



Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

Informe de resultados

| 1485



Septiembre de 2020



Medalla de oro a la calidad en la Gestión Pública 2017



GESTION DE LA CALIDAD
R.I. 9000-2482



IRAM-ISO 9001:2015



Buenos Aires Ciudad

Resumen ejecutivo

En el primer trimestre de 2020¹, 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 50,1 para la modalidad de préstamos en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), en tanto que para los préstamos de tipo convencional se ubicó en 39,7. Si se considera, en cambio, un inmueble de mayores dimensiones (3 ambientes, de 70 m²), el indicador desciende a 32,0 y 25,4 respectivamente. Estos resultados indican que el ingreso de la pareja aspirante es insuficiente para alcanzar el nivel que determina el acceso a los créditos hipotecarios.

Si bien se verificó una mejora interanual para la modalidad convencional, los guarismos para ambas vienen registrando importantes deterioros desde 2018, con registros mínimos en 2019, lo que refleja el escenario de extrema dificultad al que se enfrentan las familias porteñas para acceder a la vivienda a través del crédito hipotecario.

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 por el alza del tipo de cambio; sin embargo, debe destacarse la caída de la tasa de interés promedio que moderó el incremento para el préstamo convencional. Así, para esa tipología la mejora nominal del ingreso alcanzó a compensar ese crecimiento, por lo que la dinámica interanual resultó positiva. Por su parte, la cuota del préstamo en UVAs creció en mayor medida que la de la opción convencional debido a la importante suba de la UVA, en línea con el aumento de los precios. La dinámica de la tasa de interés reforzó este fenómeno determinando una caída del índice en relación con el primer trimestre de 2019.

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	9
4	Apartado metodológico	10

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

1. Introducción

El presente trabajo propone analizar las posibilidades de acceso al crédito hipotecario en la Ciudad de Buenos Aires. Como estudio de aproximación, se construyó el *Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH)* que mide la relación entre el ingreso mensual observado de una pareja aspirante y el ingreso mínimo necesario para acceder a un préstamo bancario con garantía hipotecaria, para la compra de una vivienda usada.

La interpretación del IACH adopta 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)², 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.

Cabe recordar que la diferencia fundamental entre los préstamos en UVAs y los convencionales reside en que la UVA es una medida ajustable de valor³, por tanto, permite que la tasa de interés nominal anual vinculada a la operación sea comparativamente más baja. De esta manera, 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.

2 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.

3 Al último día de marzo de 2020, el valor de la UVA se ubicó en \$51,62; un 367% por encima de su valor inicial (\$14,05 en marzo de 2016).

Cuadro 1.1 Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH). Ejemplo elaborado en base a una cuota hipotética y diferentes valores de ingreso observado. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

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

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

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)⁴. 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 primer trimestre de 2020 (último dato disponible) el IACH se ubicó en 50,1 para el crédito hipotecario en UVAs y en 39,7 para la modalidad convencional. Es decir que el ingreso observado representó el 50,1% y 39,7%, respectivamente, del ingreso mínimo necesario para acceder a un crédito hipotecario en la Ciudad de Buenos Aires, según los supuestos antes presentados. Así, una pareja de calificación ocupacional alta debería duplicar su ingreso 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 crecer más aún (152%).

En cuanto a la evolución interanual del indicador se observaron trayectorias diferenciales según el tipo de crédito. Para la modalidad UVAs, se ubicó un 8,7% por

debajo del correspondiente al mismo período de 2019. Contrariamente, el cálculo para el préstamo convencional mostró una mejora (6,1%).

Para entender la dinámica operante cabe puntualizar que la marcha ascendente del ingreso (46,6%) no llegó a compensar la suba de la cuota mensual del préstamo en UVAs (60,5%); en cambio, superó con creces al aumento verificado en la modalidad convencional (38,1%). En ambos casos, el ascenso de la cuota estuvo signado por un aumento del precio de venta en pesos de los inmuebles (50,3%), determinado unívocamente por la depreciación del tipo de cambio⁵ –que creció 57,9% en términos interanuales, de \$40,94 a \$64,62– ya que el valor en dólares del metro cuadrado se retrotrajo (-4,8%). El aumento más moderado de la cuota del préstamo convencional estuvo impulsado por la caída de la tasa de interés, que se redujo 1,77 puntos porcentuales –p.p.–. Por el contrario, en el caso del préstamo en UVAs se verificó un alza de la tasa de interés (0,98 p.p.) a lo que se adicionó el efecto del incremento de la UVA (52,9%), cuya trayectoria muestra variaciones muy elevadas desde fines de 2018.

