

LOS JÓVENES Y LA PRIMERA VIVIENDA

CAPACIDAD DE ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

Contenido

CAPACIDAD DE ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.	1
INTRODUCCIÓN	2
CONSIDERACIONES PREVIAS	2
SITUACIÓN ECONÓMICA DE LOS JÓVENES EN LA CABA	3
SALARIO PROMEDIO: CIUDAD DE BUENOS AIRES	4
EMPLEO JOVEN	5
LOS JÓVENES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	6
SITUACIÓN HABITACIONAL	6
COSTO PROMEDIO DE UNA VIVIENDA Y DE UN ALQUILER	7
Conveniencias: ¿alquilar o comprar?	9
ACCESO A CRÉDITO CON EL PROGRAMA PRIMERA CASA BA – IVC.	11
Breves Consideraciones: Resolución N° 3085/2013 - Defensoría del Pueblo CABA.	14
ACCESO AL CRÉDITO HIPOTECARIO UVA	15
CONSIDERACIONES FINALES	16
INTERROGANTES PARA AVANZAR	18

INTRODUCCIÓN

Según el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (2010), en la Ciudad de Buenos Aires residían 643.400 jóvenes de entre 15 y 29 años, de los cuales un 21,9% pertenecen al grupo de entre 15 a 18 años, un 42,4% al de 19 a 24 años y un 35,7% al grupo de 25 a 29 años. Estos jóvenes representan el 22,3% de la población total de la Ciudad y un 9,4% de la población joven del país.

En este informe nos focalizaremos en los grupos de 19 a 24 y 25 a 29 años que representan un 77,1% de la población joven total; jóvenes que estudian y/o trabajan, que buscan independizarse y construir sobre la base de sus propios medios los pilares para avanzar en su vida. Son esos jóvenes, la generación que marcará el futuro, no sólo de nuestra Ciudad, sino también del país.

Uno de los grandes pasos que marca el inicio en el camino de su independencia es la capacidad de adquirir una vivienda propia. El “hogar” es uno de los objetivos que los jóvenes deberían tener en su agenda, un espacio al cual poder llamar propio. Ahora bien, ¿cuál es, al día de hoy, la capacidad real que los jóvenes tienen de acceder a un crédito hipotecario que les permita cumplir el sueño de la vivienda propia?

En este informe evaluaremos la capacidad crediticia de los jóvenes respecto de su ingreso promedio, la situación habitacional en la Ciudad de Buenos Aires y la capacidad real y efectiva de que los jóvenes puedan ser beneficiarios de un crédito hipotecario para adquirir su vivienda propia.

CONSIDERACIONES PREVIAS

Previo a comenzar con el análisis es preciso destacar que desde el lanzamiento de los créditos hipotecarios UVA, según los datos oficiales del Banco Central (BCRA), en el 2017 se duplicaron la cantidad de créditos hipotecarios otorgados. El ritmo de otorgamiento es creciente y muy superior al resto de los préstamos bancarios: mientras el total del financiamiento a los hogares aumentó 23,9% interanual en términos reales (descontada la inflación), las líneas hipotecarias aumentaron 133% (dato a noviembre).

Los mencionados datos publicados por el BCRA mencionan que desde el inicio del sistema, se otorgaron \$56.349 millones de hipotecarios en UVA, de los cuales \$46.250 millones correspondieron al segundo semestre de 2017, con un ritmo en evidente crecimiento. Así, el BCRA señala que en diciembre de 2015 solo 194.300 familias tenían créditos hipotecarios con el sistema bancario y, entre enero de 2016 y octubre de 2017, el total se eleva a 247.000 familias, un 20% de nuevos deudores que alcanzaron un crédito hipotecario.

Sin duda, la incorporación de los créditos hipotecarios UVA ha beneficiado el acceso a un mercado inmobiliario que desde hace años venía en detrimento. No obstante, aquí no se pretende juzgar lo hecho sino lo que queda por hacer. Como se ha mencionado en la introducción, el sueño de la casa propia debería ser recurrente en los jóvenes porteños, pero este informe nos mostrará que de hecho, cada vez son menos los que piensan a la vivienda propia como un derecho y todavía menos los que la ven como algo alcanzable.

SITUACIÓN ECONÓMICA DE LOS JÓVENES EN LA CABA

En pos de evaluar la capacidad crediticia de los jóvenes entre 19 y 29 años tendremos en cuenta su situación económica, la cual compondremos de dos factores fundamentales: en primer lugar el ingreso total individual que es resultado de los datos que surgen tanto de la Encuesta Trimestral de Ocupación e Ingresos que elabora la Dirección General de Estadísticas y Censos dependiente del gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (ETOI – Segundo trimestre del 2017)¹, como de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH – Segundo trimestre del 2017)² elaborada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), todos respecto de los jóvenes residentes de la Ciudad de Buenos Aires.

En segundo lugar, se analizará respecto del universo de casos el porcentaje de jóvenes empleados y desempleados y, respecto de los primeros, cuáles son los diferentes ingresos que adquieren en pos de ponderar cuántos sobre ese total

¹ Base Usuarios ETOI. Segundo trimestre de 2017: <http://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=75161>

² Base Individual y hogar. Segundo trimestre 2017: <https://www.indec.gob.ar/bases-de-datos.asp>

alcanzarían el ingreso mínimo necesario para conseguir un crédito hipotecario sin co-deudor.

