

Escuela de Negocios

Tipo de documento: Tesis de maestría



EMBA | Executive MBA

Análisis del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires. Período 2000-2016

Autoría: Hidalgo, María Luján

Año: 2018

¿Cómo citar este trabajo?

Hidalgo, M. (2018). "Análisis del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires. Período 2000-2016". [Tesis de maestría.

Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella.

<https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/14116>

El presente documento se encuentra alojado en el **Repositorio Digital de la Universidad Torcuato Di Tella** bajo una licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Compartir Igual 4.0 Internacional
Dirección: <https://repositorio.utdt.edu>



**UNIVERSIDAD
TORCUATO DI TELLA**

Análisis del mercado inmobiliario
en la Ciudad de Buenos Aires
Período 2000 - 2016.

Alumna: María Luján Hidalgo

Tutor: Javier Epstein

Año: 2018

AGRADECIMIENTOS

Dedico esta tesis, a mi familia, en especial a mi madre y a mi marido que me acompañaron durante todo el MBA. También agradezco a mis queridos profesores de la Universidad Di Tella, que supieron transmitir sus experiencias y conocimientos con humildad y excelencia.

RESUMEN

En el trabajo se trata, las principales condiciones de los últimos 15 años en las que se desarrolló el mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires. El propósito por el que se realiza este análisis es, comprender las razones que lo llevaron a su situación actual y las necesidades de los actores que lo componen.

El motivo de este trabajo es comprender la problemática actual, para que entendiendo todos sus componentes se pueda llegar a una mejora de la situación actual. Sumado a esto, se muestra los principales avances en cuanto a préstamos hipotecarios en los principales bancos públicos. También se incluyen, ejemplos de Sudamérica en cuanto a desarrollo del mercado inmobiliario y ejemplos locales de política de urbanización.

La metodología que se emplea es descriptiva y se realizaron estadísticas y análisis tomando las bases de estadísticas y censos del gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y de INDEC principalmente. La muestra es el mercado inmobiliario en la ciudad de Buenos Aires en los últimos 15 años, considerando propiedades a estrenar y mercado secundario para departamentos 2 ambientes y 3 ambientes.

El análisis de la perspectiva del mercado, se evaluó analizando el impacto de las últimas medidas económicas que impactan en el sector y de las mejoras realizadas en cuanto a préstamos hipotecarios.

Palabras claves:

Boom inmobiliario

Mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires

Mercado Primario

Mercado Secundario

Préstamos UVA

ÍNDICE

AGRADECIMIENTOS.....	2
INTRODUCCION.....	8
Los últimos 15 años del mercado inmobiliario argentino	8
• Presentación del tema	8
• Justificación de la elección.....	8
• Preguntas de investigación	9
• Objetivo General.....	9
• Objetivos específicos	9
• Metodología de la investigación	9
CAPITULO 1 - MERCADO INMOBILIARIO ARGENTINO	11
• 1.1 Concepto	11
• 1.2 Actores que lo componen	11
• 1.3 Atributos de un inmueble	11
• 1.4 Mercado dolarizado	12
• 1.5 DEFINICION DEL PANORAMA ACTUAL.....	13
• 1.5.1 Mercado primario.....	13
• 1.5.1.1 Boom del Mercado primario – Razones para el crecimiento de los emprendimientos	13
• 1.5.1.2 Evolución precios de la construcción y precio del metro cuadrado.....	14
a) Caso de 2 ambientes a estrenar	14
b) Caso 3 ambientes a estrenar.....	15
c) Costo de Construcción.....	16
• 1.5. 2 Mercado secundario.....	19
• 1.5.2. 1 Evolución del precio del metro cuadrado en el mercado secundario	19
a) Caso 2 ambientes usado.....	19
b) Caso 3 ambientes usado.....	20
• 1.5.2. 2 Muestras de precios y actas notariales de la ciudad de buenos aires.	20
CAPITULO 2 - CAUSAS DEL PANORAMA ACTUAL	22
• 2.1 Las distintas etapas del mercado inmobiliario 2003 - 2016	22
• 2.2 Síntesis de las distintas etapas	25
• 2.3 Incentivos hasta 2012 con un dólar barato	26
• 2.4 Los cambios desde 2012 y la caída de crédito hipotecario.....	28
• 2.5 Hipotecas en los actos de compra venta	28
• 2.6 El salario promedio y los salarios necesarios para comprar una propiedad	30

• 2.6.1 Comparación del salario promedio y la cantidad de salarios necesarios para comprar una propiedad.....	31
Metodología de la investigación	34
CAPITULO 3 - POSIBLES SOLUCIONES A TRAVES DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS.....	36
• 3.1 Nuevos préstamos del BCRA y del Banco Nación	36
• 3.2 Nuevas perspectivas para el préstamo hipotecario en 2017	37
• 3.3 Préstamos Hipotecarios, comparación de los productos de los principales Bancos públicos y privados del mercado.....	43
CAPITULO 4 - ANALISIS DE LA ENCUESTA DE MERCADO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.....	46
• Análisis de las respuestas de la encuesta.....	46
• Conclusiones de la encuesta:.....	53
CAPITULOS 5 - OTRAS SOLUCIONES	55
• 5.1 Soluciones de otros países de Latinoamérica.....	55
• 5.1.1 Caso Chileno	55
• 5.1.2 Caso de Perú	57
• 5.2 Política de urbanización	58
• 5.3 Incentivos por el Blanqueo de Capitales y sus efectos.....	59
CONCLUSIONES	60
Bibliografía	63
Anexos 1	65
Anexos 2	66

Índice de Cuadros:

Cuadro 1 - Caso 2 ambientes. a estrenar.....	14
Cuadro 2- Caso 3 ambientes. a estrenar.....	15
Cuadro 3- Crecimiento interanual 3 ambientes. a estrenar.....	16
Cuadro 4 - Índice de Costo de Construcción	17
Cuadro 5- Crecimiento Interanual del costo de la construcción.	17
Cuadro 6- Caso 2 ambientes. usado.....	19
Cuadro 7- Caso 3 ambientes. usado.....	20
Cuadro 8 - Serie de precios del metro cuadrado 2006- 2008.	22
Cuadro 9- Serie de precios del metro cuadrado 2009- 2012.	23
Cuadro 10- Serie de precios del metro cuadrado 2012 - 2015.	24
Cuadro 11- Serie de precios del metro cuadrado 2016 - 2017.....	25
Cuadro 12- Hipotecas en los actos de compra venta.....	28
Cuadro 13- Evolución del tipo de cambio.....	29
Cuadro 14- Monto máximo otorgable prestable a Marzo 2017.....	45

Índice de Figuras:

Figura 1- Personas que son propietarias.....	46
Figura 2- Financiación de la compra de la propiedad.....	47
Figura 3- Año de compra de la propiedad.....	48
Figura 4- Préstamos Hipotecarios- porcentaje de financiación de la vivienda con préstamo	49
Figura 5- Conocimiento de préstamo UVA para compra futura.....	50
Figura 6- Cualidades que se destacan en los préstamos UVA para los propietarios.....	50
Figura 7- Análisis de vivienda de los no propietarios.....	51
Figura 8- Causa de que no sean propietarios.....	51
Figura 9- Cuantos no propietarios tomarían un préstamo UVA teniendo en cuenta que la cuota no es fija.....	52
Figura 10- Las cualidades que destacan los no propietarios de los préstamos UVA.....	53

Índice de tablas:

Tabla 1 - Índice de costo de construcción.	18
Tabla 2 - Actos de compra venta en la Ciudad de Buenos Aires.	21
Tabla 3 - Actos de compra venta 2002 - 2017.....	27
Tabla 4 - Comparación de salario y salarios necesarios para comprar una vivienda	31
Tabla 5 - Comparación de préstamos hipotecarios.	43
Tabla 6 - Comparación de préstamos hipotecarios otros indicadores a Marzo 2017.	44

INTRODUCCION

Los últimos 15 años del mercado inmobiliario argentino

- **Presentación del tema**

En los últimos 15 años, luego de la crisis del 2001 y con énfasis a partir del año 2003, el crecimiento económico de la Argentina fue acompañado por una mejoría en distintos indicadores socioeconómicos. Mientras la economía crecía con inclusión social, esto no fue acompañado con una mejora en las condiciones de acceso al suelo y a la vivienda (Baer, Mayo 2016). Lo que ocurrió fue que se incrementaron villas, viviendas ocupadas, subas de alquileres informales, desalojos, presión de la renta sobre los ingresos y desplazamiento de la población de bajos recursos hacia viviendas informales o villas.

Por otro lado, se evidenció un boom de emprendimientos inmobiliarios como consecuencia del crecimiento económico, la aparición del fideicomiso y de la necesidad de encontrar alternativas de inversión.

Respecto al fideicomiso, como indican Cánepa y Pantanetti (Pantanetti., Abril 2011), en relación al aporte del fideicomiso al boom inmobiliario, son varios los factores que influyeron en el crecimiento experimentado entre los que podemos destacar la insuficiencia de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas, la falta de alternativas de inversión y la desconfianza de inversores y pequeños ahorristas sobre el sector financiero. Esto hizo evidente que fuera necesario implementar controles a los mercados de tierra y alquiler de vivienda, préstamos hipotecarios financiados con dinero del Estado como es PROCREAR, entre otros. Como se evidencia en el trabajo, todavía estas políticas son insuficientes para promover el derecho al hábitat y a los servicios básicos.

