

El mercado de viviendas en Argentina: funcionamiento y consideraciones distributivas

Federico Anzil – Diciembre de 2006

Documento Publicado en
<http://www.econlink.com.ar/mercado-viviendas>

Índice

- 1- Introducción
- 2- El mercado de la vivienda en Argentina
- 3- Funcionamiento del mercado: racionamiento del crédito
- 4- Impacto de las nuevas medidas de acceso al crédito
- 5- Algunas observaciones sobre el financiamiento de la compra de viviendas
- 6- Conclusiones
- 7- Bibliografía
- 8- Anexo

Resumen

Este trabajo analiza el funcionamiento de los mercados de la vivienda y su financiamiento. Se examina la situación habitacional en Argentina y se realiza un pequeño ejercicio de simulación para evaluar el impacto de las recientes medidas impulsadas por el gobierno argentino para favorecer el acceso al crédito. Del mismo se concluye que las medidas tendrán un escaso impacto en la situación habitacional y serán regresivas en materia distributiva. Por último se dan algunas recomendaciones a la hora de diseñar una política habitacional y se presentan las conclusiones.

1- Introducción

Las características del mercado de viviendas generan problemas que aquejan principalmente a los grupos de escasos recursos. El financiamiento de la vivienda es un elemento central dentro de toda política habitacional y también en el marco de la política distributiva y antiinflacionaria. A nivel general, dos aspectos resultan claves en el diseño de un esquema de financiamiento de la vivienda. Por un lado, se debe generar un marco que permita la canalización de fondos del mercado de capitales hacia el sector habitacional, que en principio se logra con una adecuada rentabilidad que atraiga inversiones. Por otro lado, debe existir una adecuada capacidad de pago de los potenciales prestatarios para que la población con menores ingresos no quede al margen del mercado de financiación de la vivienda.

Recientemente, el gobierno lanzó un conjunto de medidas destinadas a facilitar el acceso al crédito hipotecario para la adquisición de viviendas. Si bien una de las principales motivaciones de las medidas era atemperar el impacto de la suba del precio de los alquileres en el índice de inflación, en este trabajo se analizará el impacto de estas medidas en el mercado de la vivienda, teniendo en cuenta observaciones distributivas.

En la segunda sección se presentará resumidamente la situación habitacional en Argentina. En el tercer apartado, se analizará el funcionamiento de los mercados de la vivienda y se presentará un modelo de funcionamiento de los mercados de capitales que concluye que el racionamiento del crédito es endógeno cuando se presentan ciertas fallas de mercado. En la cuarta sección se brindarán algunas recomendaciones a la hora de diseñar una política habitacional. Por último se presentarán las conclusiones.

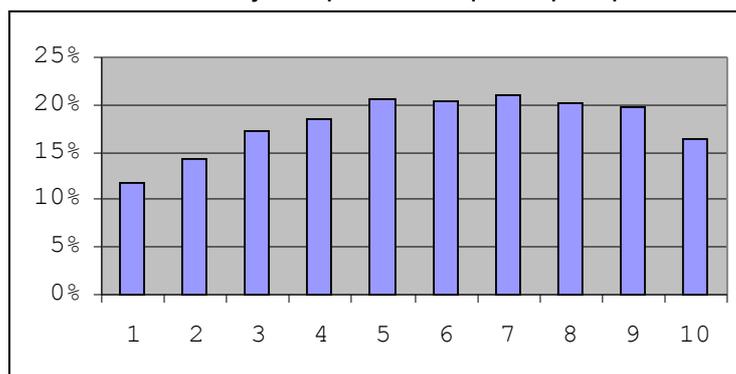
2- Situación habitacional en Argentina

En esta sección se presentará una visión de la situación habitacional en Argentina.¹ De los datos analizados se desprende que el 9% de la población se encuentra en situaciones irregulares de tenencia de la vivienda. Estos son principalmente propietarios de la vivienda que habitan, pero no del terreno, situación que caracteriza las condiciones habitacionales deficitarias de vastos sectores urbanos constituida por los asentamientos irregulares que se desarrollaron y crecieron a partir de la usurpación de tierras, en su mayoría fiscales, no ocupadas y sin trazado ni infraestructura urbana.

El porcentaje global de inquilinos es del 14.3%. El porcentaje de las familias pobres que alquila es del 11%, mientras que el porcentaje de familias no pobres que alquila es del 20%. Esto no significa que los estratos más pobres tengan mayores porcentajes de propietarios, sino que refleja el hecho de que gran cantidad de familias pobres se encuentra en situaciones irregulares de tenencia de la tierra.

