

El mercado inmobiliario en la Argentina



Una de las inversiones favoritas de los argentinos es el famoso “ladrillo”: se puede ver, se puede tocar y está dolarizado. Estos son los principales argumentos que escuchamos cuando hablamos sobre inmuebles y explica por qué en este país el que tiene capacidad de ahorro elige esta inversión para resguardar lo que pudo generar con el esfuerzo de su trabajo.

Por Nicolás Rivas

Asesor Financiero en Estudio Kotsias

Si bien financiera y económicamente no es una de las mejores inversiones por varios motivos (un alto costo de entrada, una muy baja renta neta, pérdida de tiempo por lidiar con inquilinos, etc.) en esta nota no analizaremos la conveniencia de la adquisición de un inmueble como producto de inversión, sino que analizaremos el mercado inmobiliario en su totalidad e intentaremos dar algunos puntos que nos resultan interesantes para tener en cuenta.

RECAPITULANDO

Antes de presentar las perspectivas para este año, es útil ver dónde estamos parados y de dónde venimos.

Entre octubre de 2011 y diciembre de 2015 en

la Argentina estuvo impuesto el llamado “cepo cambiario”. Durante este período, y debido a la imposibilidad de acceder al mercado oficial de dólares, la compraventa de inmuebles sufrió una fuerte baja en cantidad de unidades operadas con respecto a años anteriores. Sin embargo, la inversión en unidades “de pozo” cobró relevancia ya que los ahorristas encontraban allí un medio para dolarizar los pesos que tenían sobrantes todos los meses.

A partir de diciembre de 2015, bajo la administración de Mauricio Macri, se produjo el levantamiento de las restricciones al dólar. Eso permitió que las operaciones inmobiliarias se pudieran hacer de forma más fluida, lo que impactó positivamente en el sector. Sin embargo, lo que mayor impacto tuvo fue la introducción de los créditos hipotecarios UVA en abril de 2016, lo que permitió –inicialmente– que gran cantidad de personas pudieran acceder al capital necesario para adquirir su vivienda.



Este fue el hecho bisagra a partir del cual se produjo un fuerte repunte del sector, tanto en compraventa de unidades nuevas y usadas como en construcción de nuevos proyectos debido a las buenas perspectivas que gozaba el mercado inmobiliario. También hubo una fuerte alza en el precio del m² promedio, debido a la gran cantidad de nuevos compradores que surgieron en el mercado y la urgencia de los mismos de adquirir la vivienda para cerrar la operación a crédito. Durante 2017 las operaciones con crédito UVA se intensificaron, llegando a su máximo en marzo y abril de 2018. Pero fue allí donde se inició la debacle económica: el dólar comenzó a subir, la inflación comenzó a aumentar y la economía comenzó a caer. No solo comenzó a mermar el otorgamiento de créditos hipotecarios, sino que también la actividad de sector junto con las perspectivas a futuro.

Otro punto importante a tener en cuenta es que durante el período que va desde la salida del cepo hasta el inicio de la crisis de 2018, el tipo de cambio real multilateral (TCRM, medido por el BCRA) se mantuvo cerca de mínimos históricos para el país, lo que nos da la pauta de que el tipo de cambio estaba atrasado. Los sueldos en dólares eran altos, lo cual era positivo para el sector (con un sueldo promedio se podían comprar más m² que hoy en día).

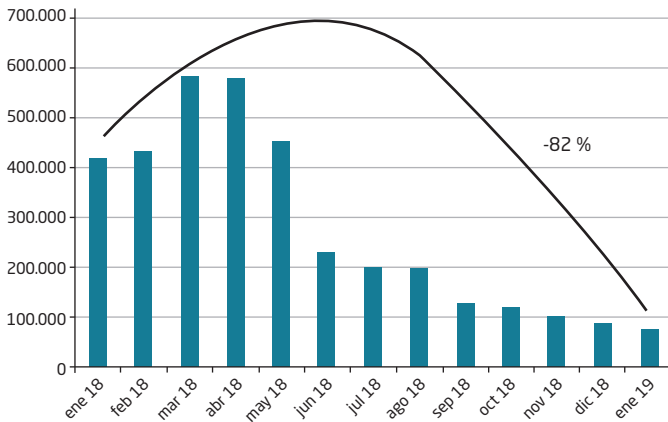
Entre la disparada del dólar, el estancamiento de los sueldos y el alza en las tasas de interés de los créditos hipotecarios, el acceso a la vivienda se tornó imposible. Para acceder hoy a un crédito hipotecario UVA por USD80.000 (80 % del monto para adquirir una vivienda de USD100.000), el ingreso neto necesario asciende a \$125.800 y la cuota mensual a \$31.454. Y recordemos que además tanto la deuda como la cuota se actualizan mensualmente por inflación. Inviabile para los sueldos promedio que tiene hoy en día el país.

