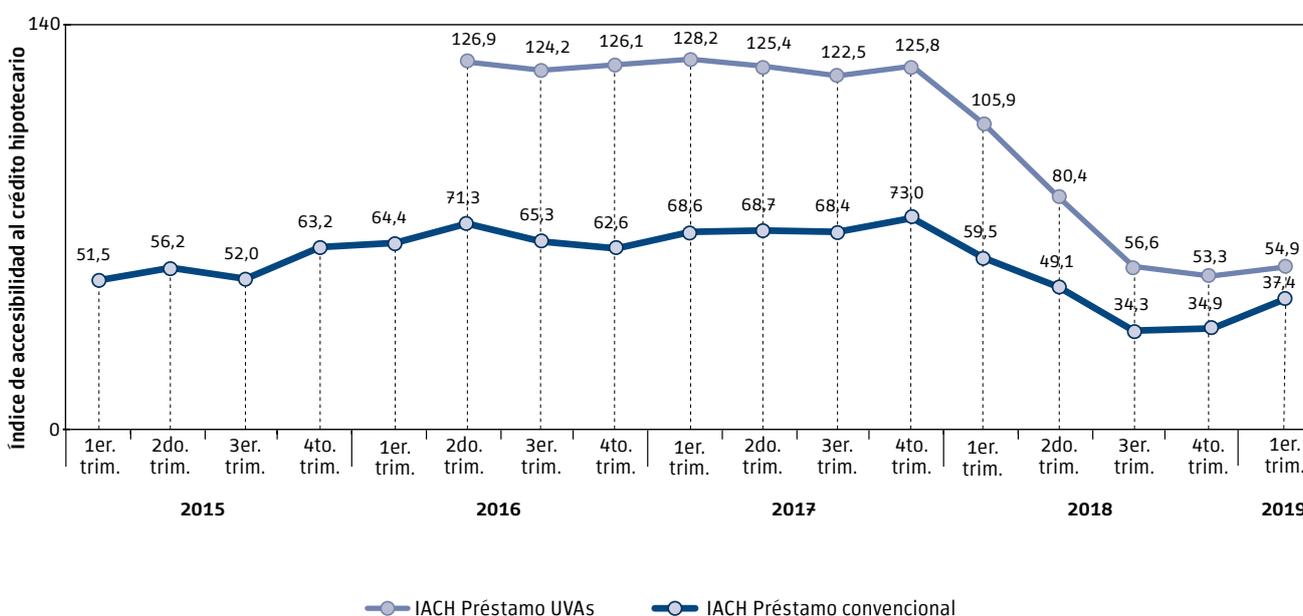
Focalizando en la evolución intertrimestral, se verifica una desaceleración de la cuota para ambos préstamos debido a una mínima caída del precio en dólares de los inmuebles. Este efecto, dada la mejora de los ingresos, redundó en un alza del indicador. La suba del IACH UVAs respecto del cuarto trimestre de 2018 (3,0%) fue impulsada además por un crecimiento más moderado del valor de la UVA y de la tasa de interés. Asimismo, para el préstamo tradicional se registró una mejora intertrimestral aún más significativa (7,4%) dado que en este no interviene el efecto negativo de la inflación.

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 2019

| Unidad | Préstamo UVAs | | Préstamo convencional | |
|----------------------------------|---------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | IACH | Variación interanual (%) | IACH | Variación interanual (%) |
| 2 ambientes (43 m ²) | 54,9 | -48,2 | 37,4 | -37,1 |

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 2.1 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 2019



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 precios 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 índice de accesibilidad al crédito por barrio, dando lugar a algunos aspectos de interés. El indicador no logra superar el 100 con un préstamo hipotecario en

UVAs en ninguno de los barrios estudiados, tal como sucede desde mediados del año anterior. Naturalmente, tampoco se alcanza el umbral de acceso con un préstamo hipotecario tradicional. En tanto, el estudio muestra que se alcanzan los valores más altos del IACH en Constitución (al sur de la Ciudad) y en Floresta (zona oeste).

