



INFORME DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

El Mercado Inmobiliario en 2012 Bajo un Sendero de Menor Actividad.

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 Presión de la AFIP para la compra de dólares puso un freno a la dinámica del mercado inmobiliario. Las inmobiliarias aconsejan al comprador dirigirse a la AFIP para lograr la ansiada autorización para comprar dólares. El problema es que muchas de las operaciones se financian con plata que no aparece en la última declaración de ganancias o bienes personales”.

“Para el 2012 es de esperar un menor aporte del financiamiento con destino a la compra de vivienda. El mercado ajusta por cantidad y no por precio.”

✓ La variación del stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda en el período 2003/2011, alcanzó un incremento del 176,4% -medido en pesos- unos \$ 9.730 millones. Este incremento expresado en dólares, ya que las propiedades se negocian en esa moneda, alcanzó un aumento del 102,7%, unos u\$s3.234 millones de dólares. (Ver Cuadro 1)

✓ Si observamos el desempeño del mercado hipotecario en lo que va del año 2011, la expansión fue modesta, apenas se negociaron créditos por 705 millones de dólares, y representó una suba del 24,1% respecto al año 2010.

✓ El desenvolvimiento macroeconómico no luce favorable y en consecuencia, para el año próximo el nivel de actividad de la construcción en general y el mercado inmobiliario en particular se ubicará por debajo de lo registrado durante el año en curso. Las mayores tasas de interés y la inflación en dólares conspira fuertemente con una evolución más alentadora.

✓ La cantidad de escrituras compraventa en la Ciudad de Buenos Aires subieron 6,7 por ciento en octubre, respecto de igual mes del año pasado, según el Colegio de Escribanos porteño. En total, hubo 5.595 compraventas por un monto total de 2.475,6 millones de pesos, lo cual significó una suba de 22,2 por ciento anual en valor.

✓ El valor promedio acumulado de las transacciones se situó en 442.465 pesos y se incrementó 14,5 por ciento respecto de octubre de 2010.

El equivalente en moneda estadounidense llegó a 104.602 dólares, al tipo de cambio medio del mes de 4,23 pesos por dólar que informó el Banco Central y marcó una suba de 7,1 por ciento. El informe agregó que "respecto de septiembre se verificó una contracción de las operaciones registradas en el período previo de 8,4 por ciento, fenómeno que respondió en exclusiva a la estacionalidad que caracteriza a este mercado".

✓ 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 mercado de préstamos hipotecarios para el año próximo medidos en dólares, tendrá un crecimiento en un rango de entre el 15/20%, dependiendo de la evolución del tipo de cambio.**

Cuadro n° 1.- Evolución del Crédito Hipotecario (2003-2011)

Período	Hipotecario		Total	Hipotecario		Total
	Vivienda	Otro Destino	Hipotecario	Vivienda	Otro Destino	Hipotecario
			En Pesos			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	15.246	11.595	26.841	3.625	2.757	6.382
Var.11/10	3.654	2.416	6.070	705	445	1.150
Var % 11/10	31,5	26,3	29,2	24,1	19,2	22,0
Var. 11/03	9.730	7.794	17.524	1.761	1.473	3.234
Var % 11/03	176,4	205,1	188,1	94,5	114,7	102,7

Fuente: Elaboración propia en base al INDEC.-

- Con información del BCRA al mes de Septiembre 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 90% 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.
- Resulta muy indicativo que el Banco de la Nación Argentina lidera claramente la colocación de préstamos hipotecarios en general y con destino a vivienda en particular. En el segundo lugar, se destaca el Banco Ciudad (Otro banco público) y en el cuarto lugar, aparece el Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- El retroceso del Banco Hipotecario habla a las claras que esta entidad ha perdido liderazgo en el financiamiento a la vivienda. **Si 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 \$6,2 pertenece a bancos de origen públicos.**

Cuadro n° 2.- Ranking de Préstamos Hipotecarios.-

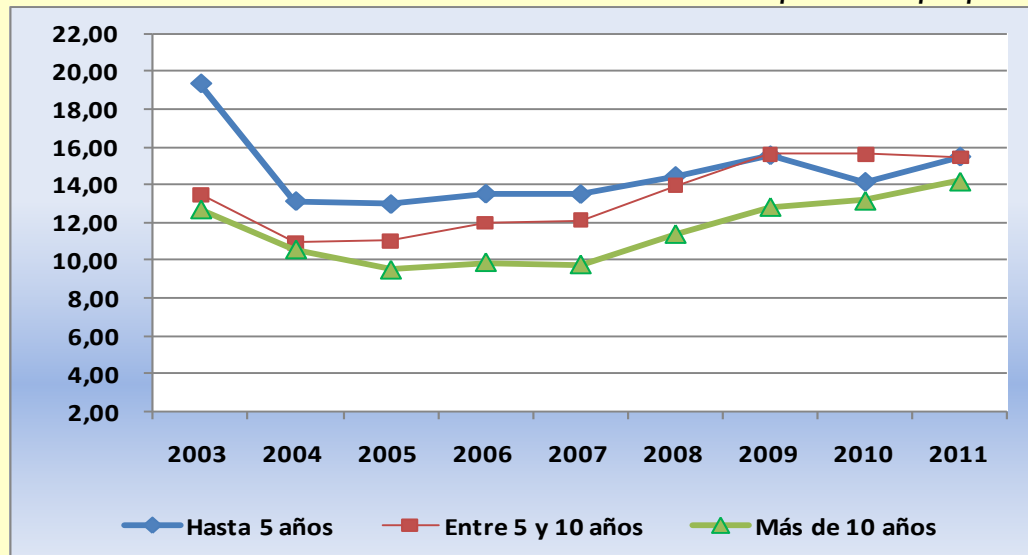
1	Banco de la Nación Argentina	9.440.565	37,2
2	Banco de la Ciudad de Buenos Aires	3.023.332	11,9
3	Banco Santander Río	1.977.247	7,8
4	Banco de la Provincia de Buenos Aires	1.840.358	7,2
5	Banco Hipotecario SA	1.678.813	6,6
6	Banco Credicoop Coop. Ltda.	1.207.189	4,8
7	Banco Macro S.A.	1.052.419	4,1
8	Banco de Galicia y Buenos Aires SA	942.529	3,7
9	BBVA Banco Francés SA	890.670	3,5
10	Banco de la Provincia de Córdoba	794.741	3,0
	Total Stock de Préstamos Hipotecarios a Mayo 2011	25.372.907	90,0

Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.

