



PERIODO MARZO 2014

INFORME DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

SIN CRÉDITO PARA VIVIENDA
AUMENTA EL DÉFICIT HABITACIONALStaff 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

“El lanzamiento del programa gubernamental PROCREAR es una alternativa positiva aunque limitada”. En la medida que persista una alta inflación y una tasa de interés en igual sentido, crecen las chances de mayor morosidad en el sistema financiero en los créditos a individuos.

Ante la imposibilidad de otorgar financiamiento bancario solo queda como alternativa los fondos presupuestarios con destino a vivienda social, aunque con limitantes y fuerte impacto en la clase media”.

En síntesis, continuará creciendo el Déficit Habitacional en la medida que no mejores las condiciones macroeconómicas generales.

- ✓ *La variación del stock de préstamos hipotecarios totales registraron al mes de febrero de 2014 respecto al mismo mes del año anterior, un leve incremento de \$1.410 millones (+3,2%), lo que representa una fuerte caída en términos reales. Lo estrictamente destinado a vivienda al mismo mes alcanzó un retroceso de \$845 millones (-3,7%).*
- ✓ *Las hipotecas aplicadas a otros destinos –fundamentalmente como garantías otorgadas en préstamos a empresas – implicó un crecimiento por \$2.255 millones (+10,8%).*
- ✓ *Una mirada de largo plazo, medido estadísticamente desde el comienzo de gestión del “Kirchnerismo” (2003-2014), indican que el stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda alcanzó un crecimiento en pesos de 16.740 millones lo que representó una expansión porcentual del 303,5%. (Ver Cuadro 1)*
- ✓ *Por otra parte, medido en dólares –dado que los inmuebles se venden han vendido siempre en dicha moneda- el aumento del stock representó unos 1.081 millones de dólares (+57,8%). A lo largo del período el precio promedio del metro cuadrado en dólares en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se estimó en u\$s1.450 dólares.*
- ✓ *Las diez primeras entidades bancarias concentran el 90,7% del crédito otorgado (\$39.180 miles de pesos). El Ranking de entidades bancarias indican que los Bancos Públicos continúan siendo los más dinámicos (aún sin considera el Banco Hipotecario que mantiene accionistas privados) con un stock de financiamiento del 71,58% (unos \$30.875 miles de pesos). (Ver Cuadro 2)*
- ✓ *El Banco de la Nación encabeza el Ranking con el 45,8% de lo otorgado seguido de cerca por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires con el 14,9% y el provincia de Buenos Aires con el 8,4%. Merece hacerse una distinción dentro del segmento de la Banca Pública. El Banco Nación se extiende en toda la geografía del país mientras que el Banco de la Ciudad de Buenos Aires tiene como zona de influencia la Capital y el primer cordón bonaerense. Por lo tanto, el banco porteño ha alcanzado un significativo avance en su geografía de influencia que lo ha convertido en líder en este segmento del negocio bancario.*
- ✓ *En otro orden, en lo que va del primer mes del año 2014, la información del INDEC indica un leve retroceso del Indicador Sintético de la Construcción de viviendas en un 1,7% -medido en promedio- un fuerte contraste si lo comparamos con el crecimiento del 3,1% del 2013, lo que habla a las claras de la sustantiva desaceleración del sector de la construcción con destino a vivienda.*
- ✓ *Estos indicadores, sumados a la pérdida de trabajos que comienza a evidenciar el sector (3,6% - en promedio- desde el 2011) y la menor actividad inmobiliaria que se refleja en los datos de escrituras es una señal inequívoca de los problemas que padece el sector.*
- ✓ *Al menor stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda se suma una fuerte suba de la tasa Badlar, que es la que precisamente ajusta las cuotas de los créditos a tasa variable y que ha pegado un salto sustantivo de 1.100 puntos básicos en los últimos doce meses.*

Cuadro N° 1.- Evolución del Crédito Hipotecario (2003-2012)

