

En 2012 habrá un menor nivel de actividad, bajos ratios de liquidez y más aversión de los agentes económicos a demandar crédito. Por **Alejandro Banzas**

Mercado inmobiliario, expectativas moderadas

▶ La variación del stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda en el período 2003/2011 alcanzó un incremento del 176,4% y llegó a \$ 9.730 millones. Este incremento expresado en dólares, ya que las propiedades se negocian en esa moneda, alcanzó un aumento del 102,7%, U\$S 3.234 millones de dólares. Si observamos el desempeño del mercado hipotecario en lo que va del año 2011, la expansión fue modesta: apenas se negociaron créditos por U\$S 705 millones, y representó una suba del 24,1% respecto al año 2010.

El desenvolvimiento macroeconómico no luce favorable y, en consecuencia, para el año próximo el nivel de actividad de la construcción en general y el mercado inmobiliario en particular se ubicará por debajo de lo registrado durante el año en curso. Las mayores tasas de interés y la inflación en dólares conspira fuertemente con una evolución más alentadora. Según el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, "la cantidad de escrituras compraventa en la ciudad de Buenos Aires subió 6,7 por ciento en octubre, respecto de igual mes del año pasado. En total, hubo 5.595 compraventas por un monto total de 2.475,6 millones de pesos, lo cual significó una suba de 22,2 por ciento anual en valor. El valor promedio acumulado de las transacciones se situó en 442.465 pesos y se incrementó 14,5 por ciento respecto de octubre de 2010.

El equivalente en moneda estadounidense llegó a 104.602 dólares, al tipo de cambio medio del mes de 4,23 pesos por dólar que informó el Banco Central y marcó una suba de 7,1 por ciento". El informe agregó que "respecto de septiembre se verificó una contracción de las



LA BANCA PUBLICA CONTINUA LIDERANDO EL FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO, DICE EL BCRA



SE PLANTEA UN DILEMA ENTRE EL TIPO DE CAMBIO, EL VALOR DE LAS PROPIEDADES Y EL NIVEL DE INGRESOS

operaciones registradas en el período previo de 8,4 por ciento, fenómeno que respondió en exclusiva a la estacionalidad que caracteriza a este mercado".

En tal sentido, el mercado inmobiliario transita por un sendero caracterizado por una demanda especulativa que se vuelca a la compra de propiedades, como resultado de la falta de otras alternativas financieras atractivas, y por un segmento (pequeño) que accede al financiamiento, poseyendo al mismo tiempo un porcentaje del valor de la propiedad.

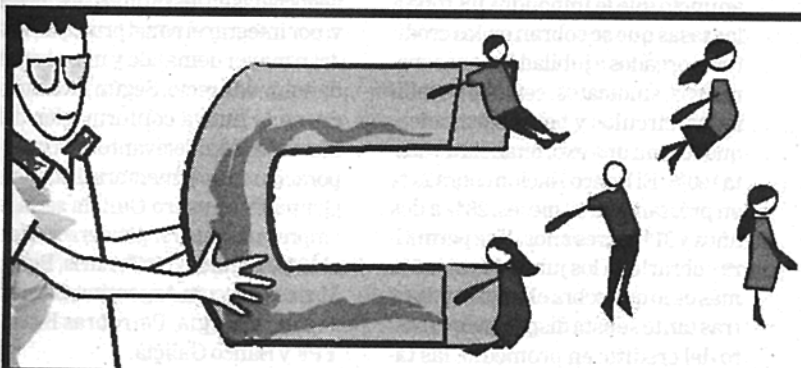
Al analizar cuál ha sido el comportamiento evidenciado por las enti-

dades financieras durante los últimos tiempos, observamos lo siguiente. Con información del BCRA al mes de septiembre de 2011 –pues refleja datos de balance aprobados– la banca pública continúa liderando el financiamiento de largo plazo. Cabe señalar que si establecemos un ranking con la información no desagregada que envían las entidades financieras, y que no refleja el financiamiento exclusivo con destino a vivienda, solamente 10 bancos otorgan el 90% del crédito hipotecario. En consecuencia, son pocas las entidades bancarias que se atreven a fondar el largo plazo, ya sea con destino a vivienda como así también a empresas. Resulta muy indicativo que el Banco de la Nación Argentina lidere 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.

Si se considera que el Estado Nacional mantiene una participación en el Banco Hipotecario podemos afirmar sin temor a equivocarnos que cada diez pesos que se financia, \$6,2 pertenecen a bancos de origen público.

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 mencionados oficialmente. Desde el año 2007, el incre-

mento de la tasas de interés para préstamos hipotecarios ha evolucionado desde valores cercanos al 10%, hasta el 16% aproximadamente. 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. En la actualidad, el mejor valor de mercado a tasa fija se ubica en valores cercanos al 22% anual, 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 causa 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. El dilema se plantea entre la evolución del tipo de cambio y la suba del valor de las propiedades en dólares, en relación con el comportamiento de los ingresos en dólares de los agentes económicos. Todo parece indicar que, ante la necesidad de ajustar a la baja la negociación salarial, es de esperar menores ingresos en dólares para hacer frente a la suba en la misma moneda del valor de las propiedades. Las perspectivas del mercado inmobiliario para el año 2012 se presentan complicadas por los efectos del entorno macroeconómico. La crisis internacional aún está en etapa de maduración, con lo cual es de esperar un impacto en la economía local con un menor nivel de actividad, menores ratios de liquidez y más aversión de los agentes económicos a demandar crédito.



**¡EXPANDÍ TU NEGOCIO!
CON EL BUSCADOR DE CLIENTES DE**

- Realizá estudios de mercado de manera gratuita
- Ejecutá campañas de Marketing más efectivas
- Y conseguí nuevos clientes

Visitá: www.marketing.nosis.com
Tel: +5411 6316.0010