

Reporte Abcdinmobiliario

Noviembre de 2017 - Número 179

“Análisis estadístico con información objetiva sobre la evolución del Mercado Inmobiliario de Argentina”

Documento elaborado por por: Cdi Consultora

Autor: MDI Dr. Juan Carlos Franceschini

SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

Indice de Demanda Inmuebles Cdi Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda

Autor: Dr. Juan Carlos Franceschini

Cdi Consultora

(C1419GRB) Buenos Aires
Tel: (54 11) 4504-7874
cdi@cdiconsult.com.ar

Indice de Demanda Inmuebles Cdi (IDI Cdi)

Este indicador trata de reflejar la evolución que ocurre en el mercado de la demanda de inmuebles, a partir de la evolución de la recaudación mensual del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles (Ley Nro N° 23.905), cuyo artículo 7° dispone la aplicación del mismo ... "sobre las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en el país"..., realizadas por personas físicas y sucesiones indivisas (art. 8), cuya tasa del impuesto es del 15 %, es decir, el (1,5%) de la transacción. Además, dicho indicador se compone considerando la evolución del precio promedio de los inmuebles a nivel nacional, elaborado por Cdi.

Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda

Este indicador mide el esfuerzo que realiza un grupo familiar medio del AMBA, para acceder a una vivienda. Se compone de la resultante del comportamiento de las tres variables que son claves en la posibilidad de compra, y por lo tanto, de la evolución de la demanda, tales como, el ingreso medio del grupo familiar, el precio del inmueble y la tasa de financiación hipotecaria. Esta estadística refleja el porcentaje del ingreso del grupo familiar que tiene que ser destinado a la compra de una vivienda, conforme plazos de financiación de mercado.

Indice de Demanda Inmuebles Cdi (IDI Cdi)

El *Indice de Demanda Cdi (IDI Cdi)* tuvo un aumento de 8,77% durante *Noviembre* respecto del mes anterior, la comparación con el mismo mes del año pasado arroja un resultado positivo de 40,73%.

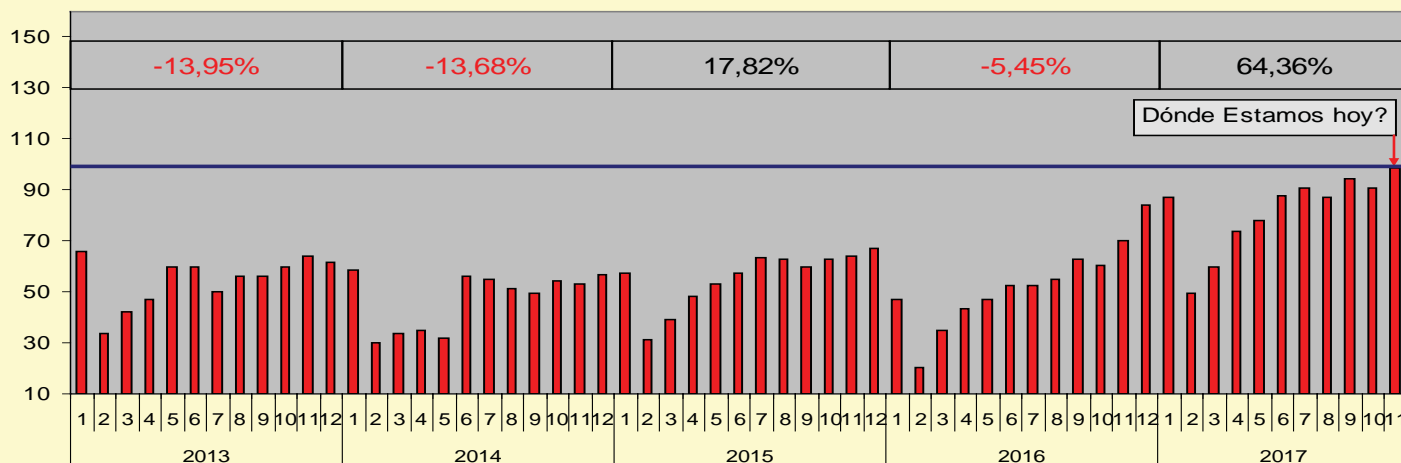
Las cifras del mes de *Noviembre* indican un aumento de la demanda respecto del mes anterior. En el mes analizado el índice alcanzó un valor de 98,68 puntos, con una demanda que resulta ser superior al mes pasado y respecto del mismo mes del año anterior.

Durante el mes de *Noviembre* la recaudación del *Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles (en la jerga inmobiliaria denominado ITI)*¹, alcanzó una cifra de 441,48 millones de Pesos, representando un aumento de 10,32% respecto del mes pasado.

En tanto, con relación al comportamiento del precio promedio de las viviendas usadas se observa en el mes un aumento del orden de 1,27% en dólares y de 1,43% en pesos (según dólar oficial).

Por otra parte, el *Indice de Demanda de Inmuebles Cdi* muestra en el décimo primer mes del año un aumento 8,77% respecto del mes pasado. A su vez, el acumulado del año es superior en 64,36% respecto al mismo período del año anterior, dada la excelente performance verificada en el mes de *Enero* pasado y los meses del corriente año.

Indice de Demanda Inmuebles Cdi (IDI Cdi)
República Argentina - Base 100 = Enero 1996



Fuente: Cdi

Por otra parte, el *Complejo Cerealero* alcanzó durante el mes de *Noviembre* un ingreso acumulado de divisas de *U\$S 20.293,38 millones*, con un descenso de *(-8,86%)* respecto del acumulado del mismo período del año 2016. Cuya cifra es negativa en el undécimo mes del año.

Los datos del *Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC)*² muestran que en el mes de *Octubre* último el índice subió *25,3%* con respecto a igual mes del año anterior. Por su parte, el dato del acumulado durante los diez primeros meses del año de 2017 en su conjunto registra un aumento de *11,6%* con respecto a igual período del año 2016, impulsado principalmente por la obra pública.

