Vamos Buenos Aires

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Informe de resultados | 1711

Diciembre de 2022

Medalla de oro a la calidad en la Gestión Pública 2017 2021

Dirección General de ESTADÍSTICA Y CENSOS
Ministerio de Hacienda y Finanzas

IRAM GESTION DE LA CALIDAD R.I. 9000-2482
IRAM-ISO 9001:2015

135 1887 2022 ANIVERSARIO

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

El presente trabajo se 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. A continuación, se presentan las observaciones más salientes con énfasis en el segundo trimestre de 2022 –último dato disponible, de carácter provisorio–. La información detallada sobre la construcción e interpretación del IACH y la fuente de los datos utilizados para el cálculo se presenta en la sección "Aspectos metodológicos", al final del informe.

Principales resultados

En el segundo trimestre de 2022, 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 48,2. Es decir que el ingreso de la pareja aspirante representó menos de la mitad del 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 sus ingresos para poder calificar a un préstamo convencional para la compra de un departamento de 2 ambientes. Visto de otro modo, la cuota inicial del crédito representó el 62,2% del ingreso promedio, más del doble de la restricción general que impone el mercado crediticio –30%–. Si, a modo de referencia, se vincula el valor del alquiler de una vivienda similar a la que se pretende adquirir a través del préstamo, el precio promedio de publicación significó menos de la tercera parte del valor de la cuota.

En cuanto a la evolución reciente del indicador, se observó, por quinto trimestre consecutivo, una mejora en términos interanuales debido a que la marcha ascendente del ingreso nominal (66,3%) duplicó el incremento de la cuota (31,5%). Este último estuvo signado por una suba significativa de la tasa de interés de 3,64 puntos porcentuales –p.p.– y un aumento moderado del precio en pesos de los inmuebles (12,3%), resultante unívoco de la depreciación de la moneda local –la cotización del dólar aumentó de $100,05 a $125,52 –en tanto que el valor del metro cuadrado en dólares mantuvo el ritmo de caída del trimestre anterior (-10,5%). Cabe considerar que el ejercicio fue realizado teniendo en cuenta el valor del dólar oficial. 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 descripto.

El análisis de la serie determina que la posibilidad de alcanzar la compra de una vivienda a través del crédito muestra importantes deterioros desde 2018, con un registro mínimo histórico a mediados del año siguiente cuando para acceder al crédito los ingresos de la pareja aspirante debían más que triplicarse. Cabe destacar que el desplome del IACH se verificó pese a la caída del precio en dólares de las propiedades en oferta.

Por el lado de la oferta hipotecaria, la evolución del monto otorgado muestra que, tras el pico del primer trimestre de 2018, se inició una importante reducción que alcanzó su mínimo durante 2020. En el segundo trimestre de 2022, el monto de créditos hipotecarios otorgado se recuperó levemente al ubicarse por encima del valor trimestral promedio del año previo; aunque el registro quedó lejos de la referencia media de 2019. La exigua cantidad de escrituras hipotecarias anotadas en el Colegio de Escribanos completa el magro panorama y evidencia que la disponibilidad de préstamos no estuvo concretamente operativa durante los últimos años. Tal es así que en el mes de junio de 2022 se verificó tan solo un grupo muy reducido de entidades bancarias con opciones hipotecarias entre su oferta de productos. En tanto, la oferta de créditos accesibles para la clase media representados por la modalidad de créditos hipotecarios UVA, que tuvo su apogeo en 2017 y comienzos de 2018, fue perdiendo presencia en la cartera de productos de las entidades bancarias públicas y privadas, por lo que queda fuera de estudio en el período de referencia.

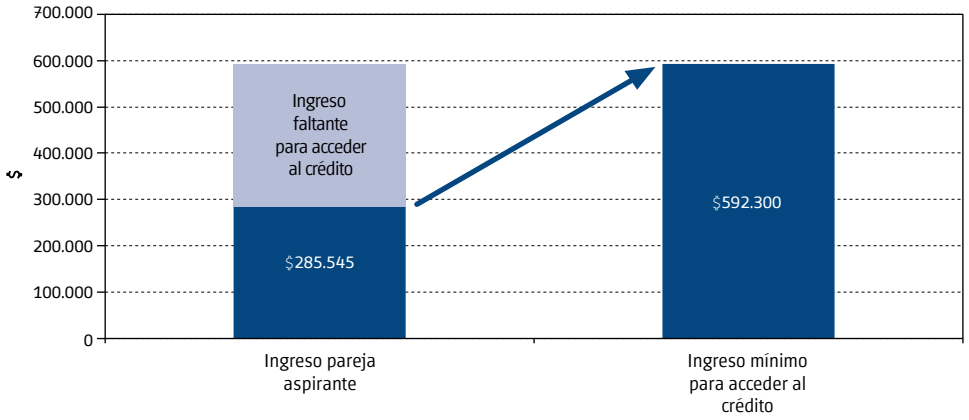
Índice de acceso al crédito hipotecario

Cuadro 1 Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH) y variables seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Variable	Valor absoluto
Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH)	48,2
Valor del inmueble	USD 95.504
	$11.987.775
Monto del préstamo (75% del inmueble)	$8.990.831
Tasa de interés (TNA)	23,49%
Restricción cuota/ingreso	30%
Cuota inicial	$177.690
Ingreso pareja aspirante	$285.545

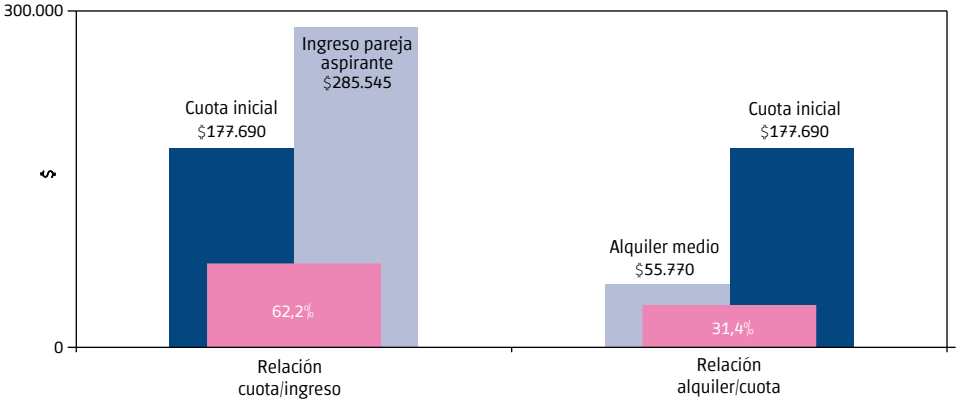
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y *Argenprop*.

Gráfico 1 Ingreso de la pareja aspirante, ingreso mínimo e ingreso faltante para acceder al crédito (pesos). Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022



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 Relación cuota/ingreso y alquiler/cuota (porcentaje). Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022