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	1.870	1.289	3.159
2004	5.259	3.434	8.693	1.787	1.167	2.954
2005	5.175	3.435	8.610	1.683	1.117	2.801
2006	5.901	3.951	9.852	1.894	1.268	3.162
2007	8.258	5.738	13.996	2.651	1.842	4.492
2008	10.579	7.352	17.931	3.093	2.150	5.243
2009	10.574	8.043	18.617	2.835	2.156	4.991
2010	13.551	9.179	20.771	3.463	2.346	5.309
2011	17.386	10.298	27.684	4.209	2.493	6.703
2012	20.959	14.326	35.285	4.605	3.147	7.752
2013	23.101	20.817	43.918	4.216	3.800	8.016
2014	22.256	23.072	45.328	2.951	3.060	6.011
Var.14/13	-845	2.255	1.410	-1.265	-740	-2.005
Var % 14/13	-3,7	10,8	3,2	-30,0	-19,5	-25,0
Var. 14/03	16.740	19.271	36.011	1.081	1.771	2.852
Var % 14/03	303,5	507,0	386,5	57,8	137,4	90,3

Fuente: Elaboración propia en base al INDEC.-

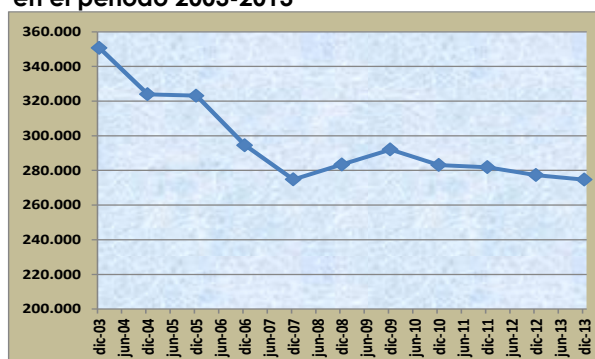
Tal como se desprende del Cuadro 2, se ha producido en los últimos años un mayor crecimiento de los préstamos hipotecarios como resultado del crecimiento al segmento productivo, por encima de la evolución del financiamiento con destino al consumo.

En efecto, el Cuadro 2 nos informa sobre el cambio de tendencia, que hizo que en 3 años, el financiamiento bancario con destino a la compra de un inmueble haya perdido 13.7 puntos porcentuales de participación en el total del crédito. Asimismo, se observa del Gráfico N°1 que también han disminuido la cantidad de operaciones de financiamiento con garantía hipotecaria.

Si hacemos un análisis de los datos que explican la evolución del stock de préstamo hipotecarios exclusivamente para vivienda –medido en dólares- en los últimos once años ha crecido un 57,8%, el cual ha tenido como principal aliado precisamente el crecimiento del precio de las propiedades en dólares, casi un 50% en la Ciudad de Buenos Aires por citar un ejemplo.

Cuadro N 2. Participación de los Préstamos Hipotecarios según destino

	Vivienda En %	Otros Destinos En %
2011	62,8	37,2
2012	59,4	40,6
2013	52,6	47,4
2014	49,1	50,9

Gráfico N ° 1 Cantidad de operaciones Hipotecarias en el período 2003-2013

Fuente: Elaboración en base al BCRA.

Cuadro n° 3.- Ranking de Préstamos Hipotecarios.-

Pos	Ranking de Préstamos Hipotecarios por Bancos	En Miles de \$	% Particip
1	Banco de la Nación Argentina	17.965.135	45,85
2	Banco de la Ciudad de Buenos Aires	5.847.896	14,93
3	Banco de la Provincia de Buenos Aires	3.311.156	8,45
4	Banco Santander Río SA	1.858.325	4,74
5	Banco Hipotecario SA	2.149.726	5,49
6	Banco Credicoop Coop. Ltda.	2.030.149	5,18
7	Banco Macro SA	1.946.851	4,97
8	Banco de Galicia y Buenos Aires SA	1.584.102	4,04
9	Banco de la Provincia de Córdoba	1.327.681	3,39
10	BBVA Banco Francés SA	1.158.376	2,96
Total Stock de Préstamos Hipotecarios 10 primeros Bancos		39.179.397	90,7
Total Stock de Préstamos Hipotecarios		43.201.878	100,0
Total Stock de Préstamos Hipotecarios Bancos Públicos		30.875.119	71,5
Total Stock de Préstamos Hipotecarios Bancos Privados		12.281.119	28,5

Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.

Del presente cuadro N° 3 se visualiza claramente que son los Bancos Públicos los hacedores de mercado en materia de financiamiento hipotecario con destino a Vivienda. Esta muy presente que son los Bancos Públicos los más dinámicos y pro cíclicos a la hora de sostener este tipo de financiamiento de largo plazo.

