

EL PUNTO DE PARTIDA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN 2024

EL PUNTO DE PARTIDA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN 2024

“Los jóvenes de hoy ya no quieren ser propietarios, viven viajando y gastando en tostadas de palta”, fue algo que se dijo mucho sobre los *millennials* en la última década, especialmente en Europa, Estados Unidos y Australia, donde los mercados hipotecarios están más desarrollados. Se escribió mucho en diferentes medios, como Bloomberg, The Guardian, la revista Glamour o CNBC, por citar solo algunos, acerca de cómo los hábitos de consumo de los *millennials* eran la causa de que no pudieran acceder a la vivienda en propiedad.

En Argentina, la discusión comenzó algo más tarde, posiblemente porque acá falta un factor clave que imposibilita cualquier deseo de propiedad, el crédito hipotecario. Pero ahora que el sistema bancario comenzó a ofrecer créditos, esta discusión tomó algo más de notoriedad. Una semana después de que los primeros bancos comenzaran a anunciar sus líneas de financiamiento, se hizo viral el comentario de una usuaria de Tik Tok que planteaba que los jóvenes

no pueden acceder a la vivienda en propiedad debido a que realizan un gasto excesivo en consumos que podrían categorizarse como no esenciales, para resumir.

Ahora bien, esto tiene un sustento fáctico, que es que la cantidad de jóvenes propietarios es menor año a año. Según los datos reportados por SEDLAC, entre principios de la década del 2000 y la actualidad (varían los años según cada país), el porcentaje de hogares propietarios se redujo, en promedio, 6% a nivel nacional, pero 14% entre los hogares con jefe de hogar en el rango de los 25 a 40 años. Es decir, la caída en el porcentaje de hogares propietarios jóvenes más que duplicó a la caída nacional promedio. Solo se registró crecimiento en Paraguay, y menor al nacional.

En Argentina, el porcentaje de hogares propietarios cayó 7%, pero 18% si solo se analizan los hogares jóvenes. A fines de 2022 (último dato comparable analizado por SEDLAC), menos de la mitad de los hogares jóvenes eran dueños de la vivienda que habitaban.

		Con jefe/a entre 25 y 40 años		Total país	
		%	Variación	%	Variación
Argentina	2003-II	56,9	-18%	72,6	-7%
	2022-II	46,3		67,5	
Bolivia	2002	51,7	-11%	64,5	-1%
	2021	46,0		63,7	
Brazil	2004	64,1	-13%	73,7	-5%
	2022	56,0		69,8	
Chile	2003	45,4	-22%	65,6	-13%
	2022	35,3		57,0	
Colombia	2008	48,9	-27%	64,7	-15%
	2021	35,9		55,1	
Ecuador	2003	50,1	-6%	66,5	4%
	2022	46,9		69,1	
México	2002	58,4	-11%	72,6	-4%
	2022	51,8		69,6	
Paraguay	2003	69,3	2%	77,5	3%
	2021	70,4		80,0	
Perú	2003	60,2	-19%	74,6	-10%
	2022	48,7		67,5	
Uruguay	2006	38,4	-19%	60,7	-13%
	2022	31,2		53,0	

Fuente: Elaboración propia en base a SEDLAC

Ahora bien, ¿esto es el reflejo de una elección o de una coyuntura macroeconómica compleja? Si fuera el primer caso, los jóvenes efectivamente estarían decidiendo no ser propietarios porque priorizan otros consumos, otras experiencias, menos ligadas a estar atados a un lugar, con capital hundido y con plazos más cortos. Si fuera lo segundo, deja de ser importante la voluntad de las personas, porque los limitantes económicos son mayores. Es decir, sin crédito hipotecario, sin capacidad de ahorrar y sin perspectivas de largo plazo, aun queriendo sería difícil acceder a la propiedad.