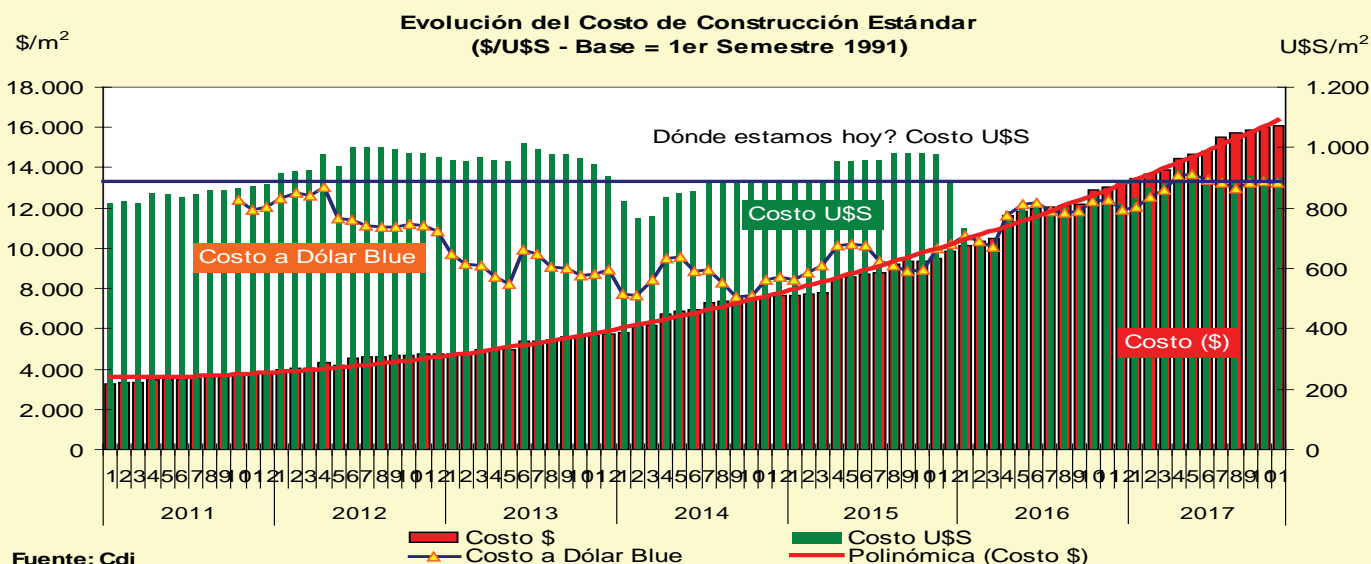
Analizando la evolución del costo de construcción del mes de *Noviembre* se observa medido respecto del mes de *Octubre* pasado

un aumento en *Pesos* de *0,6%*, en tanto respecto del mismo mes de *Noviembre* del año anterior, el crecimiento del costo de construcción es de *23,24%* en pesos; medido en dólares se percibe en el mismo período un aumento de *8,53%*.

Por otra parte, en la *Ciudad de Buenos Aires*, según los últimos datos del mes de *Abril* de 2017 el número de viviendas permisadas alcanzó en el mencionado mes a *1.477 unidades*, cuya cifra acumulada es un *140,49%* superior respecto al mismo período del año anterior; arribando a un volumen de *3.199 viviendas*.

1. Normalmente las transacciones de inmuebles tienen un plazo contractual de 30 días, entre la firma del instrumento privado y la del instrumento público respectivo. Es decir, que la demanda ocurrida en un mes recién se refleja en la percepción del ITI en el mes siguiente.

2. Indicadores de Coyuntura de la Actividad de la Construcción. Fuente: INDEC.



Indice de Precios de Viviendas Usadas (IPVU Cdi)

El precio de las viviendas usadas durante el mes de *Noviembre* evidencia un aumento del orden de 1,27% en dólares y de 1,43% en pesos (según dólar oficial).

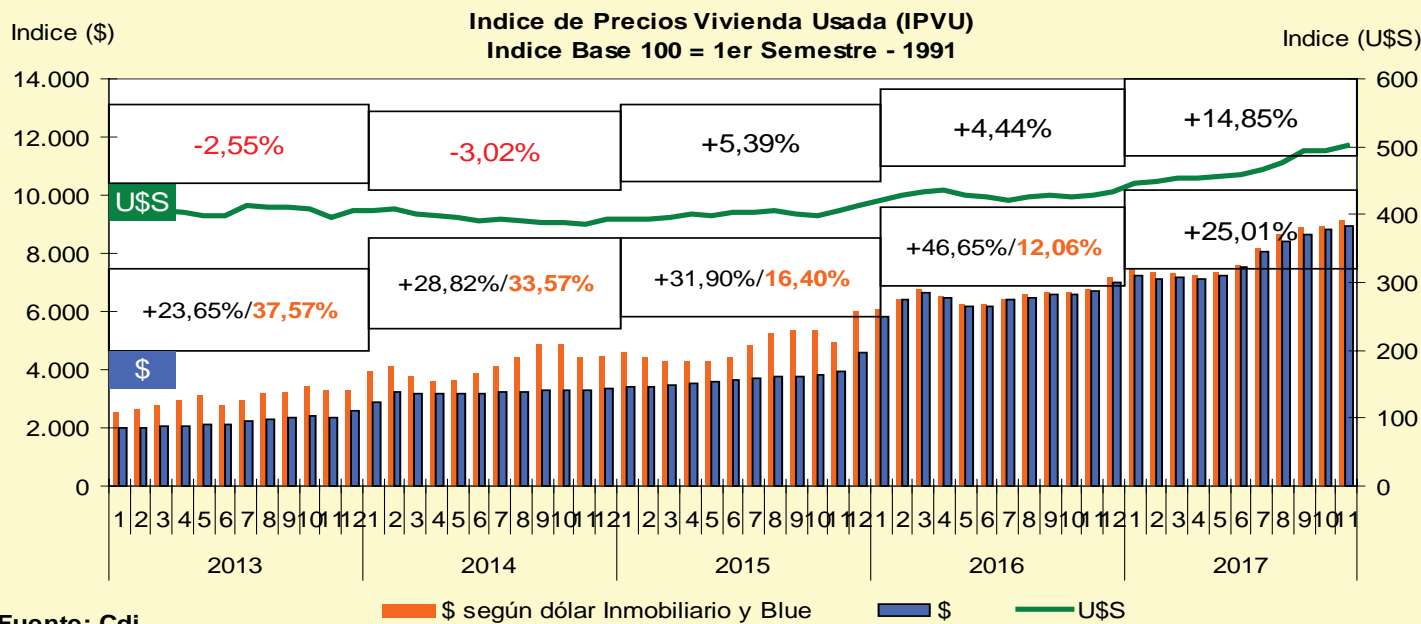
Por otra parte, el precio de los departamentos usados medidos en dólares alcanzan en promedio a una relación de 237,23%, respecto de los precios vigentes en el último tramo de convertibilidad, en cambio, en pesos mantienen a una relación de 4.125,05%; de esta manera técnicamente el precio promedio de los inmuebles medido en dólares se ubica en 137,23% por encima del último precio de convertibilidad.