Otro dato que merece destacarse es la fuerte concentración del mercado del crédito hipotecario, tendencia que se consolida. En efecto, las primeras diez entidades bancarias concentraban el 86,4% en el año 2004, mientras que diez años después trepa al 90,7%. Asimismo, el retroceso del crédito hipotecario también se destaca al observar la composición del portafolio de préstamos del conjunto del sistema financiero en los últimos siete años. Los préstamos hipotecarios que representaban el 13,9% del total de préstamos al sector privado en el año 2007 descendieron al 9%. También si consideramos el ratio Préstamos hipotecarios para Vivienda respecto al PBI se ubicaría en el 0,4% el más bajo de la región.

Por otra parte, el escenario macroeconómico es sumamente frágil dada la situación de inestabilidad cambiaria y de precios, que obligó al gobierno a utilizar como herramienta de "urgencia" una sustantiva suba de la tasa de interés. (Ver Tasas).

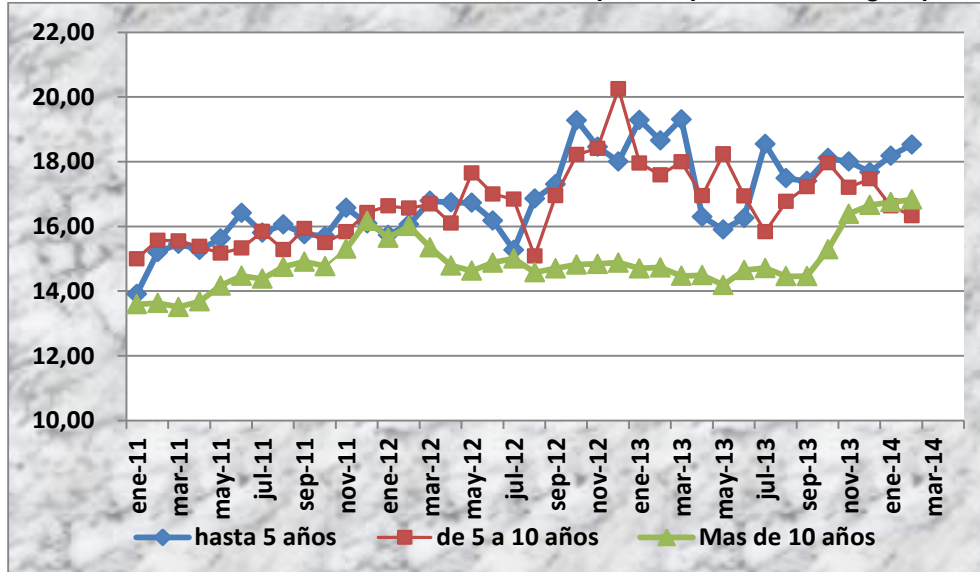
La situación es preocupante, y el propio BCRA en la Comunicación A 5516 dentro del modelo de inversión productiva que le permite a las entidades bancarias aplicar al cupo exigible para este año hasta un 50% del total en préstamos hipotecarios para individuos. La tasa para el primer año debe ser fija al 17,5% dejando a decisión de cada banco aplicar a partir del segundo año una tasa variable que será la Badlar más 300 puntos básicos. No podrá la misma superar el incremento del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) observada en los últimos doce meses previos al segundo mes anterior a esa fecha de inicio.

Cabe señalar que con este nivel de tasas de interés, con salarios reales en baja y un horizonte macroeconómico recesivo con alta inflación y con algún grado de pérdida de horas extras e incluso empleo, es ampliamente razonable pensar en una paralización del crédito hipotecario durante el año en curso.

