

Cedin: advierten que la suscripción al blanqueo no llega al 2,5% de las operaciones

Los analistas coinciden en que el certificado tuvo un impulso casi nulo en la compraventa de inmuebles y en la construcción, que volvió a crecer apuntada por la obra pública. En su primer mes de vida se suscribieron solamente U\$S11 millones, muy lejos de los U\$S3.000 millones que esperaba juntar el gobierno.

El debut del Cedin dejó mucho que desear. Es que en su primer mes de vida el Certificado de Depósito para la Inversión suscribió solamente U\$S11 millones. A ese ritmo, el ambicioso objetivo del gobierno de lograr U\$S3.000 o U\$S4.000 millones con el blanqueo parece inalcanzable, y los analistas coinciden en que su contribución al repunte de la actividad inmobiliaria o de la construcción (a lo que apuntaba el kirchnerismo) es completamente marginal.

Su circulación en el mercado secundario tampoco parece muy auspiciosa, porque una vez aplicado, los inversores deciden ir a cobrar los dólares, con lo que el circuito del papel se agota a los pocos días de su emisión.

El último informe del Banco Ciudad advierte que la cantidad de cedines emitidos asciende a 366, de los cuales U\$S4 millones ya han sido aplicados a 51 operaciones de compraventa.

“Como referencia, los CEDINES aplicados (canjeados por dólares) hasta el momento no superaron el 0,5% del monto escriturado en los primeros cinco meses del año sólo en la Capital Federal (cercano a los USD 785 millones) o el 2,5% del monto de escrituración de un mes promedio, también en el ámbito exclusivo de la CABA, por lo que a nivel país su impacto habría resultado casi imperceptible”, compara el documento.

El fracaso del papel fue contundente también en el mercado secundario, la vía con la que el gobierno quiso tentar a los inversores, ante la imposibilidad de comprar dólares legalmente. “Además de no lograr restarle presión al dólar paralelo”-cuya cotización volvió a despertarse en estos días- “no se verificaron hasta el momento operaciones”, dicen desde la entidad conducida por Federico Sturzenegger.

En diálogo con LPO, Alejandro Banzas, director de Reporte Económico, sostuvo que “por el momento el impacto del blanqueo fue flojo; no tuvo el éxito que se esperaba”. “No movió el mercado, aunque podría repuntar un poco después de octubre, todo depende de las elecciones”, pronosticó.

“El gobierno lanza un blanqueo en medio de un escenario en donde no hay inversores que quieran traer dólares, sino que quieren llevárselos, por las inconsistencias macroeconómicas”, disparó el economista.

“El impacto es muy marginal. En el mercado inmobiliario nadie quiere vender porque no se sabe qué va a pasar con el dólar, está muy inestable”, resaltó Banzas, especializado en créditos inmobiliarios.

Mientras tanto, “los únicos que dan préstamos son los bancos públicos, y como ahora son en pesos y a tasa variable, están mostrando contracciones”, contó.

“La escasez estructural de divisas no se revertirá durante el segundo semestre, por lo que el mercado inmobiliario –cuya unidad de medida es mayormente el dólar– seguirá siendo afectado negativamente. Además, en un contexto de elevada incertidumbre y falta de reglas claras, hay pocos incentivos a la construcción de nuevos emprendimientos”, coinciden desde la consultora Ecolatina.

Los números del sector inmobiliario siguen siendo muy malos. Según datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, la cantidad de escrituraciones se contrajo un 26,6% anual en mayo, acumulando una reducción del 34% en los primeros 5 meses de 2013. Ante ese panorama, es muy difícil que una iniciativa como el Cedin pueda remontar semejante caída.

La construcción vuelve a crecer

El informe del Banco Ciudad señala que “de acuerdo al ISAC-INDEC, la construcción creció un 2,1% interanual en junio, que si bien marca una desaceleración respecto de los dos meses previos, cierra con una expansión de 6% en el segundo trimestre y de 2,8% en la primera mitad del año”. Las causas hay que buscarlas en la falta de alternativas de inversión ante la inflación, y el nuevo impulso que tomó la obra pública de cara a las elecciones.

En ese sentido, en Ecolatina creen que el primer semestre fue bueno para la construcción y podría cerrar el año con un crecimiento de entre el 2 y el 3 por ciento, dependiendo de cómo juegue la escasez de divisas. Cualquiera de estos dos resultados implican un repunte frente al flojo 2012, pero el nivel seguiría sin alcanzar el récord de actividad del 2011.

“Para el segundo semestre, la actividad de la construcción podría mantener la expansión evidenciada en la primera mitad del año, gracias a la abundante liquidez de la economía, cierto impulso del CEDIN y el apuntalamiento del sector público a través de obras y del Plan Pro.Cre.Ar”, sostiene su última publicación del estudio fundado por Roberto Lavagna.

De todas formas en Ecolatina también hacen un balance negativo sobre el certificado: “El blanqueo de capitales –lanzado por el gobierno para apuntalar las operaciones inmobiliarias mediante el uso de Certificados de Depósito para Inversión (CEDIN) – aún no está dando resultado”.

“Para el segundo semestre, se espera que la actividad de la construcción mantenga un nivel de expansión similar al evidenciado durante la primera mitad del año. Por un lado, esperamos una aceleración del gasto en obras públicas y de capital –teniendo en cuenta que se avecinan las elecciones–, aunque éste se atenuará en los últimos dos meses del año. Por

el otro, los agentes privados seguirán invirtiendo en el sector, ante la ausencia de alternativas de inversión a la hora de resguardar sus ahorros”, reza su último trabajo.

“Los costos de construir continúan al alza en pesos, pero medidos en dólares (al tipo de cambio paralelo) experimentaron una fuerte caída, que apuntala las obras desde el ‘pozo’”, refuerzan desde el Banco Ciudad. Según calculan los analistas de la entidad, en términos del dólar blue el costo del metro cuadrado descendió un 21%.

“La decisión de construir, basada en la cotización del dólar paralelo para aquellos que cuentan con ahorros en esa divisa o quienes invierten pesos en un activo dolarizado como los ‘ladrillos’, es uno de los principales factores que está dinamizando las obras privadas”, consideran.

"La recuperación fue liderada en junio por las obras viales (4,9% a/a) y de infraestructura (3,7%), que ganan impulso de cara a la contienda electoral, que este año cuenta con una instancia previa en las primarias de agosto. Asimismo, las construcciones petroleras, único segmento en alza durante 2012, también crecieron con relativa fuerza (3,8%), mientras que la construcción de viviendas (1,1%) y otros edificios (2,5%) lograron recomponerse del fuerte impacto inicial del cepo cambiario, aunque con una performance menos dinámica que el promedio", describe el informe.

"En el caso de las obras privadas, el repunte de la actividad se debe, en buena parte, a la continuación de proyectos de construcción que no lograron finalizarse en los plazos previstos, dada la fuerte incertidumbre que reinó en el mercado inmobiliario durante el año pasado", concluyen.