En el período de 2008 los precios tuvieron un aumento acumulado de 14,13% y 22,39%, respectivamente. en tanto, en el período 2009 tuvieron un aumento acumulado de 6,65% en dólares y un aumento de 17,68% en pesos, durante el año 2010 se observa un aumento de 14,51% en dólares y de 19,26% en pesos, en el año 2011 se produjo un aumento de 15,74% en dólares y 23,09% en pesos. en el año 2012 se produjo un aumento de 0,40% en dólares y de 13,05% en pesos. en 2013

Rentabilidad Locación: Nov-2017		
Tipo de Unidad: 3 amb.		
Item	Mensual	Anual
Alquiler:	\$ 12.360	\$ 148.320
Variación r/mes anterior:		-0,74 %
Rentabilidad:	0,46%	5,55%

se produjo un descenso de (-2,55%) y un aumento de 23,65% en pesos. En 2014 se produjo un descenso acumulado en dólares del orden de (-3,02%) y un aumento de 28,82% en pesos. En 2015 se produjo un aumento acumulado en dólares del orden de 5,39% y un aumento de 31,90% en pesos. En tanto, en 2016 se produjo un aumento acumulado en dólares del orden de 4,44% y un aumento de 46,65% en pesos, medidos según el tipo de cambio oficial. En lo que va de 2017 se percibe en dólares un aumento de 14,85% y en pesos de 25,01%.

En el mercado de alquileres se observa en el mes de *Noviembre* un leve descenso en el precio promedio de alquiler del orden de (-0,74%); con el comportamiento del mes resulta una rentabilidad promedio del orden de 5,55% *anual* (según dólar oficial).



Indice Hipotecario Cdi (IH Cdi)

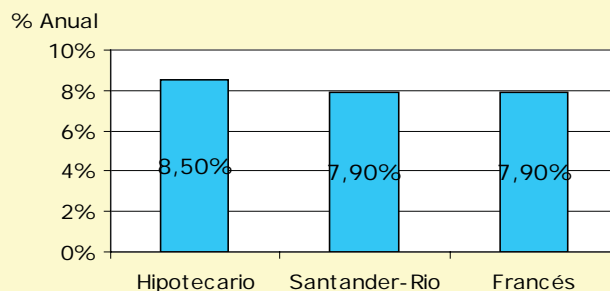
El *Indice Hipotecario Cdi* tuvo un fuerte aumento en el mes de *Noviembre*, evidenciando un alto crecimiento desde el mes de *Diciembre* pasado, alcanzando en este mes un valor de *4.714,69 puntos*, resultando un aumento de *355,51 puntos porcentuales*, respecto del mes anterior.

El mercado llegó en el mencionado mes a un volumen de originación de *11.406,33 millones de Pesos*, cifra equivalente a *U\$S 640 millones*, siendo superior en *11.136 millones de Pesos* respecto del promedio de originación mensual del período de *Convertibilidad*; por lo que este es superior en *3.080,15%*.

En cuanto a las tasas de financiación hipotecaria se observa que el *Banco Hipotecario* mantuvo para los créditos de construcción de vivienda nueva ajustados por unidades de valor adquisitivo (*UVA*), una tasa de *8,5%* anual a 30 años de plazo. En tanto, el *Banco Santander-Rio* fijó la tasa en *8,70%* a 30 años y el *Banco Francés* en *7,90%* a 20 años de plazo.

A su vez, analizando los diferentes tramos de créditos en Pesos durante el año 2010 las financiaciones a pla-

Tasa de Financiación Hipotecaria - Nov/2017
(Créditos UVA - Tasa Fija Plazo de 20 a 30 años)

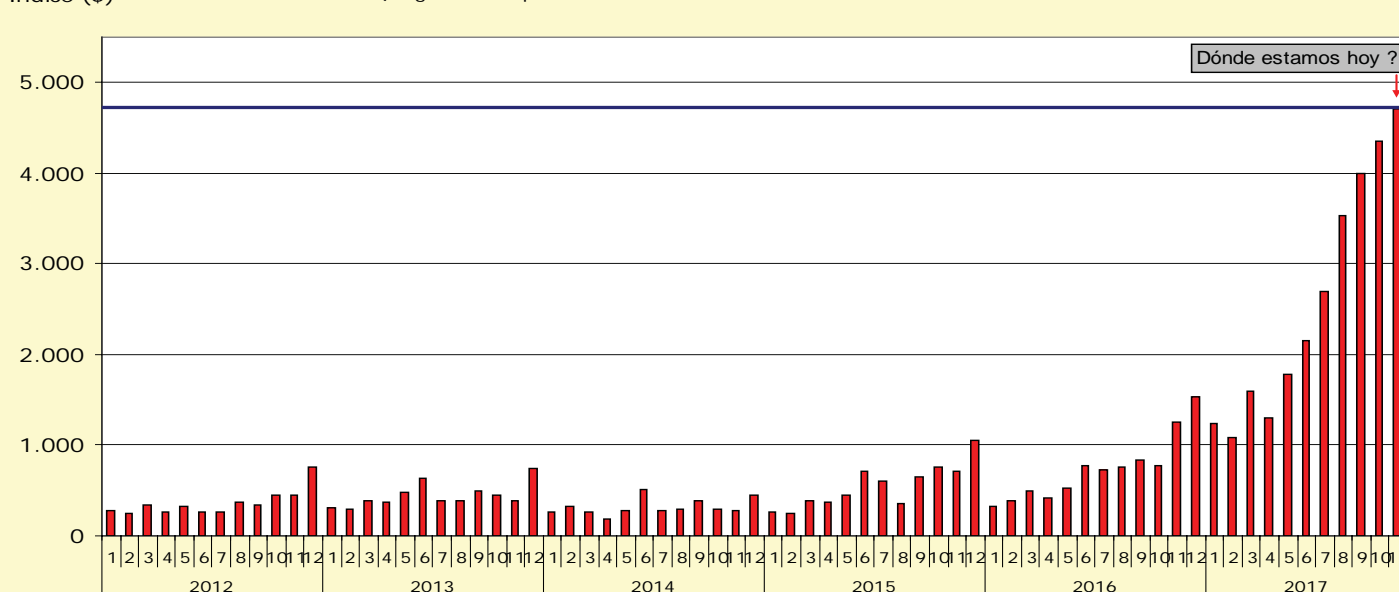


Fuente: Cdi

zos mayores a los 10 años tuvieron una participación de *49,36%*, en el 2011 de *63,19%*, en 2012 a *43,44%*, durante 2013 a *20,96%*, durante 2014 a *24,27%*, en tanto en 2016 la originación de créditos en el tramo de financiaciones *hasta 5 años*, alcanzó una participación de mercado de *54,93%*; resultando un *45,07%* de participación para las financiaciones de créditos con plazos *mayores a 10 años*.

En cambio, el undécimo mes del año da cuenta de un *5,79%* y *76,82%* de participación, respectivamente; en donde se evidencia un fuerte incremento de los créditos tomados a más de 10 años de plazo.