- **Justificación de la elección**

Es necesario analizar, si uno de los factores más importantes ha sido el alza de los precios del metro cuadrado respecto al resto de los precios de la economía. También, si fue un proceso de suba continua o experimentaron distintas tendencias y ritmos de subas diferentes.

- **Preguntas de investigación**

¿Cómo evolucionó el mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires? ¿Existe un problema habitacional? ¿Qué tipo de préstamos hipotecarios se ofrecen en el mercado? ¿Cómo evolucionó el precio del metro cuadrado? ¿Cómo se resolvieron los problemas habitacionales en otros países?

- **Objetivo General**

El objetivo de este trabajo, es entender las cuestiones que afectaron el mercado inmobiliario en los últimos 15 años en la Ciudad de Buenos Aires e identificar mejoras para estos problemas.

- **Objetivos específicos**

Analizar el mercado primario y secundario en la Ciudad de Buenos Aires, su evolución y estado actual.

Analizar las causas de la situación actual del mercado inmobiliario.

Evaluar las soluciones posibles al problema actual.

- **Metodología de la investigación**

La metodología es cualitativa de tipo descriptiva, como se menciona en el apartado de metodología de la investigación, y se utilizaron estadísticas y realizaron análisis tomando las bases de estadísticas y censos del gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y de INDEC principalmente.

La muestra es el mercado inmobiliario en la ciudad de Buenos Aires en los últimos 15 años, considerando mercado primario y mercado secundario para departamentos 2 ambientes y 3 ambientes dado que son los más representativos del sector. También se analizan las bases del Observatorio de empleo y dinámica empresarial del Ministerio de trabajo, para poder comparar la cantidad de salarios necesarios para comprar una propiedad.

Se realizó una encuesta en un segmento de población de entre 25 y 45 años de la Ciudad de Buenos Aires y Conurbano Bonaerense, con empleo formal o informal

con estudios secundarios, terciarios, universitarios o postgrados finalizados. Los detalles de la encuesta en cuanto a modalidad se encuentran en el apartado de metodología de la investigación.

Se realizó la encuesta, utilizando la plataforma SurveyMonkey. Estos resultados se analizan en el trabajo en el capítulo 4, para obtener resultados sobre inconvenientes del mercado inmobiliario y formas de acceder a una propiedad de este grupo de población representativo.

El orden que sigue el trabajo es el siguiente: se describe conceptualmente el mercado inmobiliario, luego se analiza el panorama actual del mercado primario y secundario, evolución en cuanto a precios y actos de compra venta, seguidamente las causas de la situación actual y sus etapas y finalmente se plantean las nuevas soluciones que se desarrollaron últimamente como los nuevos préstamos hipotecarios. Se analiza la forma en que se financia la compra de la vivienda propia y los inconvenientes relacionados a esto, otras soluciones locales y de Latinoamérica.

CAPITULO 1 - MERCADO INMOBILIARIO ARGENTINO

En el primer capítulo se trata de mostrar las principales particularidades del mercado que se analiza en el trabajo, considerando el mercado inmobiliario en los últimos 15 años en la Ciudad de Buenos Aires. Para esto se definen el concepto del mercado, actores que lo componen y el porqué este mercado se encuentra dolarizado.

- **1.1 Concepto**

Mercado inmobiliario es el mercado donde se regula la oferta y demanda de bienes inmuebles. Un inmueble es un bien que se encuentra unido a un terreno física y jurídicamente de forma inseparable.

- **1.2 Actores que lo componen**

En el trabajo se distinguirán dos mercados, el mercado primario y el mercado secundario. Se denomina mercado primario, al relacionado a la compra venta de propiedades a estrenar y a la construcción de nuevas propiedades. Por otra parte el mercado secundario, se compone por las operaciones de compra venta de propiedades usadas.

Respecto a los actores que componen el mercado, se considerará: los compradores, los vendedores, las inmobiliarias y demás agentes de intermediación, las desarrolladoras inmobiliarias, los bancos que otorgan las hipotecas y financian las construcciones, el estado y sus políticas públicas respecto a urbanización y vivienda.

- **1.3 Atributos de un inmueble**

Si bien no se analiza en este trabajo las valoraciones de los atributos de las propiedades que hacen los compradores, son importantes a la hora de decidir qué propiedad elegir. Entre los atributos que más se destacan se encuentran los siguientes:

- La accesibilidad: acceso a medios de transporte.
- La densidad: la concentración poblacional de la zona.
- Cercanía a zona comercial.
- Espacios verdes cercanos.
- Seguridad: seguridad extra, calles iluminadas, cercanía a barrios de emergencia, existencia de casas usurpadas, cámaras, etc.
- Características del edificio, amenities, tipo de unidad, ubicación en el edificio.

- Precio.

Esta última variable se desarrollará en el subcapítulo 1.5, donde se mostrará la evolución del precio del metro cuadrado en la Ciudad de Buenos Aires para analizar la evolución del mercado primario y secundario.

Luego en el capítulo 2, se mostrará una comparación de la cantidad de salarios necesarios para comprar una propiedad de 2 ambientes de 40 metros cuadrados en la Ciudad de Buenos Aires del 2005 a 2015. Es decir, se analizará la evolución del precio del metro cuadrado y del salario.

- **1.4 Mercado dolarizado**

El mercado inmobiliario argentino es un mercado que se encuentra dolarizado en su mayoría, pese a los esfuerzos del estado por cambiar esta situación. Esto se debe principalmente a la falta de confianza de los argentinos en la moneda local, debido a las distintas crisis económicas que han afectado el mercado y a la inflación de la moneda local. Por otro lado, si bien el dólar es una moneda más estable, en los últimos años se pudo observar en el mercado inflación en dólares para el valor de las propiedades. Sin embargo, en el mercado primario, muchos desarrollos están en pesos y son ajustados mensualmente por inflación en general.

- **1.5 DEFINICION DEL PANORAMA ACTUAL**

En este apartado, se analizan el mercado primario y el mercado secundario y se explica el boom del mercado primario. Luego se analiza desde la estadística el mercado primario, realizando una evaluación de los precios de la construcción y del precio del metro cuadrado para propiedades de 2 ambientes y de 3 ambientes en la Ciudad de Buenos Aires. Se analiza el crecimiento de estos precios, para ver si se encuentran razones en esto que expliquen la evolución del mercado primario. Finalmente se muestra el crecimiento de los precios del metro cuadrado para propiedades de 2 ambientes y 3 ambientes en el mercado secundario en la Ciudad de Buenos Aires y la evolución de las actas notariales en el período 2002 - 2015.

- **1.5.1 Mercado primario**

Se denomina Mercado Primario, al mercado relacionado a la compra venta de propiedades a estrenar o a la construcción de nuevas propiedades. Es por eso, que en este apartado se hará especial mención a los nuevos emprendimientos que surgieron con auge desde el año 2000 en particular. Para esto se analizará, el boom de los emprendimientos y las causas de esto.

- **1.5.1.1 Boom del Mercado primario – Razones para el crecimiento de los emprendimientos**

En últimos años, este mercado se expandió a gran velocidad y esto es consecuencia de varias razones:

En primer lugar, se puede mencionar la aparición del fideicomiso como instrumento por el cual se efectuaron gran cantidad de emprendimientos inmobiliarios. Esto se debe a la falta de préstamos hipotecarios, la falta de otras alternativas de inversión, la falta de confianza en el sector financiero luego del año 2001.

Si no hubiera existido el fideicomiso inmobiliario, el desarrollo en el sector inmobiliario se hubiera desarrollado de igual forma pero en distinta magnitud. Esto se debe a que luego de la crisis del 2001 y del crecimiento posterior hacia el año 2003, se requerían de inversiones seguras y rentables como siempre lo fue la construcción en la Argentina dado que el mercado financiero tenía poca confianza y

aún hoy no está desarrollado como debería de estarlo en comparación a otros países de Latinoamérica en su mayoría.

- **1.5.1.2 Evolución precios de la construcción y precio del metro cuadrado.**

Se muestra una evolución del precio del metro cuadrado para departamentos 2 ambientes en el primer caso y en el segundo de 3 ambientes. Se toman estos ejemplos, porque son los casos más comunes sobre todo en primera vivienda.

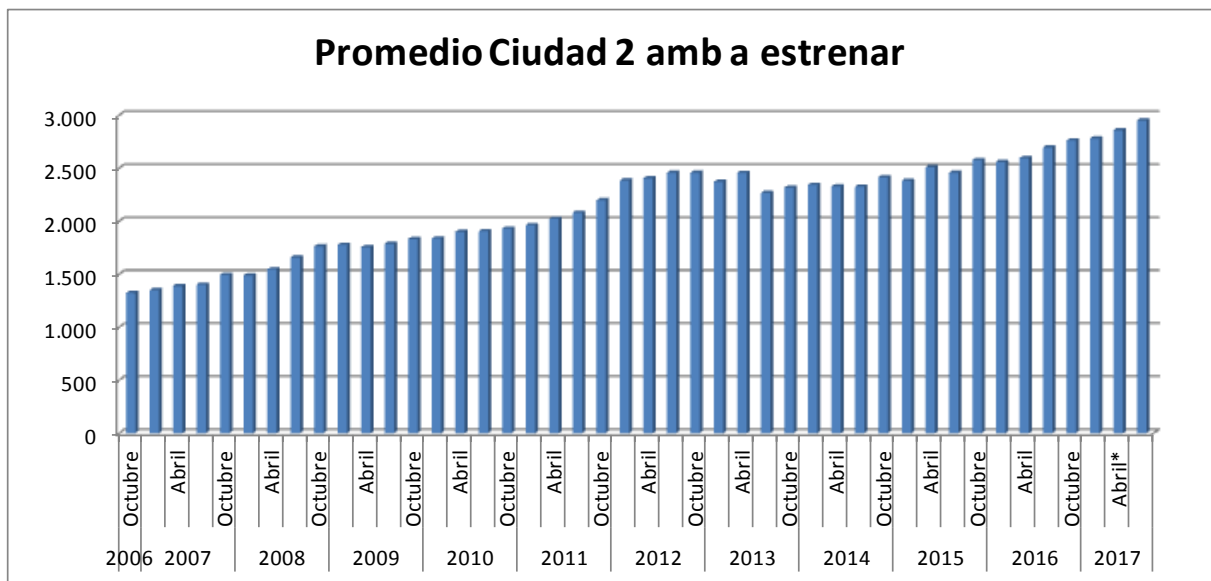
Esto se debe comparar con los precios de venta del metro cuadrado, dado de que una de las razones fundamentales del boom de emprendimientos, es que el precio de construcción del m² no se incrementó de igual forma que el precio de venta del m² en dólares.

