



INFORME DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

El Mercado inmobiliario con escaso "oxígeno" del sector financiero.

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

"la variación del stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda en el período 2003/2012, considerando un valor promedio de u\$s 50 mil por crédito, alcanzó a satisfacer 40.100 viviendas en un país con un déficit de más de 2.600.000 viviendas".

"Para el 2012 es de esperar un menor aporte del financiamiento con destino a la compra de vivienda"

- ✓ La variación del stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda en el período 2003/2012, alcanzó un incremento del 200,7% -medido en pesos- unos \$ 11.070 millones. Este incremento expresado en dólares, ya que las propiedades se negocian en esa moneda, alcanzó un aumento del 107,6%, unos u\$s2.005 millones de dólares.
- ✓ Si observamos el desempeño del mercado hipotecario en lo que va del año 2012, la expansión fue modesta, apenas se negociaron créditos por 201 millones de dólares y representó una suba del 5,5% respecto al año 2010.
- ✓ Se confirma que el desenvolvimiento macroeconómico no luce favorable 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.
- ✓ El año 2011 culminó con mayor cantidad de escrituras en la CABA producto de un año de sólido crecimiento y menores alternativas de inversión. La compra de propiedades continúa siendo una alternativa de ahorro para algunos segmentos de altos ingresos de la población. (ver cuadro 3)
- ✓ El incremento en los montos promedio de pesos obedece a dos factores: al crecimiento en los precios de los inmuebles y a la moderada devaluación.
- ✓ El mercado 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.
- ✓ **REPORTE ECONÓMICO considera que el año en curso tendrá un ritmo de financiamiento a la demanda de propiedades caracterizado por ser muy selectivo a sectores de ingresos medios altos y altos y sin soluciones para los sectores medios.**

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	11.592	9.179	20.771	2.920	2.312	5.232
2011	15.725	11.959	27.684	3.667	2.789	6.456
2012	16.586	12.615	29.201	3.868	2.920	6.759
Var.12/11	862	655	1.517	201	131	303
Var % 12/11	5,5	5,5	5,5	5,5	4,7	4,7
Var. 12/03	11.070	8.814	19.884	2.005	1.636	3.612
Var % 12/03	200,7	231,9	213,4	107,6	127,4	114,7

Fuente: Elaboración propia en base al INDEC.-

- Con información del BCRA al mes de Diciembre de 2011 –pues refleja datos de balance aprobados- la Banca Pública continúa liderando el financiamiento de largo Plazo. Cabe señalar, que este ranking se elabora con la información no desagregada que envían las entidades financieras, y no refleja el financiamiento exclusivo con destino a vivienda.
- Tal como se desprende, del cuadro n° 2, solamente 10 bancos otorgan el 91% del crédito Hipotecario, en consecuencia, son pocas las entidades bancarias que se atreven a fondear el largo plazo, ya sea con destino a vivienda como así también a empresas.

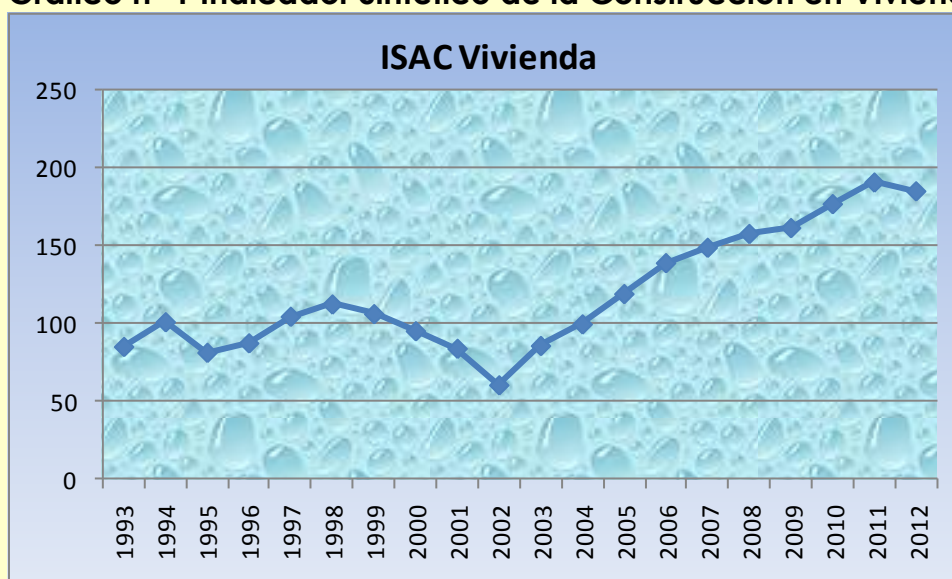
Cuadro n° 2.- Ranking de Préstamos Hipotecarios a Diciembre de 2011.-

Posición	Entidad Financiera	En Mill.\$	En %
1	Banco de la Nación Argentina	10.732.997	38,05
2	Banco de la Ciudad de Buenos Aires	3.558.816	12,62
3	Banco Santander Río SA	2.144.202	7,60
4	Banco de la Provincia de Buenos Aires	2.235.361	7,92
5	Banco Hipotecario SA	1.690.650	5,99
6	Banco Credicoop Coop. Ltda.	1.365.408	4,84
7	Banco Macro SA	1.108.456	3,93
8	Banco de Galicia y Buenos Aires SA	959.481	3,40
9	BBVA Banco Francés SA	915.156	3,24
10	Banco de la Provincia de Córdoba	865.478	3,07
	Concentración del Mercado en las primeras 10 entidades.-		90,66
	Total Stock de Préstamos Hipotecarios	28.210.066	

Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.

- Si no consideramos que el Estado Nacional mantiene una participación en el Banco Hipotecario S.A. podemos afirmar sin temor a equivocarnos que cada diez pesos que se financia \$5,8 pertenece a bancos de origen públicos.
- Tal como se desprende del cuadro 2, la banca privada no tiene el peso suficiente en este mercado pues son entidades que han renunciado prácticamente al crédito de largo plazo. El Banco Hipotecario ha perdido predicamento en comparación a la época que estaba completamente en manos del Estado. Recordemos que en la década del 90 ésta entidad lideraba el financiamiento a la vivienda en tanto que en la actualidad ha quedado relegada al 6to puesto con apenas el 7% del total del stock.
- **REPORTE ECONÓMICO** considera que las perspectivas de los precios de las propiedades se mantendrá en niveles de crecimiento moderados. Para el año próximo el incremento será selectivo de acuerdo a las zonas de construcción. Por el lado de la demanda no aparece en el horizonte soluciones sustantivas del lado de las entidades financieras. Los bancos más dinámicos continuarían siendo los públicos que ofrecen tasas de interés más bajas que los privados y plazos más extendidos.

Grafico n° 1 Indicador Sintético de la Construcción en Vivienda.-



De acuerdo con los datos del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), en el mes de febrero último el índice exhibe variaciones negativas del 6,5%, en la serie desestacionalizada y del 5,2% en la serie con estacionalidad respecto del mes anterior.

Las ventas al sector de los insumos considerados para la elaboración de este indicador en el mes de febrero hubo reacciones dispares. En efecto, hubo aumentos del 10,3% en ladrillos huecos, 4,9% en pisos y revestimientos cerámicos y 0,9% en hierro redondo para hormigón. Mientras que se observaron bajas en asfalto 19,4%, cemento 6,9% y 0,8% en pinturas para la construcción.

La superficie a construir registrada por los permisos de edificación para obras privadas para el mes de febrero –último dato relevado por el INDEC- registró

El año 2011 culminó con mayor cantidad de escrituras en la CABA producto de un año de sólido crecimiento y menores alternativas de inversión. La compra de propiedades continúa siendo una alternativa de ahorro para algunos segmentos de altos ingresos de la población. (Ver cuadro 3)

El incremento en los montos promedio de pesos obedece a dos factores: al crecimiento en los precios de los inmuebles y a la moderada devaluación.

- **REPORTE ECONÓMICO** considera que de persistir un escenario complicado producto de la profundización de la crisis internacional es altamente probable que la cantidad de escrituras a efectuar durante el próximo año se ubique en torno a un nivel similar al efectuado durante el año 2009.

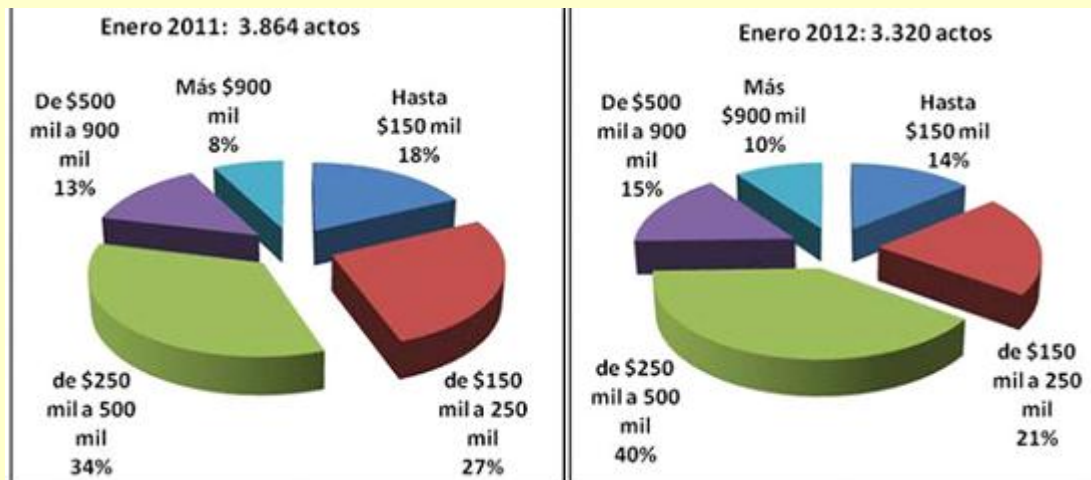
Cuadro n°3. Evolución de la cantidad de Escrituras en CABA

Año	Monto en Pesos Promedio Anual	Cantidad de Escrituras	Monto por Escritura En Dólares
2008	241.597	51.666	76.412
2009	297.680	69.329	79.752
2010	370.329	62.312	94.641
2011	424.554	64.031	102.754
2012 (*)	500.156	3.320	115.509

Fuente: Elaboración propia en base al Colegio de Escribanos.-

Nota: (*) al mes de Enero.-

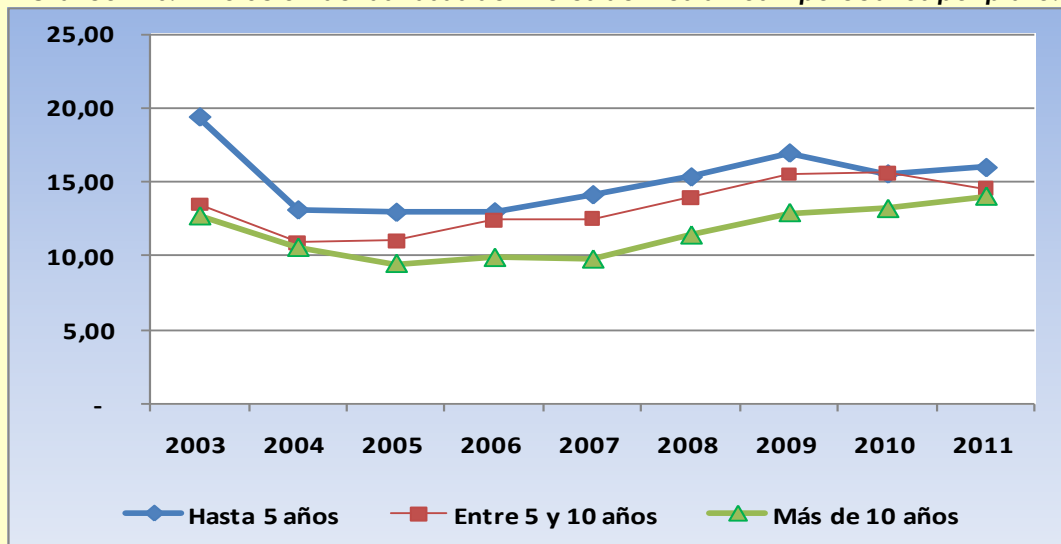
Gráfico n° 2 Evolución de la Cantidad de Escrituras por segmento de Montos



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°3.- 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 crecido desde valores cercanos al 10% hasta el 16,2% aproximadamente a fecha actual (febrero de 2012 último dato disponible del BCRA) para el plazo más largo. A pesar de 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 23,6% para los plazos más cortos, el cual 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.
- En contrario, si en el análisis prima un criterio de "seguir así" sí podría ser conveniente endeudarse a dicha tasa de interés pues es de esperar que los salarios evolucionen en línea con la inflación esperada, y ésta se ubique por encima del 20% anual. 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 ratifica lo mencionado en su informe anterior: que 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.**
- **Tal como ya ha comenzado a observarse el ISAC de la Construcción ha comenzado a dar muestra de ello y de igual manera se verá su repercusión en el segmento a vivienda.**