



INFORME DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

Sin resolver el dilema cambiario No se prevé mejoras del sector inmobiliario.

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

“Desde el año 2007 el incremento de la tasas de interés para préstamos hipotecarios ha evolucionado desde valores cercanos al 10% hasta el 18% aproximadamente a la fecha actual en los plazos hasta 10 años. 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”.

“El dólar blue en marzo de 2012 era de \$ 4,93 contra el \$ 8,40 del 2013 replica un crecimiento del 70,4% mientras que el oficial se devaluó un 16,7% en igual período, agregando incertidumbre al mercado inmobiliario”.

- La variación del stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda en el período 2003/2013, alcanzó un incremento del 282,7% -medido en pesos- unos \$ 15.591 millones. Este crecimiento expresado en dólares, ya que las propiedades se negocian en esa moneda, alcanzó un aumento del 131,6%, unos u\$s2.453 millones de dólares. (Ver Cuadro 1)
- Si observamos el desempeño del mercado hipotecario en lo que fue en el año 2012 y comienzos del 2013, la expansión fue modesta, apenas se negociaron créditos por 262 millones de dólares, y representó una suba del 6,7% respecto al año 2011. Con datos **al mes de febrero del año en curso, se destaca una caída en el stock que no sucedía desde la crisis del año 2008.**
- Con información contable del BCRA al mes de Octubre de 2012 –pues refleja datos de balance aprobados- **la Banca Pública continúa liderando el financiamiento de largo Plazo.**
- Tal como se desprende, del cuadro n° 2, **solamente 10 bancos otorgan el 92% 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 \$6,85 pertenece a bancos de origen públicos.
- **Un dato que sobresale** del Cuadro 2 **está dado por la retracción observada en el financiamiento a largo plazo de parte de la mayoría de las entidades bancarias privadas**, lo que habla a las claras de la menor exposición que estas entidades mantienen en créditos de largo plazo.
- Tal como se desprende del gráfico 3, **se observa una caída en la actividad de la construcción con destino a vivienda.** El mismo se acentuó a partir del lanzamiento de las restricciones cambiarias o como no le gusta mencionar al gobierno el comúnmente llamado “cepo” cambiario. La pretensión de imponer un mercado en pesos a la compra y venta de viviendas, puso en estado de “congelamiento” a uno de los sectores más dinámicos de la economía en los últimos años. No solo en lo que respecta a nuevas construcciones ha sido el impacto, sino también se trasladó al mercado en general de inmuebles.
- En el gráfico 2 **se puede observar la sistemática disminución en la cantidad de trabajadores empleados en el sector de la construcción lo que trae aparejado un fuerte arrastre a otros sectores de actividad que se mueven correlativamente con este sector.** De la medición del último trimestre del 2012 respecto del mismo del 2011 la retracción de mano de obra alcanzó al 6,2%, lo que representa 27.264 puestos menos de empleo.

Cuadro n° 1.- Evolución del Crédito Hipotecario (2003-2013)

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	13.551	9.179	20.771	3.413	2.312	5.232
2011	17.358	10.326	27.684	4.048	2.408	6.456
2012	21.065	14.219	35.284	4.317	2.914	7.230
2013	21.107	16.054	37.161	4.171	3.290	7.344
Var.13/12	43	1.834	1.877	-145	376	114
Var % 13/12	0,2	12,9	5,3	-3,4	12,9	1,6
Var. 13/03	15.591	12.253	27.844	2.453	1.630	4.083
Var % 13/03	282,7	322,4	298,9	131,6	126,9	129,7

Fuente: Elaboración propia en base al INDEC.-

- La variación del stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda en el período 2003/2013, alcanzó un incremento del 282,7% -medido en pesos- unos \$ 15.591 millones. Este crecimiento expresado en dólares, ya que las propiedades se negocian en esa moneda, alcanzó un aumento del 131,6%, unos u\$s2.453 millones de dólares. (Ver Cuadro 1)
- Si observamos el desempeño del mercado hipotecario en lo que fue en el año 2012 y comienzos del 2013, la expansión fue modesta, apenas se negociaron créditos por 262 millones de dólares, y representó una suba del 6,7% respecto al año 2011. Con datos al mes de febrero del año en curso se destaca una caída en el stock que no sucedía desde la crisis del año 2008.
- Con información contable del BCRA al mes de Octubre de 2012 –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, ya que contempla hipotecas como garantía real de operaciones al segmento de empresas.
- Tal como se desprende, del cuadro n° 2, solamente 10 bancos otorgan el 92% 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 \$6,85 pertenece a bancos de origen públicos.**