Para mostrar la evolución del precio del m² en dólares, se evalúa el precio del m² en el caso de los departamentos 2 ambientes y 3 ambientes a estrenar.

a) Caso de 2 ambientes a estrenar

Se muestra en el cuadro n°1, la evolución del precio del m² en dólares para la Ciudad de Buenos Aires en promedio.

Cuadro 1 - Caso 2 ambientes. a estrenar



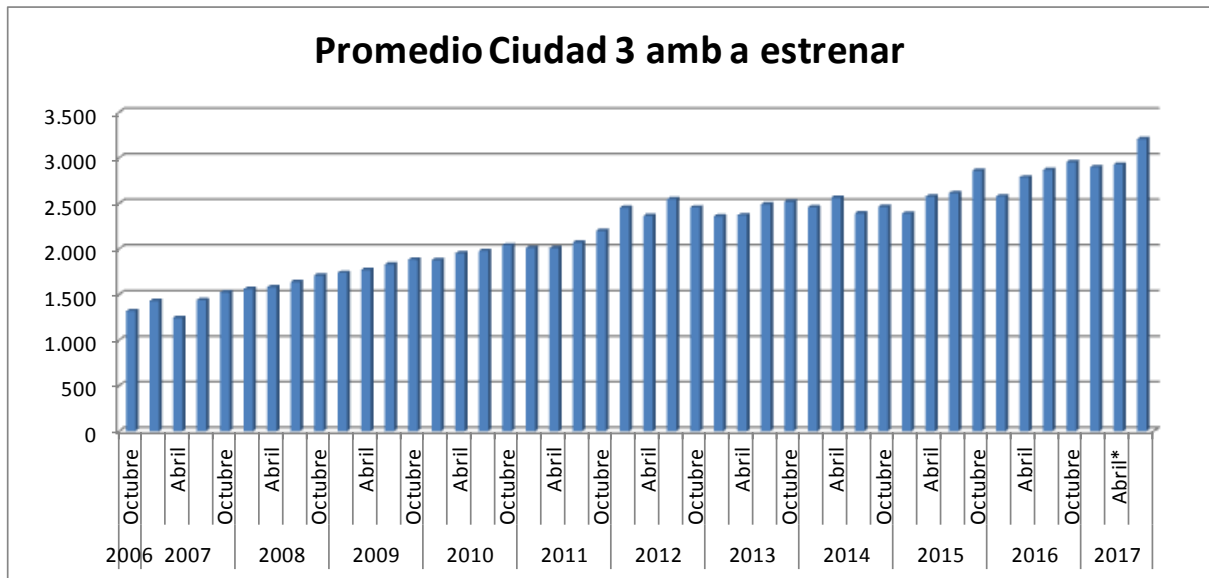
Fuente: Estadísticas y censos - Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Si bien hay diferencia en el precio del metro cuadrado por zona, en el promedio de la Ciudad de Buenos Aires se muestra una tendencia a la suba. Esta se hace más notoria entre Enero 2012 y Abril 2013. Respecto a Octubre 2006, casi 10 años después, en Julio 2016 se presenta una suba de 103,7% en el precio promedio en dólares del metro cuadrado para departamentos de 2 ambientes en la Ciudad de Buenos Aires.

b) Caso 3 ambientes a estrenar

En el cuadro n°2 se muestra, la evolución del precio m2 en dólares en promedio para departamentos 3 ambientes a estrenar.

Cuadro 2- Caso 3 ambientes. a estrenar

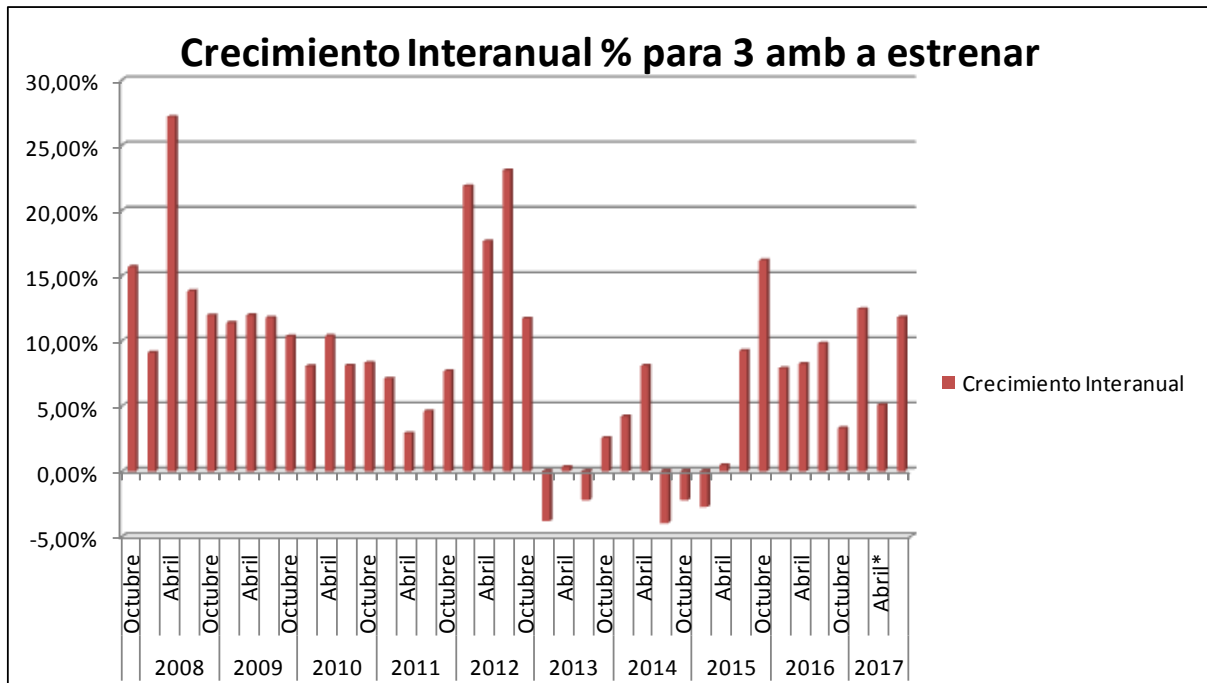


Fuente: Estadísticas y censos - Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

En este caso se observa una tendencia similar, con un crecimiento entre Enero 2012 y Octubre 2012. Luego se destaca una suba en Abril 2014 y Octubre 2015, y una tendencia a la suba a partir de 2016.

En el cuadro n°3, se muestra el crecimiento interanual porcentual para 3 ambientes a estrenar:

Cuadro 3- Crecimiento interanual 3 ambientes. a estrenar.



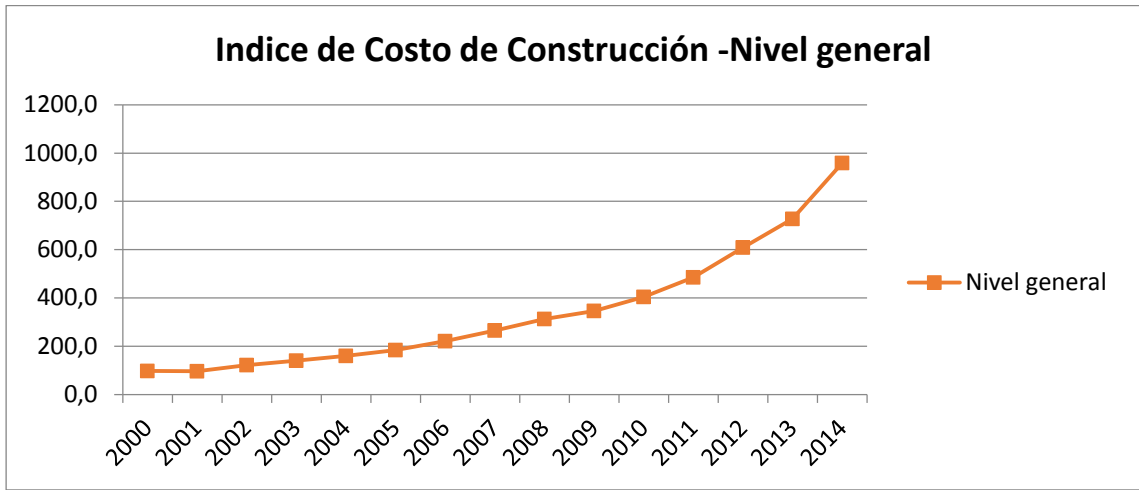
Fuente: Estadísticas y censos - Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

En el cuadro n° 3 se observa que el precio m2 en dólares se incrementó en Abril 2008 respecto a Abril 2007 de forma importante al igual que los incrementos del precio del m2 en dólares que se observa en 2012, mientras que como consecuencia de la baja de la actividad se observan caídas del precio m2 en dólares en 2013 y desde Julio 2014 a Enero 2015. Es decir se muestra un crecimiento de precios en dólares, inflación en dólares.

c) Costo de Construcción

A continuación, en el cuadro n°4 se observa la evolución del precio de la construcción para poder comparar y ver si el crecimiento de los precios en pesos fue similar o no. Se muestra primero un gráfico con el valor del índice, pero para un mejor análisis se muestra un gráfico con la evolución del crecimiento anual del índice.

