

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

Informe
de resultados | **1661**



Junio de 2022

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



Resumen ejecutivo

En el cuarto 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 55,3 para la modalidad en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), en tanto que para los préstamos de tipo convencional alcanzó 45,4. Si se considera un inmueble de mayores dimensiones (3 ambientes, 70 m²), el indicador desciende a 34,7 y 28,5 respectivamente. Los 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.

Tal como sucede desde que comenzó a estudiarse el IACH en sus dos modalidades, el escenario es menos favorable para 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, debido al fuerte deterioro de las condiciones de acceso que se verificaron a partir de 2018 y tuvieron un impacto más profundo sobre la nueva modalidad. La situación del IACH UVA resulta especialmente crítica si se contempla que fue una modalidad crediticia impulsada para promover el acceso a la casa propia de familias de clase media, con cuotas equiparables al valor del alquiler. No obstante, el indicador mostró caídas interanuales desde el inicio de la serie y alcanzó su mínimo histórico a fines de 2020, determinando que para acceder al crédito los ingresos de la pareja aspirante debían más que duplicarse.

La marcha negativa del indicador, que para el acceso a un departamento de 2 ambientes descendió 70,5 puntos porcentuales -p.p.- durante los últimos cuatro años (pasó de 125,8 a 55,3) se vincula, en primer lugar, con el agravamiento del contexto para las operaciones inmobiliarias, dada la depreciación del peso (la valuación oficial del dólar estadounidense se incrementó un 487,3%), a lo que se agregan los impuestos y las restricciones a la compra de moneda extranjera, que fomentaron el desarrollo del mercado informal de divisas, con importantes brechas en la cotización. Asimismo, se observó que las bajas tasas de interés que se promocionaban y posibilitaban cuotas iniciales accesibles, se incrementaron considerablemente en coincidencia con los fenómenos mencionados (la tasa promedio del mercado verificó un alza de 7,0 p.p. desde fines de 2017). Adicionalmente, el deterioro del IACH UVA se relaciona con el alza del nivel de precios, dado el mecanismo de actualización del valor de la UVA, que creció un 353,6% en el período referido. Cabe destacar que el desplome del acceso al crédito se verificó a pesar de la caída del precio en dólares de las propiedades en oferta (-13,4% en el cuatrienio y -19,0% si consideramos los últimos tres años, cuando efectivamente comenzó el descenso de precios). Por último, el incremento nominal de los ingresos (266,7%) no logró compensar la importante

suba de la cuota inicial del préstamo UVA que pasó de \$11.250 en el último trimestre de 2017 a \$93.910 cuatro años después (creció un 734,8%), dadas las dinámicas referidas del tipo de cambio, la tasa de interés, el valor de la UVA y la cotización del inmueble.

Si se examina la evolución de la cuota inicial del préstamo UVA y el alquiler de un inmueble de similares características se observa una relación estable durante los dos primeros años y un empeoramiento progresivo que alcanzó su máxima amplitud a fines de 2020, cuando la cuota más que triplicó el valor del alquiler. Al año siguiente, la brecha se mantuvo en niveles altos a pesar del fuerte aumento del valor del alquiler que superó el ritmo de incremento de la cuota.

En cuanto a la relación con el ingreso, el indicador se mantuvo por debajo de 0,25² hasta el primer trimestre de 2018, en coincidencia con los períodos en los cuales fue posible acceder al crédito. Luego, con la disparada de la cuota inicial la relación se fue deteriorando para alcanzar el peor escenario entre julio 2020 y marzo 2021, cuando la cuota representó alrededor del 60% del ingreso.

Por el lado de la oferta, la evolución del monto de préstamos hipotecarios otorgados muestra que, tras el pico del primer trimestre de 2018, se inició una importante caída que alcanzó su mínimo en 2020. A fines de 2021, el monto de créditos hipotecarios UVA fue de \$1.229 millones con un deterioro del 95,8% en los últimos cuatro años. La exigua cantidad de escrituras hipotecarias anotadas en el Colegio de Escribanos en ese período (436, 93% por debajo del récord de 2017) completa el magro panorama. Si además se contempla que solo el 16,8% del monto total de préstamos hipotecarios a personas físicas correspondió a la modalidad UVA, se deja en evidencia que la disponibilidad de préstamos accesibles para familias de clase media no estuvo concretamente operativa durante los últimos años. Tal es así que en el mes de marzo de 2020 se verificó una reducción sustancial de la oferta de créditos UVA en el marco de la emergencia sanitaria por COVID-19 y en junio, dos de los tres bancos públicos los retiraron definitivamente de su cartera. Sobre el final de 2021, un año y medio después, la banca oficial dejó de ofrecerlos definitivamente.

