

Situación Inmobiliaria y Construcción

Argentina

Agosto 2019

Mensajes principales



La modificación del escenario económico en 2018 –por la fuerte sequía, la depreciación del peso y aceleración de la inflación, shocks externos y errores de política– generó una profunda recesión, erosión de salarios reales y empeoramiento de las condiciones sociales. Todo esto, con la fuerte suba de tasas, condujeron a la retracción de los préstamos indexados, y un derrumbe de la demanda.



La rentabilidad de los alquileres continúa cayendo y se posiciona por detrás de otras alternativas de inversión, como el mercado de valores o los bonos soberanos.



La depreciación del peso presionó al alza el precio de las propiedades en moneda local frente al costo de construcción, lo que genera grandes incentivos a remodelar las viviendas e invertir en desarrollos inmobiliarios en vez de comprar propiedades de segunda mano. Sin embargo, se espera que en un contexto de estabilidad cambiaria y de inflación decreciente dicha ventaja se vaya erosionando con el paso de tiempo.



En 2019, el mercado hipotecario continúa frenado, a pesar de la existencia de una gran demanda insatisfecha, y los niveles de escrituración se encuentran cerca de sus mínimos históricos, pese a lo cual el precio en USD de las propiedades se ha sostenido. Por el lado de los deudores, en los últimos meses se ha visto una brecha entre la evolución de las cuotas de los préstamos y la de los precios de alquileres, a diferencia de lo sucedido desde la aparición de los créditos indexados.



El mercado inmobiliario necesita fortalecerse, una vez estabilizada la macroeconomía, con una mayor penetración del préstamo hipotecario y el desarrollo de más instrumentos crediticios para minimizar la vulnerabilidad del esquema actual y lograr un desarrollo sostenible. Hay oportunidades de mejora y perspectivas positivas a medio plazo.

Índice

- 01 Lo que la volatilidad financiera dejó
- 02 La estructura habitacional y el largo plazo
- 03 Perspectivas del mercado
- 04 Anexo

01

Lo que la volatilidad financiera dejó

El año 2018 estuvo signado por la fuerte recesión...

ESTIMADOR MENSUAL DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA (EMAE) GENERAL Y SECTORIAL

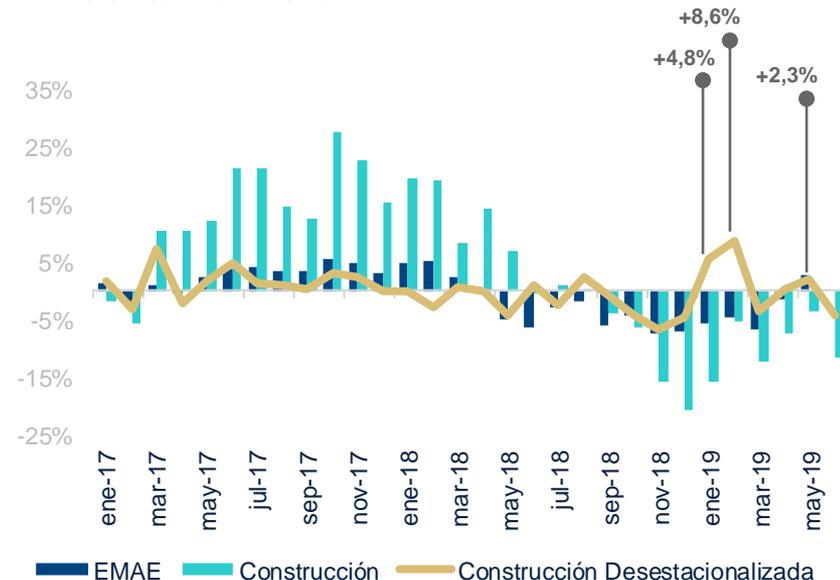
VARIACIÓN % ACUMULADA, SERIES DESESTACIONALIZADAS.



Fuente: BBVA Research en base a INDEC

EVOLUCIÓN EMAE Y CONSTRUCCIÓN

VARIACIÓN % INTERANUAL



Fuente: BBVA Research en base a INDEC

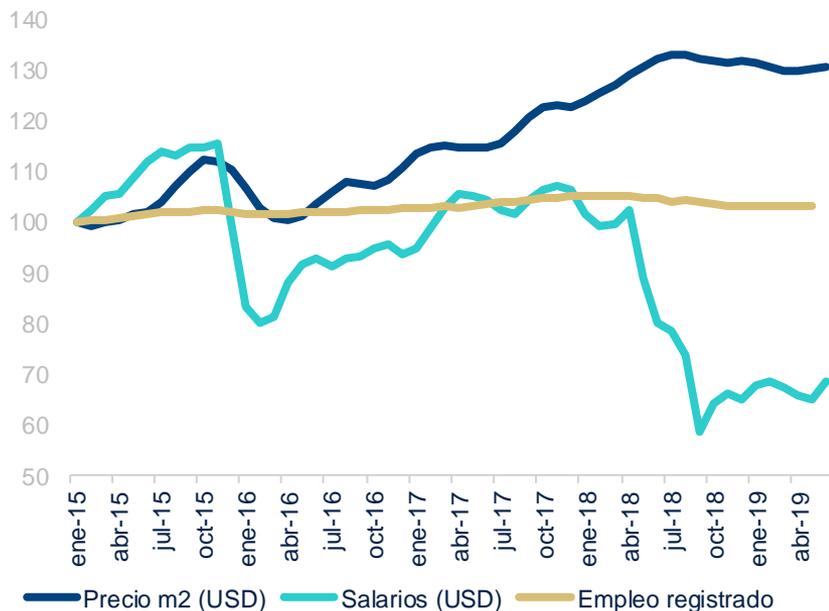
La crisis cambiaria de 2018, resultado del empeoramiento de las condiciones globales, sequía, errores de política y debilidades estructurales, implicó un cambio rotundo en el escenario económico.

Tras haber liderado el crecimiento durante 2017 y el 1T18, la construcción comenzó una gran caída en el 2T18 por las tensiones cambiarias. Si bien hubo datos alentadores en el 1S19, no se observan signos claros aún de firme recuperación.

...que llevó al fin de la primavera hipotecaria

PRECIO DE LA VIVIENDA, INGRESOS Y EMPLEO

BASE 100 = ENERO 2015

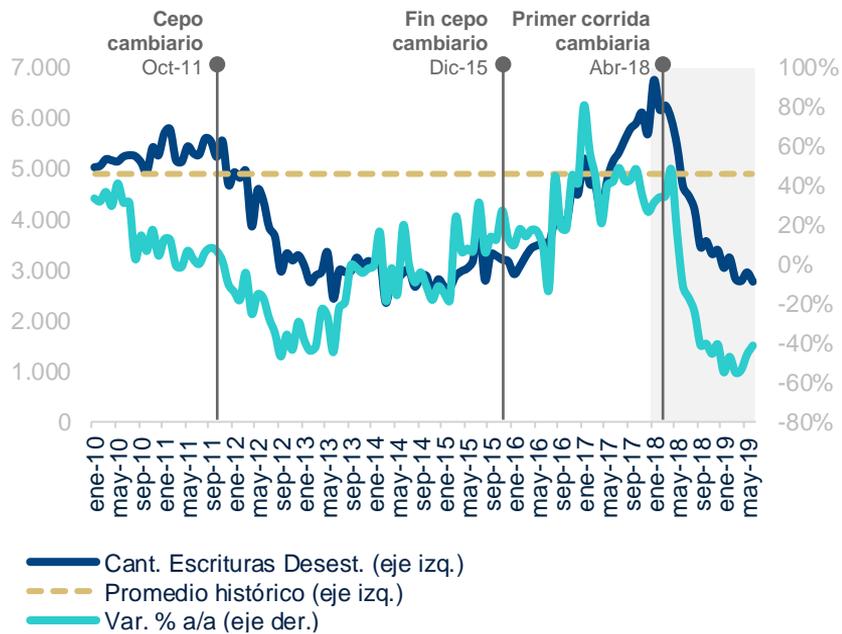


Ingresos medidos según RIPE (Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables).
Precios de vivienda según evolución del precio del m2 publicado en Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Fuente: BBVA Research en base a Properati, Secretaría de Trabajo y Ministerio de Desarrollo Social y Salud

- El modelo de “gradualismo” implementado por la administración Macri tuvo su abrupto fin con la crisis cambiaria de 2018, lo que llevó a una **modificación del panorama económico**. Así, el PIB finalizó con una fuerte contracción (-2,5% a/a), la inflación se disparó más de 30 puntos por encima de las estimaciones originales (47,6% a/a) y el tipo de cambio varió en más del 100%.
- En términos sociales, los costos de estas correcciones se plasmaron en un **fuerte retroceso del poder adquisitivo del salario y del consumo**, y en un moderado incremento del desempleo por la fuerte contracción de la actividad.
- En el mercado inmobiliario la brecha entre precio publicado de la propiedad e ingresos se amplió significativamente, traducándose en **mayor dificultad en la accesibilidad**, dado que los potenciales compradores quedaron excluidos. Eso empujó una fuerte baja de las compraventas y de las obras nuevas.

El sector inmobiliario cayó a los niveles mínimos del cepo cambiario

ESCRITURAS EN CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES CANTIDAD DE ACTAS NOTARIALES MENSUALES



- La cantidad de escrituras en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires lleva más de 12 meses de caídas consecutivas (-55% a/a en Mar-19), alcanzando cifras similares a las observadas durante el “cepo” cambiario.
- Por el lado de la demanda, el contexto macroeconómico y su repercusión en la situación personal hace que **descienda el interés y las probabilidades reales de compra de viviendas**, más allá de que los potenciales compradores quedan a la espera de la mejora en las condiciones.
- Por el lado de la oferta, se ha observado una gran **resistencia por parte de los propietarios a la baja de precios**, aunque poco a poco comenzaron a ceder.

La demanda de inmuebles no logra estabilizarse

ÍNDICE DE DEMANDA DE INMUEBLES

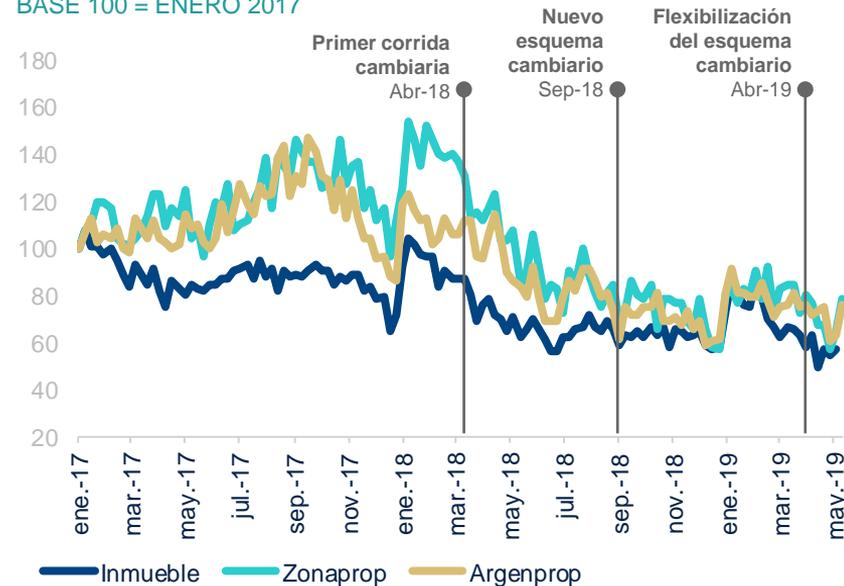
BASE 100 = JUNIO 1996



Fuente: BBVA Research en base a Cdi Consult

INTERÉS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN LA WEB

BASE 100 = ENERO 2017



Nota: Zonaprop y Argenprop son los principales portales de búsqueda de inmuebles en el país.
Fuente: BBVA Research en base a Google Trends

La demanda de propiedades muestra un pico en 2017 por la reaparición del crédito hipotecario y de la estabilidad del tipo de cambio. Sin embargo, en 2018 el índice volvió a caer como consecuencia de la transformación del escenario económico.

La reducción del poder adquisitivo derivó en una inmediata autoexclusión del mercado inmobiliario ya que la accesibilidad a la vivienda se volvió remota.

La accesibilidad a la vivienda continuó empeorando

ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

CANTIDAD DE SALARIOS MENSUALES MEDIDOS EN USD
NECESARIOS PARA ADQUIRIR UNA PROPIEDAD DE 60M2 EN CABA¹.



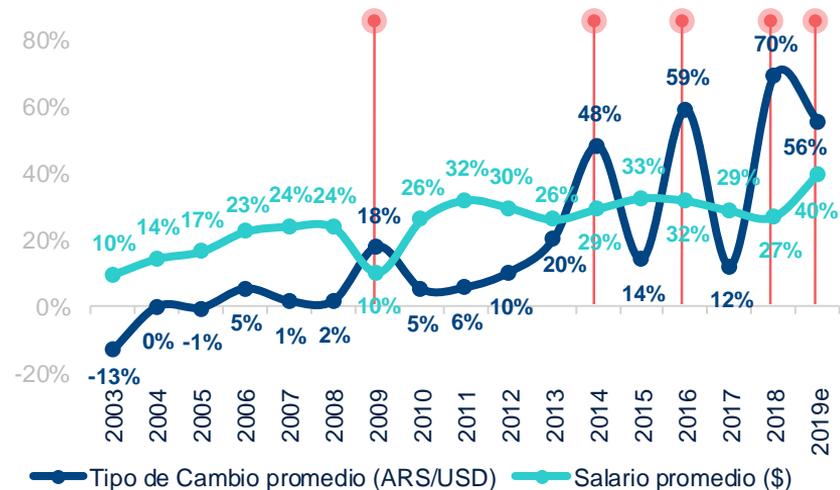
(1) CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Fuente: BBVA Research en base a Properati, Min. Desarrollo Social y Salud, y Banco Central de la República Argentina

El valor de la vivienda en USD ha ido incrementándose a lo largo del tiempo, mientras que la evolución de los ingresos en ARS ha mostrado vaivenes. Esto afectó de forma sensible la accesibilidad, particularmente en los años signados por fuertes depreciaciones.

EVOLUCIÓN DE LOS SALARIOS Y DEL TIPO DE CAMBIO

SALARIOS EN ARS. TIPO DE CAMBIO = ARS / USD 1.
VARIACIONES PORCENTUALES INTERANUALES.



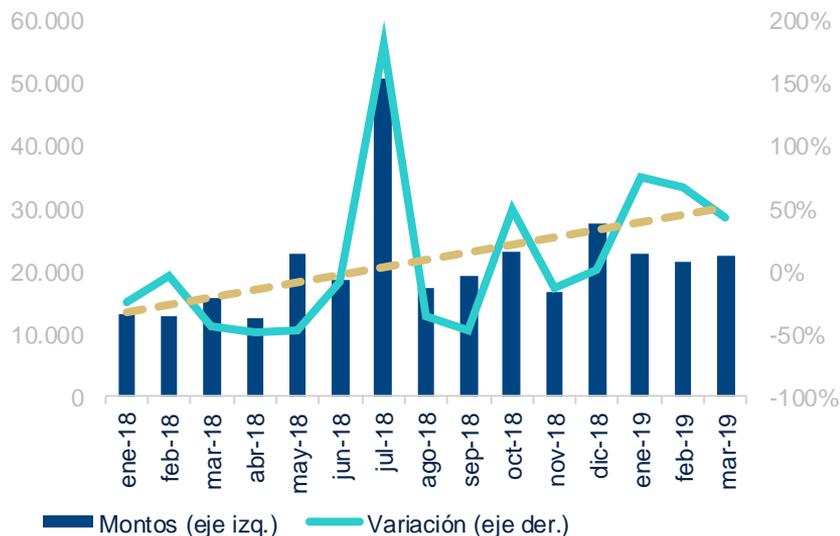
Fuente: BBVA Research en base a Min. de Desarrollo Social y Salud, y Banco Central de la República Argentina

De los procesos devaluatorios recientes, el más perjudicial para la accesibilidad fue el de 2018 ya que la cantidad de salarios necesarios para alcanzar la vivienda propia se incrementó en 48% a/a. A pesar de la menor pérdida de salario real en 2019, la accesibilidad empeora 12%.

El gasto en infraestructura pública y la construcción residencial se retrajeron, aunque buscan resurgir

LLAMADOS A LICITACIÓN

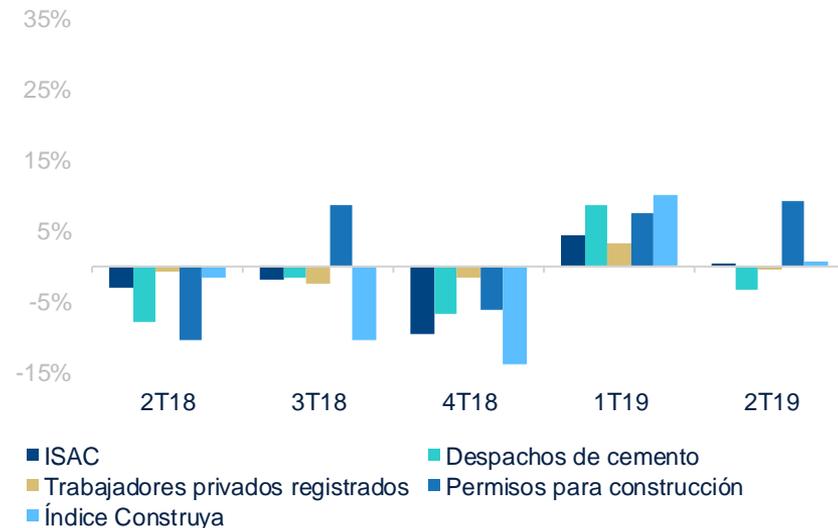
MONTOS EN MILLONES DE ARS Y VARIACIÓN % INTERANUAL



Fuente: BBVA Research en base a Construar (datos disponibles hasta Mar-19)

INDICADORES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

VARIACIÓN % T/T, SERIES DESESTACIONALIZADAS



Fuente: BBVA Research en base a INDEC, Construya y Asociación Fabricantes Cemento Portland

Los llamados a licitación son un indicador de la evolución esperada de la obra pública. Si bien ha mostrado una alta volatilidad durante 2018, en los últimos meses muestra una tendencia creciente.

El sector residencial finalizó su expansión en el 1T18, cayendo el resto del año. Sin embargo, en el 1T19 hubieron señales positivas que continuaron en abril y mayo, pero que se vieron contrarrestadas durante junio por el exceso de lluvias.

La depreciación incrementó los incentivos a la construcción

Q DE TOBIN: PRECIO DE DEPARTAMENTOS VS. COSTO DE CONSTRUCCIÓN (ARS)

BASE 100 = 2005

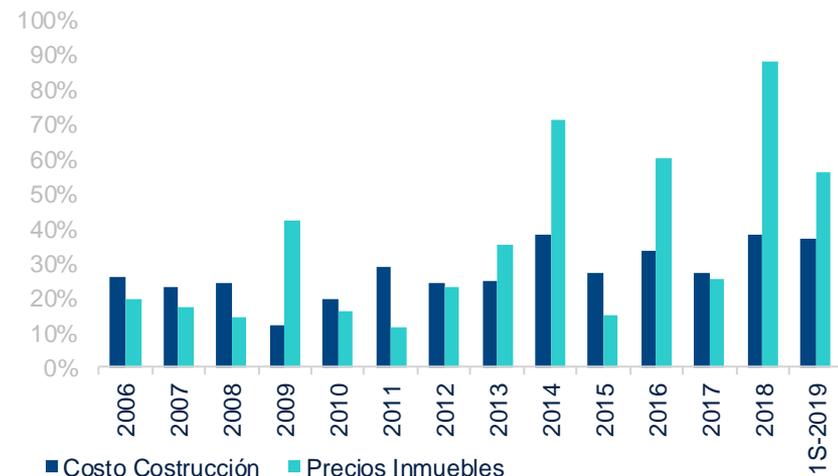


Fuente: BBVA Research en base a Properati, Cámara Argentina de la Construcción y Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La Q de Tobin es un ratio que relaciona el precio de departamentos y el costo de la construcción; informa sobre los incentivos existentes a invertir en nuevas unidades. Si su valor supera 100, significa que existen más incentivos a construir que a comprar.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS Y DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN (ARS)

VARIACIÓN % INTERANUAL



Fuente: BBVA Research en base a Properati y Cámara Argentina de la Construcción.

La baja en los precios de las unidades por la depreciación en 2018 fue escasa. Sin embargo, puede profundizarse en 2019 presionada por el nivel récord de precios en USD, el aumento de la oferta, la retracción de la demanda, la baja del costo de construcción en USD y la poca rentabilidad de los alquileres.

La rentabilidad de los alquileres perdió atractivo

RENTABILIDAD DE ALQUILERES VS ALTERNATIVAS

RENTABILIDAD MEDIDA EN USD. BASE 100 = ENERO 2016

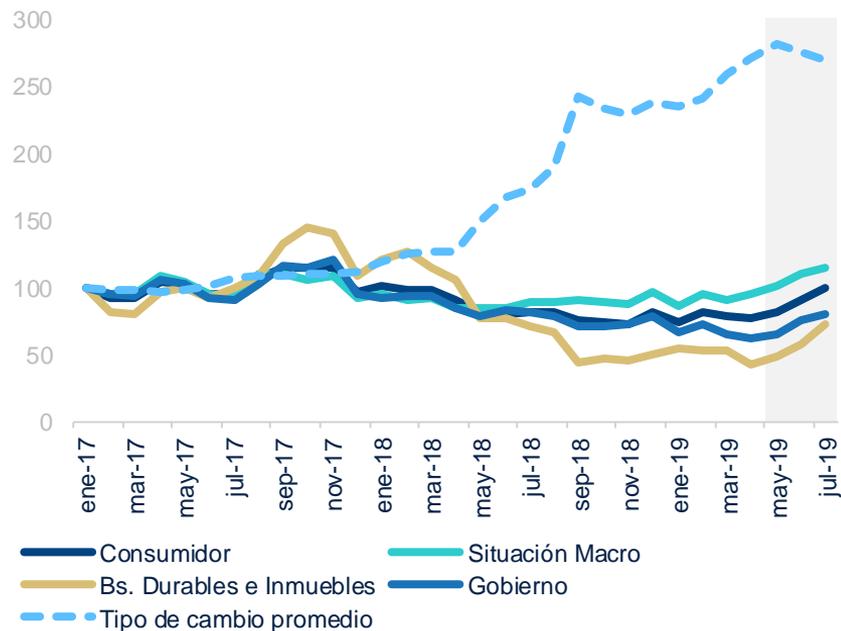


- Las inversiones están motivadas, principalmente, por la renta que puedan generar. La inversión inmobiliaria, en particular, se caracteriza por ser a largo plazo y tener baja volatilidad.
- La rentabilidad de los alquileres de vivienda está en mínimos históricos (3,3% anual promedio, en términos brutos), muy detrás del 7,7% de 2010 o del 10% de fines de los '90s.
- En líneas generales, la bolsa de valores ha sido la inversión más rentable en USD hasta Sep-18, momento en que cedió su lugar al bono soberano en USD. Los alquileres mejoraron su performance durante 2017 y hasta 1S18, para luego quedar por detrás del resto.
- Así todo, la mayoría de los argentinos continua prefiriendo el mantenimiento del valor en USD de la propiedad.

El optimismo de los individuos está inversamente relacionado con las variaciones del tipo de cambio

EVOLUCIÓN DE LA CONFIANZA Y TIPO DE CAMBIO

BASE 100 = ENERO 2017

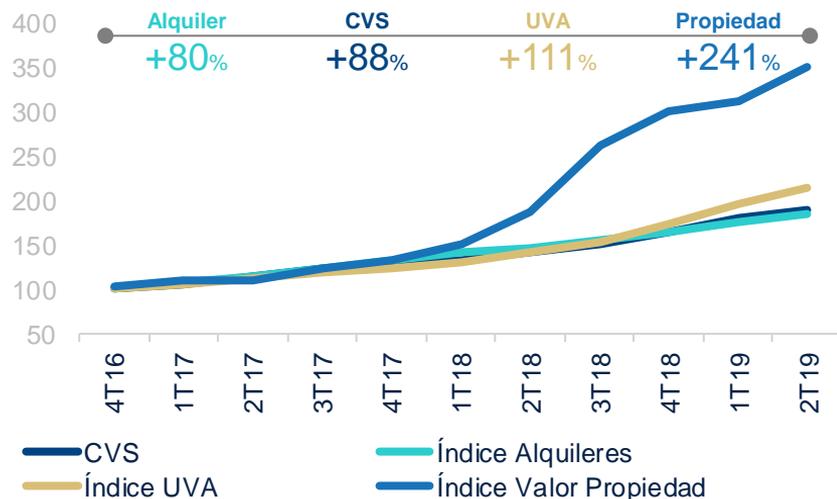


- El Índice de Confianza del Consumidor refleja la percepción de los individuos sobre el estado de la economía (Situación Macro), de su situación personal y de las expectativas a mediano plazo (Bienes durables e inmuebles). Por su parte, el Índice de Confianza en el Gobierno mide la evaluación de la labor de la administración nacional.
- Estos indicadores muestran un comportamiento inverso a la evolución del tipo de cambio. En momentos de depreciaciones, las confianzas disminuyen. Lo opuesto sucede ante apreciaciones del ARS, como ocurrió en junio de 2019.
- Entre estos indicadores, el más sensible a las variaciones del tipo de cambio es la confianza del consumidor en cuanto a la adquisición de bienes durables e inmuebles, que reflejan sus expectativas de mediano plazo.

Los créditos indexados conservan su atractivo a pesar de la escalada inflacionaria

COEFICIENTE DE VARIACIÓN SALARIAL (CVS), VALORES DE ALQUILER Y DE VENTA DE PROPIEDADES

BASE 100 = 4T16.



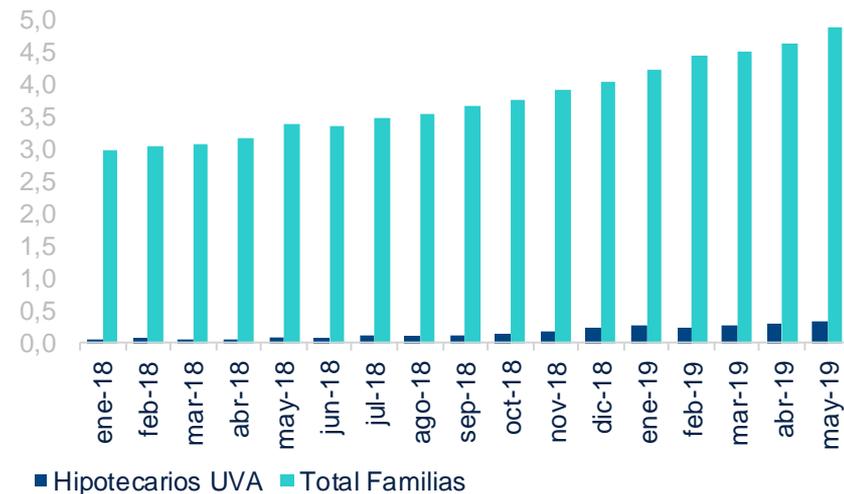
Fuente: BBVA Research en base a INDEC, Properati, Banco Central de la República Argentina y Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Por el alza del tipo de cambio se disparó en 2018 el precio publicado (en pesos) de las propiedades. Además, el valor de la cuota de préstamos indexados (UVA) se aceleró más rápidamente que los alquileres y los salarios, aunque continúa en niveles aceptables.

IRREGULARIDAD DEL CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO

CARTERA IRREGULAR SOBRE FINANCIACIÓN TOTAL (%).

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS UVA VS CRÉDITO TOTAL FAMILIAS.



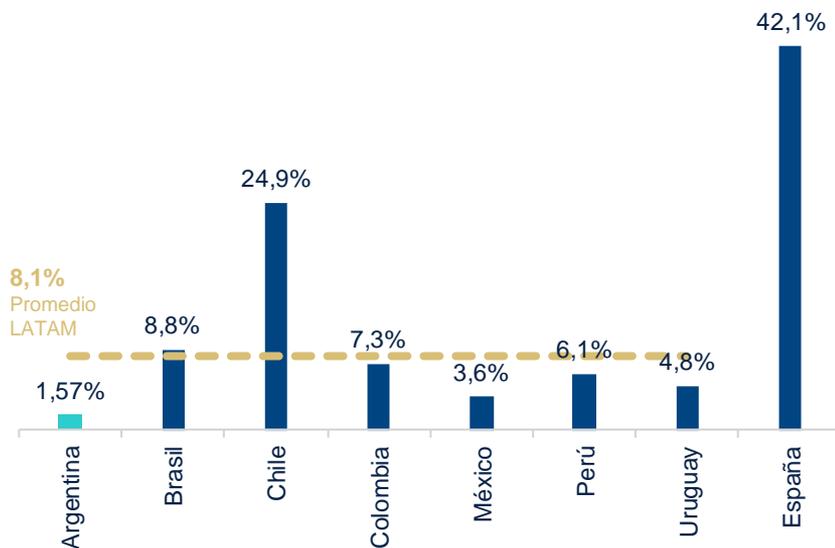
Fuente: BBVA Research en base a Banco Central de la República Argentina

No obstante el deterioro de los salarios reales, el ratio de mora de los créditos UVA no supera el 0,35%, muy por debajo de la mora total de las familias. Además, por la depreciación del peso se redujo la relación entre deuda actualizada y valor propiedad, beneficiando a los prestatarios.

La penetración del crédito hipotecario se mantiene muy baja, representando una gran oportunidad de mejora a futuro

PENETRACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

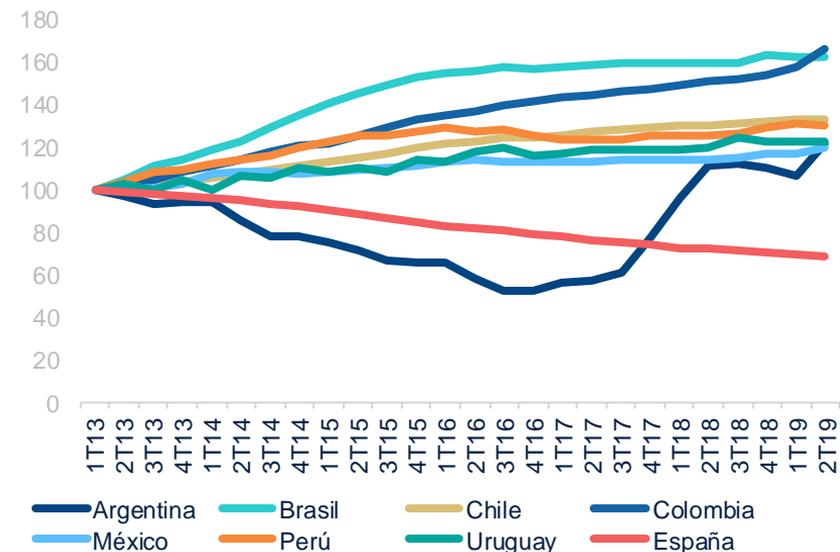
RELACIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO / PIB (2T19).



Fuente: BBVA Research y Banco Central de la República Argentina

EVOLUCIÓN COMPARADA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

RELACIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO / PIB. BASE 100 = 1T13.



Fuente: BBVA Research

A pesar del fuerte impulso que tuvieron los préstamos hipotecarios desde 2017, no fue suficiente para acercarse a los demás países de la región en cuanto a penetración. Y el abrupto fin de la primavera inmobiliaria en 2T18 incrementó aún más la brecha.

Si bien la región ha mejorado en el tiempo la penetración de préstamos hipotecarios, queda muy por detrás de países avanzados debido a sus desequilibrios macroeconómicos y falta de desarrollo del mercado.

02

La estructura habitacional y el largo plazo

Los indicadores de la situación habitacional¹ en Argentina dan muestra de las persistentes deficiencias estructurales

POBLACIÓN EN HOGARES CON HACINAMIENTO



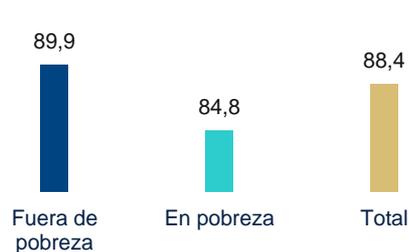
POBLACIÓN EN HOGARES CON TENENCIA IRREGULAR DE LA VIVIENDA



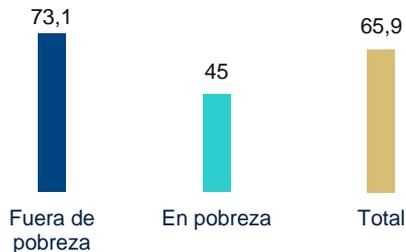
POBLACIÓN EN HOGARES CON VIVIENDA INADECUADA



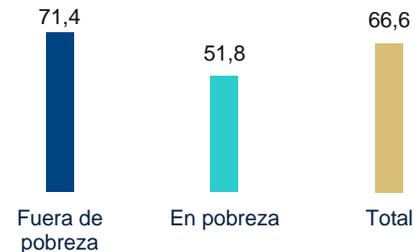
POBLACIÓN CON ACCESO A AGUA DE RED



POBLACIÓN CON ACCESO A GAS DE RED



POBLACIÓN CON ACCESO A RED CLOACAL



(1) Ver definiciones en Anexo.

Fuente: BBVA Research en base a Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales. Datos correspondientes al primer semestre de 2018 en aglomerados urbanos.

Sólo el 40% de las viviendas ocupadas satisface las condiciones de calidad constructiva con alto acceso a servicios de sanidad¹

Calidad de acceso a servicios de sanidad	Calidad constructiva de la vivienda			Total
	Satisfactoria	Básica	Insuficiente	
Satisfactoria	4.555.451	1.197.505	180.641	5.933.597
Básica	1.094.468	635.659	229.161	1.959.288
Insuficiente	1.198.544	813.151	1.412.927	3.424.622
Total	6.848.463	2.646.315	1.822.729	11.317.507

(1) Ver definiciones en Anexo.

Fuente: BBVA Research en base a Cámara Argentina de la Construcción.

El déficit habitacional en Argentina por calidad constructiva alcanza al 16% de las viviendas

Déficit cuantitativo

1.317.819 viviendas

Calidad constructiva
deficitaria irrecuperable
514.701 viviendas

Cohabitación de hogares
803.118 viviendas

Déficit cualitativo

Hogares

Hacinamiento por cuarto
1.140.042

Viviendas de calidad
constructiva no deficitaria
672.831

Viviendas de calidad constructiva
deficitaria recuperable
467.211

Viviendas

Calidad constructiva
deficitaria recuperable
1.359.078

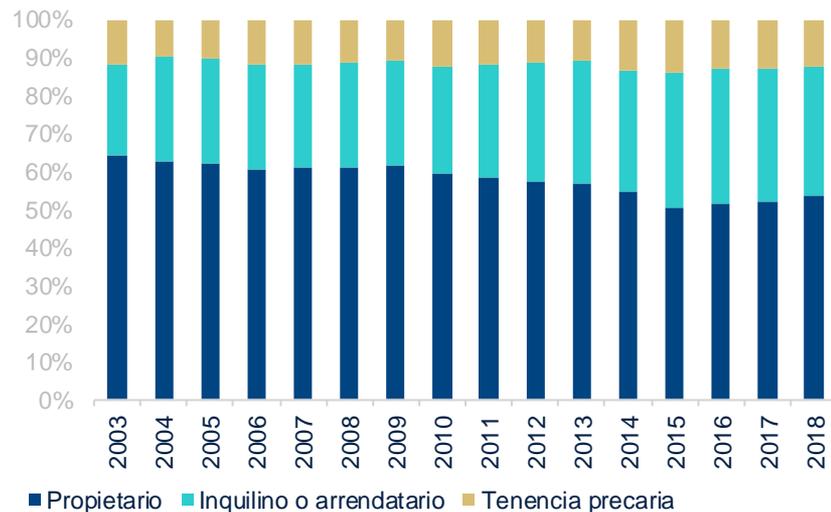
Mala conexión a
servicios de sanidad
3.047.699

Viviendas de calidad
constructiva no deficitaria
2.011.695

Viviendas de calidad
constructiva recuperable
1.036.004

La tenencia de viviendas propias disminuyó en los últimos años

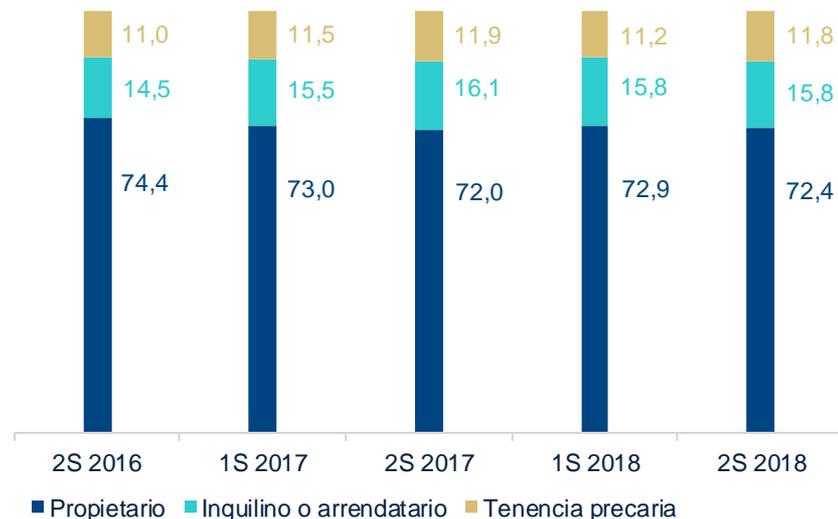
DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDA EN CABA
EVOLUCIÓN 2003-2018



Fuente: BBVA Research en base a Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)

En Ciudad de Buenos Aires, la tendencia de propietarios ha ido reduciéndose con el correr del tiempo. En 2015 se observa su valor mínimo, a partir del cual se da un leve repunte, fundamentalmente por la aparición de los créditos UVA.

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDA EN ARGENTINA
EVOLUCIÓN 2016-2018



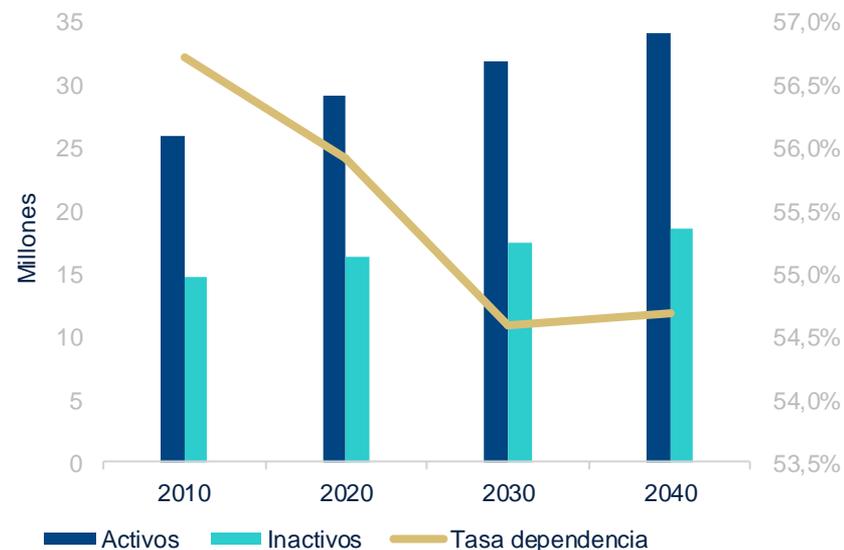
Fuente: BBVA Research en base a EPH-INDEC

A nivel nacional la proporción de propietarios es mayor y se reduce significativamente la cantidad de inquilinos. Sin embargo, el aumento de precio de las propiedades y el contexto económico actual ponen freno al crecimiento de propietarios.

Los factores demográficos dan soporte a la demanda de vivienda, la cual seguirá estando insatisfecha

PROYECCIÓN POBLACIÓN ACTIVA Y TASA DE DEPENDENCIA

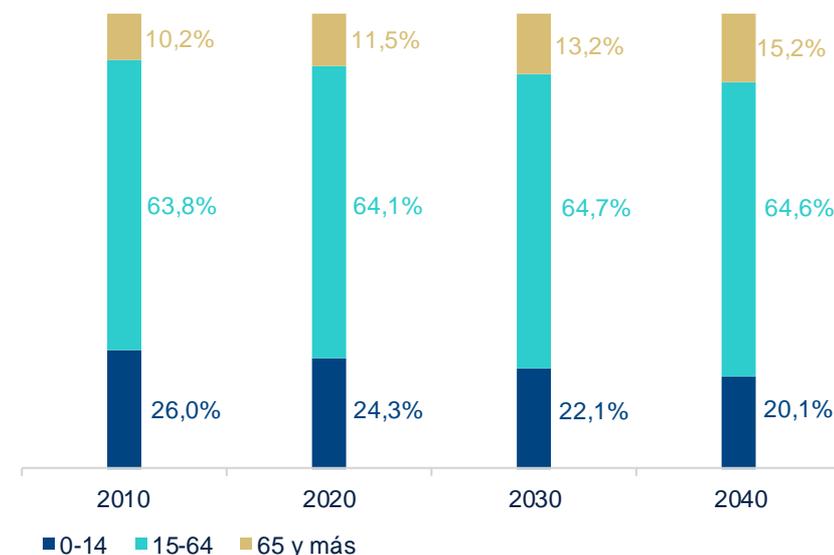
TASA DE DEPENDENCIA = POBLACIÓN INACTIVA / POBLACIÓN ACTIVA



Fuente: BBVA Research en base a INDEC

PROYECCIÓN COMPOSICIÓN POBLACIONAL

POR AÑOS DE EDAD: INACTIVOS (0-14 Y >65) Y ACTIVOS (15-65)



Fuente: BBVA Research en base a INDEC

Se proyecta que la población total en Argentina crezca de forma continua a razón de 1% anual, pero la cantidad de activos lo irá haciendo más aceleradamente que los inactivos, hasta equipararse por el año 2040, lo cual supondría mayores posibilidades de acceso a la vivienda.

El envejecimiento poblacional está llevando a repensar las viviendas del futuro, en un contexto de incremento de hogares unipersonales y *co-living* a expensas de los multipersonales familiares. En el corto plazo la demanda de viviendas continuará insatisfecha.

03

Perspectivas del mercado

Ante la complejidad del escenario, el Gobierno se propuso dar impulso concreto al sector



Nueva convocatoria al programa de público de préstamos accesibles “ProCreAr”

- Entrega de 10.000 créditos de primera vivienda en distintas ciudades del interior del país.
- Subsidio no reembolsable del Estado por el 20% del valor de la propiedad.
- La tasa de los bancos no será subsidiada sino que se acudirá a fondos de la Administración Nacional de Seguridad Social para que las entidades financieras se apalanquen.



Alivio para los deudores hipotecarios

- Implementación de un seguro que dé previsibilidad a los pagos en los casos en que la cuota que paguen los deudores se dispare por alta inflación.
- Se pagaría una mínima sobretasa, asegurando así un tope a la cuota en base a cierto límite.
- El seguro iría a un fondo, pudiendo ser repagada en caso de no ser utilizado.
- Aumento del tope de deducción por el préstamo del Impuesto a las Ganancias.



Beneficios impositivos a empresas del sector

- Impuesto a las Ganancias: revalúo impositivo y exención para FCI cerrados inmobiliarios (paga el inversor, no el vehículo).
- Impuesto al cheque: permiso para tomar a cuenta de ganancias el cómputo total del impuesto al cheque para nuevos desarrollos.
- IVA: posibilidad de devolución por crédito fiscal no absorbido en 6 meses.

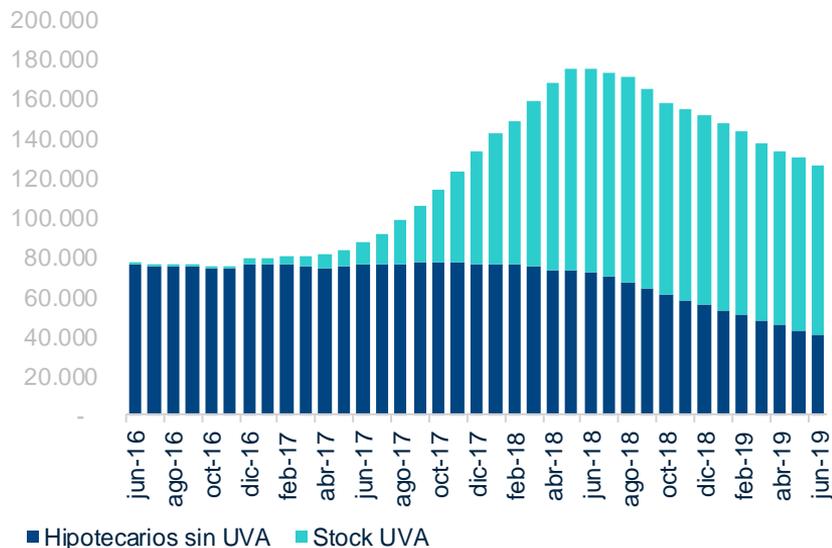


Inversiones de aseguradoras en proyectos de vivienda

- Solicitud a las compañías de seguros de vida y retiro para que destinen el 10% de sus carteras de inversiones a activos inmobiliarios y de infraestructura.
- Proceso gradual (+2% al mes), dado que hoy las aseguradoras no invierten.

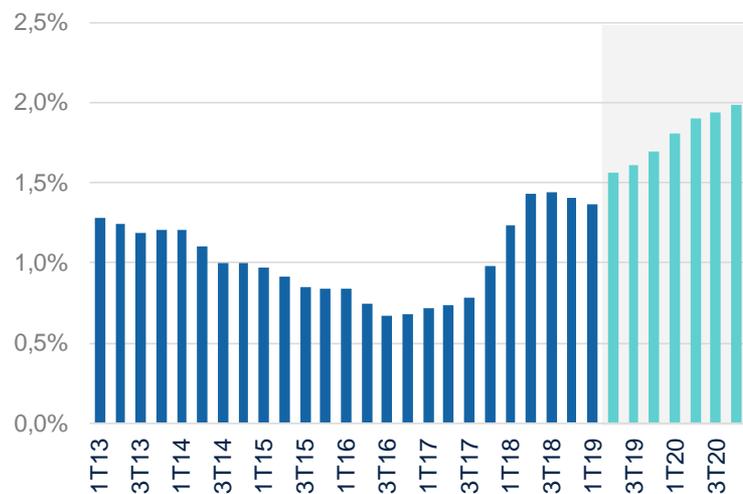
Se prevé una leve mejora de los préstamos hipotecarios en el corto plazo

STOCK TOTAL DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS (ARS + USD) EN MILLONES DE ARS



Fuente: BBVA Research en base a Banco Central de la República Argentina

PROYECCIÓN PENETRACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO RELACIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO / PIB



Fuente: BBVA Research en base a Banco Central de la República Argentina

El crecimiento de los préstamos hipotecarios se dio por la aparición de los créditos indexados UVA en 2017. La cantidad de préstamos sin UVA se mantuvo constante hasta Mar-18, momento en que se inició el período de volatilidad cambiaria.

En base a nuestras perspectivas de tibia recuperación en los próximos trimestres, a la estabilidad del tipo de cambio y a la gradual baja de la tasa de interés, prevemos una leve alza de los préstamos hipotecarios.

Pese a la tibia recuperación económica y los incentivos del Gobierno, seguirá la caída de escrituraciones

MONTOS ESCRITURADOS EN CIUDAD DE BUENOS AIRES Y PROPORCIÓN DE HIPOTECAS

VALORES EN USD. PROPORCIONES EN %.
SERIES DESESTACIONALIZADAS.

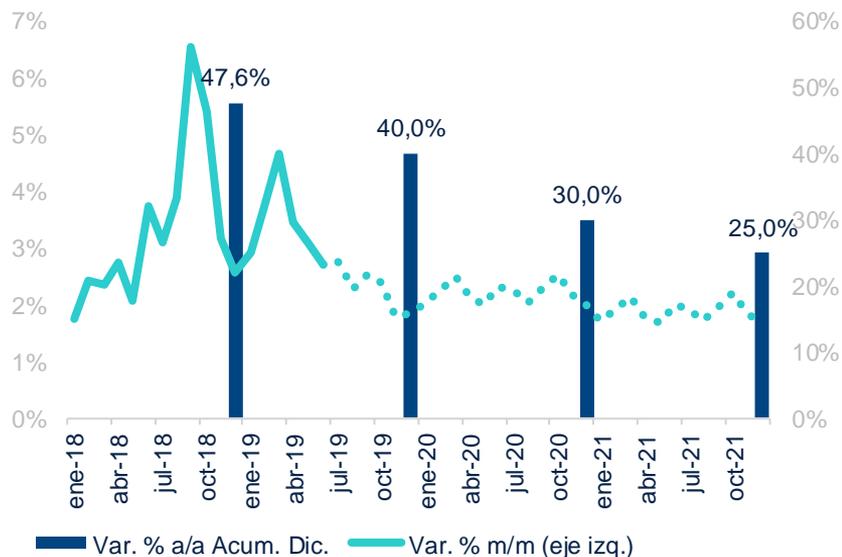


- Para domar la volatilidad cambiaria fue necesaria una política monetaria de extrema dureza que, luego de unos meses, comenzó a moderar las expectativas de inflación con **tasas reales en niveles muy elevados**, afectando las condiciones de los préstamos hipotecarios.
- Los datos observados de 2019 sugieren una **importante caída de las escrituraciones hipotecarias** a niveles inferiores a los del cepo cambiario. Sin embargo, se trata de un fenómeno de corto plazo.
- Si bien el Gobierno anunció **medidas para reactivar** la construcción y los préstamos hipotecarios, son insuficientes para revertir la tendencia descendente en 2019, año teñido por las elecciones presidenciales. Esperamos un mejoramiento de las condiciones para 2020.

La lenta pero progresiva reducción de la inflación y de la tasa de política monetaria contribuirán a mejorar la accesibilidad

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

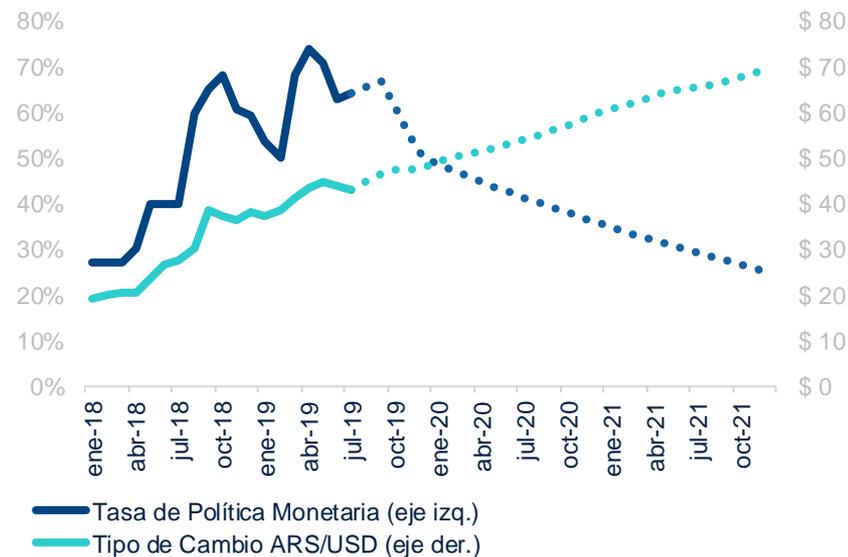
VARIACIÓN PORCENTUAL MENSUAL E INTERANUAL ACUMULADA



Fuente: BBVA Research en base a INDEC.

EXPECTATIVAS DE DEPRECIACIÓN Y TASA DE INTERÉS

TASA DE INTERÉS EN %; TIPO DE CAMBIO EN ARS



Fuente: BBVA Research en base a Banco Central de la República Argentina.

unque todavía se mantiene en niveles elevados, la inflación de los últimos meses ha descendido en línea con lo esperado. Las menores expectativas de depreciación del ARS generan una contención de las expectativas de inflación.

Hacia fines de 2019, una vez despejada la incertidumbre política por la elección presidencial, se espera que las tasas de interés configuren un sendero decreciente.

Todavía quedan oportunidades de mejora en materia de soluciones habitacionales

01 Vulnerabilidad del esquema financiero

Se debe cambiar la lógica de financiar los créditos hipotecarios de largo plazo con ahorros de corto plazo, por los peligros de descalce y de tasas que conlleva, mutando a un esquema menos riesgoso.

03 Transformación de plazos

Se tienen que hacer esfuerzos por cambiar el actual esquema donde el financiamiento y el acceso a la vivienda sólo son posibles con créditos de largo plazo para familias que tengan capacidad de endeudamiento.

02 Armonización entre accesibilidad y rentabilidad

Debe haber una cierta consistencia entre el criterio de rentabilidad favorable para el desarrollo de un sistema financiero habitacional autosostenible y el criterio de acceso al crédito y protección de la capacidad de pago de la población con bajo poder adquisitivo.

04 Mayores instrumentos crediticios

En línea con lo anterior, se recomienda crear vínculos entre el mercado de financiamiento para la vivienda y el de capitales, a través de mercados secundarios de hipotecas, al margen de los subsidios.

Las perspectivas mejoran hacia 2020

- El mercado se encuentra segmentado entre:
 1. Tomadores de créditos UVA, el segmento más numeroso pero más golpeado en la actualidad, que buscan oportunidades y negociar precios, y están a la espera de mejorar su accesibilidad para poder concretar sus proyectos;
 2. Agentes interesados en propiedades “Premium” y reticentes a negociar a la baja precios de venta de sus propiedades, quienes se mantienen al margen de la coyuntura (no necesitan préstamos ni desprenderse de sus propiedades de forma urgente);
 3. Inversores de largo plazo, quienes aprovechan la recesión para invertir y sacar provecho de ello más tarde.
- Los beneficios impositivos impulsados por el gobierno permiten bajar los costos de construcción e incrementar el ingreso disponible de los compradores e inquilinos.
- La actual situación económica argentina representa una oportunidad para el sector ya que, debido a la depreciación del ARS, **el costo de construcción medido en USD disminuyó más de 30% a/a** ya que el costo de mano de obra y el precio de los materiales no acompañaron la suba del tipo de cambio.
- Existe un claro empuje hacia obras de **infraestructura** de distinto tipo y a tecnologías eficientes y limpias.
- Si bien los desarrolladores prefieren volcarse a los segmentos de clase alta, el Gobierno busca revertir esta situación mediante exención de impuestos para quienes construyan **viviendas sociales**, enfocándose así a las necesidades habitacionales de las clases medias y bajas.
- En cuanto a **perspectivas de construcción** de obras privadas, la superficie autorizada muestra variaciones positivas respecto de 2018 en los primeros cinco meses de 2019, dando así una visión más optimista por parte de constructores y desarrolladores.

04

Anexo

Vivienda y acceso a servicios

Indicador	Descripción	Periodicidad	Fuente
Tasa de hacinamiento en la vivienda	Porcentaje de población en hogares con más de 3 personas por cuarto, sin contar baño y cocina, según condición de pobreza.	Semestral	Sistema de Información, Evaluación y Monitoreo de Programas Sociales – INDEC
Tenencia irregular de la vivienda	Porcentaje de población en hogares que ocupan una vivienda sin ser sus propietarios o inquilinos habitándola de hecho, por préstamo a terceros, o a partir de otras modalidades de tenencia irregular, según condición de pobreza.	Semestral	Sistema de Información, Evaluación y Monitoreo de Programas Sociales – INDEC
Vivienda inadecuada	Porcentaje de población en hogares que habitan una vivienda sin techo y piso de materiales inadecuados, o que no cuenta con distribución de agua por cañerías o inodoro con descarga de agua, según condición de pobreza.	Semestral	Sistema de Información, Evaluación y Monitoreo de Programas Sociales – INDEC
Acceso a agua de red	Porcentaje de la población en hogares que no cuentan con acceso a agua de red pública en la vivienda, según condición de pobreza.	Semestral	Sistema de Información, Evaluación y Monitoreo de Programas Sociales – INDEC
Acceso a gas de red	Porcentaje de población en hogares que no cuentan con acceso a gas de red pública en la vivienda, según condición de pobreza.	Semestral	Sistema de Información, Evaluación y Monitoreo de Programas Sociales – INDEC
Acceso a red cloacal	Porcentaje de población en hogares que no cuentan con acceso a red pública de eliminación de excretas en la vivienda, según condición de pobreza.	Semestral	Sistema de Información, Evaluación y Monitoreo de Programas Sociales – INDEC

Calidad de la vivienda

El indicador de **calidad constructiva de la vivienda** contempla la categoría de los materiales que la componen (paredes, pisos y techos) y le proveen protección ambiental, durabilidad y resistencia, de acuerdo a la definición del INDEC (Normas de Calidad de los Materiales – CALMAT):

- CALMAT I: la vivienda presenta materiales resistentes en todos los componentes e incorpora todos los elementos de aislación y terminación.
- CALMAT II: la vivienda presenta materiales resistentes en todos los componentes pero le faltan elementos de aislación o terminación al menos en uno de sus componentes pero no en todos.
- CALMAT III: la vivienda presenta materiales resistentes en todos los componentes pero le faltan elementos de aislación o terminación en todos sus componentes, o bien presenta techos de chapa de metal o fibrocemento u otros sin cielorraso; o paredes de chapa de metal o fibrocemento.
- CALMAT IV: la vivienda presenta materiales no resistentes al menos en uno de los componentes pero no en todos.
- CALMAT V: la vivienda presenta materiales no resistentes en todos los componentes.

También la calidad constructiva de la vivienda debe también proveer de saneamiento y bienestar al hogar. Para ello se tienen en cuenta las instalaciones internas (distribución de agua por cañería, inodoro con descarga de agua y espacio para cocinar con provisión de agua) que aseguren condiciones mínimas de habitabilidad.

En base a lo anterior, surgen las siguientes dimensiones del déficit habitacional determinado por la calidad constructiva de las viviendas ocupadas:

- Calidad constructiva no deficitaria: vivienda con materiales de las categorías CALMAT I, II y III y posea las tres instalaciones internas.
- Calidad constructiva deficitaria recuperable: vivienda con materiales de las categorías CALMAT I, II y III pero que carece de, al menos, una de las tres instalaciones internas.
- Calidad constructiva deficitaria irrecuperable: vivienda construida con materiales de las categorías CALMAT IV y V, independientemente de su disponibilidad de instalaciones internas.

Otro elemento del déficit habitacional que se encuentra asociado a la calidad de la vivienda y que responde a la demanda de un ambiente sano para la vivienda adecuada es la calidad en la **conexión a servicios básicos de sanidad**. Se define entonces que la vivienda debe disponer de acceso a agua potable y conexión a la red cloacal o desagüe a pozo con cámara séptica, para cumplir con los estándares mínimos de habitabilidad.

Para completar el déficit habitacional deben tenerse en cuenta las **situaciones de hacinamiento**, definidas como el problema de sobrecarga del parque habitacional causado por un excesivo número de residentes en la vivienda respecto de su dotación de cuartos o habitaciones, y el **problema de la cohabitación** de hogares en una misma vivienda (allegamiento externo).

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.

Situación Inmobiliaria y Construcción

Argentina

Agosto 2019