Indice Hipotecario (IH Cdi)
(Originación Hipotecaria Mensual en \$- Indice Base 100=Junio 1993)



Fuente: Cdi

Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda (Octubre 2017) (*)

El *Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda - Cdi*, alcanza en el mes de *Octubre* un valor de *110,16 puntos*, con un aumento de *10,71 puntos*, respecto de la medición del mes de *Mayo* del año pasado, cifras que muestran un leve crecimiento luego de la reducción significativa del nivel de esfuerzo ocurrida durante el año pasado, a consecuencia de la nueva oferta de créditos UVA con tasas de financiación muy atractivas.

Sin embargo, la relación precio/ingresos continúa siendo alta (*10,31 Ingresos Anuales*), dado el incremento del precio de los inmuebles debido también al aumento ocurrido en el costo de construcción como consecuencia del proceso inflacionario.

En el comienzo de la *Convertibilidad* eran necesarios *5,29 ingresos anuales* para completar el valor de una vivienda, mientras que en el periodo actual son necesarios *10,31 ingresos anuales*, como antes señalamos.

Respecto de la medición anterior (*Mayo de 2017*), el precio de los inmuebles en Pesos han tenido un aumento de *21,28%*, mientras los ingresos tuvieron un aumento de *1,07%* y la tasa de financiación hipotecaria pasó de *4,90%* (*tasa fija a 20 años*) a *7,70% anual*

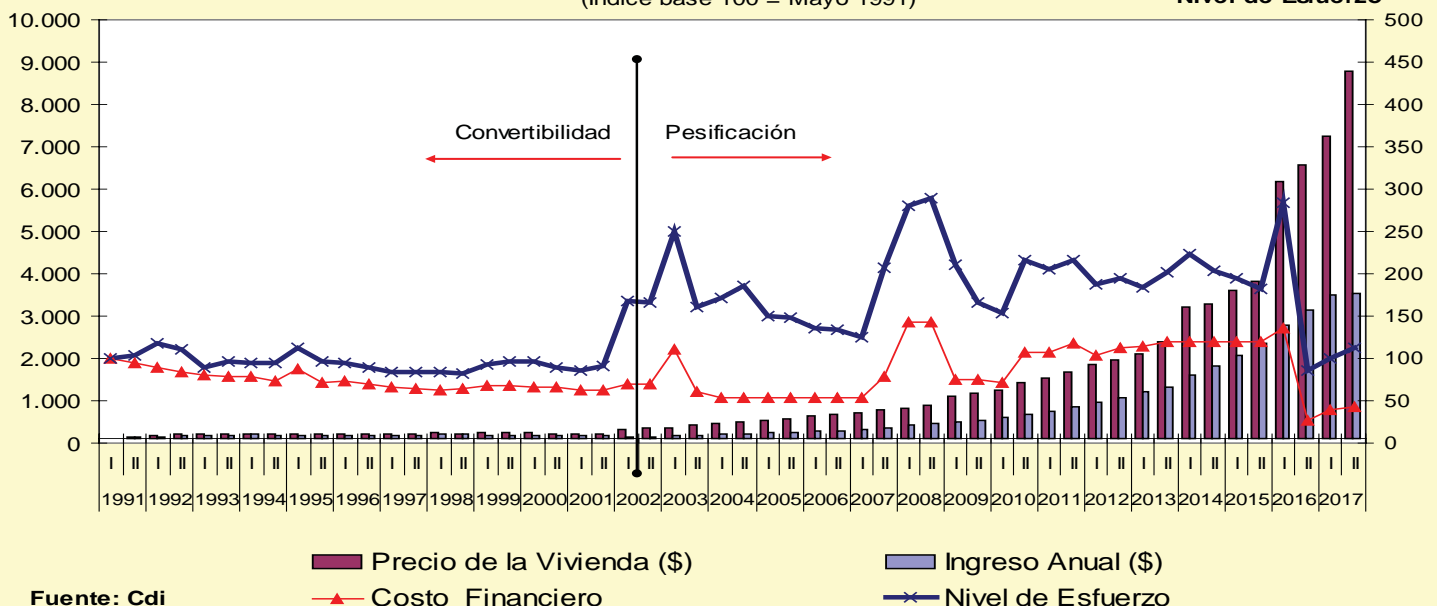
(*tasa a 30 años ajustada por UVA*). En consecuencia, se observa en el último período un leve aumento del *Nivel de Esfuerzo*, cuya variable de mayor relevancia es la disminución de los ingresos, el mayor costo de la vivienda y el costo del financiamiento hipotecario.

Como señalamos el *Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda* alcanzado indica que hoy son necesarios *10,31 ingresos anuales* para completar el valor de una vivienda, en términos promedios. Es decir, se observa una leve aumento en esta última comparación, en donde al mes de *Mayo* pasado eran necesarios *8,59 ingresos anuales* de esfuerzo del grupo familiar, medido en la cantidad de salarios anuales para completar el valor de la vivienda, dado el leve incremento de los salarios.

Cabe señalar, como lo muestra el Gráfico inferior, el *Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda* tuvo desde el año pasado un descenso muy significativo, claro está por la aplicación de los nuevos créditos UVA, los que son ajustados por la aplicación del CER (*Coficiente de Estabilización de Referencia*), cuyo indicador se actualiza por el valor del IPC (*Índice de Precios al Consumidor*).

(*) Destacamos que ésta estadística es coincidente con la fecha de publicación de la *Encuesta Permanente de Hogares*, realizada por el INDEC en los meses de *Mayo* y *Octubre*, de cada año. Ver Anexo Estadístico Tabla II.

Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda (NEAVI Cdi)
(Índice base 100 = Mayo 1991)

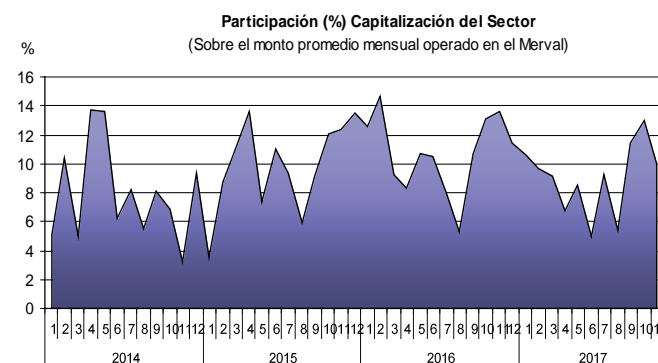


Capitalización de Empresas del Sector (*)