Para finalizar, cabe considerar que el ejercicio anterior fue realizado teniendo en cuenta la cotización oficial del dólar. Si alternativamente, se tuviera en cuenta el dólar solidario o el informal, en línea con las reglamentaciones que gravan y restringen la compra de moneda extranjera, las posibilidades de acceso al crédito se reducirían al ritmo de la devaluación considerada. Es decir que con un dólar al doble de valor, el IACH caería a la mitad con el consecuente agravamiento del escenario antes descripto.

1 Datos provisorios.

2 Corresponde a la restricción del 25% promedio que fija la mayoría de las entidades bancarias en el mercado de créditos hipotecarios.

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

El presente informe constituye el último de la serie con cobertura analítica para la modalidad crediticia en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA). Actualmente, la adjudicación de créditos hipotecarios de este tipo es prácticamente nula y no hay entidades públicas con oferta real en cartera. Las sucesivas publicaciones continuarán con el cálculo del *Indicador de Acceso al Crédito Hipotecario* a través de la modalidad crediticia convencional, exclusivamente. A modo de cierre, esta publicación incluye un conjunto de datos sistematizados en cuadros y gráficos que ilustran el deterioro del mercado de créditos UVA tras el *boom* de fines 2017 y comienzos de 2018, con foco en las posibilidades de acceso al crédito para un departamento de 2 ambientes. Las series temporales permiten visualizar la trayectoria de las principales variables que intervinieron en la construcción del indicador a lo largo de estos años.

Resultados al 4to. trimestre de 2021

En el cuarto trimestre de 2021 (último dato disponible) el IACH³ se ubicó en 55,3 para el crédito hipotecario UVA y en 45,4 para la modalidad convencional. Es decir que el ingreso observado representó el 55,3% y 45,4%, 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 incrementar su ingreso un 81% 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 incrementarse un 120%. Si se efectúa el cálculo del IACH considerando un inmueble de 3 ambientes, el escenario resulta más restrictivo: 34,7 para el préstamo hipotecario UVA y 28,5 para la modalidad convencional.

Si se relaciona la cuota del préstamo con el valor del alquiler de una vivienda similar⁴, la cuota del crédito hipotecario UVA más que duplicó ese valor, mientras que para el crédito convencional lo triplicó y más. En línea con las dificultades de acceso y los magros niveles del IACH, la proporción que representa la cuota en el ingreso superó ampliamente el margen de la restricción cuota ingreso fijada por las entidades bancarias, en mayor medida para la adquisición de un departamento de 3 ambientes.

En cuanto a las condiciones del préstamo, si se consideraran 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 sería factible acceder al crédito en ninguno de los escenarios considerados en el ejercicio.

En relación con la oferta, el Cuadro 2 recopila información disponible en sitios *web* sobre créditos hipotecarios. Para la modalidad UVA, se destaca que a fines de 2021 los tres bancos públicos habían eliminado definitivamente la propuesta de su oferta de productos. La disponibilidad de créditos hipotecarios convencionales también se vio restringida a un grupo reducido de instituciones bancarias que ofrecieron condiciones heterogéneas en términos de plazo, monto máximo otorgable y tasa de interés.

³ 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.

⁴ De acuerdo al análisis del mercado inmobiliario realizado por la DGEyC, el valor mensual de alquiler ascendió a \$39.879 para un departamento de 2 ambientes usado de 43 m² de la Ciudad de Buenos Aires y \$62.431 para un 3 ambientes usado de 70 m². Para mayor información consultar [Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 4to. trimestre de 2021. IR 1633. Febrero 2022.](#)

Cuadro 1 Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH) e indicadores seleccionados para la adquisición de un departamento a través de un crédito hipotecario por modalidad del préstamo, según tamaño de la unidad. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

Indicadores	2 ambientes		3 ambientes	
	Préstamo UVA	Préstamo convencional	Préstamo UVA	Préstamo convencional
IACH	55,3	45,4	34,7	28,5
Cuota/alquiler	2,35	3,44	2,40	3,50
Cuota/ingreso observado	0,45	0,66	0,72	1,05

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 Condiciones generales de las líneas de crédito hipotecario por modalidad. Entidades bancarias seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2021

Modalidad	Banco	Plazo máximo (años)	Monto máximo otorgable (\$)	Financiación	Restricción cuota-ingreso máxima	Tasa de interés (TNA)	Tipo de tasa
UVA	Hipotecario	30	5.000.000	80%	25%	13,50%	Fija
	Macro	20	5.000.000	75%	30%	14,00%	Fija
Convencional	Ciudad	20	5.800.000	75%	40%	26,00% - 40,19%	Combinada
	Provincia	20	27.073.000	70%	40%	25,00%	Variable
	BBVA	30	15.000.000	75%	30%	55,00%	Fija
	Credicoop	15	Sin máximo	70%	35%	38,15% - 38,19%	Combinada

Nota: el sistema de amortización es francés en todos los casos.