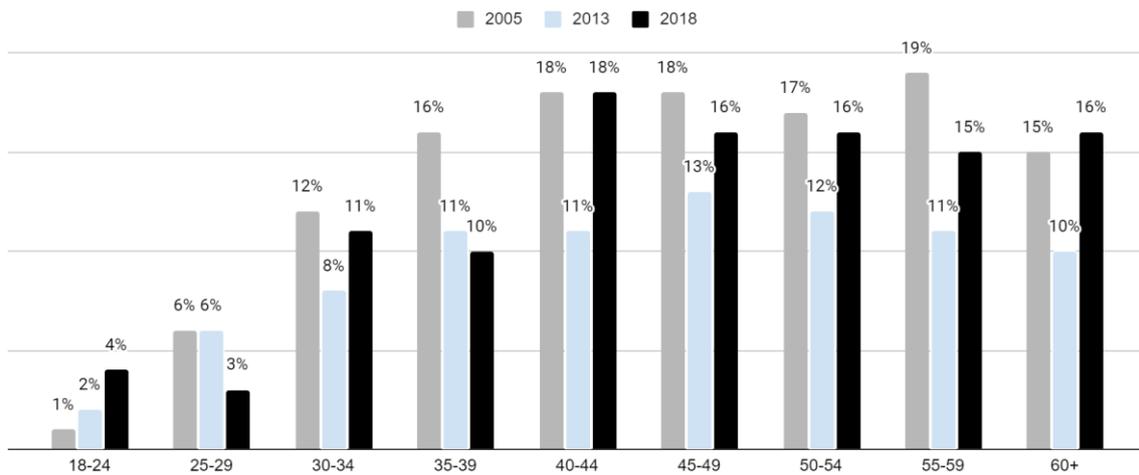
Entre 2020 y 2022, el Banco Central de la República Argentina llevó a cabo una serie de encuestas dirigidas a estudiantes de escuela secundaria con el propósito de educarlos en temas financieros. A pesar de que la mayoría de los estudiantes reportó dificultades significativas para ahorrar a largo plazo, la vivienda se identificó como el destino principal de dicho ahorro, incluso entre aquellos que aún son adolescentes. Este hallazgo destaca la persistente aspiración hacia la propiedad de vivienda a lo largo del tiempo.

Cuando se les preguntó a los encuestados urbanos sobre cómo usarían sus ahorros si tuvieran suficientes, el 32,6% mencionó que sería para adquirir una vivienda. En contraste, este porcentaje

descendió al 30% entre los encuestados de zonas rurales. Los estudiantes urbanos mostraron una preferencia clara por la vivienda como destino de sus ahorros hipotéticos, mientras que en las zonas rurales la educación apareció como la prioridad principal. Esto sugiere que la percepción de la facilidad de alcanzar metas educativas puede ser mayor en entornos urbanos, mientras que la vivienda se percibe como más accesible en áreas rurales, explicando así las diferencias en las prioridades.

Una de las principales barreras para alcanzar la meta de la vivienda propia es el acceso al financiamiento. En la edición 2018 de la Encuesta Nacional de Gasto de los Hogares, sólo el 14% de los hogares accedieron a financiamiento para refaccionar, ampliar, construir o comprar vivienda, siendo aún menor entre los menores de 35 años. Entre 2005 y 2013, se observó una tendencia a la baja en el acceso al financiamiento, seguida de una recuperación hasta 2018. Sin embargo, el acceso para el segmento de 35-39 años no se recuperó, con solo un 10% accediendo a financiamiento en 2018, comparado con el 16% en 2005. En resumen, el acceso al financiamiento para vivienda ha disminuido entre los hogares jóvenes, especialmente notorio en aquellos menores de 35 años.

Hogares que declaran haber financiado la compra, construcción o refacción de su vivienda



Fuente: elaboración propia a partir de datos de ENGHo-INDEC

La posibilidad de ser propietario podría pensarse que sigue siendo uno de los deseos principales de las personas, sean jóvenes o no. Esta afirmación es válida para Argentina y para casi cualquier sociedad occidental. El problema, sin embargo, es la posibilidad de acceder, y ahí es donde ese deseo pasa a ser solo eso, y no una expectativa concreta. El crédito hipotecario puede ser el camino para acercar esa expectativa al deseo.