



INFORME DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

La pesificación del Mercado Inmobiliario en 2012 Implica la recesión de la actividad y de la construcción.

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 económico.com.ar

También en Facebook y Twitter

PARA REPORTE ECONÓMICO

“La mayor presión de la AFIP para evitar la compra de dólares desaceleró la dinámica del mercado inmobiliario. Las inmobiliarias aconsejan al comprador dirigirse a la AFIP para lograr la ansiada autorización para comprar dólares. El problema es que muchas de las operaciones se financian con plata que no aparece en la última declaración de ganancias o bienes personales”.

“Para el 2012 es de esperar un menor aporte del financiamiento con destino a la compra de vivienda. El mercado ajusta por cantidad y no por precio.”

- El escenario del mercado inmobiliario luce por demás complicado, en particular a partir del mayor control ejercido por el gobierno en el mercado cambiario para la compra venta de dólares.
- Los intentos del gobierno por incentivar la pesificación del mercado inmobiliario, no resultaría prudente en esta coyuntura por diversos motivos entre los que se destacan: Alto nivel de inflación, sin instrumentos de indexación que preserven el valor de los inmuebles como reserva de valor, y con un Indec intervenido y de dudosa credibilidad.
- La persistencia a lo largo del tiempo del valor de las propiedades en dólares, obedeció al deseo de mantener a resguardo el precio de los inmuebles bajo un entorno inflacionario creciente, como el que evidencio nuestra economía en los últimos 50 años. En efecto, desde el “rodrigazo” en el tercer gobierno de Perón, pasando por dos hiperinflaciones, plan Bonex y finalmente la traumática salida que implicó la devaluación del 2001/2002, son argumentos más que sólidos para evitar la pesificación del mercado inmobiliario.
- A comienzos del período 2003, lentamente la recuperación del sistema financiero local, implicó sugestivamente una auspiciosa recuperación del crédito a la vivienda. La información estadística indica que aunque insuficiente se logró algo de financiamiento con particular incidencia de la Banca pública.
- La variación del stock de préstamos hipotecarios con destino a vivienda en el período 2003/2012, alcanzó un incremento del 183,9% -medido en pesos- unos \$ 10.147 millones. Este incremento expresado en dólares, ya que las propiedades se negocian en esa moneda, alcanzó un aumento del 90,2%, unos u\$s1.670 millones de dólares. (Ver Cuadro 1)
- Si observamos el desempeño del mercado hipotecario en lo que va del año 2012, la expansión fue modesta, apenas se negociaron créditos por el equivalente a 55 millones de dólares, y representó una suba del 1,6% respecto al año 2011.
- Con información del BCRA al mes de Febrero de 2012 –pues refleja datos de balance aprobados- la Banca Pública continúa liderando el financiamiento de largo Plazo. Cabe señalar, que este ranking se elabora con la información no desagregada que envían las entidades financieras, y no refleja el financiamiento exclusivo con destino a vivienda. Resulta muy indicativo que el Banco de la Nación Argentina lidera 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 tercer lugar, aparece el Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- El retroceso del Banco Hipotecario habla a las claras que esta entidad ha perdido liderazgo en el financiamiento a la vivienda. **Aún Si no consideramos que el Estado Nacional mantiene una participación en el Banco Hipotecario S.A., podemos afirmar sin temor a equivocarnos que cada diez pesos que se financia \$6 pertenece a bancos de origen públicos.**

