

El crédito hipotecario y el blanqueo son los motores del mercado inmobiliario

Los especialistas indican que las líneas Procrear y la nueva del Banco Nación pueden mover el mercado. Alertan por suba de los alquileres.

por [Mariano D Arrigo](#)

El mercado inmobiliario no se tomó vacaciones. Especialistas resaltan que en enero y febrero se mantuvo el alza en las operaciones de compra venta que comenzó a fines del año pasado, apuntalado en Rosario por el plan Procrear y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por el blanqueo. De todas maneras advierten que la recuperación del crédito hipotecario es "a mediano plazo" _quizás impulsado por las nuevas propuestas lanzadas por la banca pública en los últimos días_ y alertan que los alquileres podrían aumentar más que los salarios y la inflación.

El director del Observatorio Inmobiliario de Rosario, Carlos Rovitti, afirmó que desde noviembre se registra "un movimiento interesante" en el mercado. "Se ha comenzado a mover el segmento de la vivienda propia", planteó, y explicó: "Aparecen en escena el nuevo Procrear y los créditos del Banco Nación, que tienen buenas tasas y requisitos no tan excesivos".

Los compradores apuntan a viviendas de entre un millón y medio y dos millones de pesos: departamentos de hasta 30 años de antigüedad en el micro o macro centro y casas ubicadas en los barrios.

En la misma línea, Damián Tabakman, rector de ON Real Estate, observó en el primer bimestre de 2017 "un claro repunte con respecto a un año atrás en materia de escrituras", aunque resaltó que hace un año el mercado estaba reacomodándose luego del levantamiento del cepo cambiario.

En enero de 2017 (último dato disponible) se registraron en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de acuerdo al Colegio de Escribanos de esa jurisdicción, unas 3.425 escrituras de compraventa contra las 1.898 rubricadas en el primer mes de 2016. Según Tabakman, el rebote actual es producto del blanqueo de capitales, que en su opinión "ha traído algún aire fresco al

mercado". Esta mejora se observa especialmente en el segmento más alto, y todavía no alcanza a los estratos medios y bajos.

Rovitti también confió en el impacto positivo del sinceramiento fiscal como vehículo de la inversión. En este sentido, señaló: "Hemos hablado con muchos clientes y muchos van a resguardar capital a través del ladrillo".

El inversor, detalló el ex presidente de la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario, busca unidades pequeñas _como monoambientes y departamentos de un dormitorio_ que resultan más fáciles para alquilar y vender.

Crédito

Sin embargo, como vienen advirtiendo desde el año pasado los especialistas, el blanqueo podrá inyectar fondos al mercado, pero no moverá demasiado el amperímetro. El dinamizador del rubro del ladrillo debe ser el crédito hipotecario.

Según relevó Ecolatina en base a datos del Banco Central, el crédito hipotecario creció en 2016 con respecto a 2015; especialmente a partir de noviembre, cuando saltó de 58.303 millones de pesos a 60.033 millones. En diciembre se computaron préstamos por 63.287 millones; en enero, por 64.989 millones; y en febrero, por 66.414 millones.

Sin embargo, a pesar del crecimiento en términos absolutos, el porcentaje del crédito hipotecario en relación al PBI es cada vez menor: cayó del 0,85% del producto en el cuarto trimestre de 2015 al 0,70% en igual período de 2016.

Tabakman reconoció que la recuperación del crédito es "a mediano plazo" y avanza "al ritmo que lo permite la inflación". Según dijo "lamentablemente no es tan rápido", aunque evaluó que los funcionarios "están haciendo todo lo que hay que hacer, están trabajando bien".

Por su lado, Ariel D'Orazio, referente de la Concejalía Popular, planteó una visión más crítica. Sostuvo que no existe "un producto financiero útil para los trabajadores que quieran comprar su primera vivienda, las tasas están por encima del 20 por ciento y son a largo plazo, a 20 años".