SALARIO PROMEDIO: CIUDAD DE BUENOS AIRES

El ingreso total de los jóvenes resulta de los ingresos efectivamente percibidos considerando las fuentes laborales y no laborales. Los primeros comprenden las entradas derivadas en actividades económicas y estrictamente relacionadas con el empleo como lo definen las estadísticas de población económicamente activa (Organización Internacional del Trabajo - OIT); lo que corresponde a la suma de los ingresos efectivamente percibidos por las distintas fuentes de ingreso laboral: ocupación principal, secundaria/s y anterior/es y se incluyen los montos por aguinaldo.

Respecto del monto del ingreso total no laboral se toman en cuenta los ingresos efectivamente percibidos que no provienen del trabajo. Se clasifican en dos grandes grupos: los provenientes de la propiedad de activos y los provenientes de transferencias. Los primeros corresponden a los ingresos procedentes de activos financieros y no financieros de propiedad que se ponen a disposición de otros hogares o empresas para su utilización en el proceso productivo, como es el caso de intereses, rentas y alquileres; y los segundos proceden de la distribución secundaria del ingreso; es decir, transacciones por las cuales los hogares reciben dinero del Estado, de otros hogares o de instituciones sin fines de lucro, sin entregar algo a cambio (o sea, sin contrapartida) que incluyen jubilaciones, pensiones, seguro de desempleo e indemnizaciones, becas de estudio, subsidios o planes sociales en dinero del gobierno local.

Según la ETOI para de jóvenes entre 19 y 29 años **el promedio de ingreso total es de \$12.955,82** (*doce mil novecientos cincuenta y cinco pesos con ochenta y dos centavos*). Este dato, es un 10% menos para el mismo universo de casos en la EPH, donde el promedio del ingreso total individual es de **\$11.590** (*once mil quinientos noventa pesos*)

Si hilamos más fino, podemos notar, además, una diferencia entre el ingreso total individual de hombres y de mujeres. Según la ETOI, el ingreso promedio de

los hombres jóvenes es de **\$13.627,81** y el de las **mujeres jóvenes disminuye en un 9,6%**, siendo de un total de **\$12.317,24**. Esta diferencia disminuye en un 5,4% si evaluamos los resultados de la EPH donde se puede **un 15,4% en favor de los hombres** que alcanzan un ingreso total individual de **\$13.890,22** mientras que las mujeres obtienen **\$11.749,35** (*once mil setecientos cuarenta y nueve pesos con treinta y cinco centavos*).

Lógicamente, un joven de 25 a 29 años percibe más ingresos por su experiencia y/o su mayor profesionalización, no obstante, a lo largo de este informe llegaremos a la conclusión de que ese incremento en su salario, no representa cuantía suficiente como para lograr acceder a un crédito hipotecario. Para el grupo etario de 19 a 24 años, el salario promedio es de **\$10.350,90** en la Encuesta de la Ciudad y de **\$9.799** en la EPH, número que se incrementa entre un 48,65% y un 52,50% para el grupo etario de 25 a 29 años cuyo salario promedio es de **\$15.387.10** y **\$14.943,45** respectivamente.

EMPLEO JOVEN

Debido a que el acceso al mercado laboral es, en la actualidad, la principal fuente de generación de ingresos para los jóvenes (menos de un 1% se reconoce como rentista), es que entendemos que dicho mercado juega un factor clave a la hora de acceder a un crédito.

Según la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), en la Ciudad de Buenos Aires se estima que aproximadamente **tres de cada cuatro jóvenes trabajan o buscan trabajo**, la población joven activa representa el 75,07% de la población joven total. El 24,93% restante, es decir la población inactiva, se divide en: un 82,61% que son estudiantes, un 14,13% de amos/as de casa y finalmente de un 3,26% que se reparte entre discapacitados y otras categorías. Parece extraerse de este dato que la población joven inactiva no tiene acceso al crédito por sus propios medios, reconociendo desde ya que pueden existir escenarios que no se traslucen de un simple dato estadístico.

Dentro de la población activa la tasa de desempleo es del 14,44% y siendo que alrededor de **uno de cada cinco desocupados jóvenes** (22,5%) **se encuentra hace más de un año buscando trabajo** sin lograr encontrarlo, se vuelve inverosímil el

argumento de que se trata únicamente de desempleo friccional, es decir, jóvenes que están en simple proceso de traslado entre su trabajo anterior y el siguiente.

Sumando desempleados e inactivos y dado que no existe, en la mayoría de los casos, un monto mínimo para el requerimiento de un crédito, podemos afirmar que **la base de jóvenes que no pueden acceder al crédito es de alrededor de un 35,77% de la población joven total.**

LOS JÓVENES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

SITUACIÓN HABITACIONAL

Un informe del Centro de Cooperativas y Economía Social de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires³ sobre la base de los resultados de la Encuesta Anual de Hogares (EAH) y la Encuesta Trimestral de Ocupación e Ingresos (ETOI) nos vuelca los siguientes datos: el 46% de los jóvenes en nuestro universo de casos habitan en viviendas alquiladas, el 38% en viviendas que son propiedad de algún/os miembro/s del hogar (fundamentalmente los padres) y el 16% restante en viviendas bajo otro régimen de tenencia entre la posesión de la propiedad de la vivienda, la ocupación de un sitio provisto o prestado a partir de un trabajo en relación de dependencia, el acceso a la vivienda por cesión o permiso gratuito o incluso por ocupación de hecho.

Respecto de estos porcentajes vale decir que si bien la mayoría de los jóvenes porteños residen en viviendas sin hacinamiento, un 15% convive en situaciones de hacinamiento no crítico (de dos a tres personas por cuarto) y otro 5% en hacinamiento crítico (más de tres personas por cuarto).

El informe continúa con su análisis desagregando el análisis por edad y sostiene que hasta los 24 años entre el 42% y el 46% de los jóvenes viven en hogares cuyos miembros son propietarios de la vivienda y el terrero (posiblemente los

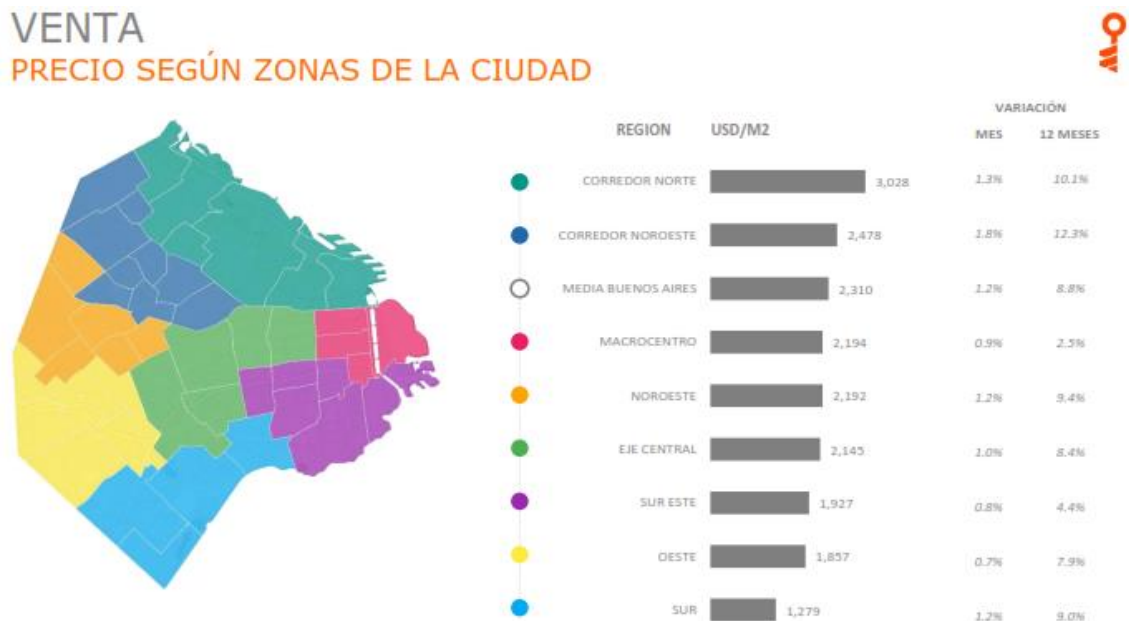
³ CENCOES: Centro de Cooperativas y Economía Social. *Condiciones de vivienda de los jóvenes residentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, 1 de julio de 2017.
<http://www.economicas.uba.ar/wp-content/uploads/2017/09/Condiciones-de-vida-de-los-jovenes-en-CABA-1.pdf>

progenitores). Luego esta porción se reduce en un 29% producto, probablemente de la independencia de los jóvenes de sus hogares nucleares. **No obstante, se denota que no se trata de adquisición de viviendas propias, sino al aumento de jóvenes que residen en viviendas alquiladas que representan un 42,4% en jóvenes de entre 19 y 24 años y de un 57% en jóvenes de 25 a 29 años.**

COSTO PROMEDIO DE UNA VIVIENDA Y DE UN ALQUILER

Cualquier porteño o porteña que esté en la búsqueda de su una vivienda propia ha consultado las páginas de internet de compra-venta y alquiler de propiedades que concentran los avisos tanto de inmobiliarias como de dueños directo de todo el país. Si entramos a **zonaprop** podemos observar que sobre la base de los anuncios de inmuebles publicados en la página se realiza un *index* con el objetivo de brindar estadísticas claras, objetivas y confiables sobre el mercado inmobiliario⁴. El último *index* publicado es de octubre del 2017 y nos aproxima las siguientes cuestiones.

En la primera imagen, se puede ver que se arma un valor promedio del m² por zona de la ciudad; así se puede observar que la media de un m² en la Ciudad de Buenos Aires ronda los **USD 2.310** y que existe una enorme diferencia respecto de los valores en el corredor norte y en el corredor sur. El primero ronda los **USD 3.028** y el



⁴<http://www.zonaprop.com.ar/noticias/zonapropindex/octubre-2017-todos-los-numeros-del-mercado-inmobiliario/>

