



INFORME DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

A pesar de las propuestas el financiamiento hipotecario no evita el creciente déficit de vivienda.

Cuadro 1. Evolución de los distintos segmentos Hipotecarios

Período	Hipotecario Vivienda	Hipotecario Otro Destino	Total Hipotecario
2003	5.516	3.801	9.317
2004	5.259	3.434	8.693
2005	5.175	3.435	8.610
2006	5.901	3.951	9.852
2007	8.258	5.738	13.996
2008	10.579	7.352	17.931
2009	10.574	8.043	18.617
2010	11.119	8.457	19.576
Var.10/09	545	414	959
Var % 10/09	5,2	5,1	5,2
Var. 10/03	5.603	4.656	10.259
Var % 10/03	101,6	122,5	110,1

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

Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.

Del presente cuadro surge claramente que del total de préstamos hipotecarios informado habitualmente por el BCRA, el 57% correspondió al financiamiento estrictamente para vivienda, mientras que el 43% restante fue con destino diverso –principalmente empresas–.

El crecimiento en el último año ha sido modesto. En efecto, la variación alcanzó en lo que va del año 2010 un incremento de \$545 millones que equivale a un aumento del 5,2%.

Si la medición la efectuamos a lo largo de los últimos años desde la salida de la convertibilidad, el total de préstamos hipotecarios con destino exclusivamente a Viviendas registro un incremento –medidos en pesos– del 101,6%, unos \$5.603 millones lo que equivale en dólares a unos 1.753 millones de dólares.

El stock de préstamos hipotecarios respecto al PIB apenas alcanza al 1% y está muy lejos de otras economías con similar grado de desarrollo. Estos guarismos son muy inferiores a los alcanzados por economías con similar grado de desarrollo, y en consecuencia, habla a las claras de que el problema del acceso al financiamiento para un amplio segmento de la población es estructuralmente inalcanzable. A modo de ejemplo, en Panamá la relación es del 24%, en Chile 15%, México 12% y Brasil 5%, promediando América Latina un 8%.-

**PARA
REPORTE ECONÓMICO**

“De no mediar una auténtica política activa desde el Estado en materia de Vivienda Argentina puede incrementar su déficit habitacional en los próximos años”.
“El Financiamiento Hipotecario para la vivienda apenas representa el 1% del PIB”.

Análisis de la reciente propuesta de la Asociación de Empresarios de la Vivienda (AEV)

Recientemente, la Asociación de Empresarios de la Vivienda (AEV) presentó en la Bolsa de Comercio una propuesta tendiente a la aplicación de un instrumento a través del sistema financiero, que permitiría un mayor acceso al mercado del crédito inmobiliario para un amplio sector de la clase media. El núcleo central del proyecto consiste en establecer una cuota que equipare a lo que se paga en la actualidad un alquiler, con un plazo de hasta 30 años y una tasa de interés que se establezca en un rango de entre el 4% y el 6%, que se ajustaría de acuerdo al índice de salarios.

La cuota resultante es similar al costo mensual de un alquiler y se ajusta en base al aumento del Índice de Salarios. A su vez, para minimizar el temor del tomador de créditos a que en el futuro pueda perder su vivienda, si se deteriora sensiblemente la relación cuota – ingreso, el sistema prevé dos mecanismos: en primer lugar, que los ajustes de las cuotas en los primeros años del crédito sean menores que la variación del Índice de Salarios; en segundo lugar, la existencia de un seguro de desempleo, que cubra una eventual pérdida de trabajo.

Estos créditos se instrumentarán a través del sistema bancario y estarán respaldados por productos de inversión a largo plazo, fondeada por inversores institucionales, individuos, empresas y el mismo Estado. La formulación matemática del modelo permite que esas Cédulas Hipotecarias ajusten según el Índice de Salarios, mientras que las cuotas del crédito otorgado ajustan en los primeros años por debajo de ese índice. De esta forma, las Cédulas Hipotecarias se transforman en una alternativa de inversión muy atractiva, frente a opciones tales como monedas extranjeras.

La propuesta en sí tiene algunos rasgos de similitud con la vieja “propuesta Moreno” de créditos otorgados a través del Banco de la Nación Argentina, con valores similares a los de un alquiler, que no tuvieron demasiado éxito. El ajuste por el coeficiente salarial deja afuera de la propuesta aquellas personas que no trabajan en blanco, en parte precisamente porque no pueden demostrar fehacientemente que trabajan, sino también porque sus ajustes salariales se encuentran por debajo de aquellos que trabajan en blanco y la medición oficial, responde a dichos empleos.

Por otra parte, si bien el fondeo que se dispondría estaría calzado por el mismo índice de ajuste, la realidad demuestra que dicho indicador se encuentra por debajo de la inflación real (no la que mide el INDEC). Otro punto que no permite el acceso al crédito inmobiliario, es el monto destinado al primer aporte. En efecto, de la propuesta aún no ha quedado claro a cuánto ascendería la cobertura del préstamo respecto del valor total del inmueble, con lo cual éste también se constituye en un escollo no menor a la hora de incrementar las barreras de acceso al crédito. En este contexto, nadie puede oponerse a la creación de instrumentos que permitan alimentar la ilusión de algún sector de la población con estructurales dificultades para obtener financiamiento a la vivienda, pero quizás sería una buena oportunidad para comprender que el problema del acceso a la vivienda es mucho más profundo que la instrumentación de una línea bancaria.

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. Al mismo tiempo, dos dígitos de inflación conspira decididamente con activos con los que se pretende fondear el proyecto con tasas de apenas del 4% al 6%, salvo que se pretenda utilizar fondos del Estado vía Anses, dilapidando como ya se hace al colocarlos como préstamos intra sector público con notables pérdidas de poder adquisitivo en valores reales.

La realidad demuestra que el crédito hipotecario se encuentra virtualmente paralizado. Según información del BCRA, el total del préstamo hipotecario con destino a vivienda alcanzó una variación a lo largo del año en curso unos \$600 millones, que equivale a un crecimiento del 3,4%, y totaliza apenas el 1% del PIB. Estos guarismos son muy inferiores a los alcanzados por economías con similar grado de desarrollo, y en consecuencia, habla a las claras de que el problema del acceso al financiamiento para un amplio segmento de la

población es estructuralmente inalcanzable. A modo de ejemplo, en Panamá la relación es del 24%, en Chile 15%, México 12% y Brasil 5%, promediando América Latina un 8%.-

A pesar de los mejores números que presentan otros países de la región respecto al nuestro, el problema del acceso a la vivienda se constituye en un problema estructural que comprende a América Latina toda, entre otras causas debido a las fuertes asimetrías a la hora de distribuir la riqueza y a la fuerte disparidad a la hora de medir los ingresos.

En la actualidad, y tras haber superado la crisis económica y financiera que padeció nuestro país en los años 2001 y 2002, el crédito hipotecario no aparece y dada las condiciones globales tardará en reaparecer en la medida que el gobierno no disponga de medidas que tiendan a desacelerar la escalada inflacionaria. El deterioro que con ésta tiene el tipo de 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, pero sin dudas será poco al momento de considerar una reversión sustantiva del mercado. Por lo tanto, no alcanza con instrumentar líneas crediticias para resolver éste flagelo, por el contrario, abocarnos a resolver el tema inflacionario tiene mayor prioridad al momento de instrumentar políticas de largo plazo que generen las condiciones necesarias para que este mercado se desarrolle con plenitud. Mientras tanto, es el Estado el que tendrá que poner manos a la obra para disminuir las asimetrías entre los distintos segmentos de la demanda, y disponer de los instrumentos de largo plazo para asistir con fondos a esta demanda postergada.