



Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Informe de resultados | 1637



Marzo de 2022



Buenos Aires Ciudad

IRAM-ISO 9001:2015

Resumen ejecutivo

En el tercer trimestre de 2021, el *Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario* (IACH)¹ para la adquisición de un departamento de 2 ambientes (43 m²) en la Ciudad se ubicó en 49,1 para la modalidad de préstamos en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), en tanto que para los préstamos de tipo convencional se ubicó en 40,2. Si se considera un inmueble de mayores dimensiones (3 ambientes, 70 m²), el indicador desciende a 30,9 y 25,3, 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 demás 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 UVA es especialmente crítica si se contempla que la modalidad fue concebida como una herramienta para promover el acceso al crédito de las familias de clase media, con cuotas equiparables al valor del alquiler. El IACH UVA mostró caídas interanuales desde el inicio de la serie y alcanzó su mínimo histórico a fines de 2020, con la implicancia de que para acceder al crédito los ingresos de la pareja aspirante deberían más que duplicarse. No obstante, en el trimestre estudiado se produjo la primera mejora interanual de la serie, que de todos modos no implicó una modificación de las dificultades para el acceso al crédito antes comentadas. Los valores del IACH continúan siendo muy bajos, fundamentalmente debido a la depreciación del peso que complica la situación de los aspirantes, a pesar de las caídas del precio en dólares de las propiedades que vienen verificándose desde 2019.

Por el lado de la oferta, se observa una reducción sustancial 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 impuestas para la compra de moneda extranjera), en septiembre de 2021 solo tres bancos siguieron contando con los créditos hipotecarios UVA en su cartera de productos, en tanto que la oferta en la modalidad convencional se redujo a cuatro entidades.

El análisis se completa con la evolución de los actos hipotecarios basada en datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, que registró apenas 379 operaciones en el tercer trimestre de 2021, información que convalida las dificultades de acceso antes comentadas. Se trata de una magnitud que si bien iguala el registro inmediato anterior a la pandemia (enero/marzo de 2020) se mantiene muy por debajo del promedio trimestral de 3.000 operaciones que caracterizó el trienio 2016/2018,

con un máximo de casi 6.500 escrituras entre octubre y diciembre de 2017.

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 al doble de valor, 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 UVA	7
2.2 Préstamo convencional	7
3 Apartado metodológico	8

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

1. Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH)

1.1 Departamento de 2 ambientes

En el tercer trimestre de 2021 (último dato disponible) el IACH² se ubicó en 49,1 para el crédito hipotecario UVA y en 40,2 para la modalidad convencional. Es decir que el ingreso observado representó el 49,1% y 40,2%, 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 104%) para poder acceder a la compra de un departamento de 2 ambientes a través de un préstamo UVA; en el caso convencional, el ingreso debería multiplicarse por 2,5. Tal como sucede desde que comenzó a estudiarse el IACH en sus dos modalidades, el escenario es más restrictivo con el crédito tradicional, pero la brecha con el IACH UVA 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 incrementos: para la modalidad UVA, se ubicó un 15,7% por encima del correspondiente al mismo período de 2020, lo que representó la primera mejora interanual de la serie que viene mostrando deterioros desde 2017. En tanto, el cálculo para el préstamo convencional mostró una suba del 20,9%.

El análisis de la dinámica operante indica que la marcha ascendente del ingreso nominal (con un importante incremento del 57,1%) superó a la suba de la cuota mensual del préstamo UVA (35,7%) y de la modalidad convencional (29,9%). El ascenso de la cuota estuvo signado, para ambas tipologías, por un aumento moderado del precio en pesos de los inmuebles (19,6%, el más bajo desde mediados de 2017), determinado unívocamente por la depreciación de la moneda local –el tipo de cambio creció 31,5% en términos interanuales, de \$78,46 a \$103,17– en tanto que el valor del metro cuadrado en dólares verificó la mayor retracción

de la serie (-9,1%). Si bien la evolución del IACH resultó positiva, se destaca que la tasa de interés verificó un alza significativa en el caso del préstamo UVA se (+2,00 puntos porcentuales –p.p.–) a lo que se adicionó el efecto del importante incremento de la UVA³ (50,8%), cuya trayectoria muestra variaciones que se aceleraron especialmente a fines de 2018. La tasa de interés del préstamo convencional también registró un aumento (+1,75 p.p.).