Según los deciles, la población que alquila va aumentando hasta el séptimo decil, para luego disminuir nuevamente en los deciles más elevados por una mayor participación de los propietarios.

Gráfico 1: Porcentaje de población que alquila por deciles



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC

El porcentaje de hogares en situación deficitaria (viviendas precarias y/o condiciones de hacinamiento) es cercano al 20%.

Tabla 1: Hogares según situación habitacional

Hogares según situación habitacional	
<i>Situación habitacional</i>	%
Total nacional	100,00
Hogares y población que padecen situaciones deficitarias	19,80
Viviendas precarias irrecuperables	3,00
Viviendas precarias recuperables	7,60
Hacinamiento por cuarto (mas de dos personas por cuarto)	6,60
Hacinamiento de hogar (mas de un hogar por vivienda)	2,60
Hogares no deficitarios	80,20

Fuentes: INDEC y Sistema de Información, Monitoreo y Evaluación de Políticas Sociales (SIEMPRO)

¹ Los datos se basan en la encuesta permanente de hogares realizada por el INDEC. (EPH continua del primer semestre de 2006), y en las encuestas de condiciones de vida del Programa Sistema de Información, Monitoreo y Evaluación de Programas Sociales SIEMPRO y censo 2001 del INDEC.

Tabla 2: Condición de tenencia y estado de la vivienda

<i>Condición de tenencia</i>	<i>Viviendas irrecuperables</i>	<i>Viviendas recuperables</i>	<i>Viviendas no deficitarias</i>
Situaciones legales de tenencia	37,8	60,6	82,3
Propietario de vivienda y terreno	33,1	48,6	68,1
Inquilino	3,3	11,6	13,3
Relación de dependencia	1,4	0,4	0,9
Situaciones irregulares de tenencia	62,2	39,4	17,7
Ocupante por préstamo	21,2	19,1	10,3
Ocupante de hecho	9,7	3,8	0,9
Propietario sólo de la vivienda	28,6	12,4	3,5
Sin especificar	2,8	4,1	3
Total	100	100	100
	267978	679730	8010414

Fuentes: SIEMPRO e INDEC

El 39% de los hogares que habitan viviendas recuperables (viviendas en situación deficitaria pero que pueden ser mejoradas) y un poco más del 60% de los que ocupan unidades irrecuperables tienen condiciones irregulares de tenencia ya que o le han prestado la vivienda que ocupan, o la han ocupado de hecho o son propietarios de la vivienda pero no del terreno sobre el cual se asienta.

3- Funcionamiento de los mercados de la vivienda: Racionamiento del Crédito

El mercado de las viviendas tiene características que lo distinguen de la mayoría de los mercados de bienes. Estas características que lo hacen único tienen que ver con cuestiones de la oferta como de la demanda.

Una casa o departamento es un bien con una vida útil inusualmente larga durante la cual está fijo geográficamente. La producción de nuevas casas representa una pequeña parte de la oferta total de viviendas, por lo que la influencia de oferta adicional es de naturaleza marginal en el corto plazo.²

Por todo esto, se considera que el mercado de viviendas tiene una limitada elasticidad de oferta en el corto plazo, mientras que la demanda se caracteriza por una combinación de una alta elasticidad ingreso y una pequeña elasticidad precio.

Estos factores provocan que los equilibrios de corto plazo resulten en alquileres y precios más caros que en el largo plazo durante períodos de rápido crecimiento económico, al mismo tiempo que se producen sustanciales ganancias de capital para los propietarios de viviendas³. La situación actual del mercado argentino replica este comportamiento de precios crecientes en un período de elevado crecimiento económico.

Los costos de producción por unidad son inusualmente altos y el precio de una vivienda representa varias veces el ingreso anual de un trabajador, por lo que una familia que no es propietaria usualmente debe recurrir al crédito para financiar la compra de una vivienda.

Sin embargo, como veremos más adelante, en el mercado de capitales se puede presentar una situación que provoca un racionamiento del crédito para la compra de viviendas, debido principalmente a fallas intrínsecas de los mercados de capitales, que se ven acentuadas en el mercado de viviendas

² Cullingworth (1967)

³ Lindbeck, A (1967)

Racionamiento del Crédito

Una característica de los mercados de crédito es que el tipo de interés que reciben los que depositan su dinero es mayor al que los bancos esperan obtener de los préstamos, que es igual a la tasa de interés contractual multiplicada por la probabilidad de repago.⁴ Se presenta una situación de información imperfecta o asimétrica, en la cual los potenciales tomadores de fondos tienen mayor información sobre su propio riesgo de incumplimiento que los bancos. En esta situación, se puede demostrar que se produce una situación de racionamiento del crédito endógenamente.

