

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2020

Informe
de resultados

| 1512



Diciembre de 2020



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

Resumen ejecutivo

En el segundo 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 46,3 para la modalidad de préstamos en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), en tanto que para los préstamos de tipo convencional se ubicó en 36,5. Si se considera un inmueble de mayores dimensiones (3 ambientes, de 70 m²), el indicador desciende a 26,6 y 23,4 respectivamente. Estos resultados indican que no es posible acceder al crédito en ninguna de las circunstancias mencionadas dado que el ingreso de la pareja aspirante es por lejos insuficiente.

El análisis del indicador determina que las posibilidades de alcanzar la compra de una vivienda a través del crédito muestran importantes deterioros desde 2018. La situación del IACH UVAs es especialmente crítica si se contempla que fue concebida como una herramienta para promover el acceso al crédito de familias de clase media, con cuotas equiparables al valor del alquiler. El guarismo alcanza su valor mínimo en el período estudiado e implica que para acceder al crédito los ingresos de la pareja aspirante deberían más que duplicarse.

Por el lado de la oferta, se observa que el mercado se redujo sustancialmente. En marzo de 2020 solamente un puñado de entidades bancarias mantuvo esta modalidad crediticia en su cartera de productos. Con la emergencia sanitaria por COVID-19 y el agravamiento del contexto para este tipo de operaciones (fundamentalmente la devaluación y las restricciones para la compra de moneda extranjera) en el mes de junio solo tres bancos lo seguían ofreciendo.

El análisis se completa con la evolución de los préstamos hipotecarios basado en datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, que alcanzan su mínimo histórico en el período estudiado (168 actos, con una caída interanual del 75%), convalidando las dificultades de acceso antes comenzadas.

Si se realiza el ejercicio teniendo en cuenta el dólar informal, en línea con las reglamentaciones que restringen la compra de moneda extranjera, las posibilidades se deterioran al ritmo de la devaluación que se considere, es decir, con un dólar que vale el doble, el IACH caería a la mitad y el ingreso necesario para acceder al crédito debería cuadruplicarse.

1 Datos provisionarios.

Índice

1	Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH)	4
1.1	Departamento de 2 ambientes	4
1.2	Departamento de 3 ambientes	6
2	La oferta de créditos hipotecarios en la Ciudad	7
2.1	Préstamo UVAs	7
2.2	Préstamo convencional	7
3	Apartado metodológico	8

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2020

1. Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH)

1.1 Departamento de 2 ambientes

En el segundo trimestre de 2020 (último dato disponible) el IACH² se ubicó en 46,3 para el crédito hipotecario en UVAs y en 36,5 para la modalidad convencional. Es decir que el ingreso observado representó el 46,3% y 36,5%, respectivamente, del ingreso mínimo necesario para acceder a un crédito hipotecario en la Ciudad de Buenos Aires. Así, una pareja de calificación ocupacional alta debería más que 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 (174%). Tal como sucede desde que comenzó a seguirse el IACH en sus dos modalidades, el escenario es más restrictivo con el crédito tradicional pero la brecha con el IACH UVAs se ha reducido progresivamente desde que la situación general del mercado de créditos hipotecarios se complicó a mediados de 2018.

En cuanto a la evolución interanual del indicador se observaron trayectorias diferenciales según el tipo de crédito. Para la modalidad UVAs, se ubicó un 11,4% por debajo del correspondiente al mismo período de 2019. Contrariamente, el cálculo para el préstamo convencional mostró una mínima mejora (0,6%).

Para entender la dinámica operante cabe puntualizar que la marcha ascendente del ingreso (41,7%) no llegó a compensar la suba de la cuota mensual del préstamo en UVAs (59,8%); en cambio, superó por poco al aumento verificado en la modalidad convencional (40,9%). En ambos casos, el ascenso de la cuota estuvo signado por un aumento del precio de venta en pesos de los inmuebles (50,5%), determinado unívocamente por la depreciación