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

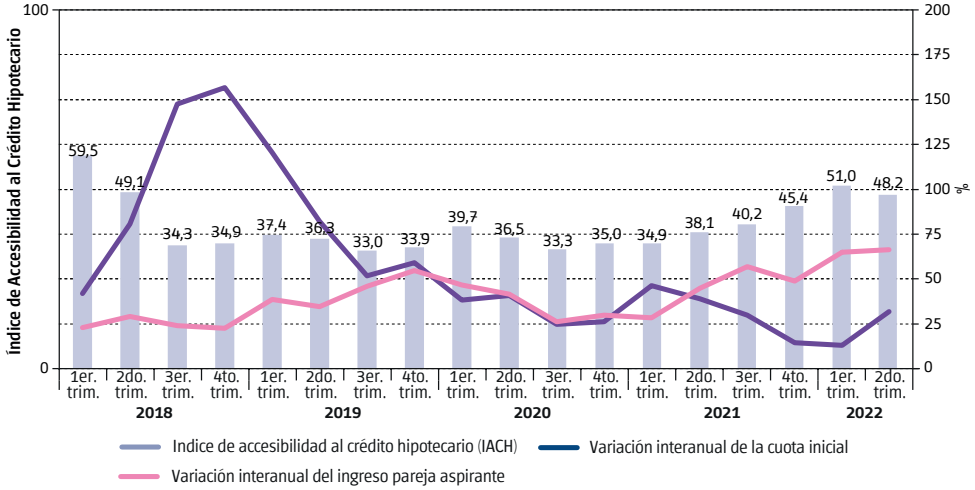
Cuadro 2 Variables seleccionadas (dinámica interanual). Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Variable	Variación interanual
Tipo de cambio ($/USD)	25,5%
Valor del inmueble (USD)	-10,5%
Valor del inmueble ($)	12,3%
Tasa de interés (TNA %)	3,64 p.p.
Cuota inicial ($)	31,5%
Ingreso pareja aspirante ($)	66,3%

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

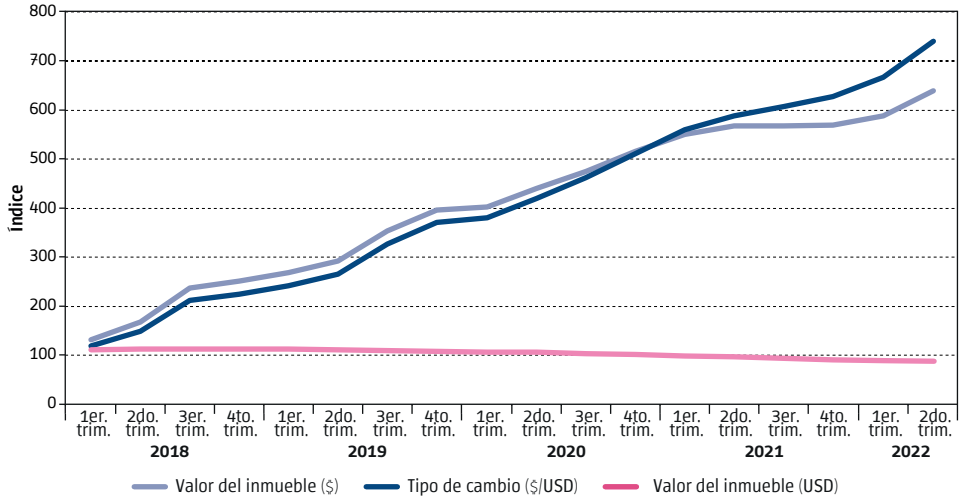
Oferta de créditos hipotecarios

Gráfico 3 Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH), variación porcentual interanual de la cuota inicial y del ingreso de la pareja aspirante. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018/2do. trimestre de 2022



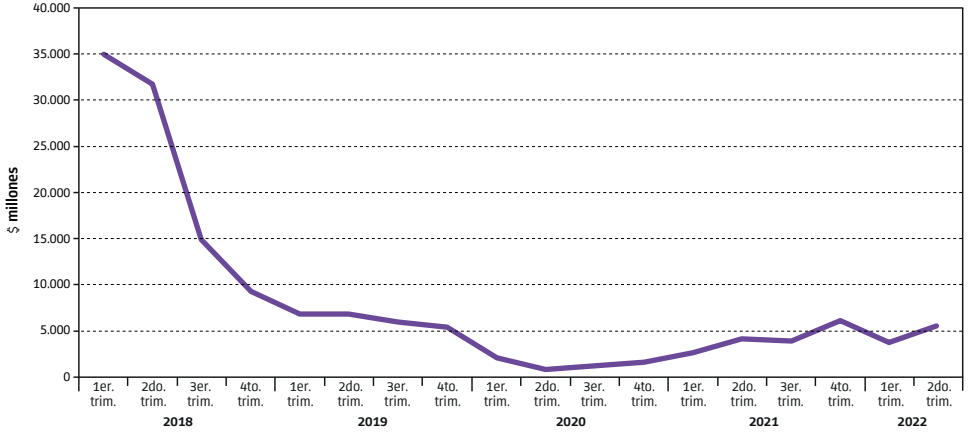
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y *Argenprop*.