¿QUÉ ESPERAR EN 2019?

El repaso de lo sucedido hasta la actualidad nos sirve para identificar que el impulso del

Otorgamiento de préstamos hipotecarios UVA

Cifras expresadas en miles de UVA



Fuente: elaboración propia en base al BCRA

1981. Recesión

Durante ese año, la actividad económica cayó 5,4 % y la inflación subió del 87,6 % al 131,3 %. Fueron los años del final de la "tablita cambiaria".

1

1998. Recesión

El período crítico se inició con la disminución del PBI real en 1998 y terminó en 2002 con el final de la convertibilidad

3

2011. Recesión

La recesión comenzó en noviembre junto con el cepo cambiario

5

2

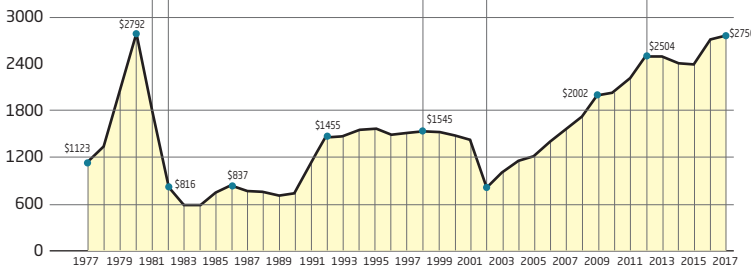
1982. Devaluación

Al producirse el cambio de autoridades de la Junta Militar, el nuevo ministro de Economía, Lorenzo Sigaut, anunció una devaluación de 30 %

4

2002. Devaluación

El 6 de enero de 2002 el presidente interino Eduardo Duhalde dio fin a la Ley de Convertibilidad y, en cuestión de días, el peso perdió una gran parte de su valor



Fuente: OJF sobre la base de encuesta UADE, Reporte Inmobiliario

mercado inmobiliario fue principalmente por dos factores: sueldos altos en dólares y acceso masivo al crédito hipotecario. Hoy esos dos factores no están presentes, ni hay perspectivas de que vuelvan a estar presentes por un tiempo.

Esto ya se ve reflejado en los números oficiales anunciados en lo que va del año: según el Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en enero de 2019 se registraron solo 2027 operaciones, una caída

interanual del 55 %. Y con crédito hipotecario se realizaron solamente 2019, lo que significa una caída interanual del 88 % interanual.

Si bien la gran mayoría de vendedores se niega a publicar un precio de venta inferior a los precios "pre-crisis", la realidad es que absolutamente todos los activos argentinos han disminuido su precio, y el inmueble no está exento de ello. Las operaciones que se realizan, se hacen a un monto inferior al de hace un año atrás. Esto se puede comprobar también con datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien informó que en enero de 2019 el monto medio de los actos cayó un 10,5 % en dólares. Si bien no es exacto, es un indicador a tener cuenta y mirar la evolución mes a mes. En este escenario de escasez de demanda, el que tiene ventaja es el comprador con efectivo y sin urgencia. Según distintas fuentes del mercado, las operaciones actuales se están pactando un 10 % debajo del precio publicado en promedio, siempre dependiendo la zona y otras características del inmueble. Las mejores ubicaciones siempre son más inflexibles a la baja que las demás.

Como el mercado inmobiliario en la Argentina está muy influenciado por factores culturales (es una inversión "segura", los precios "nunca bajan", etc.) y como en general no hay mucha necesidad de vender la propiedad, pensamos que este año el mercado seguirá por este camino: pocas operaciones, grandes caídas en operaciones con crédito hipotecario, y precios con presión a la baja aunque sin destrucción de los mismos. La destrucción de precios solo se dio en ocasiones de crisis terminales y fuertes recesiones, como en la salida de la convertibilidad en 2001 y el fin de la dictadura militar con devaluación y aceleración de la inflación a partir de 1981.

Lamentablemente el usuario final necesitado de crédito queda una vez más fuera de juego. El que tiene efectivo, tiempo y paciencia, probablemente consiga un buen descuento en precios.



Tel/Fax: (011) 4328-3448
Sarmiento 663 - Piso 8 - CABA

PUBLICIDAD EN MEDIOS GRÁFICOS

DESDE 1946 CERTIFICAMOS LA VERACIDAD DE LOS DATOS



Desde hace 70 años, la transparencia del mercado publicitario está representada por el IVC. Brindando datos reales de circulación en medios gráficos, la pauta en medios es segura y efectiva.

**Por eso, a la hora de pautar en medios,
cuente con la verdad, cuente con el IVC.**



**INSTITUTO VERIFICADOR
DE CIRCULACIONES**

Av. de Mayo 1370 1º piso
C1085ABQ - C.A.B.A.
Tel.Fax.: 5411-5236-4119
info@ivc.org.ar
www.ivc.org.ar

LA VERDAD, SIEMPRE.