



**BBVA** Research

# Situación Inmobiliaria y Construcción

## Argentina

Agosto 2018

Creando Oportunidades

# Mensajes clave

- La turbulencia cambiaria produjo una rápida **desmejora en la accesibilidad** y puso fin en 2T18 a la primavera de la construcción que había sido impulsada en 2017 por el fuerte avance de la obra pública y el despegue de los créditos en UVA
- Estimamos que el freno al mercado hipotecario es temporario debido a que existe una significativa **demanda insatisfecha de vivienda** y que una vez estabilizado el mercado cambiario continuará impulsando la demanda de crédito para la compra, teniendo en cuenta que la **evolución de las cuotas de préstamos no difiere sustancialmente de la de los alquileres** y que la deuda tiende a caer en relación al valor de la propiedad
- Pese a la reducción de los costos de la construcción y la baja rentabilidad relativa del alquiler, **no prevemos un aumento masivo de la oferta de inmuebles en venta** que impulse una corrección a la baja de los precios (que muestran señales de sobrevaluación) debido principalmente al bajo endeudamiento de los propietarios
- Un **desarrollo sostenible** del mercado inmobiliario requiere mayor penetración del crédito hipotecario y mayor eficiencia de toda la cadena de intermediación y regulación. En este sentido, es clave lograr un sendero de desinflación con baja volatilidad de precios relativos que permita desdolarizar la cotización de las propiedades

## Índice

- 01** El boom de la construcción y la primavera inmobiliaria
- 02** Factores estructurales sostendrán el mercado luego del freno coyuntural
- 03** Requerimientos para un desarrollo sostenible del mercado inmobiliario



# 01

## El boom de la construcción y la primavera inmobiliaria

# En los últimos tres años se han producido cambios que repercutieron en la performance de los sectores inmobiliario y de construcción



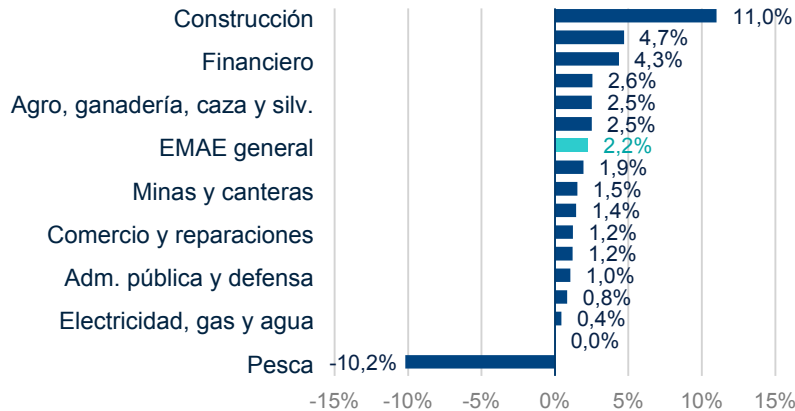
- Dic'15 a Jun'16 | Levantamiento del “cepo” y normalización cambiaria
- Abr'16 | Lanzamiento de línea de créditos hipotecarios ajustables: UVA's
- Oct'16 a Mar'17 | Impacto del sinceramiento impositivo (UDS 116,8 mil millones)
- 2017 | Boom de los créditos hipotecarios y activación de la demanda
- May'18 a Jul'18 | Corrida cambiaria y enfriamiento de las escrituraciones

# La construcción lideró el crecimiento en 2017 y en 1T 2018

- La construcción cerró 2017 con un aumento interanual de 11% empujado por la obra pública y los créditos hipotecarios, superando el crecimiento promedio de la economía
- Desde Mar-17, este sector ha ido creciendo ininterrumpidamente hasta Jun-18 (-0,1% a/a) mostrando la primer cifra negativa luego de 15 meses. En el acumulado a Jun-18, la economía creció 0,6% mientras que la construcción creció 10,9%
- Como consecuencia, también se expandieron la producción de cemento, acero crudo, derivados minerales no metálicos, la industria metalmeccánica y otros materiales de construcción (ladrillos, revestimientos, yeso, etc.)

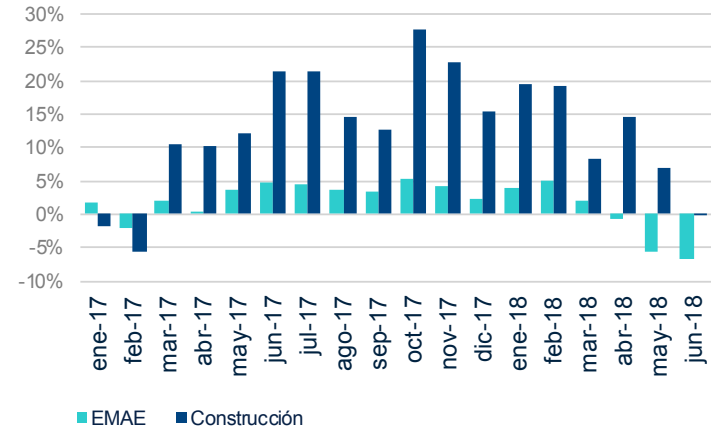
## Estimador mensual de actividad económica (EMAE) por sector

