



Indicador de accesibilidad a la vivienda propia a través del crédito hipotecario 2007-2014

Informe de resultados

851



Abril de 2015

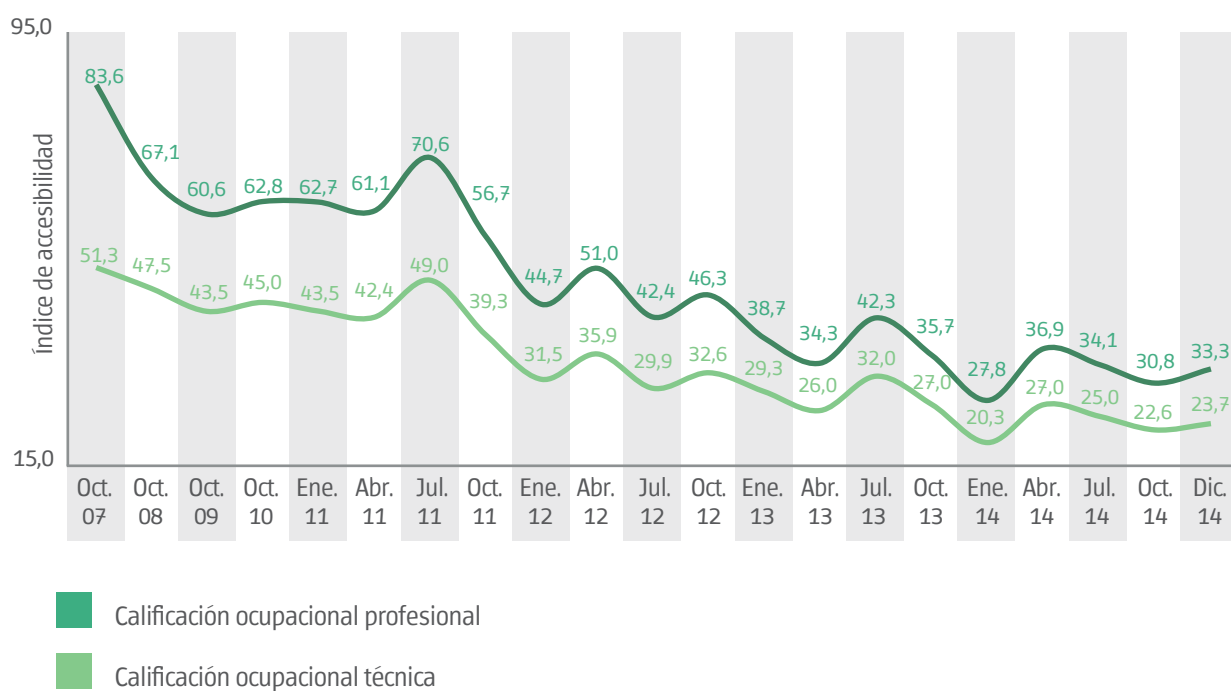
Indicador de accesibilidad a la vivienda propia a través del crédito hipotecario 2007-2014