Focalizando en la evolución intertrimestral, la dinámica de las distintas variables resultó en una suba del indicador en los dos casos estudiados, fundamentalmente debido a la mejora del ingreso nominal (9,0%) y la leve caída del precio en dólares de los inmuebles (-0,9%), a pesar de que se verificó una depreciación del tipo de cambio (2,5%). El incremento del IACH para el préstamo tradicional respecto del cuarto trimestre de 2019 fue notablemente más elevado que para el crédito en UVAs debido a que en el primer caso se verificó una caída del valor de la cuota, dado el descenso de la tasa de interés. Para el préstamo en UVAs, en cambio, la cuota se incrementó, impulsada por la tasa de interés y por la incidencia del valor de la UVA en el período estudiado, en línea con el aumento de la inflación.

⁵ El ejercicio fue realizado tomando la cotización oficial del dólar (ver apartado metodológico) teniendo en cuenta la posibilidad de compra de hasta USD 100.000 sin obligatoriedad de pago del impuesto del 30% para los tomadores de créditos hipotecarios para vivienda única, por parte de la autoridad monetaria. De considerarse la cotización del dólar informal (\$80 en promedio para el período estudiado), el índice IACH caería al 40,5 para el préstamo en UVAs y al 32,1 para la modalidad convencional, lo que redundaría en una agudización de las restricciones para el acceso al crédito.

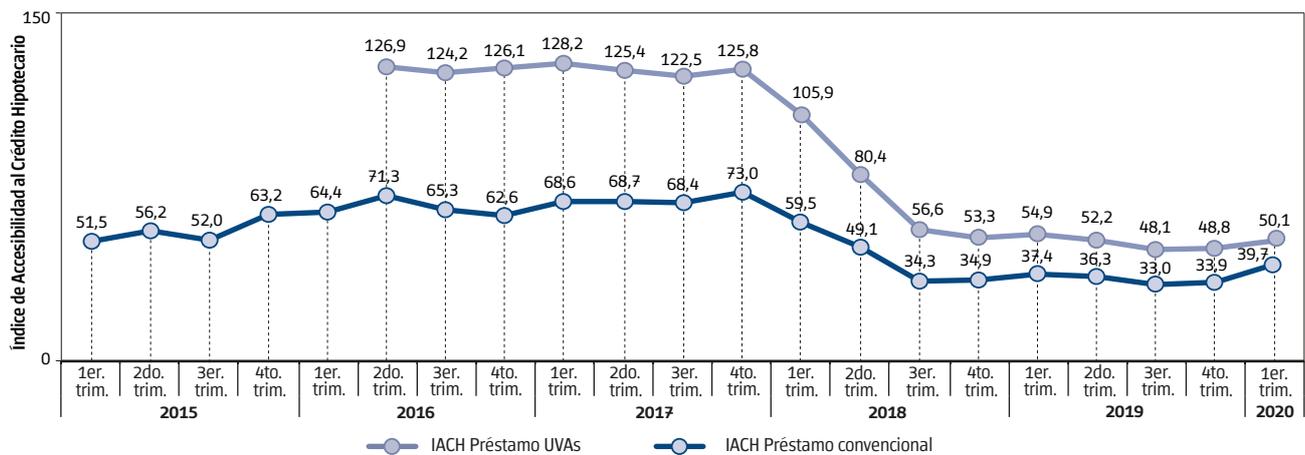
Cuadro 2.1 Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH) para un departamento de 2 ambientes por modalidad del préstamo y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

Unidad	Préstamo UVAs		Préstamo convencional	
	IACH	Variación interanual (%)	IACH	Variación interanual (%)
2 ambientes (43 m ²)	50,1	-8,7	39,7	6,1

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

⁴ 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.