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

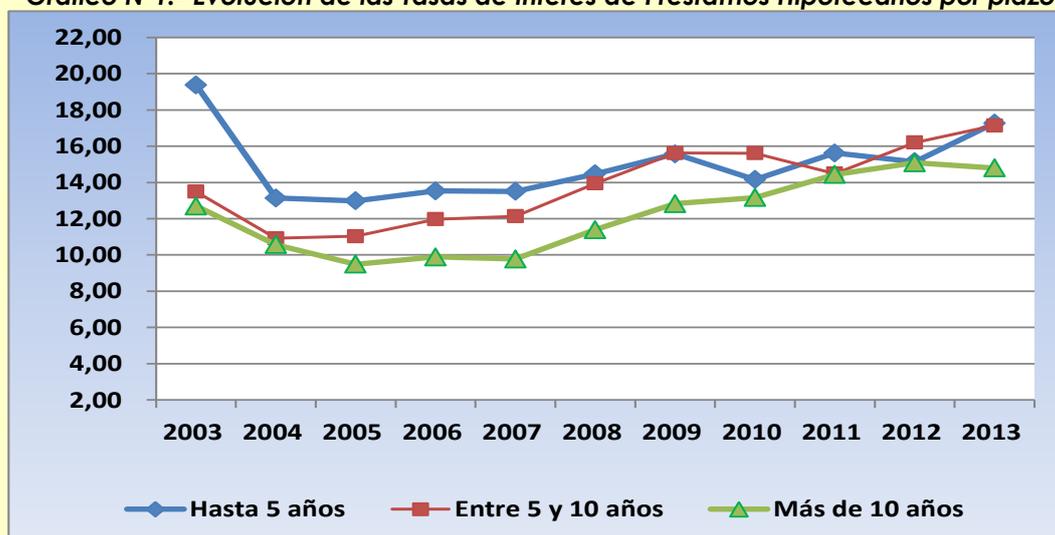
Posición	Entidad Bancaria	dic-11	oct-12	Part %	Dif 2012/2011	Var % \$
1	Banco de la Nación Argentina	10.732.997	13.827.708	41,0	3.094.711	28,8
2	Banco de la Ciudad de Buenos Aires	3.558.816	4.496.569	13,3	937.753	26,4
3	Banco Santander Río	2.144.202	2.030.184	6,0	-114.018	-5,3
4	Banco de la Provincia de Buenos Aires	2.235.361	3.007.724	8,9	772.363	34,6
5	Banco Hipotecario SA	1.690.650	1.779.825	5,3	89.175	5,3
6	Banco Credicoop Coop. Ltda.	1.511.811	1.625.796	4,8	113.985	7,5
7	Banco Macro S.A.	1.108.956	1.178.231	3,5	69.275	6,2
8	Banco de Galicia y Buenos Aires SA	959.481	1.033.239	3,1	73.758	7,7
9	BBVA Banco Francés SA	915.156	796.744	2,4	-118.412	-12,9
10	Banco de la Provincia de Córdoba	865.478	1.080.129	3,2	214.651	24,8
	Stock de Préstamos Hipotecarios 10 eros	25.722.908	30.856.149	91,6		
	Total Stock de Préstamos Hipotecarios	28.210.066	33.698.588		214.651	24,8

Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.

