

## NUEVO CICLO PARA EL SECTOR INMOBILIARIO: MÁS PROPIETARIOS, MENOS INQUILINOS

A fines de agosto 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 agosto de 2017(\*)

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	<b>3897</b>	3141	<b>3931</b>	3290	<b>4055</b>	3260
Palermo	<b>3734</b>	3241	<b>3733</b>	3349	<b>3675</b>	3234
Belgrano	<b>3483</b>	3087	<b>3295</b>	3301	<b>3655</b>	3147
Núñez	<b>3244</b>	3053	<b>3437</b>	3101	<b>3167</b>	3037
Villa Urquiza	<b>3085</b>	2726	<b>2884</b>	2816	<b>3103</b>	2726
Villa Crespo	<b>3024</b>	2464	<b>3051</b>	2710	<b>2951</b>	2489
Caballito	<b>2989</b>	2504	<b>2853</b>	2533	<b>3048</b>	2579
Almagro	<b>2813</b>	2384	<b>2842</b>	2587	<b>2847</b>	2464
Saavedra	<b>2782</b>	2701	<b>2781</b>	2693	<b>2728</b>	2620
Villa Devoto	<b>2633</b>	2413	<b>2618</b>	2557	<b>2487</b>	2418
Boedo	<b>2526</b>	2248	<b>2552</b>	2439	<b>2544</b>	2239
Barracas	<b>2508</b>	2266	<b>2177</b>	2442	<b>2690</b>	2304
Flores	<b>2434</b>	2055	<b>2393</b>	2318	<b>2483</b>	2072
Balvanera	<b>2385</b>	2070	<b>2515</b>	2331	<b>2431</b>	2132

(\*) 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 nuevos como usados, los valores más elevados. En tales zonas para el segmento "a estrenar", los precios rondaron entre los **US\$ 3897** (Recoleta) y los **US\$ 3244** (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\$ 2972 (mayor en un 9,9% respecto de agosto de 2016) para los departamentos nuevos y US\$ 2519 para los usados (un 12,3% mayor, en igual comparación de períodos).**

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Belgrano, Palermo, Núñez y Recoleta crecieron un 10,1%, 9,4%, 7,7% y 5,9% respectivamente, al comparar agosto'17 respecto de agosto'16. Por su parte, las unidades **usadas** también registraron precios promedios en ascenso: en Núñez (16,5%), Belgrano (16,4%), Recoleta (12,9%) y Palermo (12,8%) al comparar los precios de agosto'17 vs. agosto'16.

El relevamiento correspondiente al mes de agosto'17 confirma la tendencia alcista que se viene registrando durante este año, cuyo principal motor es el resurgimiento de los créditos hipotecarios. Analistas del medio coinciden en que un nuevo ciclo se ha instalado revirtiendo el del período 2002-2015 que se caracterizó por un crecimiento de inquilinos en detrimento de los propietarios. Este hecho se corrobora con el elevadísimo porcentaje de búsquedas en los sitios inmobiliarios para alquiler en 2015 (aproximadamente 70%) en tanto que en la actualidad son para comprar.

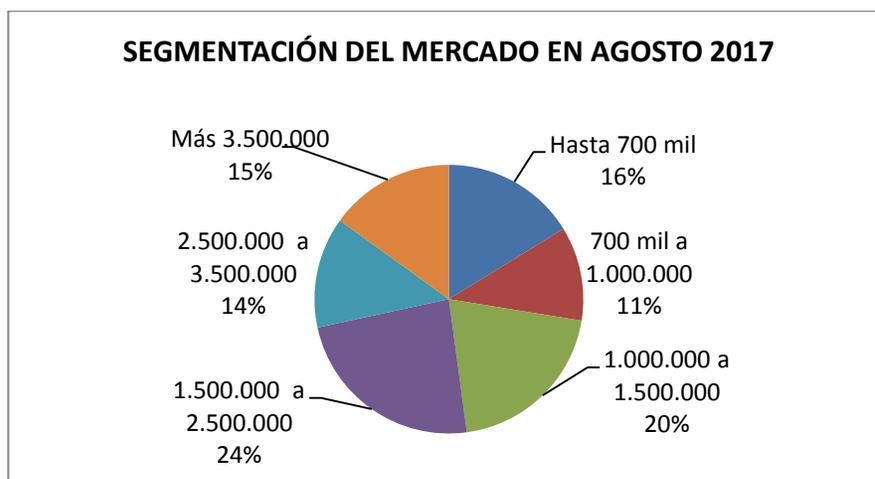
Este significativo cambio es básicamente el fruto de la puesta en marcha de los créditos hipotecarios que están registrando un crecimiento exponencial con expectativas de continuidad. La razón de este

comportamiento obedece a que el mercado inmobiliario enfrenta una fuerte demanda de viviendas diferida en el tiempo desde fines de los '90 y el crédito, a través de la Unidad Valor Adquisitivo -UVA-, ha llegado para poder dar respuesta al déficit habitacional. Los préstamos se están concentrando fuertemente en esta línea de financiamiento dado que el solicitante con el mismo ingreso accede a un mayor monto y su destino es primordialmente la compra de vivienda (primera o reemplazo), a pesar que se podría optar por refacción o construcción. El incentivo para la toma de un préstamo radica tanto en los plazos (entre 25 y 30 años) como en las tasas de interés, donde la desaceleración en el ritmo de crecimiento de los precios hace que el panorama se torne más predecible y se reduzca la incertidumbre y el riesgo. A esta oferta de créditos responden personas entre 25 y 40 años, con un monto promedio de \$ 1.400.000, siendo el tope aproximadamente \$3.000.000.