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 2020



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 Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y Argenprop.

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 2020

Barrio	IACH	
	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
Total	50,1	39,7
Constitución	73,9	58,6
Boca	72,8	57,8
Floresta	66,1	52,4
Balvanera	62,8	49,8
San Cristóbal	62,7	49,8
Parque Patricios	60,1	47,6
Flores	60,0	47,6
Villa Gral. Mitre	59,4	47,1
Boedo	58,3	46,2
San Nicolás	57,2	45,4
Barracas	56,3	44,6
Almagro	53,2	42,2
Villa Crespo	51,5	40,8
Caballito	50,9	40,3
Villa Urquiza	45,0	35,6
Recoleta	42,9	34,0
Belgrano	41,8	33,1
Núñez	41,1	32,6
Palermo	39,6	31,4

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 Ciudad⁶, el indicador para el préstamo hipotecario en UVAs no logra superar el umbral de acceso de 100 en ninguno de los barrios estudiados, tal como sucede desde la segunda mitad de 2018. Naturalmente, tampoco se alcanza con un préstamo hipotecario tradicional. En tanto, el estudio muestra que se obtienen los valores más altos del IACH en Constitución, Boca (al sur de la Ciudad) y Floresta (zona oeste).

A continuación se calculan algunos indicadores de interés para los diferentes ejercicios realizados en el primer trimestre de 2020. Mientras que la cuota del crédito hipotecario en UVAs más que triplicó el valor del alquiler de una vivienda similar, la cuota del crédito convencional casi lo quintuplica⁷. Asimismo, la relación cuota ingreso alcanzó el 50% en el caso del préstamo UVAs y el 76% para la modalidad convencional.

⁶ Para mayor información consultar *Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020. IR 1458. Junio 2020.*

⁷ El monto promedio de un alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes usado de 43 m² ascendió a \$18.066 en el primer trimestre de 2020. Para mayor información consultar *Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 1er. trimestre de 2020. IR 1453. Mayo 2020.*

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 2020

Indicadores	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
IACH	50,1	39,7
Cuota/alquiler	3,23	4,89
Cuota/ingreso observado	0,50	0,76

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 quedaría aún lejos del mínimo necesario con un préstamo UVAs a 30 años (IACH de 81,5). Se concluye que la eventual 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 2020

Modalidad	Plazo	Monto de financiación 75%		Monto de financiación 50%	
		IACH	¿Accede?	IACH	¿Accede?
Préstamo UVAs	20 años	50,1	No	75,3	No
	30 años	54,4	No	81,5	No
Préstamo convencional	20 años	39,7	No	59,6	No
	30 años	40,7	No	61,0	No

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 el préstamo hipotecario en UVAs el indicador alcanzó un valor de 32,0, mientras que para la modalidad convencional se ubicó en 25,4; guarismos muy alejados del límite de acceso.

En cuanto a la evolución interanual, se observó una dinámica descendente del 8,5% para la modalidad en UVAs, mientras que se verificó una mejora del 6,4% para la convencional. Como ya fue explicado en el apartado anterior, se observó un incremento de la cuota más moderado en el préstamo convencional, dada la baja de la tasa de interés, que fue compensado por el aumento nominal del ingreso de la pareja aspirante. Resulta oportuno señalar que en este caso, los incrementos de las cuotas (treparon interanualmente 60,1% en UVAs y 37,8% para el convencional) fueron levemente menores en términos relativos que para la adquisición de un 2 ambientes. Esta diferencia se explica porque el precio del metro cuadrado en dólares se redujo en mayor medida para los departamentos de 3 ambientes (-5,0% contra -4,8%), lo que redundó en una trayectoria levemente más favorable del IACH para las unidades más grandes.