Comentarios generales

- ▶ El **Indicador de Accesibilidad al Crédito** mide cuán cerca o lejos se encuentra el ingreso de una pareja de determinada calificación ocupacional (profesionales, técnicos, etc.) de la Ciudad de Buenos Aires del **Ingreso Mínimo Necesario** para acceder a un crédito bancario con garantía hipotecaria, para la compra de una vivienda usada de 70 m² en la Ciudad de Buenos Aires.
- ▶ A efectos de calcular el **valor de mercado de la vivienda**, se tomó en cuenta el valor promedio en dólares del m² de los departamentos de 3 ambientes usados en la Ciudad de Buenos Aires y se lo multiplicó por la superficie indicada. A efectos de expresar el valor en pesos, se consideró la cotización del tipo de cambio “no oficial” al último día hábil del mes en cuestión.
- ▶ El cálculo del ingreso de la pareja suma el **ingreso promedio** de un varón y una mujer perteneciente al segmento indicado de la calificación ocupacional que surge de la Encuesta Anual de Hogares (EAH) de la DGEyC de la Ciudad de Buenos Aires y se lo actualiza para los períodos intermedios en base al Índice de variación salarial del INDEC.
- ▶ A efectos del cálculo de la cuota del **crédito bancario** que dicha pareja de asalariados necesitaría para poder comprar una vivienda, se consideró que el préstamo a obtener correspondería al 75% del valor de mercado de la misma, en base al sistema de amortización francés y tomándose como único costo la tasa efectiva mensual para créditos hipotecarios que surge de la información que publica el BCRA.
- ▶ Para calcular el Ingreso Mínimo Necesario para acceder al crédito hipotecario, se considera que la **cuota del crédito** debe ser equivalente al 30% de dicho ingreso.
- ▶ De este modo, si el **Índice** arroja un valor de 100, significa que el ingreso de la pareja de asalariados es el **Ingreso Mínimo Necesario** para calificar a un crédito por el 75% del valor de un departamento usado de 3 ambientes en la Ciudad de Buenos Aires (70 m²). Si el indicador tiene un valor de 90, indica que el ingreso de la pareja de asalariados es equivalente al 90% del Ingreso Mínimo Necesario para calificar a dicho crédito.
- ▶ De este modo, cuanto **más lejano a 100 es el índice** (y por debajo de 100), **más difícil le resultaría a esa pareja tipo acceder al crédito hipotecario**. En este sentido, eventuales aumentos en el valor promedio de las propiedades y/o del dólar informal tienden a alejar a las parejas del crédito hipotecario, al tiempo que aumentos en los salarios y/o bajas en las tasas de interés del mercado, las acercan.
- ▶ Proyección del indicador de accesibilidad a marzo de 2015: se consideraron los valores de las variables a diciembre de 2014 pero se incrementó la variable ingreso de una pareja de asalariados de calificación profesional un 25%.
- ▶ Estimación de la tasa de interés y del precio promedio por m² necesarios para recuperar el valor histórico máximo del índice: bajo el supuesto de un aumento en el ingreso promedio de una pareja de asalariados de calificación profesional de 25%, se calculó, en primer lugar, el valor de la tasa de interés para préstamos hipotecarios necesario para recuperar el valor máximo del índice (fijando las otras variables a diciembre de 2014) y, en segundo lugar, el precio promedio por m² de venta de departamentos necesario para recuperar el valor máximo del índice (fijando las otras variables a diciembre de 2014).
- ▶ A los efectos metodológicos, se tomó como referencia el **Housing Affordability Index** (<http://www.realtor.org/topics/housing-affordability-index>) elaborado por la National Association of Realtors (organización que agrupa cámaras y a agentes inmobiliarios de EE.UU.).

Indicador de accesibilidad al crédito hipotecario

- ▶ El índice de accesibilidad presentó un leve repunte en el mes de diciembre de 2014 de 2,5 puntos para los profesionales y de 1,1 para los técnicos, con respecto a octubre del mismo año. Esto se le atribuye principalmente al descenso en el valor del dólar informal (3,9%).
- ▶ Las demás variables presentaron comportamientos bastante estables.

