



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

Informe de resultados

823



Febrero 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 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, los acercan.
- ▶ 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

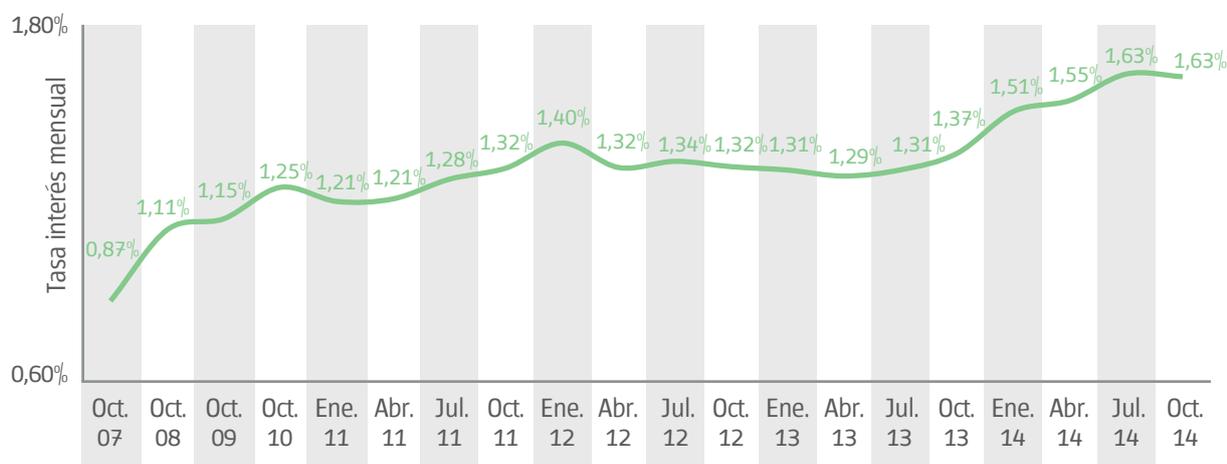
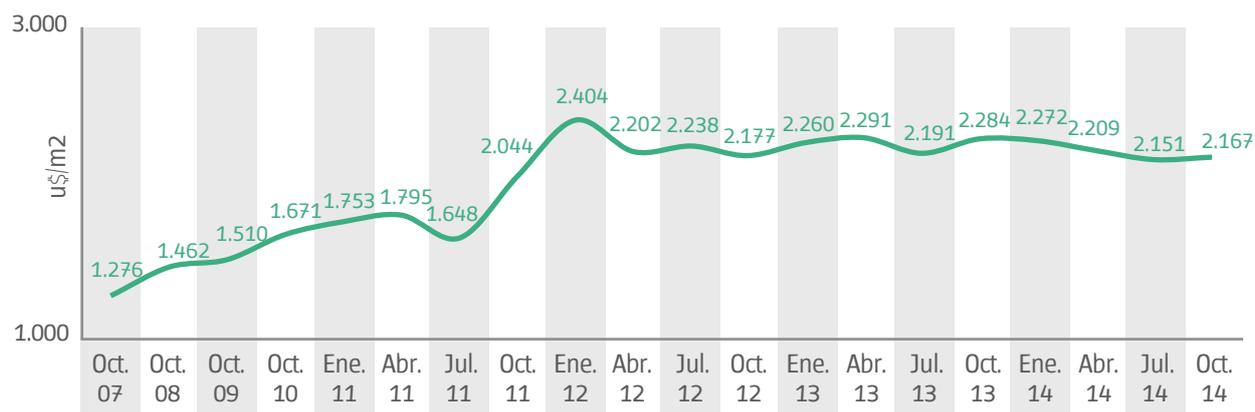
- ▶ Entre octubre de 2007 y octubre de 2014 el valor del índice cayó más de 50 puntos para los profesionales y un poco menos de 29 puntos para los técnicos, lo que indica un importante deterioro en la situación de accesibilidad de los tomadores de créditos hipotecarios.
- ▶ A lo largo del período considerado en la serie, se identifican dos fases diferenciadas. Entre octubre de 2007 y enero de 2012, el deterioro fue empujado principalmente por el aumento en pesos del valor de la propiedad (efecto tipo de cambio, más aumento del precio en dólares del m²).
- ▶ A partir de abril de 2012, se agrega la aceleración en el aumento del tipo de cambio -el cual no es compensado por el incremento salarial- y un importante aumento de la tasa de interés promedio para los créditos hipotecarios.



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

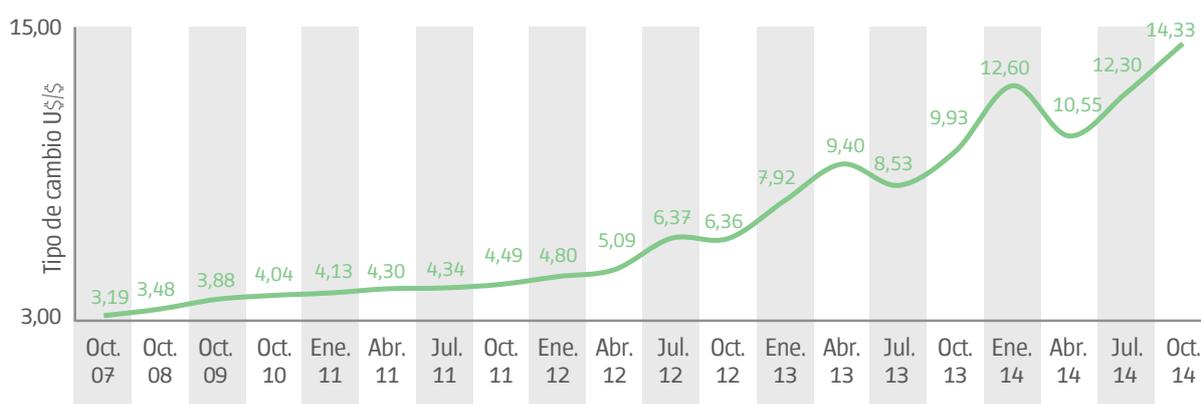
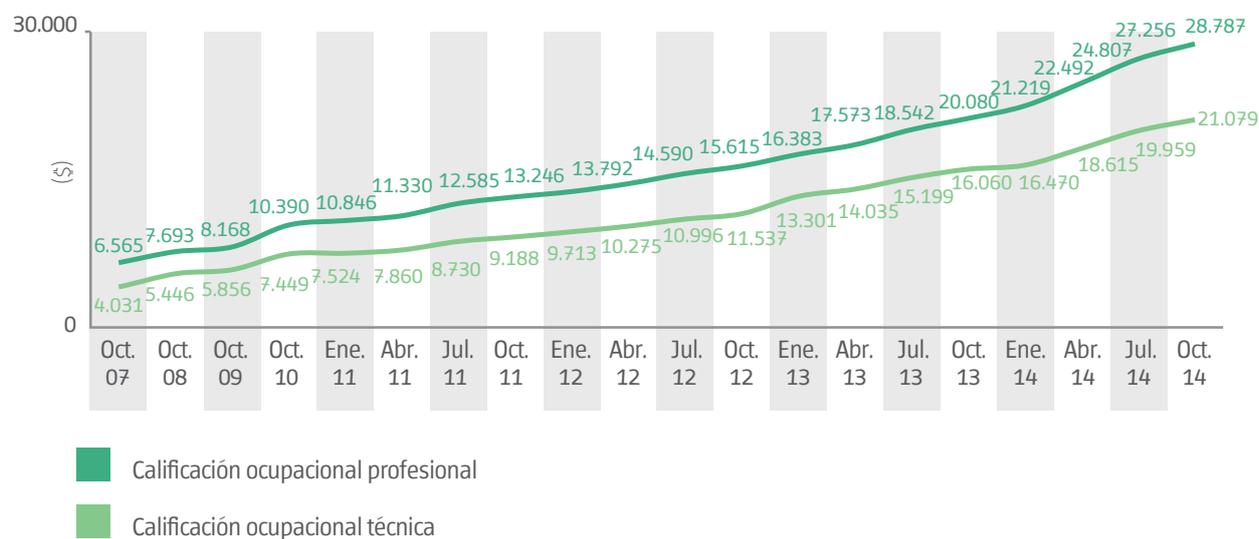
Precio promedio del m² en dólares y tasa de interés mensual promedio para créditos hipotecarios



Fuente: CEDEM, 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) y del Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Anexo II

Ingresos mensuales promedio de parejas de asalariados 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 dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar



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



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