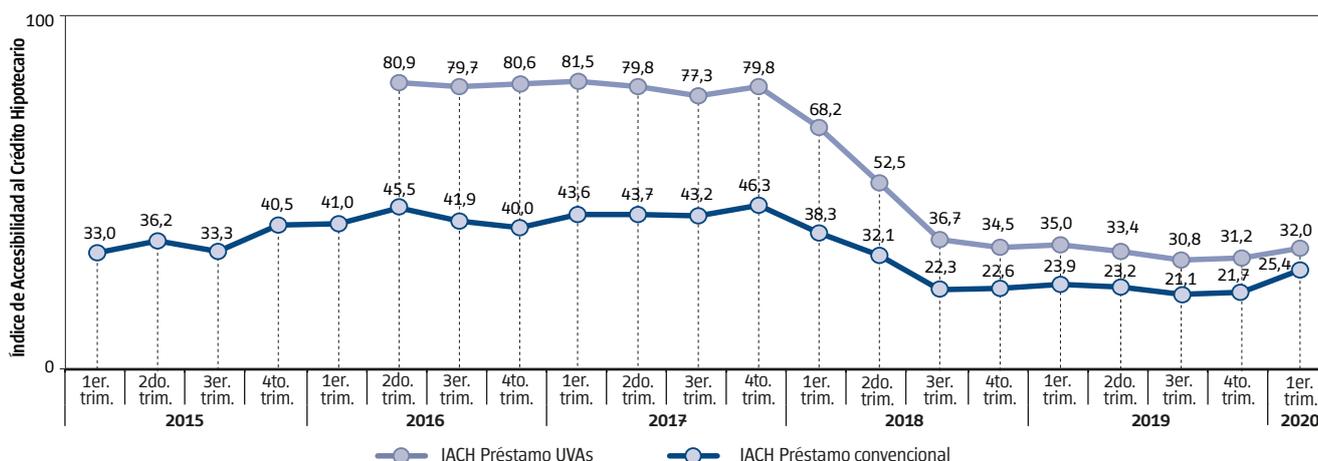
La comparación intertrimestral arrojó una mejora de los indicadores en prácticamente la misma magnitud que para la adquisición de un 2 ambientes, debido a que las dinámicas que incidieron fueron coincidentes.

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 2020

Unidad	Préstamo UVAs		Préstamo convencional	
	IACH	Variación interanual (%)	IACH	Variación interanual (%)
3 ambientes (70 m ²)	32,0	-8,5	25,4	6,4

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 2020



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 Hacienda 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 2020

Barrio	IACH	
	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
Total	32,0	25,4
Constitución	49,7	39,4
Boca	45,6	36,2
Parque Patricios	43,1	34,2
Floresta	42,5	33,7
San Cristóbal	41,2	32,7
Balvanera	40,1	31,8
Flores	38,8	30,8
San Nicolás	38,3	30,4
Villa Gral. Mitre	36,5	28,9
Barracas	35,7	28,3
Boedo	35,4	28,1
Villa Crespo	34,0	26,9
Almagro	33,5	26,5
Caballito	32,2	25,5
Recoleta	26,9	21,4
Villa Urquiza	26,4	20,9
Belgrano	26,3	20,9
Palermo	26,3	20,8
Núñez	26,2	20,8

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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.

Para un departamento de 3 ambientes, la cuota del crédito hipotecario convencional representó 5,10 veces el valor de alquiler de un inmueble de iguales características⁸, relación que disminuye a 3,37 para la modalidad en UVAs. Si se observa la relación porcentual entre la cuota del crédito y el ingreso, la proporción representó el 78% del ingreso mensual en la modalidad UVAs, mientras que para la convencional la cuota superó al ingreso en un 18%.

Por otra parte, si se fijan parámetros más favorables para el tomador del crédito en cuanto al plazo y monto de financiación, se obtiene un valor del IACH que apenas supera el 52 en el mejor de los escenarios considerados.

⁸ Valuado en \$27.089 en el primer trimestre de 2020, acorde al análisis del mercado inmobiliario de la DGEyC.

