



Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020

Informe de resultados | 1565



Junio de 2021



R.I. 9000-2482

IRAM-ISO 9001:2015



Buenos Aires Ciudad

Resumen ejecutivo

En el cuarto 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 40,9 para la modalidad de préstamos en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), en tanto que para los préstamos de tipo convencional se ubicó en 35,0. Si se considera un inmueble de mayores dimensiones (3 ambientes, de 70 m²), el indicador desciende a 26,1 y 22,2 respectivamente. Estos resultados evidencian 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. Este guarismo no detiene su caída y alcanza su mínimo histórico en el período estudiado, con la implicancia de 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 desde marzo de 2020. Con la emergencia sanitaria por COVID-19 y el agravamiento del contexto para este tipo de operaciones (fundamentalmente por la devaluación y las restricciones para la compra de moneda extranjera), en el mes de diciembre solo tres bancos siguieron ofreciendo esta modalidad crediticia en su cartera de productos.

El análisis se completa con la evolución de los préstamos hipotecarios basada en datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, que registró apenas 346 operaciones en el cuarto trimestre de 2020, con una caída interanual del 60,9%, información que convalida las dificultades de acceso antes comentadas.

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 reducen 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 provisorios.

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. 4to. trimestre de 2020

1. Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH)

1.1 Departamento de 2 ambientes

En el cuarto trimestre de 2020 (último dato disponible) el IACH² se ubicó en 40,9 para el crédito hipotecario en UVAs y en 35,0 para la modalidad convencional. Es decir que el ingreso observado representó el 40,9% y 35,0%, 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 (incrementarlo un 144%) 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 prácticamente triplicarse. 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 ido reduciendo 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 16,1% por debajo del correspondiente al mismo período de 2019. Contrariamente, el cálculo para el préstamo convencional mostró una leve mejora (3,0%).

Para entender la dinámica operante cabe puntualizar que la marcha ascendente del ingreso nominal (29,9%) no llegó a compensar la suba de la cuota mensual del préstamo en UVAs (54,8%); en cambio, superó levemente al aumento verificado en la modalidad convencional (26,0%). En ambos casos, el ascenso de la cuota estuvo signado por un aumento del precio de venta en pesos de los inmuebles (29,8%), determinado unívocamente por la depreciación del tipo de cambio –que creció 37,7%

en términos interanuales, de \$63,05 a \$86,83– ya que el valor en dólares del metro cuadrado se retrotrajo (-5,7%). La caída de la tasa de interés del préstamo convencional (-0,64 puntos porcentuales –p.p.–) fue el factor que propició el aumento más moderado de la correspondiente cuota. Por el contrario, en el caso del préstamo en UVAs se verificó un alza significativa de la tasa de interés (+2,73 p.p.) a lo que se adicionó el efecto del incremento de la UVA (37,0%), cuya trayectoria muestra variaciones muy elevadas desde fines de 2018 (con un crecimiento acumulado del 204,1% en los últimos tres años)³.

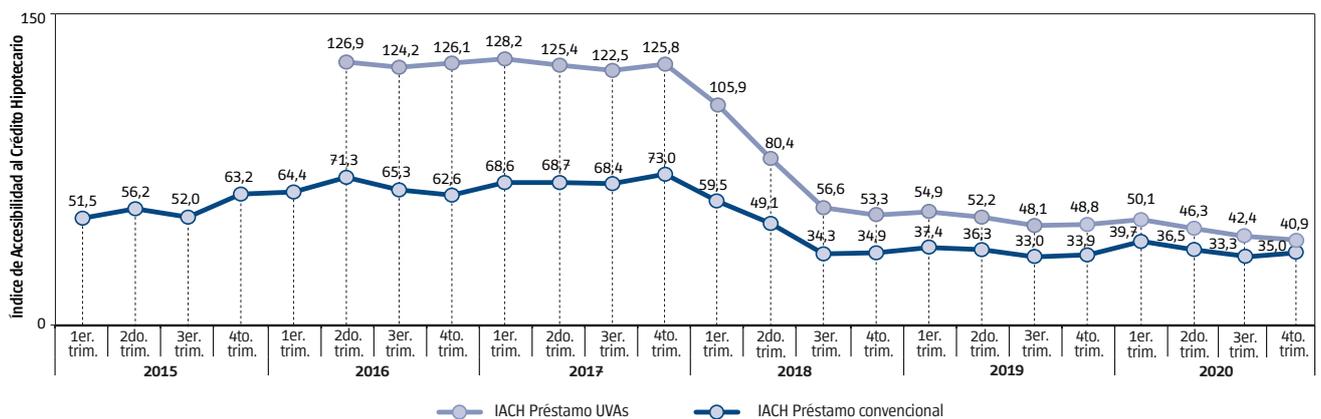
Focalizando en la evolución intertrimestral, la dinámica de las distintas variables resultó similar, dando como resultado una caída del indicador para el caso del préstamo en UVAs (-3,5%) y una mejora para el tradicional (5,1%), fundamentalmente debido al deterioro del tipo de cambio (10,7%) a pesar de que se verificó una baja del precio en dólares de los inmuebles (-1,9%), que no pudo ser compensado por el aumento del ingreso (18,9%) en el caso del préstamo en UVAs. También operó la suba de la tasa de interés para ambas tipologías y el alza del valor de la UVA para dicha modalidad.