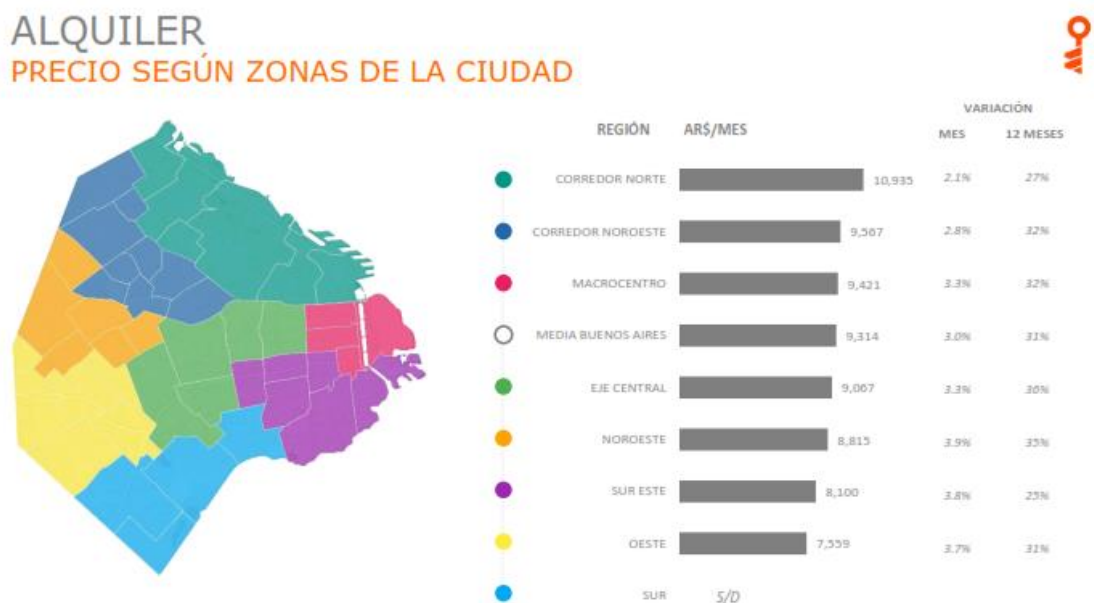
segundo **U\$D 1.279**, representando un **aumento del 57,76%** el norte respecto del sur de la Ciudad.

Además, si entramos a la página principal y buscamos compra de departamentos en Capital Federal⁵, nos encontramos con el precio promedio para la Ciudad sobre la base de los 49.461 avisos que esta contiene, y que es, además, detallado en función de la cantidad de ambientes que se quieren comprar.

El precio promedio para Capital Federal U\$S 227.517	1 Ambiente U\$S 128.954	2 Ambientes U\$S 141.904	3 Ambientes U\$S 226.765	4 Ambientes U\$S 378.702
--	-----------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

Como podemos ver en la imagen de arriba, el valor que surge del promedio de los avisos publicados de departamentos en toda la Capital Federal para la venta es: para un mono ambiente es de **U\$D 128.954**, valor que asciende en un 9,12% para los 2 ambientes resultando un valor de **U\$D 141.904**. En los 3 y 4 ambientes el valor respecto de los dos ambientes **asciende en un 37,42% y 62,52%** respectivamente.

Si pasamos al alquiler, el *index* de octubre de 2017, nos muestra que el valor medio de un alquiler por mes en la Ciudad ronda los **\$ 9.114**, valor que en el corredor norte alcanza los **\$ 10.935** y, para aproximarnos a un valor en el corredor sur,



⁵<http://www.zonaprop.com.ar/departamento-venta-capital-federal.html>

siendo que no existen datos respecto del mismo, tomaremos el valor del corredor sureste que se aproxima a los **\$ 8.100**.

Si volvemos a la página principal, pero buscando alquileres⁶, podemos notar que sobre la base de 7.683 avisos de alquileres publicados el precio promedio de Capital Federal es de **\$10.963** para un mono ambiente; valor que asciende en un 7,7% para los dos ambientes que oscilan en **\$11.887**. Para los 3 y 4 ambientes, el valor respecto del precio de los dos ambientes, asciende en un 37,1% y 55,2% respectivamente

El precio promedio para Capital Federal \$ 14.917	1 Ambiente \$ 10.963	2 Ambientes \$ 11.887	3 Ambientes \$ 18.904	4 Ambientes \$ 26.553
---	--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Conveniencias: ¿alquilar o comprar?

Si establecemos una relación entre la cuota del crédito y el valor del alquiler respecto de los precios promedio en Capital anteriormente expuestos, resulta lo expuesto en la siguiente tabla⁷:

CANTIDAD DE AMBIENTES	ALQUIER	COSTO DE LA PROPIEDAD	CUOTA INICIAL DEL CRÉDITO UVA
MONO AMBIENTE	\$ 10.963,00	USD 128.954,00	\$ 12.371,46
DOS AMBIENTES	\$ 11.887,00	USD 141.904,00	\$ 13.613,84
TRES AMBIENTES	\$ 18.904,00	USD 226.765,00	\$ 21.755,15
CUATRO AMBIENTES	\$ 2.653,00	USD 378.702,00	\$ 36.331,52

De la misma se desprende que el pago de las cuotas crediticias para un departamento suele superar el pago de su alquiler por un valor de entre un 13% y un 15%, es decir, que por menos de una quinta parte del valor del alquiler los usuarios pueden pasar de inquilinos a propietarios. Sin embargo, esta lectura peca de ser demasiado simplista.

⁶ <http://www.zonaprop.com.ar/departamento-alquiler-capital-federal.html>

⁷ Los resultados se evaluaron con el precio dólar al 6/03/2018 – \$20,45

En primer lugar, **para acceder al crédito hipotecario se requiere tener a disposición un monto inicial de al menos un 25% del valor del departamento.** Es decir, que el sujeto en cuestión debería ya tener a su disposición un importante ahorro, cuyo valor supera considerablemente las posibilidades del joven promedio argentino. Por ejemplo, para el dos ambientes promedio se estaría exigiendo un depósito inicial de alrededor de U\$D 35.500 sin contar la cuota, por lo que, la decisión de adquisición de una vivienda quedará, en la mayoría de los casos, en el bolsillo de los padres.