- Un dato que sobresale del Cuadro 2 está dado por la retracción observada en algunas entidades bancarias privadas lo que habla a las claras de la menor exposición que estas entidades mantienen en créditos de largo plazo.
- La información es elocuente ya que destaca claramente cuáles son los bancos que continúan activos en un mercado cada día más alicaído. Ellos son El Banco de la Provincia de Buenos Aires (34,6%) el Banco Nación (28,8%) el Banco Ciudad con el (26,4%) y el Banco de la Provincia de Córdoba con el (24,8%)

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 la tasas de interés para préstamos hipotecarios, ha evolucionado desde valores cercanos al 10% hasta el 18% aproximadamente a la fecha actual, en los plazos de hasta 10 años. 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 26% anual como Costo Financiero Total, 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 moderada pero firme 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 de 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.
- ✓ El promedio de la tasa Badlar bancos privados, durante el año 2011 fue del 13,3%, en el 2012 alcanzó al 13,9% y en lo que va del año en curso trepa al 14,8%. (ver gráfico 2)
- ✓ Otra variable que debe mensurarse y que forma parte de las dificultades que atraviesa el sector es el dólar marginal. En efecto si miramos lo sucedido en los últimos doce meses el "dólar blue" en marzo de 2012 era de \$ 4,93 contra el \$ 8,40 del 2013 replica un crecimiento del 70,4% mientras que el oficial se devaluó un 16,7% en igual período, agregando incertidumbre al mercado inmobiliario.
- ✓ A pesar de la caída en la demanda, los propietarios no se muestran dispuestos a bajar los precios, por el contrario se muestran en constante aumento sean usados, a estrenar, venta o alquiler y esto agrega aquí un mayor parate, ya que la actividad no ajusta por precio ni por cantidad.
- ✓ **Finalmente, REPORTE ECONÓMICO considera que para el año 2013 se presenta con suma dificultad en términos macroeconómicos. La mayor incertidumbre que se consolida con la suba del dólar paralelo, y con el nivel de actividad no alberga esperanzas en los operadores de éste mercado, como para una recuperación sostenida hasta el fin del presente ejercicio económico.**

GráficoNº2 Evolución de la Tasa Badlar que ajusta el costo del Crédito hipotecario



Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.-

LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN UN ESTADIO ESTANCADO

- Tal como se desprende del gráfico 4, se observa una caída en la actividad de la construcción con destino a vivienda. El mismo se acentuó a partir del lanzamiento de las restricciones cambiarias o como no le gusta mencionar al gobierno el comúnmente llamado "cepo" cambiario. La pretensión de imponer un mercado en pesos a la compra y venta de viviendas puso en estado de "congelamiento" a uno de los sectores más dinámicos de la economía en los últimos años. No solo en lo que respecta a nuevas construcciones ha sido el impacto, sino también se trasladó al mercado en general de inmuebles.
- En el gráfico 3 se puede observar la sistemática disminución en la cantidad de trabajadores empleados en el sector de la construcción lo que trae aparejado un fuerte arrastre a otros sectores de actividad que se mueven correlativamente con este sector. De la medición del último trimestre del 2012 respecto del mismo del 2011 la retracción de mano de obra alcanzó al 6,2%, lo que representa 27.264 puestos menos de empleo.
- Este comportamiento se confirma a la hora de mensurar la cantidad de superficie registrada por permisos de edificación en el relevamiento que efectúa el INDEC en 42 municipios. En efecto, con información al mes de enero del 2013 se produjo un retroceso del orden del 24,1% respecto al período anterior y del 3,8% respecto a igual mes del año anterior.

