



INFORME DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

La Construcción se desacelera en forma leve

El primer trimestre del año 2009 la construcción evidencia una caída del 1,3% respecto al mismo trimestre del año anterior (ver gráfico1). La retracción registrada en los despachos de cemento principal insumo de este sector, fue en igual periodo del 6,2%. No obstante en otros insumos existen para el primer trimestre datos positivos.

Staff de Reporte Económico

Lic. Alejandro Banzas

(Economista Jefe)

Economistas y Profesionales

Lic. Cecilia Alvis

Lic. Sergio Burlando

Dr. José M.Krause Mayol

Sr. Xavier Lambruschini

Por su parte, si se analizan las variaciones del primer trimestre del año en su conjunto en relación a igual período del año anterior, se observan subas del 38,6% en asfalto, 21,9% en pisos y revestimientos cerámicos, 20,1% en Ladrillos huecos y 7% en pinturas para construcción, en tanto que se registran bajas del 16,3% en hierro redondo para hormigón y del 6,2% en cemento.

Por otra parte, la superficie a construir registrada por los permisos de edificación para obras privadas en una nómina representativa de 42 municipios registró al analizar el valor acumulado durante el primer trimestre de este año una baja del 16,1% en comparación con igual período del año 2008.

Del resultado de la encuesta cualitativa que realiza el INDEC a empresas del sector construcción surgen algunos hechos relevantes respecto a las perspectivas para los próximos meses:

- ✓ En el caso de las empresas que hacen principalmente obras privadas, el 57,1% opinó que la actividad no cambiará en abril con respecto al mes anterior, el 39,3% estimó una disminución de la misma, mientras que el 3,6% restante dijo que aumentará.
- ✓ En el caso de las empresas dedicadas fundamentalmente a las obras públicas, el 64,3% estimó que la actividad no cambiará, mientras que el 23,8% opinó que habrá una baja y el 11,9% restante dijo que aumentará.
- ✓ Los empresarios del sector que realizan obras privadas, estimaron que la disminución de la actividad se debe principalmente a la caída de la actividad económica (39,4%), a la falta de inversión en obras privadas (24,2%), falta de créditos (12,1%), entre otras razones. En el caso de los dedicados a la obra pública, éstos estimaron que la baja de la actividad se debe fundamentalmente a la caída de la actividad económica (30,8%), a la ausencia de obras públicas (25,1%), y a la falta de inversión en obras privadas (16,6%), entre otras causas

Contacto

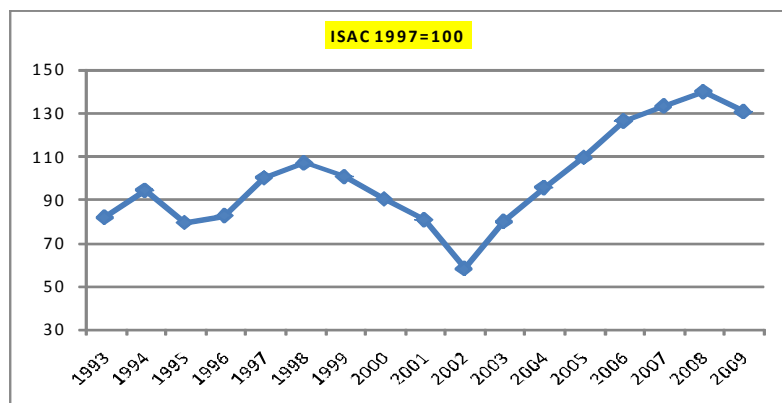
info@reporte económico.com.ar

A pesar de la fuerte presencia del Estado en la obra pública el sector de la construcción empieza a manifestar una tenue retracción.

PARA

REPORTE ECONÓMICO

"La actual falta de financiamiento para la compra de viviendas es claramente visible si comparamos los datos las viviendas escrituradas en relación a las viviendas hipotecadas de otros períodos".



La actualidad del Mercado Inmobiliario

“El estado recesivo que vive hoy el mercado inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tiene orígenes multicausales, ya que no puede solo atribuirse a la crisis internacional”.

Que el sector inmobiliario está en crisis, es un dato que ningún player de real estate local puede, ni quiere negar. Con información del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires la compra-venta de inmuebles en la Capital Federal se contrajo en febrero casi 16% en comparación con enero. Se realizaron 2.519 actos de escrituración de viviendas, los cuales acusaron sendas contracciones de 53,6% en comparación con un año atrás y 2,1% respecto de enero. **El valor promedio de escrituración fue de U\$S 69.613 por acto, exhibiendo una disminución de casi 9.000 dólares.** En lo que concierne a cantidad de escrituras, en el primer bimestre 2008-2009, se observa un descenso del 47,6% (5.092 en 2009 contra 9.727 en 2008).