El monto máximo otorgable para la línea de crédito hipotecario convencional del Banco Provincia corresponde a USD 250.000 expresado en pesos a la cotización oficial del último día hábil de diciembre de 2021.

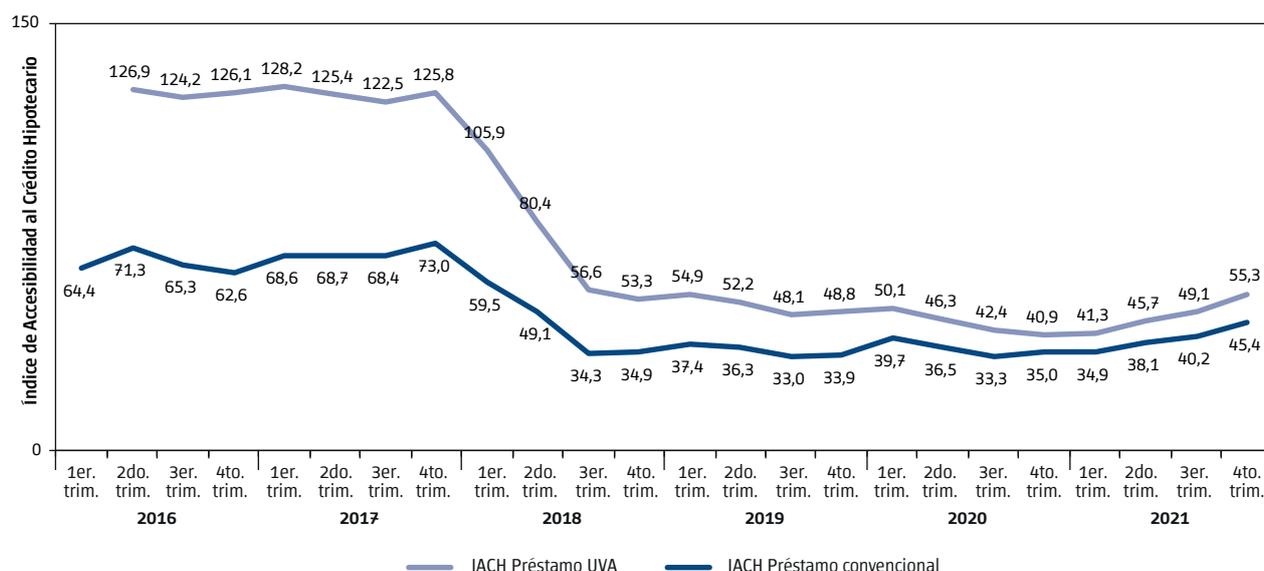
El porcentaje de financiación aplica sobre el valor de venta o de tasación, el menor.

Para el tipo de tasa combinada, el primer porcentaje corresponde a la tasa fija y el segundo al valor actual de la tasa variable.

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

Evolución del acceso al crédito hipotecario UVA en el período 2016/2021

Gráfico 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 2016/4to. 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.

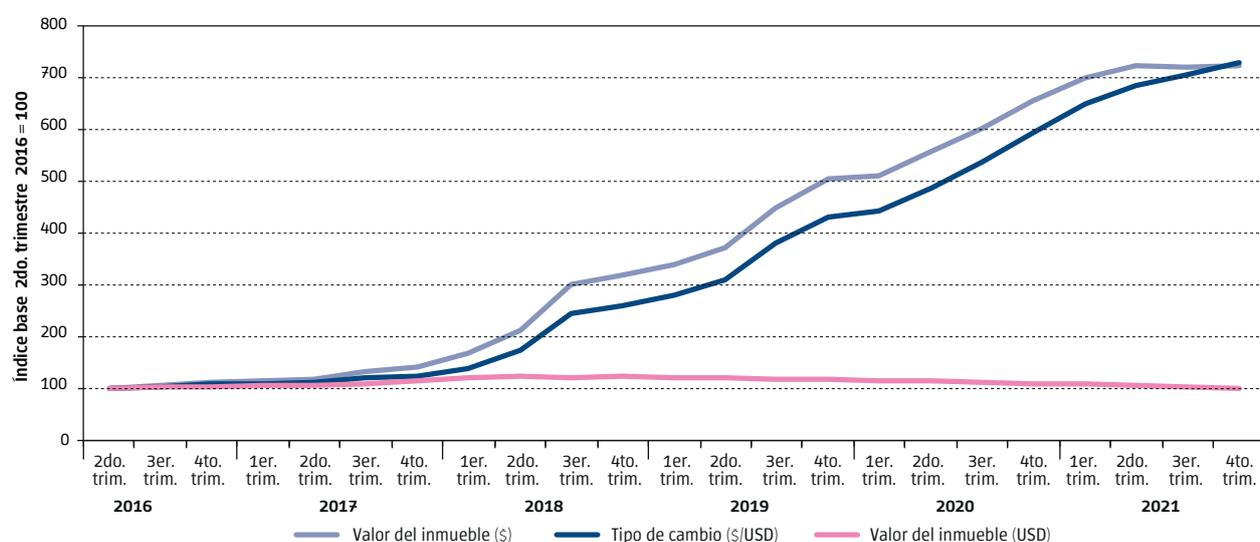
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y Argenprop.