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

| Período | Hipotecario Vivienda | Hipotecario Otro Destino | Total Hipotecario | dólar | Período | Hipotecario Vivienda | Hipotecario Otro Destino | Total Hipotecario |
|-------------|----------------------|--------------------------|-------------------|-------|-------------|----------------------|--------------------------|-------------------|
| 2003 | 5.518 | 3.799 | 9.317 | 2,98 | 2003 | 1.852 | 1.275 | 3.127 |
| 2004 | 5.258 | 3.435 | 8.693 | 2,97 | 2004 | 1.770 | 1.157 | 2.927 |
| 2005 | 5.181 | 3.429 | 8.610 | 3,02 | 2005 | 1.716 | 1.135 | 2.851 |
| 2006 | 5.907 | 3.945 | 9.852 | 3,06 | 2006 | 1.930 | 1.289 | 3.220 |
| 2007 | 8.245 | 5.751 | 13.996 | 3,15 | 2007 | 2.617 | 1.826 | 4.443 |
| 2008 | 10.660 | 7.271 | 17.931 | 3,43 | 2008 | 3.108 | 2.120 | 5.228 |
| 2009 | 11.427 | 7.189 | 18.616 | 3,80 | 2009 | 3.010 | 1.894 | 4.904 |
| 2010 | 11.751 | 8.775 | 20.313 | 3,95 | 2010 | 2.975 | 2.222 | 5.196 |
| 2011 | 14.864 | 12.820 | 27.684 | 4,29 | 2011 | 3.467 | 2.990 | 6.457 |
| 2012 | 15.665 | 14.655 | 30.320 | 4,45 | 2012 | 3.521 | 3.294 | 6.815 |
| Var.12/11 | 802 | 1.834 | 2.636 | 0,16 | Var.12/11 | 55 | 304 | 359 |
| Var % 12/11 | 5,4 | 14,3 | 9,5 | 0,40 | Var % 12/11 | 1,6 | 10,2 | 5,6 |
| Var.12/03 | 10.147 | 10.856 | 21.003 | 1,47 | Var.12/03 | 1670 | 2019 | 3689 |
| Var % 12/03 | 183,9 | 285,8 | 225,4 | 49,3 | Var % 12/03 | 90,2 | 158,4 | 118,0 |

Fuente: Elaboración propia en base al INDEC.-

- Con información del BCRA al mes de Febrero de 2012 –pues refleja datos de balance aprobados- la Banca Pública continúa liderando el financiamiento de largo Plazo. Cabe señalar, que este ranking se elabora con la información no desagregada que envían las entidades financieras, y no refleja el financiamiento exclusivo con destino a vivienda.
- Tal como se desprende, del cuadro n° 2, solamente 10 bancos otorgan el 91% del crédito Hipotecario, en consecuencia, son pocas las entidades bancarias que se atreven a fondear el largo plazo, ya sea con destino a vivienda como así también a empresas. La evolución del ranking respecto a diciembre 2009 continúa afirmando la tendencia a la concentración del mercado del financiamiento hipotecario.
- **Resulta muy indicativo que el Banco de la Nación Argentina lidera 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 tercer lugar, aparece el Banco de la Provincia de Buenos Aires.** El retroceso del Banco Hipotecario habla a las claras que esta entidad ha perdido liderazgo en el financiamiento a la vivienda. **Aún Si no consideramos que el Estado Nacional mantiene una participación en el Banco Hipotecario S.A. podemos afirmar sin temor a equivocarnos que cada diez pesos que se financia \$6 pertenece a bancos de origen públicos.**

Cuadro n° 2.- Ranking de Préstamos Hipotecarios.-

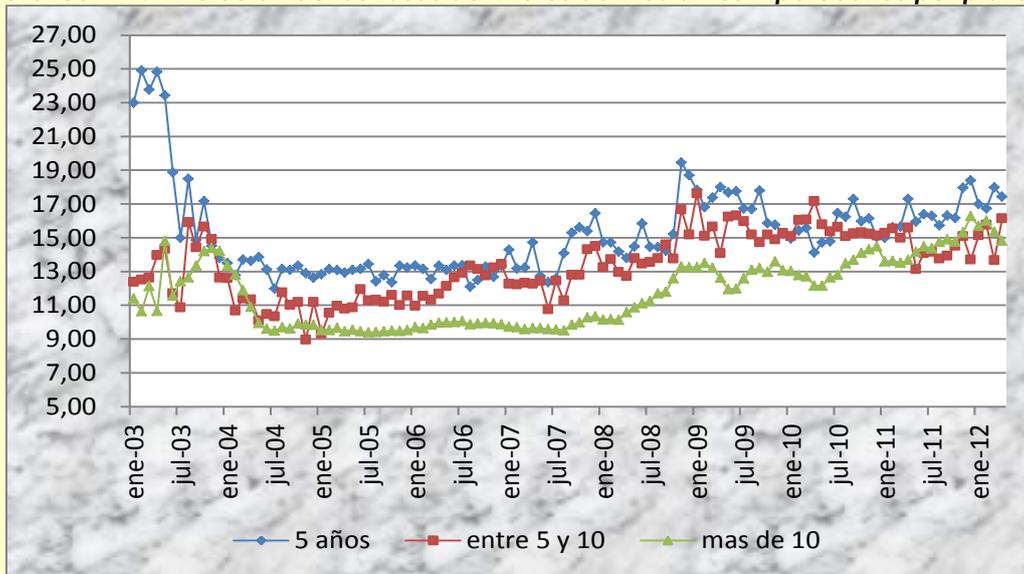
| | | dic-09 | Part % | feb-12 | Part % | Var 2012/2009 |
|----|--|------------|--------|------------|--------|---------------|
| 1 | Banco de la Nación Argentina | 6.454.938 | 34,8 | 11.247.214 | 38,8 | 4,1 |
| 2 | Banco de la Ciudad de Buenos Aires | 1.958.163 | 10,5 | 3.794.847 | 13,1 | 2,6 |
| 3 | Banco de la Provincia de Buenos Aires | 1.746.000 | 9,4 | 2.390.817 | 8,3 | -1,1 |
| 4 | Banco Santander Río SA | 1.396.454 | 7,5 | 2.139.794 | 7,4 | -0,1 |
| 5 | Banco Hipotecario SA | 1.540.179 | 8,3 | 1.681.358 | 5,8 | -2,5 |
| 6 | Banco Credicoop Coop. Ltda. | 802.964 | 4,3 | 1.394.433 | 4,8 | 0,5 |
| 7 | Banco Macro SA | 716.390 | 3,9 | 1.120.322 | 3,9 | 0,0 |
| 8 | Banco de Galicia y Buenos Aires SA | 943.887 | 5,1 | 963.380 | 3,3 | -1,8 |
| 9 | Banco de la Provincia de Córdoba | 307.686 | 1,7 | 894.962 | 3,1 | 1,4 |
| 10 | BBVA Banco Francés SA | 838.410 | 4,5 | 729.933 | 2,5 | -2,0 |
| | Stock de Pmos Hipotecarios 10 primeros | 16.705.071 | 89,9 | 26.357.060 | 91,0 | 1,1 |
| | Stock de Préstamos Hipotecarios | 18.575.232 | 100,0 | 28.965.653 | 100,0 | |

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°1.- 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 la tasas de interés para préstamos hipotecarios ha evolucionado desde valores cercanos al 10% hasta el 16% aproximadamente a fines del año pasado. En la actualidad se produjo una moderada reducción de la tasa de interés de largo, producto de la reducción evidenciada en la tasa Badlar en los meses del 2012. 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 más alineada con la inflación bien medida. No obstante hay entidades públicas – las más dinámicas- que proponen líneas más puntuales para el desarrollo de la zona sur de la Ciudad.
- ✓ Los bancos públicos ofrecen a tasa variable créditos a 20 años a tasa variable más bajo que los bancos privados (18,5%) y a manera de ejemplo, cada \$10.000 la cuota pura alcanza los \$164.-

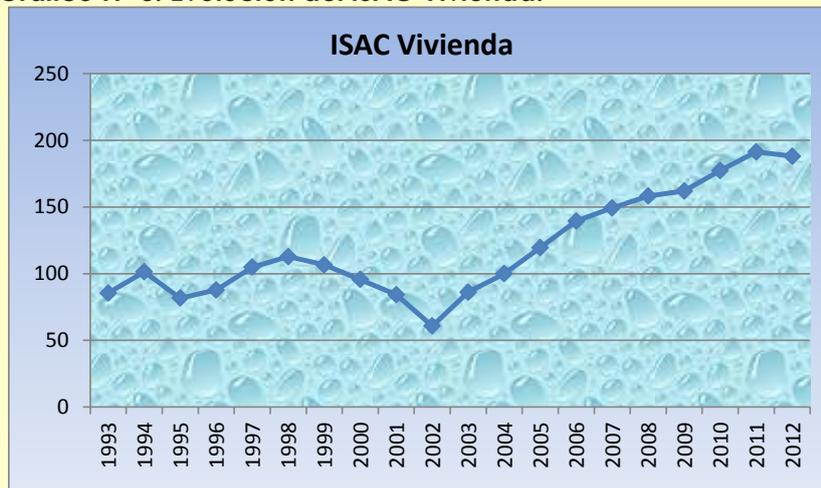
Gráfico N°2.- Evolución del valor del metro cuadrado en Ciudad de Bs As.-