Asimismo, **debido a que el tamaño de la cuota se encuentra restringido a un 25% del total de los ingresos actuales podría ser que los departamentos asequibles por el mecanismo crediticio no sean los mismos que las personas hubiesen seleccionado a la hora de alquilar.** En este sentido, según una encuesta realizada por la Federación Anual de Inquilinos Nacional, **los inquilinos suelen dedicar en promedio más del 40% de sus ingresos al pago de su alquiler**⁸. Como este monto supera ampliamente el máximo establecido por los bancos, podemos afirmar que **los hogares a los que la hipoteca da acceso son distintos de los hogares que hubiesen sido alquilados y que, por lo tanto, los usuarios estarían dispuestos a destinar un monto mayor de sus ingresos mensuales a la adquisición de una casa.**

Aunque comprendemos que es lógico que los bancos fijen un tamaño máximo para la cuota con el fin de disminuir el riesgo ante eventuales pérdidas en el nivel de ingreso de los deudores, también encontramos irracional que no se tenga en cuenta que en el caso de los jóvenes el ingreso actual es considerablemente menor al ingreso esperado a futuro. Uno tendería a creer que al encontrarse en el proceso de obtención de un título/ingresando al mercado laboral, lo que ganan actualmente los jóvenes debería ser, a lo sumo, un piso de lo que ganarán en el futuro debido a que recién están comenzando su carrera profesional.

A raíz de este análisis, se puede establecer la consecuencia de que los jóvenes tienden a esperar varios años antes de pedir un préstamo para adquirir su propia vivienda en razón de que los departamentos asequibles mediante el crédito

⁸<http://www.inquilinosagrupados.com.ar/wp-content/uploads/2018/02/Encuesta-a-inquilinos-2018-PDF.pdf>

tienen fuertes posibilidades de no ser acordes a sus expectativas de vida, dado a que su ingreso actual está muy por debajo de lo que se espera que sea su ingreso futuro.

ACCESO A CRÉDITO CON EL PROGRAMA PRIMERA CASA BA – IVC.

Los beneficiarios del programa Primera Casa BA del Instituto de Vivienda de la Ciudad y el Banco Ciudad deben ser personas menores de 56 años al momento del otorgamiento del crédito que desarrollen alguna actividad en relación de dependencia como planta permanente, transitoria y contratados (estos últimos de la Administración Pública de Ciudad, Nación y Poder Judicial) o independientes y monotributistas. Una primera observación respecto de los beneficiarios es que no es un programa que esté destinado específicamente a los jóvenes sino a ciudadanos en general hasta la edad límite.

Los solicitantes de este programa deberán percibir un mínimo de dos salarios mínimos vitales y móviles⁹ y un máximo de siete. Aquí nos detendremos a hacer la segunda apreciación: el mínimo de ingreso de un solicitante que aspire tanto al crédito hipotecario de tasa fija como el que está expresado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) debe ser de \$19.000, razón por la cual en función de los datos obtenidos tanto de la EPH como de la ETOI en donde el ingreso total promedio es entre \$11.590 y \$12.955 respectivamente, **resultaría materialmente imposible para un joven de 19 a 29 años siquiera aplicar para la obtención del crédito otorgado por el programa.**

En la ETOI surge que sólo un 21,41% obtiene un ingreso igual o superior a \$19.000, promedio que disminuye respecto de los resultados de la EPH donde solo un 15,82% de los jóvenes porteños llega o supera el mencionado monto; de aquí podemos decir que **el 78,59% y el 84,18% de jóvenes restantes en cada encuesta no puede siquiera aplicar para el programa bajo análisis.**

Si dividimos este análisis en función de los dos subgrupos etarios, dentro del grupo de 19 a 24 años, según la ETOI y la EPH, **el 87,89% y el 89,91% respectivamente, no llegan a alcanzar un salario igual o mayor a los dos salarios**

⁹ Con la actualización de enero 2018 el SMVyM es de \$9.500

mínimos, vitales y móviles que se establece como requisito; de aquí surge que, sólo entre un 12,11% y un 10,09% de los jóvenes (según qué encuesta tomemos), podría llegar a solicitar el ingreso al Programa Primera Casa BA. Respecto del grupo de 25 a 29 años, si bien se puede apreciar una suba del ingreso total individual, aún sigue siendo alto el porcentaje de jóvenes por debajo del monto establecido, un 69,86% y un 77,01% según la ETOI y la EPH respectivamente, razón por la cual sólo entre un 30,14% y un 22,99% podrían enviar su solicitud. Sin duda se ve que respecto del último grupo etario analizado, hay un alcance mayor para aplicar al programa. No obstante, este incremento respecto de los primeros, representa tan solo 18,03 y 12,9 puntos porcentuales (ETOI y EPH respectivamente).

Sobre el total de casos analizados, surge que el porcentaje que podría llegar a aplicar para obtener el crédito en el grupo general (de 19 a 29 años), en la ETOI, es de un 1,50% que percibe ingresos equivalentes a dos salarios mínimos, vitales y móviles (\$19.000), un 12,59% obtiene ingresos entre \$20.000 y \$25.000 y el 7,35% restante tiene ingresos mayores a \$25.000. La EPH nos trae porcentajes similares, un 1,02% respecto del total, tiene ingresos de \$19.000, un 10,20% entre \$20.000 y \$25.000 y el 4,59% restante percibe más de \$25.000.