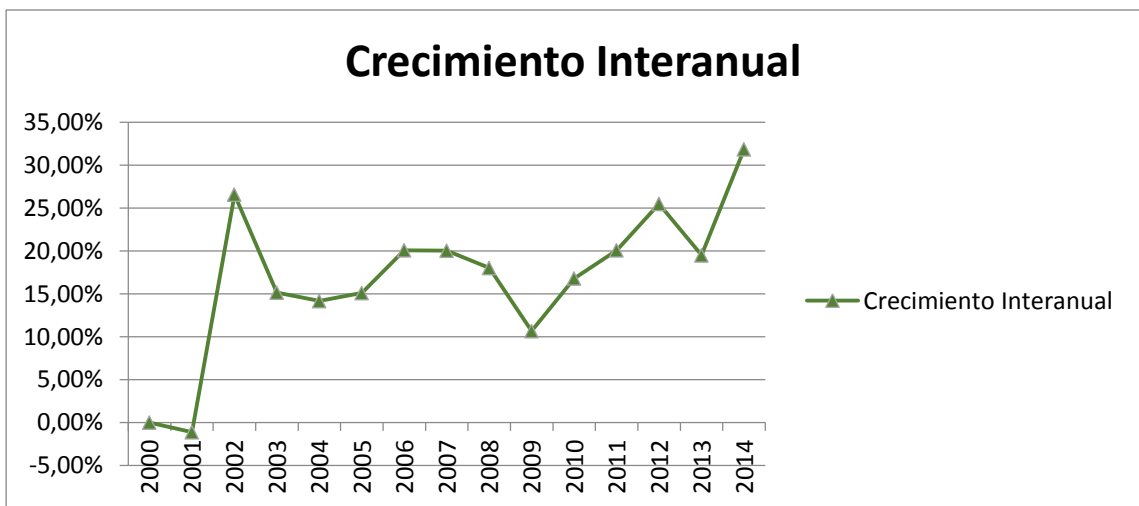
Cuadro 4 - Índice de Costo de Construcción



Fuente: Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires, base 1993=100. Datos desde el 2000 al 2014, fuente Indec. Costos calculados en pesos. Indec.

Se muestra en el cuadro n°5, el crecimiento interanual del costo de la construcción:

Cuadro 5- Crecimiento Interanual del costo de la construcción.



Fuente: Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires, base 1993=100. Datos desde el 2000 al 2014, fuente Indec. Costos calculados en pesos. Indec.

En la comparación del crecimiento interanual del precio del metro cuadrado en dólares para los departamentos tres ambientes a estrenar, se observa que en los periodos de mayor crecimiento del precio del metro cuadrado (2008), el crecimiento

anual del costo de la construcción fue inferior. Mientras el crecimiento de dicho precio metro cuadrado en dólares en 2008 superaba el 25 %, el crecimiento del costo de la construcción fue de apenas el 18%. Se pueden apreciar en ambos gráficos variaciones de este estilo que muestran como el costo de la construcción era bajo respecto al precio del metro cuadrado en dólares, lo que constituye otra causa más para el desarrollo del mercado primario.

A continuación, se muestra la tabla n°1 con el índice de costo de construcción del Indec. Según Indec, el Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires (ICC), base 1993=100 mide la evolución promedio del Costo de la Construcción privada de edificios destinados a vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 24 partidos del Conurbano Bonaerense. Comprende cuatro índices: costo de la construcción privada de edificios destinados a la vivienda, costo de los materiales, costo de la mano de obra y costo de los gastos generales. Los valores han sido medidos en pesos.

Tabla 1 - Índice de costo de construcción.

Periodo	Nivel general	Crecimiento Interanual
2000	97,1	
2001	96,0	-1,13%
2002	121,5	26,56%
2003	139,9	15,14%
2004	159,7	14,15%
2005	183,8	15,09%
2006	220,7	20,08%
2007	264,9	20,03%
2008	312,6	18,01%
2009	345,9	10,65%
2010	404,0	16,80%
2011	485,1	20,07%
2012	608,7	25,48%
2013	727,3	19,48%
2014	958,9	31,84%

Fuente: Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires, base 1993=100. Datos desde el 2000 al 2014, fuente Indec. Costos calculados en pesos. Indec.

- **1.5.2 Mercado secundario**

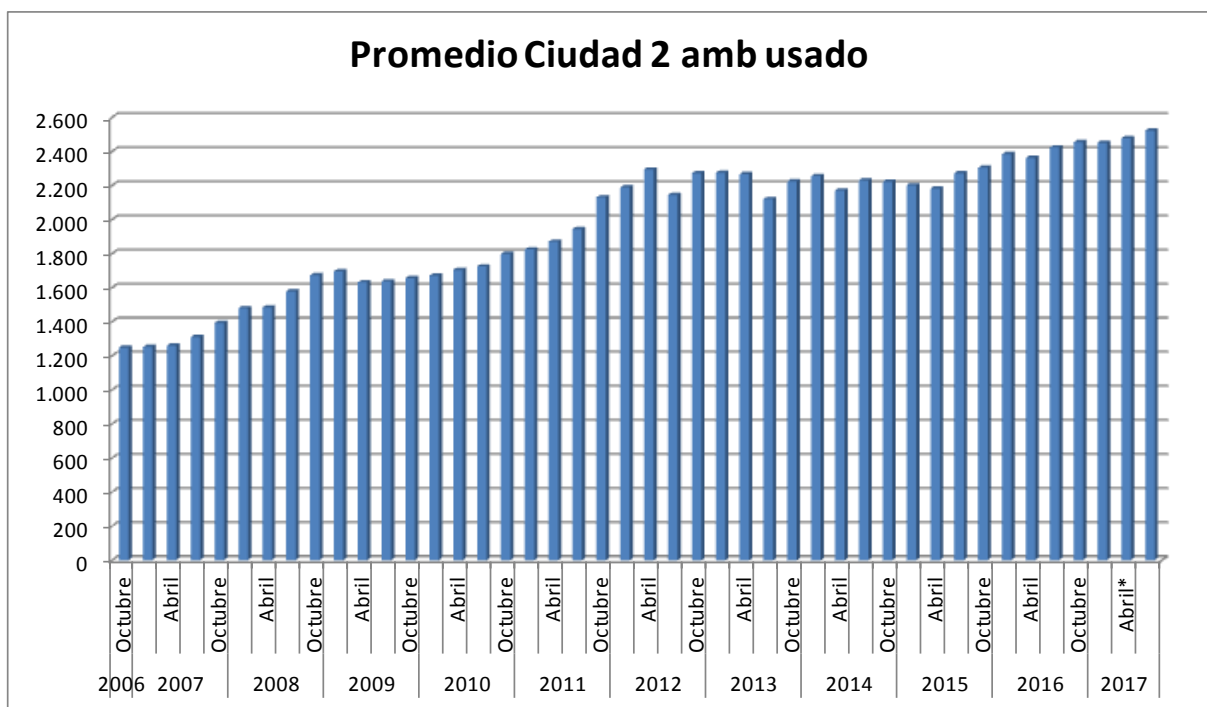
Se denomina mercado secundario, al mercado relacionado a la compra venta de propiedades usadas. Para el caso del mercado secundario, se evaluará el precio m2 para propiedades 2 ambientes y 3 ambientes de propiedades usadas. Además de la cantidad de escrituras efectuadas en los últimos 15 años.

- **1.5.2.1 Evolución del precio del metro cuadrado en el mercado secundario**

- a) Caso 2 ambientes usado**

Se muestra en el cuadro n°6, el precio del m2 en dólares para la Ciudad de Buenos Aires promedio para departamentos 2 ambientes usado:

Cuadro 6- Caso 2 ambientes. usado.