Variación % interanual, Dic-17 vs Dic-16



## Evolución EMAE y Construcción

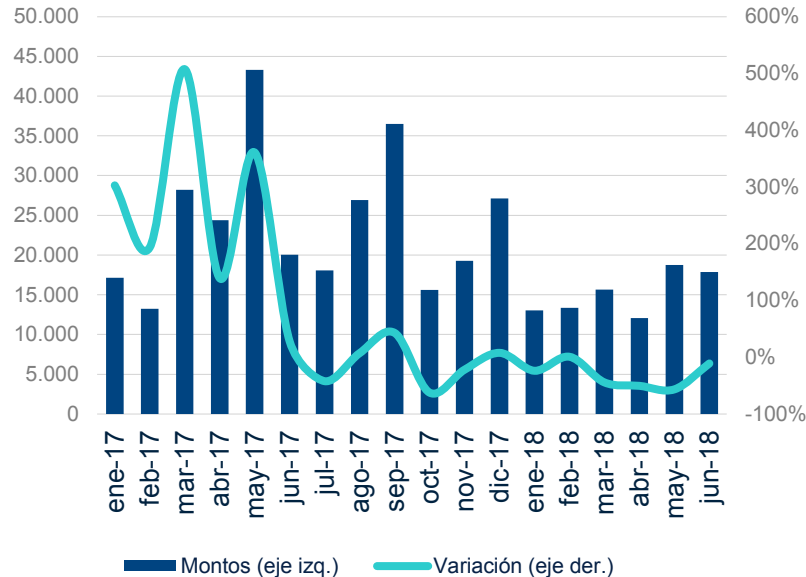
Variación % interanual



# La política de infraestructura del Gobierno aún impulsa la construcción, aunque desacelera

## Llamados a licitación para obra pública

Montos en millones de \$ y variación % interanual

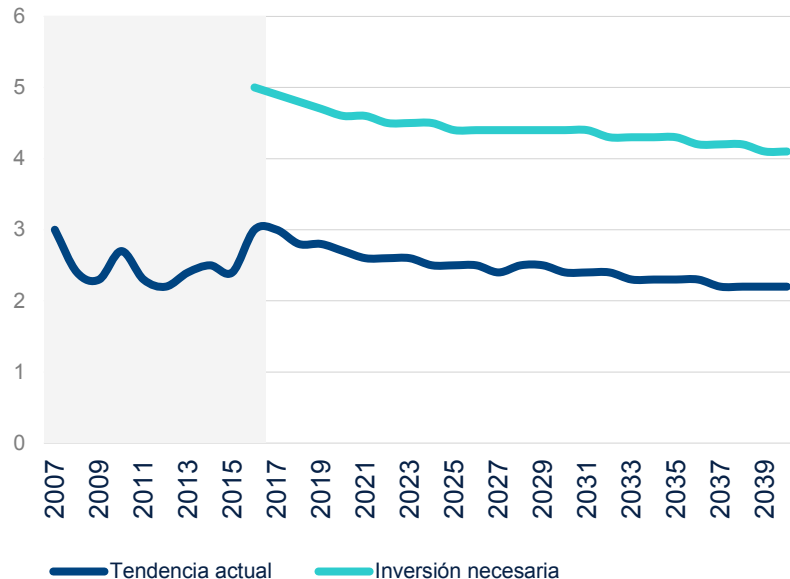


- Después de un 2017 en que los llamados a licitación aumentaron 122% a/a en promedio, los montos licitados en 2018 se redujeron sustancialmente (-31% a/a a junio)
- A pesar del impacto de la corrida cambiaria, el Gobierno se propuso continuar con las obras en ejecución, pero podría demorarse el inicio de otras nuevas financiadas bajo el esquema PPP debido a dificultades para obtener el financiamiento
- Hay expectativas desfavorables para la construcción en los próximos meses por el ajuste en los gastos de capital del sector público y mayor incertidumbre de precios y costos de financiamiento para la construcción de vivienda residencial

# La implementación del esquema de PPP para el financiamiento de infraestructuras podría amortiguar las señales recesivas

## Brecha de infraestructura en Argentina

Porcentaje respecto del PIB



Fuente: BBVA Research en base a Global Infrastructure Hub G-20

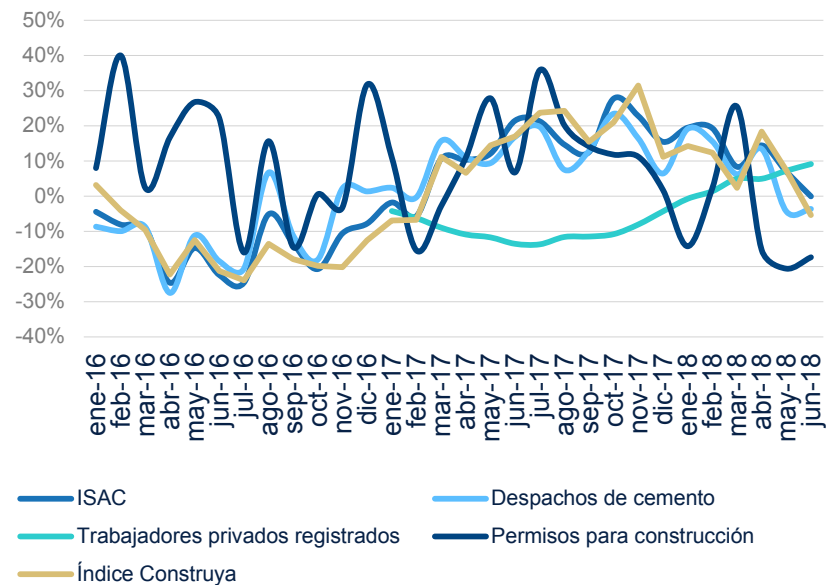
- Según el Global Infrastructure Hub (GIH) del G-20, Argentina requiere una inversión anual promedio de 4,5% del PIB en infraestructuras para poder crecer a una tasa sostenida del 3% anual. Las mayores brechas se observan en autovías, ferrocarriles y energía
- En la última década, el sector público fue el principal (aunque insuficiente) inversor en infraestructuras, ya que el congelamiento tarifario desalentó la inversión por parte de los privados
- El financiamiento privado es clave para cubrir las necesidades de infraestructura. En este sentido, se licitaron y adjudicaron proyectos de PPP para construir 6 corredores viales por alrededor de 7000 km (USD 6mM), con la perspectiva de sostener la actividad del sector, a pesar del reciente freno de la obra pública y de los créditos hipotecarios. Sin embargo las tensiones financieras globales y los recientes escándalos de corrupción dificultan el acceso al crédito de las constructoras argentinas.



# Los indicadores del sector de la construcción residencial también se retrajeron

## Indicadores del sector de la construcción

Variación % interanual

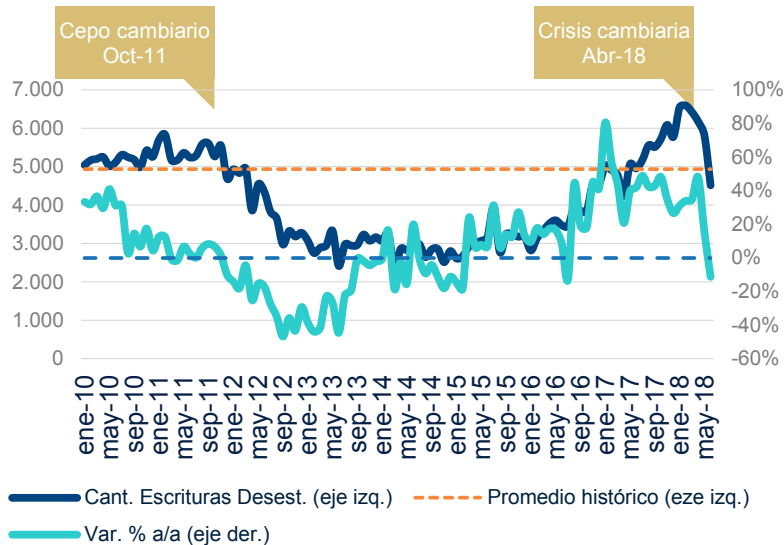


- La velocidad de crecimiento del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) se redujo significativamente en 1S18, finalizando la fase expansiva iniciada en Mar-17
- Los despachos de cemento, principal insumo dentro del ISAC, siguen la performance del sector, registrando gran retracción en 2T18
- El cambio regulatorio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la modificación del escenario macroeconómico afectaron la superficie autorizada para la construcción de obras privadas, las cuales experimentaron una gran caída en los últimos meses
- El indicador del Grupo Construya\*, luego del impacto de la turbulencia cambiaria alcanzó un crecimiento negativo en Jun-18 dando fin a 14 meses de cifras positivas consecutivas
- La serie de permisos de construcción funciona como un indicador anticipado de la actividad y muestra una desaceleración del crecimiento del sector a partir de mayo de 2017, donde alcanzó su pico. La disminución de inicios de nuevas obras en abril-junio 2018 augura que el dinamismo del sector seguirá reduciéndose