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 2019

| Unidad | IACH | |
|------------------------|---------------|-----------------------|
| | Préstamo UVAs | Préstamo convencional |
| Promedio Ciudad | 54,9 | 37,4 |
| Constitución | 82,0 | 55,9 |
| Floresta | 75,8 | 51,7 |
| Parque Patricios | 70,8 | 48,3 |
| Balvanera | 70,0 | 47,7 |
| San Cristóbal | 68,5 | 46,7 |
| Villa Luro | 65,7 | 44,8 |
| Flores | 65,4 | 44,6 |
| Barracas | 63,1 | 43,0 |
| Almagro | 58,3 | 39,8 |
| Villa Crespo | 56,5 | 38,6 |
| Caballito | 55,0 | 37,5 |
| Villa Urquiza | 50,4 | 34,4 |
| Recoleta | 46,0 | 31,4 |
| Belgrano | 45,8 | 31,2 |
| Núñez | 43,9 | 30,0 |
| Palermo | 43,2 | 29,4 |

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 en el primer trimestre de 2019. Mientras que la cuota del crédito hipotecario en UVAs representó 2,64 veces el valor del alquiler de una vivienda similar (lo supera en un 164% aproximadamente), la cuota del crédito convencional prácticamente lo quintuplica. Asimismo, la relación cuota ingreso alcanzó el 46% en el caso del préstamo UVAs y el 80% 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 2019

| Indicadores | Préstamo UVAs | Préstamo convencional |
|-------------------------|---------------|-----------------------|
| IACH | 54,9 | 37,4 |
| Cuota/alquiler | 2,64 | 4,65 |
| Cuota/ingreso observado | 0,46 | 0,80 |

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, al tiempo que la ampliación del monto que debe aportar la pareja aspirante (ahorro previo requerido) opera en igual sentido, ya que reduce el monto de financiación –fijado originalmente en el 75% del valor del inmueble–, e incrementa el valor del indicador. En línea con lo anterior, en el cuadro que sigue se muestra el grado de mejora en las mediciones del IACH tanto por la extensión del plazo, la ampliación del ahorro previo y la combinación de ambos. En el caso más favorable para el tomador de crédito, si contara con un ahorro previo equivalente a la mitad del valor del inmueble (monto de financiación del 50%), el ingreso observado se aproximaría al mínimo necesario con un préstamo UVAs a 30 años (IACH de 90,6). No obstante, la flexibilización de los parámetros no haría posible la compra del departamento en ninguno de los casos estudiados.

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. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019

| Modalidad | Plazo | Monto de financiación 75% | | Monto de financiación 50% | |
|-----------------------|---------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|
| | | IACH | ¿Accede? | IACH | ¿Accede? |
| Préstamo UVAs | 20 años | 54,9 | No | 82,3 | No |
| | 30 años | 60,4 | No | 90,6 | No |
| Préstamo Convencional | 20 años | 37,4 | No | 56,2 | No |
| | 30 años | 38,1 | No | 57,1 | 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 breve repaso por los resultados, para un préstamo hipotecario en UVAs el indicador alcanzó el 35,0, mientras que para la modalidad convencional se ubicó en 23,9; valores muy lejos del límite de acceso.

En cuanto a la evolución interanual, se observaron dinámicas descendentes del 48,7% para la modalidad en UVAs y 37,7% para convencional. En este caso, el incremento de la cuota (trepó al 170,1% y 122,5% interanual, respectivamente) fue más alto en términos relativos que para la adquisición del 2 ambientes, por lo que comparativamente la trayectoria del indicador fue menos favorable. Esta diferencia se explica porque el alza del precio del metro cuadrado en dólares fue mayor para los departamentos de 3 ambientes (1,7% contra 0,7% de las unidades de 1 dormitorio).