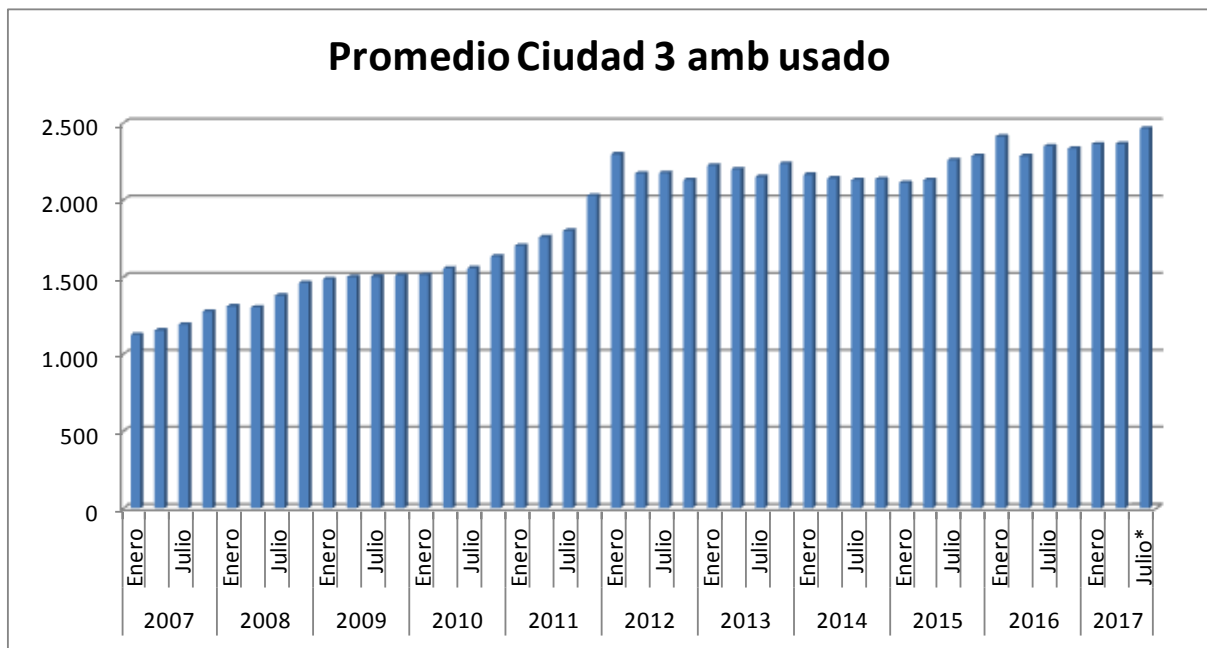
Fuente: Estadísticas y censos - Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

En el caso de los 2 ambientes usados, se puede verificar una suba distinta por zonas. Sin embargo, en el precio promedio de la ciudad se puede observar la tendencia de crecimiento hasta Octubre 2012. Luego, se muestra una meseta que sigue hasta Julio 2013 donde baja el precio del metro cuadrado. Finalmente a partir de Abril 2015, el precio comienza a recuperarse.

b) Caso 3 ambientes usado

A continuación, se muestra el precio promedio del metro cuadrado en dólares para departamentos 3 ambientes usado en la Ciudad de Buenos Aires desde 2007 a 2017.

Cuadro 7- Caso 3 ambientes. usado.



Fuente: Estadísticas y censos - Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

En este caso, se presenta una suba en Enero 2012, presentando los precios una meseta hasta Octubre 2013. A partir de allí los precios bajan poco hasta Julio 2015, donde el precio comienza a crecer llegando al máximo en Enero 2016. Luego, baja hasta llegar a valores cercanos a los de 2015 y vuelve a subir en Julio 2017.

- **1.5.2. 2 Muestras de precios y actas notariales de la ciudad de buenos aires.**

Se analizan a continuación, en la tabla n°2 datos del Gobierno de la ciudad de Buenos Aires donde se muestran estadísticas del Colegio de Escribanos. En estos datos se puede verificar, la tendencia del crecimiento de los actos de compra venta en la ciudad de buenos aires desde el año 2002 al 2016.

Tabla 2 - Actos de compra venta en la Ciudad de Buenos Aires.

	Cantidad de actos de compra venta	Variación porcentual de los actos de compra venta
2002	56.288	
2003	61.355	9,00%
2004	61.218	-0,22%
2005	71.911	17,47%
2006	70.841	-1,49%
2007	72.993	3,04%
2008	69.015	-5,45%
2009	51.599	-25,24%
2010	62.310	20,76%
2011	64.028	2,76%
2012	46.597	-27,22%
2013	35.915	-22,92%
2014	33.692	-6,19%
2015	37.378	10,94%
2016	33.759	

Fuente: Estadísticas y censos - Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Se puede observar que mientras en el mercado primario y secundario se presentaron períodos de crecimientos, mesetas y caídas en cuanto a cantidad de operaciones de compra venta realizadas, fueron leves las caídas en sus precios. El sector tuvo una actividad con periodos de grandes crecimientos y de grandes bajas, que no se muestra en los precios del metro cuadrado en dólares. Esta diferencia es producto de que el mercado inmobiliario es un mercado imperfecto, donde el precio no es consecuencia de la puja entre oferta y demanda.

La primera suba se puede ver en 2005, donde la Argentina tenía uno de los años de mayor crecimiento y la gente invertía en propiedades.

La primera caída comienza en el 2008 y se hace fuerte en 2009 producto de la crisis internacional, luego en 2010 se recupera la actividad del sector.

A partir de 2012 y hasta 2014, la actividad inmobiliaria cae en forma abrupta debido a la restricción para la compra de dólares que regía en Argentina. Finalmente el sector se recupera en 2015. Dado que los datos son hasta Octubre 2016, no se analiza su crecimiento dado que la información es parcial.

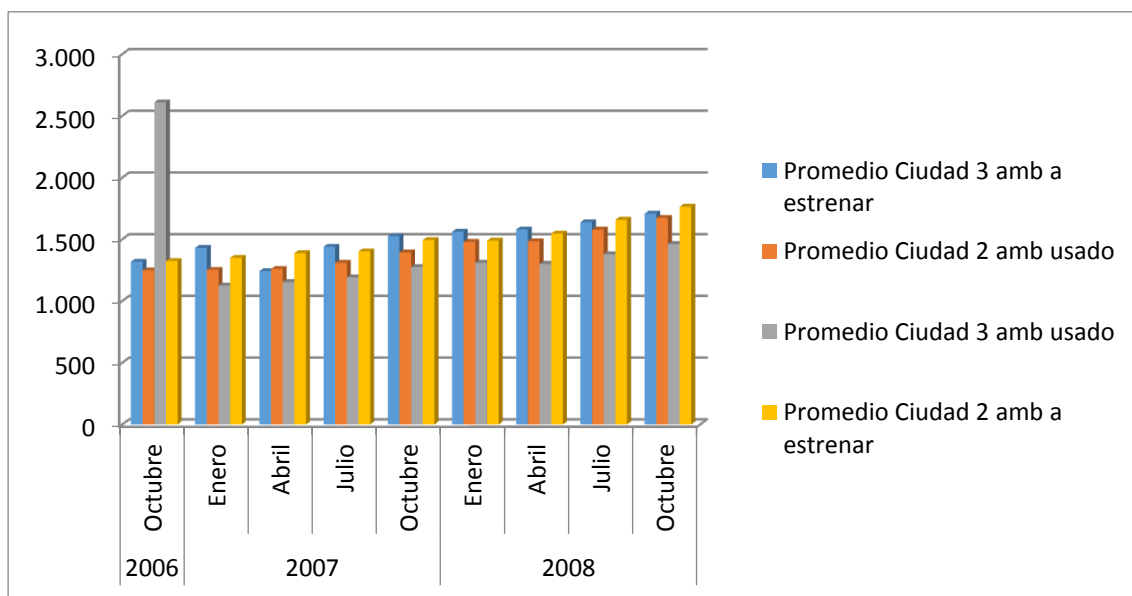
CAPITULO 2 - CAUSAS DEL PANORAMA ACTUAL

En este capítulo, se analizan las distintas etapas del mercado inmobiliario desde lo sucedido post crisis en el año 2003 hasta 2017 comparando con lo sucedido en los precios del metro cuadrado en la Ciudad de Buenos Aires. Luego se detalla lo sucedido hasta 2012 con los incentivos que existían y cómo cambia después con el cepo cambiario y la caída de las hipotecas. También se analiza la evolución de las hipotecas en los actos de compra venta. Finalmente se realiza una comparación de la cantidad de salarios necesarios para comprar una propiedad de 2 ambientes de 40 metros cuadrados en la Ciudad de Buenos Aires del 2005 a 2015.

• 2.1 Las distintas etapas del mercado inmobiliario 2003 - 2016

La primera etapa fue un proceso de suba continua desde la recuperación posterior a la crisis, año 2003, hasta mediados del 2008. Esto se explica por la necesidad de encontrar opciones rentables y seguras de inversión. Se recuerda que en los períodos en los que más creció el precio del metro cuadrado en dólares para los departamentos tres ambientes a estrenar (2008), el crecimiento anual del costo de la construcción fue inferior. Sin estas dos causas el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios no hubiera sido de esta magnitud. En el cuadro n°8 se muestra una serie de los precios del metro cuadrado en la Ciudad de Buenos Aires.