El modelo desarrollado por Stiglitz-Weiss considera una economía con un banco y un grupo de prestatarios, cada uno de los cuales tiene un proyecto de un período en el cual puede invertir. Cada proyecto requiere un monto de fondos, L . Cada prestatario debe dar una garantía C de un valor menor al monto que requiere el proyecto ($C > L$).

Se supone que cada proyecto tiene una distribución de pagos $F(R, X)$, donde R son los ingresos generados por el proyecto (que son asumidos idénticos entre proyectos) y X es un parámetro que mide el grado de riesgo del proyecto. Los proyectos rinden R ó 0 , el prestatario no puede afectar R . Un mayor valor de X representa un mayor nivel de riesgo.

El prestamista recibe un monto fijo de préstamos L , a la tasa de interés contractual r , y no paga el préstamo si los ingresos R más el valor de la garantía C no alcanzan para repagar el crédito. El banco recibe ya sea el total del monto contratado $(1 + r)L$ o bien $R + C$, por lo que el ingreso del banco está dado por:

$$\text{Max } \{R+C; (1+r)L\}$$

Mientras que los retornos del prestatario vienen dados por

$$\text{Max}\{R-(1+r)L; -C\}$$

Stiglitz y Weiss muestran que para un interés contractual dado, existe un valor crítico de X , X^* , tal que el potencial prestatario va a invertir solo si $X > X^*$.

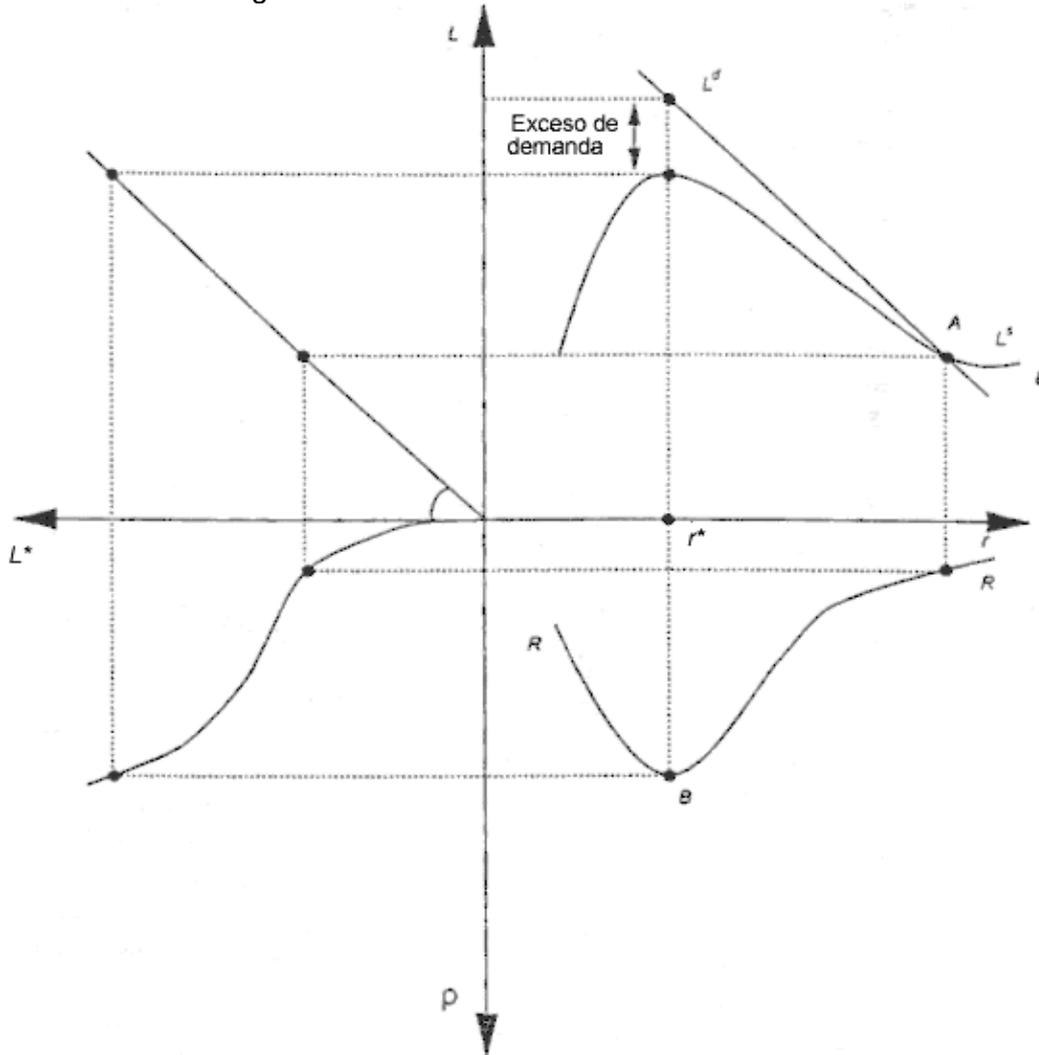
También demuestran que un aumento en la tasa de interés r da lugar a dos tipos de efectos:

- 1- Selección Adversa: mientras mayor sea el grado de riesgo de los potenciales inversores, menos prestatarios con elevado riesgo serán excluidos del mercado.
- 2- Riesgo Moral: los prestatarios son inducidos a elegir proyectos con mayor riesgo.

Esto puede ser observado en el siguiente gráfico (tomado de Agénor 2000)

⁴ Agénor Pierre Richard (2000)

Gráfico 2: Modelo de Stiglitz-Weiss



Tomado de Agenor (2000) p. 66

En el gráfico, el cuadrante noreste muestra la demanda de préstamos L_d , y la oferta de préstamos L_s , ambas en función de la tasa de interés r . La demanda de fondos tiene la forma normal, mientras que la oferta de fondos está relacionada positivamente con la tasa de interés sólo hasta determinado nivel de ésta, a partir de este nivel, los efectos de selección adversa y riesgo moral son tan fuertes que implican una menor oferta de créditos.

El retorno esperado del banco, R , es el producto entre la tasa de interés r y la probabilidad de repago. Debido a los efectos mencionados, a partir de la tasa r la probabilidad de repago cae más que el aumento de la tasa de interés, a partir de r^* . La relación entre R y r está representada en el panel sureste.

El valor de la tasa de interés que asegura la igualdad entre la oferta y la demanda de fondos está indicado por el punto A, sin embargo, el equilibrio con crédito racionado ocurre al nivel de interés r^* , en el cual el retorno del banco R es el máximo. La tasa de interés que vacía el mercado no es óptima para el banco, debido a que a ese nivel las ganancias R son menores que en r^* , y también es ineficiente, porque los prestatarios con alta probabilidad de repago salen del mercado y son reemplazados por aquellos con alta probabilidad de default. La tasa de interés r^* que no vacía el mercado es óptima y eficiente, porque los ingresos del banco están en el máximo nivel y los prestatarios con alto riesgo de incumplimientos salen del mercado.

Entonces, bajo una situación de información imperfecta, las tasas de interés están por debajo de las que vacían los mercados aún bajo condiciones competitivas. Este simple modelo puede ser útil para comprender el funcionamiento del crédito en el mercado argentino, en el cual el crédito está severamente restringido, especialmente para las familias de menores recursos y por lo tanto con una mayor X.

Es clara entonces la insuficiencia del binomio ahorro previo/crédito hipotecario para concretar el acceso a vivienda de los sectores de menores ingresos, aunque esto sí puede ser factible en los estratos de ingresos mas elevados.

4- Recientes Medidas de Acceso al Crédito

El gobierno nacional anunció recientemente un plan para facilitar el acceso al crédito hipotecario para quienes deseen adquirir su primer vivienda. La medida se mostró como una posibilidad para reducir la presión alcista de los alquileres, un componente relativamente importante dentro del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Este proyecto crea la figura de un nuevo sujeto de crédito: los inquilinos que hayan pagado puntualmente 8 meses de alquiler, quienes accederán a un crédito hipotecario cuyo monto asciende a 125 veces el monto del alquiler, para la compra de una vivienda o para la construcción de una vivienda en un terreno propio.