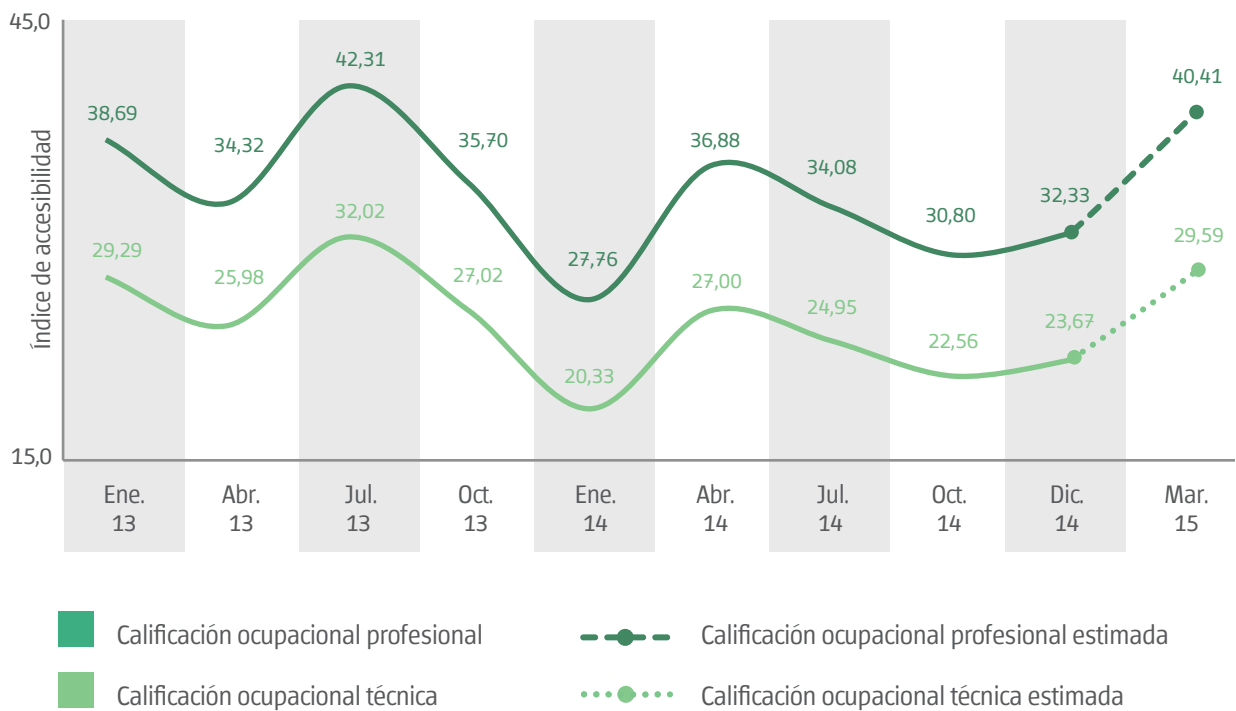


Nota: la cotización del dólar corresponde al informado el último día hábil del mes, en www.ambito.com

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble* (hasta septiembre de 2011) y *Adinco* (desde octubre de 2011), DGEYC (EAH), INDEC (Índice de Salarios) y Banco Central de la República Argentina.

Proyección del indicador de accesibilidad al crédito hipotecario

- Suponiendo que el incremento salarial para 2015 sea de alrededor de un 25% y manteniendo constante el resto de las variables, se estima que el índice podría alcanzar hacia mediados del año en curso un valor de 40,4 para los profesionales y de 29,6 para los técnicos.

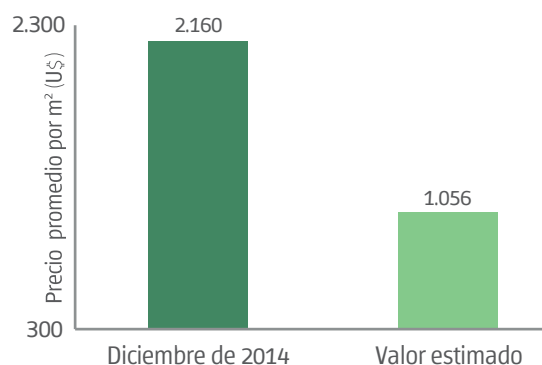
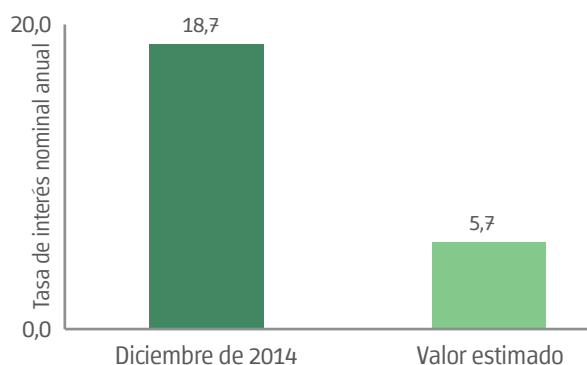


Nota: la cotización del dólar corresponde al informado el último día hábil del mes, en www.ambito.com

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble* (hasta septiembre de 2011) y *Adinco* (desde octubre de 2011), DGEYC (EAH), INDEC (Índice de Salarios) y Banco Central de la República Argentina.