Si volvemos a hacer en análisis grupo por grupo, surge que sobre el total de los jóvenes de 19 a 24 años, en la ETOI, un 0,62% percibe ingresos iguales a \$19.000, un 7,45% entre \$20.000 a \$25.000 y el 4,04% restante más de \$25.000; proporción que disminuye considerablemente si tomamos la EPH siendo de 0%, 7,34% y 2,75% según cada caso, respectivamente. Sobre el total de casos del grupo de 25 a 29 años, surge el siguiente análisis, en la ETOI, un 2,32% percibe ingresos iguales a \$19.000, un 17,39% entre \$20.000 a \$25.000 y el 10,43% restante más de \$25.000. Esta proporción vuelve a disminuir si tomamos los números que nos brinda la EPH siendo de 2,30%, 13,79% y 6,90% respectivamente.

En relación al mencionado 21,44% y 15,82% que podría aplicar para el Programa bajo análisis, se tiene que tener en cuenta diversos requisitos que restringen aún más las efectivas posibilidades de acceder al programa.

Respecto de los **créditos de tasa fija** que la relación cuota-ingreso no puede superar el 40% de los ingresos netos, por lo que, en los casos de aquellos jóvenes que cobran únicamente \$19.000, la cuota no podrá superar los \$7.600, por lo que el monto máximo¹⁰ que podría pedir sería de \$518.064 que representaría un 85% del valor de tasación o de compra del inmueble que resulte menor, se deberá tener un ahorro previo de \$91.423 y el valor máximo de la vivienda a adquirir sería de \$609.487 que son U\$D 29.803, monto con el cual no adquiere ninguna vivienda en la Ciudad.

Respecto de los **créditos en UVA**, la relación cuota-ingreso no debe superar el 25% de los ingresos netos del solicitante. Nuevamente, para los casos de jóvenes cuyos ingresos son de \$19.000 tendríamos la siguiente relación: la cuota mensual máxima que podría pagar inicialmente sería tan solo de \$4.750 que representan 213.58 UVAs mensuales; el monto máximo¹¹ que se podría recibir sería de \$663.408 que representa un 78% del valor de tasación o de compra del inmueble que resulte menor, debiendo de tener \$187.115 de ahorro previo; por lo cual el valor máximo de la propiedad a adquirir sería de \$850.523 que representa en dólares U\$D 41.590, nuevamente un monto que con el cual, si tomamos el valor mínimo del M² según **zonaprop** (como se ha mencionado **U\$D 1279** en el Sur de la Ciudad) sólo podría adquirir una vivienda de máximo 32 M², sin tomar en cuenta los valores extra de escrituración y seguro de incendio; razón por la cual entendemos que no podrían acceder a una vivienda siquiera puesto que necesitarían tener un ahorro previo mayor para cubrir los gastos mencionados.

Es más, si se toman los valores promedios de **zonaprop** de Capital Federal, expresados en los títulos anteriores, el valor que se podría adquirir representa solo un 32,25% del valor de un mono ambiente promedio. Incluso si consideráramos valores aún más bajos, como U\$D 90.000, el monto no representaría más de un 50% del valor de las propiedades del mercado inmobiliario de la Ciudad.

¹⁰ Monto estimado teniendo en cuenta un plazo de crédito a 20 años

¹¹ Ídem 9.

Breves Consideraciones: Resolución N° 3085/2013 - Defensoría del Pueblo CABA

Nuestro organismo, en el año 2013 dictó la resolución N° 3085/2013 sobre la base del análisis del, en ese entonces reciente implementado, Programa Primera Casa BA de la que resulta el desempeño del programa.

De la resolución surge que existía un bajo desempeño en su primer año respecto de las proyecciones estimadas en su lanzamiento. Como surge de la Tabla que figura a continuación, desde el mes de noviembre de 2012¹² hasta el mes de agosto del 2013 inclusive se efectivizaron 508 créditos hipotecarios que representaba únicamente entre el 12,7% y el 14,5% del rango de créditos proyectados que se establecía en 3500-4000. Lo mismo sucedió con los montos estimados, dado que se preveía ejecutar \$1.015.000.000 durante el primer período y tan sólo se ejecutó el 15,9% del presupuesto presupuestado.

Además, se puede ver que el 60% de las carpetas evaluadas por el IVC fueron finalmente aprobadas por el Banco Ciudad y, entre ellas, únicamente el 16% pudo escriturar su vivienda. Justamente, concluye la resolución, que para tener una real magnitud de la injerencia del Programa como política pública destinada a resolver el déficit habitacional existente en la Ciudad, alcanza con ver que **de las más de 200.000 solicitudes efectuadas, solamente el 0,25% pudo acceder a una vivienda definitiva**, mientras que otro 0,38% se encuentra con propiedad presentada.

