

El aporte del sistema financiero privado a la hora de disponer recursos para créditos hipotecarios es todavía muy reducido. Por **Alejandro Banzas**

El financiamiento a la vivienda en la era K

Mucho se ha dicho acerca de la necesidad de resolver el alto déficit habitacional que vive la Argentina. En tal sentido, conviene repasar algunos números que surgen de la información oficial que nos permiten visualizar qué se ha hecho desde el sistema financiero a la hora de financiar la compra de viviendas. Desde el año 2003, comienzo de la gestión K, el volumen de préstamos hipotecarios creció U\$S 2.412 millones, lo que representó un incremento del 76,6%. De dicho monto, el financiamiento estrictamente con destino a vivienda fue de U\$S 1.294 millones, un aumento de 69,5%. Como contrapartida, para mensurar si este incremento es importante o no, debemos analizar cuál ha sido el comportamiento en el mismo lapso del valor del metro cuadrado de un departamento de 2-3 ambientes en la Ciudad de Buenos Aires. Las cifras muestran un incremento del 93,9%. Por lo tanto, podemos inferir que el crecimiento del stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda estuvo por debajo del crecimiento en los precios de las mismas, pudiendo afirmar que el total de los préstamos con destino a la vivienda en el período 2003-2011 ha caído en términos reales. En consecuencia, la variación del stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda en el período 2003-2011, considerando un valor promedio de U\$S 40.000 por crédito, alcanzó a satisfacer 32.350 viviendas en un país con un déficit de más de 2.600.000. Esto habla a las claras de la insuficiencia del sistema financiero a la hora de dar soluciones a amplios sectores de la clase media.



EL BUEN DESEMPEÑO DE LA ECONOMÍA DE LOS ÚLTIMOS AÑOS Y LA ALTA INFLACIÓN SE TRADUJERON EN COMPRA DE VIVIENDAS.

Tal como hemos mencionado, la evolución del valor del metro cuadrado en la Ciudad de Buenos Aires creció un 93,9%. Este comportamiento fue el resultado, por un lado, del incremento del nivel de precios de los insumos de la construcción y, por otro, de una mayor demanda por motivos especulativos. En efecto, el buen momento que atravesó y aún mantiene la economía se tradujo en una mayor demanda de viviendas para inversión, impactando al alza el nivel de precios de las propiedades. Las sustantivas ganancias alcanzadas por el segmento más alto de la pirámide de ingresos de la Argentina fueron volcadas en parte a la compra de propiedades, ante la falta de otras alternativas de inversión más rentables. Recordemos que las tasas de interés con las que las entidades bancarias remuneraban a sus depositantes se encuentran ampliamente por debajo de la inflación real.

Los datos

Si observamos el desenvolvimiento del stock total de préstamos hipotecarios otorgados desde la salida de la convertibilidad,

éste registró una modesta recuperación. En la actualidad, de los \$ 22.750 millones, el 56% corresponde aproximadamente al financiamiento con destino a vivienda, mientras que el 44% restante a otros destinos (garantía real otorgada como tal para préstamos a empresas bajo otra modalidad de préstamo).

Otra forma de ejercer una comparación del aporte que los bancos hacen al financiamiento a la vivienda, está medido a través del grado de profundidad de los préstamos hipotecarios en relación al producto. En la Argentina continúan siendo muy bajos, apenas el 1,2% el PIB, mientras que en países con similar grado de desarrollo se ubican en una franja de entre el 20 y el 30% aproximadamente y muy por encima de este guarismo en los países desarrollados.

Por otra parte, desde el año 2007 el incremento de las tasas de interés para préstamos hipotecarios ha crecido desde valores cercanos al 10% anual hasta el 14% aproximadamente, sin considerar otros gastos que elevan dicho costo financiero entre 2 y 3 puntos más. El mejor valor de mercado a tasa fija se ubica en valores cercanos al 22% anual y está más alineada con la inflación bien medida. Mantener a lo largo del tiempo una tasa de interés fija en estos valores sería para cualquier institución financiera convalidar una tasa real positiva, si se espera que nuestra economía ajuste la macro hasta ser más consistente con valores de inflación internacionales. Por el contrario, si en el análisis macro predomina el criterio de "seguir así", si podría ser conveniente

endeudarse por parte de los tomadores de crédito a dicha tasa de interés, pues sería de esperar que los salarios evolucionen en línea con la inflación esperada, es decir, por encima del 22% anual. Esto se constituye en un verdadero dilema para quien toma crédito hoy en la Argentina. Es una de las barreras que afronta la demanda de créditos hipotecarios en cualquier lugar del mundo pero que se potencia en el caso argentino por el alto grado de incertidumbre.

Cuando se trata de mensurar el aporte de los distintos grupos homogéneos de bancos al momento de financiar la compra de viviendas los datos que surgen son los siguientes: la banca pública aporta el 63,6% del stock de crédito hipotecario, el 36,4% corresponde a la banca privada y el 8,1% lo aporta el Banco Hipotecario (mix de banca privada y pública).

En consecuencia, prácticamente el 1% del PIB en financiamiento hipotecario lo aporta la banca pública y el resto la privada, lo cual habla a las claras que las entidades de origen privado están, en los hechos, prácticamente retiradas del mercado de financiamiento a la vivienda. En momentos en que el debate sobre la vivienda social y la escasez de crédito de largo plazo para los sectores medios de la población se hace presente cada vez con más fuerza, poco es lo que aporta el sistema financiero local a la hora de disponer recursos con destino a tal fin. Desde el Estado se visualiza el mal uso de los recursos y la discrecionalidad a la hora de su reparto entre los segmentos de más bajos recursos.