



## INFORME DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

**“A pesar de los esfuerzos se diluye la fuerza del financiamiento para la compra de viviendas”.**

**Cuadro 1. Evolución de los Préstamos Hipotecarios en Pesos**

Período	Hipotecario Vivienda	Hipotecario Otro Destino	Total Hipotecario
2003	5.516	3.801	9.317
2004	5.259	3.434	8.693
2005	5.175	3.435	8.610
2006	5.901	3.951	9.852
2007	8.258	5.738	13.996
2008	10.579	7.352	17.931
2009	10.608	8.008	18.616
2010	10.729	8.161	18.890
Var.09/08	29	656	685
Var % 09/08	0,27	8,92	3,82
Var.10/09	121	153	274
Var % 10/09	1,14	1,91	1,47
Var. 10/03	5.213	4.360	9.573
Var % 10/03	94,51	114,71	102,75

**Fuente: Elaboración propia**

Del presente cuadro surge claramente que del total de préstamos hipotecarios informado habitualmente por el BCRA, el 57% correspondió al financiamiento estrictamente para vivienda, mientras que el 43% restante fue con destino diverso –principalmente empresas–.

En lo que va del año 2010 se observa un modesto crecimiento del stock de préstamos hipotecarios para vivienda, como resultado del repunte incipiente que atraviesa la economía. A pesar de los anuncios de algunas entidades bancarias a favor de una mayor oferta de crédito a largo plazo y con algunos años a tasa fija es poco lo que se ha podido recoger a favor de una masiva compra de vivienda.

El volumen de préstamos hipotecarios representa apenas el 1,7% del PIB y en lo que respecta a vivienda el 1,0%. Esta relación confirma que es un mercado débil y no contribuye a poder impulsar la adquisición de una vivienda al mismo tiempo que tampoco hace foco en el desarrollo del sector de la construcción.

Tal como se puede observar, la evolución del stock de préstamos hipotecarios durante el año 2009 y lo que va del año 2010 fue abastecido tenuemente por operaciones comerciales a empresas que toman como garantía bienes inmuebles como garantía real. En consecuencia, el movimiento del crédito hipotecario para vivienda ha sido prácticamente nulo y dado el nivel de demanda de vivienda no es equivocado decir que se continúa profundizando el déficit de vivienda.

El mismo totalizaba las 2,6 millones de viviendas según el último censo disponible que data del año 2001. UN dato que pone de relieve las dificultades para satisfacer la demanda de vivienda vía el sistema financiero resulta al observar las principales barreras que mantiene este mercado: 1.) La imperiosa necesidad de estar en blanco a la hora de calificar para un préstamo 2.) Las altas tasas de interés que redundan en una cuota inaccesible para la mayoría de los argentinos. 3) La necesidad de poseer al menos un 25% del valor de la vivienda como ahorro previo para que el banco termine cubriendo el 75% restante vía financiamiento.

### **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

### PARA REPORTE ECONÓMICO

*“De no mediar una auténtica política activa desde el Estado en materia de Vivienda Argentina puede incrementar su déficit habitacional en los próximos años”.*

*“El Financiamiento Hipotecario para la vivienda apenas representa el 1% del PIB”.*

**Cuadro 2. Evolución de los Préstamos Hipotecarios en Dólares**

<b>Período</b>	<b>Hipotecario Vivienda</b>	<b>Hipotecario Otro Destino</b>	<b>Total Hipotecario</b>
2003	1.851	1.276	3.127
<b>2004</b>	<b>1.771</b>	<b>1.156</b>	<b>2.927</b>
2005	1.714	1.137	2.851
<b>2006</b>	<b>1.928</b>	<b>1.291</b>	<b>3.220</b>
2007	2.622	1.822	4.443
<b>2008</b>	<b>3.084</b>	<b>2.143</b>	<b>5.228</b>
2009	2.795	2.110	4.904
2010	2.768	2.106	4.874
<b>Var.09/08</b>	<b>-290</b>	<b>-34</b>	<b>-324</b>
Var % 09/08	-9,39	-1,58	-6,19
<b>Var.10/09</b>	<b>-26</b>	<b>-4</b>	<b>-31</b>
Var % 10/09	-0,95	-0,19	-0,62
<b>Var. 10/03</b>	<b>917</b>	<b>830</b>	<b>1.747</b>
Var % 10/03	49,54	65,07	55,88