En relación con el cuarto trimestre de 2018, se verificó un repunte del indicador para ambas modalidades (1,4% para el IACH UVAs y 5,6% para el tradicional). Si bien el precio del m² en dólares para estas unidades no cayó, el incremento fue mínimo y tuvo como efecto, igualmente, una desaceleración en el ritmo de incremento de la cuota respecto de fines del año anterior. La aceleración de los ingresos más que compensó el crecimiento de la misma, explicando la mejora del índice, en ambos casos.

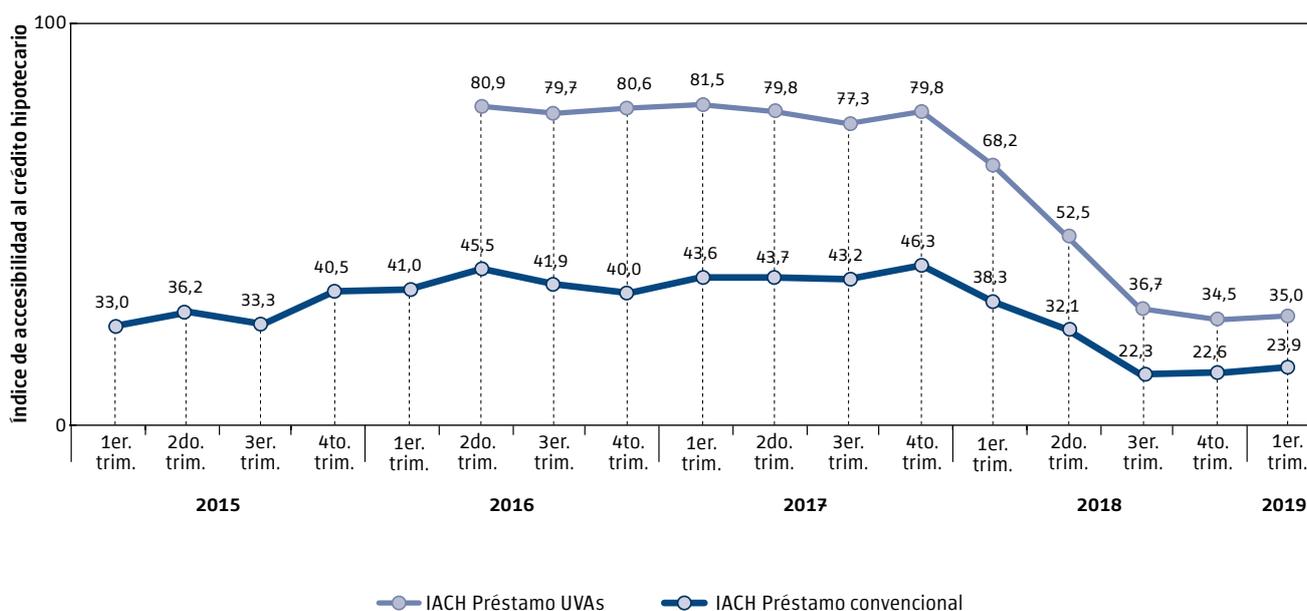
De manera similar que para la adquisición de unidades más pequeñas, el IACH por barrio arrojó los valores más altos en Constitución y en Floresta, siempre en mayor magnitud para el préstamo en UVAs y sin determinar posibilidades de acceso en ninguno de los barrios estudiados.

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 2019

| Unidad | Préstamo UVAs | | Préstamo convencional | |
|----------------------------------|---------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | IACH | Variación interanual (%) | IACH | Variación interanual (%) |
| 3 ambientes (70 m ²) | 35,0 | -48,7 | 23,9 | -37,7 |

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 2019



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.