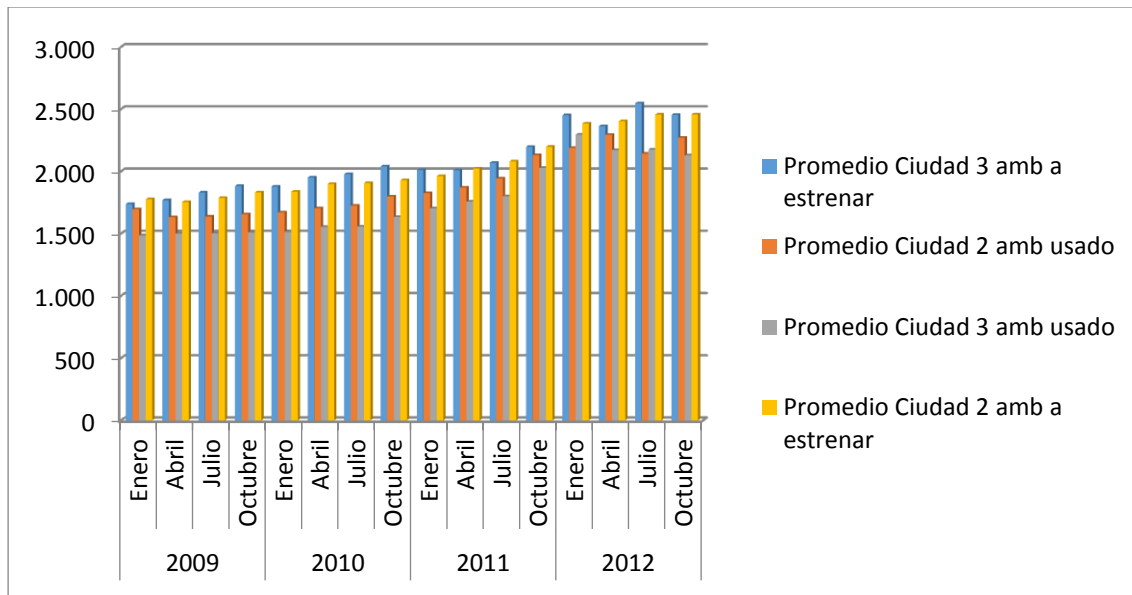
Cuadro 8 - Serie de precios del metro cuadrado 2006- 2008.



Fuente: Estadísticas y censos - Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Precios promedio por metro cuadrado en dólares.

Luego se menciona un segundo periodo desde mediados del 2008 a fines del 2009, donde la tasa de crecimiento disminuyó como consecuencia de la crisis económica internacional. Desde fines de 2009 a mediados del 2012 comenzó nuevamente un periodo de crecimiento gradual, como se muestra en el cuadro n°9. Se alcanzaron máximos históricos a mediados del 2012.

Cuadro 9- Serie de precios del metro cuadrado 2009- 2012.

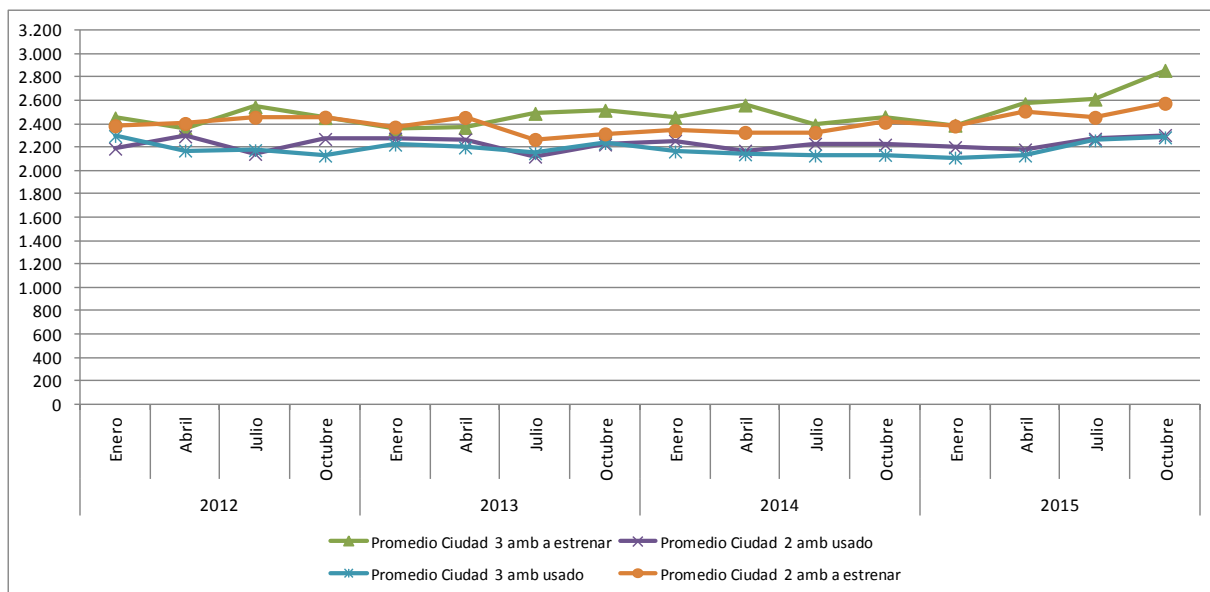


Fuente: Estadísticas y censos - Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Precios promedio por metro cuadrado en dólares.

En el cuadro 10, se muestra la serie de precios del metro cuadrado en la Ciudad de Buenos Aires desde 2012 a 2015.

Se observa en el cuadro n°10 que desde mediados del 2012 a mediados del 2014, el precio se mantuvo estable debido a una crisis del sector inmobiliario por causas de la política económica Argentina. Estas fueron las restricciones para la compra de dólares y en particular se terminó de cerrar el mercado el 31 de octubre del 2012. A partir de dicha fecha la Afip no permitía la conversión de pesos de un préstamo hipotecario a dólares y teniendo en cuenta que el mercado inmobiliario está totalmente dolarizado, esta medida paralizó al sector. Otra de las causas fue la desaceleración del crecimiento económico de la Argentina junto a una inflación creciente. Una consecuencia de lo mencionado es la menor incidencia de los préstamos hipotecarios en el total de operaciones de compraventa según el registro de gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Cuadro 10- Serie de precios del metro cuadrado 2012 - 2015.



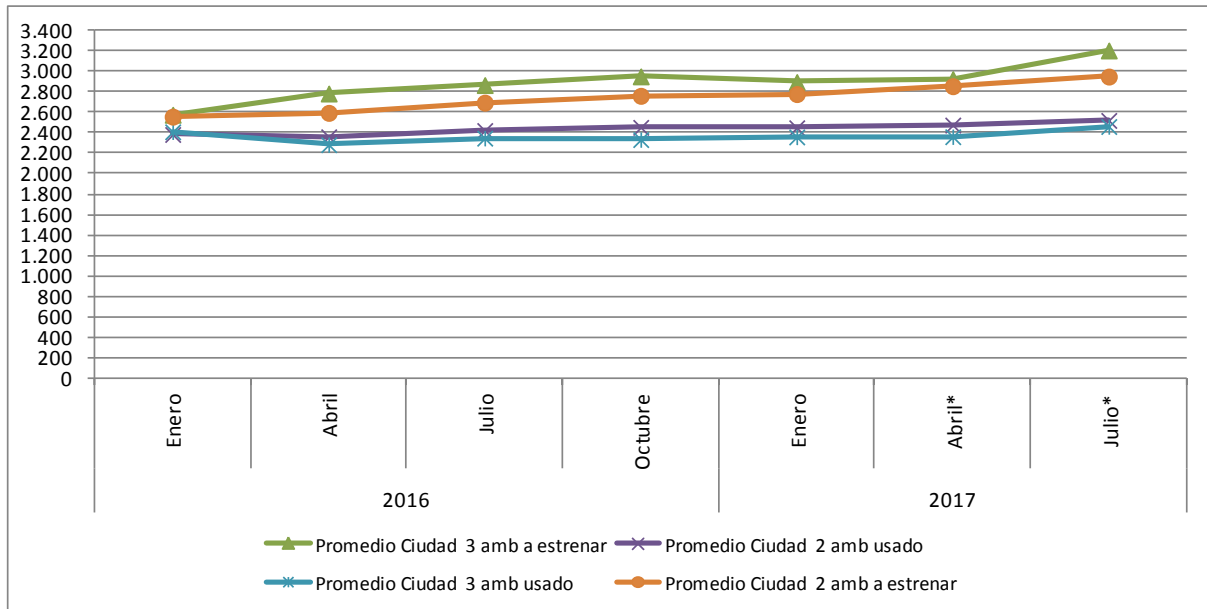
Fuente: Estadísticas y censos - Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Precios promedio por metro cuadrado en dólares.

Pese a la caída de las operaciones desde el año 2012 al 2014, los precios no han bajado frente a la caída de la demanda tanto del mercado primario como del mercado secundario y esto se debe a que el mercado inmobiliario es un mercado desregulado e imperfecto.

El único ajuste evidenciado como adaptación a esta crisis fue el crecimiento de unidades construidas de menor tamaño. Es decir, dado que los precios del metro cuadrado no se podían bajar se bajaron la cantidad de metros cuadrados de las unidades para poder mantener o bajar los precios.

En el cuadro 11, se muestra la evolución del precio del metro cuadrado para 2016 y 2017.

Cuadro 11- Serie de precios del metro cuadrado 2016 - 2017.



Fuente: Estadísticas y censos - Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Hacia 2016, se evidencia una baja en el precio del metro cuadrado en la mayoría de los casos, esto es producto de la apertura del cepo cambiario y la suba del dólar de \$9,8 a \$13.4. Esto obligó a una leve baja en el precio del metro cuadrado para que el mercado inmobiliario pueda continuar funcionando. Posteriormente el precio vuelve a subir como consecuencia de los nuevos préstamos hipotecarios que reactivaron el mercado.

• 2.2 Síntesis de las distintas etapas

Como síntesis la primera etapa que se mencionó fue un proceso de suba continua desde la recuperación posterior a la crisis, año 2003, hasta mediados del 2008. Luego se observa un segundo período desde mediados del 2008 a fines del 2009, donde se produce una baja del crecimiento del precio del metro cuadrado en dólares como consecuencia de la crisis económica internacional.

Desde fines de 2009 a mediados del 2012 comenzó nuevamente un periodo de crecimiento gradual, alcanzando máximos históricos a mediados del 2012.