Y agregó: "No soy optimista con respecto a la posibilidad de dinamismo de los créditos que existen hoy; a excepción que la banca pública tenga una política más activa, sino es imposible".

En este sentido, D'Orazio proyectó que el gobierno nacional "seguirá incentivando el crédito por la nueva modalidad del Procrear, que tiene una tasa atada a inflación y una tasa fija; el capital es bastante bajo y exige tener ahorro previo: el que no lo tiene está excluido".

En efecto, el sábado 11 de marzo el presidente Macri relanzó el Procrear, que pasó de la órbita de la Ansés a la del Ministerio de Interior. En esta etapa el gobierno busca entregar 150 mil soluciones habitacionales familiares a través de alguna de las cuatro líneas para compra y construcción de viviendas, con cuotas que en algunos casos serán de 2.500 pesos por cada millón otorgado, montos de hasta 1.650.000 de pesos por crédito y un plazo máximo de 30 años.

También el gobierno amplió el subsidio estatal hasta 400 mil pesos para cada crédito, al que no se accederá como hasta ahora por sorteo sino mediante un ránking.

De acuerdo a la información oficial las tasas irán de UVA (Unidades de Valor Adquisitivo, ajustadas por inflación) más 3,5% para los créditos del Banco Nación, hasta UVA más 8% para los créditos que otorguen otras entidades bancarias. Para participar de la nueva etapa del programa las familias deberán tener ingresos de 16.120 a 32.240 pesos.

El gobierno extendió hasta el último viernes la fecha para presentarse en ese programa para la línea "Solución Casa Propia" para comprar viviendas nuevas y usadas, pero extendió hasta mañana (3 de abril) la que permite construir en lote propio.

Según el Observatorio Inmobiliario de Rosario existen en Argentina "210 mil créditos activos, sobre una totalidad de 564 mil inscriptos" en las dos versiones del Procrear. "En la actualidad se están tramitando 174 mil créditos con amplias posibilidades de ser otorgados debido que cumplen con los requisitos básicos" añadieron.

En este marco, señalaron, en la provincia de Santa Fe se otorgaron alrededor de 26 mil créditos Procrear y cerca de 3.800 de otras entidades.

La semana pasada, se conoció que un total de 1.286 santafesinos fueron seleccionados por puntaje para tramitar un préstamo hipotecario Procrear. Esos datos corresponden a los meses posteriores a agosto de 2016, cuando se relanzó oficialmente la operatoria, tras los cambios propuestos por el gobierno de Cambiemos.

El número equivale al 23,46% de las 5.480 familias de toda la provincia de Santa Fe que se inscribieron para acceder al préstamo en alguno de los 15 bancos que ofrecen créditos para Procrear.

El programa registra un importante crecimiento: ya son 8.171 los santafesinos registrados para la tercera convocatoria que cerró el viernes. En la primera inscripción fueron sólo 3.061, que incluso bajaron a 2.419 en la segunda, en noviembre, dadas las dudas que generaba la actualización de las cuotas. Desde el sistema financiero estiman que este incremento estuvo motorizado por la incorporación del Banco Nación al programa y al lanzamiento de la nueva línea del BNA a 30 años de plazo.

Alquiler

Además, los profesionales se refirieron a la relación entre precios, alquileres y salarios; una carrera que ganó en 2016 la inflación, y por varios cuerpos.

Se trata de un problema que afecta a cada vez más personas: según datos del Observatorio Inmobiliario Nacional a nivel nacional entre 2001 y 2016 el número de propietarios bajó del 71 al 63 por ciento, mientras que el de inquilinos creció al 18%.

Según el Centro de Innovación de los Trabajadores (Citra), dependiente de la Universidad Metropolitana del Trabajo (Umet) la inflación trepó al 40,9 por ciento -el nivel más alto desde 1991- y las remuneraciones crecieron un 6,1 por ciento en promedio menos. En tanto, de acuerdo a datos de la Concejalía Popular en 2016 el alquiler de los departamentos de uno y dos dormitorios en distintos barrios rosarinos creció un 31 por ciento en promedio.