Cuadro 3 Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH) y variables seleccionadas. Valores absolutos y variación acumulada. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017 y 4to. trimestre de 2021

Variable	4to. trim. de 2017	4to. trim. de 2021	Variación acumulada
Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH)	125,8	55,3	-70,5 p.p.
Tipo de cambio (\$/USD)	18,16	106,67	487,3%
Valor del inmueble (USD)	115.701	100.197	-13,4%
Valor del inmueble (\$)	2.101.243	10.687.657	408,6%
Valor de la UVA (\$)	20,83	94,49	353,6%
TNA (%)	5,96	13,0	7,0 p.p.
Ingreso observado(\$)	56.604	207.550	266,7%
Cuota inicial teórica (\$)	11.250	93.910	734,8%

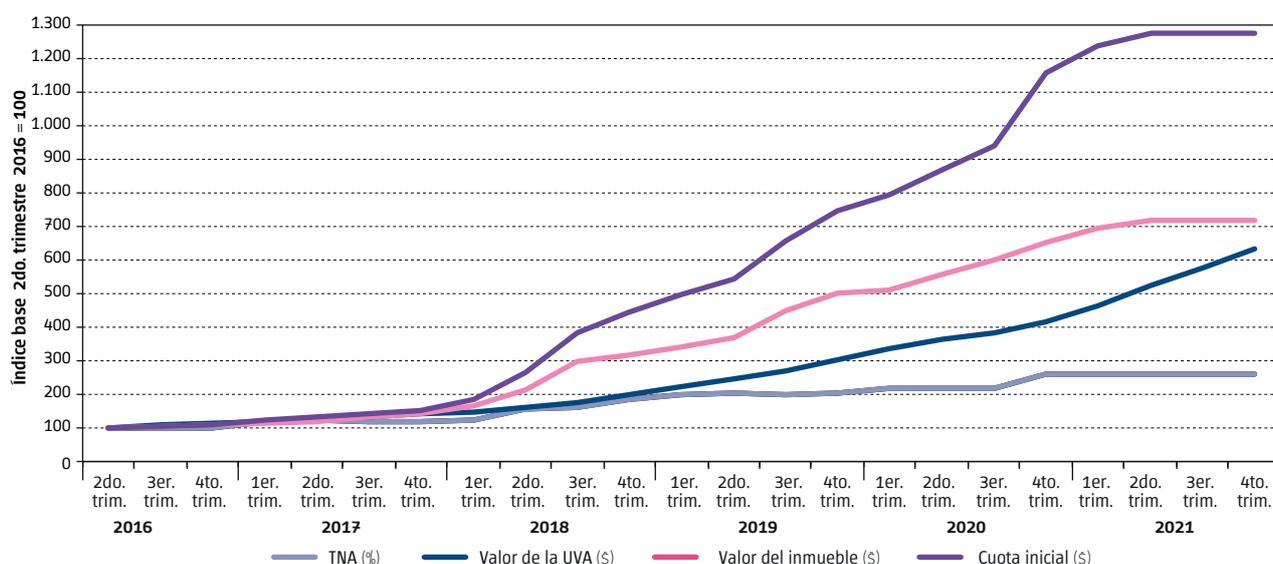
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y Argenprop.

