

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario en la Ciudad. 2do. trimestre de 2019

Informe
de resultados | 1416



Diciembre 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 segundo 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 52,2 para la modalidad de préstamos en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), en tanto que para los préstamos de tipo convencional se ubicó en 36,3. Si se considera, en cambio, un inmueble de mayores dimensiones (3 ambientes, de 70 m²), el indicador desciende a 33,4 y 23,2 respectivamente. Se observa, entonces, que el ingreso de la pareja aspirante se encuentra lejos de alcanzar el 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 el caso del 2 ambientes muestra valores que no logran superar el umbral de acceso desde hace cinco trimestres.

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. 2do. 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 obtener mayor información se sugiere 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. 2do. 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 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 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.

2. Índice de accesibilidad al crédito hipotecario (IACH)

2.1 Departamento de 2 ambientes

En el segundo trimestre de 2019 (último dato disponible) el IACH se ubicó en 52,2 para el crédito hipotecario en UVAs y en 36,3 para la modalidad convencional. Es decir que el ingreso observado representó el 52,2% y 36,3%, 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 92% 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 175%)⁶.

En cuanto a la evolución interanual del indicador se observaron caídas para ambos tipos de crédito, aunque en magnitudes diferentes. Para la modalidad UVAs, el indicador se ubicó un 35,1% por debajo del correspondiente al mismo período de 2018. En tanto, el cálculo para el préstamo convencional mostró una retracción más suave (-26,0%).

Para entender la dinámica expuesta, cabe puntualizar que se verificó que la marcha ascendente del ingreso (34,6%) no llegó a compensar la suba de la cuota mensual de los préstamos (107,2% en UVAs y 82,0% convencional). El ascenso de la cuota estuvo signado por un aumento del precio de venta en pesos de los inmuebles (75,3%) determinado exclusivamente por la depreciación del tipo de cambio –que duplicó su valor en términos interanuales, de \$25,32 a \$45,13– ya que el valor en dólares del metro cuadrado se retrotrajo (-1,6%). El mayor deterioro relativo del IACH UVAs se debe fundamentalmente al incremento del precio de la UVA (55,0%) cuya trayectoria muestra aceleraciones muy pronunciadas desde fines de 2018. Asimismo, se destaca el alza de la tasa de interés para ambas modalidades: 2,33 puntos porcentuales (p.p.) para el préstamo en UVAs y 0,79 p.p. para el tradicional.

4 Al último día de junio de 2019, el valor de la UVA se ubicó en \$38,03; un 170,7% 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.

6 El ingreso de la pareja considerado en el ejercicio ascendió a \$83.608 y corresponde a la suma de dos ingresos individuales promedio de la ocupación principal para la calificación ocupacional alta, de acuerdo con la última información surgida de la ETOI (DGEyC) en el segundo trimestre de 2019, disponible en [Banco de Datos](#).