Para este año esperan una dinámica diferente. D'Orazio aseguró que "lamentablemente los alquileres van a crecer por encima de la inflación de 2017, todo indica eso", y destacó: "Todavía no hay datos concretos de cuánto van a crecer los salarios y los alquileres se siguen firmando con cláusulas indexatorias de hasta 30% para el segundo año".

Según el integrante de la Oficina Municipal del Consumidor ya se registran "consultas por rescisiones anticipadas, por no poder hacer cargo alquiler; son jóvenes que vuelven a vivir con sus padres por no poder afrontar gastos de mudanzas y comisiones, que desisten de la independencia que habían conseguido en años anteriores".

Rovitti, en tanto, constató una paradoja: para el inquilino el alquiler es caro, pero para el propietario es la menor renta de la historia en relación al valor de la propiedad.

Ante esto, desde el sector inmobiliario sugieren "ser prudentes" y "buscar un equilibrio entre propietario e inquilino para que no haya un desfase importante ni para arriba ni para abajo". Más que el índice general de precios, pondrán la lupa sobre el resultado de las paritarias. La referencia podría ubicarse entre "el 25 y el 30 por ciento, según cuán retrasado esté el alquiler".

Tabakman puso sobre la mesa otra variable: las tasas internacionales de referencia. "Con tasas crecientes, el inversor va a pedir más rendimiento", indicó.

Construcción

Después de derrumbarse 12,7 por ciento en 2016 con respecto a 2015 según el Indec, tanto desde el sector público como el privado apuestan a que la construcción sea en 2017 una de las locomotoras de la actividad económica.

En los primeros dos meses del año y según datos que difundió esta semana el Indec, la actividad de la construcción acumuló un retroceso del 2,9% comparado con el primer bimestre del año pasado y así, febrero acumuló 14 meses consecutivos de retroceso según los datos oficiales, con una caída mensual del 3,4%.

El rubro vivienda está más retrasado por la falta de crédito, aseguran desde el sector.

Franco Gagliardo, presidente de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC) de Rosario, ve "complicado" el panorama del subsector vivienda. "Los desarrollos inmobiliarios son para los segmentos medios para arriba; sigue en actividad pero se tiene que resolver el crédito para la vivienda. El gobierno

nacional está haciendo esfuerzos para que funcione, pero por el contexto económico es difícil que la gente se vuelque el crédito", afirmó.

En el mismo sentido, el secretario general de la Uocra Rosario, Carlos Vergara, advirtió que la construcción de vivienda en el primer bimestre de 2017 está en "stand by".

No obstante, Gagliardo consideró que el ladrillo es "una de las grandes salidas para invertir". En la comparación con otras inversiones financieras, evaluó el titular de la CAC, "en el corto plazo otras pueden competir, pero en el largo plazo es una de las mejores opciones".

Por el contrario, el subsector obra pública "está traccionando muy fuerte" en la región, resaltó Gagliardo, y detalló: "Existe un continuidad de lo que se venía haciendo el año pasado, con el gobierno provincial ejecutando obras viales, hidráulicas".

Por su lado, también repuntaron las obras privadas, sobre todo las vinculadas al sector agroexportador. "El sector volvió a invertir, hay un cambio en las condiciones y expectativas por las medidas tomadas por el gobierno nacional", indicó el referente empresario.

En este escenario, Vergara planteó que en el primer bimestre "se recuperó algo del empleo perdido el año pasado", sobre todo gracias a la obra pública y las inversiones de algunas empresas cerealeras.

Se trata de un alivio para un sector que finalizó el año con 404.565 puestos de trabajo registrados, un 4 por ciento menos que en diciembre de 2015.