

Martes 13 de Abril de 2010

# Los hipotecarios representan 1,7% del PIB

El volumen de préstamos para viviendas es sólo del 1%. En lo que va del año hubo una leve alza de la oferta, pero está lejos de solucionar el problema habitacional de la clase media.

**Por Gabriela Origlia**

En lo que va del año se registra una leve alza en el stock de préstamos hipotecarios, aunque todavía está lejos de alcanzar los niveles para impulsar una masiva compra de viviendas en el segmento medio de la sociedad. El volumen de estos préstamos representa el 1,7 por ciento del PIB y cae al uno por ciento si se considera los que sólo son para viviendas. Según Alejandro Banzas, de Reporte Inmobiliario, los datos confirman que es un mercado “débil y no contribuye a poder impulsar la adquisición de una vivienda y tampoco hace foco en el desarrollo del sector de la construcción”. La evolución del stock desde enero de 2009 fue alimentada por operaciones comerciales a empresas que toman bienes inmuebles como garantía real. “En consecuencia, el movimiento del crédito hipotecario para vivienda es prácticamente nulo”, concluye el economista.

En la Argentina, el déficit habitacional es de alrededor de 3 millones de unidades (la cifra es una proyección de los 2,6 millones del censo de 2001) y las perspectivas son de una profundización ante la carencia de financiamiento. Hubo un salto importante en la oferta de hipotecarios en el 2006-2008 y, desde entonces, comenzó un marcado descenso.

Los principales problemas para una expansión de la demanda de las líneas que existen son los mismos desde hace tiempo: estar en blanco en el trabajo para calificar ante el banco; altas tasas de interés que redundan en una cuota inaccesible para la mayoría de los argentinos y necesidad de contar con, al menos, un 25 por ciento del valor de la vivienda como ahorro previo para que el banco termine cubriendo el 75 por ciento restante.

Banzas explica que el incremento en el valor del metro cuadrado también pesa porque desequilibra la balanza entre ingresos de la población y precios de los inmuebles. Si la cuenta se realiza en dólares, los indicadores marcan que el mejor momento fue entre 2003 y 2005, ya que en la crisis de 2001-02 los precios habían hasta 46 por ciento. Desde 2003 hasta hoy la revalorización acumula un 44 por ciento, “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 el incremento en dólares del stock de crédito es menos significativo aún”.

***En la Argentina, el déficit habitacional estimado es de alrededor de 3 millones de unidades.***

***La suba del m<sup>2</sup> pesa porque desequilibra la balanza entre ingresos de la gente y precios de los inmuebles.***

Martes 13 de Abril de 2010

## Brecha creciente

---

Desde Reporte Económico alertan que por la suba de precios en los inmuebles que se espera para este año, los problemas de acceso al financiamiento están lejos de solucionarse. Afirman que, después de unos primeros meses estables, con el incremento en el número de operaciones “comenzarán a registrarse aumentos”.

Para graficar que, aún con algunos bancos que dinamizaron sus ofertas de hipotecarios, el mercado sigue siendo escaso, apuntan que mientras que el promedio mensual de escrituras en la Capital Federal en los últimos 12 meses fue de 4.242, las hipotecas representaron 384 (9,4 por ciento).

“Esto es el resultado de la escasa participación del financiamiento bancario por 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”.