El ejercicio fue realizado tomando la cotización oficial del dólar, teniendo en cuenta la posibilidad de compra hasta USD 100.000 con exención del pago de impuestos extraordinarios cuando se trata de tomadores de crédito hipotecario para vivienda única. Si, en cambio, se considerase la cotización del dólar informal (\$163), el valor en pesos del inmueble crecería en la medida de la devaluación considerada (88%), con lo que el índice IACH caería al 21,8 para el préstamo en UVAs y al 18,6 para la modalidad convencional.

² La información sobre la construcción del índice y la fuente de los datos utilizados para el cálculo se presenta en la sección “Apartado metodológico”, al final del presente trabajo.

³ Al último día de diciembre de 2020, el valor de la UVA se ubicó en \$64,32; un 357,8% por encima de su valor inicial (\$14,05 en marzo de 2016).

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 2015/4to. 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 similar⁴, la cuota del crédito hipotecario en UVAs es más de 3 veces ese valor, mientras que la erogación mensual del crédito convencional lo cuadruplica y más. 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 la mejor de las situaciones se alcanza un IACH del 65,1.

⁴ El valor promedio de alquiler de un departamento de 2 ambientes usado de 43 m² en la Ciudad ascendió a \$25.957 en el cuarto trimestre de 2020. Para mayor información consultar [Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 4to. trimestre de 2020. IR 1533. Febrero 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. 4to. trimestre de 2020

Modalidad	Plazo	Monto de financiación 75%		Monto de financiación 50%	
		IACH	¿Accede?	IACH	¿Accede?
Préstamo UVAs	20 años	40,9	No	61,4	No
	30 años	43,4	No	65,1	No
Préstamo convencional	20 años	35,0	No	52,4	No
	30 años	35,6	No	53,4	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. 4to. trimestre de 2020

Indicadores	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
IACH	40,9	35,0
Cuota/alquiler	3,28	4,61
Cuota/ingreso observado	0,61	0,86

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

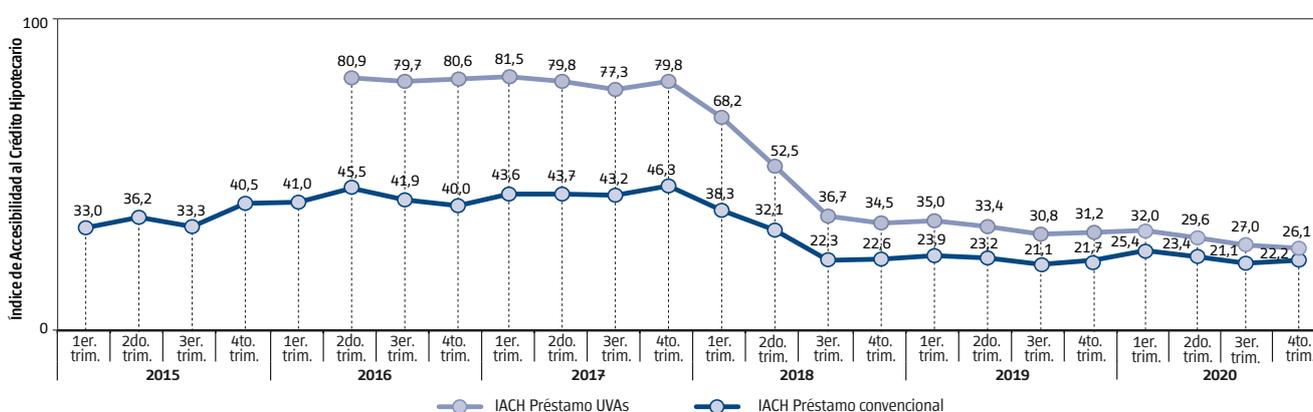
Si se efectúa el cálculo del IACH considerando un inmueble de 3 ambientes y 70 m² de superficie, el escenario resulta todavía más restrictivo. En un breve repaso por los resultados, para el préstamo hipotecario en UVAs el indicador alcanzó un valor de 26,1, mientras que para la modalidad convencional se ubicó en 22,2; guarismos muy alejados del umbral de acceso.

En cuanto a la evolución interanual, se observó una caída del 16,5% para la modalidad en UVAs, mientras que se verificó una leve mejora del 2,6% para la convencional.

Las dinámicas operantes coinciden con las señaladas en el apartado anterior, destacándose que la baja del precio en dólares del metro cuadrado fue un poco más suave para los 3 ambientes (-5,3% contra -5,7%).

Del mismo modo, la comparación intertrimestral arrojó un empeoramiento del IACH UVAs (-3,4%) y una mejora del tradicional (5,2%).

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 2015/4to. 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 casi 5 veces el valor de alquiler de un inmueble de iguales características⁵, relación que disminuye a poco 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 del valor del inmueble (50%), se obtiene un valor del IACH de apenas 41,4 en el mejor de los escenarios.