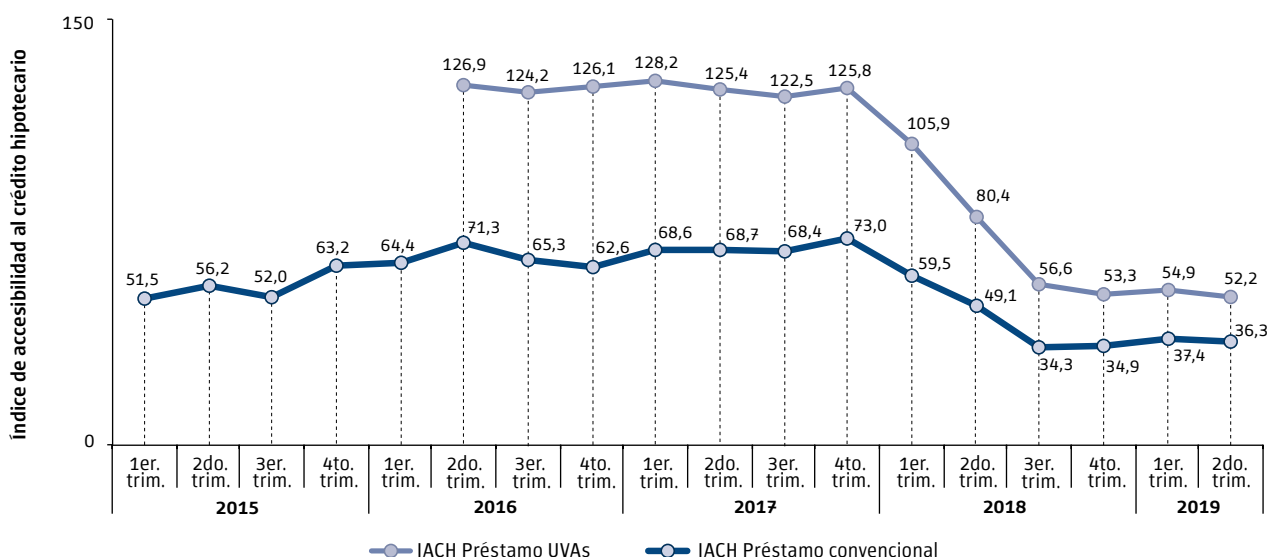
Focalizando en la evolución intertrimestral, se verifica una leve caída del precio en dólares de los inmuebles. No obstante, y a pesar de que se produjo una mejora de los ingresos, la dinámica conjunta determinó una caída del indicador en todos los casos estudiados. La retracción del IACH UVAs respecto del primer trimestre de 2019 (-4,9%) fue impulsada además por una pequeña aceleración del valor de la UVA, pese a un crecimiento más moderado de la tasa de interés. Asimismo, para el préstamo tradicional se registró un deterioro intertrimestral menos significativo (-3,0%) debido a una leve baja de la tasa de interés entre períodos y a que 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. 2do. trimestre de 2019

Unidad	Préstamo UVAs		Préstamo convencional	
	IACH	Variación interanual (%)	IACH	Variación interanual (%)
2 ambientes (43 m ²)	52,2	-35,1	36,3	-26,0

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 2015/2do. 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 la venta de departamentos usados de 2 ambientes en la Ciudad⁷, se procedió al análisis de los diferentes resultados que arroja el índice de accesibilidad al crédito por barrio, lo que da 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 la segunda mitad de 2018. 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 y Boca (al sur de la Ciudad) y en Floresta (zona oeste).

⁷ Para mayor información consultar [Dinámica de venta de departamentos. 2do. trimestre de 2019. IR 1397. Septiembre 2019.](#)

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. 2do. trimestre de 2019

Barrio	IACH	
	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
Promedio Ciudad	52,2	36,3
Constitución	79,0	54,9
Boca	78,1	54,3
Floresta	70,4	49,0
Parque Patricios	67,2	46,8
San Cristóbal	66,1	46,0
Balvanera	65,1	45,3
Boedo	61,0	42,4
Flores	60,9	42,4
Villa Luro	59,6	41,4
Barracas	58,3	40,5
Almagro	56,0	38,9
Villa Crespo	53,5	37,2
Caballito	53,2	37,0
Villa Urquiza	45,9	32,0
Recoleta	44,5	30,9
Belgrano	43,1	30,0
Núñez	42,3	29,4
Palermo	41,1	28,6

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 segundo trimestre de 2019. Mientras que la cuota del crédito hipotecario en UVAs representó 2,72 veces el valor del alquiler de una vivienda similar (lo supera en un 172% aproximadamente), la cuota del crédito convencional prácticamente lo quintuplica⁸. Asimismo, la relación cuota ingreso alcanzó el 48% en el caso del préstamo UVAs y el 83% 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. 2do. trimestre de 2019

Indicadores	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
IACH	52,2	36,3
Cuota/alquiler	2,72	4,70
Cuota/ingreso observado	0,48	0,83

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

⁸ El monto promedio de un alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes usado de 43 m² ascendió a \$ 14.701 en el segundo trimestre de 2019. Para mayor información consultar [Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 2do. trimestre de 2019. IR 1384. Agosto 2019.](#)

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 quedaría incluso lejos del mínimo necesario con un préstamo UVAs a 30 años (IACH de 86,0). Se concluye que 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. 2do. trimestre de 2019

Modalidad	Plazo	Monto de financiación 75%		Monto de financiación 50%	
		IACH	¿Accede?	IACH	¿Accede?
Préstamo UVAs	20 años	52,2	No	78,3	No
	30 años	57,3	No	86,0	No
Préstamo Convencional	20 años	36,3	No	54,5	No
	30 años	37,0	No	55,4	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.

