

Crecen las expectativas en el sector inmobiliario por el auge de los créditos hipotecarios

A fines de abril 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 M² de departamentos en dólares - a fines de abril de 2017(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3772	2963	3512	3019	4236	3308
Palermo	3537	2966	3559	3111	3496	3031
Belgrano	3348	2791	3462	3041	3187	2935
Núñez	2983	2728	3136	2981	2931	2735
Villa Crespo	2924	2238	2623	2405	3122	2394
Villa Urquiza	2910	2520	2699	2663	2986	2539
Almagro	2769	2278	2549	2567	2962	2289
Caballito	2751	2311	2544	2523	2817	2287
Boedo	2464	2080	2395	2371	2566	2016
Flores	2252	1930	2351	2221	2273	2000
Balvanera	2082	1924	2164	2195	2089	1951

(*) 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\$ 3772** (Recoleta) y los **US\$ 2983** (Núñez) el M². Cabe destacar que, según las estimaciones del Instituto, el promedio simple del precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados es **US\$ 2797 (mayor en un 5,4% respecto de abril de 2016) para los departamentos nuevos y US\$2302 para los usados (un 1,4% menor, en igual comparación de períodos)**.

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Palermo, Núñez y Belgrano crecieron un 15,4%, 5,4%, 3,7% y 1,9% respectivamente en abril'17 respecto de abril'16, mientras que Balvanera y Flores, como ejemplos, presentaron una caída de 2,9% y de 1,0%, respectivamente, en igual comparación de períodos. Por su parte, las unidades **usadas** registraron precios promedios en ascenso en Recoleta (5,5%), Belgrano (3,3%), Núñez (2,1%) al comparar los precios de abril'17 vs. abril'16, mientras que Palermo no registró variación.

Se mantiene la tendencia alcista en el precio del M² en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires para las unidades nuevas, pero en el caso de las usadas se manifiesta solo en tres de los barrios relevados (Recoleta, Belgrano y Nuñez).

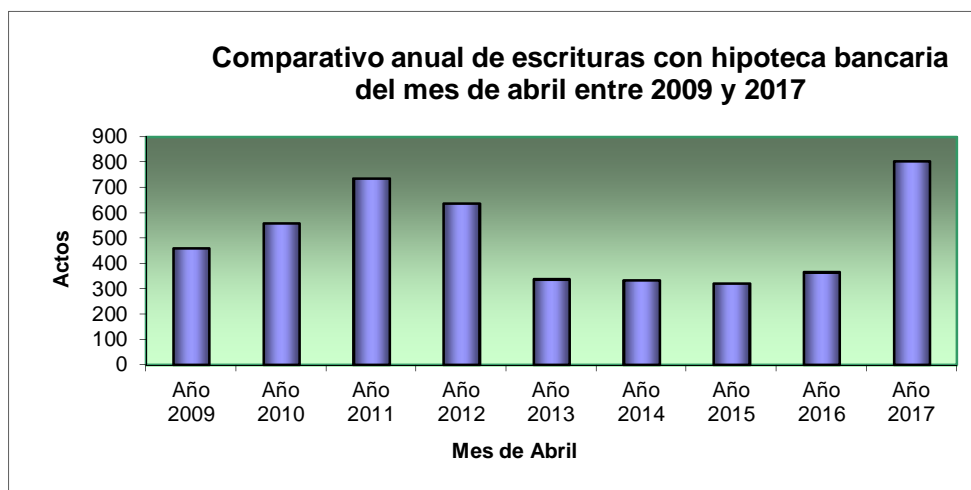
El sector inmobiliario continúa en ascenso con una leve desaceleración en su ritmo de crecimiento. Dicho avance queda respaldado con el incremento en las operaciones de compra-venta y de los montos involucrados en las mismas. La cantidad de actos escriturales registró una suba aproximada del 20,5% en abril'17 respecto de igual período año anterior en tanto que los montos lo hicieron en 98% de acuerdo a la información suministrada por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Una comparación entre períodos mantiene la tendencia registrada en el último informe con respecto a la distribución de los actos escriturales en la Ciudad de Buenos Aires segmentada por monto de operaciones: avanzan las que superan el millón de pesos alcanzando una representatividad de 62% del total. Las franjas más dinámicas fueron las que se ubicaron entre un millón de pesos y más de 3,5 millones (+ 61%), particularmente la ubicada entre 2,5 y 3,5 millones de pesos (+70%) fue la de mayor expansión.

En gran medida, el actual desempeño del mercado es la respuesta al despegue de los créditos hipotecarios donde las escrituras formalizadas con hipoteca bancaria registraron un incremento del 120% y en términos de montos, 160% para ese mismo período (abril'17/abril'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.

La reactivación en el segmento de los departamentos usados está llegando por el lado de los créditos hipotecarios. No obstante, considerando que el efecto derrame de la construcción para dar empuje a la economía proviene de las nuevas obras, la buena noticia de junio ha sido que, con miras a consolidar el despegue del sector privado e incentivar a los desarrolladores, el Banco Central ha dado autorización a las entidades financieras a otorgar créditos para la adquisición de unidades a estrenar que aún no se pueden escriturar. Los boletos de compra y las participaciones en fideicomisos serán garantías de los créditos hipotecarios. De esta forma, no solo se estará ampliando el volumen de nuevos metros cuadrados sino que también se les facilitará el acceso a la vivienda propia a los sectores de menores ingresos.

Por su parte, el sector de la construcción muestra optimismo al haber registrado un 10,5% de crecimiento en abril contra mismo mes de 2016 y el 3,8% en el 1° cuatrimestre del año respecto del anterior (INDEC).



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

Las muestras relevadas superan los 6.000 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 M² promedio. Con el propósito de homogeneizar la muestra, no se consideraron inmuebles en cuyo precio se incluyó el correspondiente a cocheras.