El siguiente periodo, desde mediados del 2012 a mediados del 2014, el precio se mantuvo estable debido a una crisis del sector inmobiliario por causas de la política económica Argentina, el cepo cambiario, la inflación y la menor incidencia de los préstamos.

Pese a la caída de las operaciones desde el año 2012 al 2014, los precios no han bajado dado que es un mercado desregulado e imperfecto.

El único ajuste evidenciado como adaptación a esta crisis fue el crecimiento de unidades construidas de menor tamaño, la única forma de bajar los precios. Como se indicó, a partir de Diciembre 2015 con el nuevo gobierno y la salida del cepo cambiaria se produce un cambio. En este último período con la unificación del tipo de cambio y la suba del mismo, bajo el precio del metro cuadrado levemente y luego vuelve a subir. Esta suba desde 2016 en adelante es producto de la reactivación del mercado inmobiliario por los nuevos préstamos.

Respecto a los nuevos préstamos son superadores en montos mínimos requeridos para acceder a un préstamo hipotecario y una suba en los montos prestables en pesos si bien estos son afectados por la suba del dólar, dado que al subir el dólar bajan los montos prestables en dólares. Pese a todas las medidas realizadas por el gobierno, el mercado sigue vendiendo las propiedades en dólares.

- **2.3 Incentivos hasta 2012 con un dólar barato**

Hasta el cepo del dólar en el 2012, la economía tenía un dólar barato, estable que no reflejaba la inflación y esto hacía que las hipotecas fueran de gran utilidad para comprar una vivienda dado que los montos que otorgaban en dólares no eran tan bajos como lo fueron después de 2012.

Tabla 3 - Actos de compra venta 2002 - 2017.

	Cantidad de actos de compra venta	Monto de escrituras de compra venta	Cantidad de actos hipotecarios	Monto escrituras hipotecarias	Porcentaje de cantidad de actos hipotecarios respecto a cantidad escrituras	Porcentaje de monto de hipotecas respecto a monto de escrituras	Variación porcentual de los actos de compra venta
2002	56.288	4.407.490.844	2.489	393.410.327	4,42%	8,93%	
2003	61.355	5.394.583.217	3.804	605.747.919	6,20%	11,23%	9,00%
2004	61.218	6.753.801.947	7.751	760.772.627	12,66%	11,26%	-0,22%
2005	71.911	9.669.326.317	11.418	1.332.360.983	15,88%	13,78%	17,47%
2006	70.841	12.247.972.966	13.324	2.103.868.869	18,81%	17,18%	-1,49%
2007	72.993	15.458.881.717	16.393	2.866.946.399	22,46%	18,55%	3,04%
2008	69.015	16.649.156.331	13.952	2.809.487.338	20,22%	16,87%	-5,45%
2009	51.599	15.620.074.396	5.146	987.980.508	9,97%	6,33%	-25,24%
2010	62.310	23.165.468.183	6.094	1.618.533.956	9,78%	6,99%	20,76%
2011	64.028	27.478.197.469	7.255	2.499.988.919	11,33%	9,10%	2,76%
2012	46.597	21.437.927.286	5.060	2.404.812.913	10,86%	11,22%	-27,22%
2013	35.915	19.781.896.191	2.883	2.559.453.764	8,03%	12,94%	-22,92%
2014	33.692	30.666.545.106	2.690	2.804.752.291	7,98%	9,15%	-6,19%
2015	37.378	40.519.469.205	2.846	3.598.608.048	7,61%	8,88%	10,94%
2016	44.989	76.011.106.876	4.822	6.915.112.586	10,72%	9,10%	20,36%
2017*	48.771	112.463.478.258	10.722	17.504.733.714	21,98%	15,56%	

Nota: A partir de 2008 los datos difieren de publicaciones anteriores por ajuste metodológico de la fuente.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

* Datos a Octubre 2017.

Fuente: Estadísticas y censos - Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Los datos a 2017, solo muestran el acumulado hasta Octubre 2017.

Respecto a los montos, en la tabla 3 se muestra que se alcanza un máximo en 2007 respecto al porcentaje que representan las hipotecas de las escrituras en la Ciudad de Buenos Aires en cuanto a monto y desde 2009 en adelante comienza a disminuir. En 2011, 2012 se vuelve a mostrar una suba que no llega a los niveles de 2007. Luego de 2012, por el impacto del cepo cambiario en el mercado inmobiliario y en los préstamos hipotecarios se ve como baja el porcentaje de las hipotecas en la cantidad de escrituras y del monto de las hipotecas en el valor de las escrituras. Esta situación cambia en 2016 con la salida del cepo y los nuevos préstamos hipotecarios. En 2017 esto continúa y se llega a valores similares a los de 2008, lo cual nos habla de una mejora sustancial del mercado aunque Argentina todavía tiene un problema habitacional importante y los préstamos son insuficientes si bien la mejora es importante.

- **2.4 Los cambios desde 2012 y la caída de crédito hipotecario**

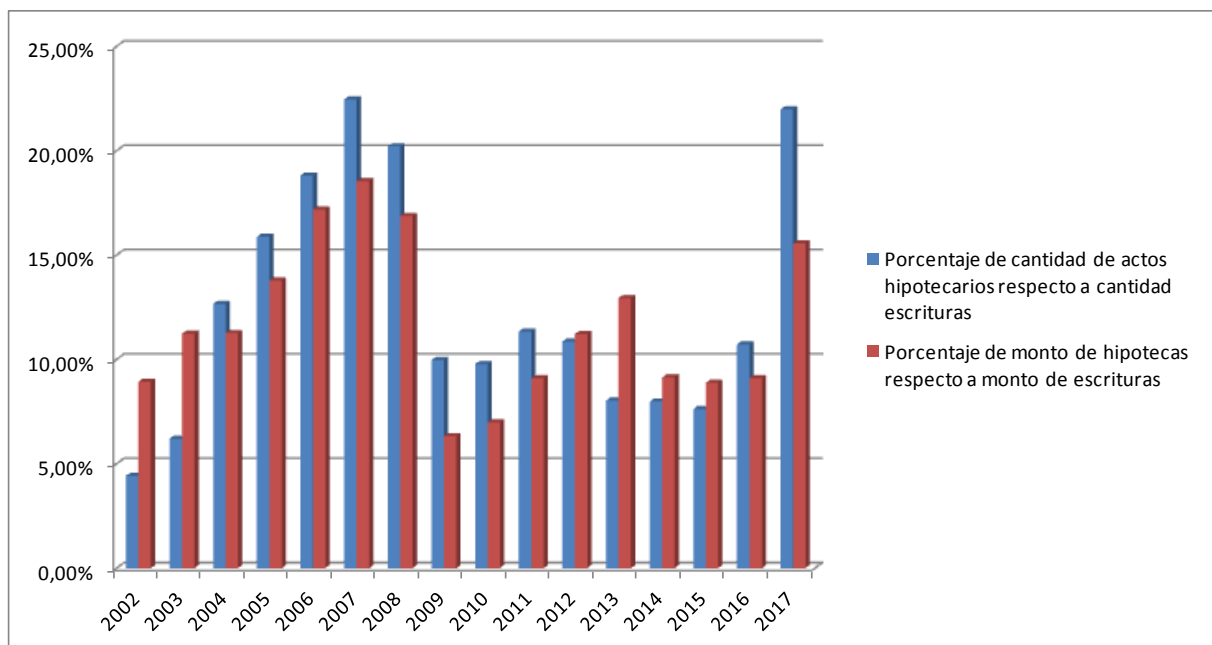
Como se mencionó a partir del 31 de Octubre de 2012, se dejaron de otorgar permisos de AFIP para cambiar créditos hipotecarios a dólares oficiales, con lo cual se debía de cambiar al dólar blue que mostraba una gran devaluación. Esto paralizó al mercado inmobiliario que realizaba transacciones con préstamos hipotecarios y a los que tenían sus ahorros en pesos. Los dos problemas eran la falta de acceso al dólar y que los vendedores no querían recibir pesos. Estas propiedades que no se venden, se alquilan. La mayor oferta de propiedades en alquiler, hace que la ganancia por renta baje a cifras cercanas al 4%, lo que hace de la industria de la construcción un negocio poco interesante para invertir.

A continuación se muestra la incidencia de las hipotecas en los actos de compra venta del sector inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires.

- **2.5 Hipotecas en los actos de compra venta**

A continuación, en el cuadro n° 12 se analiza el caso de las hipotecas en el total de los actos de compra venta en la Ciudad de Buenos Aires.

Cuadro 12- Hipotecas en los actos de compra venta.