Estimación de la tasa de interés y del precio promedio por m² necesarios para recuperar el valor histórico máximo del índice de accesibilidad

- ▶ En octubre de 2007, el índice para una pareja de asalariados de calificación profesional fue de 83,5, máximo valor histórico de la serie.
- ▶ Un ejercicio teórico para recuperar ese valor indicaría, bajo el supuesto de un aumento salarial del 25% y precio de venta de propiedades de diciembre de 2014, que la tasa de interés nominal anual debería situarse en 5,7%. Ese valor representa un 30% de la tasa actual de mercado.
- ▶ Si el ajuste se estima por el lado del precio de venta de los departamentos, considerando un aumento salarial de 25% y una tasa de interés para préstamos hipotecarios a valor de diciembre de 2014, el precio promedio por m² debería descender a U\$ 1.056. Este valor representa poco menos de la mitad de valor actual.

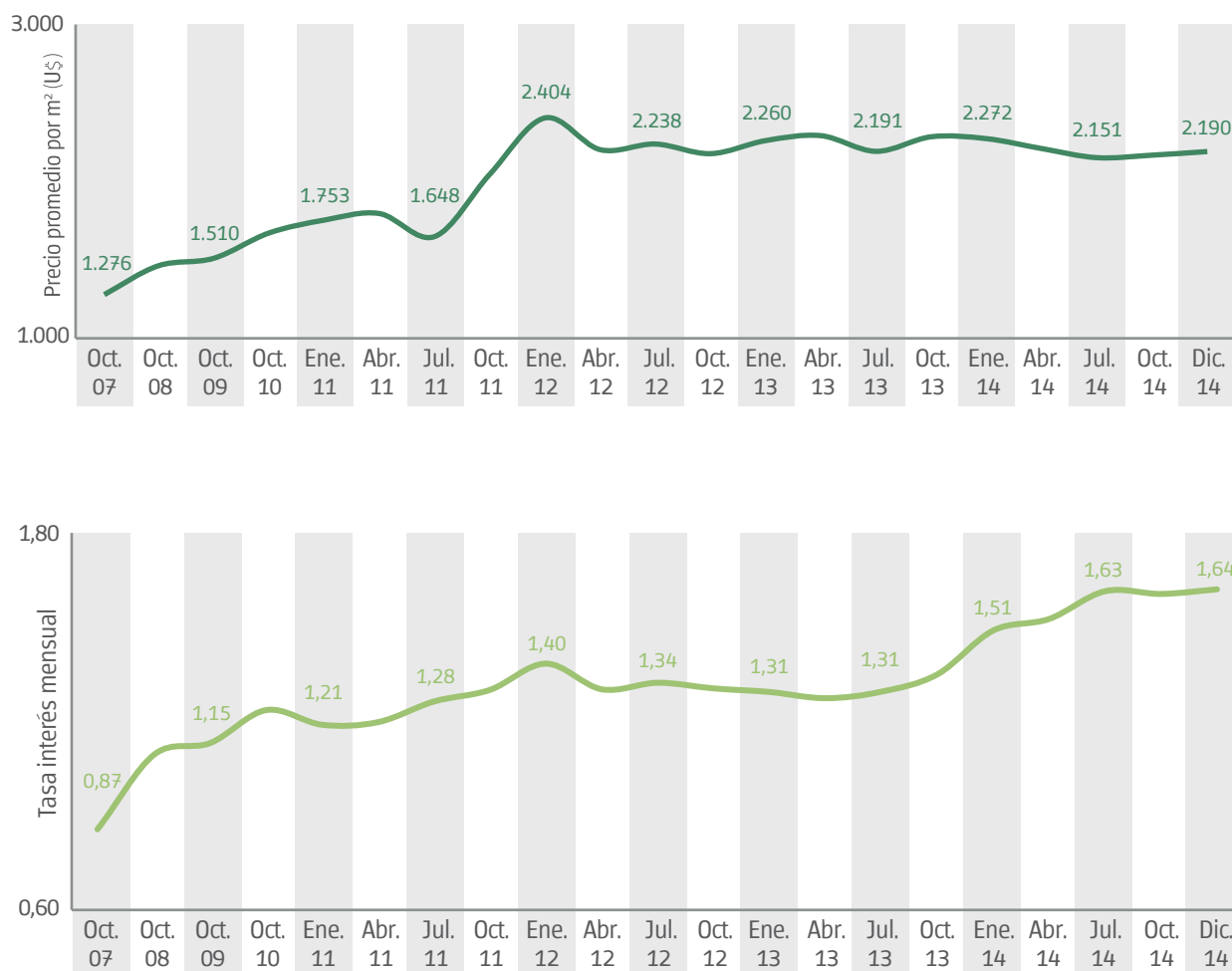


Nota: la cotización del dólar corresponde al informado el último día hábil del mes, en www.ambito.com