LAS TASAS DE INTERÉS PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CRECEN DE LA MANO DE LA BADLAR

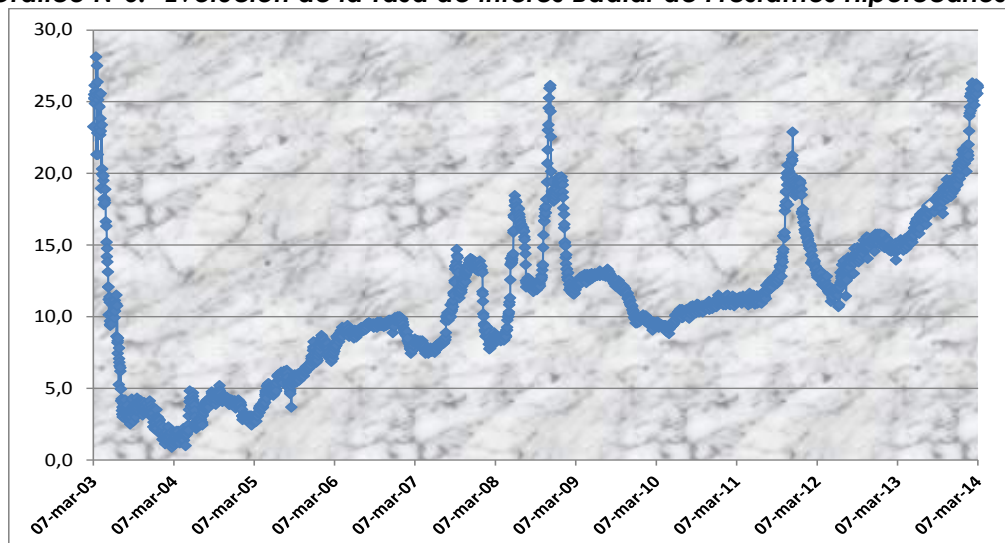
- ✓ Las tasas de interés para préstamos hipotecarios difieren según la entidad la modalidad de plazo y en consecuencia, no existe una tasa única de referencia. La información disponible desde el BCRA indica una tasa de interés de cuota pura, y no considera las diversas comisiones, gastos de seguros y gastos administrativos que elevan dicha tasa hasta alcanzar un costo financiero total por encima de los valores observados en el siguiente gráfico.

Gráfico N°2.- Evolución de las tasas de interés para Hipotecarios según 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 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 por debajo de la inflación bien medida. 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 y en forma indirecta las entidades bancarias por el potencial incremento de la morosidad.
- ✓ Del relevamiento de mercado surge que hay una multiplicidad de ofertas en este tipo de productos. Las entidades más dinámicas del mercado (los Bancos Públicos) ofrece alternativas de tasas de interés escalonadas, es decir los primeros tres años a tasa fija para luego pasar a una tasa variable. Este mismo modelo lo utiliza la banca privada, en algunos casos la tasa variable viene con un spread adicional que va del 4,50% más al 8%. Cabe señalar, que se debe considerar al analizar una tasa de interés para este tipo de productos los gastos adicionales que contempla: tasación, seguros, comisiones, gastos administrativos que terminan representando algún punto más de tasa de interés final.
- ✓ Tal como se desprende del Gráfico N° 3 períodos que abarca desde el año 2003 a la fecha, se produce una gran variabilidad de la tasa de interés Badlar. En efecto, en este momento se encuentra en la misma situación de stress que a la salida de la crisis de convertibilidad y la crisis internacional que impacto en nuestra economía en el 2009.