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 33,4, mientras que para la modalidad convencional se ubicó en 23,2; valores muy lejos del límite de acceso.

En cuanto a la evolución interanual, se observaron dinámicas descendentes del 36,4% para la modalidad en UVAs y 27,6% para convencional. En este caso, el incremento de la cuota (trepo al 111,7% y 85,9% interanual, respectivamente) fue más alto en términos relativos que para la adquisición del 2 ambientes, por lo que comparativamente la trayectoria del indicador fue más desfavorable. Esta diferencia se explica porque el precio del metro cuadrado en dólares creció levemente para los departamentos de 3 ambientes (0,5% contra una caída del 1,6% para las unidades de 1 dormitorio).

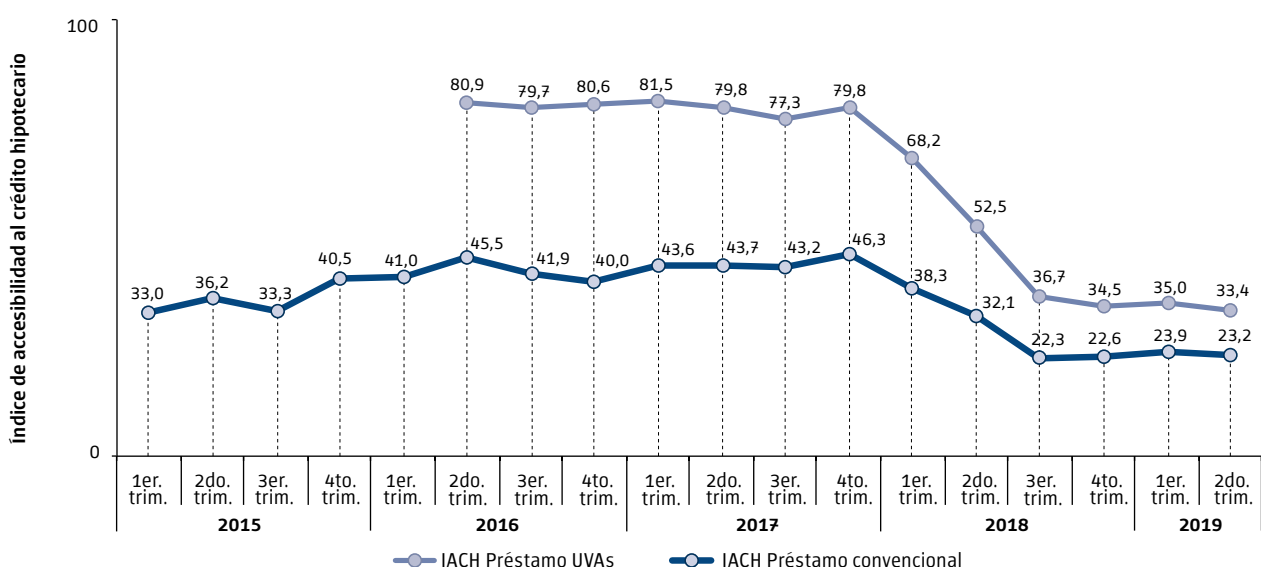
En relación con el primer trimestre de 2019, se verificó un retroceso del indicador para ambas modalidades (-4,6% para el IACH UVAs y -2,7% para el tradicional). Si bien se verificó una caída del precio del m² en dólares que incidió en una desaceleración en el ritmo de incremento de la cuota respecto del trimestre previo, la magnitud de la suba de los ingresos no compensó el crecimiento de la misma, dando lugar al deterioro del índice en ambos tipos de créditos.

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. 2do. trimestre de 2019

Unidad	Préstamo UVAs		Préstamo convencional	
	IACH	Variación interanual (%)	IACH	Variación interanual (%)
3 ambientes (70 m ²)	33,4	-36,4	23,2	-27,6

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 2015/2do. 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.

