

Acceso a la Vivienda Propia: ¿Qué Familias Califican para un Crédito Hipotecario?

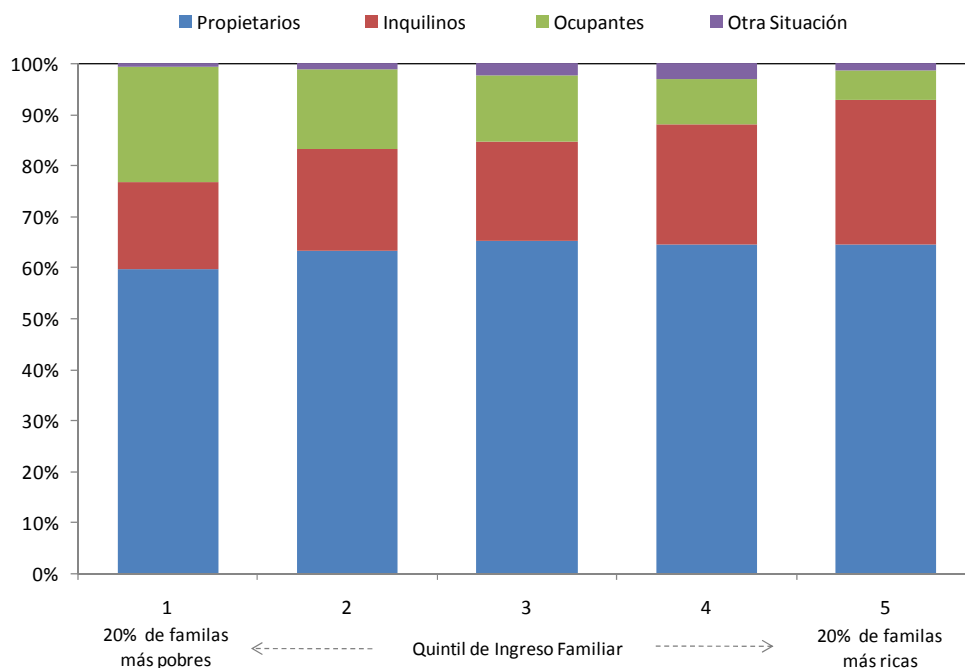
-Mayo, 2012-

En Argentina conviven 11,2 millones de hogares urbanos, de los cuales casi el 70% lo conforman familias que son propietarias de sus viviendas. El 30% restante, casi en su mayoría, son familias que al no tener una casa propia, se ven obligadas a alquilar o vivir en viviendas prestadas.

La restricción para acceder a una casa propia resulta transversal en todos los estratos sociales, y afecta a las familias de ingresos bajos, medios y altos. En el caso específico de Mendoza, la proporción de familias que no son propietarias de sus viviendas resulta muy similar a lo largo de toda la distribución quintílica de ingresos. La diferencia radica que para ingresos medios/altos, una elevada proporción de las familias no propietarias alquila su casa; mientras que para ingresos bajos una elevada proporción de familias no propietarias vive en casas prestadas, por la cuales no pagan alquiler.

Gráfico N°1

Mendoza: Familias Propietarias y No propietarias de las Viviendas por Quintil de Ingreso Familiar. Año 2010.



Fuente: Ideal, en base a micro datos de la Encuesta Anual de Hogares Urbanos 2010, Indec.

Entre las principales causas que limitan el acceso a la vivienda propia se destacan dos aspectos: una inversión pública que, contrastada con la realidad, resulta absolutamente deficitaria; y un sistema financiero que no contribuye a generar crédito de largo plazo en condiciones accesibles para las familias.

Durante los últimos años, el Poder Ejecutivo Nacional ha construido (y finalizado) en el País entre 40 mil y 50 mil viviendas por año; esta cifra alcanza apenas al 1,5% de las casi 3 millones de familias que no son propietarias de viviendas. En Mendoza la situación es similar, se han construido últimamente entre 2 mil y 3 mil viviendas por año con fondos nacionales, lo cual alcanza apenas al 2% del total de familias que no son propietarias.

