



INFORME DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

El total de los préstamos con destino a la vivienda para el período (2003-2011) ha caído en términos reales-

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

economico.com.ar

- ✓ Desde el año 2003 (gestión "K") el volumen de préstamos hipotecarios creció en dólares (u\$s 2.262 millones de dólares), lo que representó un incremento del 71,8%.
- ✓ De dicho monto, el financiamiento correspondiente estrictamente con destino a vivienda fue de (u\$s 1.209 millones) y representó un aumento del 64,9%.
- ✓ Tomando como referencia el valor del metro cuadrado de un departamento de 2/3 ambientes en la Ciudad de Buenos Aires, la variación en dólares desde el año 2003 a hoy alcanzó un incremento del 99,8%.
- ✓ Por lo tanto podemos inferir que el crecimiento del stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda estuvo por debajo del crecimiento en los precios de la vivienda, pudiendo inferir que el total de los préstamos con destino a la vivienda en el período 2003-2011 ha caído en términos reales.

✓ **REPORTE ECONÓMICO** elaboró un ejercicio de simulación considerando la distribución del ingreso en la Ciudad de Buenos Aires. El ingreso medio en pesos, necesarios para adquirir 26m² de superficie (un ambiente) sería de \$6.500.

✓ El comprador debería poseer al menos un ahorro de u\$s 13.500 para poder adquirir una vivienda con un préstamos de ésta característica.

✓ Bajo este escenario los 7 primeros deciles se verían seriamente comprometidos para poder acceder al financiamiento para adquirir una vivienda a través de la solución de mercado.

**PARA
REPORTE ECONÓMICO**
"Si bien se espera un mercado inmobiliario dinámico, alentado por tasas de interés negativas que potencia la inversión en ladrillos, las propiedades en la ciudad de Buenos Aires estarán condicionadas al poco crédito hipotecario y a un dólar planchado."

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

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	11.592	9.179	20.771	2.920	2.312	5.232
2011	12.413	9.440	21.853	3.072	2.337	5.409
Var.11/10	821	261	1.082	153	25	177
Var % 11/10	7,1	2,8	5,2	5,2	1,1	3,4
Var. 11/03	6.897	5.639	12.536	1.209	1.053	2.262
Var % 11/03	125,0	148,4	134,5	64,9	82,0	71,8

Fuente: Elaboración propia en base al INDEC.-

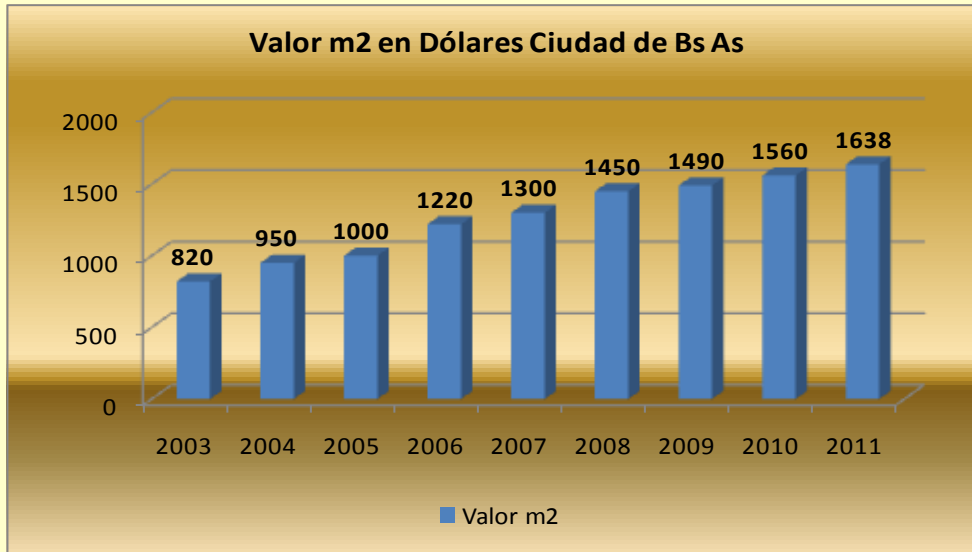
Cuadro n° 2 Ejercicio de Simulación de la factibilidad de acceso a la compra de vivienda