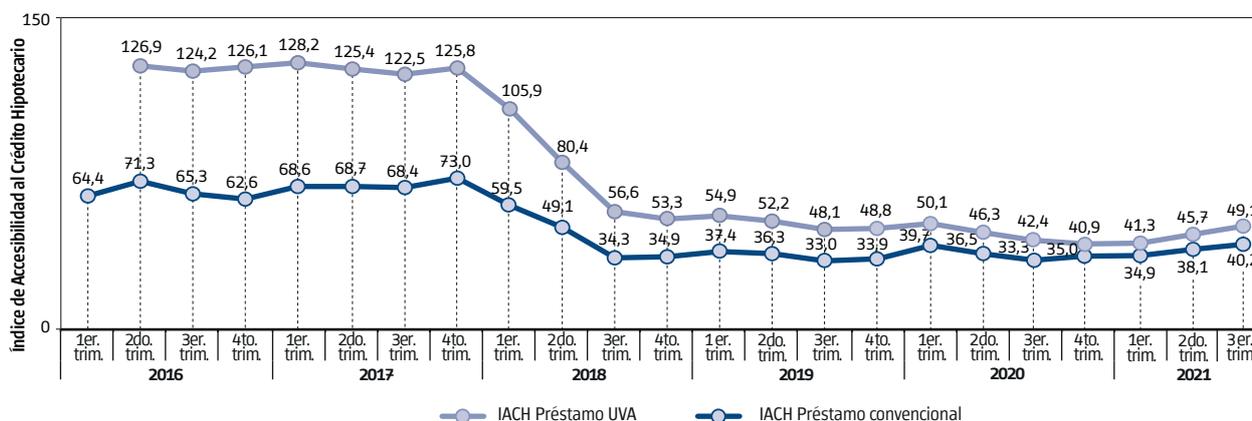
La dinámica intertrimestral de las variables resultó en una mejora del indicador del 7,3% para el caso del préstamo UVA y del 5,5% para el tradicional. En ambos casos, el aumento de la cuota –impulsado por la suba del tipo de cambio (3,1%) a pesar de la caída del precio en dólares de los inmuebles (-3,1%)– fue compensado por el aumento del ingreso nominal (7,2%).

Cabe aclarar que 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 promedio del dólar informal en el período estudiado (\$182,67), el valor del inmueble en pesos crecería en la medida de la devaluación considerada (77,1%), con lo que el índice IACH caería a 27,7 para el préstamo UVA y a 22,7 para la modalidad convencional.

³ Al último día de septiembre de 2021, el valor de la UVA se ubicó en \$88,76; un 531,7% por encima de su valor inicial (\$14,05 en marzo de 2016).

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.

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 2016/3er. trimestre de 2021



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 UVA 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 UVA duplica y más ese valor, mientras que para el crédito convencional casi lo cuadruplica. 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 de 75%) y una extensión del plazo (30 años en lugar de 20) tampoco es factible acceder al crédito; en el mejor de los escenarios se alcanza un IACH de 78,0.

⁴ El valor promedio de alquiler de un departamento de 2 ambientes usado de 43 m² en la Ciudad ascendió a \$36.541 en el tercer trimestre de 2021. Para mayor información consultar [Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 3er. trimestre de 2021. IR 1606. Noviembre 2021.](#)

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. 3er. trimestre de 2021

Modalidad	Plazo	Monto de financiación 75%		Monto de financiación 50%	
		IACH	¿Accede?	IACH	¿Accede?
Préstamo UVA	20 años	49,1	No	73,6	No
	30 años	52,0	No	78,0	No
Préstamo convencional	20 años	40,2	No	60,3	No
	30 años	40,9	No	61,3	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. 3er. trimestre de 2021

Indicadores	Préstamo UVA	Préstamo convencional
IACH	49,1	40,2
Cuota/alquiler	2,57	3,76
Cuota/ingreso observado	0,51	0,75

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

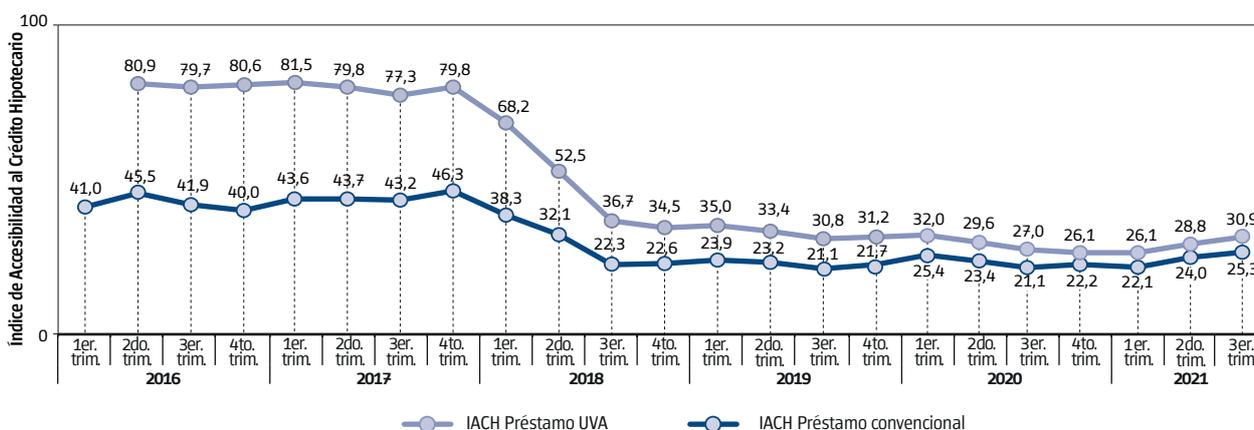
1.2 Departamento de 3 ambientes

Si se efectúa el cálculo del IACH considerando un inmueble de 3 ambientes y 70 m² de superficie, el escenario resulta más restrictivo. En un breve repaso por los resultados, para el préstamo hipotecario UVA el indicador alcanzó 30,9, mientras que para la modalidad convencional se ubicó en 25,3; guarismos muy alejados del umbral de acceso.