Fuente: Elaboración propia en base al BCRA

Del presente cuadro donde surge el stock de préstamos hipotecarios dolarizados, se observa que el crecimiento que se observaba en el cuadro anterior (en pesos) disminuye drásticamente tanto en valores absolutos como en valores relativos. En la medición estricta sobre el financiamiento hipotecario con destino a vivienda registró un salto sustantivo en el período 2006-2008, y desde ese año comenzó un marcado descenso tal como se desprende del cuadro de referencia.

**Un dato no menor y que también "ajustan las cifras" es el incremento en el valor del metro cuadrado en los últimos años (90% desde el 2001). Estos dato surgen de un trabajo realizado por la Unidad Sistema de Inteligencia Territorial del Ministerio de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Buenos Aires. El mejor momento se dio a partir del periodo 2003-2005, pero es justo destacar que en la crisis 2001-2002 habían retrocedido un 46%, por lo tanto el crecimiento desde el 2003 a hoy estaría en el orden de un 44%, con lo cual se desprende que para la compra de una vivienda de igual tamaño es necesario una mayor cantidad de dólares y en consecuencia esto señala que el incremento (en dólares) del stock de crédito es menos significativo aún.**

Respecto al comportamiento esperado en lo que respecta a la evolución del metro cuadrado se observa entre los agentes inmobiliarios una expectativa de crecimiento en el precio de las viviendas. En relación al segmento Premium, los profesionales del sector anticipan un 2010 más movido en cuanto a la cantidad de transacciones y hacen referencia a nuevas subas en los precios del metro cuadrado, tanto de unidades a estrenar como de aquellas usadas más nuevas. En general, sostienen que el primer tramo del 2010 se transitará con cierta estabilidad y que luego comenzarán a registrarse aumentos. En primer lugar por la inflación, que elevará los precios de materiales y mano de obra, sumado a una estabilidad nominal de la paridad dólar-peso, que se traducirá en una depreciación real de la divisa.

Tal como se desprende del cuadro nº 2, el crecimiento de las escrituras efectuadas a lo largo del último año no se condice con la cantidad de hipotecas efectuadas lo cual habla a las claras que el sistema financiero esta todavía lejos de ser una herramienta eficaz a la hora de adquirir una vivienda. En efecto, mientras que el promedio mensual a lo largo de los últimos doce meses alcanzó a 4242 operaciones, las escrituras apenas fueron el 9,4% de aquellas (384 hipotecas).-

Este comportamiento es el resultado de la escasa participación del financiamiento bancario en esta actividad como resultado de una combinación de bajos salarios en dólares respecto al crecimiento observado en los últimos años en el valor de las propiedades y tasas de interés todavía en valores de dos dígitos.

El mejor ejemplo es un ejercicio de simulación que nos permita visualizar que estamos hablando:

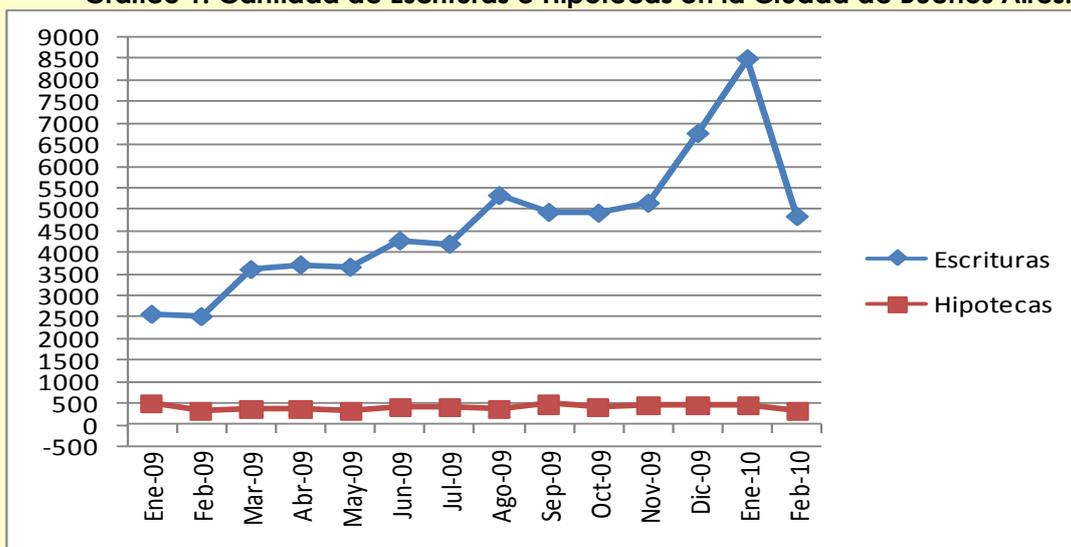
**Ejemplo 1.-**

De acuerdo a las ofertas del mercado bancario para una vivienda de u\$s 80.000 se necesita disponer del 25% inicial, unos u\$s 20.000 dólares y el crédito otorgado por los u\$s 60.000 dólares restantes equivale a un crédito con una cuota mensual de \$3.700 con una tasa fija a 20 años y un costo financiero total del 21,5%.

**Ejemplo 2.**

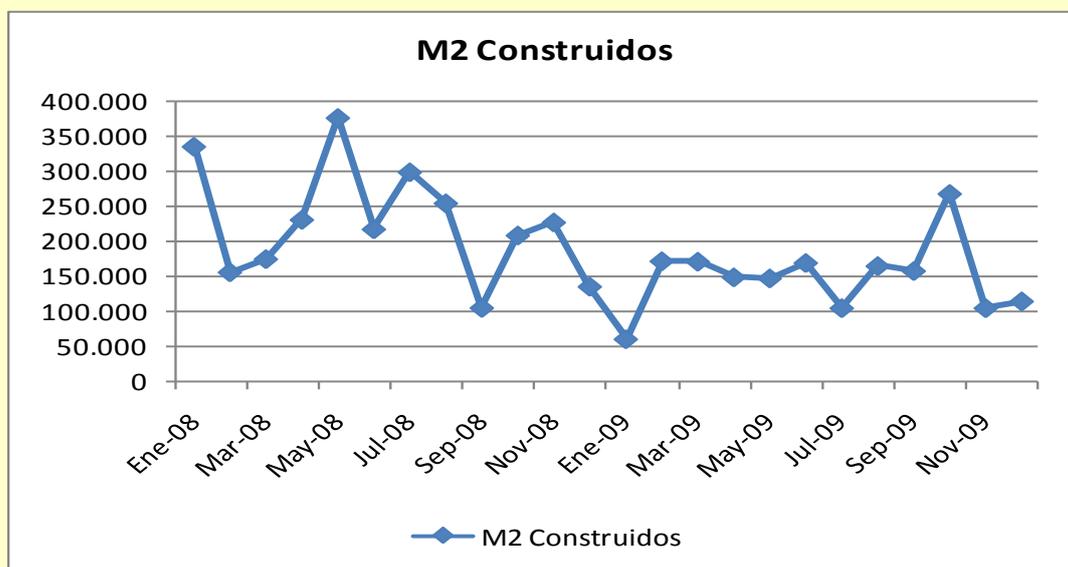
De acuerdo a las ofertas del mercado bancario para una vivienda de u\$s 65.000 se necesita disponer del 25% inicial, unos u\$s 16.250 dólares y el crédito otorgado por los u\$s 48.750 dólares restantes equivale a un crédito con una cuota mensual de \$3.100 con una tasa fija a 20 años y un costo financiero total del 21,5%.

**Gráfico 1. Cantidad de Escrituras e Hipotecas en la Ciudad de Buenos Aires.**



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

**Gráfico 2. Cantidad de metros cuadrados construidos nuevos y ampliaciones en la Ciudad de Buenos Aires.**



Fuente: Elaboración propia en base al Colegio

**REPORTE ECONÓMICO** señala que “Es altamente probable que se haya tocado un piso para la actividad y a partir de allí comience un repunte sostenido pero moderado. El mismo continuará enfocada hacia el último décil en la escala de distribución del ingreso lo que significa que el financiamiento bancario satisface una parte muy reducida del sector ABC1 y no resuelve las dificultades de un amplio sector de lo que vulgarmente se denomina clase media y mucho menos de los sectores de más bajos ingresos los cuales quedan a merced de los escasos presupuestos públicos y provinciales”.

