

Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1839**



Marzo de 2024

Medalla de oro a la calidad en la Gestión Pública



Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 3er. 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 3er. 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 18,0. Se trata de un nuevo mínimo histórico que indica que el ingreso promedio no logró alcanzar la quinta parte del mínimo que se requiere para acceder a un crédito hipotecario para la compra de un departamento de 2 ambientes. Así, una pareja de calificación ocupacional alta debería multiplicar sus ingresos más de cinco veces para poder calificar al préstamo. Desde otro punto de vista, si se vincula la cuota inicial del crédito con el valor del alquiler de una vivienda de similares características, este último significó apenas el 17,9% del valor de la cuota, lo que pone de manifiesto la profunda problemática del acceso al crédito teniendo en cuenta los aumentos extraordinarios que vienen registrando los alquileres residenciales en la Ciudad.

El deterioro del IACH en términos interanuales derivó de un extraordinario ascenso de la cuota inicial (337,3%) que triplicó el incremento del ingreso nominal de la pareja aspirante (111,0%). La dinámica de la primera estuvo signada por una suba de la tasa

de interés de 29,95 puntos porcentuales —p.p.— y un importante aumento del precio en pesos de los inmuebles (123,9%, el más alto desde fines de 2018). Este crecimiento fue resultante de la devaluación de la moneda local, en tanto que el valor del metro cuadrado medido en dólares cayó un 3,9%. Cabe considerar que el ejercicio fue realizado teniendo en cuenta el dólar oficial.

En tanto, se observó un alza interanual de las escrituras hipotecarias por segundo período consecutivo tras varias caídas sucesivas. De todos modos, cabe señalar que el guarismo alcanzado se ubicó apenas por encima de los magros promedios de 2021/2022 y que el mercado de préstamos bancarios se encuentra prácticamente paralizado, con una oferta ajustada a unas pocas entidades financieras¹.

¹ La oferta de créditos hipotecarios UVA queda fuera de 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

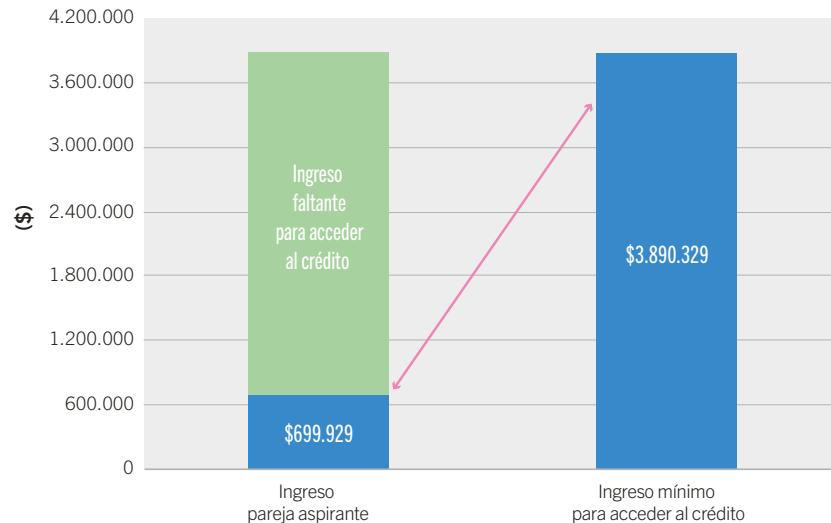
Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH) y variables seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023

Variable	Valor absoluto
Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH)	18,0
Valor del inmueble	USD 89.675 \$30.493.916
Monto del préstamo (75% del inmueble)	\$22.870.437
Tasa de interés (TNA)	61,24%
Restricción cuota/ingreso	30%
Cuota inicial	\$1.167.099
Ingreso pareja aspirante	\$699.929

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. 3er. 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