De igual modo si se miden los montos, la caída es del 46,2% (\$1.351.752.324 en 2009 contra \$2.510.384.454 en 2008). De estas cifras, surge un valor promedio por escritura de \$265.466, equivalente a U\$S 75.847, que significó un modesto aumento del 2,9%, en pesos y una disminución de 7,3%, en dólares por el incremento del tipo de cambio. Ya en el año 2008, tuvimos el primer dato fehaciente que mostraba una luz amarilla que se encendía en el semáforo de este mercado, por primera vez desde el año 2001 disminuía un 1,3% el total de las escrituraciones en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Bs. As. (2007-2008), mientras que los permisos de construcción y los metros cuadrados construidos cayeron un 31,4% en el mismo periodo.

El estado recesivo que vive hoy el mercado inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tiene orígenes multicausales, ya que no puede solo atribuirse a la crisis internacional, sino que resulta de la sumatoria de un conjunto de factores que interactuaron de manera progresiva y que trataremos de desarrollar en forma breve a continuación:

✓ LA AUSENCIA DE FINANCIAMIENTO

En el año 2007 comenzó y se consolidó durante el 2008 un mayor y sostenido incremento en el nivel de precios, independientemente de las mediciones del INDEC, confirmadas a partir de las mediciones efectuadas por las provinciales, por citar algunos. Este escenario, sumado a la incertidumbre generada por los conflictos con el sector agropecuario, repercutió de manera desfavorable en el sistema financiero que se tradujo en un aumento la tasa de interés tanto en las tasas pasivas como en las activas. La necesidad de un mayor nivel de remuneración a los ahorristas, tuvo como objetivo no solo evitar el menor volumen de plazos fijos, asegurando un buen ratio de liquidez, sino evitar que los ahorristas fueran tentados a posicionarse en otras instrumentos de inversión, lo que repercutió en el segmento de hipotecarios con la desaparición de los préstamos a tasa fija en pesos y a los primeros aumentos en los concertados a tasa variable.

Por otro lado, las entidades bancarias para evitar mayores riesgos con los créditos hipotecarios, redujeron los porcentajes de financiación sobre los valores de venta de las propiedades y los márgenes de afectación para el pago de las cuotas, lo que hizo casi imposible a sectores de ingresos medios acceder a un crédito para la compra de la primera vivienda.

A modo de ejemplo, una familia que desee comprar una vivienda en nuestra ciudad de U\$S 75.000 (2 ó 3 ambientes de acuerdo a la zona escogida) gestionando un préstamo hipotecario en las mejores condiciones de mercado por un monto de \$ 180.000 (hasta el 65% del precio de tasación) tendría que pagar 240 cuotas, con una tasa de interés variable, de \$ 2.750 y debiendo demostrar el grupo familiar un ingreso promedio de \$ 9.500.

La actual falta de financiamiento para la compra de viviendas es claramente visible si comparamos los datos las viviendas escrituradas en relación a las viviendas hipotecadas de otros periodos. Para ello evaluaremos el año 1994 (mayor incidencia del financiamiento) el año 2001, en el que comenzó la crisis bancaria y financiera en nuestro país y el último dato disponible.

DEL ANÁLISIS DE REPORTE ECONÓMICO SE DESPRENDE

QUE: “La actual falta de financiamiento para la compra de viviendas es claramente visible si comparamos los datos de las viviendas escrituradas en relación a las viviendas hipotecadas de otros periodos”.

Año	Escrituraciones Totales	Hipotecas Totales	Participación en el financiamiento Bancario
1994	97.711	33.884	34,67%
2001	78.762	20.353	25,84%
2008	96.725	7.662	7,92%

Fuente: Cámara Inmobiliaria Argentina.

El año pasado la economía doméstica se caracterizó por un proceso de desaceleración de las tasas de crecimiento observadas en años anteriores que se potenció a partir del conflicto entre el gobierno nacional y el sector agropecuario. Sin lugar a duda entre los sectores indirectamente perjudicados por la extensión del conflicto fue el sector inmobiliario. Cabe señalar, que durante años los años de bonanza y alta rentabilidad para el sector agropecuario, parte de los excedentes producidos fueron destinados a la inversión inmobiliaria, ya sea para destinar al alquiler, como para uso propio.

Otra de las causas que impactó de lleno en el sector estuvo dada por la incidencia tributaria en la actividad tanto por el lado de la oferta como por el lado de la demanda. En efecto, este tema tiene distintas vertientes que inciden en el aumento de la suma que debe disponerse al momento de acceder a la compra de una vivienda vivienda. Uno de los impuestos es el de sellos (2,5% del valor de escrituración compartido entre comprador y vendedor) o para el vendedor el I.T.I. (impuesto a la transferencia de inmueble 1,25 % del precio de venta). Por otro lado tenemos los rentistas, que pagan los impuestos nacionales a las ganancias y bienes personales y al mismo tiempo los municipales como el impuesto a los ingresos brutos. A lo ya descripto se suma al aumento de controles y regulaciones como por ejemplo el cambio en a la exención del I.T.I. que antes declarativo y ahora requiere un trámite en la A.F.I.P.