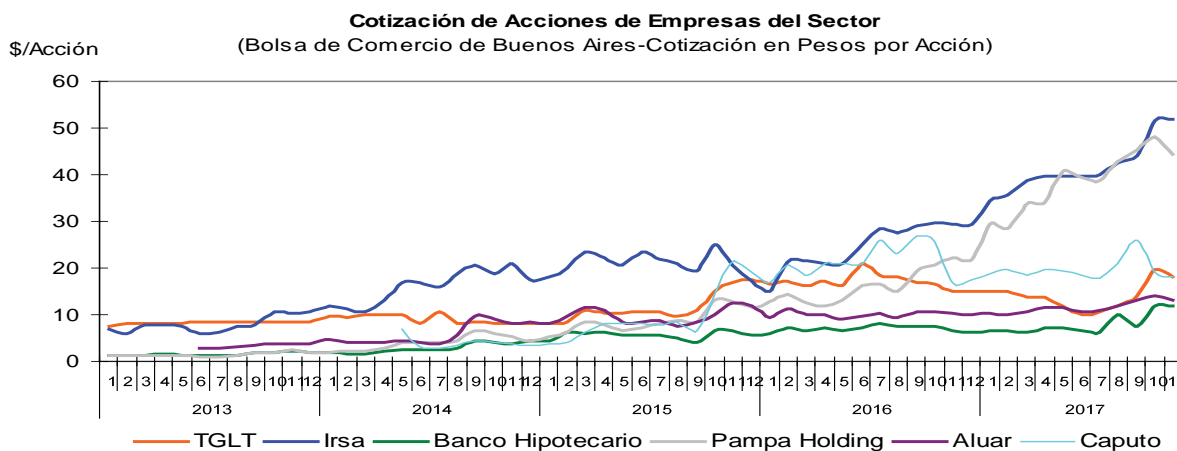
Durante el mes de *Noviembre* el volumen de operación de las empresas del sector alcanza a una participación de 9,95%, disminuyendo así el indicador resultante respecto a lo ocurrido durante el mes pasado.

En tanto, el *Merval* en su conjunto tuvo un descenso de (-3,69%) respecto del mes anterior, hasta evidenciar un índice de 26.905,26 puntos, con alzas y bajas en las empresas del sector.

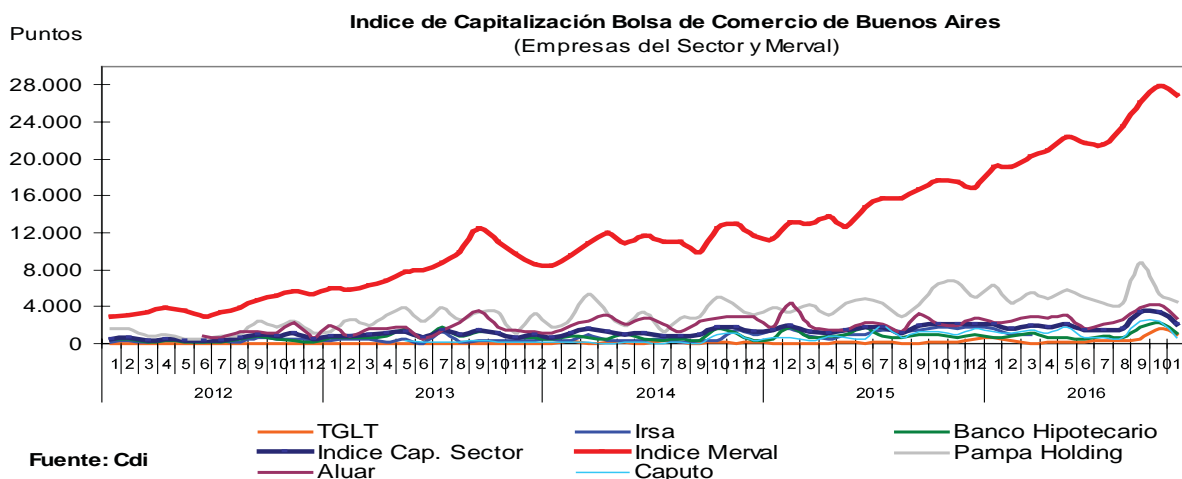
(*) El Índice de Capitalización de cada empresa es igual a la raíz cuadrada del precio del último día del mes por el promedio mensual del volumen nominal negociado de la acción. Destacamos que *Pampa Holding* comenzó a cotizar durante el año 2003, pero recién en el año 2004 empieza a tener una cotización continua. Por otra parte, *Acindar* dejó de cotizar en el recinto en Diciembre de 2008, *TGLT* comienza a cotizar en Noviembre de 2010 e incorporamos en el análisis a *Aluar* a partir de Junio de 2013 y a *Caputo* a partir de Mayo de 2014.



Fuente: Cdi



Fuente: BCBA y Bolsar.com



Fuente: Cdi

Conclusiones

Las cifras del mes de *Noviembre* indican que el mercado de la demanda de inmuebles tuvo un aumento de 8,77% respecto del mes anterior y la comparación con el mismo mes del año pasado arroja un resultado positivo de 40,73%.

Por otra parte, el *Complejo Cerealero* alcanzó durante el mes de *Noviembre* un ingreso acumulado de divisas de U\$S 20.293,38 millones, con un descenso de (-8,86%) respecto del acumulado del mismo período del año 2016. Cuya cifra es negativa en el undécimo mes del año.

En tanto, el *Estimador Mensual Industrial (EMI)*³, indica que la actividad industrial de *Noviembre* presenta una suba de 3,5% con respecto al mismo mes del año 2016 y un acumulado en los primeros once meses de 2017 de 1,9%, en comparación con el mismo período del año anterior.

Analizando el precio de las viviendas usadas durante el mes de *Octubre* se observa un aumento del orden de 1,27% en dólares y de 1,43% en pesos (según dólar oficial).

Por otra parte, en el mercado de alquileres se observa en el mes de *Noviembre* un leve descenso en el precio promedio de alquiler del orden de (-0,74%); con el comportamiento del mes resulta una rentabilidad promedio del orden de 5,55% anual (según dólar oficial).

En conclusión, durante el mes de Noviembre se observa un repunte de la demanda de viviendas, del orden de 8,77%. En tanto, la poca oferta disponible comienza a presionar sobre los precios de venta, con un aumento acumulado en el año de 14,85% en dólares y 25,01% en Pesos. Así también, se identificó un fuerte crecimiento de la originación hipotecaria, alcanzando en el mes a un volumen de U\$S 640 millones, con un 76,82% de financiaciones otorgadas con plazos superiores a los 10 años, cambiando la tendencia de lo que venía ocurriendo hasta el año pasado, en donde estas representaban el 45,07%.

3. *Estimador Mensual Industrial (EMI), ver Anexo Estadístico, Tabla I, página 9. Fuente: Indec. Consideramos que el desempeño del EMI es importante, dado que históricamente sigue la misma tendencia general del Índice de Demanda Inmuebles Cdi, donde normalmente la actividad alcanzada por la industria produce su efecto derrame sobre el mercado inmobiliario, ver gráfico de la página 9.*

Indice de Demanda Inmuebles Cdi (IDI Cdi)

Este indicador trata de reflejar la evolución de la demanda de inmuebles a partir de la combinación de los datos provenientes de la recaudación del Impuesto a la *Transferencia de Bienes Inmuebles (ITI)* y el precio promedio de los inmuebles a nivel nacional elaborado por Cdi.

La información de la recaudación mensual del *ITI* es aportada por el *Ministerio de Economía*, lo que contribuye a otorgarle una alta confidencialidad a la estadística elaborada. Si bien el *ITI* se aplica a toda operación de venta, permuta, cambio, dación en pago, aporte a sociedades y todo acto de disposición, excepto la expropiación, por el que se transmite el dominio a título oneroso, incluso cuando tales transferencias se realicen por orden judicial o con motivo de concursos civiles, comprendiendo a todo el universo de inmuebles; dado el conocimiento que tenemos que el mercado de la vivienda representa aproximadamente el 70% de las transacciones de inmuebles en el país, la estadística resultante es más que representativa de lo que acontece en éste último mercado.

El indicador elaborado no sólo tiene su importancia por el alcance nacional, sino también por la calidad de la fuente de información, podemos considerar un índice más que confiable sobre la evolución de la “demanda efectiva” de inmuebles, cuya determinación normalmente producía no pocas dificultades al momento de su estimación, por la ausencia de fuentes secundarias de información y por el alto costo que representa la búsqueda de información primaria.

El precio promedio de los inmuebles es elaborado en Pesos, debido a que la recaudación del *ITI* también está nominada en dicha moneda. Aunque normalmente, en la actualidad en los mercados de alta rotación inmobiliaria y movilidad social, las transacciones de inmuebles son realizadas en Dólares, en cambio, en aquellos mercados, zonas y áreas geográficas de baja rotación inmobiliaria y movilidad social, la moneda de transacción normalmente es el Peso. En los casos que el precio promedio de los inmuebles está nominado en Dólares, mensualmente es convertido a Pesos, considerando el tipo de cambio promedio del mes, cuyo promedio se compone del tipo de cambio vendedor del primer día hábil, el primer día hábil de la mitad de mes y el último día hábil del mes.

Impuesto ITI

Noviembre

Fuente:
Ministerio de
Economía

Cronograma de Difusión de Informes Año 2017

15 Febrero
16 Marzo
17 Abril
15 Mayo
16 Junio
17 Julio
15 Agosto
16 Septiembre
17 Octubre
15 Noviembre
16 Diciembre

Nota del Editor

Queda prohibida la reproducción total o parcial del presente documento sin citar como fuente a Cdi.

Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda

Este indicador trata de reflejar el esfuerzo de acceso a la vivienda que realiza el grupo familiar medio del *AMBA*, considerando la influencia de los tres factores que más impactan sobre la decisión de compra de una vivienda, y por lo tanto, su influencia en el comportamiento de la demanda. La estadística confeccionada es coincidente con la publicación de los resultados del ingreso promedio de los hogares provenientes de la *Encuesta Permanente de Hogares (EPH)* para la mencionada área, que tiene como fuente al *INDEC* y es realizada en los meses de *Mayo* y *Octubre* de cada año. Destacamos que a partir de la devaluación de 2002 esta estadística es corregida por medio del *Indice de Salarios* que publica mensualmente el *INDEC*.

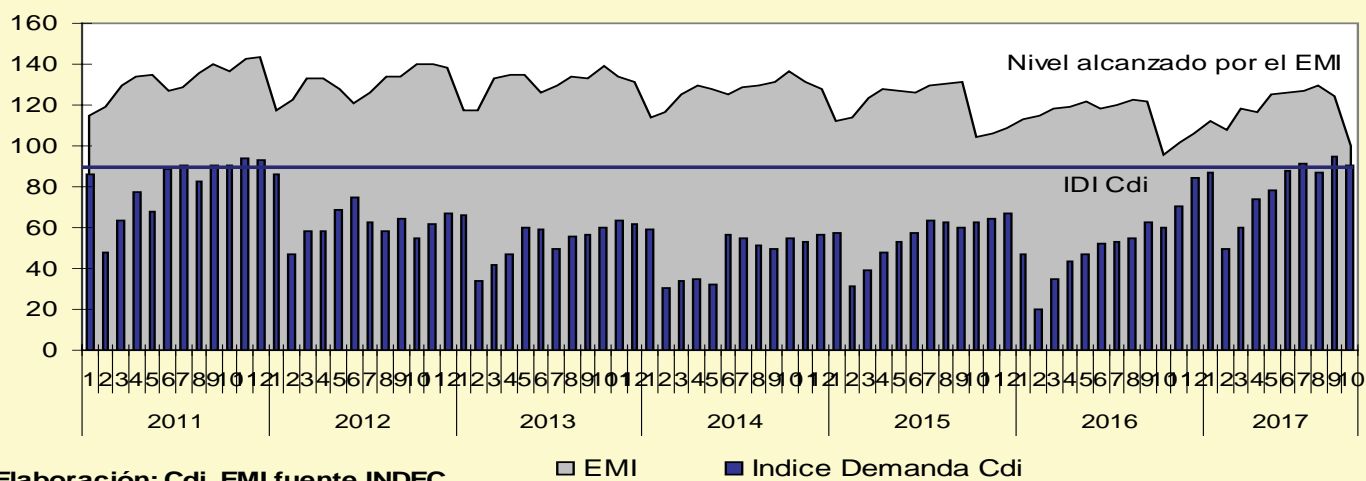
La información sobre el *Costo Financiero* de la *Tasa de Financiación Hipotecaria* tiene como fuente al *Banco Central de la República Argentina (BCRA)* y el precio promedio de los inmuebles tiene como fuente a los registros que elabora periódicamente *Cdi*, cuyo precio está nominado en Pesos, con igual criterio establecido para la determinación del precio promedio de inmuebles que conforma el *Indice de Demanda Cdi* antes señalado.