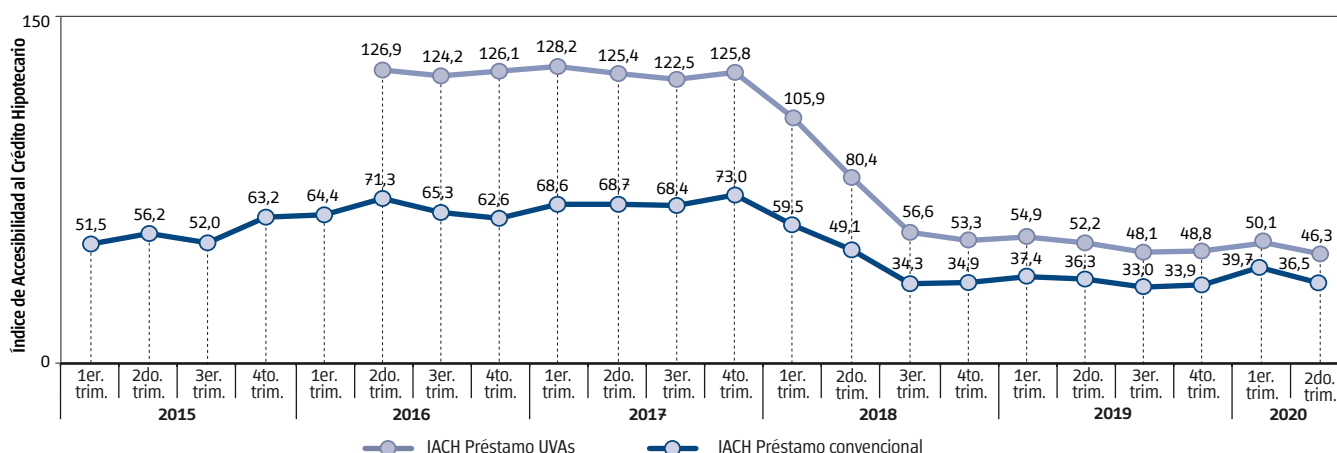
del tipo de cambio –que creció 58,0% en términos interanuales, de \$45,13 a \$71,33– ya que el valor en dólares del metro cuadrado se retrotrajo (-4,8%). La caída de la tasa de interés del préstamo convencional (-1,37 puntos porcentuales –p.p.–) fue el factor que propició el aumento más moderado de la cuota. Por el contrario, en el caso del préstamo en UVAs se verificó un alza de la tasa de interés (+0,90 p.p.) a lo que se adicionó el efecto del incremento de la UVA (47,0%), cuya trayectoria muestra variaciones muy elevadas desde fines de 2018.

Focalizando en la evolución intertrimestral, la dinámica de las distintas variables resultó en una caída del indicador en ambos casos estudiados, fundamentalmente debido al deterioro del tipo de cambio (10,3%) en relación con la mejora del ingreso nominal (1,3%), a pesar de que se verificó una caída del precio en dólares de los inmuebles (-1,1%). También reforzó el descenso de los indicadores el incremento en la tasa de interés para ambas tipologías y el alza del valor de la UVA.

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 pago de impuestos extraordinarios para los tomadores de crédito hipotecario para vivienda única. De considerarse la cotización del dólar informal (\$123 para el período estudiado), el valor en pesos del inmueble crece en la medida de la devaluación considerada (72%), con lo que el índice IACH caería al 26,8 para el préstamo en UVAs y al 21,2 para la modalidad convencional.

2 Ver “Apartado metodológico” al final del presente trabajo.

Gráfico 1.1 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 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.

Si se relaciona la cuota del préstamo con el valor del alquiler de una vivienda similar³, la cuota del crédito hipotecario en UVAs más que triplicó su valor, mientras que la del crédito convencional casi lo quintuplica. En cuanto a las condiciones del préstamo, si se consideran parámetros más favorables para el tomador, por ejemplo una reducción del monto solicitado (50% del valor del inmueble en lugar del 75%) y una extensión del plazo (30 años en lugar de 20) tampoco es factible acceder al crédito; en el mejor de las situaciones se alcanza un IACH del 75,2.

³ El monto promedio de un alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes usado de 43 m² ascendió a \$19.994 en el segundo trimestre de 2020. Para mayor información consultar [Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 2do. trimestre de 2020. IR 1489. Septiembre 2020.](#)

Cuadro 1.2 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 2020

Modalidad	Plazo	Monto de financiación 75%		Monto de financiación 50%	
		IACH	¿Accede?	IACH	¿Accede?
Préstamo UVAs	20 años	46,3	No	69,4	No
	30 años	50,2	No	75,2	No
Préstamo convencional	20 años	36,5	No	54,8	No
	30 años	37,3	No	56,0	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.

Cuadro 1.1 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 2020

Indicadores	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
IACH	46,3	36,5
Cuota/alquiler	3,20	4,87
Cuota/ingreso observado	0,54	0,82

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

1.2 Departamento de 3 ambientes

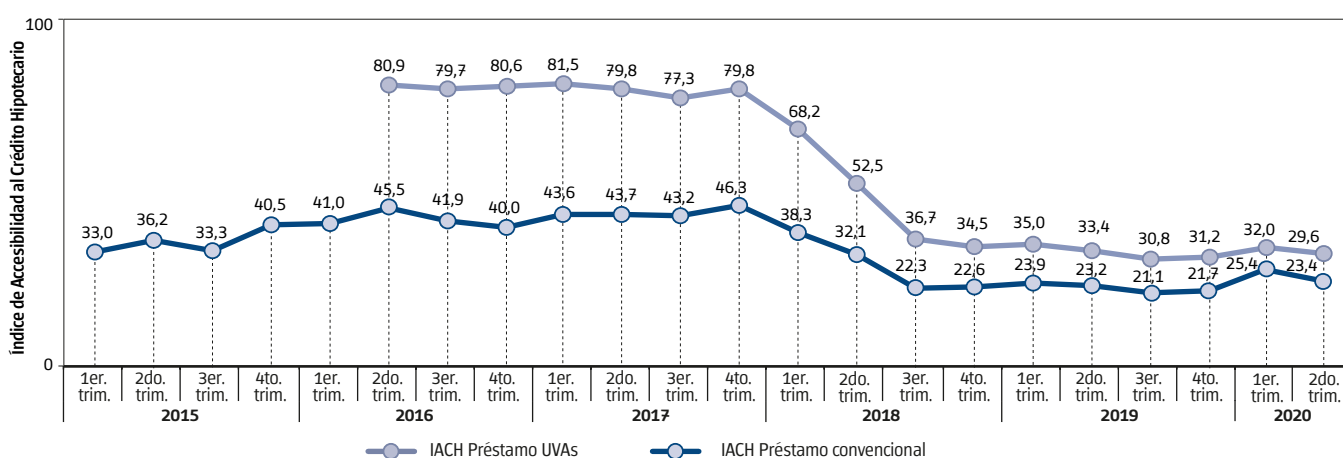
Si se efectúa el cálculo del IACH considerando un inmueble de 3 ambientes y 70 m² de superficie, el escenario resulta todavía más restrictivo. En un breve repaso por los resultados, para el préstamo hipotecario en UVAs el indicador alcanzó un valor de 29,6, mientras que para la modalidad convencional se ubicó en 23,4; guarismos muy alejados del límite de acceso.

En cuanto a la evolución interanual, se observó una dinámica descendente del 11,4% para la modalidad en UVAs,

mientras que se verificó una leve mejora del 0,5% para la convencional, magnitudes similares a las verificadas en el caso de la unidad de 2 ambientes. Las dinámicas operantes coinciden con las señaladas en el apartado anterior.

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

Gráfico 1.2 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 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.

Para un departamento de 3 ambientes, la cuota del crédito hipotecario convencional representó 5 veces el valor de alquiler de un inmueble de iguales características⁴, relación que disminuye a algo más de 3 para la modalidad en UVAs. Por otra parte, si se fijan parámetros más favorables para el tomador del crédito en cuanto al plazo (30 años) y monto de financiación (50%) del valor del inmueble, se obtiene un valor del IACH que apenas se acerca al 50 en el mejor de los escenarios considerados.

⁴ Valuado en \$29.932 en el segundo trimestre de 2020, acorde al análisis del mercado inmobiliario de la DGEyC.