### Evolución de los Insumos de la construcción

En la evolución que demuestran los distintos insumos de la construcción se observa un comportamiento diferente. De todas maneras su desenvolvimiento se asocia a la dinámica que ha tenido el sector construcción en general. Las ventas al sector de los insumos considerados para la elaboración de este indicador en el mes de febrero último registraron, en general, variaciones positivas con respecto a igual mes del año anterior, observándose aumentos del 18,8% en hierro redondo para hormigón, 10,4% en pisos y revestimientos cerámicos, 1,3% en ladrillos huecos, 1,1% en cemento y 0,8% en pinturas para construcción. En tanto, se observó una baja del 9,7% en asfalto. Con respecto al mes de enero pasado, los datos de febrero muestran variaciones dispares, destacándose el aumento del 16,6% en pisos y revestimientos cerámicos y la baja del 13,5% en pinturas para construcción.

Los datos de despachos al mercado interno de los insumos de la construcción en el mes de febrero último muestran, con relación a igual mes del año anterior, aumentos del 18,8% en hierro redondo para hormigón, 10,4% en pisos y revestimientos cerámicos, 1,3% en ladrillos huecos, 1,1% en cemento y 0,8% en pinturas para construcción. En tanto, se observó en esta comparación interanual una baja del 9,7% en asfalto. En comparación con el mes de enero pasado, los datos de febrero registraron variaciones dispares. En este caso se observan aumentos del 16,6% en pisos y revestimientos cerámicos, 1,5% en asfalto, 0,5% en hierro redondo para hormigón y 0,1% en ladrillos huecos. En tanto, se registraron bajas del 13,5% en pinturas para construcción y del 6,9% en cemento.

Las perspectivas del sector resultan alentadoras, aunque con una fuerte dependencia del grado de certidumbre que despierte la actividad económica en general, y la construcción en particular. Tras un año 2009, en donde la obra pública se constituyó en el principal sostén de la construcción pero no fue suficiente y eso se tradujo en una retracción en la mano de obra contratada que derivó en un incremento de la tasa de desempleo. Cabe señalar que el sector de la construcción mantuvo 70 meses de crecimiento ininterrumpido hasta que comenzó a sentirse los efectos de la crisis internacional.

**Cuadro 3.- Evolución del Costo por m2 en la última década**

Período	Vivienda	Vivienda	Valor del Dólar	Vivienda	Vivienda
	Multifamiliar Costo m2 en \$	Unifamiliar Costo m2 en \$		Multifamiliar Costo m2 en u\$s	Unifamiliar Costo m2 en u\$s
2001	405,4	386	1,00	405,4	386,4
2002	586,0	507	3,49	167,9	145,2
2003	641,4	565	2,98	215,2	189,5
2004	730,5	632	2,97	246,0	212,8
2005	881,2	764	3,02	291,8	253,1
2006	1042,0	904	3,06	340,5	295,5
2007	1278,5	1136	3,15	405,9	360,5
2008	1535,1	1364	3,43	447,6	397,6
2009	1705,6	1533	3,80	449,3	403,9
2010	1732,8	1556	3,88	447,0	401,6
<b>Var % 2001-2010</b>	<b>327,4</b>	<b>302,8</b>	<b>287,6</b>	<b>10,3</b>	<b>3,9</b>
<b>Var % 2003-2010</b>	<b>170,1</b>	<b>175,7</b>	<b>30,1</b>	<b>107,7</b>	<b>112,0</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC.-

## La Construcción a la espera de la recuperación

El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) registró para el mes de febrero incrementos, si se lo compara con el mes de anterior, de 0,5% en la serie con desestacionalizada y una retracción del 1,3% en la serie con estacionalidad.

De la comparación interanual se desprende que él mismo, evidenció variaciones positivas del 4,8% y de 5,2% tanto en términos desestacionalizados como con estacionalidad.

