

## Los créditos hipotecarios con viento en popa durante el primer semestre del año.

### Alcanzaron su valor máximo durante el período 2009-2017

A fines de junio de 2017 el Instituto de Economía de la Fundación UADE relevó los **precios de oferta de departamentos** en dólares en la Ciudad de Buenos Aires publicados en medios gráficos e Internet (Tabla 1).

Tabla 1: Precios Promedio de Oferta del M<sup>2</sup> de departamentos en dólares - a fines de junio de 2017(\*)

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	<b>3480</b>	3080	<b>3615</b>	3101
Palermo	<b>3473</b>	3135	<b>3290</b>	3193
Belgrano	<b>3296</b>	2944	<b>3244</b>	3144
Núñez	<b>3260</b>	2888	<b>3490</b>	3340
Villa Urquiza	<b>2843</b>	2685	<b>2710</b>	2546
Villa Crespo	<b>2787</b>	2410	<b>2827</b>	2698
Caballito	<b>2785</b>	2457	<b>2704</b>	2341
Almagro	<b>2708</b>	2276	<b>2682</b>	2431
Flores	<b>2342</b>	2059	<b>2335</b>	2375
Balvanera	<b>2243</b>	2044	<b>2333</b>	2281

(\*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas -UADE – con datos provenientes de medios gráficos e Internet.

Dentro de la muestra seleccionada, las unidades ubicadas en **Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez** presentaron, tanto en el segmento de las unidades nuevas como usadas, los valores más elevados. En tales zonas para el segmento "a estrenar", los precios rondaron entre los **US\$ 3480** (Recoleta) y los **US\$ 3260** (Núñez) el M<sup>2</sup>. Cabe destacar que, según las estimaciones del Instituto, el promedio simple del precio de oferta del M<sup>2</sup> para el conjunto de barrios relevados es **US\$ 2822 (mayor en un 8,2% respecto de junio de 2016) para los departamentos nuevos y US\$2501 para los usados (un 13,5% menor, en igual comparación de períodos).**

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Núñez, Palermo, Belgrano y Recoleta crecieron un 12,7%, 8,3%, 7,2% y 2,1% respectivamente en junio'17 respecto de junio'16. Por su parte, las unidades **usadas** registraron precios promedios en ascenso en Belgrano (16,5%), Núñez (12,1%), Recoleta (12,7%) y Palermo (12,7%) en igual comparación de períodos.

El mercado inmobiliario mantiene su ritmo alcista en junio de 2017 traccionado básicamente por el auge de los créditos hipotecarios. El desempeño favorable del sector está respaldado por el incremento en las operaciones de compra-venta y de los montos involucrados en las mismas. La cantidad de actos escriturales registró una suba aproximada del 41% en junio'17 respecto de igual período año anterior en tanto que los montos lo hicieron en 83% en dólares y 102% en pesos por diferencias en el tipo de cambio de acuerdo a la información suministrada por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

La tendencia favorable se visualiza también en función de otra medición: el primer semestre de 2017 registra un incremento del 43% en términos de cantidad de escrituras de compra-venta con respecto a igual período año anterior.

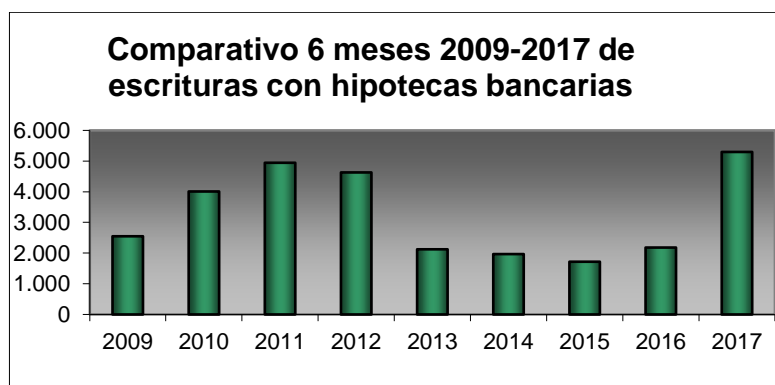
Una comparación de la distribución de los actos escriturales en la Ciudad de Buenos Aires segmentada por el monto de las operaciones para junio '17 y junio '16 muestra que se mantiene la tendencia registrada en el último informe: avanzan las que superan el millón de pesos alcanzando una representatividad de 65% del total (62% en abril '17 y 47,5% en junio '16). Las franjas más dinámicas fueron las que se ubicaron encima de los 2,5 millones de pesos, con una variación positiva del 70% en los segmentos entre 2,500 y 3,500 millones de pesos y del 50% en los de más de 3,500 millones. No obstante, se destaca que el segmento superior a 2,5 millones de pesos representa el 21% del total del monto involucrado en los 5.145 actos escriturales.

La puesta en marcha de los créditos hipotecarios a partir de las UVAs ha tonificado el mercado dado que ha posibilitado que el 60% de la población pueda acceder a un crédito mientras que antes lo hacía solo el 2%. Si bien aún le resta a los bancos realizar ajustes de sintonía fina como la reducción de los tiempos en la resolución de aprobación y su concreción, y avanzar con las medidas implementadas por el BCRA, se puede afirmar que este instrumento ha llegado para quedarse y será el conductor del desarrollo del sector inmobiliario. No obstante, se observa que queda mucho camino por recorrer en este terreno si se compara la relación crédito hipotecario PBI de la Argentina (0,8%) con la de otros países de la región: Chile, 23,8%; Brasil, 8,5%; Colombia, 6,1%.

Las escrituras formalizadas con hipoteca bancaria registraron un incremento del 166% y en términos de montos, 192% para ese mismo período (junio'17/junio'16). Cabe destacar que esta evolución favorable está acompañada por un incremento en el valor promedio de las escrituras que resulta consistente con los cambios en la segmentación analizada previamente que denota la entrada al mercado de créditos de individuos con ingresos promedios superiores.

Los bancos públicos y privados, por su parte, han comenzado a responder a las nuevas disposiciones del Banco Central con la oferta de financiamiento a nuevos desarrollos que tienen como objetivo a un público de ingresos medios.

Por su parte, el sector de la construcción muestra optimismo al haber registrado un 17 % de crecimiento en junio contra mismo mes de 2016 (10.5 % en abril '17 vs abril '16) y el 7.1 % en el 1° semestre del año respecto del anterior (INDEC).



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Las muestras relevadas superan los 5.000 departamentos, al tiempo que sólo se consideraron aquellos cuyo precio de oferta fue publicado en dólares y, además, se encuentran en buen estado edilicio. Vale notar que los datos presentados en la Tabla 1 corresponden a zonas donde la muestra obtenida de inmuebles permitía estimar promedios representativos. A partir de dichos precios y de la superficie cubierta de cada departamento, se calculó el precio de oferta del M<sup>2</sup> promedio. Con el propósito de homogeneizar la muestra, no se consideraron inmuebles en cuyo precio se incluyó el correspondiente a cocheras.