# ... al igual que en el sector inmobiliario tras el fuerte desarrollo de 2017

## Escrituras en Ciudad de Buenos Aires

Cantidad de actas notariales mensuales

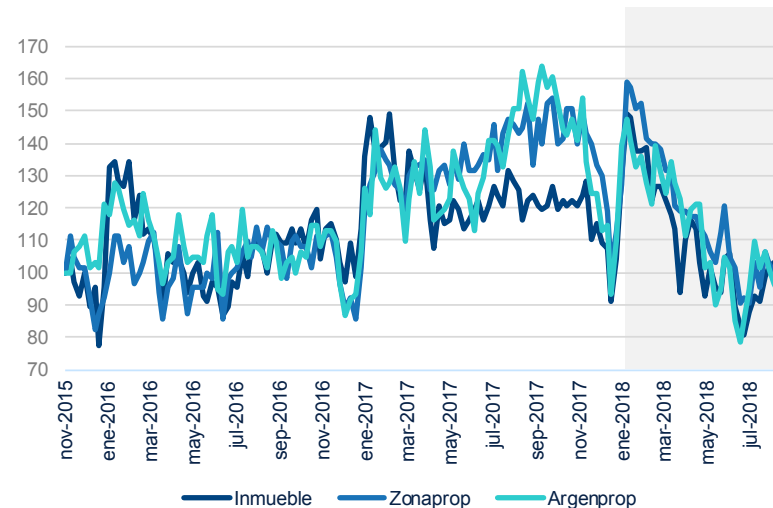


Fuente: BBVA Research en base a Colegio de Escribanos CABA

La cantidad de escrituras mensuales en CABA aumentó 108% (desestacionalizado) desde el levantamiento del “cepo cambiario” en Dic-15 hasta May-18, superando el promedio histórico y alcanzando niveles similares al promedio de los años '90 (5.614 escrituras/mes)

## Interés de compraventa de inmuebles en la web

Base 100 = noviembre 2015



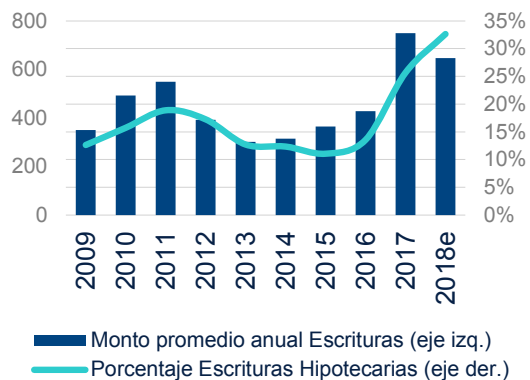
Fuente: BBVA Research en base a Google Trends

Luego de la primavera hipotecaria, el mercado se estancó en los últimos meses por la crisis cambiaria y el número de escrituras cayó 11% a/a. Incluso, se observa que disminuyeron las búsquedas de propiedades en los principales portales de compraventa de la web.

# El crédito hipotecario despegó en 2017 con la aparición de UVA's que permitió financiar un 30% de las escrituras...

## Montos escriturados en CABA y % con hipotecas

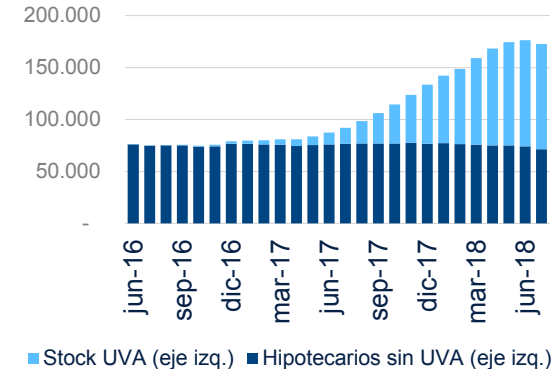
En millones de dólares y en %



Fuente: BBVA Research en base a Colegio de Escribanos CABA.

## Stock de crédito hipotecario total y con UVA

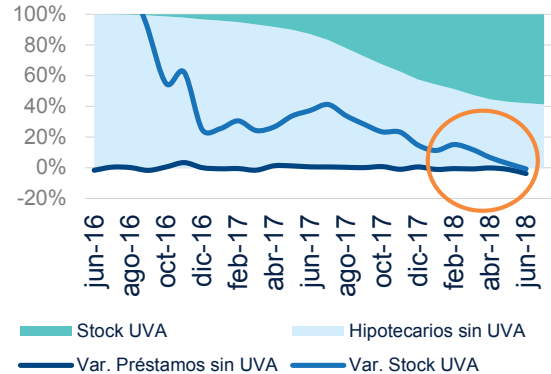
En millones de pesos



Fuente: BBVA Research en base a BCRA.

## Stock de crédito hipotecario total y con UVA

Proporción de stocks y variaciones % m/m



Fuente: BBVA Research en base a BCRA.

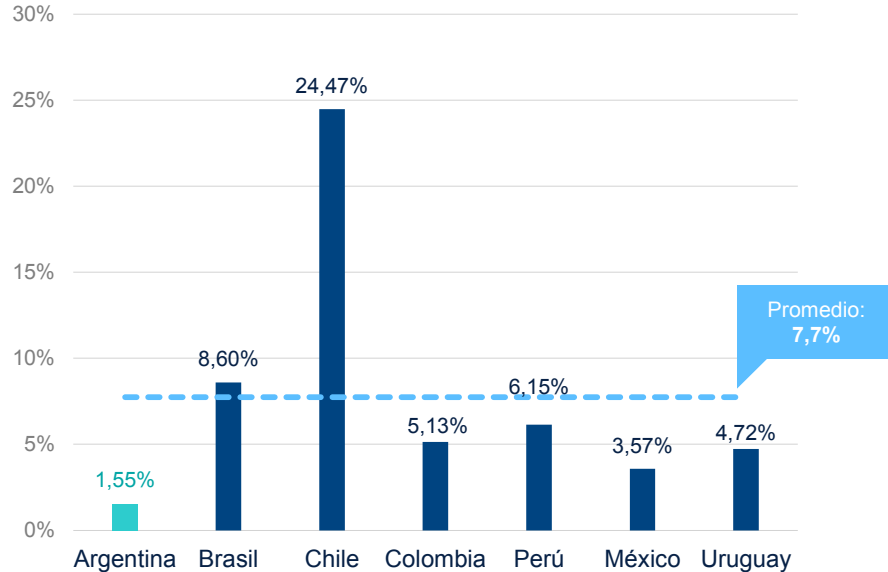
La reciente volatilidad cambiaria hizo disminuir de manera significativa la cantidad de tomadores de crédito por el desfase entre el préstamo a recibir en pesos y el valor de la propiedad en dólares, en adición a la suba de la tasa de interés y la incertidumbre económica