Gráfico N° 3. Evolución del Empleo en el sector construcción.-

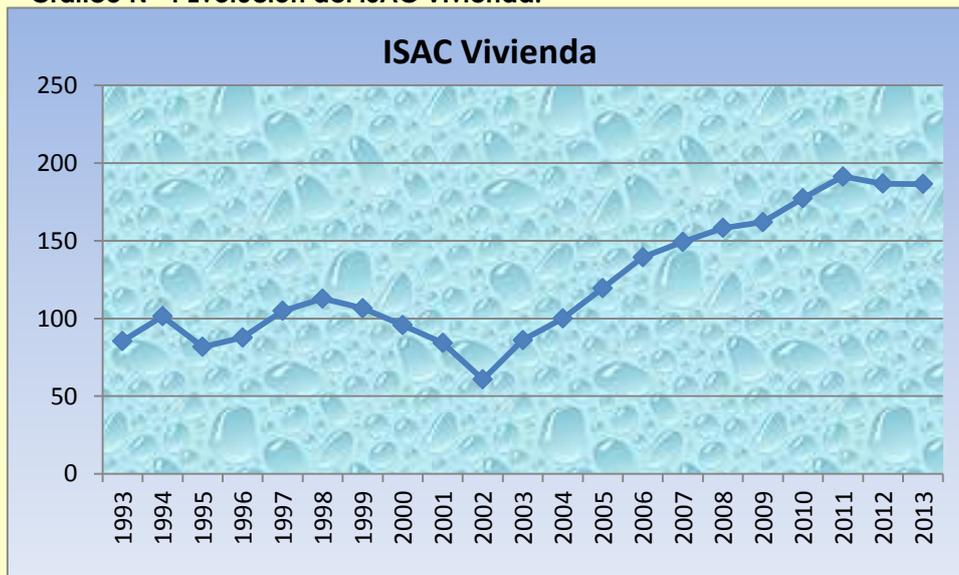


Fuente: Elaboración propia en base a INDEC.

- De la encuesta cualitativa industrial que elabora el INDEC surgen los siguientes tópicos principales para considerar respecto a que piensa la industria de la construcción sobre la actividad.
- Se percibe un nivel de estabilidad en el nivel de actividad tanto para obras públicas como privadas.
- Tampoco se esperan cambios sustantivos en la demanda de mano de obra permanente y contratada para el 45,8% de los encuestados pero el 37,5% prevé disminuir personal.
- Respecto a las necesidades crediticias, el 41,6% de los que actúa en el mercado de la obra privada dijo que no tomará crédito y el 37,5% que no variará su comportamiento actual.

- Finalmente entre las principales causas que aparecen en la encuesta se destaca: la disminución de la actividad económica, la inestabilidad de los precios, y el encarecimiento del crédito, seguida muy de cerca por la falta de inversión del sector privado. Curiosamente, nada se señala respecto al impacto del cepo cambiario, a nuestro criterio, un ítem significativo, pero seguramente al haber sido realizada la encuesta por un ente oficial, no ha sido incluida entre las variantes a señalar de parte de los empresarios consultados.
- De acuerdo a los datos del indicador sintético de la construcción (ISAC) al mes de enero el índice registra con respecto al mes anterior una baja del 0,5% en la serie desestacionalizada y un 4,5% de crecimiento con estacionalidad. Pero si la comparación se hace contra igual mes del año anterior el índice presentó variaciones negativas del 5,7% en términos desestacionalizados y del 1,9% con estacionalidad.
- Esto podría estar indicando que a pesar de los esfuerzos del gobierno en el lanzamiento del Plan Procrear el impacto no ha rendido sus frutos más allá de contener una caída mucho mayor. Según información emanada del propio gobierno señala que ya se encuentran habilitados para tramitar el crédito alrededor de 90.000 personas e las cuales ya hay unas 24.000 en proceso de obtenerlo. Asimismo unas 11.000 familias ya obtuvieron el primer desembolso. Por otra parte, ya se han destinado unos 3.000 millones de pesos que involucra el financiamiento otorgado y que ha tenido un impacto concreto en la economía real comenzando la construcción de las viviendas.