Gráfico 2 Valor del inmueble (\$), tipo de cambio (\$/USD) y valor del inmueble (USD). Índice base 2do. trimestre de 2016 = 100. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2016/4to. trimestre de 2021



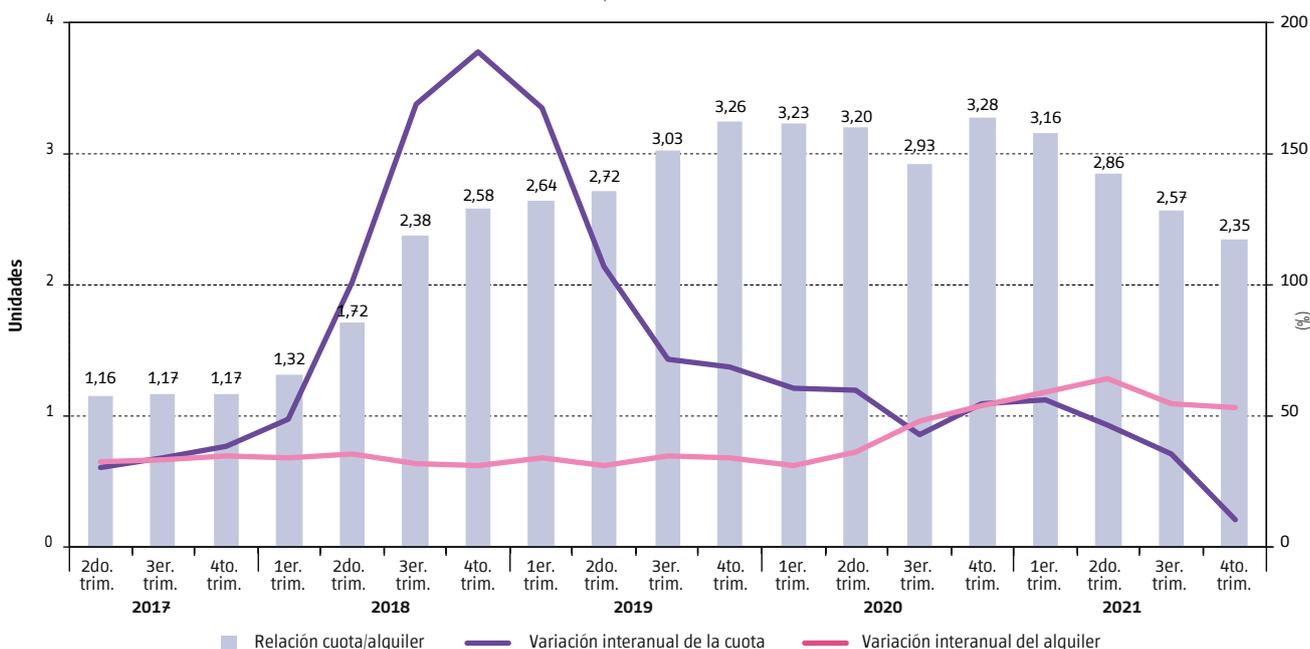
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y Argenprop.

Gráfico 3 Tasa de interés nominal anual (%), valor de la UVA (\$), valor del inmueble (\$) y cuota inicial (\$). Índice base 2do. trimestre de 2016 = 100. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2016/4to. trimestre de 2021



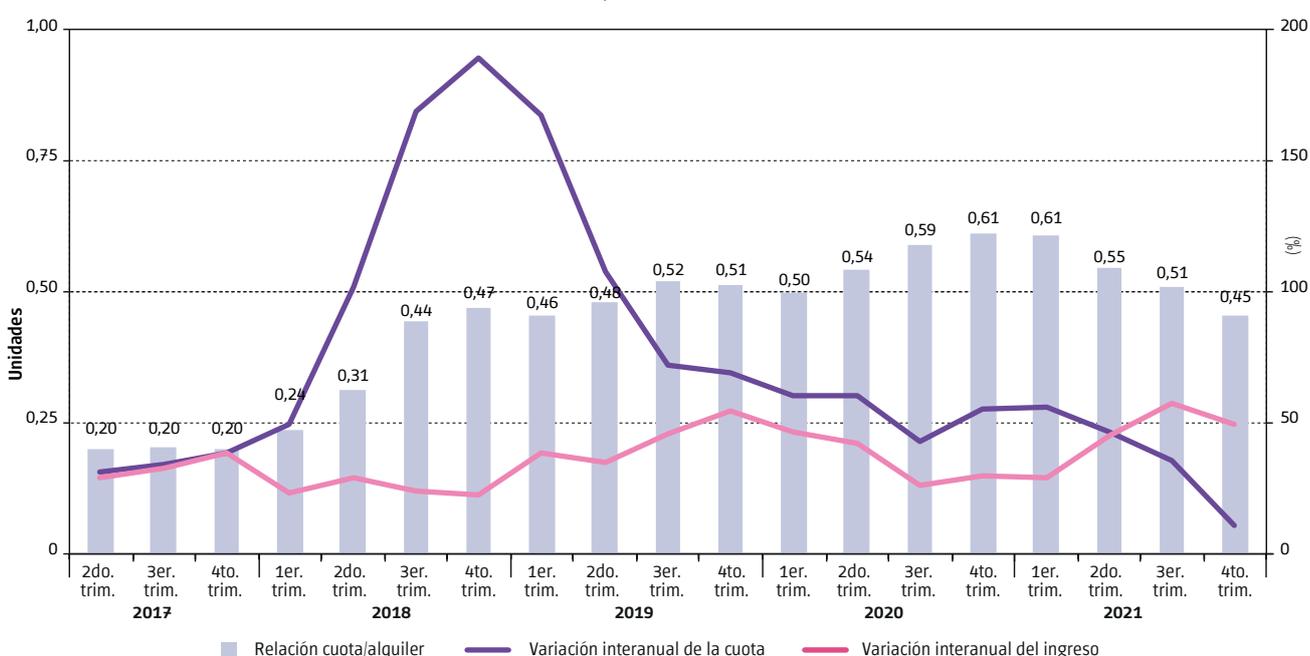
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y Argenprop.

