

## VIVIENDA e INGRESOS en el GRAN ROSARIO<sup>1</sup>

¿Cuánto tiene que ganar una familia del AGR para acceder a los créditos hipotecarios?

La reaparición del crédito hipotecario es una señal positiva para la economía y una buena noticia para quienes tienen la expectativa de cumplir “el sueño de la casa propia”. En el último trimestre de 2023, 134.000 familias alquilaron una casa o un departamento en el Gran Rosario (EPH – INDEC), lo que representa 25 de cada 100 hogares del aglomerado. Muchas de estas familias seguramente aspiran a ser propietarias. Acceder efectivamente al crédito y tomar la decisión de hacerlo depende de los ingresos de los demandantes potenciales, del precio de las viviendas y de las condiciones del crédito (tasas de interés, ajuste real y plazo de devolución). En este informe presentamos algunos ejemplos de la decisión que se les presentaría a los inquilinos del Aglomerado Gran Rosario (AGR) que potencialmente podrían solicitar un crédito hipotecario, comparando sus ingresos laborales actuales con la cuota inicial del préstamo y el alquiler que tendrían que pagar por la misma vivienda.

Planteamos tres escenarios de compra: para una persona que actualmente alquila y vive sola; para una pareja sin hijos; y para una pareja con uno o dos hijos (una familia de tres o cuatro miembros). En todos los escenarios se consideran únicamente aquellos hogares con al menos uno de ellos con ingresos formales, es decir, que sea un asalariado registrado. Utilizamos los microdatos de la EPH - INDEC sobre ingresos de los inquilinos en el AGR y datos de UDESA – MELI sobre precios de propiedades en venta y en alquiler en el centro de Rosario<sup>23</sup>. Como son varias las entidades bancarias que ofrecen los créditos, tomamos un promedio de las condiciones de los bancos que operan en Rosario<sup>4</sup>. Dado que los últimos datos de EPH - INDEC corresponden al último trimestre del año pasado, los ingresos fueron actualizados en base al Índice de Salarios de los trabajadores registrados que publica INDEC<sup>5</sup>.

- En el AGR 54.000 inquilinos viven solos (40,3%), de los cuales 45 de cada 100 son asalariados formales. La mitad de estos últimos tienen un ingreso laboral<sup>6</sup> de \$725.000 o superior y en abril pasado podrían haber alquilado un monoambiente de 33,1 m<sup>2</sup> en el centro de la Ciudad por \$150.000. Según datos de UDESA – MELI el precio de venta al cual se ofreció dicha propiedad rondaba los USD 48.900 en el mismo mes de abril. Por lo tanto, si se decidiese por comprarla, considerando que esta persona cuenta con un ahorro disponible equivalente a 20% del monto del inmueble, actualmente requeriría un préstamo de USD 40.000. En este caso la cuota inicial que enfrentaría sería de \$236.000, que representa 33% de su ingreso actual y 1,6 veces el alquiler.
- Analizando la decisión de compra de una pareja sin hijos, según EPH - INDEC 26.550 hogares que alquilan están integrados por parejas sin hijos menores de diez años (19,8%) y una cuarta parte de estos cuenta con al menos un miembro con empleo registrado. La mediana del ingreso laboral de las parejas con empleo registrado y que alquilan en el Gran Rosario es de \$842.000. Si la pareja vive en un departamento de 2 o 3 ambientes de 45,3 m<sup>2</sup>, en abril lo podría haber alquilado por \$200.000. Comprarla le costaría USD 71.000 y podría financiar el 80% de la operación con una cuota inicial de \$343.000, es decir, un monto 1,7 veces mayor que el alquiler actual. La cuota representaría 40% de los ingresos de la pareja, superando el 25% de requisito que piden los bancos.

<sup>1</sup> En este informe se presenta un análisis de la decisión de compra de una propiedad que se le presentaría a los hogares que alquilan en el Gran Rosario, comparando su situación de ingreso actual con la cuota inicial que pagaría por acceder al préstamo y el alquiler de la misma propiedad.