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°1.- Evolución de las Tasas de Interés de Préstamos Hipotecarios por plazo.-

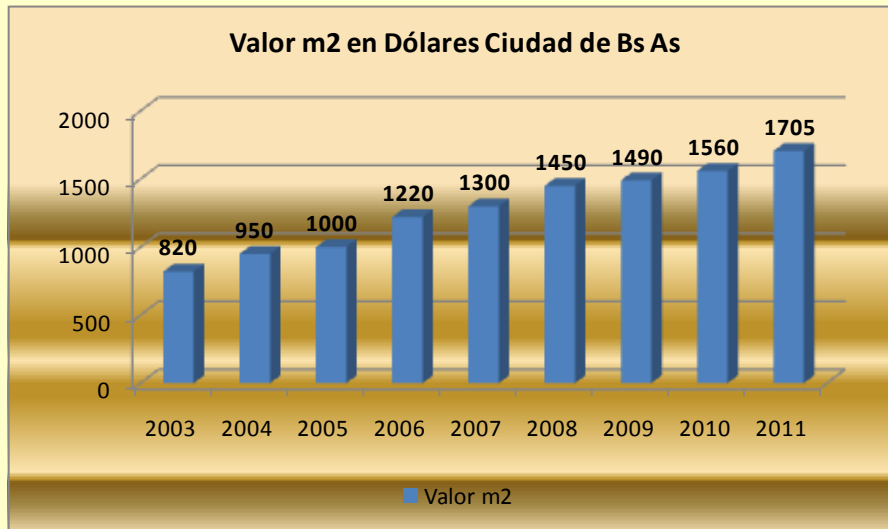


Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.-

- ✓ Tal como surge del mismo, desde el año 2007 el incremento de las tasas de interés para préstamos hipotecarios ha evolucionado desde valores cercanos al 10% hasta el 16% aproximadamente a fecha actual para el plazo más largo. A pesar 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 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. Cabe resaltar, que a raíz de la suba sustantiva de la tasa Badlar -que ajusta los préstamos hipotecarios- la cuota de dichos préstamos ha crecido y comienza a preocupar a los tomadores.
- ✓ En contrario, si en el análisis prima un criterio de "seguir así" sí podría ser conveniente endeudarse a tasa de interés fija pues es de esperar que los salarios evolucionen en línea con la inflación esperada y por encima del crecimiento esperado del tipo e cambio. 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 considera que para 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.**

- Según información provista por UADE el salario continúa ganándole a la evolución del metro cuadrado de la vivienda, con lo cual es menor la cantidad de salarios que se necesitan para la adquisición de una nueva vivienda.
- **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 2011.

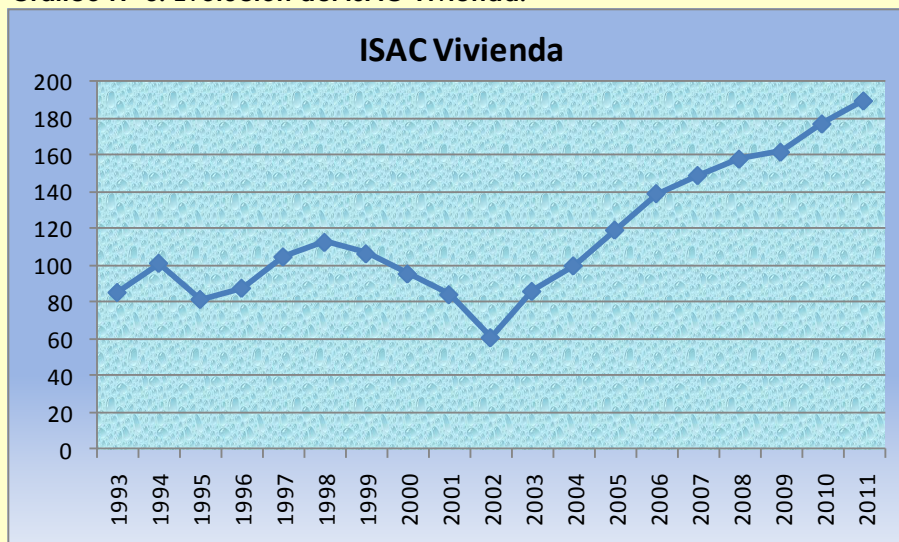
Gráfico N°2.- Evolución del valor del metro cuadrado en Ciudad de Bs As.-



Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario y UADE.-

- **REPORTE ECONÓMICO** considera que las perspectivas de los precios de las propiedades se mantendrá en niveles de crecimiento moderados. Para el año próximo, resultando el incremento selectivo de acuerdo a las zonas de construcción.
- Finalmente, y tal como se desprende del presenta Gráfico n° 3 el impulso registrado en la construcción de viviendas ha potenciado el valor de los insumos de la construcción. No obstante al analizar los datos mensuales sobre el último trimestre del año en curso ha comenzado a desacelerarse.

Gráfico N° 3. Evolución del ISAC Vivienda.-



Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.-