Decil	Escala de Ingresos	Ingreso medio	Relación	Crédito	Crédito	M2 a comprar
Poblacional	por decil	En pesos	Cuota Ingreso	en Pesos	en Dólares	2011
1	31-1021	710	284	17.757	4.331	3
2	1021-1664	1331	532	33.264	8.113	5
3	1664-2176	1916	766	47.895	11.682	8
4	2176-2772	2451	980	61.276	14.945	10
5	2772-3524	3151	1260	78.783	19.215	12
6	3524-4615	3901	1560	97.541	23.790	15
7	4615-5680	5200	2080	130.054	31.720	21
8	5680-7852	6506	2602	162.693	39.681	26
9	7852-13032	9142	3657	228.658	55.770	36
10	13032-161633	19124	7650	478.324	116.664	76

Fuente: Elaboración propia en base al CEDEM - Reporte Inmobiliario e información de Mercado.-

- ✓ **REPORTE ECONÓMICO** elaboró un ejercicio de simulación considerando la distribución del ingreso en la Ciudad de Buenos Aires, estimando el valor del metro cuadrado en el territorio considerando el valor del metro cuadrado que surge de una propiedad de entre 2/3 ambientes elaborado por la consultora REPORTE INMOBILIARIO (Ver Grafico 1). De igual modo se consideró la mejor condición de mercado para la obtención de financiamiento a través de una entidad bancaria. Las condiciones generales del mismo es la siguiente: a 20 años de plazo, sistema francés, costo financiero total 21,5% (incluye comisiones, seguros y tasación. El préstamos cubre el 75% del valor final de la vivienda, por lo tanto el ejercicio descuenta que el tomador dispone de al menos el 25% del valor de la misma (un supuesto por demás sustantivo).
- ✓ Del mismo surge los siguientes hechos estilizados:
 - ✓ El ingreso medio en pesos, necesarios para adquirir 26m2 de superficie (un ambiente) sería de \$6.500.
 - ✓ El comprador debería poseer al menos un ahorro de u\$s 13.500 para poder adquirir una vivienda con un préstamos de ésta característica.
 - ✓ Bajo este escenario los 7 primeros deciles se verían seriamente comprometidos para poder acceder al financiamiento para adquirir una vivienda a través de la solución de mercado.
 - ✓ Según el INDEC una familia con ingresos por debajo de la línea de pobreza son aquellos que se ubiquen por debajo de los \$1.243, con lo cual podríamos afirmar que los primeros 4 deciles y una parte del quinto decil de ingresos de la Ciudad de Buenos Aires se encuentran bajo esa condición y deberán contemplar para solucionar sus dificultades habitacionales los aportes que pueda hacer el Estado Nacional y/o el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

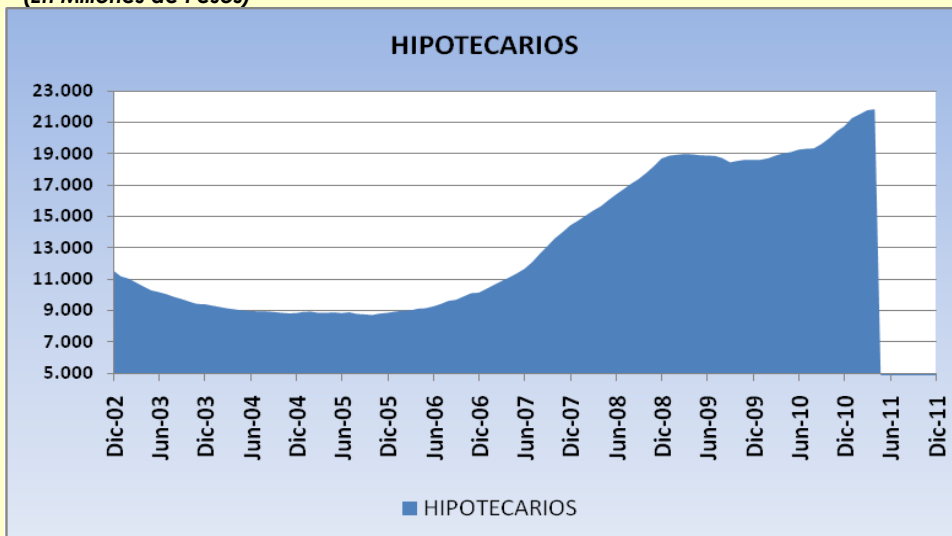
Gráfico N°1.- Evolución del valor del Metro Cuadrado en la Ciudad de Bs As.



Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario.-

- La evolución del valor del metro cuadrado en la Ciudad de Buenos Aires creció un 100%. Este comportamiento fue el resultado por un lado del incremento del nivel de precios de los insumos de la construcción y a una mayor demanda por motivos especulativos. En efecto, el buen momento que atraviesa la economía se tradujo en una mayor demanda de viviendas para inversión como resultado de las sustantivas ganancias del segmento más alto de la pirámide de ingresos de la Argentina que volcó parte de sus excedentes a la compra de propiedades, ante la falta de otras alternativas de inversión más rentables.
- El desenvolvimiento del stock total de préstamos hipotecarios otorgados desde la salida de la convertibilidad alcanzó una modesta recuperación. En la actualidad de los \$21.000 millones el 56% corresponde aproximadamente al financiamiento con destino a vivienda, mientras que el 44% restante a otros destinos (garantía real otorgada como tal para préstamos a empresas bajo otra modalidad de préstamo).
- La profundidad del préstamos hipotecario en la Argentina continúa siendo muy bajo, apenas el 1,2% el PIB, mientras que en países con similar grado de desarrollo se ubican en una franja de entre el 20 y el 30% aproximadamente.

Gráfico N°2.- Evolución del stock total de préstamos Hipotecarios.- (En Millones de Pesos)

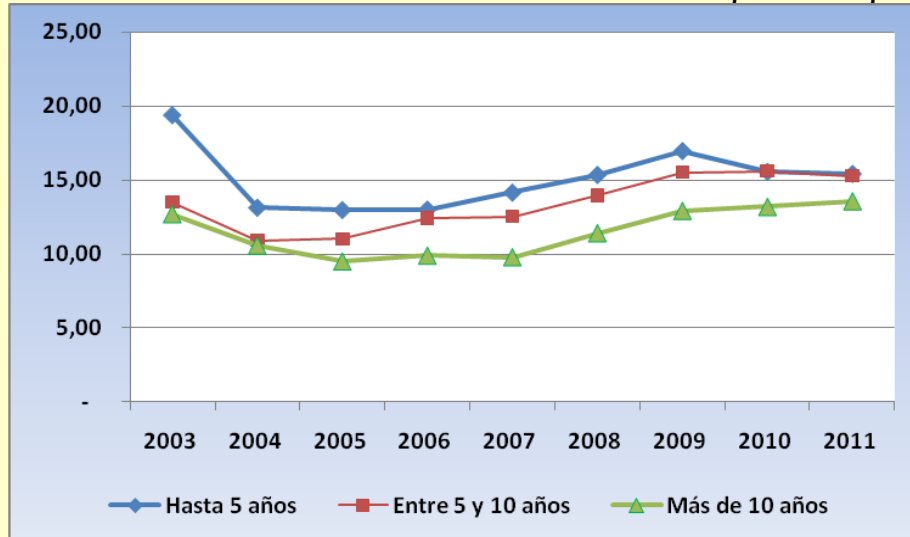


Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.-

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°3.- 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 crecido desde valores cercanos al 10% hasta el 14% aproximadamente a fecha actual.
- ✓ El promedio de escrituras por año en la ciudad de Buenos Aires se ubicó en 3.565, mientras que en lo que va del primer trimestre del año 2011 se ubicó un 8,4% por encima de dicho promedio.
- ✓ En lo que va del año 2011 se observó un incremento del 21% en el monto promedio de escrituras lo que habla a las claras que el precio de las propiedades mantienen una tendencia alcista.

Cuadro n° 3. Evolución de la cantidad de Escrituras en la Ciudad de Bs As

Año	Cantidad de Escrituras	Monto	Monto por Escritura
2001	4.255	433.340.737	101.843
2002	1.678	118.528.312	70.637
2003	3.527	286.094.901	81.116
2004	3.208	337.020.631	105.056
2005	3.537	439.430.107	124.238
2006	4.306	709.112.049	164.680
2007	4.538	902.722.546	198.925
2008	4.301	1.165.501.691	270.984
2009	2.573	734.501.375	285.465
2010	3.431	1.286.936.497	375.091
2011	3.864	1.767.015.730	457.302

Fuente: Elaboración propia en base al Colegio de Escribanos.-