Tabla I: Estimador Mensual Industrial (EMI) con estacionalidad e Índice de Demanda Cdi

EMI (1)				Indice Demanda Cdi				EMI (1)				Indice Demanda Cdi			
Año	Mes	Base 100 = Año 1997	Base 100 = Ene-96	Año	Mes	Base 100 = Año 1997	Base 100 = Ene-96	Año	Mes	Base 100 = Año 1997	Base 100 = Ene-96	Año	Mes	Base 100 = Año 2006	Base 100 = Ene-96
2006	1	102,10	92,41	2009	1	116,70	61,18	2012	1	117,00	86,42	2015	1	111,80	57,06
	2	104,70	46,73		2	98,70	34,95		2	122,70	46,63		2	114,20	31,05
	3	116,90	64,19		3	108,20	40,13		3	132,70	58,44		3	123,10	39,22
	4	114,90	63,81		4	112,00	42,96		4	132,80	58,48		4	127,60	48,20
	5	116,90	70,85		5	112,00	48,96		5	128,20	68,51		5	127,00	52,98
	6	116,60	81,65		6	107,00	50,50		6	121,00	74,81		6	126,40	57,38
	7	119,30	86,41		7	112,00	56,79		7	126,30	62,35		7	129,80	63,65
	8	121,70	78,36		8	117,00	56,17		8	134,20	58,65		8	130,40	62,85
	9	122,70	82,24		9	120,80	69,60		9	133,59	63,95		9	131,40	59,99
	10	124,50	82,56		10	121,40	60,90		10	139,90	55,02		10	104,00	62,88
	11	124,30	91,46		11	121,40	63,05		11	140,30	61,34		11	106,39	64,06
	12	119,70	107,45		12	126,70	77,92		12	138,40	67,10		12	108,52	67,28
2007	1	108,50	107,07	2010	1	103,80	71,15	2013	1	117,20	66,08	2016	1	113,48	47,15
	2	112,00	59,30		2	109,60	42,68		2	117,30	33,55		2	114,43	20,32
	3	125,20	81,22		3	119,70	58,52		3	133,00	41,94		3	118,42	34,90
	4	122,60	83,01		4	123,40	62,04		4	135,10	47,16		4	119,05	43,39
	5	125,00	95,41		5	123,40	64,80		5	134,80	59,65		5	121,54	46,76
	6	122,70	97,65		6	117,40	65,03		6	125,70	59,56		6	118,31	52,59
	7	122,10	100,16		7	120,60	70,37		7	129,90	49,91		7	120,10	52,65
	8	133,90	103,77		8	128,80	68,86		8	133,60	55,87		8	122,97	54,94
	9	133,50	106,25		9	133,00	73,01		9	133,40	56,40		9	121,81	62,79
	10	136,5	104,17		10	131,60	70,16		10	139,20	60,01		10	95,68	60,31
	11	136,60	103,69		11	136,90	74,04		11	133,70	63,88		11	102,03	70,12
	12	131,10	100,79		12	140,10	89,39		12	130,90	61,43		12	106,02	84,31
2008	1	122,20	87,51	2011	1	114,60	86,19	2014	1	114,20	58,74	2017	1	112,23	86,88
	2	118,10	82,65		2	119,40	48,21		2	116,70	30,09		2	107,56	49,57
	3	128,30	92,99		3	130,00	63,68		3	125,10	33,97		3	117,95	59,59
	4	132,90	81,64		4	133,50	77,24		4	129,60	34,73		4	115,96	73,90
	5	133,50	87,82		5	134,40	67,72		5	128,20	32,15		5	124,82	77,90
	6	124,60	95,73		6	127,00	88,27		6	125,20	56,18		6	126,12	87,62
	7	133,30	87,95		7	129,10	90,49		7	129,00	54,65		7	127,18	91,00
	8	139,10	86,46		8	135,40	82,21		8	129,70	51,35		8	129,24	86,94
	9	141,30	72,64		9	139,80	90,20		9	131,10	49,74		9	124,61	94,48
	10	140,10	76,85		10	136,90	90,23		10	136,70	54,42		10	99,89	90,73
	11	136,80	79,64		11	142,30	94,19		11	130,90	53,15				
	12	134,60	74,39		12	143,30	92,78		12	127,80	56,58				

(1) Estimador Mensual Industrial de la Industria Manufacturera. Hasta sept/2002 la serie EMI base 1993 = 100, a partir de oct/2002, la base 100 = 1997 y ene/2005, la base 100 = 2004. Desde 2009, la base 100 = 2006. Desde Nov-2015 EMI base 100 = 2012. Fuente: INDEC

Estimador Mensual Industrial (EMI) con estacionalidad e Índice de Demanda Cdi (a partir Nov-2015 EMI Índice Base = 2012)



Elaboración: Cdi, EMI fuente INDEC

□ EMI ■ Índice Demanda Cdi

Tabla II: Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda

Periodo		Variables				Indicador 1	Indicador 2	Indices				
		Precio Medio de la Vivienda (\$) (a)	Ingreso Mensual (\$) (b)	Ingreso Anual (\$) (c)	Tasa de Interés Hipotecaria (d)	Relación Precio/Ingresos familiares (a)/(c)	Monto Crédito Anual (e)	Esfuerzo en % sobre el ingreso familiar (e)/(c)	Precio de la Vivienda (\$)	Ingreso Anual (\$) (f)	Costo Financiero (g)	Nivel de Esfuerzo (h)
1991	I	29.967	603	7.232	18,00	4,14	4.054	56,05	100,00	100,00	100,00	100,00
	II	40.697	759	9.111	17,00	4,47	5.261	57,74	135,81	125,99	94,44	103,01
1992	I	55.554	865	10.380	16,00	5,35	6.854	66,03	185,38	143,53	88,89	117,80
	II	63.969	1.007	12.084	15,00	5,29	7.521	62,24	213,47	167,09	83,33	111,03
1993	I	60.190	1.153	13.836	14,50	4,35	6.904	49,90	200,86	191,32	80,56	89,02
	II	64.962	1.139	13.668	14,30	4,75	7.377	53,98	216,78	188,99	79,44	96,29
1994	I	67.915	1.198	14.376	14,18	4,72	7.666	53,33	226,63	198,78	78,78	95,14
	II	68.541	1.146	13.752	13,17	4,98	7.349	53,44	228,72	190,15	73,17	95,34
1995	I	68.244	1.085	13.020	15,61	5,24	8.264	63,47	227,73	180,03	86,72	113,23
	II	68.059	1.108	13.296	12,86	5,12	7.181	54,01	227,12	183,85	71,44	96,35
1996	I	63.618	1.066	12.792	13,06	4,97	6.782	53,02	212,30	176,88	72,56	94,59
	II	62.737	1.085	13.020	12,43	4,82	6.471	49,70	209,36	180,03	69,06	88,67
1997	I	63.127	1.116	13.392	12,00	4,71	6.364	47,52	210,66	185,18	66,67	84,78
	II	65.097	1.136	13.632	11,44	4,78	6.367	46,71	217,23	188,50	63,56	83,33
1998	I	69.632	1.209	14.508	11,30	4,80	6.759	46,59	232,36	200,61	62,78	83,11
	II	67.321	1.194	14.328	11,65	4,70	6.660	46,48	224,65	198,12	64,72	82,93
1999	I	70.063	1.147	13.764	12,19	5,09	7.135	51,84	233,80	190,32	67,72	92,49
	II	70.229	1.123	13.476	12,37	5,21	7.222	53,59	234,36	186,34	68,74	95,61
2000	I	69.764	1.080	12.960	11,79	5,38	6.954	53,66	232,81	179,20	65,50	95,73
	II	67.000	1.109	13.308	11,86	5,03	6.704	50,38	223,58	184,02	65,89	89,87
2001	I	64.000	1.073	12.876	11,15	4,97	6.161	47,85	213,57	178,04	61,94	85,36
	II	63.276	1.011	12.132	11,36	5,22	6.162	50,79	211,15	167,75	63,11	90,61
2002	I	100.000	915	10.980	12,43 (1)	9,11	10.315	93,94	333,70	151,83	69,06	167,60
	II	103.924	967	11.604	12,66 (2)	8,96	10.851	93,51	346,80	160,45	70,33	166,82
2003	I	110.763	1.049	12.594	20,00 (3)	8,80	17.607	139,81	369,62	174,14	111,11	249,42
	II	124.167	1.088	13.053	10,95 (4)	9,51	11.822	90,57	414,35	180,50	60,83	161,57
2004	I	135.841	1.275	15.298	9,50 (5)	8,88	14.765	96,52	453,31	211,53	52,78	172,19
	II	148.546	1.302	15.629	9,75 (6)	9,50	16.317	104,41	495,70	216,10	54,17	186,26
2005	I	163.870	1.439	17.270	9,75 (7)	9,49	14.582	84,43	546,84	238,81	54,17	150,63
	II	171.282	1.526	18.311	9,75 (7)	9,35	15.242	83,24	571,57	253,20	54,17	148,50
2006	I	191.567	1.663	19.955	9,75 (8)	9,60	15.263	76,49	639,27	275,93	54,17	136,45
	II	203.125	1.802	21.627	9,75 (8)	9,39	16.184	74,83	677,83	299,05	54,17	133,50
2007	I	210.603	2.003	24.034	9,75 (8)	8,76	16.780	69,82	702,79	332,33	54,17	124,56
	II	232.866	2.204	26.446	14,25 (9)	8,81	30.666	115,96	777,08	365,68	79,17	206,87
2008	I	248.285	2.579	30.948	25,75 (9)	8,02	48.553	156,88	828,54	427,94	143,06	279,88
	II	272.313	2.731	32.770	25,75 (9)	8,31	53.252	162,50	908,72	453,12	143,06	289,91
2009	I	326.695	2.939	35.274	13,50 (9)	9,26	41.788	118,47	1.090,19	487,75	75,00	211,35
	II	354.544	3.227	38.727	13,50 (10)	9,15	35.958	92,85	1.183,13	535,50	75,00	165,64
2010	I	379.276	3.568	42.813	12,75 (11)	8,86	36.760	85,86	1.265,66	592,00	70,83	153,18
	II	428.335	4.062	48.749	19,25 (11)	8,79	59.013	121,05	1.429,37	674,08	106,94	215,96
2011	I	455.433	4.555	54.664	19,25 (11)	8,33	62.746	114,79	1.519,80	755,86	106,94	204,78
	II	498.746	5.173	62.078	21,25 (11)	8,03	75.303	121,31	1.664,34	858,37	118,06	216,41
2012	I	556.695	5.890	70.679	18,50 (11)	7,88	73.973	104,66	1.857,71	977,31	102,78	186,72
	II	587.680	6.463	77.550	20,25 (11)	7,58	84.832	109,39	1.961,11	1.072,32	112,50	195,15
2013	I	626.284	7.380	88.566	20,50 (11)	7,07	91.441	103,25	2.089,94	1.224,64	113,89	184,19
	II	717.248	8.039	96.467	21,50 (11)	7,44	109.489	113,50	2.393,49	1.333,89	119,44	202,49
2014	I	958.779	9.765	117.185	21,50 (11)	8,18	146.359	124,90	3.199,49	1.620,37	119,44	222,82
	II	986.595	10.988	131.854	21,50 (11)	7,48	150.605	114,22	3.292,31	1.823,21	119,44	203,77
2015	I	1.075.920	12.492	149.900	21,50 (11)	7,18	164.241	109,57	3.590,39	2.072,74	119,44	195,47
	II	1.141.986	14.215	170.585	21,50 (11)	6,69	174.326	102,19	3.810,85	2.358,75	119,44	182,32
2016	I	1.856.523	16.758	201.100	24,50 (11)	9,23	320.904	159,57	6.195,29	2.780,70	136,11	284,68
	II	1.968.021	18.883	226.596	4,95 (12)	8,69	108.644	47,95	6.567,37	3.133,25	27,50	85,54
2017	I	2.173.375	21.255	255.055	6,95 (13)	8,52	140.994	55,28	7.252,64	3.526,76	38,61	98,62
	II	2.635.846	21.304	255.648	7,70 (14)	10,31	157.857	61,75	8.795,93	3.534,96	42,78	110,16

- (1) 14 Bancos con casos de financiación en Pesos a 10 años a Tasa Fija Repactable
 (2) Mes agosto 2001, 12 Bancos con casos de financiación en Pesos a 10 años a Tasa Fija Repactable
 (3) Tasa de financiación Operatoria Banco Ciudad de Buenos Aires
 (4) Tasa Variable en Pesos a 15 años, financiación Super Hipoteca Banco Río
 (5) Tasa Fija en Pesos a 10 años, Financiación Banco Ciudad
 (6) Tasa Fija en Pesos a 10 años, Banco Macro Bansud
 (7) Tasa Fija en Pesos a 15 años, Banco Hipotecario
 (8) Tasa Fija en Pesos a 20 años, Banco Hipotecario
 (9) Tasa Fija en Pesos a 10 años, Banco Hipotecario
 (10) Tasa Fija en Pesos a 20 años, Financiación Vivienda Nueva, Banco Hipotecario
 (11) Tasa Fija en Pesos a 20 años, Financiación Vivienda Nueva, Banco Hipotecario
 (12) Tasa Fija en Pesos a 20 años, Financiación Banco Francés BBVA (Crédito ajustado por UVA)
 (13) Tasa Fija en Pesos a 20 años, Financiación Banco Santander-Río (Crédito ajustado por UVA)
 (14) Tasa Fija en Pesos a 30 años, Financiación Banco Santander-Río (Crédito ajustado por UVA)

Fuente: Cdi