Gráfico 4 Valor del inmueble ($), tipo de cambio ($/USD) y valor del inmueble (USD). Índice base 2017=100. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018/2do. trimestre de 2022



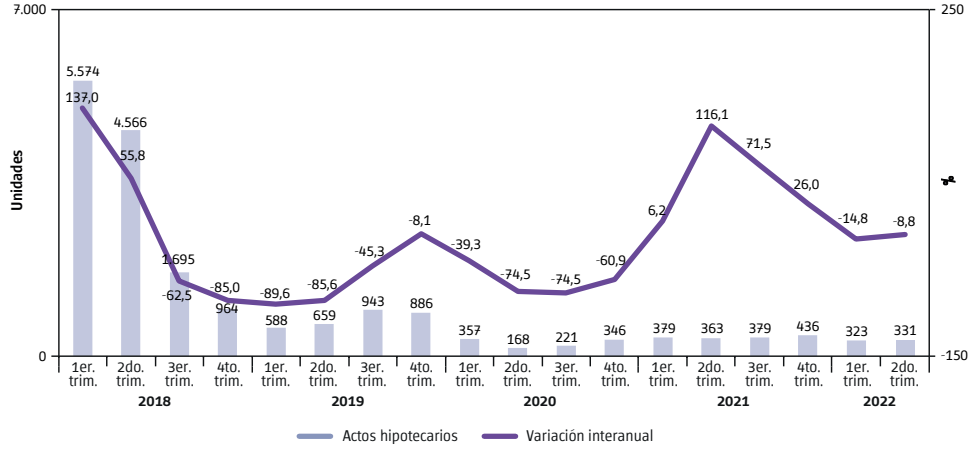
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de DGEyC (ETOI), BCRA y *Argenprop*.

Gráfico 5 Monto otorgado de préstamos hipotecarios (millones de pesos). Argentina. 1er. trimestre de 2018/2do. trimestre de 2022



Nota: se incluyen únicamente los créditos hipotecarios de tipo convencional, sin tener en cuenta la tipología UVA.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de BCRA.

Gráfico 6 Actos hipotecarios y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018/2do. trimestre de 2022



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.

Aspectos metodológicos

La interpretación del IACH adopta los siguientes lineamientos: si arroja un valor de 100 significa que el ingreso 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 no alcanza al mínimo necesario. En ese caso, el indicador calculado señala la proporción que representa el ingreso de la pareja aspirante en el 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 de la pareja aspirante. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Cuota teórica	Ingreso mínimo necesario	Ingreso pareja aspirante	IACH	¿Accede al crédito hipotecario?	Ingreso pareja aspirante/ingreso mínimo necesario
		$15.000	150	Sí	150%
$2.500	$10.000	$10.000	100	Sí	100%
		$5.000	50	No	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 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. El valor promedio de publicación de las propiedades ofrecidas en alquiler procede de la misma fuente y del estudio del mercado inmobiliario realizado periódicamente por la DGEyC.

Para el cálculo del ingreso 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 del crédito teórico que se utilizó para la construcción del índice se supuso un préstamo hipotecario de tipo convencional, con un plazo de 20 años y una restricción cuota ingreso del 30% (la cuota representa el 30% del ingreso). 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.

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 y la depreciación de la moneda local, 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.

También es posible
acceder a información estadística
sobre la Ciudad de Buenos Aires

www.estadisticaciudad.gob.ar

Para consultas diríjase al
Departamento Documentación
y Atención al Usuario

cdocumentacion
@estadisticaciudad.gob.ar

Nuestras
redes