Las altas de nuevos créditos hipotecarios se estancaron a partir de julio

# ...pero aún la penetración de los préstamos hipotecarios en Argentina es limitada

## Ratio Créditos Hipotecarios / PIB en la Región

Datos correspondientes al 1T18



Fuente: BBVA Research



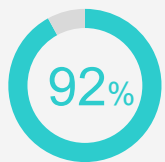
- El crédito hipotecario en relación al PIB se encuentra aún muy alejado de los estándares regionales (promedio Región: 7,7%)
- La mayor volatilidad cambiaria en un mercado donde las propiedades se cotizan en dólares junto con la fuerte suba de la tasa de interés posiblemente suponga un freno para la demanda de crédito hipotecario
- Sin embargo, no significa necesariamente la desaparición del mercado que, como en Chile, podría superar la volatilidad de precios relativos y continuar siendo la opción elegida



# 02

**Factores estructurales  
sostendrán el mercado luego  
del freno coyuntural**

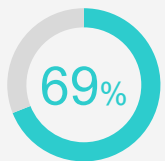
# El déficit habitacional en Argentina alcanza al 29% de los hogares



Población urbana



Población viviendo en villas y asentamientos informales



Viviendas habitadas por propietarios



Personas viviendo en hogares con hacinamiento



Personas en hogares con vivienda inadecuada

12,2M

Total de hogares

3,5M

Hogares con déficit habitacional

70%

Déficit cualitativo (hacinamiento, falta de infraestructura y/o servicios, etc.)

30%

Déficit cuantitativo (necesidad de vivienda nueva)

1,8M

Hogares con déficit habitacional concentrados en las provincias de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe



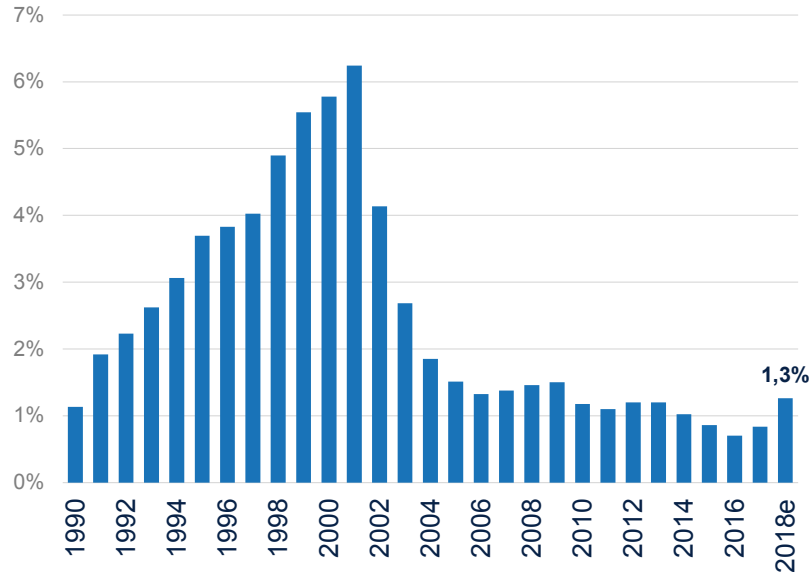
## Soluciones propuestas por el Gobierno

- Plan Nacional de Hábitat
- Plan de Vivienda
- Fondo Nacional de la Vivienda (FoNaVi)
- Plan de Renovación Urbana
- Créditos subsidiados (ProCreAr)

**...pero podrán verse reducidas o discontinuadas por necesidad de ajuste fiscal**

# La demanda de vivienda no se pudo efectivizar por la ausencia de financiamiento en un entorno de alta inflación

## Relación Préstamos Hipotecarios / PIB



Fuente: BBVA Research en base a BCRA y Ministerio de Hacienda y Finanzas

- Como consecuencia de la virtual desaparición de préstamos hipotecarios luego de la crisis de 2001/2001, el acceso al financiamiento formal para una propiedad se vio prácticamente imposibilitado por la alta inflación
- Los cuellos de botella en la oferta de tierras asequibles en las grandes ciudades y las estrictas regulaciones sobre la utilización de tierras (como el tamaño mínimo de parcela) sumaron restricciones de oferta que incrementan los precios de mercado y los asentamientos informales
- Hay una necesidad de abordar tales restricciones para que no se conviertan en limitaciones estructurales vinculadas al desarrollo inmobiliario una vez que el país alcance la estabilidad macroeconómica

# La introducción del crédito en unidades indexadas mejoró la accesibilidad al mercado hipotecario

Variable	Adquisición propiedad 60m <sup>2</sup>		Accesibilidad sueldo promedio	
	UVA	Tasa fija	UVA	Tasa fija
<i>(valores expresados en miles)</i>				
Valor propiedad en USD	157	157	87	87
Valor propiedad en \$	4.696	4.696	2.614	2.614
Valor propiedad en UVAs	184	-	103	-
Financiamiento	75%	75%	75%	75%
Total financiado en \$	3.522	3.522	1.960	1.960
Total financiado en UVAs	138	-	77	-
Plazo en meses	360	360	360	360
TNA	9,5%	36%	9,5%	36%
Valor cuota en UVAs	1,2	-	0,7	-
Cotización UVA en \$*	25,47	-	25,47	-
Valor cuota inicial en \$	30	80	17	59
Salario individual en \$	60	213	34	120
Relación Cuota/Ingreso familiar (2p)	25%	18,8%	24,8%	24,6%
Valor Alquiler en \$	17	17	11	11
Relación Alquiler/Cuota	58%	22%	68%	19%

\* Valor original, no expresado en miles.