⁵ Valuado en \$40.499 en el cuarto trimestre de 2020, acorde al análisis del mercado inmobiliario realizado por 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. 4to. trimestre de 2020

Indicadores	Préstamo UVAs	Préstamo convencional
IACH	26,1	22,2
Cuota/alquiler	3,30	4,64
Cuota/ingreso observado	0,96	1,35

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. 4to. trimestre de 2020

Modalidad	Plazo	Monto de financiación 75%		Monto de financiación 50%	
		IACH	¿Accede?	IACH	¿Accede?
Préstamo UVAs	20 años	26,1	No	39,1	No
	30 años	27,6	No	41,4	No
Préstamo convencional	20 años	22,2	No	33,4	No
	30 años	22,7	No	34,0	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. 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, que en diciembre de 2020 se vio limitada exclusivamente a tres entidades bancarias. Cabe recordar que al poco tiempo del lanzamiento de los créditos UVA, eran once los bancos que incluían el préstamo en su cartera de productos. Dado el deterioro creciente de las posibilidades de acceso al crédito desde 2018, a partir de marzo de 2020 la oferta se redujo sustancialmente. Se destaca que en el período estudiado uno solo de los tres bancos públicos continúa ofreciendo esta modalidad hipotecaria y es el que presenta 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. Diciembre de 2020

Banco	Plazo máximo (años)	Monto máximo otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso máxima	Tasa de interés (TNA)
Nación	30	10.548.480	80%	25%	13,00%
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 la línea de crédito hipotecario del *Banco Nación* corresponde a un monto de 150.000 UVAs expresado en pesos a la cotización del último día de diciembre 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, la disponibilidad

se ajusta a un grupo reducido de instituciones bancarias y 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. Diciembre 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% - 40,25%	Combinada
Provincia	20	22.467.500	70%	40%	25,00%	Variable
BBVA	30	15.000.000	75%	30%	41,00%	Fija
Credicoop	15	Sin monto máximo	70%	40%	33,91%	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 diciembre 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*.

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. 4to. 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
\$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 Hacienda y Finanzas GCBA). Elaboración propia.

En cuanto a 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. El valor de referencia surge del análisis llevado a cabo por la DGEyC a partir de los datos del sistema *Argenprop*, que recoge información del *stock* de propiedades en venta. A efectos de expresar el valor en pesos, se consideró el tipo de cambio de referencia publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) al último día hábil de cada mes⁶.

Para el cálculo del **ingreso observado** se supuso una pareja de ocupados residente en la Ciudad, de calificación ocupacional alta (profesional y técnica) y se consideró el promedio del ingreso mensual multiplicado por dos. Se trabajó con información de la Encuesta Trimestral de Ocupación e Ingresos (ETOI), elaborada por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad (DGEyC). El relevamiento se realiza desde 2015 con frecuencia trimestral y presenta valores netos de aguinaldo (Salario Anual Complementario, SAC). 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 Adquisitivo⁷ (UVAs), 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 los dos 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. Este valor surge de lo informado por el BCRA para los préstamos hipotecarios otorgados al sector privado no financiero (personas físicas) con plazo mayor a 10 años, mientras que para la tasa de interés nominal anual de los préstamos en UVAs se toma el promedio de la tasa de interés ofrecida por los bancos públicos.

Para entender la dinámica del indicador cabe destacar que los incrementos salariales inciden positivamente sobre el IACH, dado 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 o las UVAs y la depreciación del tipo de cambio inciden negativamente ya que 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.

6 Hasta noviembre de 2015 inclusive, cuando estuvo vigente la restricción a la compra de dólares en el mercado cambiario, se utilizó como referencia la cotización del dólar no oficial informado en [ambito.com](https://www.ambito.com/contenidos/dolar-informal-historico.html) [05/05/2021].

7 La diferencia fundamental entre los préstamos en UVAs y los convencionales reside en que la UVA es una medida ajustable de valor, 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 en relación con una operación convencional y hace posible que las cuotas iniciales sean relativamente más accesibles que las subsiguientes.

Cuadro 3.2 Principales variables y condiciones que intervienen en el IACH según tamaño del departamento a adquirir, modalidad del préstamo y plazo. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020

Variable	2 ambientes		3 ambientes		
	Préstamo UVAs	Préstamo convencional	Préstamo UVAs	Préstamo convencional	
Valor del inmueble	\$9.682.066		\$15.215.431		
	USD 111.510		USD 175.238		
Monto del préstamo (75% del inmueble)	\$7.261.550		\$11.411.573		
Restricción cuota-ingreso	25%	30%	25%	30%	
Cuota teórica					
20 años	\$85.075	\$119.591	\$133.695	\$187.938	
30 años	\$80.327	\$117.384	\$126.235	\$184.469	
Ingreso mínimo necesario para acceder al crédito					
20 años	\$340.298	\$398.637	\$534.781	\$626.461	
30 años	\$321.309	\$391.279	\$504.939	\$614.897	
Modalidad	Plazo (años)	Monto otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso	Tasa de interés (TNA)
Crédito hipotecario en UVAs	20	Sin monto máximo	75%	25%	13,00%
Crédito hipotecario convencional				30%	19,34%

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