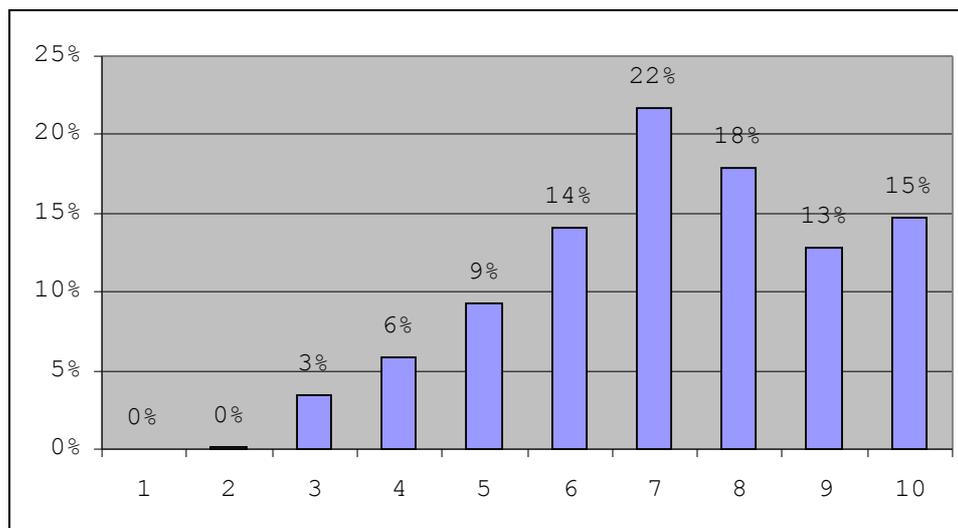
Las nuevas líneas de crédito anunciadas por varios bancos ofrecen recortes en las tasas de interés en relación a las ofrecidas anteriormente (bajan a un promedio de 10,4% anual de costo financiero total), alargamiento de los plazos (hasta 30 años), financiando el 100% del inmueble a adquirir con tasas fijas en la mayoría de los casos. Además toman como nuevo sujeto de crédito a los inquilinos que cuenten con contrato de alquiler y que hayan pagado regularmente su alquiler durante los últimos 8 años.

Se realizó un pequeño ejercicio de simulación basado en los datos de la Encuesta Permanente de Hogares para la ciudad de Buenos Aires y los partidos pertenecientes al Gran Buenos Aires. Para este ejercicio se partió de de la serie Evolución del Precio del Metro Cuadrado en Operaciones de Venta, elaborada por el Banco Hipotecario y publicada por el Banco Central⁵, y teniendo en cuenta la incidencia del terreno y el aglomerado en el que se encuentra cada familia se supuso un precio del metro cuadrado variable de acuerdo a cada decil de ingreso. Los metros cuadrados del modelo varían según la cantidad de ambientes que tiene la vivienda actual, comenzando por una vivienda de 21 metros cuadrado para el primer decil de familias con una sola habitación. De este modo, se obtuvo un precio de mercado estimado de la vivienda actual de cada familia, y se comparó este valor con el monto del crédito al que tendría acceso la familia. La estimación indica que aproximadamente el 7,8% de la población que actualmente alquila tendría acceso a un crédito de este tipo, concentrándose el 90% de los potenciales prestatarios en los deciles 5 a 10 (ver gráfico 3).

Se estima que los potenciales prestatarios son el 21,2% del total de personas que alquila. Sin embargo, los beneficiarios de los nuevos créditos se concentran en los deciles mas elevados.

⁵ Ver anexo A4

Gráfico 3: Porcentaje de individuos de cada decil que se ven beneficiados por las nuevas medidas de acceso al crédito



Fuente: Elaboración propia con datos del INDEC y estimaciones propias

Se observa claramente que las medidas mejoran el acceso al crédito de los sectores con mayor poder adquisitivo, al otorgarles mejores condiciones con respecto a la situación anterior a las medidas, siendo mínimo el porcentaje de individuos de los deciles mas bajos que se ven beneficiados por las medidas, por lo que el impacto global es netamente regresivo.

5- Algunas consideraciones para mejorar el financiamiento de la compra de viviendas

Hay varias consideraciones a tener en cuenta a la hora de diseñar un programa de acceso a la vivienda.

- Se debe separar la porción del mercado de vivienda que carece de suficiente capacidad adquisitiva y puede mejorar su posición con una contribución estatal, de aquella porción con capacidad de pago que puede ser atendida con mecanismos de mercado por los intermediarios privados.
- Para los sectores de menores ingresos, la política habitacional debe basarse en la combinación de tres elementos:
 - o El ahorro previo o alguna expresión del esfuerzo propio.
 - o Un subsidio estatal directo a la demanda de vivienda
 - o Un crédito hipotecario

Para las familias con suficiente capacidad adquisitiva, el binomio ahorro y crédito puede ser suficiente en un mercado eficientemente movilizado e integrado al mercado de capitales, mientras que en los sectores más pobres el acceso a la vivienda debe apoyarse en la ayuda estatal.

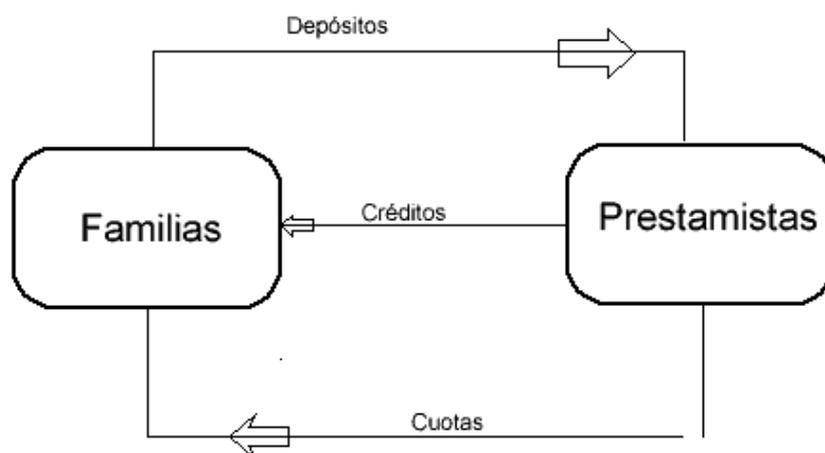
Se considera que los subsidios a la demanda son claramente más eficientes que los subsidios a la oferta en la forma de viviendas provistas por el estado, debido a que significan menores pérdidas en la soberanía del consumidor y menores costos en la facilitación de una vivienda.⁶

⁶ Gonzáles Arrieta (2005)

Reformas en el mercado de capitales

El modelo más tradicional de movilización de recursos financieros para la vivienda es aquel que se basa en la intermediación del sistema financiero:

Gráfico 4: Modelo simple de intermediación financiera



Fuente: Gonzales Arrieta (2005)

En él participan bancos o entidades financieras de espectro múltiple –es decir, que financian diversas actividades, incluida la habitacional- o instituciones financieras especializadas es otorgar créditos hipotecarios para la vivienda.⁷ Como fuente primaria de fondos para este propósito, estas últimas captan los ahorros de las familias, principalmente mediante depósitos a plazos relativamente cortos.

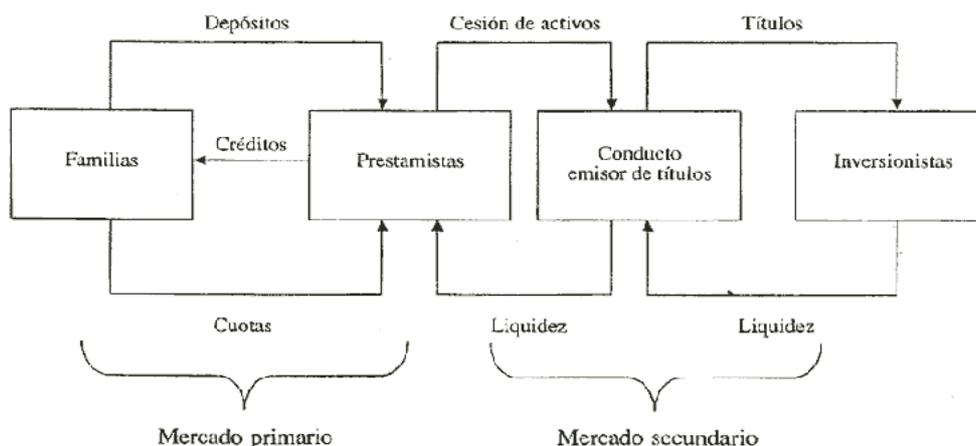
Los créditos originados por estas instituciones permanecen como activos en sus balances durante todo el período de vigencia. Las instituciones prestamistas también se encargan de la administración y cobranza. Es decir que desempeñan todas las funciones del proceso hipotecario: captación de recursos y originación y administración de los créditos. El hecho de que estas instituciones otorguen créditos de largo plazo con ahorros de corto plazo conlleva riesgos de descalce de plazos, y posiblemente de tasas. Estos riesgos se concentran en las instituciones prestamistas.