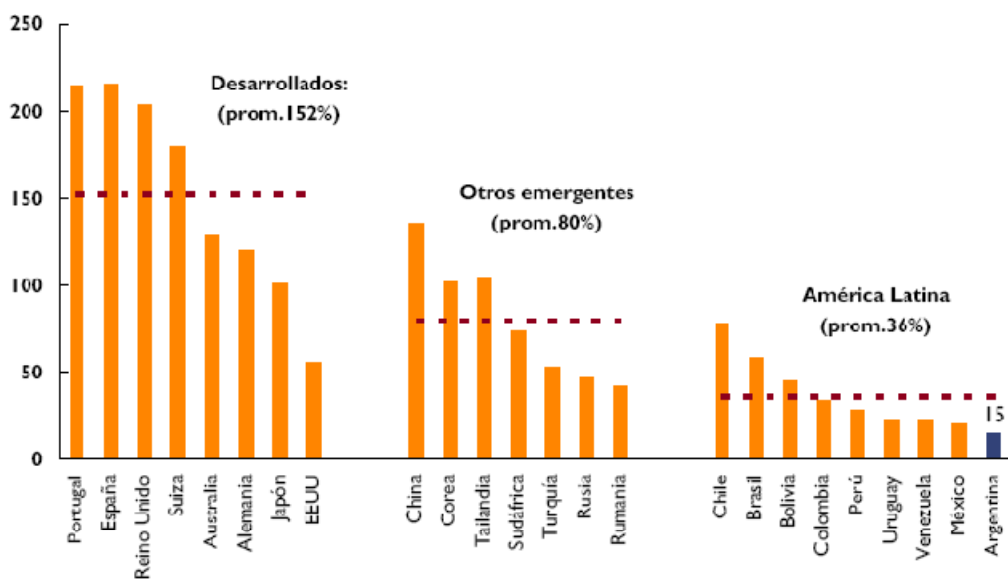
La reducida inversión pública golpea principalmente en los segmentos sociales de ingresos medios y bajos, que generalmente se ven obligados a recurrir al financiamiento público subsidiado como única alternativa para acceder a una casa propia.

Por otro, en las familias de mayores ingresos, que en general se encuentran excluidos de los programas sociales de viviendas, la principal complicación es el limitado desarrollo que posee el sistema financiero. La relación crédito/producto en Argentina apenas alcanza el 15%, mientras que para el promedio de la región alcanza el 36% y para el promedio en la economías emergentes (extra América Latina) alcanza el 80%.

Esta situación limita seriamente la posibilidad de que las familias obtengan financiamiento para la compra, construcción o ampliación de sus viviendas. El sistema financiero argentino es absolutamente reticente a prestar a largo plazo, prioriza el crédito para consumo, y justamente el principal perjuicio recae sobre los créditos productivos e hipotecarios que exigen plazos mayores de devolución.

Gráfico N°2

Relación Crédito/Productos Bruto Interno. Países Seleccionados. Año 2011.



