

Son muy pocos los que pueden acceder a un crédito hipotecario, es por ello que el Estado y el sector privado deben trabajar en forma conjunta. Por **Alejandro Banzas**

El déficit de vivienda: los límites del mercado

► Si uno desglosa el stock de préstamos hipotecarios informado habitualmente por el BCRA, el 57% corresponde al financiamiento estrictamente para vivienda, mientras que el 43% restante es con destino diverso –principalmente para empresas–.

En lo que va del año 2010 se observó un modesto crecimiento del stock de préstamos hipotecarios para vivienda, como resultado del repunte incipiente que registra la economía. Conviene repasar algunos números que muestran a las claras dónde estamos parados a la hora de hablar del financiamiento hipotecario con destino a vivienda. El total representa apenas el 1,7% del PIB y en lo que respecta a vivienda estrictamente el 1,0%, esta relación confirma que es un mercado débil y no contribuye a poder impulsar la adquisición de una vivienda a través del financiamiento bancario.

La evolución del stock de préstamos hipotecarios durante el año 2009 y lo que va del año 2010 fue abastecido de ciertas operaciones comerciales a empresas que toman como garantía real los bienes inmuebles que aportan las compañías. En consecuencia, el movimiento del crédito hipotecario para vivienda ha sido prácticamente nulo y dado el nivel de demanda de vivienda, no resulta inapropiado afirmar que el déficit de vivienda sólo puede ser menguado en los sectores de menores ingresos a través de las partidas que se destinan en los presupuestos nacional y provinciales, mientras que los sectores medios de la población quedan a merced de la posibilidad de calificar para un crédito o necesita de recursos propios o deben optar por el alquiler.

Un dato que pone de relieve las di-



LOS REQUISITOS PARA ACCEDER A UN CRÉDITO EN EL SISTEMA FINANCIERO NO SE CUMPLEN FACILMENTE,



LA INFLACIÓN Y LA MAYOR ACTIVIDAD HACEN SUBIR LAS PROPIEDADES AGRAVANDO EL PROBLEMA,

ficultades para satisfacer la demanda de vivienda vía el sistema financiero resulta al observar las principales barreras que mantiene este mercado: a) la imperiosa necesidad de estar en blanco a la hora de calificar para un préstamo b) las altas tasas de interés que redundan en una cuota inaccesible para la mayoría de los argentinos. c) 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.

Por otra parte, si se mira el stock de préstamos hipotecarios y se lo traduce a dólares, se observa que el crecimiento que se registraba en la medición en pesos disminuía drásticamente.

Un dato no menor al evaluar el comportamiento del stock de prés-

tamos hipotecarios y que también "ajusta las cifras" es el incremento en el valor del metro cuadrado en los últimos años (90% desde 2001 a la fecha). Estos datos 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 período 2003-2005, pero es justo destacar que en la crisis 2001-2002 había retrocedido 46%, por lo tanto el crecimiento desde el 2003 a hoy estaría en el orden del 44%, con lo cual se desprende que para la compra de una vivienda de igual tamaño es necesaria una mayor cantidad de dólares y en consecuencia esto señala que el incremento (en dólares) del stock de crédito es menos significativo aún.

Los precios

En 2010, la evolución del valor del metro cuadrado, según la visión de los agentes inmobiliarios, predice un crecimiento en el precio de las viviendas. En relación al segmento premium, los profesionales del sector anticipan un año 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 con pocos años de uso.

En general, sostienen que el primer tramo del 2010 se transitará con cierta estabilidad pero que luego comenzarán a registrarse aumentos. En primer lugar, porque la inflación elevará los precios de materiales y de la mano de obra, sumado a una estabilidad nominal de la paridad dólar-peso, que se traducirá en una depreciación real de la divisa. Si se observa el crecimiento de las escrituras efectuadas a lo largo del último

año, en la ciudad de Buenos Aires, no se condice con la cantidad de hipotecas efectuadas en el mismo período, lo cual habla a las claras que el sistema financiero está 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 4.242 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 vis a vis el valor de las propiedades, y tasas de interés que se aplican al financiamiento a la vivienda todavía en valores de dos dígitos. En efecto, de acuerdo a las ofertas del mercado bancario, y a modo de ejemplo, para una vivienda de U\$S 80.000 se necesita disponer del 25% inicial, U\$S 20.000 y el crédito otorgado por los 60.000 dólares restantes equivaldría 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%. Si el valor de la vivienda fuera de U\$S 65.000, se necesitaría disponer 16.250 dólares iniciales, y el crédito de 48.750 dólares generaría una cuota mensual de \$3.100, con una tasa fija a 20 años y un costo financiero total del 21,5%. Indudablemente, estas condiciones están vedadas para un sustantivo segmento de la población, lo cual significa que el mercado por sí sólo resulta ineficaz para resolver este duro flagelo que representa la compra de una vivienda y se debe planificar desde el Estado juntamente con el sector privado la instrumentación de proyectos que signifiquen darle prioridad a este tema.