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

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. 2do. trimestre de 2019

Barrio	IACH	
	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
Promedio Ciudad	33,4	23,2
Constitución	54,5	37,9
Boca	48,4	33,7
Parque Patricios	47,6	33,1
Floresta	44,0	30,6
Balvanera	42,2	29,4
San Cristóbal	40,9	28,5
Flores	40,2	27,9
Villa Luro	40,0	27,8
Boedo	39,6	27,5
Barracas	37,5	26,1
Almagro	35,7	24,8
Villa Crespo	35,6	24,8
Caballito	33,9	23,6
Recoleta	28,2	19,6
Núñez	27,7	19,3
Belgrano	27,4	19,1
Villa Urquiza	26,9	18,7
Palermo	26,5	18,4

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

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. 2do. trimestre de 2019

Indicadores	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
IACH	33,4	23,2
Cuota/alquiler	2,87	4,95
Cuota/ingreso observado	0,75	1,29

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 4,95 veces el valor de alquiler de un inmueble de iguales características⁹, relación que disminuye a 2,87 para la modalidad en UVAs. Si se observa la relación porcentual entre la cuota del crédito y el ingreso, la proporción representó el 75% del ingreso mensual en la modalidad UVAs, mientras que para la convencional la cuota superó al ingreso en un 29%.

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.

⁹ Valuado en \$21.878, acorde al análisis del mercado inmobiliario de la DGEyC.

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. 2do. trimestre de 2019

Modalidad	Plazo	Monto de financiación 75%		Monto de financiación 50%	
		IACH	¿Accede?	IACH	¿Accede?
Préstamo UVAs	20 años	33,4	No	50,1	No
	30 años	36,7	No	55,0	No
Préstamo Convencional	20 años	23,2	No	34,9	No
	30 años	23,6	No	35,5	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 junio 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 3 veces mayor);
- la tasa de interés nominal anual es fija y se ubicaba en torno al 12,31%. 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. Junio 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	70%	25%	9,90%
BBVA	30	15.000.000	75%	25%	14,50%
Hipotecario	30	5.000.000	80%	25%	13,50%
ICBC	20	15.000.000	70%	25%	12,50%
Macro	20	16.000.000	75%	30%	14,00%
Patagonia	30	15.000.000	70%	25%	14,50%
Santander	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, Banco Hipotecario, Banco ICBC, Banco Macro, Banco Patagonia y Banco Santander.

3.2 Préstamo convencional

En el Cuadro 3.2 se describen las condiciones vigentes en junio 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 75%. Dicho de otro modo, el ahorro previo debía ubicarse entre el 25% (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 tasa de interés nominal anual tomaba valores que oscilaban entre el 25,00% y el 58,69%, 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. Junio 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% - 58,69%	Combinada
Provincia	20	10.925.750	70%	40%	25,00%	Variable
BBVA	30	15.000.000	75%	30%	41,00%	Fija
Credicoop	15	Sin monto máximo	70%	40%	45,54%	Variable
HSBC	20	3.600.000	70%	25%	27,00% - 56,69%	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 junio 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 BBVA, Banco Credicoop 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 oficial¹⁰.

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.

10 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. 2do. trimestre de 2019

Variable		2 ambientes		3 ambientes	
		Préstamo UVAs	Préstamo convencional	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
Valor del inmueble		\$ 5.494.700 USD 121.745		\$ 8.585.837 USD 190.234	
Monto del préstamo (75% del inmueble)		\$ 4.121.025		\$ 6.439.378	
Restricción cuota-ingreso		25%	30%	25%	30%
Cuota teórica	20 años	\$ 40.042	\$ 69.072	\$ 62.569	\$ 107.930
	30 años	\$ 36.470	\$ 67.880	\$ 56.987	\$ 106.068
Ingreso mínimo necesario para acceder al crédito	20 años	\$ 160.169	\$ 230.240	\$ 250.275	\$ 359.766
	30 años	\$ 145.879	\$ 226.268	\$ 227.946	\$ 353.559
Modalidad	Plazo (años)	Monto otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso	Tasa de interés (TNA)
Crédito hipotecario en UVAs	20	Sin monto máximo	75%	25%	10,10%
Crédito hipotecario convencional				30%	19,71%

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