Cuadro 1.3 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 2020

Indicadores	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
IACH	29,6	23,4
Cuota/alquiler	3,34	5,08
Cuota/ingreso observado	0,84	1,28

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 1.4 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 2020

Modalidad	Plazo	Monto de financiación 75%		Monto de financiación 50%	
		IACH	¿Accede?	IACH	¿Accede?
Préstamo UVAs	20 años	29,6	No	44,4	No
	30 años	32,1	No	48,1	No
Préstamo convencional	20 años	23,4	No	35,0	No
	30 años	23,9	No	35,8	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. La oferta de créditos hipotecarios en la Ciudad

2.1 Préstamo UVAs

El Cuadro 2.1 recopila información sobre la oferta de créditos hipotecarios en la Ciudad de Buenos Aires, que en junio de 2020 se vio reducida a tres entidades bancarias exclusivamente. Cabe recordar que al poco tiempo del lanzamiento de esta modalidad crediticia eran once los bancos que contaban con el préstamo en su cartera de productos. Con el tiempo y el deterioro creciente de las posibilidades de acceso al crédito desde 2018, en marzo de 2020 la oferta se había recortado prácticamente a la mitad. Se destaca que en el período estudiado uno solo de los tres bancos públicos mantuvo este producto en su cartera que es el que presenta, en conjunto, las condiciones más favorables para el tomador.

Cuadro 2.1 Condiciones generales de la línea de crédito hipotecario en Unidades de Valor Adquisitivo. Entidades bancarias seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. Junio de 2020

Banco	Plazo máximo (años)	Monto máximo otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso máxima	Tasa de interés (TNA)
Nación	30	9.029.840	80%	25%	11,00%
Hipotecario	30	5.000.000	80%	25%	13,50%
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 Provincia corresponde a montos de 150.000 UVAs y 164.000 UVAs respectivamente, expresado en pesos a la cotización del último día de junio 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 Nación, Banco Hipotecario y Banco Macro.

2.2 Préstamo convencional

En el Cuadro 2.2 se describen las condiciones vigentes para la oferta de créditos hipotecarios convencionales, según lo informado por las principales entidades bancarias de la Ciudad. En términos generales puede

verse que la disponibilidad se reduce a un mínimo grupo de instituciones bancarias y que los parámetros son heterogéneos en términos de plazo, monto máximo otorgable y tasa de interés.

Cuadro 2.2 Condiciones generales de la línea de crédito hipotecario convencional. Entidades bancarias seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. Junio 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% - 34,50%	Combinada
Provincia	20	18.518.500	70%	40%	25,00%	Variable
BBVA	30	15.000.000	75%	30%	41,00%	Fija
Credicoop	15	Sin monto máximo	70%	40%	35,00%	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 junio 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.

3. Apartado metodológico

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.

Cuadro 3.1 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. 2do. 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
\$2500	25%	\$10000	\$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 Hacienda y Finanzas GCBA). Elaboración propia.

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

Para el cálculo del ingreso observado se supuso una pareja de ocupados, de calificación ocupacional alta (profesional y técnica), residente en la Ciudad de Buenos Aires y se consideró el promedio del ingreso 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)⁵, 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 valor⁶, 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.

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.

⁵ 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.

⁶ Al último día de junio de 2020, el valor de la UVA se ubicó en \$55,06; un 292% por encima de su valor inicial (\$14,05 en marzo de 2016).

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 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 oficial⁷.

⁷ Informado en ámbito.com <https://www.ambito.com/contenidos/dolar-informal-historico.html> [09/11/2020].

Cuadro 3.2 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 2020

Variable		2 ambientes		3 ambientes	
		Préstamo UVAs	Préstamo convencional	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
Valor del inmueble		\$8.267.920		\$12.930.230	
		USD 115.908		USD 181.269	
Monto del préstamo (75% del inmueble)		\$6.200.940		\$9.697.673	
Restricción cuota-ingreso		25%	30%	25%	30%
Cuota teórica					
20 años		\$ 64.005	\$ 97.309	\$ 100.098	\$ 152.183
30 años		\$ 59.053	\$ 95.159	\$ 92.353	\$ 148.819
Ingreso mínimo necesario para acceder al crédito					
20 años		\$256.022	\$324.365	\$400.393	\$507.275
30 años		\$236.212	\$317.196	\$369.413	\$496.064
Modalidad	Plazo (años)	Monto otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso	Tasa de interés (TNA)
Crédito hipotecario en UVAs	20	Sin monto máximo	75%	25%	11,00%
Crédito hipotecario convencional				30%	18,34%

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