

Jueves 06 de Octubre de 2011

Inmuebles: las operaciones hipotecarias entran en una meseta por crisis mundial

Un informe privado prevé que, el próximo año, no variará la oferta de créditos hipotecarios, que es baja en relación a la necesidad de viviendas del país.

La variación del stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda en el período 2003/2011 registró un incremento del 145,8%, lo que representa unos \$ 8.040 millones. Este alza -expresada en dólares, ya que las propiedades se negocian en esa moneda- significa 80,3%, unos 2.527 millones. En función de estos datos, la consultora Reporte Económico señala que el desempeño del mercado hipotecario en lo que va del año, fue "modesto" ya que "apenas se negociaron créditos por u\$s 442 millones, el 8,5% más que en el mismo período de 2010. La investigación, dirigida por Alejandro Banzas, considera un valor promedio de u\$s 50.000 por crédito; lo que alcanzó a satisfacer 50.540 viviendas en un país con un déficit estimado de más de 2,6 millones de unidades. La proyección de la consultora es que el próximo año, habrá un "menor aporte del financiamiento con destino a la compra de casas".

La expectativa se fundamenta en que el desenvolvimiento macroeconómico "no luce favorable" por las condiciones internacionales y, en consecuencia, es factible que en los próximos meses se observe una retracción de la oferta de préstamos hipotecarios producto de alguna suba de la tasa de interés, plazos más cortos a tasa fija y una relación neutra entre la tasa de variación del salario en dólares y el crecimiento de los precios esperados en el mercado inmobiliario. Si bien es cierto, que durante el año en curso la tasa de crecimiento de las escrituras en la Ciudad de Buenos Aires fue moderadamente creciente respecto del año pasado, "todo hace prever que en el último trimestre se consolidará un amesetamiento".

En efecto, con datos de julio -último disponible-, la cantidad de actos escriturales alcanzó a 5.540, lo que significa una suba del el 0,1% respecto al mismo mes del año 2010.

Sin embargo el valor promedio de las transacciones totalizó \$ 409.520, un aumento del 10,1% anual, impulsado por una suba de los precios de los inmuebles.

Desde Reporte Económico plantean que el mercado hoy transita por un sendero caracterizado por una demanda especulativa que se vuelca a la compra de propiedades como resultado de la falta de otras alternativas financieras atractivas y por un segmento pequeño que accede al financiamiento, "poseyendo al mismo tiempo un porcentaje del valor de la propiedad".

Según datos del Banco Central, una decena de entidades financieras otorga el 90% de los créditos hipotecarios:

"Son pocas las entidades bancarias que se atreven a fondear el largo plazo, ya sea con destino a vivienda como así también a empresas", apunta el trabajo, que enfatiza que si se considera que el Estado Nacional mantiene una participación en el Banco Hipotecario "de cada \$ 10 que se financia, siete pertenece a bancos de origen públicos".