

**INFORME DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO****LA CONSTRUCCIÓN SE RECUPERA Y EL CRÉDITO HIPOETARIO  
PARA LA VIVIENDA SE AMESETA.-****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

**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".*

Luego de un año 2009 que la mayoría de los actores del mercado inmobiliario prefiere borrarlo de su memoria, ya que se escrituraron 75.959 propiedades (Cámara Inmobiliaria Argentina), el nivel más bajo que se registra desde el año 1980, el promedio de escrituraciones de los últimos 5 años (periodo 2004/2008) alcanzó las 93.150, con lo cual es viable preguntarse que cambió en este mercado para que algunos diarios hablen de crecimiento en la actividad inmobiliaria durante el primer cuatrimestre del año 2010, ya que se escrituraron 24.892 inmuebles lo que supone un aumento del 56.39% comparado con el mismo cuatrimestre del año 2009, o los títulos deberían realmente reflejar o titular que ocurrió una recuperación de la actividad, esto es lo que intentaremos dilucidar.

En primer lugar es bueno que consideremos si este supuesto aumento de la actividad proviene de un impulso generado por el lado de la demanda a través del "sector financiero". Al evaluar el stock de préstamos hipotecarios, podemos apreciar que se concretaron 4.811 hipotecas (Reporte Inmobiliario), el nivel más bajo desde el año 2005, y que no ha significado un aumento considerable en la cantidad de los préstamos hipotecarios otorgados, que representan el 6,33 % de las operaciones totales y desde la crisis del 2001 no pudo superar el 10%, mientras que en el año 1998 representaba el 29,2%.

Tampoco observamos una mejoría considerable en cuanto a los atributos de los mismos, a pesar de que se han vuelto a escuchar ofertas de créditos a tasa fija de hasta 20 años (Banco Ciudad). Pero cuando evaluamos el costo financiero total, los mismos continúan siendo altos para un amplio segmento de la población que se ubicarían en los dos últimos deciles de ingresos. Por otra parte, la financiación máxima es de alrededor del 75 al 80% del valor del inmueble, que está lejos del 90 a 100% que ofrecían antes del 2001. A esta particularidad se suma que la relación cuota/ingreso no supera el 30% de los ingresos demostrables del grupo familiar (esto es un problema porque parte de los ingresos de la población no son demostrables o lo son parcialmente), lo que hace que para gestionar un préstamo de \$160.000 haya que demostrar un ingreso de \$ 7.900, además de poseer un ahorro de \$ 40.000, con lo que podremos acceder a comprar un departamento de un ambiente o buscando mucho y resignando las pretensiones de ubicación del inmueble puede a lo sumo llegar a un dos ambientes.

El Gobierno Nacional no ha podido, a pesar de los esfuerzos realizados, generar una política de crédito que genere el acceso masivo de la clase media como sucedió en los años 90, la primera iniciativa se motorizó a través del Banco Hipotecario con los fondos del ANSES, generó una alta expectativa y cuantiosas consultas, pero se otorgaron pocos créditos. La última por el Banco Nación que promete otorgar alrededor de 25.000 créditos, pero al igual que la primera no se ve en el mercado gran cantidad de concreciones.

**Por lo que podemos concluir que esta "supuesta" reactivación no responde a un impulso generado por el sector financiero.**

**Durante el 2010 el crecimiento resultó muy pobre, apenas el 1,5%, lo que representó un monto de apenas \$247 millones, producto de comportamientos dispares. En efecto, los préstamos con destino a empresas cayeron a razón del 4,2%, unos \$334 millones, mientras que en sentido inverso los préstamos originados para la compra de vivienda indicaron un incremento del 8,5% que representaron un aumento del stock de crédito hipotecario de \$904 millones. Si la misma relación la hacemos medida en dólares se observa que la evolución fue mucho menos trascendente.-**

En segundo término debemos estudiar si el aumento de las ventas puede ser correlato de una baja en los valores de los inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires tal como ocurriera en los Estados Unidos o España, esta hipótesis debe ser descartada de plano en nuestro mercado, ya que desde el año 2002 no han detenido su marcha ascendente los valores tanto en las viviendas del segmento usadas, como en las nuevas. En este último, los precios han aumentado en forma más notoria, ya que la incidencia de la mano de obra ha resultado determinante, por el aumento de los salarios. A pesar de que hay un importante stock de viviendas a estrenar sin vender, la misma no es tan importante como para que no pueda ser absorbida por la demanda para inversiones en tiempos razonables, por lo que los constructores no están dispuestos, por lo menos por ahora, a reducir sus márgenes de ganancia.

**Al mismo tiempo podemos concluir que este crecimiento no responde a una baja de los valores de venta ni a un fuerte boom inversor por "efecto soja".**

Por otra parte, no debemos olvidar que en el año 2009 se llevaron a cabo las elecciones legislativas de medio término y que significaron la primer derrota del Gobierno desde el 2007 y que en el mercado inmobiliario generalmente se produce un párate ante la incertidumbre que suele generar una elección de autoridades.

Un comentario que se repite en la mayoría de los operadores Inmobiliarios, es que la mayoría de las operaciones son de contado y responden a dos grupos claramente inidentificables, el primero son las familias que deben recambiar su vivienda única y que ya no pueden posponer mas el cambio de vivienda por el crecimiento de la familia. El otro grupo está conformado por jóvenes que compran su primera vivienda con ahorro proveniente del "Family Bank" (padres, abuelos, hermanos, tíos, etc.).

**En síntesis, el Mercado Inmobiliario se está recuperando después de un mal año**, ya que si extendemos la comparación del Iº cuatrimestre del 2010 a igual periodo del 2008 es inferior en un 24.8%, si lo repetimos el ejercicio con el 2007 es inferior en 21.21% y por ultimo si lo hacemos con el 2006 es inferior en un 14,04%.

De todas maneras habrá que continuar expectante monitoreando el mercado, para ver si esta recuperación se sostiene en el 2 y 3 cuatrimestre del año, hay que ver como impactará por ejemplo la inflación en la actividad inmobiliaria, ya que es muy fuerte la posición de los gremios en conseguir recomposiciones salariales del orden del 30 al 40%, ya que la mano de obra tiene una alta incidencia en el costo de la construcción.

A lo antes mencionado se suman los cruces de información impositiva, tanto a nivel del Gobierno Nacional a través del COTI (Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles), Constancia de exención del ITI (Impuesto a la Transferencia de Inmuebles), Impuesto a los Bienes Personales o Impuesto a las Ganancias y de la Ciudad con el Impuesto a los Sellos y VIR (Valor Inmobiliario de Referencia), que impide cada vez mas acceder al mercado a los que tienen ingresos informales.

Por último un efecto menor, como el que históricamente ocurre durante el lapso donde se juega el "mundial de futbol", por la importancia de este deporte en nuestra sociedad, en estos periodos siempre se reducen las consultas y se retrae la demanda en las inmobiliarias.

**Cuadro 1. Evolución de los distintos segmentos Hipotecarios**

<i>Período</i>	<i>Hipotecario Vivienda</i>	<i>Hipotecario Otro Destino</i>	<i>Total Hipotecario</i>
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	10.608	8.008	18.616
2010	11.512	7.674	18.890
Var.09/08	29	656	685
Var % 09/08	0,27	8,92	3,82
Var.10/09	904	-334	274
Var % 10/09	8,52	-4,17	1,47
Var. 10/03	5.996	3.873	9.573
Var % 10/03	108,70	101,89	102,75

Fuente: Elaboración propia en base al BCRA

**Cuadro 2. Evolución de los distintos segmentos Hipotecarios**

<i>Período</i>	<i>Hipotecario Vivienda</i>	<i>Hipotecario Otro Destino</i>	<i>Total Hipotecario</i>
2003	1.851	1.276	3.127
2004	1.771	1.156	2.927
2005	1.714	1.137	2.851
2006	1.928	1.291	3.220
2007	2.622	1.822	4.443
2008	3.084	2.143	5.228
2009	2.795	2.110	4.904
2010	2.914	1.943	4.857
Var.09/08	-290	-34	-324
Var % 09/08	-9,39	-1,58	-6,19
Var.10/09	120	-167	-47
Var % 10/09	4,29	-7,91	-0,96
Var. 10/03	1.063	667	1.731
Var % 10/03	57,45	52,32	55,36

Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.

- Del cuadro N° 1, surge claramente que durante el 2010 el crecimiento resultó muy pobre, apenas el 1,5%, lo que representó un monto de apenas \$247 millones, producto de comportamientos dispares. En efecto, los préstamos con destino a empresas cayeron a razón del 4,2%, unos \$334 millones, mientras que en sentido inverso los préstamos originados para la compra de vivienda indicaron un incremento del 8,5% que representaron un aumento del stock de crédito hipotecario de \$904 millones.
- Si la misma relación la hacemos medida en dólares se observa que la evolución fue mucho menos trascendente.- (Ver Cuadro 2)
- Por otra parte, el valor del metro cuadrado en pesos continúa firme su carrea ascendente debido al incremento evidenciado por el nivel de precios del conjunto general de la economía de los materiales y de la mano de obra a partir de la firma de los convenios colectivos de trabajo que impactan en el sector de la construcción. (Ver Cuadro 3)
- Con un dólar estacionado en el rango previo a los \$4, el incremento en pesos repercute incrementando el costo del metro cuadrado que termina trasladándose en dólares al consumidor final.
- El valor del metro cuadrado para la vivienda Multifamiliar se ubicó en u\$s 470,9 representando un suba del 4,6% respecto al promedio del año 2009 y acumula una suba desde la salida de la convertibilidad del 16,2%, pero del 80,4% respecto del valor más bajo de la serie en el año 2002.
- El valor del metro cuadrado para la vivienda Unifamiliar se ubicó en u\$s 422,2 representando un suba del 4,3% respecto al promedio del año 2009 y acumula una suba desde la salida de la convertibilidad del 9,3%, pero del 90,8% respecto del valor más bajo de la serie en el año 2002.

### Cuadro 3. Evolución del Valor del metro cuadrado

Período	Vivienda	Vivienda	Valor	Vivienda	Vivienda
	Multifamiliar Costo m2 en \$	Unifamiliar Costo m2 en \$	del Dólar	Multifamiliar Costo m2 en u\$s	Unifamiliar Costo m2 en u\$s
2001	405,4	386	1,00	405,4	386,4
2002	586,0	507	3,49	167,9	145,2
2003	641,4	565	2,98	215,2	189,5
2004	730,5	632	2,97	246,0	212,8
2005	881,2	764	3,02	291,8	253,1
2006	1042,0	904	3,06	340,5	295,5
2007	1278,5	1136	3,15	405,9	360,5
2008	1535,1	1364	3,43	447,6	397,6
2009	1705,6	1533	3,80	449,3	403,9
2010	1860,2	1668	3,95	470,9	422,2
<b>Var % 2002-2010</b>	<b>217,4</b>	<b>229,1</b>	<b>13,2</b>	<b>180,4</b>	<b>190,8</b>
<b>Var % 2001-2010</b>	<b>358,9</b>	<b>331,6</b>	<b>295,0</b>	<b>16,2</b>	<b>9,3</b>
<b>Var % 2003-2010</b>	<b>190,0</b>	<b>195,4</b>	<b>32,6</b>	<b>118,8</b>	<b>122,9</b>

Fuente: Elaboración propia en Base al INDEC

## La Construcción a la espera de la recuperación

El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) registró para el mes de Mayo incrementos, si se lo compara con el mes de Abril, de 0,4% en la serie con estacionalidad y del 0,6% en la serie desestacionalizada.

De la comparación interanual se desprende que él mismo, evidenció variaciones positivas de 12,7% y de 11,8% tanto en términos desestacionalizados como con estacionalidad. En el valor acumulado durante los cinco primeros meses del año en la serie con estacionalidad, se ve una recuperación del 10,0% con respecto a igual período del año anterior.

*“En la Ciudad de Buenos Aires la recuperación del mercado inmobiliario se produce a tasas modestas pero firmes”.*

Las ventas al sector de los insumos considerados para la elaboración del indicador en el mes bajo análisis mostraron, como en meses anteriores, variaciones crecientes respecto al mes anterior, evidenciándose aumentos del 7% en pisos y revestimientos, 6,2% en ladrillos huecos, 4,2% en asfalto, 2% en hierro redondo para hormigón y 1,9% en pinturas para la construcción.

De la comparación del mes de mayo respecto a igual mes del año anterior surge lo siguiente: Aumentos del 16,6% en pisos y revestimientos cerámicos, 16,3% en pinturas para la construcción, 10,4% en ladrillos huecos, 8,8% en hierro redondo para hormigón y 6% en cemento. En tanto se registró una baja del 8,7% en asfalto.-

En **la encuesta cualitativa del sector de la construcción**, se consultó a las firmas sobre las expectativas que tienen respecto al mes de junio, obteniéndose opiniones diferenciadas en cuanto al ritmo de actividad, teniendo un mayor optimismo entre las empresas que realizan principalmente obras públicas.

Entre los empresarios que realizan obras públicas el 65,2% opinó que la actividad no cambiará, el 16,2% estimó una disminución, mientras que el 18,6% expresó que aumentará. Al decir de los mismos, entre las principales causas que pueden hacer disminuir la actividad aparece: Falta de inversión en obras privadas (33,4%), a la ausencia de obras públicas (28,5%), a la inestabilidad de los precios (14,2%) y a la caída en el nivel de actividad (14,4%), entre otras causas. Entre los que se dedican a las obras privadas el 66,7% dijo que la actividad no cambiará, el 29,1% consideró una disminución y el 4,2% restante, que aumentará. Éstos estimaron que las causas de la baja en la falta de inversión en obras privadas, ausencia de obras públicas (23,8%) a la caída en la actividad económica (19,0%), a la inestabilidad de los precios (14,3%) y a la falta de crédito (9,5%).

**DEL ANÁLISIS DE REPORTE  
ECONÓMICO SE DESPRENDE  
QUE:**

**“SE OBSERVA UN  
IMPORTANTE GRADO DE  
RECUPERACIÓN EN EL NIVEL  
DE ACTIVIDAD DEL SECTOR  
DE LA CONSTRUCCIÓN QUE  
SE CORRELACIONA  
AMPLIAMENTE CON LAS  
ESTIMACIONES DE FUERTE  
TASAS DE CRECIMIENTO DEL  
PBI”.**

### Personal ocupado

Los empresarios que se dedican a las obras privadas prevén en cuanto a la cantidad de personal ocupado, tanto permanente como contratado, que no habrá cambios el 75,0%, el 20,8% que se reducirá la dotación y el 4,2% que aumentará. Dentro del las empresas que se dedican a obras públicas, el 67,5% estimó que no habrá cambios, el 18,6% cree que disminuirá y el 13,9% restante que se incrementará la cantidad de personal. Al considerar como cubrir la demanda de personal por partes de las empresas, el 8,3% de los empresarios que se dedican a las obras privadas manifiestan dificultades, mientras que para los que realizan obras públicas el porcentaje es de 9,3%.

### Créditos

Respecto a la evolución de las necesidades crediticias de las empresas, el 33,3% de las que se dedican a obras privadas dicen no tomar créditos, el 33,4% no variarán, el 16,7% que ellas aumentarán y el 8,3% que disminuirán. Por otra parte, quienes se dedican a obras públicas, el 27,9% cree que aumentarán, el 41,9% que no variarán, el 25,6% expresó no tomar crédito y el 4,6% que disminuirán. Estas necesidades se canalizan principalmente a través del sistema bancario, dentro del mismo el 79,7% de las empresas que realizan obras privadas encuentran financiamiento, fundamentalmente en bancos privados nacionales, en cambio el 90,3% de quienes realizan obras públicas recurren a bancos para financiarse.

### Evolución del Indicador Sintético de la Construcción

Gráfico N° 1 Comportamiento del ISAC de la Construcción

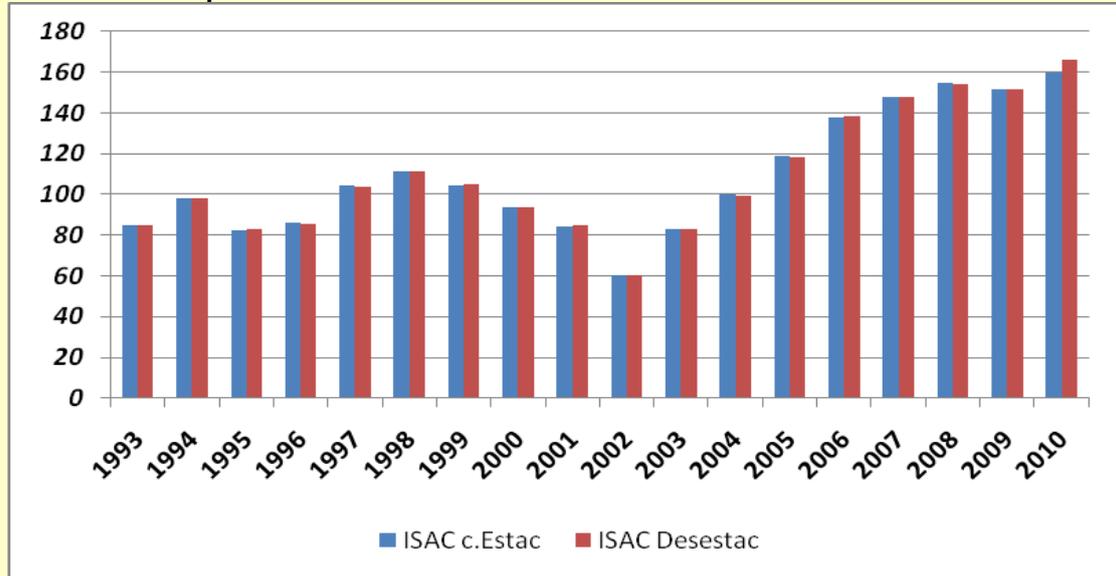
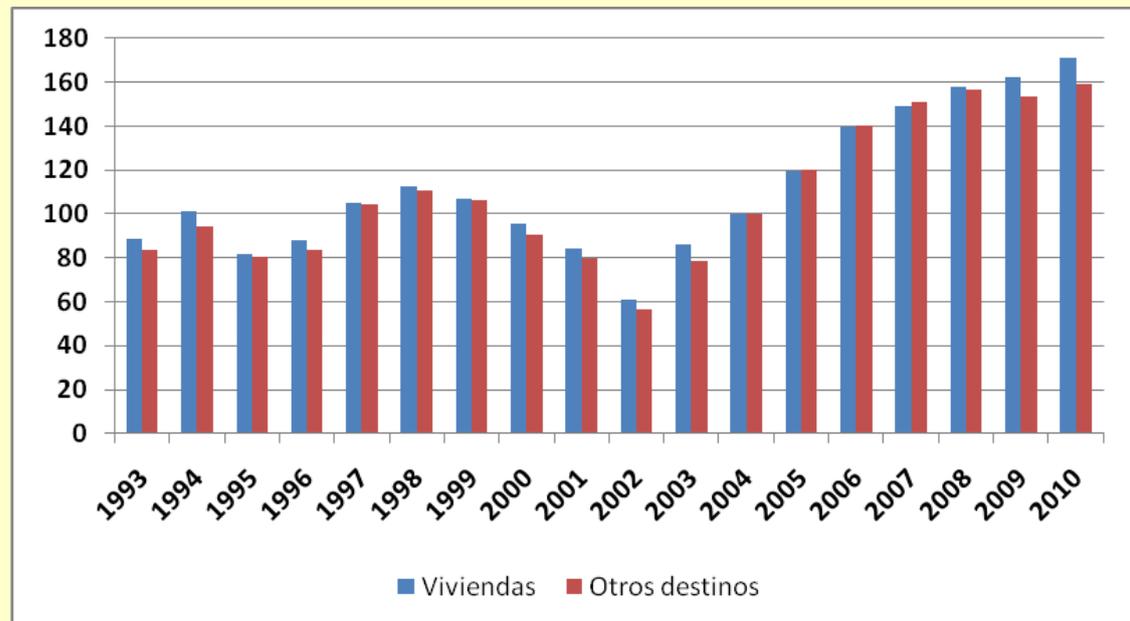


Gráfico N° 2 Comportamiento de la construcción de Edificios para Vivienda y Otros Destinos.-



**ESTADÍSTICAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

**Cuadro 4.- Evolución de los Costos de la Construcción.-**

	Jun-10	May-10	Mes ant	Dic-09	Jun-09
1- Movimiento de tierra	464,1	454,1	2,20	10,4	23,8
2- Estructura	487	484,6	0,50	11,1	16,4
3- Albañilería	468,1	466,5	0,34	9,9	15,3
4- Yesería	182,5	181,7	0,44	1,8	10,7
5- Instalación sanitaria y contra incendio	351,6	347,4	1,21	7,3	16,8
6- Instalación de gas	294,6	292,6	0,68	5	11
7- Instalación eléctrica	314,9	296,8	6,10	14,2	20,3
8- Carpintería metálica y herrería	356,3	352,8	0,99	7	10,5
9- Carpintería de madera	345	341,7	0,97	5,7	9,1
10- Ascensores	294,9	289,8	1,76	2,6	6,6
11- Vidrios	375,8	374,1	0,45	9,4	19,6
12- Pintura	297,7	293,5	1,43	7,4	21,8
13- Otros trabajos y gastos	321,5	318,3	1,01	10	15,4

Fuente: Indec

**Cuadro 5.- Evolución de los Costos de la Mano de Obra.-**

	INDICE		VARIACIONES		
	Jun-10	May-10	Mes Anterior	Dic-09	Jun-09
<b>Mano de obra</b>	420,2	417,3	0,69	11,7	19,7
<b>Mano de obra asalariada</b>	550,9	549,7	0,22	13,2	19,9
<b>Subcontratos de mano de obra</b>	226,4	220,8	2,54	6,6	19,1

Fuente: Indec

**Cuadro 6.- Estructura de Ponderaciones**

Estructura de Ponderaciones	%
<b>Nivel General</b>	100
<b>Materiales</b>	46
<b>Mano de Obra</b>	45,6
<b>Gastos Generales</b>	8,4

Fuente: INDEC