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble* (hasta septiembre de 2011) y *Adinco* (desde octubre de 2011), DGEYC (EAH), INDEC (Índice de Salarios) y Banco Central de la República Argentina.

Anexo I

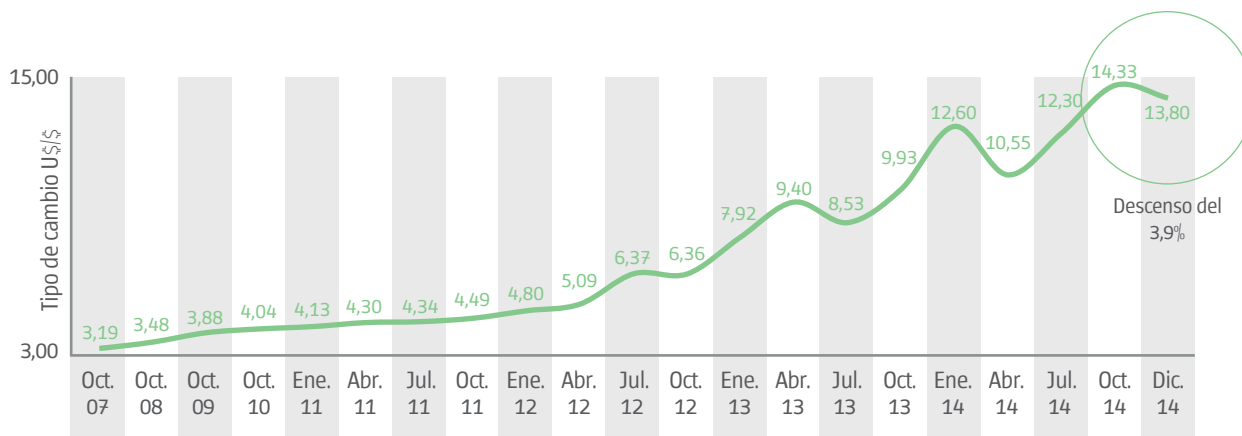
Precio promedio del m² en dólares y tasa interés mensual promedio para créditos hipotecarios



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Banco Central de la República Argentina (BCRA) y Sistema *Buscainmuelle* (hasta septiembre de 2011) y *Adinco* (desde octubre de 2011).

Anexo II

Ingresos mensuales promedio de parejas y tipo de cambio informal



Nota: la cotización del dólar corresponde al informado el último día hábil del mes, en www.ambito.com

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de DGEyC (EAH) e INDEC (Índice de Salarios).

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en www.estadistica.buenosaires.gob.ar

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)