Gráfico N° 4 Evolución del ISAC Vivienda.-



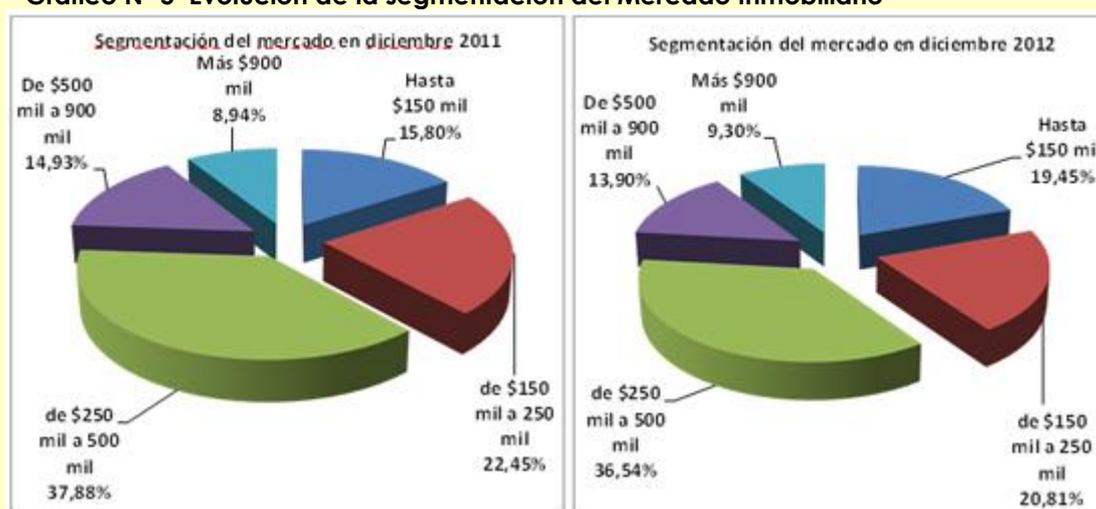
Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.-

EL MERCADO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

- Desde Octubre del 2012, por razones políticas, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, de quien depende el Registro Nacional de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, dejó de publicar informes, datos y estadísticas sobre la actividad inmobiliaria en el ámbito de la Ciudad.
- **En la actualidad, solo contamos con datos proporcionados por el Colegio de Escribanos porteño.** Cantidad de actos: 4.474, cayó 29,3% respecto de diciembre 2011 .Monto total de operaciones: \$2.076,1 millones, bajó 28,5% anual Valor promedio de las transacciones: \$464.035, subió 1,1% en un año El relevamiento de actos escriturales del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires arrojó en diciembre de 2012 una contracción de 29,3% **respecto del nivel de un año atrás, al totalizar 4.474**compraventas de viviendas.

- El monto de las operaciones descendió a \$2.076,1 millones, es decir, cayó 28,5% interanual. **Fue equivalente a u\$s425, 3 millones al tipo de cambio que informa el Banco Central. En ese caso representó una retracción de 37% interanual. El valor promedio de los actos fue de \$464.035, equivalente a u\$95.050, al tipo de cambio oficial medio del mes de \$4,882 por dólar. En comparación con un año atrás subió 1,1% en pesos, pero descendió 11,2% en la conversión a moneda norteamericana.**
- **En el acumulado de los doce meses de 2012 se hicieron 46.627 escrituras de compra-venta, una contracción de 27% en comparación con similar período de 2011, mientras que el monto global descendió 21,2%, a \$21.453,7 millones y su equivalente en dólares al tipo de cambio oficial cayó 28,4%, a u\$s4.714,2 millones.**

Gráfico N° 5 Evolución de la segmentación del Mercado Inmobiliario



Fuente: Colegio de Escribanos de Buenos Aires.

- Según el informe elaborado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, la compraventa inmobiliaria en territorio bonaerense sufrió una retracción del 21,6 por ciento en la relación interanual, al registrarse 4.673 operaciones inmobiliarias durante febrero de 2013, contra las 5.960 relevadas durante el mismo mes de 2012.
- Los montos operados en este período siguieron la misma tendencia: la contracción fue del 17,4 por ciento, con una merma de más de 265 millones de pesos, pasando de los 1.525 millones de pesos registrados durante febrero de 2012, a los 1.260 millones registrados durante el mismo mes de 2013.
- **REPORTE ECONÓMICO considera que de persistir un escenario indefinido en materia de lucha consistente contra la inflación y a su vez no se produzcan señales claras respecto a la evolución del mercado cambiario no se espera sustantiva reversión de la perspectiva actual. El mercado inmobiliario se encuentra en un estado de virtual parálisis, con el consecuente impacto en el empleo y la actividad en general. La imposición del parte del gobierno nacional de un mercado transaccional en pesos con estos niveles de inflación y sin contar con mecanismos indexatorios continuaran siendo una barrera infranqueable a la hora de impulsar su recuperación.**