

Martes 05 de Octubre de 2010

Hipotecarios: en 9 años apenas se duplicaron

Argentina es el país de Latinoamérica con la relación más baja entre préstamos para viviendas y PBI: 1%. Un análisis de la propuesta de la Asociación de Empresarios de Viviendas a 30 años al 6%.

Gabriela Origlia :: Especial para LA MAÑANA

“De no mediar una auténtica política activa desde el Estado en materia de vivienda Argentina puede incrementar su déficit habitacional en los próximos años”, proyecta el último informe de Reporte Económico. En el país el financiamiento hipotecario para la vivienda apenas representa el uno por ciento del PIB. En lo que va del año, del total de esos préstamos, el 57% corresponde estrictamente a casas, mientras que el resto tuvo diversos destinos, principalmente empresas.

En los primeros nueve meses de 2010 los préstamos hipotecarios crecieron 3,4% respecto al mismo período de 2009, lo que representa 545 millones de pesos. Desde la salida de la convertibilidad, el global de hipotecarios con destino exclusivamente a viviendas subió 101,6% (5.603 millones de pesos, unos 1.753 millones de dólares).

Así, el stock de préstamos hipotecarios respecto al PIB equivale al 1%, muy lejos de otras economías con similar grado de desarrollo: Panamá, 24%; Chile, 15%; México, 12% y Brasil, 5%. El promedio en América latina es del 8% del PIB. Y aunque los números de la región son mejores, el problema del acceso a la vivienda es estructural en Latinoamérica y se explica, principalmente, por las fuertes asimetrías en la distribución de la riqueza.

Los especialistas de Reporte Económico coinciden en que -después de la crisis post devaluación- el crédito hipotecario sigue sin aparecer y, “dada las condiciones globales, tardará en hacerlo en la medida en que el gobierno no tome medidas que desaceleren la inflación”. Plantean que el deterioro que la suba de precios le produce al cambio real es “lo único que alienta -en la medida que los precios de los inmuebles se estacionen en estos valores- una leve recuperación del poder adquisitivo en dólares”. De todos modos, advierten es “poco” para proyectar una reversión importante del mercado.

Propuesta en análisis

En este marco, desde Reporte Económico no ven posibilidades de éxito al proyecto elevado al gobierno por la Asociación de Empresarios de la Vivienda cuyo núcleo es establecer una cuota que equipare a lo que se paga en la actualidad por un alquiler. Los créditos tendrían hasta 30 años de plazo y una tasa de interés de entre el cuatro y el seis por ciento, ajustada por el índice de salarios. Estos créditos se instrumentarán a través del sistema bancario y estaría respaldados por productos de inversión a largo plazo, fondeada por inversores

institucionales, individuos, empresas y el mismo Estado.

Una de las observaciones es que la fórmula de ajuste deja afuera a quienes no trabajan en blanco no sólo porque no pueden demostrar fehacientemente que están empleados sino porque sus ajustes salariales están por debajo del sector formal y de las mediciones oficiales. Por otro lado, advierten que si bien el fondeo del que se dispondría estaría calzado por el mismo índice de ajuste, “ese indicador está por debajo de la inflación real”.

“Es necesario comprender, que bajo un entorno inflacionario como el que padece nuestra economía, es bastante improbable que este mercado tenga la suficiente fluidez como para generar cambios sustanciales”, remarca el documento y agrega que una inflación de dos dígitos “conspira decididamente” con activos con los que se pretende fondear el proyecto con tasas de entre el cuatro y el seis por ciento, “salvo que se pretenda utilizar fondos del Estado vía Anses”.