Fuente: Elaboración propia en base a Reporte Inmobiliario y UADE.-

- **REPORTE ECONÓMICO** considera que las perspectivas de los precios de las propiedades se mantendrá en niveles estancados a partir de la mayor intervención en el mercado cambiario.
- Finalmente, y tal como se desprende del presenta Gráfico n° 3 el impulso registrado en la construcción de viviendas ha potenciado el valor de los insumos de la construcción. No obstante al analizar los datos mensuales sobre el último cuatrimestre del año en curso ha comenzado a desacelerarse. Esta tendencia podría agudizarse, por todo lo expuesto en el presente informe.
- El empleo en el sector en abril se mantuvo estable, con 414.000 operarios, mientras que los despachos de cemento fueron de 782.000 toneladas, un 15% menos que el año pasado. Pero a la vez las ventas de varillas de acero para hormigón armado subieron 3%. Para Lago, se trata de buenos niveles, a pesar de los altibajos. La luz amarilla pasa por otra parte. "Los permisos de construcción de 42 municipios en todo el país que releva el INDEC están amesetados. En febrero cayeron 0,1%, lo que estaría pre anunciando la fuerte desaceleración que evidenciaría el sector.
- En efecto, las obras en construcción se finalizarán ya que están en marcha, pero no se vislumbra un 2012 similar al 2011. Lo más probable es que de persistir las condiciones macroeconómicas actuales o incluso una desaceleración mayor del nivel de actividad es altamente probable que el mercado inmobiliario al igual que el sector de la construcción profundice la tendencia a la baja.

Gráfico N° 3. Evolución del ISAC Vivienda.-



Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.-

EL MERCADO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Durante el mes de abril y con información provista por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires el monto total de operaciones: \$1.532,5 millones, cayó 17,7% anual. Por otra parte el valor promedio de las transacciones: \$431.214, subió 10% anual.

El relevamiento del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de actos escriturales determinó en el cuarto mes de 2012 una contracción de 25,2% en comparación con un año antes, al totalizar 3.554 compraventas de viviendas.

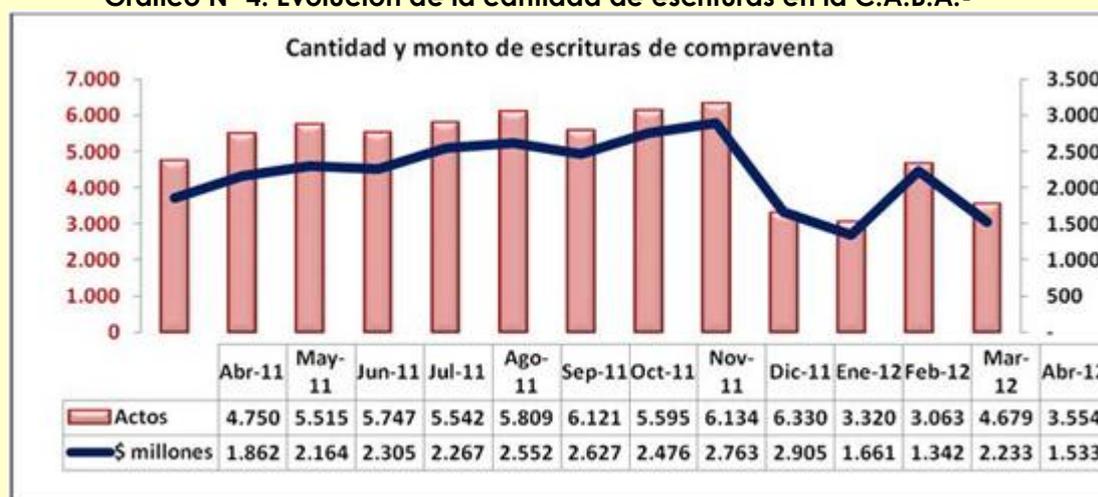
Casi 10 puntos porcentuales de esa baja se explicaron por la menor cantidad de días hábiles que tuvo abril, por los nuevos feriados puente que comenzaron a regir desde este año, en comparación con 2011.

De cualquier modo, significó la **quinta retracción interanual en forma consecutiva**, fenómeno que no se verificaba desde noviembre de 2009 cuando el mercado local se vio constreñido por la crisis financiera y fiscal internacional, que aún persiste.

De la relación entre el monto total de las operaciones y los actos registrados surgió un **valor promedio de \$431.214, equivalente a u\$98.003**, al tipo de cambio medio del mes de \$4,40 por dólar que informó el Banco Central. Esos valores significaron volver al nivel que habían alcanzado en junio 2011. En **comparación con un año atrás subió 10% en pesos y 1,62% en la conversión a moneda norteamericana**.

El importe medio de los actos escriturales de compraventa representó **80,7 salarios promedio de la economía**, la mejor relación desde diciembre de 2003. Se explica fundamentalmente por la mayor concentración del mercado en las unidades de menor valor.

Gráfico N° 4. Evolución de la cantidad de escrituras en la C.A.B.A.-



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires