

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1814**



Diciembre de 2023

Medalla de oro a la calidad en la Gestión Pública



Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

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 2023 —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 2023, 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 un nuevo mínimo histórico. El indicador alcanzó 24,5, lo que indica que el ingreso promedio se ubicó por debajo de la cuarta parte del mínimo que se requiere para acceder a la compra de un departamento de 2 ambientes con un crédito hipotecario. Así, una pareja de calificación ocupacional alta debería multiplicar sus ingresos más de cuatro veces para poder calificar al préstamo. Visto de otro modo y para tomar dimensión de las dificultades de acceso al crédito, si se vincula la cuota inicial del crédito con el valor del alquiler de una vivienda similar, este último significó poco más de la quinta parte del valor de la cuota. Lo anterior redundó en un escenario prácticamente prohibitivo teniendo en cuenta los aumentos extraordinarios que vienen registrando los precios de alquiler en los últimos años.

El deterioro del IACH en términos interanuales derivó de un importante ascenso de la cuota inicial (267,0%) que superó ampliamente al incremento del ingreso

nominal de la pareja aspirante (86,3%). La dinámica de la primera estuvo signada por una suba muy significativa de la tasa de interés de 23,03 puntos porcentuales —p.p.— y un importante aumento del precio en pesos de los inmuebles (87,1%, el más alto de los últimos cuatro años). Este incremento fue resultante de la depreciación de la moneda local, en tanto que el valor del metro cuadrado medido en dólares cayó un 6,1%. Cabe considerar que el ejercicio fue realizado teniendo en cuenta el dólar oficial. Si alternativamente se considerara el dólar solidario o el informal, en línea con las reglamentaciones que restringen y gravan la compra de moneda extranjera, las posibilidades de acceso al crédito se reducirían en la medida del incremento del tipo de cambio.

Por el lado de la oferta, se observó por primera vez tras cinco trimestres un aumento interanual en la cantidad de escrituras hipotecarias. De todos modos, los actos hipotecarios registrados en el período abril/junio se ubican en valores bajos, alrededor del promedio trimestral registrado en 2021 y 2022. Al mismo tiempo, se constató en el mes de junio que la disponibilidad efectiva de préstamos para la adquisición de viviendas se ajustó a un grupo mínimo de entidades bancarias¹.

¹ La oferta de créditos hipotecarios UVA queda fuera estudio en el período de referencia de acuerdo con la pérdida de presencia en la cartera de productos de las entidades bancarias públicas y privadas.

C.1

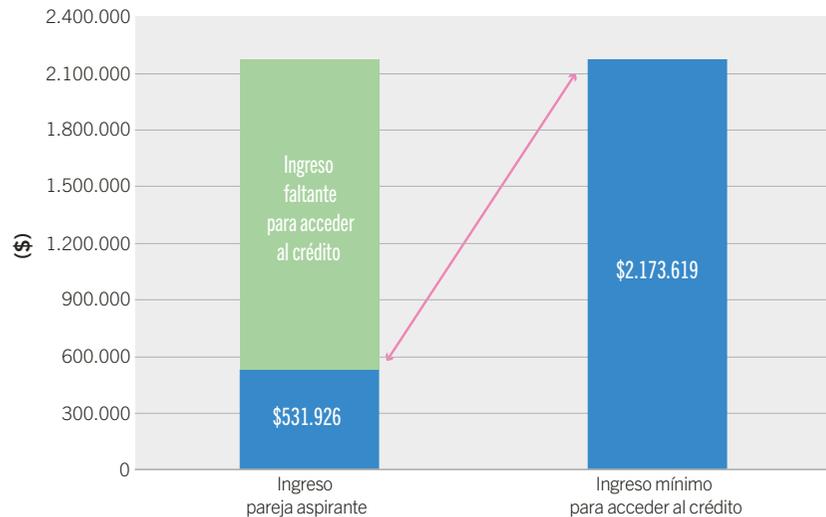
Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH) y variables seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

Variable	Valor absoluto
Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH)	24,5
Valor del inmueble	USD 89.675 \$22.423.668
Monto del préstamo (75% del inmueble)	\$16.817.751
Tasa de interés (TNA)	46,52%
Restricción cuota/ingreso	30%
Cuota inicial	\$652.086
Ingreso pareja aspirante	\$531.926

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

G.1

Ingreso de la pareja aspirante, ingreso mínimo e ingreso faltante para acceder al crédito (pesos). Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023



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

C.2

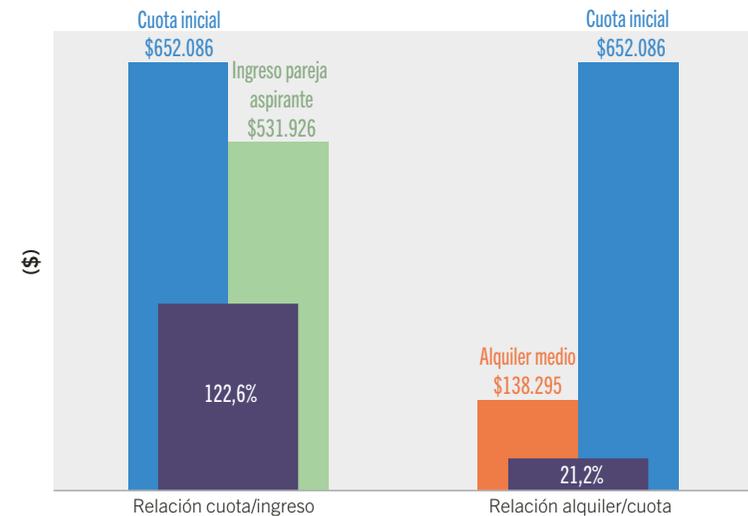
Variables seleccionadas (dinámica interanual). Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

Variable	Variación interanual
Tipo de cambio (\$/USD)	99,2%
Valor del inmueble (USD)	-6,1%
Valor del inmueble (\$)	87,1%
Tasa de interés (TNA %)	23,03 p.p.
Cuota inicial (\$)	267,0%
Ingreso pareja aspirante (\$)	86,3%

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

G.2

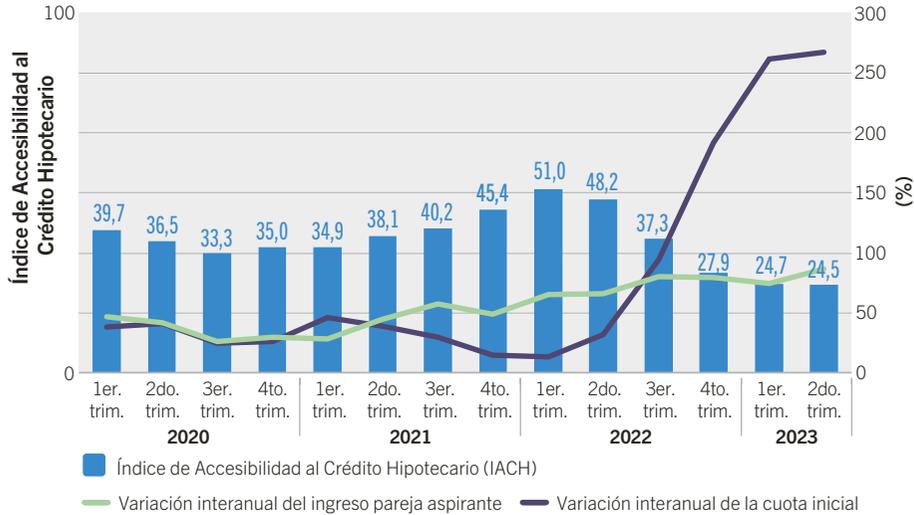
Relación cuota/ingreso y alquiler/cuota (porcentaje). Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023



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

G.3

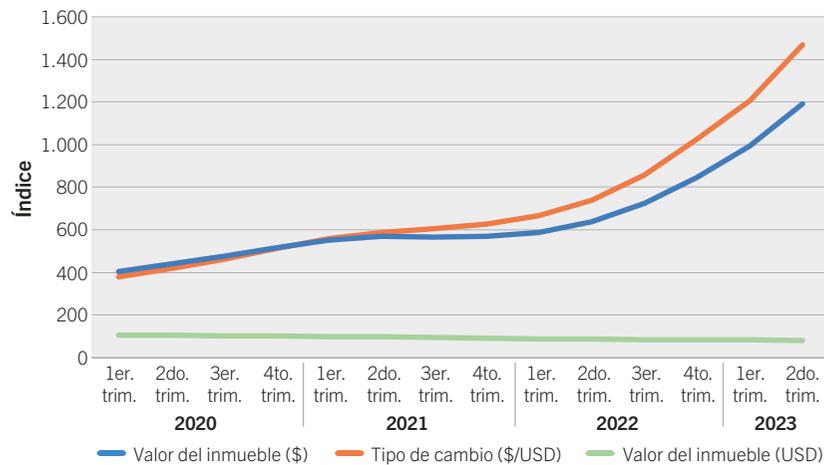
Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH), variación porcentual interanual de la cuota inicial y del ingreso de la pareja aspirante. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/2do. trimestre de 2023



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

G.4

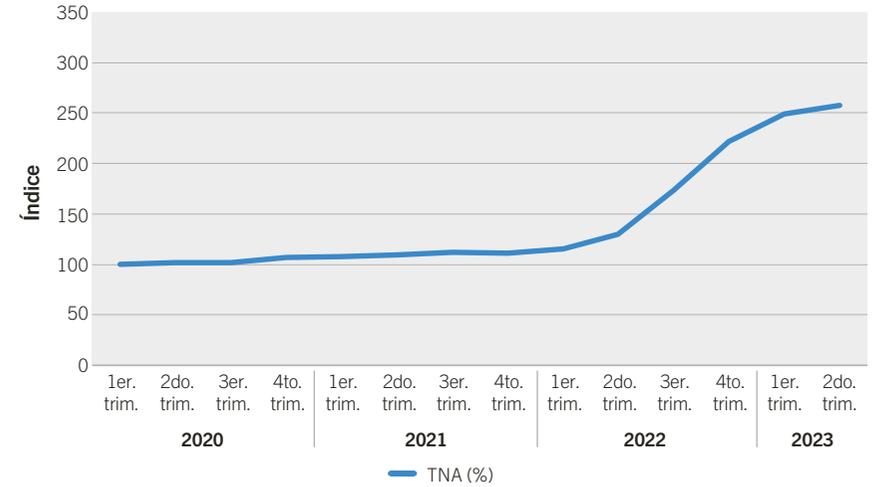
Valor del inmueble (\$), tipo de cambio (\$/USD) y valor del inmueble (USD). Índice base 2017=100. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/2do. trimestre de 2023



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

G.5

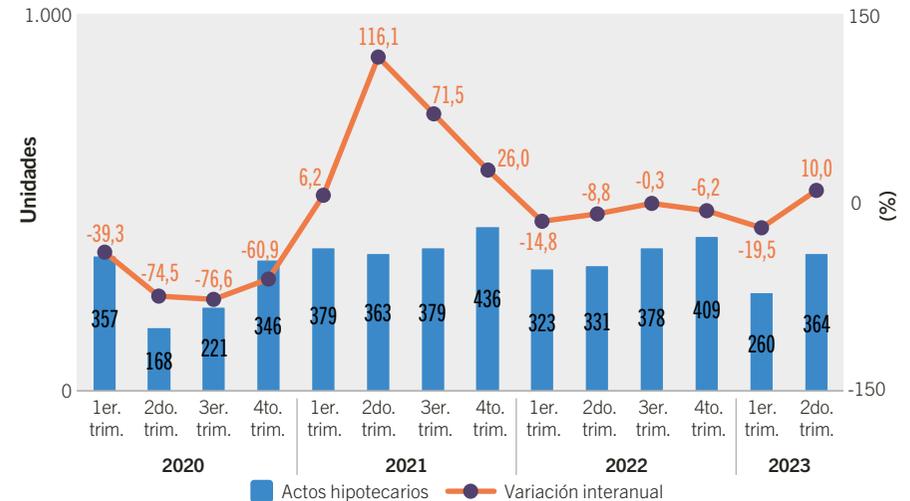
Tasa de interés nominal anual (%). Índice base 2017=100. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/2do. trimestre de 2023



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

G.6

Actos hipotecarios y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/2do. trimestre de 2023



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 su-

puestos 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.

C.3

Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH). Ejemplo elaborado en base a una cuota hipotética y diferentes valores de ingreso de la pareja aspirante. 2do. trimestre de 2023

Cuota teórica	Ingreso mínimo necesario	Ingreso pareja aspirante	IACH	¿Accede al crédito hipotecario?	Ingreso pareja aspirante/ ingreso mínimo necesario
\$250.000	\$1.000.000	\$1.500.000	150	Sí	150%
		\$1.000.000	100	Sí	100%
		\$500.000	50	No	50%

Fuente: 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 (DGESYC) 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 DGESYC.

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 DGESYC. 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.

Para más información estadística podés seguirnos en nuestras redes,
visitarnos en nuestra web o consultarnos por mail.