

# El crédito hipotecario, cada vez más caro e inaccesible

Hay que ganar más de \$ 20.000 al mes y contar con un 50% del valor del inmueble.  
martes, 25 de marzo de 2014



La posibilidad de pagar un crédito hipotecario se está alejando cada vez más para quienes necesitan de esta herramienta como forma de acceder a la casa propia. Por ejemplo, en octubre de 2013, teniendo un ahorro previo del 50% del valor de un departamento de dos ambientes se necesitaba un ingreso de \$ 20.000 al mes para acceder a la cuota de un crédito hipotecario. Esto surge del último informe sobre el mercado inmobiliario realizado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

La situación empeoró desde octubre del año pasado si se tiene en cuenta el progresivo aumento de las tasas de los créditos como consecuencia de la suba general de tasas impulsada por el Gobierno.

En apenas un año, la tasa Badlar, que es la que precisamente ajusta las cuotas de los créditos a tasa variable, pasó de un módico 15% al actual 26%. Este es el punto de inicio a partir del cual se estructura el costo de un crédito hipotecario. Porque, sobre esa base, los bancos aplican, en general, un spread que oscila entre 3 y 5 puntos porcentuales, según los casos.

De todas maneras, el informe del gobierno porteño ilustra la situación de un empleado frente a la posibilidad de acceder al crédito. Hace tres años, "un trabajador varón con calificación profesional tenía un salario que le permitía acceder a la cuota de un préstamo para comprar un departamento de 2 ambientes. En cambio, en 2013, el salario de ninguna categoría ocupacional estuvo en condiciones de acceder a los ingresos requeridos para la compra mediante un crédito", señaló.

Sucede que entre ambos períodos los salarios se duplicaron pero la cuota de los créditos aumentó un 260 por ciento.

El análisis comparativo del informe corresponde a los meses de octubre de 2010 y 2013 para un crédito a 180 meses y una cuota equivalente al 40% del ingreso neto familiar disponible. El salario promedio corresponde a octubre de 2013 sobre datos de la Encuesta Anual de Hogares.

El panorama es desalentador especialmente cuando se confronta el pago de la cuota de un crédito con la de un alquiler. Un informe de Reporte Inmobiliario, de noviembre de 2013, ya indicaba que, el canon mensual de la hipoteca era "entre tres y cinco veces más caro que un alquiler".

Según el último informe de Reporte Económico, la consultora que dirige Alejandro Banzas, la variación del stock de préstamos hipotecarios estrictamente destinados a vivienda registró -en febrero de 2014- un retroceso de 845 millones de pesos (-3,7%).

El informe destaca que, en este momento, la única herramienta dinámica para el sector de la vivienda es el plan Procrear "que debería contar con un grado de información más detallada para un buen seguimiento", advirtió.

Finalmente, la consultora destacó que para este año no prevé una recuperación del crédito hipotecario en términos macroeconómicos. "Es de esperar una mayor morosidad de individuos en los bancos por un crecimiento desmedido de las cuotas que no se alinean con las subas de precios y salarios. Algo que, en definitiva, profundizará el déficit habitacional estructural", concluyó.