Fuente: BBVA Research en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, Gobierno Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Reporte Inmobiliario

## Observaciones:

- Simulación realizada para adquisición de vivienda permanente, considerando a un individuo en relación de dependencia
- Ingreso familiar es la suma de 2 salarios
- Tipo de cambio (\$/USD): \$30

- Valor UVA al 15/08/2018
- La propiedad alcanzable para el sueldo promedio formal corresponde a una unidad de 33m<sup>2</sup> (2 ambientes)
- Salario promedio formal: \$33.513 de acuerdo a MTESS
- Precios de referencia según promedio de departamentos usados en CABA

- La innovación que introduce la unidad indexada UVA es que resulta en una cuota inicial más baja (pero constante en términos reales a lo largo de la vida del crédito) lo cual reduce la relación cuota/ingreso y permite el acceso a más familias.
- Bajo las condiciones de mercado, permite el acceso a una propiedad de 60 m<sup>2</sup> para una familia con salarios promedio de \$ 60 mil, mientras que en un esquema de tasa fija, se requeriría un salario medio de \$ 213 mil.
- Dos salarios promedio del sector privado formal permitirían la compra de una vivienda de USD 87 mil bajo el esquema UVA, pero se requerirían dos salarios de \$ 120 mil para acceder a la misma propiedad con tasa fija



# En 2018 desmejoran inicialmente las condiciones de accesibilidad a nuevos préstamos por baja de salarios en USD

## Accesibilidad a la vivienda

Cantidad de salarios mensuales necesarios para adquirir una propiedad de 60m<sup>2</sup> en CABA

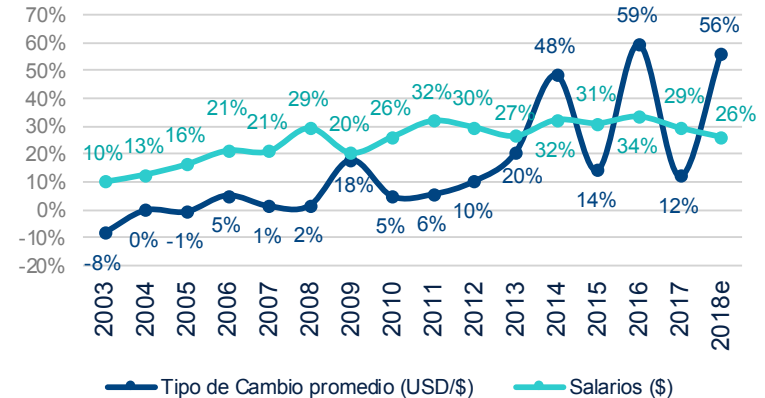


Fuente: BBVA Research en base a Reporte Inmobiliario e INDEC

La accesibilidad mejoró en 2017 debido al mayor crecimiento de los salarios respecto al del precio de las propiedades en dólares por la apreciación cambiaria, pero en 2018 la brecha entre ambas variaciones se amplió significativamente debido a las turbulencias de los últimos meses. La cantidad de salarios necesarios para adquirir una vivienda tipo se ha incrementado en un 43% a julio 2018 respecto de 2017

## Salarios (\$) vs Tipo de Cambio

Variaciones porcentuales interanuales

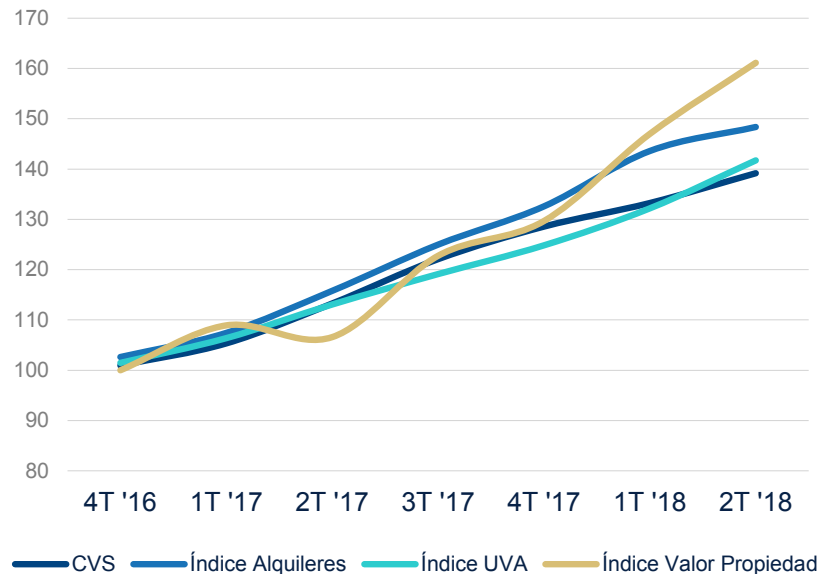


Sin embargo, la recomposición salarial y la mayor estabilidad cambiaria tenderán a mejorar la accesibilidad en el próximo semestre

# Pero no se han deteriorado las condiciones para los deudores existentes

## Evolución CVS, valores de alquiler y de propiedades

Base 100 = octubre 2016



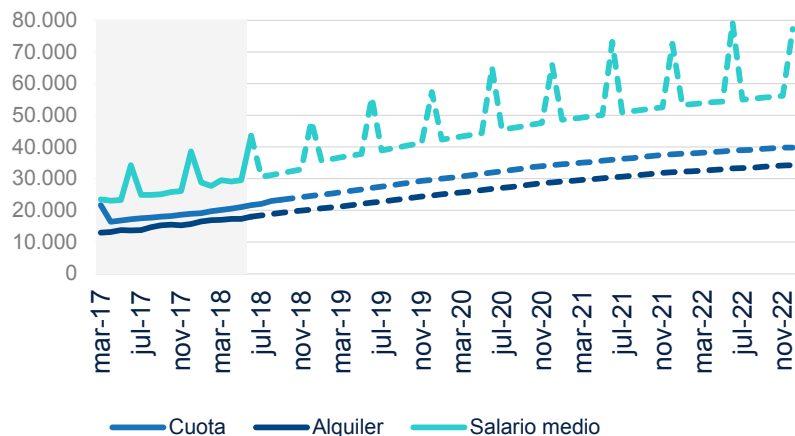
Fuente: BBVA Research en base a INDEC, BCRA y Gobierno CABA

- Pese a desfasajes temporarios, las cuotas de créditos hipotecarios otorgados en los últimos años han avanzado en promedio a un ritmo similar a los alquileres y los salarios desde 2016
- El valor de la propiedad ha continuado creciendo en dólares, mejorándose el valor de los bienes raíces frente a otros activos post-devaluación
- El peso de la deuda hipotecaria en relación al valor de la propiedad se ha reducido post-devaluación debido al gradual traslado a precios

# Los créditos UVA ya se instalaron como una alternativa al alquiler

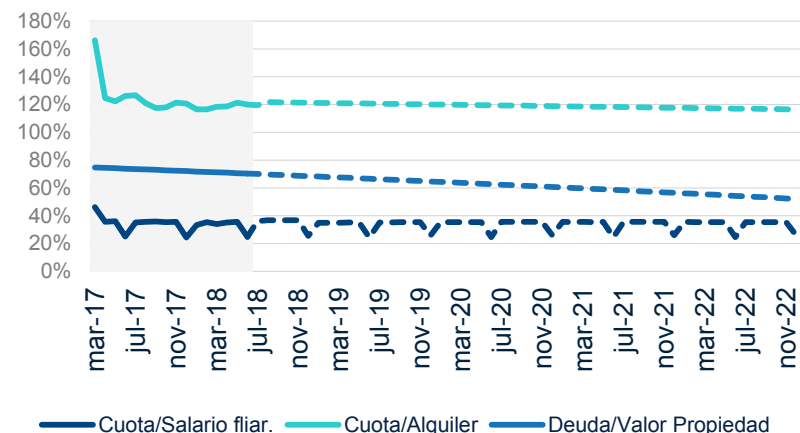
## Evolución Cuota Préstamo UVA, alquileres y salario medio

En pesos



## Evolución relaciones cuota/alquiler, cuota/salario familiar y deuda préstamo/valor de la propiedad

En %



Fuente: BBVA Research en base a INDEC, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social y Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

A pesar de que la cuota del préstamo hipotecario UVA se ubica algo por encima del valor del alquiler que le correspondería a la misma propiedad, aumenta a un ritmo similar, manteniendo el peso dentro del ingreso familiar. El saldo por cancelar del crédito no supera el valor de mercado de la propiedad, sino que, por el contrario, la relación entre ambos es cada vez menor debido a la revalorización del inmueble

# Benchmarking Préstamos Hipotecarios UVA

## Condiciones bancarias para adquisición de vivienda permanente

Benchmarking: plazos, montos máximos, RCI, LTV y tasas

Entidades	Plazo (meses)	Monto Máx. (millones \$)	RCI (%)	LTV (%)	Tasa (%)
Banca Privada	240-360	5 – 15	25 – 30	70 – 75	8,5 – 10
Banca Pública	120-360	2,4 – 5	25	75 – 80	6,4 – 10,5



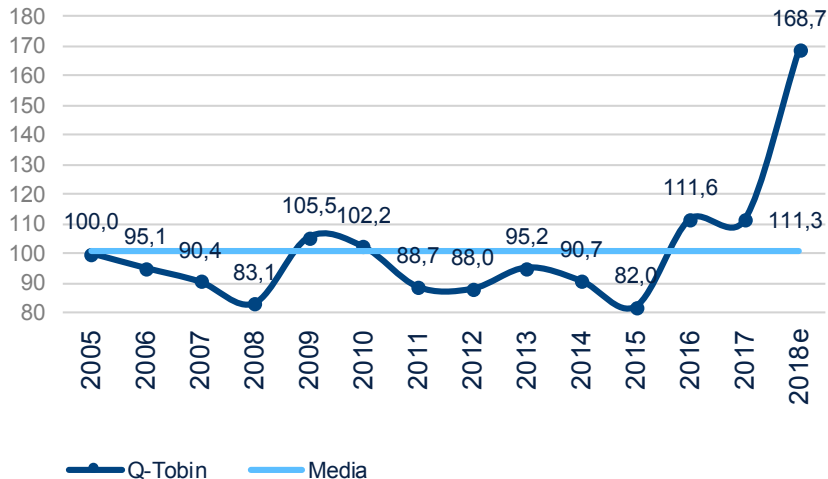
- En promedio, el plazo máximo se mantiene en 30 años a la vez que los bancos en general financian un 75-80% del valor del inmueble
- Con respecto a las tasas reales pactadas en 2017 (en que se promocionó fuertemente el sistema UVA especialmente desde los bancos públicos), en 2018 las mismas se ubican entre 8 y 10% (un incremento de 250-300 pb)

# La oferta de nuevos inmuebles debería verse incentivada luego de la devaluación...

Las turbulencias de los últimos meses han presionado alza los precios de las propiedades frente a los costos de construcción, en particular salarios, ventaja que debiera erosionarse gradualmente por el traslado a precios de la depreciación

## Precio de departamentos versus costo de la construcción

Base 100 = 2005



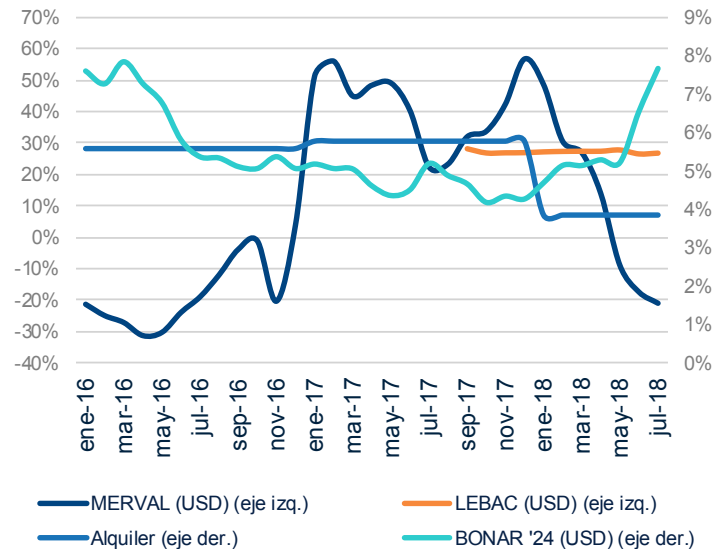
Fuente: BBVA Research en base a Reporte Inmobiliario y Cámara Argentina de la Construcción

- La Q-Tobin es un ratio que muestra la relación entre el precio de los departamentos y el costo de la construcción; es decir, informa acerca de los incentivos existentes a invertir en nuevas unidades
- El precio de los departamentos tuvo un comportamiento moderadamente creciente (alrededor de un 12% anual), pero hasta 2015 los costos (materiales y mano de obra) aumentaron en mayor proporción erosionando el atractivo para construir
- En la actualidad, el indicador se posiciona por encima del valor 100, lo que significa que existen más incentivos a construir que a comprar una propiedad
- La devaluación que el peso ha sufrido desde fines de 2017 bajó el costo de la construcción en dólares, permitiendo que los desarrolladores tengan una mejora en el margen de rentabilidad

# ...pero la incertidumbre cambiaria y el bajo retorno de los alquileres podría frenar la mayor oferta...

## Rentabilidad anual alquileres vs alternativas

Rendimiento en dólares



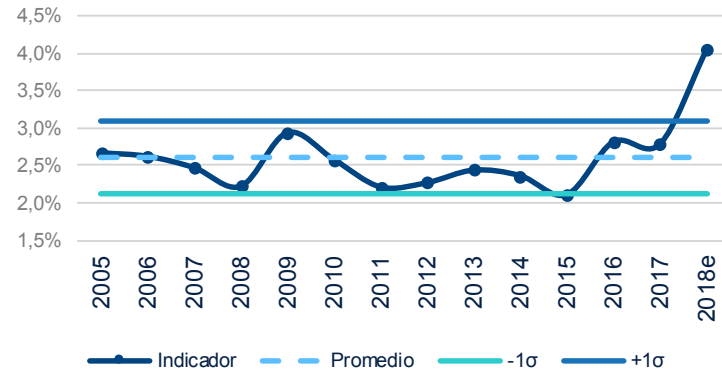
Fuente: BBVA Research

- Si bien la inversión inmobiliaria es a largo plazo y tiene baja volatilidad, su renta se registra actualmente entre los mínimos históricos, por debajo de otras inversiones financieras. La modalidad de alquileres en Argentina deja en manos del inquilino el pago no sólo del alquiler, sino también de expensas e impuestos municipales, a excepción de los extraordinarios. Ello le pone un límite a la rentabilidad a percibir por el locador.
- En 2018 los bonos soberanos y el mercado de acciones rinden anualmente en dólares entre 1,9 y 6,6 pp más que el alquiler, el cual está afectado con una alícuota impositiva del 35% mientras que la renta financiera está gravada al 15%
- A pesar de las alternativas con rendimiento superior al del alquiler de un inmueble, la mayoría de los argentinos confía más en el mantenimiento del valor en dólares de la propiedad, principalmente en contexto de incertidumbre cambiaria

## ... manteniendo el valor de la propiedades...

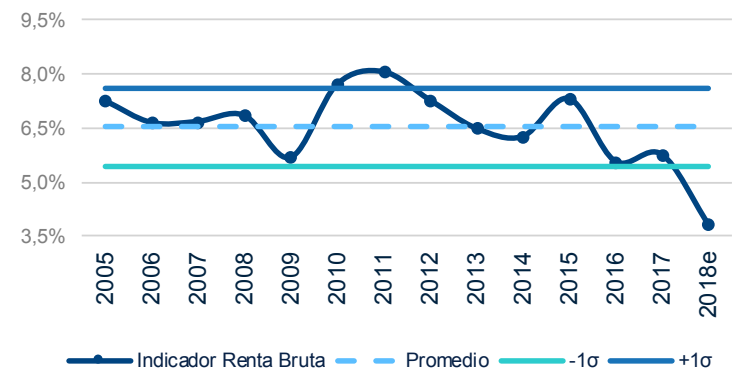
- El precio de la vivienda ha aumentado desde 2005 a una tasa promedio de 9,5%, registrando su máximo en 2016 (+14,1%) pese a que entre 2011 y 2016 el mercado inmobiliario estuvo prácticamente paralizado por las restricciones del “cepo” cambiario
- Los indicadores tradicionales apuntan a una sobrevaluación relativa de los inmuebles: el precio de las propiedades en relación a los ingresos familiares se incrementó significativamente, superando su promedio, especialmente después de la devaluación.
- El ratio Alquiler/Precio, que computa la rentabilidad de mantener un inmueble en alquiler, muestra una tendencia decreciente desde 2005, registrando su mínimo en 2018 (4,41%) y volviéndose menos atractiva que otras inversiones o indicando que el precio debería caer para mejorar la rentabilidad del activo

### Ratio Precio vivienda / Ingreso familiar En %



Fuente: BBVA Research en base a Reporte Inmobiliario e INDEC

### Ratio Alquiler / Precio vivienda En %



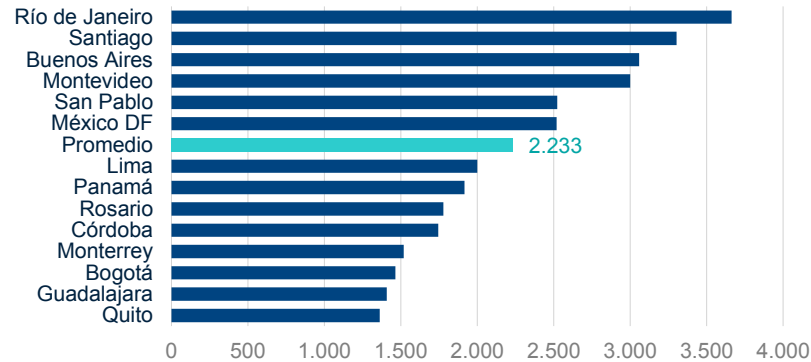
Fuente: BBVA Research en base a Reporte Inmobiliario e INDEC

# ...pese a que Buenos Aires asciende al 3° puesto en el ranking regional 2018 de mayor precio del m<sup>2</sup>

- Las ciudades argentinas relevadas se ubican entre las que mayor incremento de precio han tenido en el valor del m<sup>2</sup> de departamentos
- En 2017, el valor para Buenos Aires era de USD 2.659, ubicándose en el puesto N° 4 del RIAL

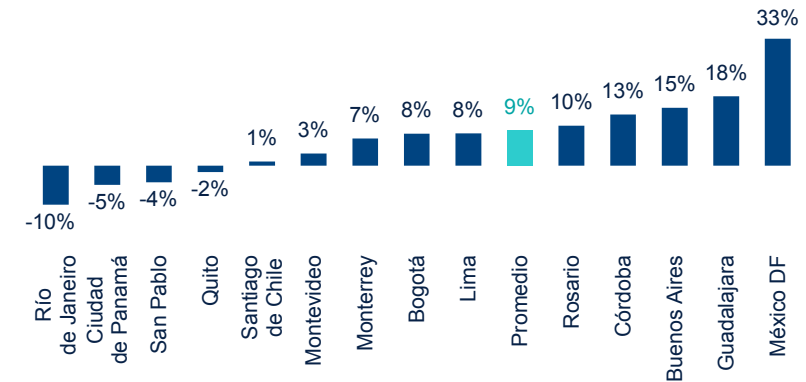
## Precio del m<sup>2</sup> de Departamentos

Montos en dólares



## Precio del m<sup>2</sup> de Departamentos

Variación porcentual interanual (2018 vs 2017)



Fuente: BBVA Research en base a Relevamiento Inmobiliario de América Latina (Di Tella-Navent)

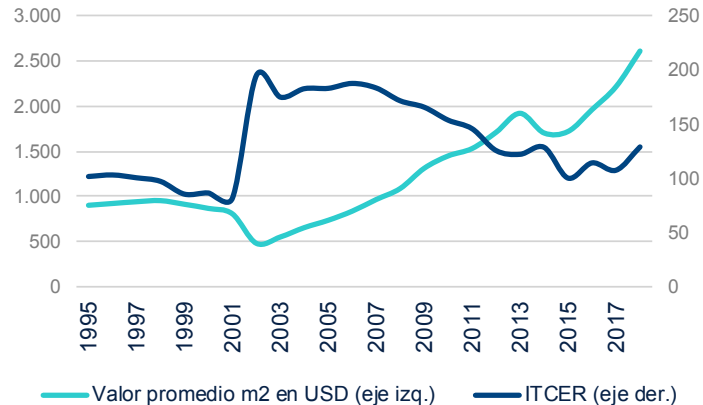
El Relevamiento Inmobiliario de América Latina (RIAL) reporta el precio del m<sup>2</sup> de departamentos de similares condiciones y barrios selectos en ciudades de 10 países de América Latina comparables a lo que en Ciudad de Buenos Aires son Barrio Norte, Belgrano, Caballito y Recoleta. El cómputo se hace a partir del precio ofrecido.