Gráfico 4 Relación cuota/alquiler, variación porcentual interanual de la cuota y variación porcentual interanual del alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017/4to. trimestre de 2021



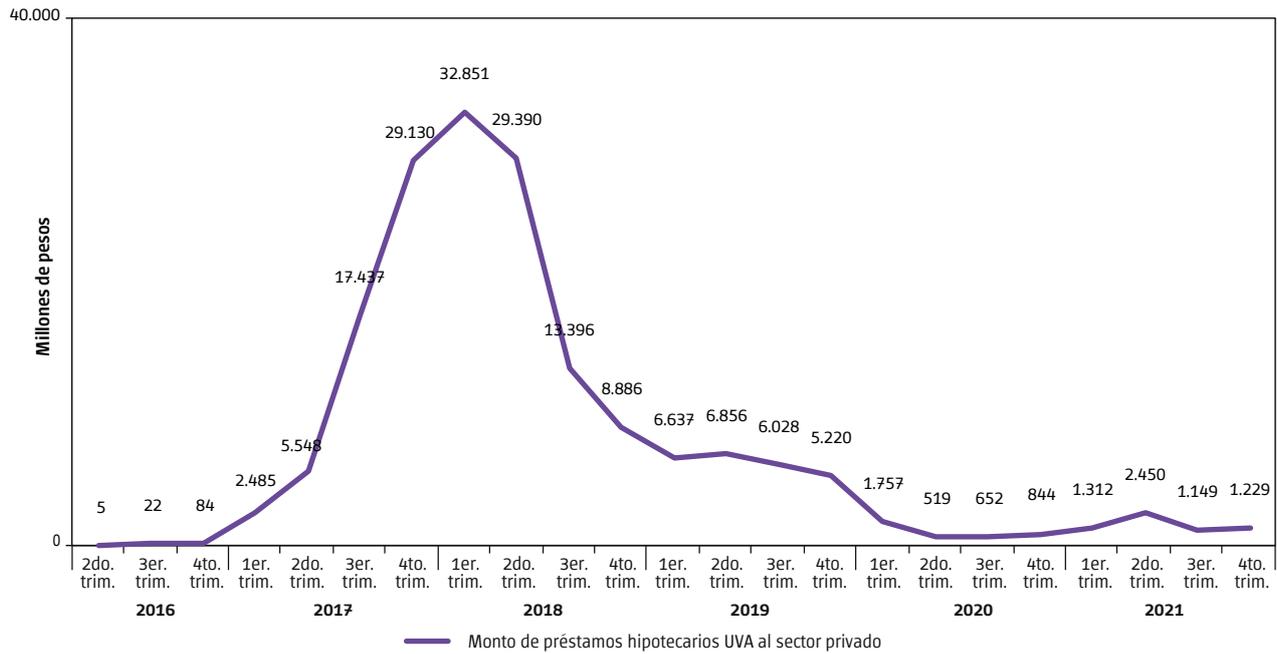
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y Argenprop.

Gráfico 5 Relación cuota/ingreso, variación porcentual interanual de la cuota y variación porcentual interanual del alquiler. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017/4to. trimestre de 2021