La expansión del crédito se visualiza en el sector a través del incremento en las operaciones de compra-venta y de los montos involucrados en las mismas. La cantidad de actos escriturales (6.019) registró una suba aproximada del 42,3% en agosto'17 respecto de igual período año anterior en tanto que los montos lo hicieron en 71% en dólares y 92,7% 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.

Por su parte, el período enero-agosto de 2017 registra un incremento del 44,7% en términos de cantidad de escrituras de compra-venta y 114% respecto de los montos en pesos 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 agosto'17 y agosto'16 corrobora lo expresado anteriormente con respecto al perfil del sujeto de crédito: continúan avanzando las operaciones que superan el millón de pesos alcanzando una representatividad de 72,4% del total (65% en junio'17, 62% en abril'17 y 47,5% en junio'16). Las franjas más dinámicas fueron las que se ubicaron por encima de 1,5 millones de pesos, con una variación positiva del 62% en los segmentos entre 1,5 y 3,5 millones de pesos y del 73% en los de más de 3,5 millones. No obstante, se destaca que el *segmento superior* a 2,5 millones de pesos representa 28,49% del total del monto involucrado en los 6.019 actos escriturales. Considerando la segmentación por montos, el mayor aporte lo hace el segmento entre 1,5 y 2,5 millones de pesos con 23,74%, que constituye el foco de los préstamos.



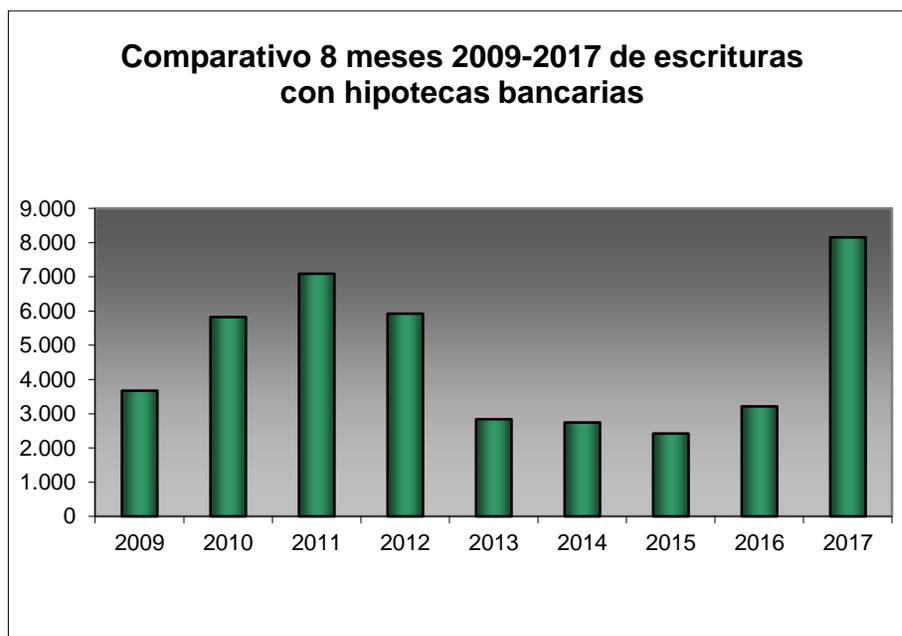
Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La puesta en marcha de los créditos hipotecarios abrió las puertas a la demanda habitacional y hoy la preocupación es el desempeño que tendrá la oferta en el corto y mediano plazo. La suba de precios estaría reflejando en los usados una oferta insuficiente, y en los nuevos la incidencia de mayores costos. Atentos a esta problemática, los bancos han salido a ofrecer préstamos a los desarrolladores bajo ciertas condiciones: por ejemplo, el comprador tiene que ser sujeto de crédito y la construcción de la nueva vivienda no debe ser suntuaria. Esta medida apunta a satisfacer las necesidades de los ingresos medios y responde al 23,74% expresado anteriormente.

Por otra parte, los desarrolladores están cambiando el perfil de construcción "mono ambiente para inversores" por vivienda familiar económica pero de calidad.

Los datos de las escrituras formalizadas con hipoteca bancaria plasman el boom de los créditos ya que registraron un incremento del 161% y en términos de montos, 120% para ese mismo período (agosto'17/agosto'16).

Por su parte, el empleo registrado en la industria de la construcción creció 12,6% en agosto último con respecto a igual mes del año pasado, y sumó siete meses consecutivos "de continua aceleración", según lo informado por el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC). En términos de nuevos empleadores continúa sobresaliendo la Ciudad de Buenos Aires que con un alza del 4,3% es la jurisdicción que mayor número de aporta en los últimos doce meses.



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

Las muestras relevadas superan los 11.000 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.