Gráfico N°3.- Evolución de la Tasa de Interés Badlar de Préstamos Hipotecarios.-

Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.-

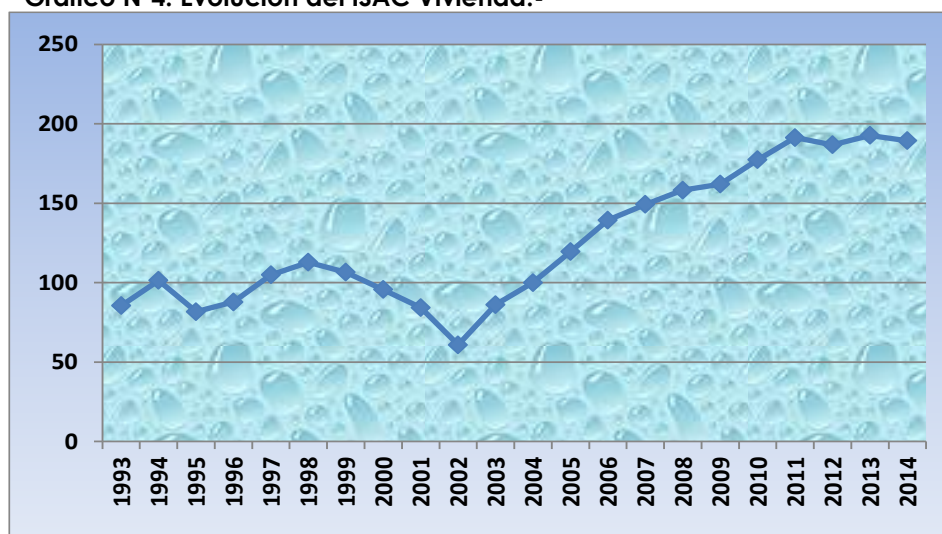
- ✓ Finalmente, **REPORTE ECONÓMICO** considera que para el año 2014 se presenta lo suficientemente complicado en términos macroeconómicos como para esperar una recuperación del crédito hipotecario. En línea con esto, es de esperar mayor morosidad de individuos en los bancos por un crecimiento desmedido de las cuotas que no se alinean con las subas de precios y salarios. A esta situación debe adicionarse el incremento anual en la demanda de unas 120.000 viviendas, aspecto que agrega mayores complicaciones a la resolución del problema habitacional.
- ✓ Para alcanzar un grado de desarrollo avanzado en materia de vivienda a través del crédito hipotecario resultaría necesario disponer de un entorno macroeconómico sostenible que se caracterice por bajos niveles de inflación, mayor crecimiento de la actividad económica con una equitativa distribución de la riqueza y menores niveles de informalidad y mayor calidad en el nivel de empleo.
- ✓ A pesar de ello, la Argentina, al igual que otras economías latinoamericanas, padece un déficit habitacional estructural que sobrepasa ampliamente las posibilidades de resolución a través de los mecanismos tradicionales de mercado empleados en los países desarrollados. Por lo tanto, resultaría conveniente planificar e instrumentar por parte del Estado las políticas activas adecuadas que permitan ir resolviendo esta necesidad contemplando en el corto plazo aquellas medidas destinadas a la generación de recursos presupuestarios orientadas a satisfacer la demanda habitacional por encima del crecimiento vegetativo de la población.
- ✓ la precariedad o mala calidad de la vivienda está en el centro de la problemática del 30% más pobre de la población (casi 500.000 hogares en viviendas irrecuperables s/censo 2010) se concluye que más de la mitad de los hogares argentinos tienen algún grado de problema con respecto a su vivienda.
- ✓ Los números censales también reflejan el enorme problema acumulado por décadas. Si a las viviendas irrecuperables que deben reemplazarse se suma una parte del hacinamiento de hogares, el total del "stock faltante" supera fácilmente 1.000.000 de unidades a construir, a las que se agregan no menos de 60.000 cada año. Como promedio del período 2001-10, el Estado ha construido unas 40.000 viviendas por año y el sector privado unas 165.000, para totalizar las 205.000 por año mencionadas.
- ✓ La comparación entre censos permite observar una disminución del porcentaje de hogares que son propietarios: del 70,6%, del 2001, al 67,7%, del 2010. Esos números no necesariamente soslayan la intervención estatal durante la década, aunque señalan su insuficiencia. Entre 2001 y 2010, el número de hogares se incrementó un 20,8%, por encima del aumento de la cantidad de viviendas. De ese modo, en una década, el "hacinamiento familiar" pasó de representar el 6,5% del total de hogares al 12% actual. En números: 1,4 millones hogares compartiendo vivienda con otro. En el mismo período se redujo levemente el "hacinamiento crítico" al interior de los hogares: de 4,8% a 4%. Con relación al "hacinamiento moderado", también se achicó: del 19% al 18%, diez años después.

CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con los datos del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), en el mes de enero último el índice exhibe, con respecto al mes anterior, una baja del 0,8% en la serie desestacionalizada y un incremento del 1,4% en la serie con estacionalidad. Comparado con igual mes del año anterior, durante el mes de enero el índice presentó variaciones positivas del 2,1% tanto en términos desestacionalizados como en la serie con estacionalidad. La serie de tendencia-ciclo registró en el mes de enero un decrecimiento del 0,3%.