# Sin embargo, es poco probable una corrección de precios post-devaluación

- Los indicadores de sobrevaluación del sector inmobiliario hacen suponer que el precio de las propiedades debiera descender, más teniendo en cuenta la fuerte depreciación del peso.
- Sin embargo, a diferencia de 2002, las condiciones del mercado argentino muestran que no existe un margen importante para una corrección de precios debido al bajo stock de créditos y las bajas cargas hipotecarias de las familias que obligue a los propietarios a una venta masiva de inmuebles ante el deterioro de las condiciones económicas.
- Los incentivos también disminuyen debido al resguardo de valor que significa la propiedad en un contexto de volatilidad financiera.

## Valor promedio m2 vs Índice de Tipo de Cambio Efectivo Real



Fuente: BBVA Research en base a Reporte Inmobiliario, BCRA, INDEC

## Indicadores de sobrevaluación en el mercado inmobiliario

Variación % precio de propiedades (desde 1T15)	<b>28,3%</b>
Precio propiedades / Ingresos vs. promedio largo plazo	<b>+55%</b>
Ratio Alquiler/ precio propiedad vs. promedio largo plazo	<b>-41%</b>
Participación de Préstamos hipotecarios en PIB	<b>1,3%</b>
Ratio Servicio de deuda hipotecaria	<b>0,4%</b>
Participación sectores Construcción e Inmobiliario en PIB	<b>10%</b>

Fuente: BBVA Research en base a Reporte Inmobiliario, BCRA, INDEC, GCBA y MTESS



# 03

## Perspectivas y oportunidades de mejora

# Como consecuencia de la devaluación del peso, el mercado inmobiliario experimentó cambios en las reglas de juego

01

Mayor ingreso necesario para acceder al préstamo hipotecario

02

Desaceleración del aumento de los precios de inmuebles

03

Reducción del costo de la construcción

04

Flexibilización de las preferencias de los compradores (localización y tamaño de la propiedad)

05

Imposición de la re cotización de precios ante cambios de mercado

06

Mayor margen para negociación de precios (-5% a 10%)

07

Surgimiento del “dólar ladrillo”, promedio entre la cotización inicial y la firma de la escritura

08

Agilización de tiempos en bancos y complementariedad con créditos personales

09

Retraso en el lanzamiento de nuevos proyectos

# Para contrarrestar el enfriamiento del sector, se otorgarán facilidades en Ciudad de Buenos Aires



Certificaciones de firmas gratuitas



Mediaciones y asesoramientos legales sin costo



Mayor accesibilidad para inquilinos en las garantías bancarias y mayor cobertura del contrato para el propietario



Eximición para inquilinos de pago de comisiones y gastos de gestión



Pago en cuotas del primer mes de alquiler y del depósito a través de un seguro



Posibilidad de financiamiento para compra mediante crédito social en zonas específicas con ahorro previo del 10%



Aceptación de ingresos formales e informales para acceder a crédito para primer vivienda



Lanzamiento de programa para ayuda a mujeres a cargo de hogares sin cónyuge en el acceso a su primer vivienda



Créditos preferenciales para jóvenes de hasta 30 años en zonas específicas de la Ciudad

# Medidas de corto plazo para amortiguar la desaceleración del mercado hipotecario



A pesar de la desaceleración de la actividad inmobiliaria, no se esperan caídas significativas en el precio de las propiedades

**Propuesta:** fijar el valor del crédito en UVA en lugar de en pesos al momento de otorgarlo para proteger parcialmente a los tomadores de aumentos en el valor de la propiedad (por variación del tipo de cambio) hasta la firma de la escritura



La demanda de crédito hipotecario continuará frenada hasta que el mercado financiero de señales de estabilidad

**Propuesta:** cotizar y tasar las propiedades en UVA en vez de hacerlo en dólares



Lento camino hacia la securitización como fondeo para la banca en un mercado de capitales poco profundo

Bancos e inmobiliarias deben adaptar su estrategia para asesorar clientes en su decisión y acelerar los plazos

# Un desarrollo sostenible del mercado inmobiliario a mediano plazo requiere

## Estabilidad de precios relativos para mejorar la accesibilidad

- Evitando bruscas fluctuaciones en la capacidad de endeudamiento por variaciones en el tipo de cambio y la tasas de interés
- Estimamos una relativa estabilidad del tipo de cambio real y una lenta pero continua reducción de la inflación en los próximos 4 años

## Desarrollo del mercado de crédito hipotecario

- Se necesita incrementar el fondeo en UVAs y la titularización mediante la nueva ley de mercado de capitales (permite la posibilidad de extender plazos más allá de 30 años)
- En este punto influye significativamente el esfuerzo por formalizar a aquellos trabajadores que se encuentran en situación irregular que les impide la bancarización

## Reducir costos de transacción del mercado inmobiliario

- Se requiere pronta reducción de los tiempos de espera de los registros catastrales y de las entidades bancarias en el avance de los trámites
- Reducción de los costos de transacción de intermediarios, mayor desarrollo del mercado de cauciones y seguros que permitan cubrir el riesgo cambiario

## Mejor respuesta del Estado para asistir a sectores de bajos ingresos en acceso a vivienda subsidiada

- Es preciso usar eficientemente los recursos públicos dedicados a viviendas, priorizando las condiciones de accesibilidad y la provisión de servicios más que la entrega de casas
- Se necesita más atención a la población más vulnerable para mejorar su condición socioeconómica que le permita alcanzar una alternativa de vivienda formal

# Aviso Legal

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.

The logo for BBVA Research, featuring the word "BBVA" in a bold, white, sans-serif font, followed by the word "Research" in a smaller, lighter weight of the same font. A small teal square is positioned to the right of the word "Research".

**BBVA** Research

# Situación Inmobiliaria y Construcción

## Argentina

Agosto 2018

Creando Oportunidades