

Estudio de mercado del sector inmobiliario local

La demanda de inmuebles se concentra principalmente en las zonas Norte, Centro y Macrocentro Norte de la ciudad y es allí donde se registran los precios más altos.

Durante el primer semestre de 2004, la construcción privada avanzó 29% en términos de permisos y 17% en superficie proyectada respecto a igual período del año pasado.

El valor de los terrenos ha experimentado, en promedio, un incremento superior al 100% desde la salida de la convertibilidad, alcanzando el 160% en las zonas de mayor atractivo.

Luego del prolongado período de recesión económica y de los cambios estructurales desencadenados por el abandono del sistema de tipos de cambios fijo vigente por una década, comenzaron a manifestarse, de manera muy paulatina, signos de recuperación en la economía real. La situación y desenvolvimiento del mercado inmobiliario representa siempre un fiel reflejo de la marcha general de la economía y es por eso que, en un contexto de recuperación, resulta de particular interés su análisis.

El presente estudio intenta ofrecer un panorama actualizado de la situación del mercado inmobiliario local, repasando las tendencias de los últimos años por rubro y sector geográfico y analizando el panorama actual. Los puntos que se desarrollan apuntan a describir la situación general del mercado, evaluar la tendencia de la demanda por categoría de inmueble en los últimos años, detectar los sectores de la ciudad con mayor crecimiento, obtener un cuadro actualizado de precios, discriminando por rubros y sector geográfico, describir la oferta actual de créditos hipotecarios y estimar su mercado potencial para Bahía Blanca. Como complemento, se analizan las cifras del sector de la construcción, estrechamente ligado a la operatoria inmobiliaria.

Evolución reciente de la demanda inmobiliaria

Teniendo en cuenta los acontecimientos más recientes que condicionaron el desenvolvimiento de la economía general, conviene concentrar el análisis del mercado inmobiliario en el período que se inicia a comienzos de 2002, con el abandono del régimen de convertibilidad. Hasta ese momento, la plaza local había evidenciado un importante dinamismo, destacado especialmente en los años 1997 y 1998, para luego ingresar en una fase recesiva a partir de 1999.

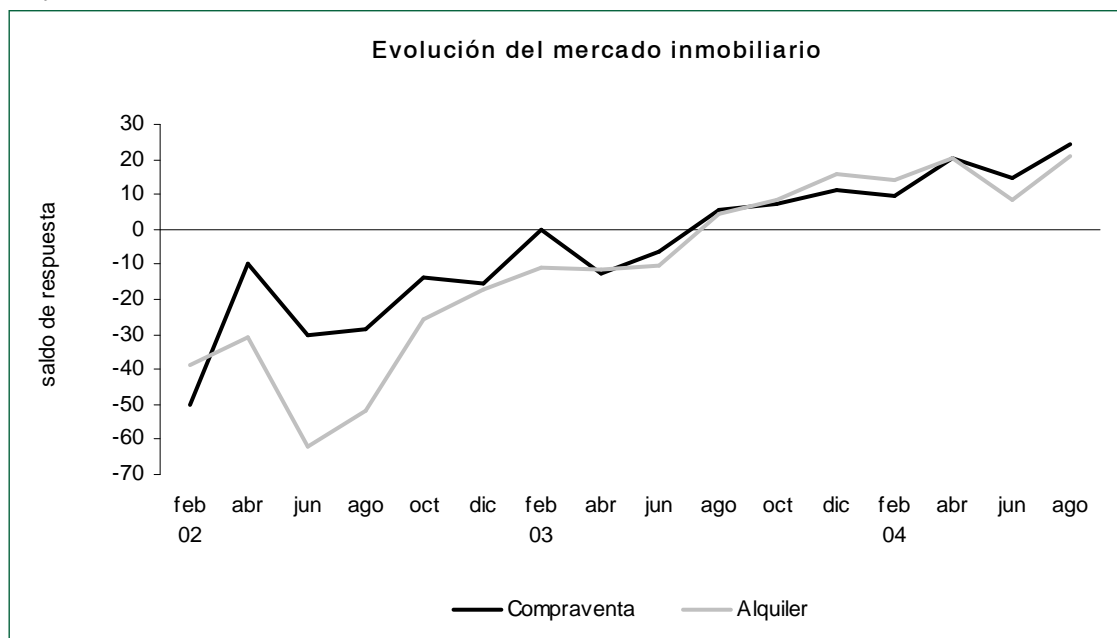
El nuevo esquema económico instaurado a partir de 2002 impactó fuertemente en el mercado inmobiliario local, hasta el momento favorecido por la coyuntura macroeconómica y potenciado por la disponibilidad de crédito. El año comenzó con nuevos datos, decisivos para el sector: inmovilización y pesificación de los depósitos bancarios e interrupción total del crédito. Sumado a esto, el incremento de los precios en pesos y la fuerte incertidumbre generalizada, redujeron drásticamente el volumen de operaciones inmobiliarias. Establecidas estas nuevas bases, la situación del sector se presentó mayormente regular, tanto para el segmento de compraventa

como para el de los alquileres. La tendencia se vio ocasionalmente mejorada o normalizada en virtud de aspectos muy puntuales, como la posibilidad de emplear certificados de depósitos inmovilizados para la compra de viviendas o el aprovechamiento de oportunidades concretas de negocios. Muchos particulares con disponibilidad de ahorros en dólares se volcaron a la compra de propiedades, beneficiados por los relativamente precios bajos y un dólar que por momentos rozó los 4 pesos. Las expectativas, muy desalentadoras en la primera parte del año, fueron mejorando gradualmente en los meses sucesivos, aunque la ausencia de crédito hizo suponer acotadas posibilidades de crecimiento y repuntes aislados, vinculados a alguna cuestión coyuntural o al aprovechamiento de alguna oportunidad en especial.

Los primeros meses de 2003 transcurrieron con niveles moderados de actividad y altibajos en la demanda, como consecuencia de la incompleta definición del panorama inmobiliario en particular y de la economía en general. Por un lado se produjo un proceso heterogéneo de ajuste en los precios, de manera que faltó un elemento claro de referencia que ordenara la actividad y en torno al que pudiera materializarse un crecimiento definido. Luego de la devaluación, la cotización de las propiedades demoró un tiempo en ajustarse al valor dólar y posteriormente lo fue haciendo de manera desordenada. De este modo, se generaron algunas oportunidades interesantes de negocios, como la compra de inmuebles con valores rezagados respecto al dólar, a la vez que muchas propiedades fueron retiradas de la venta a la espera de mejores precios. Vale decir que la especulación en torno a los valores inmobiliarios obró tanto para el repunte como para el estancamiento del sector y el saldo entre estas fuerzas fue lo que determinó la trayectoria sectorial en cada período. Por otra parte, la incertidumbre generalizada también incidió en doble sentido: hubo quienes buscaron refugiar sus ahorros en la propiedad inmueble por considerarla la forma más segura, mientras que otros decidieron postergar decisiones de compra, venta o inversión hasta tener un panorama más claro de la situación económica.

El crédito, elemento clave en la dinámica del sector, continuó ausente por un tiempo, lo que contribuyó a condicionar la demanda inmobiliaria. Las operaciones que se concretaron correspondieron en mayor medida a agentes con disponibilidad de ahorros, particulares que pudieron recuperar fondos bancarios inmovilizados, inversores e interesados en renovación de viviendas propias. Recién a mediados del año y en contra de todos los pronósticos, se produjo

Gráfico 1



una incipiente reaparición del crédito bancario, a través de las líneas hipotecarias promovidas desde el gobierno. Más tarde se le sumaron algunas entidades privadas, que comenzaron a ofrecer préstamos en pesos y con tasas incluso más bajas que las vigentes durante la convertibilidad, aunque mayormente de tipo variable. El retorno parcial del crédito, junto con la progresiva alineación de precios y la aparición de signos de recuperación económica contribuyeron a darle mayor impulso a la demanda inmobiliaria y a consolidar la tendencia positiva del sector. De esta manera, 2003 concluyó con indicadores de actividad normal con tendencia a buena, cuando a comienzos de año los mismos se aproximaban a una franja regular. Esta tendencia continuó durante 2004, afirmándose el ritmo de actividad caracterizable como bueno para los segmentos de compraventa y alquiler. En el Gráfico 1 puede observarse la trayectoria del indicador "saldo de respuesta", estimado a partir de la encuesta inmobiliaria, que permite un seguimiento de la actividad sectorial¹.

A continuación se ofrece una breve referencia de la evolución de la demanda por rubro inmobiliario.

- **Chalets y casas.** Su demanda se mostró estancada durante los años de recesión y la situación resultó comparativamente más favorable para los alquileres que para la compraventa. Luego la operatoria comenzó a mejorar, principalmente dentro de la actividad de compraventa, y su indicador de performance pasó de desalentador y regular a normal, consolidándose como bueno durante todo 2004.
- **Pisos y departamentos de tres y más dormitorios.** Tuvieron un comportamiento similar al de las casas, aunque en los períodos de caída el indicador de situación sufrió un deterioro mayor. La razón reside en la relación precio-prestación que este tipo de inmueble ofrece frente a las casas y los departamentos de menores dimensiones. A partir del segundo semestre de 2003 y durante 2004, la situación fue generalmente normal con períodos de regular.
- **Funcionales y departamentos de hasta dos dormitorios.** Aun en tiempos de recesión, mantuvieron una buena performance. Desde hace varios años lideran el ranking de situación. Los funcionales en particular presentan una fuerte estacionalidad relacionada con el ciclo estudiantil universitario. Los departamentos de hasta dos dormitorios se adecuan a diversos tipos de compradores y son, por su precio y características, muy demandados por diferentes segmentos de público. En tiempos en que cae la demanda de casas, suelen mejorar su desempeño. Durante el período bajo análisis presentaron un indicador que varió entre normal, bueno y alentador, no registrando prácticamente situaciones regulares.
- **Locales.** Es uno de los rubros más estrechamente ligados al desenvolvimiento general de la economía, por estar afectados al comercio, la industria y sector servicios. Durante los años de recesión y hasta mediados de 2002 manifestaron una situación desalentadora. Luego, en consonancia con la gradual recuperación de la economía, su saldo de demanda pasó a regular. A partir de la segunda mitad de 2003 se mantuvieron en una situación normal. El caso de los locales interesa particularmente por la mencionada vinculación a la actividad económica general, por ello en el Box 1 se recogen los principales resultados obtenidos de un relevamiento realizado a fines de 2003 en el área microcéntrica, ligada por excelencia a la dinámica comercial y, por ende, de la categoría locales. También se incluyen algunos datos sobre alquileres vigentes en la actualidad.
- **Depósitos.** Al igual que los locales, su demanda se halla fuertemente condicionada por la marcha general de la economía. Este tipo de inmueble se relaciona con la actividad del comercio y la industria. Su indicador de situación ha sido desalentador

¹ *Saldo de respuesta: indicador que refleja la diferencia entre el porcentaje de inmobiliarias que informa situación alentadora y el porcentaje que señala situación desalentadora para el rubro que se trate.*

y hacia fines de 2003 evidenció una mejora a regular y normal. En líneas generales su comportamiento ha sido paralelo al de los locales, aunque siempre su demanda se ha encontrado por debajo de la de aquellos.

- **Cocheras.** Tanto en lo que respecta a compraventa como a locación, las cocheras han manifestado un importante grado de estancamiento en los últimos años. Su indicador de performance generalmente ha alternado entre desalentador y regular. A diferencia del resto de los rubros inmobiliarios, no es fuertemente sensible a las mejoras generales en la economía y en el mercado inmobiliario. En los últimos meses, no obstante, su demanda ha tendido a recomponerse parcialmente, normalizando su indicador de situación.
- **Lotes.** Al igual que los departamentos, ha mantenido buenos niveles de actividad, incluso en los momentos más críticos de la recesión. La explicación reside en que tienen fuerte demanda durante las fases de crecimiento y dinamismo del mercado inmobiliario y de auge de la construcción, pero a la vez conservan buenos niveles de actividad en momentos de caída, como alternativa de ahorro, colocación segura de fondos e instrumentos de futuras inversiones. En 2002, su indicador de demanda ha sido regular en términos generales y en 2003 la tendencia se fue normalizando para consolidarse en niveles buenos y alentadores.

Box 1. Locales comerciales

Durante septiembre de 2003 fue realizado un relevamiento en la zona microcéntrica de la ciudad, tendiente a detectar los principales rasgos de la configuración comercial del área, tales como concentración relativa de locales por calle, participación por rubros, índices de ocupación, dinámica sectorial, nuevos emprendimientos y tendencias generales. Los resultados fueron confrontados con los obtenidos en un estudio similar realizado a fines de 1998. Las principales conclusiones que se derivan del estudio son las siguientes:

- Se relevaron más de 1.590 locales en el área de interés (externos y en galerías).
- La cantidad de locales creció casi un 4%, lo que significa casi 60 establecimientos nuevos.
- El índice de desocupación comercial es del 12%, al igual que en el estudio anterior.
- La tasa de desocupación cae al 9% si sólo se consideran locales externos.
- *Indumentaria, calzado y sedas* y *Alimentos y Bebidas* reúnen el 34% de los establecimientos.
- El rubro servicios fue el de mayor crecimiento en los últimos años.
- Las calles Alsina, Belgrano, O'Higgins y Donado reúnen el 40% de los locales del área.
- Se detecta un retroceso de las calles periféricas del microcentro.
- Se identifican claros perfiles comerciales por calle, de acuerdo a la concentración por rubro.
- Se abrieron 186 nuevos locales desde 1998, concentrados en las principales calles.
- Entre las tendencias observadas se encuentran la aglutinación de varios rubros en un mismo comercio, la incorporación de servicios y la renovación integral de establecimientos.
- El valor de los alquileres varía entre los 8 y los 50 pesos el metro cuadrado, dependiendo de la calle, la altura y de si el local es externo o pertenece a una galería.

Nota: ver IAE 70, septiembre 2003.

Características actuales de la plaza inmobiliaria

Más allá de las tendencias generales captadas a partir de la encuesta de coyuntura, es posible contar con datos más concretos, correspondientes al momento actual. En la presente sección se ofrece un panorama detallado sobre demanda y precios por tipo de inmueble y zona geográfica.

Localización de la demanda

Actualmente, la mayor cantidad de consultas por propiedades y de operaciones se concentra en los sectores Universitario, Centro y Norte. En menor medida figuran sectores residenciales como Palihue y Patagonia. En efecto, sobre el total de respuestas obtenidas del sondeo a inmobiliarias, el 45% correspondió a Universitario, 30% al Centro, 17% al sector Norte y el 8% restante se distribuyó entre Palihue y Patagonia.

En lo que respecta a la demanda actual de terrenos se observan cifras similares. Según expresan las inmobiliarias locales consultadas, el mayor interés se constata en el barrio Universitario, seguido por la zona Norte. Concretamente, el 36% de las respuestas correspondieron al primero y 27% al segundo. En el caso de Universitario, la demanda continúa estando fuertemente orientada a la edificación de horizontales de pocos pisos, dirigidos especialmente a estudiantes. En otros sectores, el motivo principal de adquisición de los terrenos es la construcción de viviendas unifamiliares, aunque también tiene incidencia la compra con fines de ahorro e inversión. Otras áreas con fuerte interés por lotes son el Centro y el área de Altos de Sarmiento, sobre todo en inmediaciones de los shoppings. Cada uno de estos sectores captó un 14% del total de respuestas. También se hace referencia a Patagonia, que computó una participación del 9%.

En lo que respecta a terrenos, el mayor interés se constata en el barrio Universitario, seguido por la zona Norte.

Precios

Las cotizaciones por sector de la ciudad se condicen con la intensidad de la demanda en cada una de las zonas de interés. Para contar con alguna aproximación acerca de los valores actuales y, sobre todo, de las diferencias de precios según ubicación geográfica, se consultó a las inmobiliarias el valor de tres propiedades de referencia:

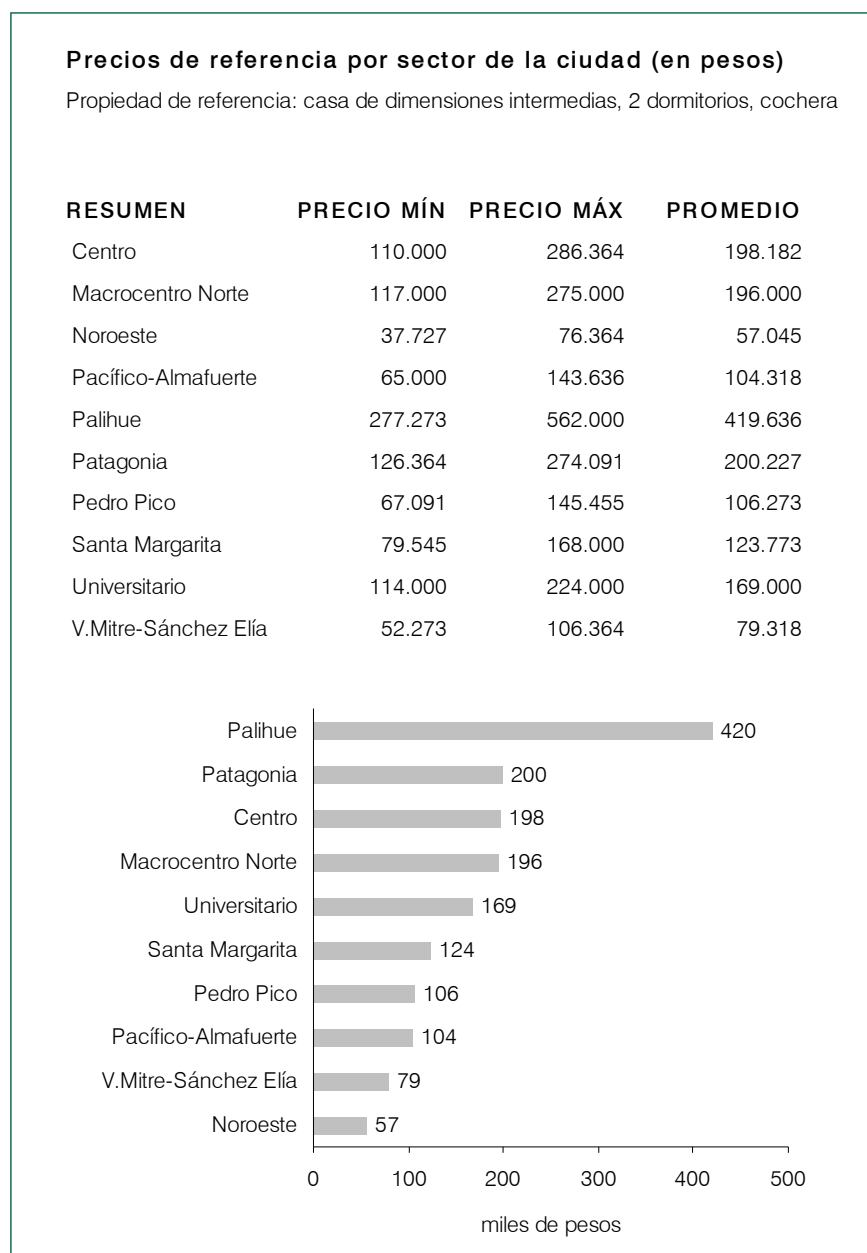
1. Casa de dimensiones intermedias, dos dormitorios, cochera.
2. Departamento, un dormitorio, cochera.
3. Metro cuadrado de terreno, sin mejoras y con todos los servicios.

Concretamente se solicitó una referencia de los precios mínimo y máximo de cada tipo de propiedad según su localización. Cabe aclarar que en algunos casos resulta dificultoso hablar de un precio máximo, debido a las características particulares del entorno. Es el rasgo que se da principalmente en algunos barrios residenciales en donde la ubicación, sumada al tipo de vivienda que puede llegar a tener lugar en cuanto a calidad y detalles de edificación, hacen que no exista un "techo" para las cotizaciones. No obstante, el dato proporcionado en la encuesta hace referencia a los valores que habitualmente se computan como los más altos para la ubicación y el tipo de inmueble consignado, más allá de la posibilidad de que existan casos sobresalientes. En cambio es más fácil detectar valores mínimos, porque las condiciones de oferta y demanda hacen que determinadas propiedades en ubicaciones dadas no puedan comercializarse a menos de un cierto valor. Una vez obtenidos los precios extremos de referencia, se calculó un valor promedio a modo de indicador general de las cotizaciones por sector de la ciudad.

Atendiendo al precio promedio estimado y tomando la primera propiedad de referencia (casa), se tiene que los valores más elevados corresponden al barrio Palihue, en donde la cotización

media es del orden de los 420 mil pesos. Le siguen los sectores Patagonia, Centro y Macrocentro Norte con valores respectivos de 200, 198 y 196 mil pesos. Universitario y Santa Margarita exhiben precios intermedios, estimados en 169 y 124 mil pesos aproximadamente. En tanto, las cotizaciones más bajas se registran en Noroeste y Villa Mitre-Sánchez Elía, con promedios respectivos de 57 y 79 mil pesos (Cuadro 1).

Cuadro 1



En departamentos, las mayores cotizaciones se registran en los sectores Centro y Universitario.

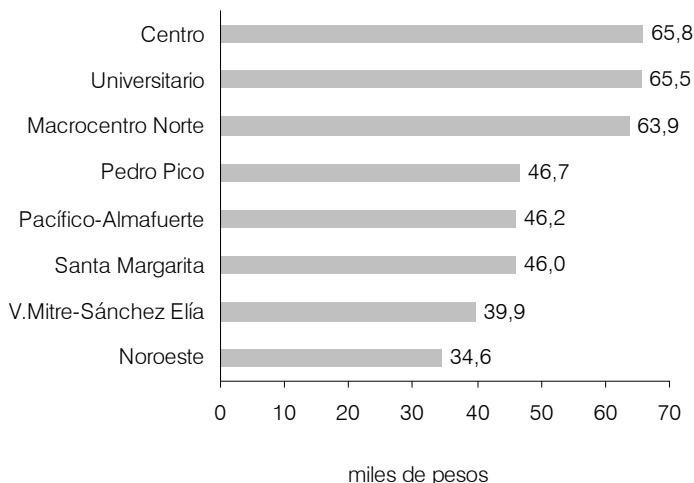
En el caso del departamento considerado, los sectores Centro y Universitario ocupan los primeros puestos. Se estima que en dichas localizaciones un departamento de dos ambientes alcanza una cotización promedio de 66 y 65 mil pesos respectivamente. Les sigue muy de cerca la zona Macrocentro, con un valor referencial de 64 mil pesos. Los precios intermedios corresponden a Pedro Pico, Pacífico-Almafuerte y Santa Margarita, en donde este tipo de departamento se comercializa a unos 46 mil pesos. Nuevamente Noroeste y Villa Mitre-Sánchez Elía exhiben los precios más bajos: 35 y 40 mil pesos respectivamente para el inmueble analizado (Cuadro 2).

Precios de referencia por sector de la ciudad (en pesos)

Propiedad de referencia: departamento, un dormitorio, cochera

RESUMEN	PRECIO MÍN	PRECIO MÁX	PROMEDIO
Centro	57.727	73.909	65.818
Macrocentro Norte	56.500	71.300	63.900
Universitario	57.000	74.000	65.500
Pedro Pico	39.364	54.091	46.727
Santa Margarita	39.444	52.571	46.008
V.Mitre-Sánchez Elía	33.889	46.000	39.944
Noroeste	28.333	40.889	34.611
Pacífico-Almafuerte	39.300	53.000	46.150
Universitario	114.000	224.000	169.000
V.Mitre-Sánchez Elía	52.273	106.364	79.318

Cuadro 2



Los terrenos muestran una alta dispersión de valores, según la zona de la ciudad de que se trate. El interés manifestado por la demanda y la escasez relativa en cada uno de los sectores son los elementos que definen mayormente el precio de los lotes y sus diferenciales. De acuerdo al último relevamiento, la mayor cotización corresponde al Centro, en donde el metro cuadrado tiene un valor de 462 pesos. Le sigue el barrio Palihue, con un precio de 402 pesos. En la zona Macrocentro Norte y Universitario un metro cuadrado de terreno sin mejoras oscila en torno a los 378 y 368 pesos respectivamente. En Santa Margarita, Patagonia y Pedro Pico, los valores de referencia se encuentran entre los 100 y 138 pesos. Las cotizaciones más bajas corresponden a Noroeste y Villa Mitre-Sánchez Elía en donde el metro cuadrado de lote cuesta, en promedio, 70 y 95 pesos respectivamente.

En general, el valor de los terrenos ha experimentado un significativo ajuste tras la salida de la convertibilidad. Las últimas cifras disponibles antes de la devaluación corresponden a 1999 y permiten concluir que entre ese año y el presente el precio en pesos de los lotes ha registrado en promedio un incremento del 107%. Más allá de esta tendencia general, se advierten diferencias en la dinámica de los precios por sector geográfico. Palihue y Universitario son las zonas en donde la suba ha sido más fuerte, muy por encima del promedio general. En esas ubicaciones, se ha constatado un aumento del orden del 150%. En tanto, en el área del

En general, el valor de los terrenos ha experimentado un significativo ajuste tras la salida de la convertibilidad: desde 1999 el precio en pesos de los lotes ha registrado en promedio un incremento del 107%.

Centro y Macrocentro Norte y en Villa Mitre-Sánchez Elía, el valor de los terrenos ha avanzado un 100% aproximadamente. Santa Margarita sigue en importancia, con un alza del 90%. Noroeste y Patagonia han verificado un ajuste del 70% mientras que Pedro Pico, ubicado en última posición y muy por debajo del promedio general, evidenció un incremento del 40% en la cotización de los lotes (Cuadro 3).

Al consultar a las inmobiliarias por el efecto de las negociaciones y contraofertas sobre los valores de referencia se llegó a que, en promedio, las operaciones inmobiliarias se cierran a un 7% por debajo del precio original. Generalmente los compradores terminan pagando un valor que como mínimo resulta un 5% más bajo que el valor inicialmente pedido. En muy pocas ocasiones y por características particulares del tipo de inmueble comercializado o como consecuencia de la premura de la operación, la misma se concreta sin registrar prácticamente rebajas de precios. Asimismo, la diferencia entre valor inicial y final tiene un tope del 10%, aunque es muy frecuente que este tipo de rebaja se lleve a la práctica.

Cuadro 3

Cotización de los terrenos (en pesos por metro cuadrado)					
RESUMEN	Precio mín.	Precio máx.	Promedio	Promedio '99	Variación
Centro	345,6	577,8	461,7	230,0	101%
Macrocentro Norte	313,9	442,2	378,1	189,2	100%
Universitario	304,4	431,1	367,8	151,4	143%
Palihue	320,0	483,3	401,7	156,4	157%
Patagonia	95,6	129,4	112,5	67,4	67%
Pedro Pico	84,4	120,0	102,2	73,0	40%
Santa Margarita	125,0	151,3	138,1	72,4	91%
V.Mitre-Sánchez Elí	76,9	113,8	95,3	46,7	104%
Noroeste	57,3	82,5	69,9	41,3	69%

Dinámica de la construcción

El sector de la construcción está estrechamente ligado al mercado inmobiliario y la tendencia de su actividad manifiesta un comportamiento paralelo al de la operatoria con bienes raíces. En general se advierte que cuando los planes de edificación se reactivan, la demanda de inmuebles también experimenta un mayor dinamismo, a la vez que las zonas geográficas de interés y el crecimiento por sector coinciden en ambos sectores. Por ello resulta de interés, a modo de complemento del análisis de mercado del sector inmobiliario, evaluar el comportamiento de la construcción en Bahía Blanca, tomado como referencia las estadísticas municipales de permisos de edificación por zona y tipo de inmueble.

Tendencias generales

El sector de la construcción continúa evidenciando una fuerte recuperación y gradualmente van alcanzándose los niveles de 1997/98, cuando la actividad se encontraba en pleno auge, antes del desencadenamiento de la recesión económica.

Las últimas cifras oficiales corresponden al primer semestre de 2004 e indican que entre enero

y junio se autorizaron 971 permisos de edificación por un total de 77.409 mil metros cuadrados. Esto representa, con respecto al año pasado, un incremento del 29% en términos de cantidad de obras y del 17% en superficie proyectada.

El 53% de los nuevos permisos otorgados corresponde a la categoría departamentos, en tanto que 27% se solicitó para viviendas y 20% para locales. En términos de superficie, 41,5% del total de metros cuadrados se concentra en locales, 40,5% en viviendas y el 18% restante en locales.

Los departamentos constituyeron el segmento de mayor crecimiento con respecto a 2003: el municipio autorizó un 78% más de permisos y un 86% más de superficie que en aquel período. Las viviendas avanzaron en menor proporción, 4% y 6% respectivamente, aunque cabe recordar que el año previo habían verificado un incremento del orden del 30%, tanto en cantidad como en superficie. Los locales, en cambio, retrocedieron 9% en número de expedientes y 27% en área cubierta proyectada, si bien cabe destacar que durante 2003 habían registrado una importante mejora del 89% y 68% respectivamente. Por otro lado, resta conocer las cifras del segundo semestre para evaluar la performance de cada segmento de manera definitiva.

Podría decirse que el reciente avance de la construcción en la ciudad está principalmente impulsado por el desarrollo de proyectos de inversión en el segmento de edificios de departamentos. Las operaciones inmobiliarias de compraventa y alquiler de departamentos de hasta dos dormitorios evidencian un sostenido crecimiento, lo que fundamenta la realización de negocios relacionados con este rubro. En lo que respecta a la edificación de viviendas particulares, todavía incide la disponibilidad de ahorros en dólares y la recuperación de depósitos del corralito. La estabilización en el valor de la divisa, así como las perspectivas de aumento en el costo de la construcción están alentando la concreción de obras que hasta el año pasado se encontraban estancadas o en baja.

Construcción proyectada por sector									
<i>Cuadro 4</i>									
CONCEPTO	C	E	N	NE	NO	O	S	SE	SO
Total permisos 1990-2004	2.434	1.511	1.917	1.964	2.021	953	516	794	1.037
Superficie autorizada 1990-2004 (m ²)	209.928	107.661	135.380	222.558	159.768	74.402	56.159	60.880	82.712
Participación s/total permisos período	19%	11%	15%	15%	15%	7%	4%	6%	8%
Participación s/total m ² período	19%	10%	12%	20%	14%	7%	5%	5%	7%
Promedio anual de permisos	163	105	123	134	137	67	36	55	73
Promedio anual de superficie (m ²)	14.336	7.550	8.755	15.079	10.829	5.241	3.967	4.223	5.800
Crecimiento absoluto 90/04 (permisos)	164%	48%	373%	216%	206%	82%	13%	4%	50%
Crecimiento absoluto 90/04 (m ²)	157%	62%	270%	323%	318%	152%	11%	48%	72%
Tasa crecimiento anual promedio (permisos)	18%	30%	18%	16%	21%	18%	31%	10%	17%
Tasa crecimiento anual promedio (m ²)	29%	25%	16%	19%	27%	17%	92%	17%	16%
Superficie unitaria promedio período (m ²)	86	71	71	113	79	78	109	77	80

Tendencias por sector geográfico

En el primer semestre de 2004, la mayor cantidad de permisos se concentró en la zona Norte, que captó el 31% de las obras proyectadas, seguida por el Centro, con una participación del 23% y, en menor medida, por el Noroeste y Noreste, con pesos del 17% y 13%. En términos de superficie, los sectores Norte y Noreste absorbieron 26% y 24% del total de metros cuadrados autorizados, seguidos por el Centro y el Noroeste, con participaciones del 19% y 17%. En contraposición, las zonas Sur y Oeste resultaron las de menor actividad al captar sólo el 1% y 2% del total autorizado, tanto en términos de permisos como de superficie cubierta.

Más allá del posicionamiento geográfico según las estadísticas del presente año, resulta de interés analizar el comportamiento por sector a lo largo de la última década. Analizando la dinámica de cada zona es posible detectar en qué sentido crece la ciudad y qué zonas adquieren particular atractivo, frente a otras que gradualmente pierden peso.

Tomando en consideración la construcción autorizada en el período 1990-2004, han podido clasificarse por sector más de 13 mil permisos. Sobre ese total, la mayor participación ha correspondido al Centro, con un 19% del total de obras. Le siguen el Noroeste, Noreste y Norte, cada uno de ellos con un peso relativo del 15%. El resto se distribuye entre las demás zonas de la ciudad. En términos de superficie, el Noreste ha absorbido la mayor parte de la construcción del período, con un 20% del total de metros cuadrados autorizados a partir de 1990, estimado en más de un millón. Le suceden el Centro, el Noroeste y el Norte, con participaciones del 19%, 14% y 12% respectivamente.

Además de conocer la participación relativa dentro la construcción proyectada en el período bajo análisis, cabe preguntarse cuáles han sido los sectores de la ciudad con mayor crecimiento. Comparando las cifras de 2003 con las correspondientes a 1990, surge que el Norte ha sido la zona con mayor dinamismo, ya que en ese lapso la cantidad de permisos casi se ha cuadruplicado. En tanto, el Noreste y el Noroeste han duplicado la cantidad de obras proyectadas, mientras que el Centro ha incrementado el número de autorizaciones en un 164%. Al considerar la performance tomando como criterio la superficie, se arriba a resultados similares: en el Noreste, Noroeste y Norte el total de metros cuadrados aproximadamente se ha triplicado durante el período (323%, 318% y 270% respectivamente), mientras que en el Centro el incremento ha sido del orden del 160%.

En base a los datos de cantidad de obras y metros cuadrados autorizados durante todo el período de referencia, se concluye que las construcciones de mayor tamaño promedio se localizan en el Noreste en donde la superficie unitaria media asciende a 113 metros cuadrados. Este sector se encuentra principalmente compuesto por barrios de tipo residencial, en donde la construcción por excelencia está conformada por casas de importantes dimensiones. En segundo término se ubica la zona Sur, en donde las construcciones alcanzan una superficie promedio de 109 metros cuadrados. Aquí inciden principalmente los locales destinados a actividades comerciales e industriales, así como aquellos empleados como depósitos. El Centro, que se identifica por una distribución más equilibrada entre casas, departamentos y locales comerciales y administrativos, se ubica en tercera posición con un total de 86 metros cuadrados en promedio por inmueble. En la mayoría de los casos se advierte un crecimiento en el tamaño promedio de las construcciones desde comienzos de la década hasta el año 1997/8 aproximadamente y una estabilización posterior o leve caída. El Noreste constituye el único sector con crecimiento sostenido a lo largo de todo el período. El Cuadro 4 sintetiza los aspectos comentados en esta sección.

Costo de la construcción

Cuando a comienzos de 2002 se inició el proceso de devaluación de la moneda, el costo de

la construcción, así como los demás precios de referencia de la economía, iniciaron una tendencia ascendente, acorde a la actualización de precios en dólares de productos importados, el aumento de artículos nacionales transables y el incremento general de los costos.

Aunque en un principio el avance del costo de la construcción, sumado a la situación macroeconómica general y a la incertidumbre vigente, frenó o desaceleró los planes de nuevas obras, posteriormente no interfirió en el dinamismo del sector que, de hecho, tuvo un buen desempeño en virtud de las oportunidades que generó el nuevo escenario (resurgimiento del ahorro bajo la forma de bienes raíces, renovado atractivo de negocios inmobiliarios, nuevas alternativas de inversión).

Siguiendo la serie de costo de la construcción estimada por el INDEC, se observa que entre fines de 2001 y agosto de 2004, el índice general registró un aumento del 69% (Gráfico 2). En particular, el componente que más incidió fue el de materiales, que verificó una suba del 100% en dicho período. En cambio, la mano de obra experimentó un ascenso más paulatino aunque de todos modos fue significativo: 41% entre puntas.

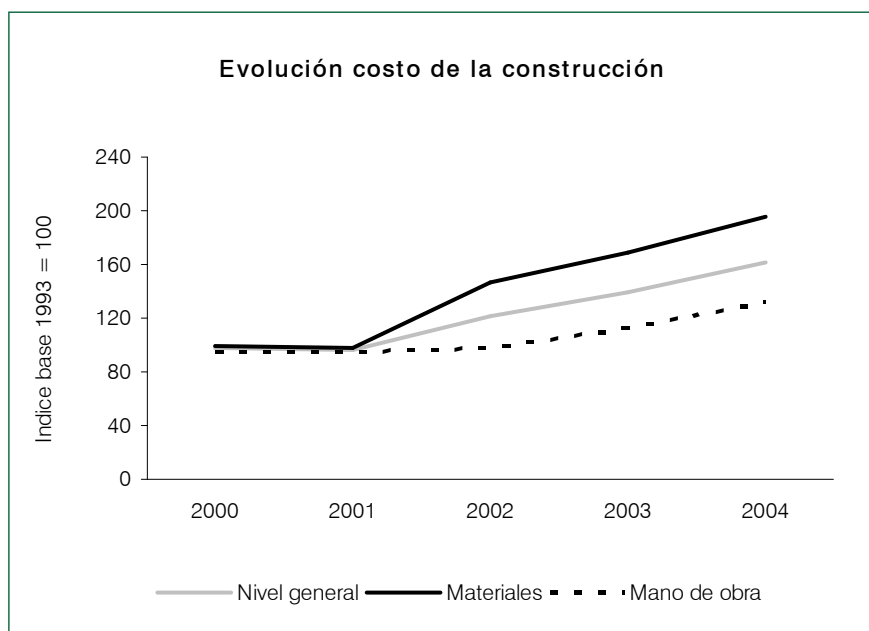


Gráfico 2

El retorno de los créditos hipotecarios

Uno de los factores que contribuyó en alguna medida a la recuperación del mercado inmobiliario fue la reaparición del crédito hipotecario. Pese a que la reactivación de la demanda de bienes raíces respondió mayormente a la disponibilidad de ahorros en dólares, la recuperación de depósitos inmovilizados y el aprovechamiento de oportunidades inmobiliarias en un contexto de alta incertidumbre, la reinstalación del crédito contribuyó a conferir cierto dinamismo a la plaza.

Cuando a fines de 2001 se desencadenó la crisis económica que concluyó con el abandono del tipo de cambio fijo, el sector financiero quedó con una delicada situación patrimonial, a raíz de la desarticulación y dificultades originadas por la pesificación asimétrica. En este contexto, el stock de préstamos al sector privado se redujo a la par de la declinante actividad económica. Por el lado de la oferta resultaba muy dificultoso el otorgamiento de nuevos créditos y por el

lado de la demanda, los potenciales tomadores de fondos tampoco estaban dispuestos a endeudarse.

² Fuente: Ministerio de Economía.

Desde octubre de 2000, cuando los préstamos se ubicaban en torno a los 63,6 mil millones de pesos, hasta agosto de 2003, mes en el que el stock de créditos tocó su piso, los préstamos totales al sector privado acumularon una caída de 33,3 mil millones de pesos, lo que representa más del 50% del saldo original². A partir del segundo semestre de 2003 el crédito comenzó a mostrar síntomas de recuperación, quebrándose la tendencia decreciente observada. Los incipientes signos de mejora de la macroeconomía, la reducción de los niveles de incertidumbre y el avance en la resolución de algunos problemas que afectaban el patrimonio de los bancos, como la compensación por la pesificación asimétrica, contribuyeron a la reaparición de líneas hipotecarias a partir de 2003. En primera instancia, el retorno del crédito para adquisición de inmuebles respondió a una iniciativa oficial a través del banco Nación pero rápidamente se fueron sumando entidades privadas. Aunque la predisposición general para el endeudamiento mejoró, hecho reflejado en el crecimiento de la demanda de préstamos para consumo de corto plazo, la toma de créditos hipotecarios continuó descendiendo, posiblemente por el mayor riesgo asociado a éstos (prolongados plazos de cancelación, tasas variables, indexación del capital, etc.). De todos modos, la caída se ha ido desacelerando desde principios de 2003, como resultado de un mayor otorgamiento de préstamos a partir del lanzamiento de nuevas líneas por parte de distintas entidades financieras. Esta tendencia se interpreta como un dato positivo, como parte del proceso de dinamización del mercado inmobiliario.

Evaluando las diferentes alternativas ofrecidas por los bancos, se destacan algunas características salientes de las líneas de préstamos hipotecarios vigentes (Cuadro 5). En primer término y a diferencia de los créditos vigentes hasta fines de 2001, actualmente sólo se ofrecen líneas en pesos. Con respecto a las tasas, las posibilidades son endeudarse a tasa fija, variable o combinada. En este último caso, durante el primer tramo de cancelación del crédito rige la tasa fija y luego la variable. Otra posibilidad es que el interés se integre en diferentes proporciones por componentes fijos y variables. Repasando los valores de mercado se tiene que las tasas variables van desde el 6,95% hasta el 11,9% anual. Estos valores corresponden a la tasa nominal anual, que sólo incluye el interés y no incorpora otros componentes del costo financiero. Las tasas fijas se encuentran entre el 10,5% y el 13% anual. En tanto, las tasas combinadas son de alrededor del 11% anual. El costo financiero total, que incorpora comisiones, honorarios, impuestos, seguros y gastos varios de otorgamiento, va desde el 10% hasta más del 18% anual, dependiendo de si los mismos se aplican sobre tasa fija o variable y según el plazo de cancelación asumido. De esta manera, la tasa efectiva anual, que comprende el interés puro y el resto de los costos financieros, tiene un valor mínimo del 7,2% y alcanza el 14% anual. Los plazos de cancelación ofrecidos van de los 36 a los 180 meses mientras que durante la convertibilidad podían obtenerse líneas con plazos de hasta 360 meses. Según la tasa y el plazo de cancelación, el valor total de la cuota cada 10 mil pesos otorgados varía entre los 126 y 350 pesos aproximadamente. Actualmente es posible financiar hasta un máximo del 80% del valor del inmueble ofrecido en garantía, cuando hasta fines de 2001 podía en algunos casos obtenerse una financiación del 100%. Los ingresos familiares netos exigidos van desde los 1.200 hasta los 2.500 pesos mensuales, de acuerdo al banco que financie, pudiéndose afectar entre un 30% a 35% de los mismos al pago de la cuota. La antigüedad o continuidad laboral comprobable que se requiere está entre los 6 y los 12 meses, según la categoría ocupacional del solicitante.

Existe una variada oferta de créditos hipotecarios en la actualidad, con tasas que se ubican en niveles similares a los vigentes durante la convertibilidad.

Mercado potencial

Teniendo en cuenta la variada oferta de créditos hipotecarios y, al mismo tiempo, considerando el deterioro sufrido por los ingresos reales luego de la devaluación cambiaria y el posterior proceso inflacionario, resulta de interés contar con alguna estimación aproximada del mercado

Créditos hipotecarios: principales características de las líneas disponibles en el mercado

CONCEPTO	DESDE	HASTA
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa variable)	6,95%	11,9%
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa fija)	10,5%	13,0%
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa combinada)	10,5%	11,0%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa variable)	10,0%	14,6%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa fija)	14,1%	18,3%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa combinada)	12,0%	13,9%
Tasa efectiva anual (líneas en pesos a tasa variable)	7,2%	12,6%
Tasa efectiva anual (líneas en pesos a tasa fija)	11,02%	13,8%
Tasa efectiva anual (líneas en pesos a tasa combinada)	11,0%	11,0%
Valor total de las cuotas cada 10.000 pesos	126 pesos	350 pesos
Relación cuota/ingresos (afectación de ingresos permitida)	30%	35%
Porcentaje de financiación (sobre valor de la propiedad)	70%	80%
Plazo de financiación	36 meses	180 meses
Ingreso familiar mínimo exigido (neto)	1.000 pesos	2.500 pesos
Antigüedad o continuidad laboral exigida	6 meses	12 meses

potencial de préstamos hipotecarios en la actualidad. En otras palabras, interesa conocer qué porcentaje de la población con ingresos se encuentra en condiciones de calificar para la obtención de un crédito y cuál es el tope de endeudamiento por tramo de ingreso, según la tasa de interés y plazo supuestos y la relación cuota-ingreso máxima exigida por los bancos, entre otros conceptos.

Recurriendo a los datos más recientes de distribución del ingreso para la ciudad de Bahía Blanca³ y suponiendo un crédito estándar de referencia con los conceptos detallados en el Cuadro 6, se obtuvieron cifras estimativas del mercado potencial para Bahía Blanca. Los pasos seguidos para la realización del cálculo fueron: agrupamiento de la población con ingresos en cuatro estratos, estimación del ingreso promedio individual en base a los tabulados de la EPH, determinación de la cuota máxima admisible para cada segmento (en función del ingreso promedio y de la afectación máxima dispuesta por los bancos), simulación de las posibilidades de endeudamiento por estrato para tres plazos de cancelación considerados (5, 10 y 15 años).

Antes de comentar los resultados es preciso tener en cuenta que las estadísticas de ingresos utilizadas suelen contener algún grado de subestimación. Por otro lado, el ejercicio de simulación fue realizado considerando sólo ingresos individuales aunque la mayoría de los bancos admite que el requisito de ingresos mínimos sea cubierto con el ingreso del grupo familiar. Como consecuencia de dichas salvedades, es esperable que el mercado potencial efectivo resulte mayor que el estimado, de manera que este último puede tomarse como una aproximación de mínima a la realidad. No obstante, ese sesgo puede verse en parte corregido, teniendo en cuenta que un porcentaje de las personas que conforman el mercado potencial estimado

³ Fuente: INDEC -
Encuesta Permanente de
Hogares - mayo 2003.

Cuadro 6

Supuestos		
Tasa:	variable	
Crédito a 5 años:	TNA:	7%
	TEA:	8%
Crédito a 10 años:	TNA:	9%
	TEA:	10%
Crédito a 15 años:	TNA:	11%
	TEA:	12%
Ingreso mínimo exigido	\$ 1.000	
Relación cuota/ingreso	30%	

pueden encontrarse previamente endeudadas con créditos tomados hasta fines de 2001, con lo cual en muchos casos no se satisfaría la relación cuota-ingresos requerida y no se encontrarían calificadas para asumir una nueva deuda.

De acuerdo a los cálculos efectuados, aproximadamente el 80% de las 143 mil personas con ingresos en Bahía Blanca no estaría en condiciones de calificar para un crédito hipotecario. Esto se debe a que el ingreso individual promedio para cada estrato no alcanza a cubrir el mínimo requerido por los bancos. En tanto, cerca de 29 mil personas cumplirían los requisitos y conformarían el mercado potencial de préstamos hipotecarios en Bahía Blanca. De acuerdo a las tasas y plazos considerados, los montos a los que podría accederse van de los 11 mil a los 35 mil pesos. Más específicamente, las personas que obtienen entre 800 y mil pesos mensuales, tendrían la posibilidad de endeudarse hasta un máximo de 22 mil pesos. En cambio, el estrato compuesto por las personas que reciben más de mil pesos y cuyo ingreso promedio se estima en 1.600 pesos mensuales, podría acceder a montos que van de los 18 mil a los 35 mil pesos aproximadamente (Cuadro 7).

Cuadro 7

Distribución de ingresos en Bahía Blanca y posibilidades de endeudamiento						
Tramos de ingresos	Población con ingresos	Ingreso indiv. medio ¹	Cuota máxima permitida ²	Posibilidades de endeudamiento individual		
				5 años	10 años	15 años
Hasta \$ 500	71.591	226	-	n/c	n/c	n/c
\$ 500 a \$ 800	42.954	544	-	n/c	n/c	n/c
\$800 a \$1.000	13.228	1.001	300	11.193	18.281	21.533
más de \$1.000	15.408	1.629	489	18.245	29.798	35.099
TOTAL	143.181					

Nota: n/c significa que el individuo no califica por no cumplir el requisito de ingresos mínimos.

¹ Estimado en base a datos de la Encuesta Permanente de Hogares del INDEC.

² Calculada como el 30% del ingreso individual promedio correspondiente a cada segmento de ingresos.

Comentarios finales

El cambio de esquema económico introducido a comienzos de 2002 repercutió en la dinámica del mercado inmobiliario. Hasta ese momento, la actividad del sector se encontraba estancada, como aspecto particular dentro del proceso general de recesión económica. La salida de la convertibilidad y el despegue de los precios en su trayectoria ligada al dólar generó incertidumbre pero a la vez propició nuevas oportunidades de negocios. Muchas operaciones comenzaron a concretarse, alentadas por la lenta alineación de los valores inmobiliarios a la cotización de la divisa, la posibilidad de optar por una forma de ahorro relativamente segura, la consolidación de los bienes raíces como alternativa para canalizar los ahorros en dólares o los fondos recuperados del "corralito", así como los certificados de depósitos, y el gradual ordenamiento de los precios de referencia. A la vez, diversos proyectos de inversión comenzaron a tomar fuerza, como por ejemplo los complejos de edificios, en función de la creciente demanda de departamentos, y la edificación y remodelación de locales comerciales, ante la reactivación de la actividad económica y el resurgimiento del sector microcéntrico.

Una vez que las principales variables macroeconómicas alcanzaron cierta estabilización y se redujeron los niveles de incertidumbre, la actividad inmobiliaria y de la construcción comenzó a avanzar a paso más firme. Diversos indicadores sectoriales dan cuenta de ello: los saldos de demanda de los segmentos inmobiliarios de compraventa y alquiler, las estadísticas de la construcción y los precios impulsados por la demanda, entre otros. En general, se advierte un creciente interés en la zona Norte de la ciudad y en el área conformada por el Centro y Macrocentro. Efectivamente, la mayor cantidad de consultas y operaciones inmobiliarias y los nuevos planes de edificación se concentran primordialmente en estos sectores, a la vez que aquí los precios presentan sus mayores diferenciales.

El crédito siempre ha sido un instrumento fundamental para acompañar y sostener la actividad inmobiliaria. La reaparición de líneas crediticias tras el proceso de devaluación constituye una buena señal y una importante fuente de dinamismo en la medida en que los fondos encuentren cabida y se canalicen hacia la compra de propiedades. Una estimación preliminar de cuenta de que, aun cuando el 80% de las 143 mil personas con ingresos en Bahía Blanca no se encontraría en condiciones de calificar para la obtención de un crédito, cerca de 29 mil personas conformarían el mercado potencial de los fondos ofrecidos, lo que no puede dejar de considerarse como un factor de peso para el mercado inmobiliario local. ■

Una vez que las principales variables macroeconómicas alcanzaron cierta estabilización tras la salida de la convertibilidad y se redujeron los niveles de incertidumbre, la actividad inmobiliaria y de la construcción comenzó a avanzar a paso más firme.

**INSERTAR PUBLICIDAD
DE PROFERTIL**