Al analizar los niveles alcanzados en enero último en cada uno de los bloques en que se desagregó al sector, se observa un aumento generalizado en todos ellos, comparados con igual mes del año anterior. En efecto, se registraron en esta comparación aumentos del 5,8% en obras viales, 2,7% en otras obras de infraestructura, 2,5% en otros edificios, 1,6% en edificios destinados a viviendas y 0,1% en construcciones petroleras.

Gráfico N°4. Evolución del ISAC Vivienda.-



Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.-

Las ventas al sector de los insumos considerados para la elaboración de este indicador en el mes de enero último registraron variaciones dispares con respecto a igual mes del año anterior, observándose aumentos del 11,7% en ladrillos huecos, 10,5% en hierro redondo para hormigón y 2,5% en cemento. En tanto, se registraron en esta comparación bajas del 33,7% en pisos y revestimientos cerámicos, 21,9% en pinturas para construcción y 6,9% en asfalto.

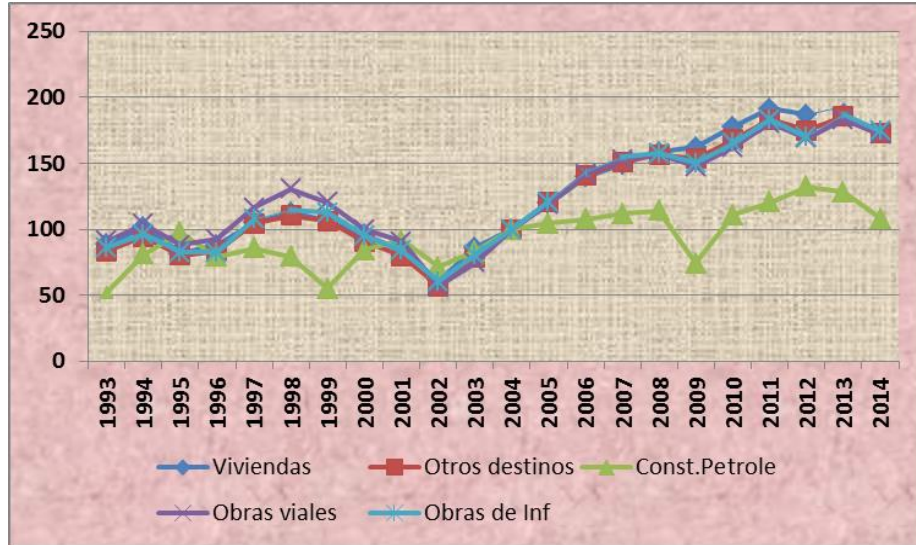
En la encuesta cualitativa del sector de la construcción, que consultó a las firmas sobre las expectativas para el mes de febrero, se han captado, en general, opiniones que indican una perspectiva de estabilidad en el nivel de actividad, tanto entre quienes realizan principalmente obras públicas como entre los que hacen mayoritariamente obras privadas, siendo, sin embargo, algo más pesimistas estos últimos. En efecto, a decir de los empresarios, entre quienes se dedican principalmente a realizar obras públicas, el 50% cree que el nivel de actividad se mantendrá sin cambios durante febrero, mientras que el 26,5% estima que disminuirá y el 23,5% restante sostiene que aumentará.

Por su parte, entre quienes realizan principalmente obras privadas, el 73,6% de los respondientes cree que el nivel de actividad se mantendrá sin cambios en febrero, en tanto que el 21,1% estima que disminuirá y el 5,3% restante, que aumentará.

La superficie a construir registrada por los permisos de edificación para obras privadas en una nómina representativa de 42 municipios registró en el mes de enero pasado una baja del 15,8% con respecto al mes de diciembre pasado, en tanto que aumentó el 26,1% con relación al mes de enero del año 2013. Vale destacar que para el mes de enero último se ha debido estimar un número importante de municipios en virtud de las dificultades para la captación del dato por los recesos administrativos propios del período estival.

Respecto a la evolución de las necesidades crediticias, el 36,9% de los respondientes dedicado a obras privadas dijo que no variará, el 36,8% dijo que no toma créditos, el 10,5% expresó que aumentará o que no hay acceso al crédito, mientras que el 5,3% restante prevé que disminuirá. Entre los empresarios dedicados a obras públicas, el 47,1% planteó que sus necesidades de crédito aumentarán, el 41,2% estimó que no variará, el 8,8% dijo que disminuirá y el 2,9% restante planteó que no hay acceso al crédito. Las necesidades de crédito de las empresas se canalizan principalmente a través del sistema bancario. Es en ese ámbito en donde el 86,1% de las empresas que realizan obras privadas y el 93,1% de quienes hacen obras públicas encuentra financiamiento, fundamentalmente en bancos privados nacionales.