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 2019

| Barrio | IACH | |
|------------------------|---------------|-----------------------|
| | Préstamo UVAs | Préstamo convencional |
| Promedio Ciudad | 35,0 | 23,9 |
| Constitución | 54,8 | 37,4 |
| Floresta | 46,2 | 31,5 |
| Balvanera | 44,9 | 30,7 |
| San Cristóbal | 43,9 | 30,0 |
| Flores | 42,2 | 28,8 |
| Villa Luro | 41,1 | 28,1 |
| Barracas | 39,9 | 27,2 |
| Almagro | 38,3 | 26,1 |
| Villa Crespo | 37,3 | 25,5 |
| Caballito | 34,8 | 23,7 |
| Recoleta | 29,5 | 20,1 |
| Villa Urquiza | 29,3 | 20,0 |
| Palermo | 28,3 | 19,3 |
| Núñez | 28,2 | 19,2 |
| Belgrano | 28,0 | 19,1 |

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

Para un departamento de 3 ambientes, la cuota del crédito hipotecario convencional representó 4,86 veces el valor de alquiler de un inmueble de iguales características, relación que disminuye a 2,76 para la modalidad en UVAs. Si se observa la relación porcentual entre la cuota del crédito y el ingreso, la proporción representó el 71% del ingreso mensual en la modalidad UVAs y más del doble en la convencional (126%).

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 2019

| Indicadores | Préstamo UVAs | Préstamo convencional |
|-------------------------|---------------|-----------------------|
| IACH | 35,0 | 23,9 |
| Cuota/alquiler | 2,76 | 4,86 |
| Cuota/ingreso observado | 0,71 | 1,26 |

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

Si se fijan parámetros más favorables para el tomador del crédito en cuanto al plazo y monto de financiación, no se obtiene un valor del IACH superior a 100 en ninguno de los escenarios considerados.

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. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019

| Modalidad | Plazo | Monto de financiación 75% | | Monto de financiación 50% | |
|-----------------------|---------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|
| | | IACH | ¿Accede? | IACH | ¿Accede? |
| Préstamo UVAs | 20 años | 35,0 | No | 52,5 | No |
| | 30 años | 38,5 | No | 57,8 | No |
| Préstamo Convencional | 20 años | 23,9 | No | 35,8 | No |
| | 30 años | 24,3 | No | 36,4 | 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 marzo de 2019. 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 entre 20 y 30 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 una entidad que promocionaba el 30%;
- el tope máximo otorgable variaba dependiendo de la entidad bancaria (desde \$3.760.000, el monto más limitado, hasta un valor casi 3 veces mayor);
- la tasa de interés nominal anual es fija y se ubicaba en torno al 12,23%. Los valores mínimos y máximos alcanzaron el 8,90% y 14,50%, respectivamente.

Cuadro 3.1 Condiciones generales de la línea de crédito hipotecario en Unidades de Valor Adquisitivo. Entidades bancarias seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2019

| Banco | Plazo máximo (años) | Monto máximo otorgable (\$) | Financiación | Restricción cuota-ingreso máxima | Tasa de interés (TNA) |
|---------------|---------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------------|-----------------------|
| Ciudad | 30 | 5.800.000 | 75% | 25% | 8,90% |
| Nación | 30 | 3.760.000 | 80% | 25% | 11,50% |
| Provincia | 20 | 4.000.000 | 80% | 25% | 9,90% |
| BBVA Francés | 30 | 15.000.000 | 75% | 25% | 12,50% |
| Galicia | 30 | 5.000.000 | 70% | 25% | 14,50% |
| Hipotecario | 30 | 5.000.000 | 80% | 25% | 13,50% |
| ICBC | 20 | 15.000.000 | 70% | 25% | 11,50% |
| Macro | 20 | 5.000.000 | 75% | 30% | 14,00% |
| Patagonia | 30 | 15.000.000 | 70% | 25% | 14,50% |
| Santander Río | 30 | 15.000.000 | 70% | 25% | 11,50% |

Nota: el sistema de amortización es francés y la tasa de interés fija en todos los casos.

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

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos disponibles en la web del Banco Ciudad, Banco Nación, Banco Provincia, Banco BBVA Francés, Banco Galicia, Banco Hipotecario, Banco ICBC, Banco Macro, Banco Patagonia y Banco Santander Río.