En el año 2008, la A.F.I.P. puso en vigencia un nuevo régimen informativo el C.O.T.I. (Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles), que obligaba a los vendedores e inmobiliarios a informar la venta de los inmuebles de valores superiores a \$300.000.- antes de su publicación. El objetivo perseguido por el ente recaudador era una finalizar con la vieja práctica de los compradores de escriturar por un valor menor al de la venta, a fin de pagar menos impuestos. Esto produjo una retracción inicial de la oferta.

✓ **EI IMPACTO DE LA CRISIS INTERNACIONAL**

En este marco, el mundo se convulsionaba precisamente a partir del estallido de una burbuja de activos, esta vez ligada a la titulización de hipotecas de sectores de alto riesgo crediticio en el mercado estadounidense. Todos los argentinos leíamos y veíamos en los principales medios los efectos producidos por la crisis de las hipotecas sub-prime en los Estados Unidos, lo que generó una caída en los precios de las viviendas del orden del 5 al 30%, de acuerdo a los distintas zonas, generándose un efecto domino en los mercados europeos. **La expectativa latente en los inversores y potenciales compradores argentinos es que este mismo comportamiento repercuta en nuestro mercado, lo cual generó un mayor párate en la venta de propiedades.**

El primero de los factores que puede ayudar a una rápida recuperación de nuestro mercado inmobiliario, es la reaparición del crédito hipotecario, lo que permitiría nuevamente el acceso a los sectores medios a la vivienda. Pero estos "nuevos préstamos hipotecarios", no deben tener las características que se ofrecen en la actualidad, ya que por el fondeo de corto plazo del que disponen los Bancos (mayormente proveniente de plazos fijos, cajas de ahorro y cuentas corrientes) ejerce mayor riesgo de descalce para las entidades y a consecuencia de ello muchas de ellas son reticentes a prestar. **Se debería alentar el fondeo de largo plazo (provenientes del ANSES, titulización, fondos de inversión específicos, etc.) que deben aplicarse en forma conjunta de modo de contribuir a disminuir las tasas de interés que ofrecen los Bancos.** Bajo una política integral de vivienda debe alentarse la acción del Estado a través de los fondos del F.O.N.A.V.I. y los institutos de la vivienda para atender a los sectores de bajo recursos, como así también definir una postura en cuanto al rol del Banco hipotecario hoy en manos privadas.

En otro orden, y en el plano de análisis del corto plazo, bajo un mercado que tiende a un menor nivel de actividad, es necesario un cambio de actitud de algunos de los corredores inmobiliarios, que muchas veces sabiendo que las contraofertas son cada vez mayores, incrementan los valores, o para tener más propiedades en su cartera sobretasa hasta un 20% el valor de los inmuebles.

Por último, los desarrolladores y constructores tendrán que reconsiderar los "grandes proyectos", estudiando la factibilidad de cada emprendimiento de acuerdo a las necesidades de cada zona de la ciudad. Existen necesidades objetivas de infraestructura en la ciudad y un debate permanente sobre la urgencia de una política de urbanización de villas de emergencia que conspira contra la equidad social al mismo tiempo que evita un mejor desarrollo de la ciudad.

Estadísticas del Mercado Inmobiliario y del Sector Construcción

BARRIO	Variación 2007	Variación 2008
Palermo Freud	15 %	9%
Flores	3%	10%
Palermo Nuevo	11%	11%
Belgrano-Colegiales	8%	17%
Caballito-Centro	9%	17%
Palermo Hollywood	10%	17%
Recoleta	8%	18%
Cañitas-imprensa	18%	18%
Puerto Madero	13%	21%
Palermo Soho	18%	21%
Belgrano R	22%	22%
Villa Urquiza	11%	24%
Almagro	16%	24%

Fuente: Reporte Inmobiliario

Período	ISAC con estacionalidad	Componentes del ISAC				
		Edificios		Construcciones	Obras	Otras obras de
		Para vivienda	Otros destinos	petroleras	viales	infraestructura
1993	81,5	84,3	79,9	61,0	78,4	80,3
1994	94,1	96,6	90,6	94,6	89,6	89,4
1995	79,3	77,9	76,9	113,5	75,9	76,9
1996	82,5	83,7	80,2	92,5	79,6	76,7
1997	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	106,7	107,5	105,9	92,1	112,4	106,4
1999	100,3	101,6	102,2	64,2	103,5	104,7
2000	90,1	91,1	87,1	98,1	86,1	88,6
2001	80,6	80,4	76,5	106,9	78,0	77,9
2002	57,8	58,0	54,4	83,5	48,9	56,2
2003	79,6	82,0	75,6	96,9	64,1	75,0
2004	95,4	96,1	92,7	116,6	85,4	92,5
2005	109,2	108,4	109,5	121,7	102,4	111,1
2006	126,3	125,4	130,6	125,2	114,9	131,9
2007	133,0	130,9	139,8	129,0	121,9	141,9
2008	139,7	139,0	146,4	133,9	122,8	145,7
Ene-09	132,0	134,7	133,7	109,9	121,7	131,0
Feb-09	128,4	134,0	128,2	85,6	120,9	123,5
Mar-09	130,8	135,5	133,4	71,3	125,3	132,6

Fuente: INDEC