En el gráfico 4 se presentó un esquema simple del mercado del crédito para la compra de viviendas en el cual los prestamistas se encargan de la captación de depósitos, la originación de créditos y la cobranza de los mismos. Con miras a atraer mayores recursos financieros hacia el sector vivienda, teniendo en cuenta que los mercados de capital cuentan con nuevos agentes inversionistas y más fondos de largo plazo, se viene prestando a creciente atención a otro modelo de movilización de recursos, que se basa en el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas, en el cual los créditos para hipotecas son primero vendidos, por ejemplo a entes especializados en adquirir hipotecas de diferentes prestamistas, con cuyo respaldo se emiten títulos y valores que son adquiridos por inversionistas (generalmente institucionales) en los mercados de capital⁸.

⁷ Gonzáles Arrieta (2005)

⁸ Gonzáles Arrieta (2005)

Gráfico 5: Modelo de movilización de recursos financieros



Fuente: Gonzáles Arrieta (2005)

Este proceso de cesión de hipotecas establece un vínculo entre el financiamiento de la vivienda y los mercados de capital, lo que favorece la transformación de plazos. En la versión más sofisticada de este modelo se produce una tendencia hacia la especialización de funciones dentro del proceso hipotecario: la institución prestamista pasa a ser fundamentalmente un ente que origina créditos cuyos riesgos son trasladados y difundidos en el mercado de capital, diversificando sus fuentes de recursos e incluso traspasando la administración de los créditos a entes especializados que puedan surgir.

La descripción anterior es muy simplificada y sirve fundamentalmente para subrayar las diferencias entre un modelo de intermediación financiera y un modelo de movilización de recursos. Existen otras variantes, como son la creación de fondos de vivienda o la obtención de recursos de las instituciones financieras mediante la emisión de títulos valores, que también sirven para establecer vínculos con el mercado de capitales.

Estas sofisticaciones no deben apuntar a reemplazar al modelo tradicional de intermediación, sino que deben complementarlo, lo que dará lugar a un esquema en el cual se obtengan recursos tanto del mercado financiero como del mercado de capitales.

En Argentina, el proceso de securitización de hipotecas tuvo un muy incipiente desarrollo, con emisiones de bonos securitizados con respaldo de hipotecas. Algunas trabas para el crecimiento de este mercado han sido la propia debilidad del mercado primario de hipotecas y las recientes crisis financieras que deterioraron las carteras de crédito hipotecario y generaron incertidumbre para inversiones de largo plazo.⁹

Ahora bien, para poder continuar concurrendo al mercado financiero y al mercado de capitales, el sistema financiero de vivienda tiene que hacerlo con instrumentos (depósitos, hipotecas, bonos) aislados de subsidios. La necesidad de ausencia de subsidios está relacionada con las posibilidades de establecer vínculos con los mercados de capital. Asimismo, para lograr la captación de ahorros, es indispensable que dichos ahorros tengan una rentabilidad positiva en términos reales. Se debería intentar asegurar que los instrumentos financieros de financiación sean autosostenibles en el largo plazo, de lo que se desprende que debe prevalecer el criterio de rentabilidad.

⁹ Gonzáles Arrieta (2005)

Pero por otro lado, esto no asegura que los sectores de bajos recursos tengan acceso a las oportunidades de financiamiento que genere este sistema. En la política pública de América Latina hay una corriente de reconocimiento casi generalizada de que el binomio ahorro y crédito en condiciones de mercado es insuficiente para atender las necesidades de vivienda de grandes sectores de la población. En estos sectores, la tarea del estado resulta decisiva.

6- Conclusiones

Resulta claro que es necesario diseñar estrategias integrales de largo plazo para brindar soluciones en materia habitacional a los sectores de escasos recursos. En este sentido, las recientes medidas no van en la dirección correcta ya que su impacto es escaso y está concentrado en los deciles elevados.

El mercado de la vivienda y su financiamiento requieren consideraciones especiales, en particular en situaciones de elevado crecimiento económico como la que actualmente está atravesando Argentina, ya que las características de este mercado provocan fuertes oscilaciones en precios y alquileres.

Se deben buscar vías para fortalecer las relaciones entre las instituciones generadoras de crédito hipotecario y las instituciones que captan el ahorro del público, que permitan mitigar situaciones de racionamiento del crédito. Por otra parte, la acción del estado se debe focalizar exclusivamente en los sectores de bajos recursos que actualmente no participan en el mercado, complementando al sistema privado de financiación de la vivienda.

8- Bibliografía

Agenor Pierre-Richard (2000), *The Economics of Adjustment and Growth*, Academic Press, 2000, chap. 2.

Cullingworth, J. B. (1967) "Housing and Labour Mobility" *The Economic Problem of Housing*, Nueva York 1967

Coremberg, Ariel A. (2000), "El Precio de la Vivienda en Argentina, un Análisis Econométrico de sus Determinantes Fundamentales", *Papeles de Población*, Universidad Autónoma del Estado de México. 2000

Departamento de Economía (2006), *Informe Mensual de Coyuntura Económica, Agosto de 2006*, Universidad Católica Argentina, Facultad de Ciencias Sociales y Económicas 2006

González Arrieta, Gerardo M. (2005) "El Crédito Hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina", *Revista de la CEPAL*, Abril 2005

Lindbeck, Assar. (1967) "Rent Control as an Instrument of Housing Policy" *The Economic Problem of Housing*, Nueva York 1967

9- Anexo: Tablas y Datos Utilizados en el Análisis

Tabla A1: Régimen de tenencia

<i>tenencia</i>		
propietario de la vivienda y el terreno	44423	67,8%
propietario de la vivienda solamente	4286	6,5%
inquilino	9399	14,3%
ocupante por pago de impuestos/expensas	1668	2,5%
ocupante en relación de dependencia	320	0,5%
ocupante gratuito con permiso	3972	6,1%
ocupante sin permiso	231	0,4%
otro	957	1,5%
otro	254	0,4%
total	65510	

Tablas A2: régimen de propiedad según línea de pobreza

<i>alquila</i>			
<i>línea de pobreza</i>	<i>0 (no)</i>	<i>1 (sí)</i>	<i>suma</i>
1 (pobre)	5344	665	6009
2 (no pobre)	13863	3492	17355
	19207	4157	

<i>alquila</i>	
pobre	11%
no pobre	20%

Tabla A3: ingreso, pobreza e inquilinos según deciles

	itf	pobreza	tota l	% alquiler	
1	260,780749	1,277005348	2805	328	12%
2	469,781961	1,483137255	2550	364	14%
3	655,143687	1,592951201	2582	443	17%
4	846,881497	1,721413721	2405	447	19%
5	1050,41903	1,830641641	2291	474	21%
6	1303,88939	1,912225705	2233	455	20%
7	1626,79096	1,969113697	2234	469	21%
8	2055,72399	1,990366089	2076	418	20%
9	2764,95468	1,999507389	2030	403	20%
10	5224,09572	1,999471179	1891	309	16%
			23097		

A4- Datos y Supuestos Utilizados en la Simulación

Los datos de Ingreso Total del Grupo Familiar, individuos pertenecientes a cada grupo familiar, deciles, cantidad de habitaciones por unidad habitacional y aglomerados fueron obtenidos de la EPH continua del primer semestre de 2006.

Precios Utilizados del Metro Cuadrado de una vivienda para la ciudad de Buenos Aires:

Primer decil: \$1500. Luego el precio aumenta linealmente según cada decil hasta llegar a los \$3500 por metro cuadrado para el último decil. (Fuentes de Datos: Evolución del Precio del Metro Cuadrado en Operaciones de Venta, serie elaborada por el Banco Hipotecario y publicada por el BCRA; y datos de Reporte Inmobiliario)

Cantidad de Metros Cuadrados de las Viviendas:

21 metros cuadrados si la vivienda actual del grupo familiar tiene una habitación. 30 si tiene dos y 40 si tiene 3. Este valor se ajustó de acuerdo a cada decil, llegando a 110 metros cuadrado para una familia de tres habitaciones en el último decil

Incidencia del terreno en el monto total de la vivienda:

30% para el Gran Buenos Aires y 35% para la Ciudad de Buenos Aires. (Reporte Inmobiliario)

Porcentaje de Ingresos destinado a alquiler:

55% (este dato es suministrado como promedio para el Gran Buenos Aires por un informe del sector de la Universidad Católica Argentina).

Monto del Crédito Hipotecario:

125 veces el alquiler estimado. Dato de las condiciones de las nuevas líneas de crédito aprobados por el gobierno.

Se consideran beneficiarios de las nuevas medidas a todas las personas pertenecientes a un grupo familiar que actualmente alquila una casa o departamento y tiene la opción de acceder a un crédito de un monto similar o mayor al costo estimado de una vivienda de similares condiciones a la que actualmente habita, en condiciones regulares de tenencia.