En cuanto a la evolución interanual, se observó la primera suba de la serie (14,5%) para la modalidad UVA

y, asimismo, un alza significativa del 19,7% para la convencional. Las dinámicas operantes coinciden con las señaladas en el apartado anterior, destacándose que la baja del precio del metro cuadrado en dólares fue algo más suave para los 3 ambientes (-8,1% contra -9,1%). En relación con el trimestre previo, el indicador también se incrementó: el IACH UVA subió 7,3% y el tradicional 5,5%.

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 2016/3er. trimestre de 2021



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 UVA 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 4 veces el alquiler de un inmueble de iguales características⁵, relación que disminuye a 2,66 para la modalidad UVA. 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 49,1 en el mejor de los escenarios.

⁵ Valuado en \$55.980 en el tercer trimestre de 2021, 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. 3er. trimestre de 2021

Indicadores	Préstamo UVA	Préstamo convencional
IACH	30,9	25,3
Cuota/alquiler	2,66	3,90
Cuota/ingreso observado	0,81	1,19

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. 3er. trimestre de 2021

Modalidad	Plazo	Monto de financiación 75%		Monto de financiación 50%	
		IACH	¿Accede?	IACH	¿Accede?
Préstamo UVA	20 años	30,9	No	46,3	No
	30 años	32,7	No	49,1	No
Préstamo convencional	20 años	25,3	No	37,9	No
	30 años	25,7	No	38,6	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 UVA

El Cuadro 2.1 recopila información sobre la oferta de créditos hipotecarios en UVA, que en septiembre de 2021 se ajustó 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 solo uno de los tres bancos públicos mantuvo esta modalidad y presentó 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. Septiembre de 2021

Banco	Plazo máximo (años)	Monto máximo otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso máxima	Tasa de interés (TNA)
Nación	30	14.556.640	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 164.000 UVA expresado en pesos a la cotización del último día de septiembre de 2021.

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 septiembre de 2021, la oferta de créditos hipotecarios convencionales se acotó a un grupo reducido de instituciones bancarias y las condiciones fueron heterogéneas

en términos de plazo, monto máximo otorgable y tasa de interés (Cuadro 2.2).

Cuadro 2.2 Condiciones generales de la línea de crédito hipotecario convencional. Entidades bancarias seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre de 2021

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% - 40,19%	Combinada
Provincia	20	26.075.000	70%	40%	25,00%	Variable
BBVA	30	15.000.000	75%	30%	55,00%	Fija
Credicoop	15	Sin monto máximo	70%	35%	38,10% - 38,19%	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 hábil de septiembre de 2021.

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 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. 3er. trimestre de 2021

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 precio en dólares del metro cuadrado de los departamentos de 2 y 3 ambientes usados en la Ciudad. El valor de referencia surge del análisis llevado a cabo por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad (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 mes.

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 ingreso promedio individual mensual multiplicado por dos. Se trabajó con información de la Encuesta Trimestral de Ocupación e Ingresos (ETOI), elaborada por la DGEyC. El relevamiento se realiza con frecuencia trimestral desde 2015 y presenta valores netos de aguinaldo (Salario Anual Complementario, SAC). Cabe aclarar que para el cálculo de los ingresos 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 Adquisitivo⁶ (UVA), con un plazo de 20 años y una restricción cuota-ingreso del 25% (la cuota representa el 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 UVA se considera el promedio de la tasa de interés ofrecida por los bancos públicos.

6 La diferencia fundamental entre los préstamos UVA 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.

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 la UVA y, asimismo, la depreciación del tipo de cambio, inciden negativamente ya que producen incrementos en la cuota del crédito y conllevan 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, conllevan el abaratamiento de la cuota, elevando el IACH y tornando más favorable el escenario para el acceso al crédito hipotecario.

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. 3er. trimestre de 2021

Variable	2 ambientes (43 m ²)		3 ambientes (70 m ²)		
	Préstamo UVA	Préstamo convencional	Préstamo UVA	Préstamo convencional	
Valor del inmueble	\$10.669.405		\$16.960.104		
	USD 103.418		USD 164.394		
Monto del préstamo (75% del inmueble)	\$8.002.054		\$12.720.078		
Restricción cuota-ingreso	25%	30%	25%	30%	
Cuota teórica					
20 años	\$93.750	\$137.324	\$149.025	\$218.290	
30 años	\$88.519	\$135.165	\$140.709	\$214.858	
Ingreso mínimo necesario para acceder al crédito					
20 años	\$375.000	\$457.747	\$596.101	\$727.635	
30 años	\$354.075	\$450.548	\$562.838	\$716.192	
Modalidad	Plazo (años)	Monto otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso	Tasa de interés (TNA)
Crédito hipotecario UVA	20	Sin monto máximo	75%	25%	13,00%
Crédito hipotecario convencional				30%	20,22%

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