*“Para el presente año se espera un recuperación moderada de la construcción en particular con mayor énfasis en la obra pública en tanto que el segmento de la obra privada con especial destino a aquellos proyectos enfocados a la construcción de viviendas del segmento ABC1”.*

En **la encuesta cualitativa del sector de la construcción**, se consultó a las firmas sobre las expectativas que tienen respecto a los próximos meses, obteniéndose opiniones diferenciadas en cuanto al ritmo de actividad, teniendo un mayor optimismo entre las empresas que realizan principalmente obras públicas.

Entre los empresarios que realizan obras privadas, el 74,1% opinó que la actividad no cambiará con respecto al mes anterior, el 22% estimó una disminución de la misma, mientras que el 3,7% restante dijo que aumentará. De igual modo los empresarios que enfocan su actividad a las obras públicas, manifestaron de acuerdo a la encuesta elaborada por el INDEC el 65,1% estiman que el ritmo no cambiará, mientras que el 20,9% opinó que habrá una baja y el 14% restante dijo que aumentará.

Entre las causas principales que se correlacionan con la menor expectativa de crecimiento en el nivel de actividad aparecen: la caída en el nivel de actividad económica (36,1%) y a la falta de obras privadas (25%) y un (11%) a la inestabilidad de precios.

***Es dable reconocer que la información esta sesgada al primer bimestre del año y no se condice de la misma forma con la evolución creciente del nivel e actividad económica que se comienza a afirmar a partir del mes de marzo y abril por lo tanto es de esperar que en los próximos meses cu8ando se reciba la información proveniente de las encuestas referidas a dichos meses la tendencia se acentúe hacia un mejora sustancial de estos guarismos.***

### Personal ocupado

Los empresarios que se dedican a las obras privadas prevén en cuanto a la cantidad de personal ocupado, tanto permanente como contratado, que no habrá cambios el 77,8%, el 18,5% que se reducirá la dotación y el 3,7% que aumentará. Dentro del las empresas que se dedican a obras públicas, el 62,8% estimó que no habrá cambios, el 25,6% cree que disminuirá y el 11,6% restante que se incrementará la cantidad de personal. Al considerar como cubrir la demanda de personal por partes de las empresas, el 11,1% de los empresarios que se dedican a las obras privadas manifiestan dificultades, mientras que para los que realizan obras públicas el porcentaje es de 11,6%.

### Créditos

Respecto a la evolución de las necesidades crediticias de las empresas, el 48,2% de las que se dedican a obras privadas dicen no tomar créditos, el 29,6% no variarán, el 14,8% que ellas aumentarán y el 3,7% que disminuirán. Por otra parte, quienes se dedican a obras públicas, el 40,5% cree que no variarán, el 38,1% que aumentarán y expresó no tomar crédito el 16,7% que disminuirán. Estas necesidades se canalizan principalmente a través del sistema bancario, dentro del mismo el 77,4% de las empresas que realizan obras privadas encuentran financiamiento, fundamentalmente en bancos privados nacionales, en cambio el 90% de quienes realizan obras públicas recurren a bancos para financiarse.

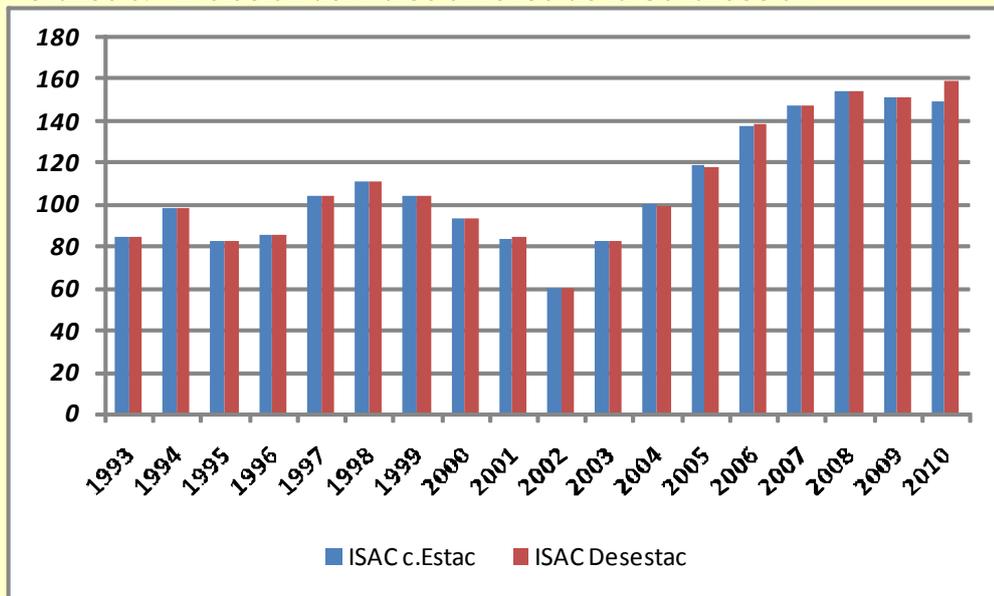
### DEL ANÁLISIS DE REPORTE ECONÓMICO SE DESPRENDE QUE:

**“EN LA MEDIDA QUE NO SE REACTIVE EL CREDITO HIPOTECARIO DE LARGO PLAZO Y PERSISTA LA INCERTIDUMBRE MACROECONÓMICA EL MERCADO DE ALQUILERES SE VERÁ FAVORECIDO COYUNTURALMENTE INCREMENTANDOSE LA OFERTA Y NO REGISTRANDO UNA TENDENCIA CRECIENTE EN PRECIOS VIENDOSE FAVORECIDA LA DEMANDA.**

El INDEC en su informe mensual de coyuntura del sector de la construcción señala que 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 febrero pasado bajas del 1,9% con respecto al mes anterior y del 3% con relación a igual mes del año anterior.

La superficie cubierta autorizada acumulada durante los primeros dos meses del año registra una baja del 3,9% con respecto al mismo período del año anterior. La baja registrada en febrero en la superficie cubierta autorizada, esta impulsada fundamentalmente por los datos registrados en la Ciudad de Buenos Aires.

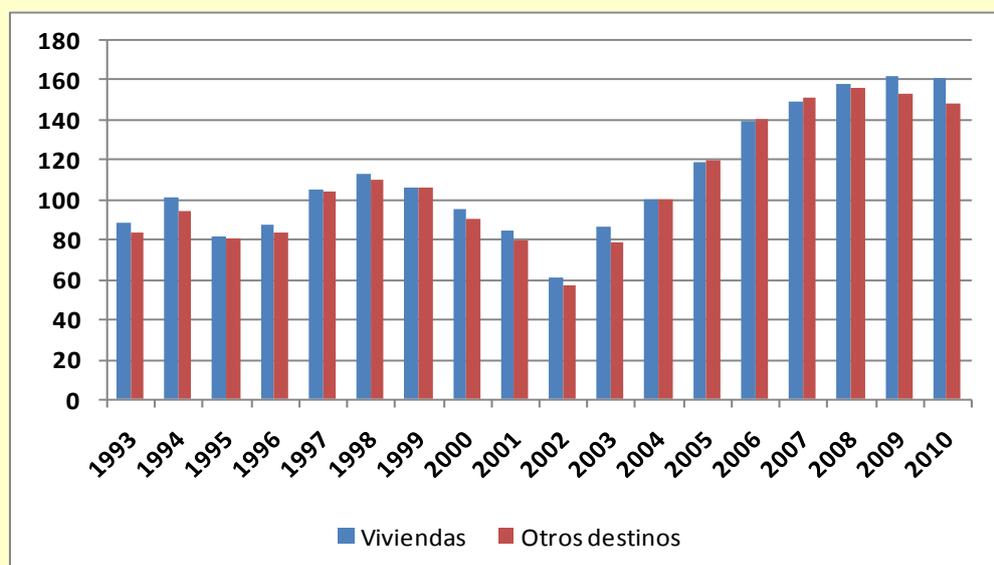
**Gráfico 3.- Evolución del índice Sintético de la Construcción**



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC.

Por otra parte se observa en el siguiente gráfico, se observa la evolución del índice de la construcción de edificios para vivienda u otro destino. Del mismo se desprende un amesetamiento en los últimos dos años en el caso de las edificaciones con destino a viviendas y un descenso moderado pero firme para aquellas construcciones con otro destino.

**Gráfico 4.- Evolución del índice Sintético de la Construcción de Edificios**



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC.