

¿Qué datos usamos para calcular el Índice SinComisiones?

<p>Salario</p> <p>Tomamos como fuente el salario más frecuente o el correspondiente a la mediana estadística, según datos del INE.</p>	<p>Gasto medio anual</p> <p>Comprende los gastos corrientes que tiene un ciudadano medio: alquiler, servicios, alimentación, transporte, salud, enseñanza, etcétera.</p>	<p>Valor medio del metro cuadrado</p> <p>Correspondiente a cada ciudad analizada, según nuestro propio análisis sobre datos públicos de venta de viviendas.</p>
<p>Coste medio de una vivienda de 80 m2</p> <p>Tomamos el parámetro de una propiedad sencilla, ya que cualquier aspiración a una vivienda superior empeoraría notablemente su accesibilidad.</p>	<p>Ahorro necesario</p> <p>Es el monto de dinero que corresponde al 30% del valor de la propiedad y es necesario tener al momento de solicitar una hipoteca (20% de adelanto y 10% de gastos administrativos).</p>	<p>Cuota mensual</p> <p>Es el valor que se debe abonar todos los meses por el pago de la hipoteca durante los años que correspondan.</p>

¿Cómo calculamos el Índice SinComisiones de acceso a la vivienda?

Para realizar el Índice SinComisiones de probabilidades de acceso a la vivienda, tomamos en cuenta información oficial sobre salarios, coste de vida,

valor de las propiedades y del m2 en las distintas ciudades. Este es nuestro procedimiento:

1. Relevamos datos confiables

Buscamos datos fiables sobre los valores del salario más frecuente o el de la mediana estadística y de los gastos mensuales informados por el INE, correspondiente a cada ciudad. También relevamos los valores del m2 señalados en diversas fuentes como Idealistas, Fotocasa e Indomio y realizamos un análisis propio para determinar el precio de una vivienda sencilla de 80m2 que tomamos como referencia para construir el Índice.

2. Desarrollamos una fórmula

Pensamos una fórmula que nos dé como resultado los años necesarios para conseguir el ahorro inicial que se necesita al momento de solicitar una hipoteca. Estos se calculan en función de que el ahorro aportado debe ser del 30% del precio de la vivienda (20% de entrada más un 10% para los gastos e impuestos).

Considerando el gasto medio anual por persona y por pareja (alquiler, servicios, alimentación, transporte, salud, enseñanza, etcétera) y que el sobrante se ahorre para la entrada de la hipoteca, se hizo el siguiente cálculo:

$$\text{Años de ahorro necesario} = \frac{\text{Ahorro necesario aportado}}{(\text{Salario modal anual} - \text{gastos anuales})}$$

3. Elaboramos un índice

Para conocer cuán probable es que una persona con un salario mediano o más frecuente, pueda acceder a una vivienda propia, se ha calculado la hipoteca a un tipo fijo del 3,5% TAE anual (80% de financiación a 30 años). Considerando este índice, se aplicó la siguiente fórmula para calcular la **probabilidad de acceso**:

SinComisiones

$$Probabilidad\ de\ Compra = \left(\frac{Salario\ mensual\ neto - (Gastos^* + Cuota\ mensual\ de\ la\ hipoteca)}{Salario\ mensual\ neto} \times 100 \right) + 100$$

*gastos mensuales restando el gasto mensual de vivienda según el INE.

De esta manera, queda en evidencia que recién **se puede aspirar a acceder a una hipoteca sólo en aquellos casos en los que la suma de los gastos y la cuota mensual de la hipoteca no supere el salario mediano o más frecuente.**

Mientras mayor sea el sobrante del salario mensual neto del segmento, mayor será la probabilidad de acceso, y viceversa.

Por otro lado, para calcular los ingresos mensuales necesarios para alcanzar en 5 años el ahorro requerido para la hipoteca, para una persona soltera y en pareja, se realizó la siguiente fórmula:

$$\text{Ingresos necesarios para alcanzar en 5 años el ahorro requerido} = \frac{\text{Ahorro requerido}}{60\ \text{meses}} + \text{Gastos mensuales}$$

Finalmente, para el cálculo de los ingresos mensuales necesarios para cubrir gastos mensuales y cuota de la hipoteca a 30 años:

$$\text{Ingresos necesarios por hogar para sostener el pago de una hipoteca} = \text{Gastos mensuales} - \text{Gastos vivienda} + \text{Cuota hipoteca}$$

4. Redactamos nuestro Índice

Tomando en cuenta todo el análisis realizado, redactamos un informe donde ponemos de manifiesto cuántos años necesita ahorrar una persona soltera vs. en pareja en las distintas ciudades. También indicamos la cantidad de años que le demandará el pago mensual de la hipoteca. En función de estas variables, podemos ver cuán probable es el acceso a la vivienda en cada caso.

Si a una persona, después de descontar la estimación de costes de vida e hipoteca, le falta un porcentaje de su salario para pagar la hipoteca, su expectativa de posibilidad de compra del piso es prácticamente imposible. Y

SinComisiones

al revés, si luego de pagar los gastos e hipoteca aún cuenta con un sobrante de dinero, su Índice de posibilidad de compra será mayor.