LA MAÑANA DE CORDOBA
Martes 03 de Mayo de 2011

Créditos hipotecarios cayeron en términos reales

En los últimos siete años el stock de estas líneas creció 64,9%, pero la suba del m2 en las principales ciudades del país superó ese nivel.

Gabriela Origlia | Especial para LA MAÑANA

En los últimos ocho años el volumen de préstamos hipotecarios creció u$s 2.262 millones, lo que representa el 71,8%. De ese total, el financiamiento que fue estrictamente a vivienda fue u$s 1.209 millones (alza del 64,9%). El problema es que la suba del stock de créditos quedó por debajo del aumento promedio en los precios del metro cuadrado en las principales ciudades del país.

Por estos días son varios los desarrollistas e inmobiliarios consultados por LA MAÑANA que especulan con que antes de las elecciones el gobierno nacional lanzará una línea de préstamos. La realidad es que no tienen información precisa, sino que entienden que se trataría de la respuesta que está esperando la clase media para llegar a la casa propia desde hace años. Sin ese empujón -que podría ser un subsidio a la tasa- el mercado inmobiliario tiene el techo que le pone una demanda movilizada por los inversores o por el segmento alto que va a los productos premium.

La consultora Reporte Económico simuló la toma de un hipotecario considerando la distribución del ingreso en la Ciudad de Buenos Aires. Para la compra de un ambiente (unos 26 metros cuadrados) el ingreso medio en pesos que se necesitaría sería de $ 6.500. Además, el interesado debería tener un ahorro mínimo de u$s 13.500, sino no llegaría sólo con el préstamo.

Hoy, en el país, la tasa promedio de un hipotecario es del 18%, pero al agregársele los costos extras (seguros, comisiones y gastos administrativos) pasa al 20 o 21% promedio anual. La estimación es que cada u$s 20 mil que se toman la cuota se mueve entre los $ 1.500 y $ 1.800, tomando los 20 años de plazos a los que presta el mercado.

La excepción a este esquema continúa siendo la línea Tu Casa del Banco Córdoba que, con un límite de u$s 50 mil, tiene un costo financiero total de 9,9% y es a 30 años. Por otro lado, según un relevamiento de Sergio Villella, en la ciudad existen 2.800 viviendas de planes orientados a la clase media. Se trata de siete emprendimientos que ofrecen sistemas de financiación propios ajustados a las posibilidades de este sector: entregas pactadas, cuotas fijas, anticipos, cuotas posesión y créditos hipotecarios a largo plazo, son algunos de los componentes de las iniciativas.

Un laberinto

El monto del crédito promedio en Argentina es de u$s 60 mil y, en la mayoría de las entidades, cubre el 70% del valor de la vivienda. La cuota para cubrir ese monto es de unos $ 4.500, cifra que no puede superar el 35% de los ingresos familiares.

En este contexto, el informe de Reporte Económico plantea que, si bien se espera un mercado inmobiliario dinámico, "alentado por tasas de interés negativas que potencia la inversión en ladrillos", el dólar planchado y el escaso crédito hipotecario lo seguirá condicionando. En la Argentina esas líneas representan el 1,2% el PIB, mientras que en países con similar grado de desarrollo se ubican en una franja de entre el 20 y 30%.