

Hipotecas en el nivel más bajo desde 2005

Representan el 6% del total de las operaciones inmobiliarias, que se están recuperando. En el '98 alcanzaron a significar el 29%, pero desde la devaluación no pudieron superar el 10%.

Gabriela Origlia :: Especial para LA MAÑANA

Aunque la actividad en el sector inmobiliario se viene recuperando este año después de un 2009 impactado por la crisis, el impulso no se explica por la “ayuda” del sector financiero. Según datos de Reporte Inmobiliario, el stock de préstamos en el primer cuatrimestre del año fue de 4.811 hipotecas, lo que representa el nivel más bajo desde 2005. Las operaciones apalancadas en préstamos significan el 6,33% del total. En Argentina, desde la crisis de 2001 no logran superar el 10%, mientras que en el '98 representaron el 29,2%. Según la Cámara Inmobiliaria Argentina entre enero y abril se escrituraron 24.892 propiedades, una cifra que si bien significa un alza de 56% respecto al mismo período de 2009, dejaría al promedio anual por debajo de las 93.150 operaciones que señalaron el lapso 2004/08.

Alejandro Banzas, director de Reporte Económico, explica que los préstamos hipotecarios no levantan porque, aunque en el mercado hay más ofertas a tasa fija de hasta 20 años, el costo financiero total “continúa siendo alto para un amplio segmento de la población” que se ubicarían en los dos últimos decibeles de ingresos. También remarca que cubren hasta el 80 por ciento del valor del inmueble, un porcentaje que los deja rezagados respecto del 90 al 100 por ciento que ofrecían antes de 2001.

Insiste en que la relación cuota/ingreso -que no debe superar el 30 por ciento de los ingresos demostrables del grupo familiar- es un “problema” porque parte de lo que gana el segmento más necesitado de financiación proviene de vías informales. Hoy para gestionar un préstamo de 160 mil pesos hay que comprobar un ingreso de 7.900 pesos, y contar con 40 mil pesos ahorrados. “Y con esa cifra se logrará comprar un departamento de un ambiente o, buscando mucho y resignando las pretensiones de ubicación del inmueble, puede llegar a un dos ambientes”, añade. Además, hay que sumar las dificultades que existen hoy en día para conseguir terrenos por el elevado costo de los mismos.

El informe de Reporte Económico destaca que el gobierno nacional “no ha podido, a pesar de los esfuerzos realizados, generar una política de crédito que genere el acceso masivo de la clase media como sucedió en los años 90”. Recuerda que la primera iniciativa se motorizó a través del Banco Hipotecario con fondos de Anses, generando una alta expectativa y cuantiosas consultas, pero se otorgaron “pocos créditos”. El último intento es a través del Banco Nación y promete otorgar alrededor de 25 mil créditos, pero “no se ve en el mercado gran cantidad de concreciones”. De hecho, en lo que va del año el crecimiento de los créditos hipotecarios es bajo, apenas el 1,5% por ciento, lo que representa un monto de \$ 247 millones.