Fuente: BCRA

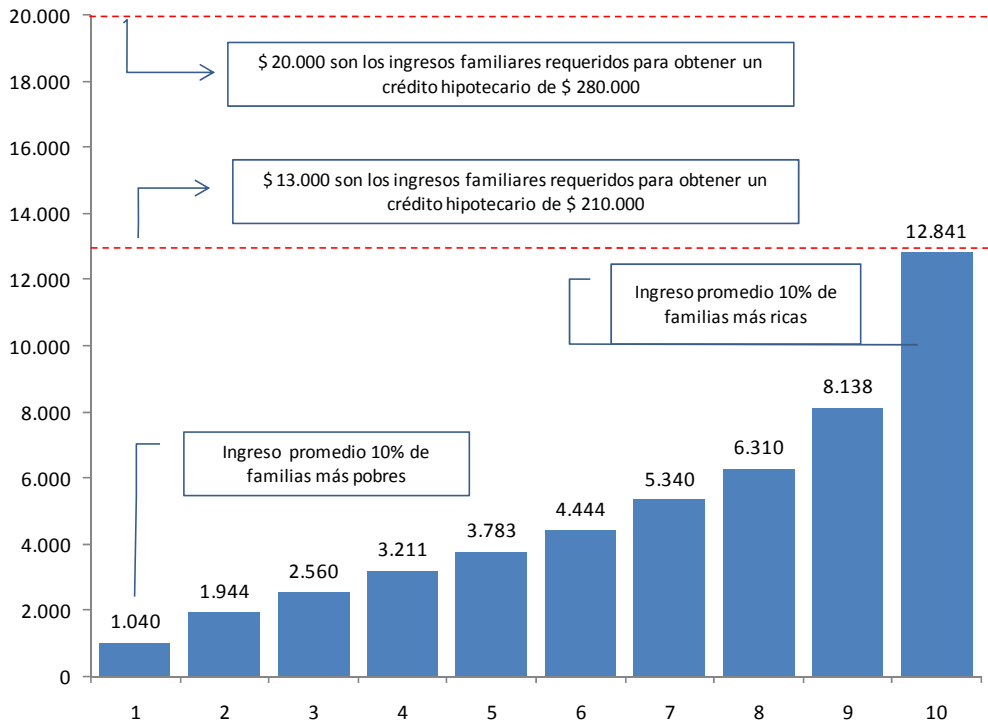
Una de las principales causas del reducido desarrollo financiero es la elevada inflación, porque el aumento de precios castiga al ahorro (la base del ahorro es la confianza en la moneda) y sin ahorro estable escasean los fondos disponibles para el crédito y la inversión.

Los depósitos privados que actualmente se encuentran en el sistema son inestables y de corto plazo, este aspecto contribuye a que los escasos fondos disponibles fluyan hacia el consumo. Por otro lado, el piso de interés que genera la elevada inflación hace que los créditos a largo plazo se tornen prácticamente inalcanzables para las familias, inclusive para aquellas de ingresos medios y altos.

Por ejemplo, el costo financiero total que ofrece el mercado en la actualidad para un crédito hipotecario supera el 20% anual. Esto implica que un crédito de \$210.000, a veinte años de plazo, conlleva una cuota mensual promedio de \$ 4.000. Para que la cobertura de la cuota sea equivalente al 30% del los ingresos se requieren ingresos familiares cercanos al los \$13.000 mensuales para poder calificar a la solicitud del crédito. El elevado interés computado haría que a la cancelación del crédito se devuelva un total de \$960.000, por lo tanto, se estaría reintegrando el capital inicial de \$210.000 más \$750.000 en concepto de intereses. En estas condiciones, solamente el 10% de las familias más ricas de Mendoza calificaría para solicitar este crédito.

Cuadro N°3

Gran Mendoza: Ingreso Total Familiar por Decil; e Ingresos Mínimos para Acceder a un Crédito Hipotecario.



Fuente: Ideal en base a micro datos de EPH (Indec) y en base a condiciones de mercado.

Nota 1: Ingresos familiares estimados al IV trimestre de 2011.

Nota 2: Condiciones de mercado en Mendoza para un crédito hipotecario. Plazo: 20 años; Tasa Nominal Anual fija: 20%; Costo Financiero Total estimado: 26%. Consultas realizadas en Abril de 2012.

Si el costo financiero del crédito hipotecario resultara similar al observado en Chile o Uruguay, que son casi un tercio que en Argentina (alrededor del 6% / 7% anual), la cuota mensual del mismo préstamo (\$210.000) sería de \$1.500 y el ingreso familiar requerido aproximaría los \$5.000. En esta situación, el 40% de las familias de Mendoza podrían calificar a un crédito hipotecario¹.