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 2020

Indicadores	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
IACH	32,0	25,4
Cuota/alquiler	3,37	5,10
Cuota/ingreso observado	0,78	1,18

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

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 2020

Modalidad	Plazo	Monto de financiación 75%		Monto de financiación 50%	
		IACH	¿Accede?	IACH	¿Accede?
Préstamo UVAs	20 años	32,0	No	48,1	No
	30 años	34,8	No	52,1	No
Préstamo convencional	20 años	25,4	No	38,1	No
	30 años	26,0	No	39,0	No

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 2020. 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, con la excepción de una entidad que ofrecía un plazo 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 una entidad que promocionaba el 30%;
- el tope máximo otorgable era heterogéneo dependiendo de la entidad bancaria (desde \$5.000.000 hasta un valor 3 veces mayor);
- la tasa de interés nominal anual de tipo fija se ubicaba en torno al 13,05%. Los valores mínimos y máximos alcanzaron el 9,90% y 18,00%, 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 2020

Banco	Plazo máximo (años)	Monto máximo otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso máxima	Tasa de interés (TNA)
Ciudad	30	5.800.000	75%	25%	11,90%
Nación	30	8.465.680	80%	25%	11,00%
Provincia	15	7.743.000	70%	25%	9,90%
Hipotecario	30	5.000.000	80%	25%	13,50%
ICBC	20	15.000.000	70%	25%	18,00%
Macro	20	5.000.000	75%	30%	14,00%

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.

El monto máximo otorgable para las líneas de crédito hipotecario del *Banco Nación* y *Banco Provincia* corresponde a montos de 150.000 UVAs y 164.000 UVAs respectivamente, expresado en pesos a la cotización del último día de marzo de 2020.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos disponibles en la web del *Banco Ciudad*, *Banco Nación*, *Banco Provincia*, *Banco Hipotecario*, *Banco ICBC* y *Banco Macro*.

3.2 Préstamo convencional

En el Cuadro 3.2 se describen las condiciones vigentes en marzo de 2020 para la oferta de créditos hipotecarios convencionales, según lo informado por las principales entidades bancarias de la Ciudad. En términos generales

puede observarse que la disponibilidad de este tipo de crédito se reduce a un pequeño grupo de instituciones bancarias y que los parámetros son heterogéneos en términos de plazo, monto máximo otorgable y tasa de interés.

Cuadro 3.2 Condiciones generales de la línea de crédito hipotecario convencional. Entidades bancarias seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2020

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% - 37,06%	Combinada
Provincia	20	16.645.000	70%	40%	25,00%	Variable
BBVA	30	15.000.000	75%	30%	41,00%	Fija
Credicoop	15	Sin monto máximo	70%	40%	36,06%	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 de marzo de 2020.

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

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos disponibles en la *web* del *Banco Ciudad*, *Banco Provincia*, *Banco BBVA* y *Banco Credicoop*.

4. Apartado metodológico

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 ingresos netos de aguinaldo (Salario Anual Complementario, SAC).

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 2015, hasta el mes de noviembre inclusive, mientras estuvo vigente la restricción a la compra de dólares en el mercado cambiario, se utilizó como referencia la cotización del dólar no oficial⁹.

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.

⁹ Informado en *ambito.com* <https://www.ambito.com/contenidos/dolar-informal-historico.html> [12/08/2020].

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 2020

Variable	2 ambientes		3 ambientes		
	Préstamo UVAs	Préstamo convencional	Préstamo UVAs	Préstamo convencional	
Valor del inmueble	\$7.571.933		\$11.841.108		
	USD 117.170		USD 183.233		
Monto del préstamo (75% del inmueble)	\$5.678.950		\$8.880.831		
Restricción cuota-ingreso	25%	30%	25%	30%	
Cuota teórica					
20 años	\$58.360	\$88.315	\$91.264	\$138.108	
30 años	\$53.796	\$86.298	\$84.127	\$134.954	
Ingreso mínimo necesario para acceder al crédito					
20 años	\$233.440	\$294.382	\$365.057	\$460.359	
30 años	\$215.184	\$287.659	\$336.509	\$449.845	
Modalidad	Plazo (años)	Monto otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso	Tasa de interés (TNA)
Crédito hipotecario en UVAs	20	Sin monto máximo	75%	25%	10,93%
Crédito hipotecario convencional				30%	18,15%

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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