INFORME DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

Luces y sombras en el mercado de vivienda

Staff de Reporte Económico

Lic. Alejandro Banzas

(Economista Jefe)

Economistas y Profesionales

Lic. Cecilia Alvis

Lic. Sergio Burlando

Lic. Lorena Fernandez

Lic. Federico Grasso

Dr. José M.Krause Mayol

Sr. Xavier Lambruschini

Contacto

info@reporte económico.com.ar

También en Facebook y Twitter

PARA
REPORTE ECONÓMICO

"Si bien comienza a observarse algunas operaciones en pesos en algunos segmentos del mercado inmobiliario, la inflación, las restricciones a las operaciones en dólares y los limitantes que plantea el sistema financiero local no permite alentar una reversión sustantiva en el sector de actividad."

El lanzamiento del programa gubernamental PRO CREAR es una alternativa positiva aunque limitada.

- ✓ ***La variación del stock de préstamos hipotecarios totales registraron al mes de agosto de 2012 respecto al mismo mes del año anterior, unos $4.136 millones (+14,9%).***
- ✓ ***Lo estrictamente destinado a vivienda al mismo mes alcanzó un incremento de $1.295 millones (+8,6%).***
- ✓ ***Las hipotecas aplicadas a otros destinos –fundamentalmente como garantías otorgadas en préstamos a empresas – implicó un crecimiento por $2.841 millones (+22,5%).***
- ✓ ***Una mirada de largo plazo, medido estadísticamente desde el comienzo de gestión del "Kirchnerismo" (2003-2012), indican que el stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda alcanzó un crecimiento en pesos de 10.839 millones lo que representó una expansión porcentual del 196%.***
- ✓ ***Por otra parte, medido en dólares –dado que los inmuebles se venden han vendido siempre en dicha moneda- el aumento del stock representó unos 1.950 millones de dólares (+104,7%). A lo largo del período el precio promedio del metro cuadrado en dólares en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se estimó en u$s1.350 dólares.***
- ✓ ***Las diez primeras entidades bancarias concentran el 91,3% del crédito otorgado ($27.779 miles de pesos).***
- ✓ ***El ranking de entidades bancarias indican que los Bancos Públicos continúan siendo los más dinámicos (aún sin considera el Banco Hipotecario que mantiene accionistas privados) con un stock de financiamiento del 67,8% (unos $ 18.845 miles de pesos).***
- ✓ ***El Banco de la Nación encabeza el ranking con el 43,9% de lo otorgado seguido de cerca por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires con el 14,4% y el provincia de Buenos Aires con el 9,6%.***
- ✓ ***Merece hacerse una distinción dentro del segmento de la Banca Pública. El Banco Nación se extiende en toda la geografía del país mientras que el Banco de la Ciudad de Buenos Aires tiene como zona de influencia la Capital y el primer cordón bonaerense.***
- ✓ ***Por lo tanto, el banco porteño ha alcanzado un significativo avance en su geografía de influencia que lo ha convertido en líder en este segmento del negocio bancario.***
- ✓ ***En otro orden, en lo que va del año 2012, la información del INDEC indica un retroceso del Indicador Sintético de la Construcción de viviendas en un 3,1% -medido en promedio- un fuerte contraste si lo comparamos con el crecimiento del 7,8% del 2011, lo que habla a las claras de la sustantiva desaceleración del sector de la construcción.***
- ✓ ***Estos indicadores, sumados a la pérdida de trabajos que comienza a evidenciar el sector y la menor actividad inmobiliaria que se refleja en los datos de escrituras es una señal inequívoca de los problemas que padece el sector.***

Cuadro n° 1.- Evolución del Crédito Hipotecario (2003-2012)

Período	Hipotecario Vivienda	Hipotecario Otro Destino	Total Hipotecario En Pesos	Hipotecario Vivienda	Hipotecario Otro Destino	Total Hipotecario En Dólares
2003	5.516	3.801	9.317	1.864	1.284	3.148
2004	5.259	3.434	8.693	1.771	1.156	2.927
2005	5.175	3.435	8.610	1.719	1.141	2.860
2006	5.901	3.951	9.852	1.928	1.291	3.220
2007	8.258	5.738	13.996	2.630	1.827	4.457
2008	10.579	7.352	17.931	3.093	2.150	5.243
2009	10.574	8.043	18.617	2.783	2.117	4.899
2010	11.775	9.179	20.771	2.966	2.312	5.232
2011	15.060	12.624	27.684	3.512	2.944	6.456
2012	16.355	15.465	31.820	3.814	3.362	6.917
Var.12/11	1.295	2.841	4.136	302	418	461
Var % 12/11	8,6	22,5	14,9	8,6	14,2	7,1
Var. 12/03	10.839	11.664	22.503	1.951	2.078	3.770
Var % 12/03	196,5	306,9	241,5	104,7	161,8	119,8

Fuente: Elaboración propia en base al INDEC.-

Cuadro n° 2.- Ranking de Préstamos Hipotecarios.-

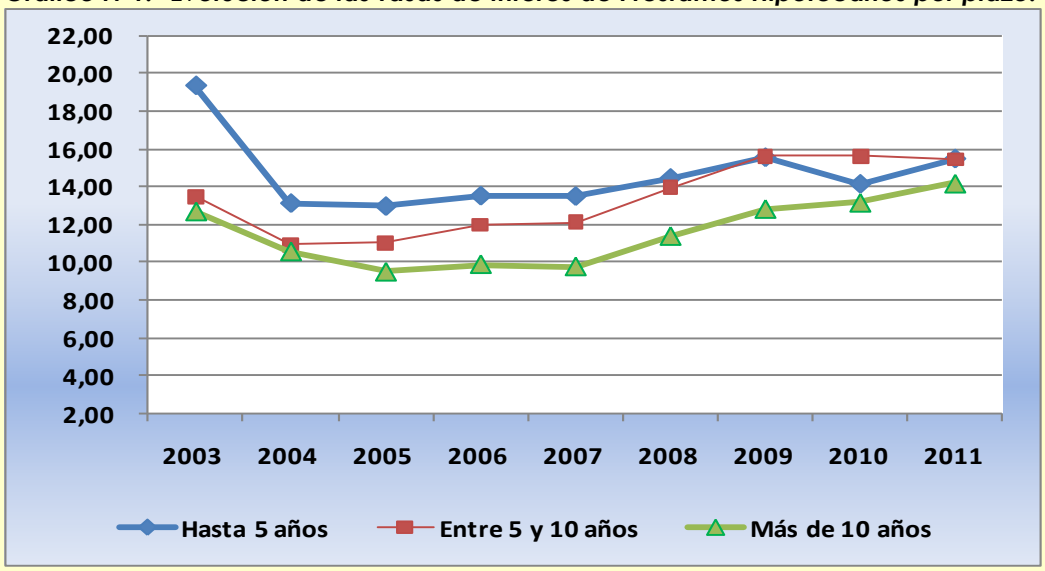
	Ranking de Préstamos Hipotecarios por Bancos	En Miles de Pesos	% Part
1	Banco de la Nación Argentina	12.191.151	43,89
2	Banco de la Ciudad de Buenos Aires	3.997.839	14,39
3	Banco de la Provincia de Buenos Aires	2.656.075	9,56
4	Banco Santander Río SA	2.109.499	7,59
5	Banco Hipotecario SA	1.674.507	6,03
6	Banco Credicoop Coop. Ltdo.	1.475.247	5,31
7	Banco Macro SA	1.040.305	3,74
8	Banco de Galicia y Buenos Aires SA	969.233	3,49
9	Banco de la Provincia de Córdoba	953.206	3,43
10	BBVA Banco Francés SA	711.636	2,56
	Total Stock de Préstamos Hipotecarios 10 primeros Bancos	27.778.698	91,34
	Total Stock de Préstamos Hipotecarios a Mayo 2012	30.411.021	100

Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.

LAS TASAS DE INTERÉS PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS NEGATIVAS EN TÉRMINOS REALES

- ✓ Las tasas de interés para préstamos hipotecarios difieren según la entidad la modalidad de plazo y en consecuencia, no existe una tasa única de referencia. La información disponible desde el BCRA indica una tasa de interés de cuota pura, y no considera las diversas comisiones, gastos de seguros y gastos administrativos que elevan dicha tasa hasta alcanzar un costo financiero total por encima de los valores observados en el siguiente gráfico.

Gráfico N°1.- Evolución de las Tasas de Interés de Préstamos Hipotecarios por plazo.-



Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.-

- ✓ Tal como surge del mismo, desde el año 2007 el incremento de la tasas de interés para préstamos hipotecarios ha evolucionado desde valores cercanos al 10% hasta el 16% aproximadamente a fecha actual para el plazo más largo. A pesar que se ha registrado desde esa fecha (2007) un incremento persistente aunque moderado de la tasa de interés, aún resulta negativa en términos reales. Si comparamos dicho incremento, respecto a la evolución de los asalariados en blanco, también se observa una recuperación mayor de éstos últimos.

- ✓ El mejor valor de mercado a tasa fija se ubica en valores cercanos al 22% anual, y estaría más alineada con la inflación bien medida. Mantener una tasa de interés en estos valores sería convalidar una tasa real positiva si se espera que nuestra economía ajuste la macro hasta ser más consistente con valores de inflación internacionales. Cabe resaltar, que a raíz de la suba sustantiva de la tasa Badlar -que ajusta los préstamos hipotecarios- la cuota de dichos préstamos ha crecido y comienza a preocupar a los tomadores.

- ✓ En contrario, si en el análisis prima un criterio de "seguir así" sí podría ser conveniente endeudarse a tasa de interés fija pues es de esperar que los salarios evolucionen en línea con la inflación esperada y por encima del crecimiento esperado del tipo e cambio. Un verdadero dilema para quien toma crédito hoy en la Argentina y de tal manera es una respuesta a la modesta demanda de créditos hipotecarios.

- ✓ ***Finalmente, REPORTE ECONÓMICO considera que para el año 2012 se presenta complicado en términos macroeconómicos. La crisis internacional aún está en etapa de maduración, con lo cual es de esperar un impacto en la economía local con un menor nivel de actividad menores ratios de liquidez y más aversión de los agentes económicos a asumir riesgo de crédito.***

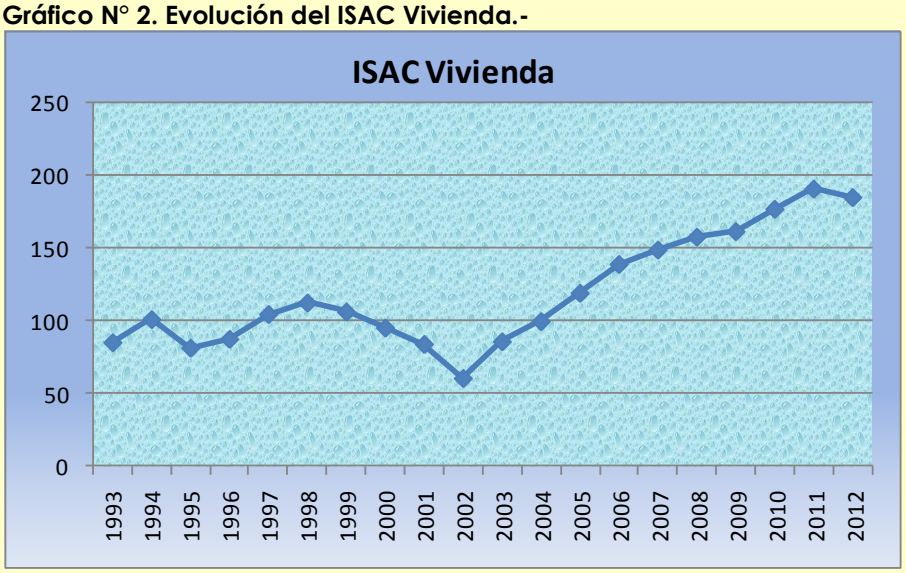
El sector de la construcción atraviesa una situación de moderada actividad. Según los propios datos oficiales se observa lo siguiente:

Una mirada sobre los insumos indica comportamientos dispares. En efecto, durante el mes de julio –última información disponible- refleja una disminución del 25,4% en pisos y revestimientos cerámicos, 27,8%, en asfalto siempre medidos respecto al mismo mes del año anterior. También se observa una baja en hierro redondo para hormigón un 8,2% y 1,7 en pinturas.

Otro indicador de la desaceleración del sector está dado por la disminución en la superficie a construir registrada a través de los permisos de edificación que durante julio mostraron un descenso del 9,1% respecto al mes anterior y apenas un 1,2% respecto a igual mes del año anterior.

Los puestos de trabajos formales, señalan una baja del 1,2% del segundo trimestre del año en curso, respecto a igual período del año anterior. Aquí cabe destacar que el sector de la construcción es uno de aquellos segmentos de la economías más emblemáticos a la hora de registra empleados en negro. No obstante cabe señalar que el gobierno nacional hace importantes esfuerzos en materia de controlar la evasión en la materia.

Gráfico N° 2. Evolución del ISAC Vivienda.-



Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.-

Finalmente, de la encuesta cualitativa de la Construcción que elabora el INDEC, deja algunas reflexiones interesantes:

- ✓ Los empresarios del sector que realizan obras privadas, estimaron, entre otras causas, que la baja de la actividad se debe a la ausencia de obras públicas (27,9%), a la caída de la actividad económica (22,2%) y a la inestabilidad de los precios (22,2%).

- ✓ En cambio, entre los empresarios dedicados a la obra pública, estimaron que la baja en el sector se debe a la ausencia de obras públicas (29,7%), a la caída de la actividad económica (24,1%) y a la inestabilidad de los precios (14,8%), entre otras causas.

EL MERCADO INMOBILIARIO A LA ESPERA DE NUEVAS DEFINICIONES

- ✓ Con respecto a la cantidad de escrituras realizadas durante el mes de julio se registró una contracción de 27,6% respecto del nivel de un año atrás, y totalizaron 4.014 compraventas de viviendas.
- ✓ El monto de las operaciones descendió a $1.748,6 millones, 22,9%% inferior al que había registrado un año antes y fue equivalente a u$s 384,1 millones al tipo de cambio que informa el Banco Central. En ese caso representó una declinación de 30% interanual.
- ✓ De la relación entre el monto total de las operaciones y los actos anotados surgió un valor promedio de $ 435.616, equivalente a u$s 95.702, al tipo de cambio oficial medio del mes de $4,55 por dólar.
- ✓ En el acumulado anual, entre enero y julio se anotaron 28.057 actos y $13.074 millones, que mostraron una caída de 17,6% y 5,6% frente al mismo lapso del año pasado.
- ✓ La **falta de acuerdo entre compradores y vendedoras** sobre el precio de las unidades y la moneda de pago posterga las decisiones de compra. Para solventar los costos de mantenimiento, los dueños deciden por alquilar las viviendas y **esperar un momento más propicio** para venderlas.
- ✓ El mes pasado, volvió a caer, y de manera más pronunciada, la recaudación del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles. En la AFIP por ese tributo ingresaron $ 55,1 millones, **un 17,9% menos** que en agosto de 2011. Se trata de la estadística **más precisa** sobre la compra-venta de propiedades.

REPORTE ECONOMICO Considera que el Mercado Inmobiliario atraviesa un momento de dificultad debido al cambio impulsado desde el gobierno nacional a favor de la compra venta en moneda local. La adaptación a esta nueva modalidad entendemos que llevará tiempo y estará fuertemente supeditada a la evolución del nivel de inflación.

Hay sectores del mercado inmobiliario que están reuniéndose con autoridades gubernamentales con la intención de buscar herramientas alternativas que puedan volver a darle al sector mayor dinamismo.