



INFORME DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

Retrocede el financiamiento hipotecario en el marco de un sustantivo déficit de vivienda.**Cuadro 1. Evolución de los distintos segmentos Hipotecarios****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

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	8.068	18.676
Var.09/08	29	716	745
Var % 09/08	0,3	9,7	4,2
Var. 09/03	5.092	4.267	9.359
Var % 09/03	92,3	112,3	100,5

Fuente: Elaboración propia en base al BCRA.

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 2009 se observa un claro retroceso del stock de préstamos hipotecarios para vivienda como resultado del ciclo recesivo que atraviesa la economía. A pesar de los anuncios presidenciales en materia de financiamiento a través de la operatoria de cédulas hipotecarias, bajo la tutela del banco privado BHS.A., evidentemente las estadísticas demuestran que tampoco han podido “mover el amperímetro”. El volumen de préstamos hipotecarios representa apenas el 1,8% del PIB y en lo que respecta a vivienda el 1,1%. 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 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.

Por otra parte, los precios de los inmuebles durante el año 2009 se mantuvieron estables respecto al año anterior y acompañó en forma tenue el alza del valor de la divisa en la primera parte del año. La demanda de inmuebles se retrajo a consecuencia de la falta de crédito, de la suba del dólar (+11%). A pesar que el salario promedio alcanzó una suba del 14,8%, levemente por encima del alza del dólar, la recuperación resulta por demás exigua como para alentar una recuperación del poder de compra del salario en términos del valor del metro cuadrado como para que el sector retome un sendero de crecimiento importante. En la medida que se produzca un atraso en el valor del tipo de cambio y una recuperación en el salario nominal, las posibilidades de acceso a la compra de vivienda mejoran, lo cual es necesario que se consolide en un escenario de menores tasas de interés y menor inflación.

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”.

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. A pesar que la construcción comenzó a vislumbrar un leve repunte, todavía no ha servido como para cambiar la ecuación de mayor demanda de trabajo. D

En efecto, durante el tercer trimestre, el número de trabajadores de la construcción registrados era de 379.403, con lo cual el sector tenía 4.066 empleados menos que en el segundo trimestre y 34.201 menos que entre julio y septiembre del 2008. La caída fue del 1,1% frente a abril/junio y del 8,8% frente al tercer trimestre del año pasado.

El número de trabajadores registrados fue, además, el más bajo desde los últimos tres meses del 2007.

Por otra parte, los datos de despachos al mercado interno de los insumos de la construcción que informa el Indec en el mes de octubre registraron variaciones dispares con respecto al mes de setiembre pasado, observándose aumentos del 9,5% en cemento, 7,5% en asfalto y 0,3% en hierro redondo para hormigón y bajas del 4,3% en pinturas para construcción, 2,1% en ladrillos huecos y 1,8% en pisos y revestimientos cerámicos.

En la comparación de los datos de octubre de este año respecto a igual mes del año anterior se registraron subas del 15,3% en ladrillos huecos, 9,1% en pinturas para construcción y 8,4% en pisos y revestimientos cerámicos. En tanto, se observaron en esta comparación bajas del 10% en hierro redondo para hormigón, 4,6% en asfalto y 0,9% en cemento.

Por su parte, si se analizan las variaciones del acumulado durante los primeros diez meses del año en su conjunto en relación a igual período del año anterior, se observan aumentos del 34,1% en asfalto, 13,2% en pinturas para construcción, 8,5% en ladrillos huecos y 2% en pisos y revestimientos cerámicos. En tanto, se registraron bajas del 11,9% en hierro redondo para hormigón y del 6,1% en los despachos de 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.

El Presupuesto de la Nación recientemente aprobado en el Congreso Nacional prevé para el año 2010 un incremento importante del 21.2% sobre el actual para la inversión pública, lo que nos permite proyectar que la obra pública continuará de manera activa con el consecuente beneficio para toda la sociedad. A los 42.000 millones previstos en el presupuesto, se agregan 7000 millones del ANSES previstos en el programa de Obras para todos los argentinos en el año próximo. Como estos valores la obra pública alcanzará el 4% del Producto Bruto Interno un logro inimaginable en el año 2001 cuando no llegábamos al 0.5%.

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”.

La Construcción a la espera de la recuperación

El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) registró para el mes de Octubre incrementos, si se lo compara con el mes de Setiembre, de 2,4% en la serie con estacionalidad y del 1,8% en la serie desestacionalizada.

