

Hipotecarios: cae el stock y se concentra aún más la oferta en los bancos públicos



Advierten que el sector vive un virtual "parate". Medido en dólares, el stock de hipotecarios en Nación muestra una contracción del 2,6%. El Banco Nación concentra más del 40% del mercado y el banco privado que más presta se lleva sólo el 5,1%

MATIAS BARBERIA Buenos Aires

La debacle del crédito hipotecario no se detiene. A la baja intensidad con la que los bancos privados ofrecen estas líneas y la consecuente concentración que el crédito de esta naturaleza tiene en la banca pública, se suma una mala noticia: medido en dólares, el stock de créditos hipotecarios muestra una contracción del 2,6% en lo que va del año. Según números del BCRA, el stock de hipotecarios crece \$ 2.411 millones en lo que va del año. Sin embargo, al dolarizar el acumulado, esa cifra muestra un retroceso preocupante. El plan Procrear, anunciado por el Gobierno, parece haber contribuido a suavizar la tendencia bajista pero no a evitarla. Desde que se inició el plan en 2012 resultaron sorteados para ini-

ciar el trámite algo más de 68.000 beneficiarios que poseen un terreno, una cifra considerable para el escaso mercado doméstico. Incluso en marzo de este año el Gobierno introdujo una serie de cambios, ya que los créditos comenzaron a aplicarse no sólo a la construcción integral de viviendas, sino también a la mejora y refacción de las mismas.

"En estos últimos meses se produjo un 'parate' en la actividad bancaria respecto a este tipo de préstamos con destino a vivienda, y no se vislumbra una solución de corto plazo. En consecuencia, es altamente probable que en los próximos meses el stock de créditos hipotecarios con destino a vivienda comience a acentuar su retroceso", estimó Reporte Económico.

La fotografía del sector nare-

ce destinada a perdurar: en tiempos de cepo cambiario, el crédito para vivienda está apoyado casi exclusivamente sobre los hombros de la banca pública, mientras que las distorsiones cambiarias y de tasas generan dificultades a los pocos que acceden a financiar la compra de sus hogares. De cada \$ 10 que se otorgan en concepto de

De cada \$ 10 que se otorgan en concepto de crédito hipotecario, \$ 6,9 surgen de entidades financieras públicas mientras que los privados parecen haberse 'bajado' de la oferta

crédito hipotecario, \$ 6,9 surgen de las arcas de entidades financieras públicas.

La suba en pesos de los precios de las propiedades impulsada por la disparada de las cotizaciones paralelas del dólar y la reciente tendencia ascen-

dente de las tasas de interés complica aún a los tomadores de crédito de esas entidades.

Así surge del más reciente informe del sector de Construcción y Mercado Inmobiliario elaborado por Reporte Económico. El análisis de la consultora especializada señala que sólo 15 entidades concentran el 95,4% del crédito hipotecario

de todo el país, mientras que las tres más importantes —todas ellas bancos públicos— explican el 62,6% del mercado.

El Banco Nación, con el 40,9% del total de stock de crédito hipotecario, es la principal entidad del mercado. Le sigue

el Banco Ciudad, con un *share* del 13,1% y, en tercer lugar, aparece el Banco de la Provincia de Buenos Aires, con el 8,6% del total. Recién en el cuarto puesto aparece una entidad privada, el Banco Santander Río, con el 5,6%.

Por otro lado, a más de un año y medio de la imposición del cepo cambiario, el mercado inmobiliario cayó 41% en el primer trimestre del año en comparación con mismo período del año anterior, según datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad.

La variación de los precios en pesos en base al salto que dieron las cotizaciones paralelas del dólar hace aún más profundo al retroceso. "La aparición del dólar marginal, tras la puesta en vigencia del cepo cambiario, y su dispar cotización en relación al dólar oficial, puso mayores dificultades al mercado. En efecto, los escasos vendidos exigen dólares al precio marginal y no al oficial, en un entorno de fuerte crecimiento del primero y en bajo un sistema financiero que solo presta en moneda local", explica Reporte Económico.

El cepo cambiario y la disparada de los precios en pesos de las propiedades agregan un factor disruptivo más a un sector crediticio en problemas. En el Banco Ciudad aseguran que en este momento tienen cerca de 1.600 créditos otorgados cuyos beneficiarios no logran concretar ventas con los fondos otorgados, porque en el proceso de evaluación y concesión del crédito, el monto otorgado original queda desfasado con el movimiento de los precios de las propiedades.

"Estamos evaluando re-otorgar esos créditos con nuevos montos, mayores a los originales, por lo menos en las líneas sociales", comentó un vocero del banco porteño.