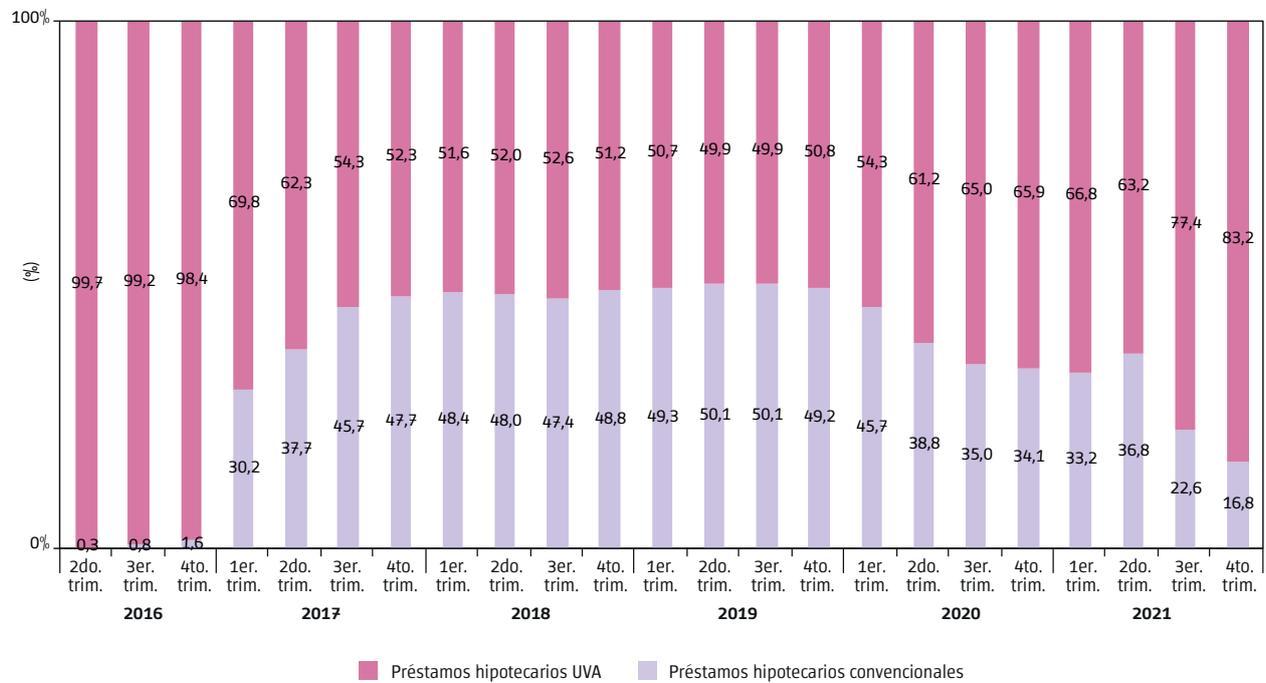
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y Argenprop.

Gráfico 6 Monto de préstamos hipotecarios UVA (\$ millones) otorgados al sector privado. Argentina. 2do. trimestre de 2016/4to. trimestre de 2021



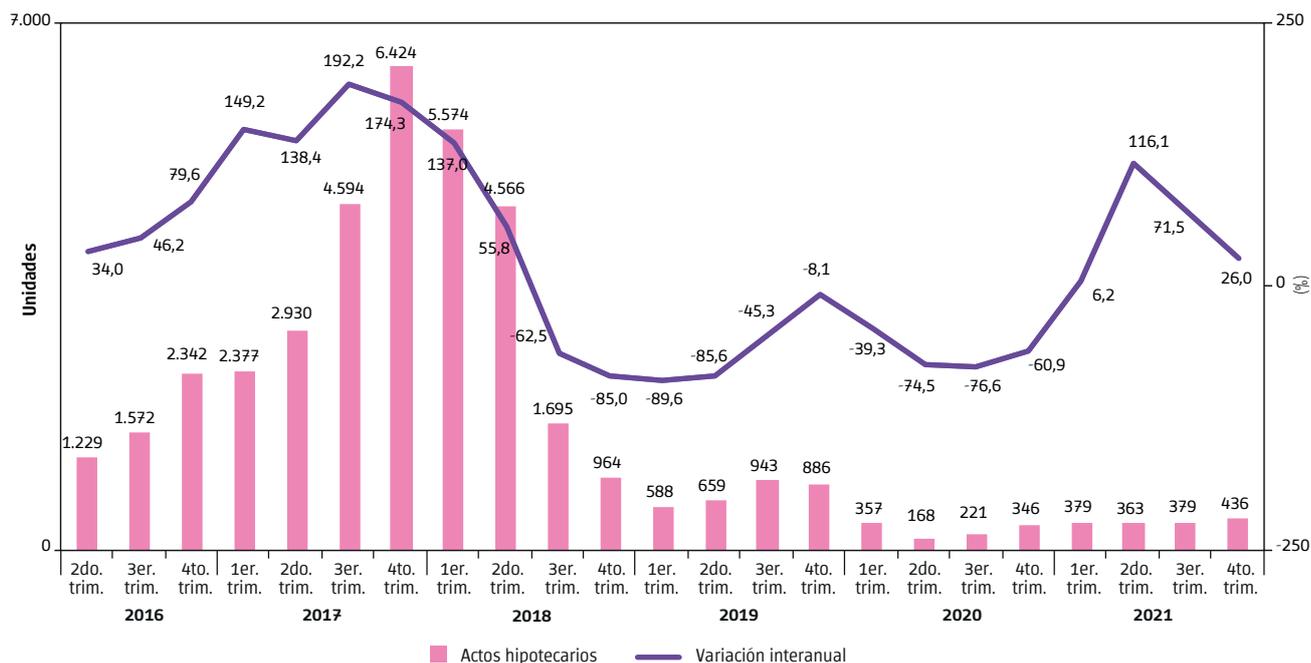
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de BCRA.