En síntesis, ante la magnitud del fenómeno, la obra pública en viviendas debe ser una prioridad y su alcance y cobertura debe ser muy superior a los niveles existentes en la actualidad, especialmente en los programas focalizados sobre las familias de menores ingresos para quienes la ayuda estatal muchas veces es la única manera de acceder a una vivienda.

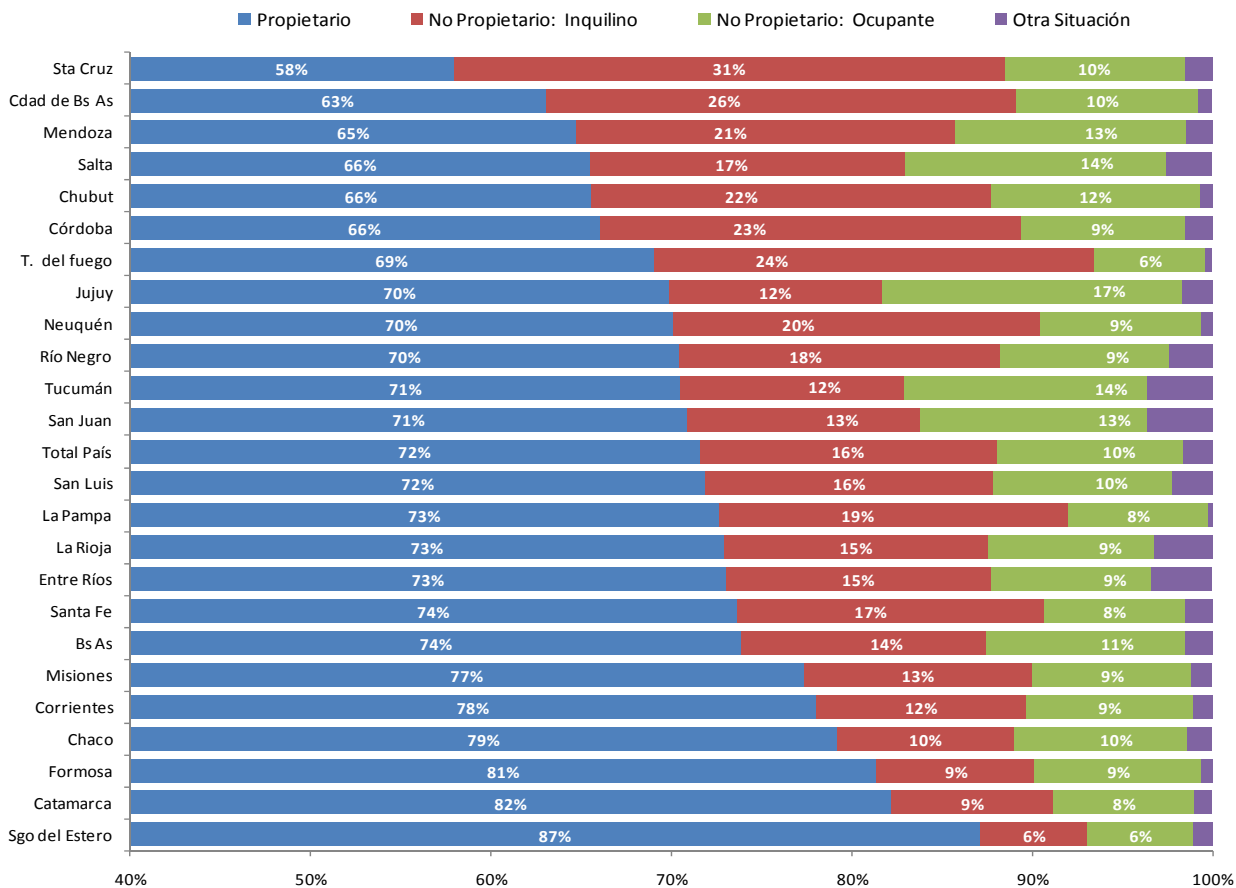
Desde la perspectiva crediticia, en lugar de pensar en soluciones financieras mágicas e inviables, que se anuncian y pronto desaparecen, Argentina debería incorporar seriamente a la inflación en su agenda de desarrollo, con políticas macroeconómicas en línea con el resto de los países de la región, donde la baja inflación convive con el crecimiento económico y con un sistema financiero que brinda mejores oportunidades que el nuestro.

¹ Estimaciones realizadas en base a parámetros financieros existentes actualmente en el Banco Hipotecario de Argentina, Banco Hipotecario de Uruguay, y Banco de Chile.

ANEXO

Gráfico N°1

Familias Propietarias y No propietarias de las Viviendas Según Provincia. Año 2010².



Fuente: Ideal en base a Encuesta Anual de Hogares Urbanos, Indec.

² En algunas Provincias de la región norte del País existe una circunstancia especial, ya que si bien hay un mayor porcentaje de familias propietarias (cercano al 80%), la calidad edilicia de las casas es sensiblemente menor que en el resto de las regiones. A modo de ejemplo, vale destacar que en Provincias como Formosa, Misiones, Chaco o Corrientes, cerca del 80% de las casas poseen techos de chapa, cartón, caña, tabla o paja sin cubierta. En el promedio del país solo el 32% de las casas poseen techos de estos materiales.

Cuadro N°1
Familias Propietarias y No propietarias de las Viviendas Según Provincia. Año 2010.

	Características de la Muestra		Régimen de Tenencia de las Viviendas			
	Población Representada	Cantidad de Hogares	Familias Propietarias	Familias no Propietarias		
				Inquilinos	Ocupantes	Otra Situación
Ciudad de Bs As	2.993.535	1.178.891	743.027	307.561	119.366	8.937
Provincia de Bs As	14.700.000	4.494.182	3.321.924	608.388	492.219	71.651
Catamarca	312.223	77.226	63.485	6.883	6.093	765
Córdoba	3.050.676	993.733	655.889	231.789	90.507	15.548
Corrientes	861.153	231.550	180.634	27.018	21.273	2.625
Chaco	926.834	256.279	203.022	24.950	24.674	3.633
Chubut	421.904	132.490	86.923	29.314	15.305	947
Entre Ríos	1.100.665	333.207	243.355	48.878	29.502	11.472
Formosa	469.095	114.886	93.505	10.035	10.642	704
Jujuy	609.360	150.900	105.473	17.724	25.133	2.570
La Pampa	293.726	100.127	72.735	19.346	7.816	230
La Rioja	313.005	84.662	61.746	12.378	7.776	2.762
Mendoza	1.422.054	409.197	265.006	85.868	52.210	6.114
Misiones	852.272	236.484	182.908	29.920	20.922	2.733
Neuquén	507.538	155.315	108.852	31.658	13.810	995
Río Negro	525.427	166.730	117.473	29.580	15.701	3.976
Salta	1.092.672	269.570	176.644	46.981	39.021	6.925
San Juan	639.185	165.750	117.495	21.365	20.909	5.981
San Luis	414.257	121.765	87.564	19.371	12.093	2.737
Santa Cruz	224.239	69.141	40.053	21.119	6.872	1.097
Santa Fe	2.973.032	960.796	707.425	163.381	74.969	15.020
Sgo del Estero	626.875	155.338	135.331	9.213	9.095	1.699
Tucumán	1.238.780	333.109	234.969	41.097	45.039	12.004
Tierra del Fuego	122.446	35.937	24.802	8.779	2.221	135
TOTAL	36.690.953	11.227.265	8.032.756	1.850.037	1.163.048	181.424

Fuente: EAHU, Indec.

Nota: La Encuesta Anual de Hogares Urbanos (EAHU) es una muestra que realiza en Indec sobre las viviendas urbanas particulares pertenecientes a localidades de 2.000 y más habitantes. El tamaño de la muestra es de aproximadamente 46.000 viviendas.