3.2 Préstamo convencional

En el Cuadro 3.2 se describen las condiciones vigentes en marzo de 2019 para 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 podía 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 la línea más favorable) y el 30%;
- la restricción cuota-ingreso se situaba entre el 25% y el 40%;
- el tope otorgable alcanzaba un máximo de \$15.000.000 y partía de \$3.600.000. La amplitud prácticamente 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 25,00% y el 54,41%, 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. Marzo de 2019

| Banco | Plazo máximo (años) | Monto máximo otorgable (\$) | Financiación | Restricción cuota-ingreso máxima | Tasa de interés (TNA) | Tipo de tasa |
|--------------|---------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------------|-----------------------|--------------|
| Ciudad | 20 | 5.800.000 | 75% | 40% | 26,00% - 43,12% | Combinada |
| Provincia | 20 | 11.100.000 | 80% | 40% | 25,00% | Variable |
| Credicoop | 15 | Sin monto máximo | 70% | 40% | 54,41% - 54,41% | Combinada |
| BBVA Francés | 30 | 15.000.000 | 75% | 30% | 41,00% | Fija |
| HSBC | 20 | 3.600.000 | 70% | 25% | 41,12% - 41,12% | Combinada |

Nota: el sistema de amortización es francés, en todos los casos.

Para el tipo de tasa combinada, el primer porcentaje corresponde a la tasa fija y el segundo al valor actual de la tasa variable.

El monto máximo otorgable para la línea de crédito hipotecario del Banco Provincia corresponde a USD 250.000 expresado en pesos a la cotización oficial del último día de marzo de 2019.

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 Provincia, Banco Credicoop, Banco BBVA Francés y Banco HSBC.

4. Apartado metodológico

Se implementaron cambios metodológicos en la serie del *Indicador de Accesibilidad al Crédito Hipotecario* (IACH) a partir del primer trimestre de 2018, que llevaron a la realización de su cálculo bajo nuevos lineamientos. Específicamente, las modificaciones fundamentales refieren a 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 y presenta valores de ingreso netos de aguinaldo (salario anual complementario, SAC).

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 (BCRA) 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.

Por último, la tasa de interés de referencia para los préstamos hipotecarios en Unidades de Valor Adquisitivo se calcula como el promedio simple de la tasa informada por los tres bancos públicos más importantes del mercado de créditos. 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 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.

⁶ Informado en ámbito.com <https://www.ambito.com/contenidos/dolar-informal-historico.html> [12/08/2019].

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 2019

| Variable | 2 ambientes | | 3 ambientes | | |
|---|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| | Préstamo UVAs | Préstamo convencional | Préstamo UVAs | Préstamo convencional | |
| Valor del inmueble | \$ 5.038.074 USD 123.071 | | \$ 7.897.879 USD 192.931 | | |
| Monto del préstamo (75% del inmueble) | \$ 3.778.556 | | \$ 5.923.409 | | |
| Restricción cuota-ingreso | 25% | 30% | 25% | 30% | |
| Cuota teórica | | | | | |
| 20 años | \$ 36.353 | \$ 63.954 | \$ 56.988 | \$ 100.257 | |
| 30 años | \$ 33.035 | \$ 62.892 | \$ 51.788 | \$ 98.591 | |
| Ingreso mínimo necesario para acceder al crédito | | | | | |
| 20 años | \$ 145.411 | \$ 213.179 | \$ 227.951 | \$ 334.188 | |
| 30 años | \$ 132.142 | \$ 209.639 | \$ 207.151 | \$ 328.638 | |
| Modalidad | Plazo (años) | Monto otorgable (\$) | Financiación | Restricción cuota-ingreso | Tasa de interés (TNA) |
| Crédito hipotecario en UVAs | 20 | Sin monto máximo | 75% | 25% | 9,96% |
| Crédito hipotecario convencional | | | | 30% | 19,92% |

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

Para consultas diríjase al
Departamento Documentación
y Atención al Usuario

Nuestras
redes