Gráfico 7 Distribución porcentual del monto de préstamos hipotecarios otorgados según modalidad crediticia. Argentina. 2do. trimestre de 2016/4to. trimestre de 2021



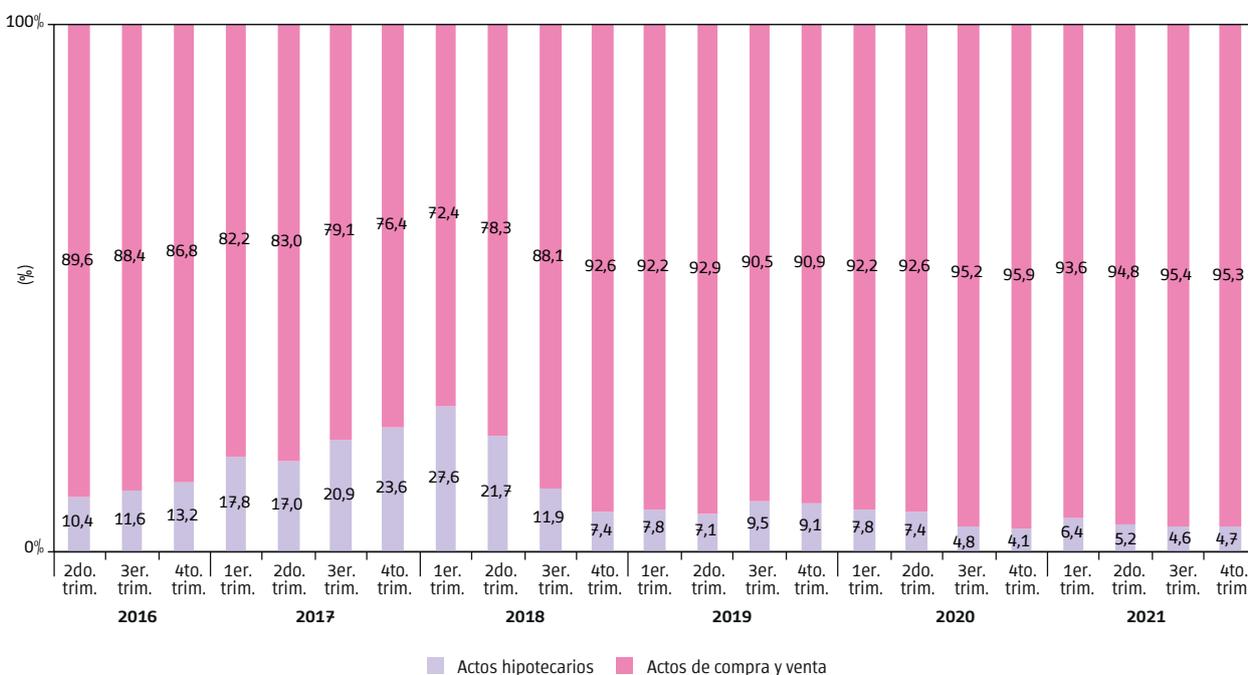
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de BCRA.

Gráfico 8 Actos hipotecarios y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2016/4to. trimestre de 2021



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Gráfico 9 Distribución porcentual de escrituras por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2016/4to. trimestre de 2021



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

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 4 Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH). Ejemplo elaborado en base a una cuota hipotética y diferentes valores de ingreso observado. 4to. 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 oficial 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 Adquisitivo⁵ (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.

⁵ 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 5 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 2021

Variable	2 ambientes		3 ambientes		
	Préstamo UVA	Préstamo convencional	Préstamo UVA	Préstamo convencional	
Valor del inmueble	\$10.687.657		\$17.027.624		
	USD 100.197		USD 159.634		
Monto del préstamo (75% del inmueble)	\$8.015.742		\$12.770.718		
Restricción cuota-ingreso	25%	30%	25%	30%	
Cuota teórica	20 años	\$93.910	\$137.118	\$149.619	\$218.457
	30 años	\$88.670	\$134.934	\$141.270	\$214.977
Ingreso mínimo necesario para acceder al crédito	20 años	\$375.642	\$457.059	\$598.475	\$728.189
	30 años	\$354.680	\$449.780	\$565.078	\$716.591
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%	20,15%

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