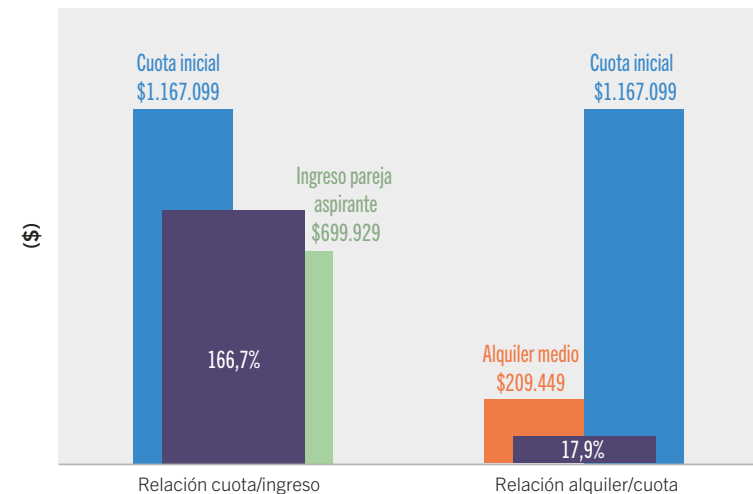
Variables seleccionadas (dinámica interanual). Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023

Variable	Variación interanual
Tipo de cambio (\$/USD)	132,9%
Valor del inmueble (USD)	-3,9%
Valor del inmueble (\$)	123,9%
Tasa de interés (TNA %)	29,95 p.p.
Cuota inicial (\$)	337,3%
Ingreso pareja aspirante (\$)	111,0%

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

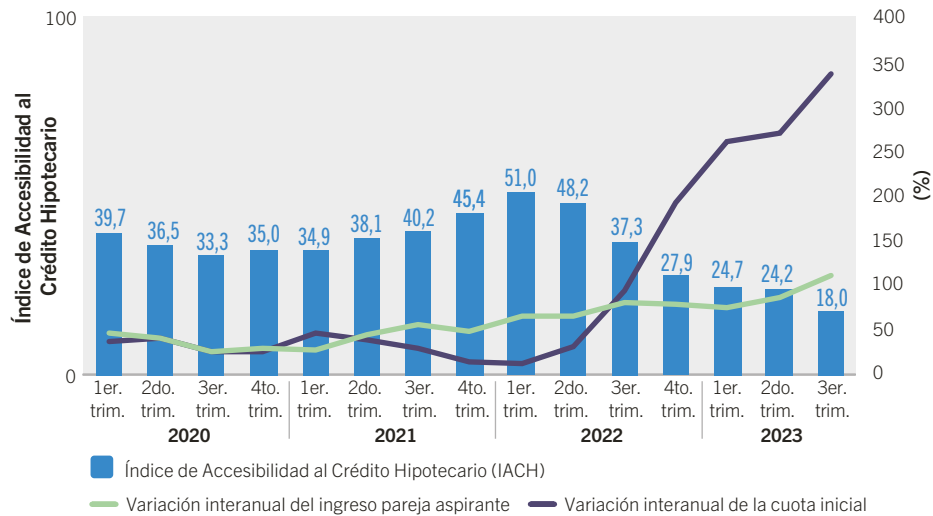
Relación cuota/ingreso y alquiler/cuota (porcentaje). Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023



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

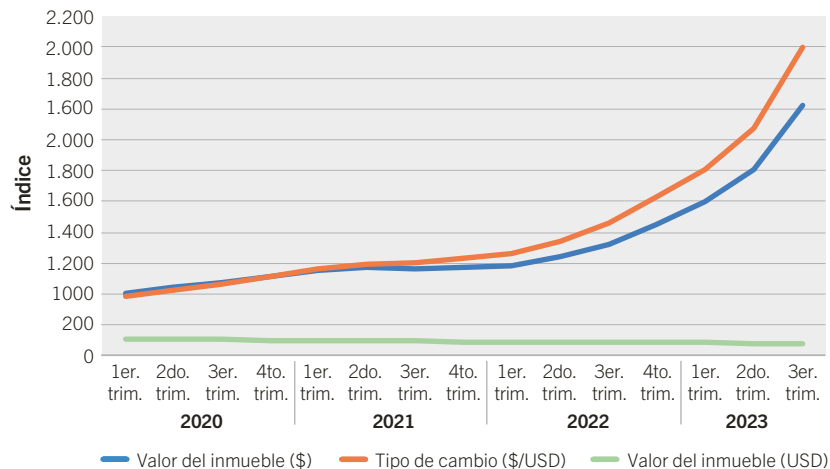
Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH), variación porcentual interanual de la cuota inicial y del ingreso de la pareja aspirante. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/3er. trimestre de 2023