Gráfico N° 5. Evolución del I.S.A.C.-



Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.-

La comparación de la actividad de la construcción hacia el interior nos indica claramente el retraso que sufre el segmento dirigido a la industria petrolera que replica en sintonía con la falta de inversión del este sector energético.

Si bien es cierto, que ha disminuido la actividad en el sector construcción, aún el impacto en el empleo, no se ha hecho sentir en forma sustantiva. En efecto, si observamos la variaciones trimestrales del empleo en los últimos tres años la reducción alcanzó a 29.215 empleados, lo que representa una caída del 2,6%.

Gráfico N°6. Evolución de Puestos de Trabajo.-



Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.-

EL MERCADO INMOBILIARIO A LA ESPERA DE NUEVAS DEFINICIONES

La cantidad de escrituras realizadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con datos al mes de Enero señala el mal momento que atraviesa el sector inmobiliario. Las pruebas evidentes, surgen contrastando el mismo mes de años anteriores. Efectivamente la cantidad de escrituras esta apenas un 20% por encima de los valores del año 2002, el de mayor crisis de la historia económica Argentina.

El sector está acorralado por un lado por la falta de libertad para transaccionar en dólares, y por otro por la falta de financiamiento bancario. De igual modo, altas tasas de interés juntamente a una fuerte alza del nivel de precios y el impacto de la devaluación, agranda la brecha entre el precio de un activo dolarizado y compradores que perciben ingresos en pesos.

La baja en el nivel de actividad del sector inmobiliario, también repercutió en el precio de las propiedades que vivieron un retroceso de un 10% aproximadamente en promedio variando según el barrio que se mida en el ámbito geográfico de la Ciudad de Buenos Aires. En particular según algunas mediciones efectuadas por el sector privado arroja en febrero unos u\$s 1.700 promedio en el metro cuadrado en CABA. En este contexto, los propietarios retiran coyunturalmente sus propiedades de la venta achicando la oferta. De modo que las perspectivas del sector también quedarán a merced de la evolución de la macro y particularmente de la tranquilidad o no del mercado cambiario y en particular de la tasa de devaluación esperada.

Demás está decir que ni el CEDIN ni el blanqueo de capitales permitió recuperar en nada al sector y en definitiva la profundidad de la crisis del mercado inmobiliario tuvo como principal cómplice las restricciones cambiarias o lo que se dio en llamar el cepo.

Cuadro N ° 4 Cantidad de Escrituras al mes de Enero

Año	Escrituras	Año	Escrituras
1998	4.743	2007	4.538
1999	3.968	2008	2.537
2000	4.086	2009	2.537
2001	4.255	2010	3.431
2002	1.678	2011	3.854
2003	3.527	2012	3.320
2004	3.208	2013	2.043
2005	3.557	2014	2.027
2006	4.306		

Fuente: Elaboración propia en base Colegio de Escribanos de CABA

La Herramienta más dinámica en este momento para el sector de la construcción de vivienda y para el segmento inmobiliario es el plan PROCREAR. En efecto, a dos años del lanzamiento del plan, las estadísticas señalan que: se han adjudicado 150.000 créditos hipotecarios, aunque a decir verdad ha sido muy confusa la información disponible de parte del ANSES, y por lo tanto se dificulta saber la cantidad efectivamente adquirida de viviendas a través de las líneas crediticias que otorga el plan además de las con destino a construcción con o sin terreno propio.

La línea del Procrear para la compra de vivienda única a estrenar establece un monto máximo de crédito de \$450.000 para beneficiarios con ingresos hasta \$6.000 mensuales, mientras que para ingresos entre \$6.001 y \$30.000 el monto prestable asciende a \$500.000. **REPORTE ECONOMICO Considera que el Mercado Inmobiliario atraviesa un momento de dificultad creciente. La única herramienta dinámica está dado por el Plan Procrear, el cual debería contar con un grado de información más detallada para un buen seguimiento del mismo Plan.**