DESEMPEÑO PRIMERA CASA BA	
CRÉDITOS PROYECTADOS	3500 - 4000
MONTO ESTIMADO	\$ 1.000.000.000
SOLICITUDES PRESENTADAS	200.000
CARPETAS DERIVADAS POR EL IVC	5.276
CRÉDITOS APROBADOS POR EL BANCO	3.114
CRÉDITOS POR PROPIEDAD PRESENTADA	768
CRÉDITOS OTORGADOS	508
MONTO EJECUTADO	\$ 158.988.800

Fuente: elaboración propia a partir de datos suministrados por el IVC y el Banco Ciudad de Buenos Aires. *Son una proyección, dado que solo se cuenta con información sobre solicitudes presentadas hasta el mes 02/2013 inclusive (196.245 solicitudes)

¹² Vale resaltar que el programa había comenzado a funcionar en junio de 2012

ACCESO AL CRÉDITO HIPOTECARIO UVA

A diferencia de los créditos hipotecarios que engloba el programa que hoy tiene el Instituto de la Vivienda, los créditos hipotecarios UVA están destinados a cualquier persona sin ingreso mínimo, la única condición para poder solicitar el préstamo es que la cuota a abonar no supere el 25% de los ingresos netos del solicitante. Es por ello, que nuestro universo promedio de casos podría aplicar para que se le otorgue el crédito.

Para continuar con el análisis tomaremos los dos casos precedentes (un joven con ingresos promedios y un joven que percibe dos salarios mínimos vitales y móviles) para desarrollarlos en este escenario¹³. Ambos escenarios se analizarán respecto de un plazo de 360 meses, el valor UVA 22,27¹⁴ y la tasa de interés impuesta por el Banco Ciudad.¹⁵

En el primer caso, un joven con un salario promedio de \$12.955,82 podría acceder a un crédito aproximado de \$517.813 que representaría el financiamiento de un 75% de la propiedad, debiendo de necesitar un ahorro previo de \$172.604 de lo que resultaría que podría llegar a comprarse una propiedad de \$690.418 que representaría un total de U\$D 32.187. Si bien, respecto del primer crédito bajo análisis, hay un cambio, puesto que se parte de la base del no poder siquiera presentar la solicitud, **se puede vislumbrar fácilmente que, independientemente de que se otorgue el crédito hipotecario, la suma en dólares es insignificante para los valores de las propiedades en el mercado.**

En el segundo caso, un joven que percibe al menos \$19.000 de ingreso total podría acceder a un valor de crédito aproximado de \$759.385 que representaría el financiamiento del 75%, debiendo de necesitar un ahorro previo de mínimo \$253.128 de lo que resultaría que podría llegar a comprarse una propiedad de \$1.012.513 que son U\$D 47.203. Nuevamente, si bien en comparación con el crédito de Primera Casa BA

¹³Respecto del ingreso promedio, tomaremos como referencia el valor de la ETOI que resulta un 11% mayor al de la EPH

¹⁴ Valor UVA al día 08/03/2018

¹⁵Es preciso aclarar que no se toma en cuenta el seguro de incendio que aumentaría la primera cuota y la escrituración que aumentaría el monto del ahorro previo necesario.

(UVA), el monto que se le otorga a los mismos jóvenes es mayor, este aumento solo representa un 12% más, USD 5.613, que no simbolizan cuantitativamente que el joven pueda acceder a la compra de una vivienda con los actuales valores de mercado, salvo la consideración respecto de las viviendas del Sur de la Ciudad con las observaciones ya mencionadas.

CONSIDERACIONES FINALES

Como se puede observar del análisis llevado adelante en este informe, **la capacidad de los jóvenes de acceder a un crédito para adquirir una vivienda propia es sumamente limitada**. Lógicamente las razones que nos llevan a esta conclusión son multicausales. En primer lugar, los **bajos salarios**; como se ha observado, **el 75% de los jóvenes son activos, pero el hecho de encontrarse en el mercado laboral, no les garantiza el acceso a un salario suficiente como para poder adentrarse en el sueño de la casa propia**. De hecho, el salario promedio que perciben los jóvenes entre 19 y 29 años pendula entre los \$12.955 y los \$11.590, monto que representa apenas entre un 27% y un 18% más respecto del Salario Mínimo Vital y Móvil y que resulta escaso para acceder a un crédito hipotecario. Aún si diferenciamos los grupos de 19 a 24 y de 25 a 29, el salario promedio sería de \$10.350,90 y \$9.799, en el primero según ETOI y EPH respectivamente y \$15.387,10 y \$14.943,45 en el segundo, valores que, si bien superan el ingreso total individual promedio, no llegan siquiera a representar dos salarios mínimos vitales y móviles, monto que, como se desprende de análisis efectuado, también resulta insuficiente a la hora de acceder a un crédito hipotecario y efectivamente obtener una primera vivienda

En segundo lugar, los **altos costos del mercado inmobiliario, sumado a la inestabilidad que el dólar le da a los mismos**. El aumento de un pequeño porcentaje en dólares significa una variación difícil de afrontar en pesos, y más aún cuando el ingreso resulta acotado. Incluso con las diferencias de precios entre el norte y sur de la Ciudad, **la estabilidad económica y financiera resulta imprescindible a la hora de embarcarse en la compra de un inmueble, cuestión que deviene casi en imposible tratándose de jóvenes**.

Por último, la **falta de programas que ponderen estos aspectos sobre el grupo etario bajo análisis**. En la actualidad, no existen políticas apuntadas a los jóvenes argentinos en general y a los jóvenes porteños en particular. Incluso, no se suele pensar al joven como un colectivo vulnerable capaz de ser foco principal de políticas públicas, sino que se suele apuntar a los extremos anteriores o posteriores, léase a los niños, niñas y adolescentes y a las personas mayores. **La juventud termina siendo una etapa de transición entre la niñez y la adultez carente de derechos propios** independientemente de que la Constitución de la Ciudad (en su artículo 40) le garantice a la juventud **la igualdad real de oportunidades y el goce de sus derechos a través de acciones positivas que faciliten su integral inserción política y social y promueve su acceso al empleo, vivienda, créditos y sistema de cobertura social**.