<sup>2</sup> Se utiliza la mediana del precio de venta por m<sup>2</sup> y la mediana del alquiler para cada tipo de propiedad ubicada en el centro de Rosario. En ambos casos corresponden a los valores del stock de avisos activos en Mercado Libre para el mes abril. En base a la mediana del alquiler y la mediana del alquiler por m<sup>2</sup> se calcula el tamaño de la propiedad. Tomando este último valor y multiplicándolo por el precio de venta por m<sup>2</sup> se calcula su precio de venta. Para más información consultar: <https://udesa.edu.ar/indices-mercado-libre>

<sup>3</sup> La información de alquileres se comparó con los informes que publica periódicamente el Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz para Rosario para chequear su consistencia.

<sup>4</sup> Se incluyen: Banco Hipotecario, Banco de Córdoba, Banco Santander, Banco ICBC, Banco Superville y Banco Nación.

<sup>5</sup> Los ingresos se ajustaron por la variación mensual de salarios entre noviembre 2023 y marzo 2024.

<sup>6</sup> El ingreso laboral se calculó como el ingreso total de la persona menos el ingreso no laboral.

- El último ejercicio propuesto consiste en ver la opción de compra por parte de una pareja con hijos. Según EPH, 40.000 hogares que alquilan en el AGR están compuestos por tres o cuatro miembros (29,9%) y 34,6% de estas familias cuenta con algún miembro con un empleo registrado. La mitad de estos hogares tienen un ingreso superior a \$773.000. Si actualmente quisieran alquilar un departamento de 69 m<sup>2</sup>, el alquiler en el centro de la Ciudad rondaría los \$320.000. Para comprar el inmueble, requieren una financiación de USD 99.000 por el 80% de su valor. La cuota inicial sería \$591.000, siendo 1,85 veces el alquiler actual. El ingreso familiar exigido para un crédito como este es de \$2,3 millones.

Los tres ejemplos planteados en este informe muestran que los hogares de ingresos medios -ubicados en el centro de la distribución de ingresos laborales- no alcanzan el nivel exigido por los bancos para acceder al crédito hipotecario. Sin embargo, esto no significa que estos créditos no tengan demanda dados los ingresos de los potenciales interesados en dejar de alquilar y comprar una vivienda.

Analizando los ingresos del tramo superior de los solteros que hoy alquilan en la Ciudad, se observa que recién a partir del decil 8 de la distribución –aquellos que poseen un ingreso formal que oscila entre \$891.000 y \$951.000- cumplen con el requisito de ingreso exigido, es decir, el 20% de los inquilinos solteros de mayores ingresos. Entre las parejas sin hijos, ningún hogar cuenta con ingresos suficientes porque al aumentar la cantidad de m<sup>2</sup> para este ejemplo, la cuota exigida excede el ingreso. De las parejas con hijos suponiendo un departamento de tantos metros cuadrados, solamente el 10% con ingresos más altos -con un ingreso promedio de \$2,4 millones- puede reunir los ingresos necesarios. Por tanto, es claro que, bajo estas condiciones de ingresos, precios de las viviendas y financiamiento, el crédito hipotecario es una opción de acceso a la vivienda propia para hogares de altos ingresos. No obstante, estas condiciones podrían ir mejorando en el corto o mediano plazo ampliando el alcance de los créditos hipotecarios. Un ejemplo son las recientes modificaciones introducidas por el BCRA en la normativa que regula estos créditos. Ahora la extensión del período de endeudamiento a causa de un aumento en la tasa de inflación no es más obligatoria para los bancos. Es una característica que queda a discreción de las entidades financieras. Esta modificación podría disminuir el costo del fondeo por parte de los bancos al hacer atractiva la securitización (venta de paquetes crediticios a inversores) y así bajar la tasa de interés para los demandantes potenciales.

En estos ejemplos hay que tener en cuenta, por un lado, que se están sumando únicamente ingresos laborales de los hogares que cuentan con al menos uno de sus miembros con un empleo registrado. Por lo tanto, no se incluyen ingresos provenientes de fuentes no laborales, como alquileres, intereses provenientes de alguna inversión, indemnización, seguro, etc. Por otro lado, tampoco se están incluyendo los ingresos de los padres, los cuales algunas entidades bancarias permiten sumarlos para cumplir con el requisito de ingresos.