De la comparación interanual se desprende que él mismo, evidenció variaciones positivas de 2,2% y de 0,3% tanto en términos desestacionalizados como con estacionalidad. En el valor acumulado durante los diez primeros meses del año en la serie con estacionalidad, se ve una baja de 2,4% con respecto a igual período del año anterior.

Las ventas al sector de los insumos considerados para la elaboración del indicador en el mes bajo análisis mostraron, como en meses anteriores, variaciones dispares respecto al mes anterior, evidenciándose aumentos de 9,5% en cemento, 7,5% en asfalto y 0,3% en hierro redondo para hormigón, en tanto las disminuciones se dieron en pinturas para la construcción 4,3%, ladrillos huecos 2,1% y en pisos y revestimientos cerámicos 1,8%. De la comparación de los datos del mes de octubre del corriente, respecto a igual mes de 2008, se observan subas en ladrillos huecos de 15,3%, en pinturas para la construcción de 9,1% y en pisos y revestimientos cerámicos de 8,4%, en la misma se registraron bajas de 10% en hierro redondo para hormigón, 4,6% en asfalto y del 0,9% en cemento.

En la **encuesta cualitativa del sector de la construcción**, se consultó a las firmas sobre las expectativas que tienen respecto al mes de noviembre, obteniéndose opiniones diferenciadas en cuanto al ritmo de actividad, teniendo un mayor optimismo entre las empresas que realizan principalmente obras públicas. En estas últimas están realizando obras el 100%, en tanto que las empresas que se dedican a las obras privadas el 93,3%.

Entre los empresarios que realizan obras públicas el 46,7% opinó que la actividad no cambiará en noviembre respecto a octubre, el 42,2% estimó una disminución, mientras que el 11,1% expresó que aumentará. Al decir de los mismos, la baja en la actividad se debe principalmente a la caída en la actividad económica (27%), a la ausencia de obras públicas (21,4%), a la inestabilidad de los precios (14,5%) y a la falta de inversión en obras privadas (14,4%), entre otras causas. Entre los que se dedican a las obras privadas el 56,7% dijo que la actividad no cambiará, el 40% consideró una disminución y el 3,3% restante, que aumentará. Éstos estimaron que las causas de la baja en la actividad se deben a la caída en la actividad económica (23,1%), a la falta de inversión en obras privadas (20%), a la inestabilidad de los precios (20%) y a la ausencia de obras públicas (13,8%) entre otras razones.

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 76,7%, el 20% que se reducirá la dotación y el 3,3% que aumentará. Dentro de las empresas que se dedican a obras públicas, el 60% estimó que no habrá cambios, el 33% cree que disminuirá y el 6,7% restante que se incrementará la cantidad de personal. Al considerar como cubrir la demanda de personal por partes de las empresas, el 10% de los empresarios que se dedican a las obras privadas manifiestan dificultades, mientras que para los que realizan obras públicas el porcentaje es de 13,3%.

Créditos

Respecto a la evolución de las necesidades crediticias de las empresas, el 41,5% de las que se dedican a obras privadas dicen no tomar créditos, el 24,1% no variarán, el 17,2% que ellas aumentarán y el 13,8% que disminuirán. Por otra parte, quienes se dedican a obras públicas, el 42,3% cree que aumentarán, el 33,3% que no variarán, el 13,3% expresó no tomar crédito y el 8,9% que disminuirán. Estas necesidades se canalizan principalmente a través del sistema bancario, dentro del mismo el 76,2% de las empresas que realizan obras privadas encuentran financiamiento, fundamentalmente en bancos privados nacionales, en cambio el 96,5% de quienes realizan obras públicas recurren a bancos para financiarse.

“El estado recesivo que vive hoy el mercado inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tiene orígenes multicausales, y trasunta en una baja de precios de perspectivas inciertas”.

**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 mercado inmobiliario en la Ciudad de Bs.As.

Los datos de la cantidad de escrituras de compraventa realizadas en el mes de agosto de 2009. El informe se refiere a escrituras autorizadas por escribanos de la Ciudad de Buenos Aires sobre inmuebles ubicados en esta demarcación.

Actos de escrituras de compraventa **5.328** Monto involucrado **\$1.884.161.497,21**

El monto involucrado en las escrituras de compraventa de inmuebles aumentó un **45,46%** respecto del mismo mes del año anterior. Si se lo compara con el mes de julio de 2009, se evidencia un ascenso del **53,71%**. Con respecto a la cantidad de escrituras, las operaciones bajaron un **6,64%** respecto del mismo mes de 2008, y registraron una suba del **26,35%** si se lo compara con julio de 2009.

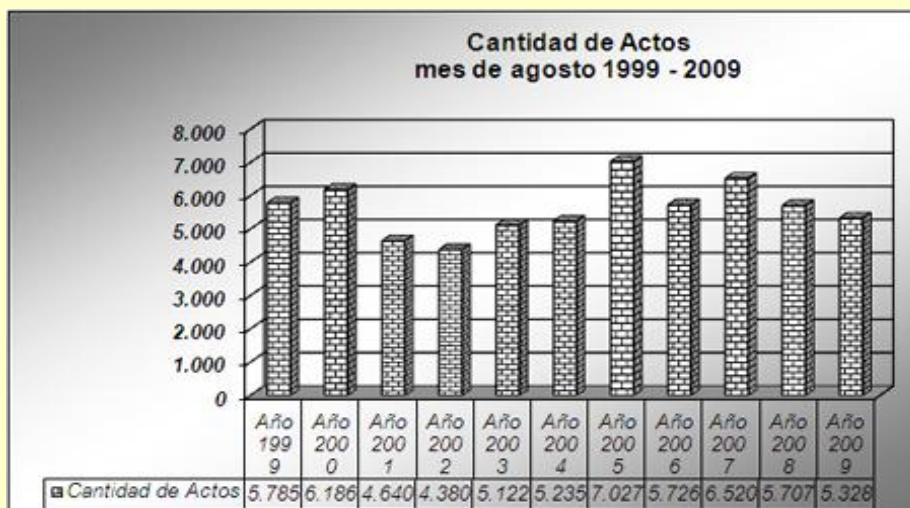
Si se comparan los primeros ocho meses 2008-2009, se obtiene un descenso del **34,18%** (29.892 en 2009 contra 45.418 en 2008) en lo que respecta a cantidad de escrituras. Si se miden los montos, la caída es del **18,18%** (\$8.827.761.413,09 en 2009 contra \$10.790.213.149,90 en 2008).

GRAFICO 1 – CANTIDAD DE ESCRITURAS CIUDAD DE BUENOS AIRES



Fuente: Colegio de Escribanos de CABA

GRAFICO 2 – CANTIDAD DE ACTOS CIUDAD DE BUENOS AIRES

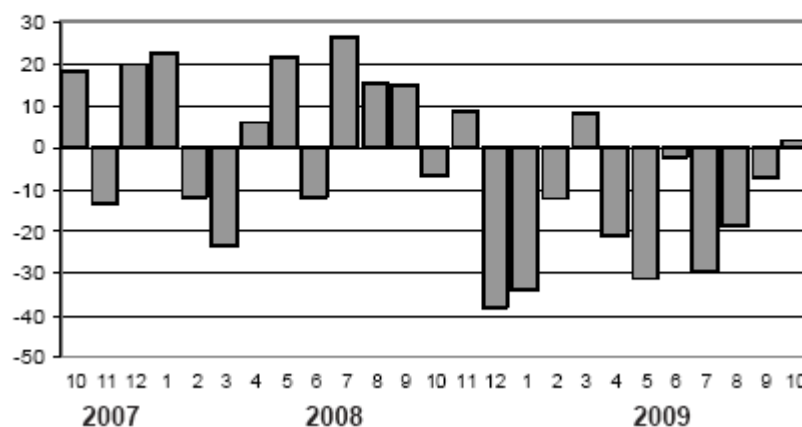


ESTADÍSTICAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Período	ISAC	Componentes del ISAC				
	con estacionalidad	Edificios		Construcciones	Obras	Otras obras de
		Para vivienda	Otros destinos	petroleras	Viales	Infraestructura
1993	81,5	84,3	79,9	61	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	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
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	121,9	141,9
2008	139,7	137,6	146,4	132,4	121,3	145,7
2009 *	135,7	139,0	134,5	86,8	127,3	138,3

Fuente: INDEC

Gráfico 3. Superficie cubierta autorizada por los permisos de edificación en 42 municipios. Variación porcentual respecto a igual mes del año anterior



Fuente. INDEC.