

# El crédito hipotecario se concentra en los bancos públicos

Según un informe de Reporte Económico, el sector público financia el 70 por ciento de los créditos. El estudio analiza el nivel de concentración del financiamiento, del que se desprende que solamente diez bancos otorgan el 90 por ciento del total.

- [dej su comentario](#)

[La Política Online](#) | 03.10.2011 21:06:00

“Cada diez pesos que se financian siete pertenecen a bancos de origen públicos” explica el Informe del Sector inmobiliario de la consultora Reporte Económico. En el estudio se analiza la actualidad del mercado de inmuebles y la de los créditos bancarios, combustible esencial para el desarrollo del sector.

Según los datos difundidos allí, sólo diez bancos concentran el 90 por ciento de los créditos hipotecarios, cuyo monto por préstamos ascienden en total a 22.544.307 pesos. El Banco Nación encabeza la lista, con más del 37 por ciento, seguido por el Banco Ciudad, con un 11,5. Los Bancos Hipotecario, de La Provincia de Buenos Aires y el Santander giran en torno a un 7 por ciento cada uno.

Los datos presentes en el informe dan cuenta de la importancia de los créditos públicos en el mercado de préstamos hipotecario. Las razones pueden encontrarse en lo escasamente atractivas que resultan para los bancos privados un servicio de este tipo, que ha quedado sumamente relegado para la mayoría de la población. Bien conocidas son las complicaciones y requisitos necesarios para poder tomar un crédito en cualquier banco y la limitación de tener que contar con un mínimo de ingresos, que suele ser demasiado alto, para poder acceder al beneficio.

## La evolución de los créditos

El stock de créditos destinados a vivienda en el período 2003/2011 experimentó una variación del 145 por ciento, sin embargo en el presente año el volumen operado de créditos es considerado “modesto” por el informe. Con 442 millones de dólares negociados, el valor implica un aumento del 8,5 por ciento respecto al año anterior.

Con respecto al año próximo, el estudio comenta que el contexto macroeconómico “no es favorable” y prevé una suba en la tasa de interés que retraiga la oferta de crédito, con plazos más cortos a tasa fija y subas en los salarios valuados en dólares “neutralizados” con la inflación. “El mercado de préstamos hipotecarios ingresa en el último trimestre a un sendero de menor actividad, que repercutirá en el mercado inmobiliario” afirma el documento.

El reporte además señala que es acotado el sector de la población que puede acceder a los créditos hipotecarios, que se vuelca a las propiedades inmobiliarias como una forma de especulación y ante la ausencia de otros bienes que puedan resultar atractivos para ese fin. Y si bien destaca que hubo un aumento en la cantidad de escrituras con respecto al año anterior es cauteloso en su pronóstico del próximo trimestre, en el que se espera

un “amesetamiento”.

### **El valor de las propiedades**

Las propiedades de mayor valor fueron registradas en Nuñez, Belgrano, Palermo y Recoleta, con un metro cuadrado que rondó entre los \$2973 y \$2480. Las mayores subas las experimentó este último, con un 9 por ciento por encima de los valores del año anterior. Las perspectivas para la evolución de los precios es de crecimiento “moderado”, dependiendo de las zonas de construcción.

Durante este año la oferta de viviendas sufrió una contracción del 21 por ciento, mientras que la de alquileres se redujo un 28 por ciento. Por su parte el precio de los departamentos varió un 14 por ciento positivamente y un 11 para los usados. Las escrituras durante el 2011 subieron casi un 5 por ciento, explicado en mayor parte por el aumento en los precios más que en las cantidades. Para el 2012, impacto de la crisis mundial de por medio, se espera “un nivel similar al del 2009”.

El informe concluye con un análisis de la tasa de interés, que al estar por debajo del nivel de inflación, se vuelve negativa en términos reales (16 por ciento frente a más de 20 en aumentos de precios).