Las medidas de acción positiva en relación a la vivienda, no han sido siquiera pensadas. **Los programas que existen**, como se ha visto en el desarrollo de este informe, **no logran resolver el problema de la primera vivienda y a raíz de ello, cada vez son más los jóvenes que no perciben a la vivienda propia como un objetivo alcanzable en su proyecto de vida**, cuestión que era casi indiscutible en las generaciones anteriores.

Desde esta Adjuntía creemos que resulta imperiosamente necesario implementar programas de políticas públicas orientadas a la problemática habitacional que los jóvenes padecen, ponderando el salario promedio y su capacidad crediticia. La dificultad que implica acceder a una vivienda torna fundamental la toma de medidas por parte del Estado, quien debe fomentar la participación de la juventud en el mercado y el acceso a la vivienda propia de este grupo etario que, actualmente, se ve severamente diezmado por esta problemática. Consideramos que el acceso a la vivienda es uno de los derechos fundamentales y una necesidad primaria para esta franja de la sociedad. **La labor del Estado, entonces, radica en satisfacer esas necesidades en pos de una Ciudad más amplia, equitativa e igualitaria**.

Justamente en este sentido es que cuestionamos conceptualmente la implementación de políticas para el acceso a una segunda vivienda en vez de priorizar aquellas que tiendan a la obtención de la primera. **Resulta necesario el fomento de la**

independencia y la autonomía personal de los jóvenes con políticas que estén destinadas a otorgarles las garantías necesarias para avanzar desde la perspectiva de crecimiento personal y no fomentando que sean los padres aquellos que compre una segunda vivienda para sus hijos, tal y como lo ha expresado el Banco Ciudad respecto de la nueva línea de créditos hipotecarios para segunda vivienda.

INTERROGANTES PARA AVANZAR

Del resultado del exhaustivo análisis llevado adelante en este informe y de las consideraciones finales que de este se desprenden, se pide al **Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y al Banco Ciudad de Buenos Aires que respondan los siguientes interrogantes.**

Sobre el Programa Primera Casa BA, al IVC:

1. Copia del Acta de Directorio que reglamenta actualmente la operatoria y que modifica y/o reemplaza el Acta Directorio n° 2452/D/2012, del 10 de abril de 2012.
2. Copia del Manual de Procedimiento vigente a la fecha.
3. Copia del convenio vigente entre el Banco Ciudad de Buenos Aires y ese Instituto de Vivienda.
4. Cantidad de solicitudes realizadas / presentadas por año, desde 2012 a la fecha.
5. Cantidad de solicitudes aprobadas por ese Instituto de Vivienda que fueron derivadas al Banco Ciudad de Buenos Aires por año, desde 2012 a la fecha.
6. Cantidad de créditos aprobados y autorizados a presentar propiedad por año, desde 2012 a la fecha.
7. Cantidad de créditos con viviendas presentadas por año, desde 2012 a la fecha, y estado actual de los créditos que aún no fueron escriturados.
8. Cantidad de créditos escriturados por año, desde 2012 a la fecha.
9. Presupuesto ejecutado por año, desde 2012 a la fecha.
10. Cualquier otra información que considere oportuna.

Además, se solicita que la información solicitada sea discriminada por tipo de crédito (tasa fija o UVA) y edad, especialmente respecto del grupo etario que va entre los 19 a 29 años.

Sobre el Programa Primera Casa BA al Banco Ciudad de Buenos Aires:

1. Copia del convenio vigente entre esa entidad y el Instituto de Vivienda la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
2. Cantidad de carpetas derivadas por el Instituto de Vivienda por año, desde 2012 a la fecha.
3. Cantidad de créditos aprobados y autorizados a presentar propiedad por año, desde 2012 a la fecha.
4. Cantidad de créditos con viviendas presentadas por año, desde 2012 a la fecha, y estado actual de los créditos que aún no fueron escriturados.
5. Cantidad de créditos escriturados por año, desde 2012 a la fecha.
6. Presupuesto ejecutado por año, desde 2012 a la fecha.
7. Cualquier otra información que considere oportuna.

Además, se solicita que la información solicitada sea discriminada por tipo de crédito (tasa fija o UVA) y edad, especialmente respecto del grupo etario que va entre los 19 a 29 años.

Sobre los créditos hipotecarios UVA al Banco Ciudad de Buenos Aires:

1. Copia de la reglamentación de la operatoria de los créditos UVA
2. Cantidad de carpetas recibidas desde la implementación de los créditos a la fecha.
3. Cantidad de créditos aprobados y autorizados a presentar propiedad por año, desde la implementación de los créditos a la fecha.
4. Cantidad de créditos con viviendas presentadas por año, desde la implementación de los créditos a la fecha, y estado actual de los créditos que aún no fueron escriturados.
5. Cantidad de créditos escriturados por año desde la implementación de los créditos a la fecha.

6. Presupuesto ejecutado por año desde la implementación de los créditos a la fecha.
7. Cualquier otra información que considere oportuna.

Además, se solicita que la información solicitada sea discriminada por tipo de crédito (tasa fija o UVA) y edad, especialmente respecto del grupo etario que va entre los 19 a 29 años.