Newletter Abril. Observatorio Segregación Residencial y Vivienda. CITRADIS.

Informe N° 3. Acceso a la vivienda en el Gran Buenos Aires.

Vergara Parra, A.

Cita:

Vergara Parra, A. (2014). *Informe N° 3. Acceso a la vivienda en el Gran Buenos Aires*. Newletter Abril. Observatorio Segregación Residencial y Vivienda. CITRADIS.

Dirección estable: https://www.aacademica.org/albano.blas.vergara/35

ARK: https://n2t.net/ark:/13683/pzsa/1MO

Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons.
Para ver una copia de esta licencia, visite
https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es.

Acta Académica es un proyecto académico sin fines de lucro enmarcado en la iniciativa de acceso abierto*. Acta Académica fue creado para facilitar a investigadores de todo el mundo el compartir su producción académica. Para crear un perfil gratuitamente o acceder a otros trabajos visite: https://www.aacademica.org*.

CITRADIS
Centro de Investigación en Trabajo, Distribución y Sociedad
www.citradis.com.ar

Observatorio Segregación Residencial y Vivienda

Informe Abril 2014

Acceso a la vivienda en el Gran Buenos Aires

El último informe del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires sobre Mercado Inmobiliario[1] de 2013 señala que los requisitos que debe cumplir un hogar promedio para solicitar y acceder a un préstamo hipotecario en el mercado privado de créditos es poseer un ingreso mensual de 20 mil pesos (de ello se infiere que el valor de una cuota rondaría entre 4 mil y 6 mil pesos) y contar un ahorro de aproximadamente el 50% del valor a precio de mercado del inmueble. Los datos del informe ponen en evidencia el constrictivo escenario en el cual se encuentran los hogares que quieren acceder a la vivienda mediante un crédito hipotecario en el presente contexto. Si tomamos como criterio de análisis que un hogar que quisiera acceder a un préstamo hipotecario debe destinar alrededor de un 30% de su ingreso total para desembolsar el valor mensual de la cuota, únicamente aquellos hogares que perciban más de 10 mil pesos mensuales por mes se encontrarían en condiciones de proyectar una solicitud de crédito. El **Cuadro 1** nos muestra que –*según datos de EPH-INDEC 2013*- del Total de Hogares del Gran Buenos Aires (4.2 millones aprox.) sólo el **25%** percibe ingresos mensuales por encima de dicha cifra. Es decir, únicamente este segmento, en principio, sería aquel que reúne el primero de los requisitos para un crédito hipotecario.

Por otro lado, en el extremo inferior de la distribución de ingresos se observa en 2013 que un **26%** de total de hogares percibe hasta 4 mil pesos y un **21%** entre $4.001 y $6.000. Es decir, ambos sub-conjuntos de hogares -*que suman alrededor de los 2 millones de hogares en el Gran Buenos Aires*- se encuentran prácticamente excluidos para el mercado privado de créditos puesto que, en el primer caso, [Hogares hasta 4 mil pesos] sus ingresos monetarios se destinan en su totalidad para la reproducción de necesidades básicas y elementales (alimento, transporte, vestimenta, etc.) y, en el segundo caso, los ingresos que pudieran destinar para el crédito serían insuficiente para constituir el monto mínimo del valor de una cuota. Otro aspecto importante a la hora de interpretar el actual contexto social relativo a la condiciones de acceso a la vivienda es la distribución propietarios de vivienda, inquilinos y otros (Régimen de Tenencia) que existe en el Gran Buenos Aires. Al respecto, los datos de EPH-INDEC nos muestran que de los hogares Inquilinos, Ocupantes y en otra Situación

[1] Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA (2013) "*Precio de oferta de ventas de casas*".

suman cerca de 1.3 millones y que casi la mitad de ellos percibe ingresos mensuales hasta 6 mil pesos. Por consiguiente, en términos cuantitativo esta cifra nos indicaría la magnitud actual de los hogares con problemas graves de vivienda que existe en el Gran Buenos Aires.

Para finalizar, si bien en los últimos años se han direccionado un conjunto de políticas públicas para atender las apremiantes demandas en materia de vivienda de este sector de la sociedad (Planes de Viviendas, Créditos Procrear, etc.) los vaivenes del mercado privado de créditos y viviendas y los problemas que añade al presente escenario socio-económico la puja creciente de precios (fundamentalmente de artículos alimentarios) restringen los alcances de tales políticas.

Cuadro 1. Distribución del Ingreso Total del Hogar según Aglomerado y Régimen de Tenencia. Aglomerado Gran Buenos Aires.

	Hasta $4.000	Entre $4.001 y $6.000	Entre $6.001 y $10.000	Mas $10.000	Total
Aglomerado					
Ciudad de Buenos Aires	18%	19%	28%	35%	100%
Partidos Conurbano	30%	22%	27%	21%	100%
Gran Buenos Aires	26%	21%	27%	25%	100%
Regimen de Tenencia de la Vivienda					
Propietario vivienda y/o terreno	26%	20%	27%	27%	100%
Inquilino-arrendatario	20%	24%	32%	24%	100%
Ocupante y otra situación	35%	24%	25%	16%	100%

Fuente: Elaboración propia en base a los datos de la Encuesta Permanente de Hogares EPH-Indec. Segundo Trimestre 2013.

Cuadro 2. Distribución del Ingreso Total del Hogar según Sexo-Nivel del Instrucción Jefe de Hogar y Cantidad de Miembros. Aglomerado Gran Buenos Aires.

	Hasta $4.000	Entre $4.001 y $6.000	Entre $6.001 y $10.000	Mas $10.000
Sexo Jefatura del Hogar				
Varón	51%	62%	68%	72%
Mujer	49%	38%	32%	28%
Total	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
Nivel de Instrucción Jefe de Hogar				
Hasta Secundario Incompleto	63%	56%	44%	29%
Secundario Completo y más	37%	44%	56%	71%
Total	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
Cantidad de Miembros del Hogar	**2,4**	**3,0**	**3,3**	**3,6**

Fuente: Elaboración propia en base a los datos de la Encuesta Permanente de Hogares EPH-Indec. Segundo Trimestre 2013.