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

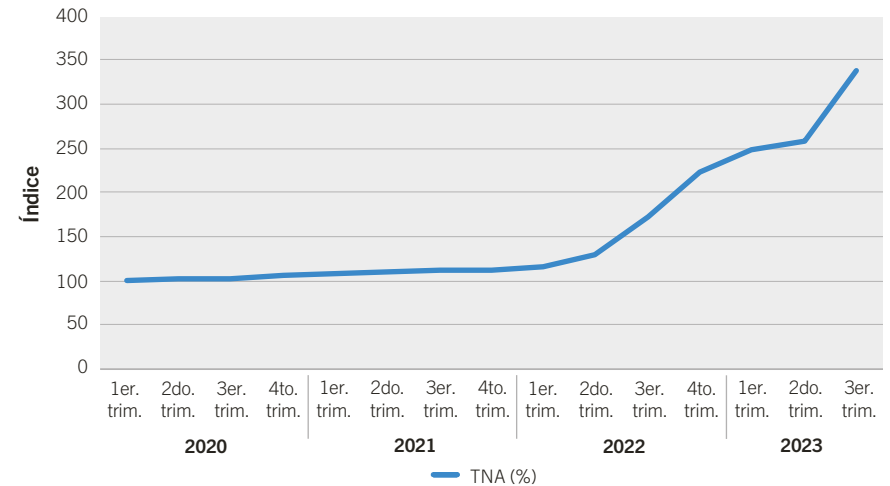
Valor del inmueble (\$), tipo de cambio (\$/USD) y valor del inmueble (USD). Índice base 2017=100. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/3er. trimestre de 2023



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

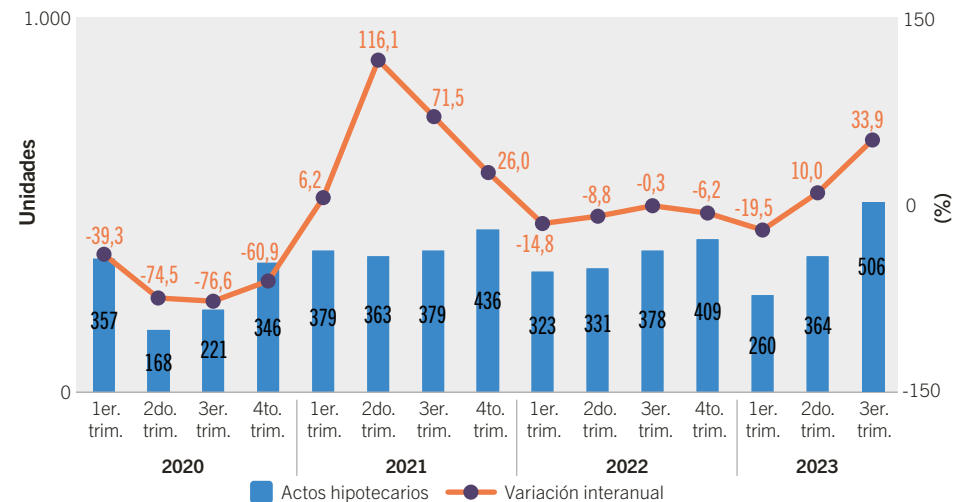
Tasa de interés nominal anual (%). Índice base 2017=100. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/3er. trimestre de 2023



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

G.6

Actos hipotecarios y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/3er. 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

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.

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. 3er. trimestre de 2023

Cuota teórica	Ingreso mínimo necesario	Ingreso pareja aspirante	IACH	¿Accede al crédito hipotecario?	Ingreso pareja aspirante/ ingreso mínimo necesario
\$300.000	\$1.000.000	\$1.500.000	150	Sí	150%
		\$1.000.000	100	Sí	100%
		\$500.000	50	No	50%

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA).

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.

Fecha de publicación: 06/03/2024

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