Fuente: Estadísticas y censos - Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

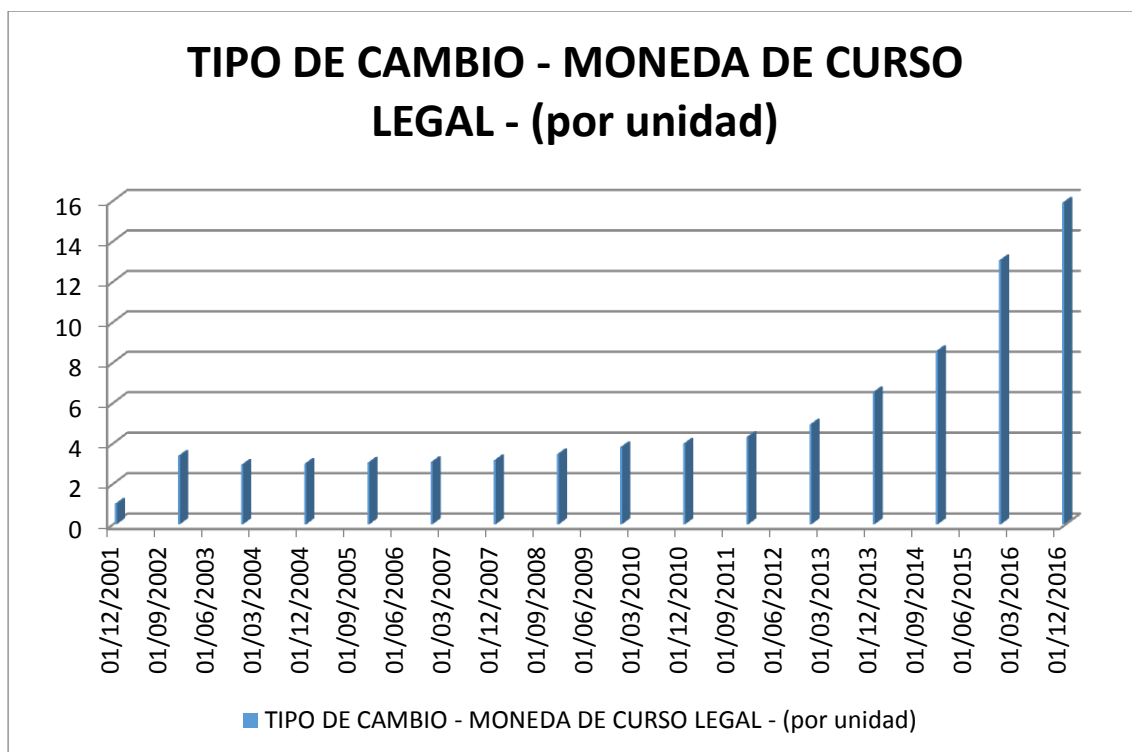
Analizando el gráfico, se observa un máximo en 2007 tanto en la cantidad de actos de compra venta con hipoteca, como en el porcentaje del monto total que es

hipoteca. Hasta 2008 el porcentaje de cantidad de actos hipotecarios era superior al 20% y el porcentaje del monto de hipotecas superior al 15%, esta realidad cambia completamente en 2009, con una leve mejora en 2013. Pero ambos porcentajes quedan por debajo del 10% a partir de allí. Además de las distintas crisis que afectaron al sector, en el caso de las hipotecas está relacionado a la devaluación del peso frente al dólar y la falta del incremento de los montos prestables en pesos.

El cambio se da a partir de 2016 y se hace evidente la recuperación en 2017 por la recuperación de los préstamos hipotecarios, ingresos requeridos y montos prestables.

En el cuadro 13, se muestra la evolución del tipo de cambio desde 2001 a 2016.

Cuadro 13- Evolución del tipo de cambio.



Fuente: BCRA.

En el cuadro 13, se observa la estabilidad del tipo de cambio desde 2008 hasta 2012. Luego a partir de 2012, surge el desdoblamiento cambiario. Es importante destacar que estas cifras son del Banco Central y que desde 2012 hasta 2015 existía el dólar *blue* como precio del dólar con el que se regulaba el mercado inmobiliario que no se refleja en este gráfico cuyas cifras son de un 30% en promedio mayor al precio del dólar que se muestra.

Por último, se encuentra en el capítulo 4 el análisis de una encuesta realizada sobre el mercado inmobiliario y en la misma se muestra que solo el 38,1 % de los propietarios encuestados utilizaron préstamos hipotecarios para comprar su propiedad. Además, todos los utilizaron parcialmente, es decir tuvieron que completar este financiamiento con alguna otra fuente ya sean ahorros propios, herencia, préstamo familiar, otros o alguna combinación de financiamiento.

Los resultados de la encuesta se analizan con mayor detalle en el capítulo 4, y en el anexo 2 se muestra el detalle de las preguntas de la encuesta y las conclusiones de las mismas.

- **2.6 El salario promedio y los salarios necesarios para comprar una propiedad**

Los salarios necesarios para comprar una propiedad, son un dato importante dado que nos da una referencia sobre el ahorro que tiene que hacer una familia para poder comprar una propiedad. A medida que se incrementa la cantidad de salarios necesarios para comprar una propiedad, se incrementa el esfuerzo necesario para comprar una propiedad y disminuye la posibilidad de comprarla. A continuación se analiza en un gráfico la cantidad de salarios necesarios para comprar un departamento de 2 ambientes de 40 m² en la Ciudad de Buenos Aires entre los años 2001 y 2015. Los datos de salario promedio de cada año son del Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial del Ministerio de Trabajo y del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

- 2.6.1 Comparación del salario promedio y la cantidad de salarios necesarios para comprar una propiedad.

Tabla 4 - Comparación de salario y salarios necesarios para comprar una vivienda

Año	Promedios anuales					Comparación con el sector inmobiliario Ciudad de Buenos Aires									
	Remuneración media	Var. % período anterior	Remuneración Mediana	Var. % período anterior	Remuneración trabajadores con antigüedad	Var. % período anterior	Precio promedio del m ² en depto 2 usado Ciudad de Buenos Aires a octubre	Precio depto de 40 m ² en dólares	Tipo de cambio Banco Central a Octubre de cada Año	Tipo de cambio blue	Precio depto de 40m ² en pesos	Cantidad de salarios necesarios para comprar un depto 2 usando dólar Banco Central	Cantidad de salarios necesarios para comprar un depto 2 usando dólar blue	Var. % cantidad de salarios	Var. % cantidad de salarios con dólar blue
2001	883	-0,5	539	-0,9	1.148										
2002	928	5,1	566	5,0	1.163	1,3									
2003	1.050	13,1	683	20,8	1.337	14,9									
2004	1.209	15,2	825	20,7	1.573	17,7									
2005	1.408	16,5	1.009	22,3	1.858	18,2									
2006	1.712	21,6	1.251	24,0	2.293	23,4	1.248,00	49.920,00	3,09		154.202,88	90,07			
2007	2.073	21,1	1.521	21,6	2.814	22,7	1.393,80	55.752,00	3,14		175.172,78	84,51		-6,17%	
2008	2.679	29,3	1.981	30,2	3.697	31,4	1.673,00	66.919,84	3,39		226.724,40	84,63		0,13%	0,13%
2009	3.224	20,3	2.398	21,1	4.412	19,4	1.655,82	66.232,92	3,82		252.943,51	78,46		-7,29%	-7,29%
2010	4.073	26,3	3.064	27,8	5.538	25,5	1.799,14	71.965,54	3,96		284.767,62	69,92		-10,89%	-10,89%
2011	5.379	32,1	4.132	34,9	7.261	31,1	2.130,82	85.232,74	4,24		361.045,90	67,12		-3,99%	-3,99%
2012	6.973	29,6	5.520	33,6	9.256	27,5	2.271,33	90.853,15	4,77		433.006,12	62,10		-7,49%	-7,49%
2013	8.835	26,7	7.038	27,5	11.658	25,9	2.224,50	88.979,84	5,91	9,90	526.048,83	59,54	99,71	-4,11%	60,57%
2014	11.649	31,9	9.343	32,8	15.131	29,8	2.221,90	88.875,96	8,50	14,33	755.445,69	64,85	109,33	8,92%	9,65%
2015	15.277	31,1	12.091	29,4	19.938	31,8	2.305,02	92.200,91	9,55	15,74	880.149,86	57,61	95,00	-11,16%	-13,11%

Fuente: Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial - DGEVEL - SSPTYEL - en base a SIPA para los datos de remuneraciones y Gobierno de la Ciudad para precio del m²

Fuente: Ministerio de Trabajo, Observatorio de empleo y dinámica empresarial y Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

En la comparación, se muestra las remuneraciones promedio en pesos de cada uno de los años desde 2001 a 2015, según el Ministerio de Trabajo observatorio de empleo y dinámica empresarial. Esto se muestra junto con la variación de la remuneración, que es producto de inflación y paritarias.

Se eligió para comparar los precios de m² en dólares de departamento 2 ambientes usado en la Ciudad de Buenos Aires a octubre de cada año. Se comienza a comparar en 2006 dado que no se cuenta con datos previos. Dado que un 2 ambientes normal, tiene 40m², se multiplico el valor del precio m² por la cantidad de metros del departamento obteniendo el valor del inmueble en cuestión en dólares para cada año. Luego se lleva a pesos multiplicando por el tipo de cambio de Banco Central al último día de octubre. Esto da un valor que dividido el salario promedio, nos da la cantidad de salarios necesarios.

Después del 31 de octubre de 2012, se termina de cerrar el mercado de dólares para el sector inmobiliario, dado que la Afip no autorizaba el cambio a dólares de préstamos hipotecarios y desde mediados de 2012 el mercado estaba cerrado estableciendo cupos para el cambio. Es por eso que a partir de octubre 2013, es acertado evaluar el dólar blue, que es el correcto valor del dólar para el sector inmobiliario y allí se observa como sube la cantidad de salarios necesarios para comprar una misma propiedad un 60,57% siendo la mayor suba en la serie. Esto se debe a que las variaciones que siguen se hacen respecto al dólar blue. Esto demuestra el cambio que experimenta el mercado luego de 2012, de todas formas en toda la serie la cantidad de salarios necesarios es muy alta en comparación a otros períodos y a otros países.

Como se explica, en el trabajo del Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires la brecha entre los deciles de menor ingreso y de mayor ingreso se fue ensanchando, esto implica que en 2004 mientras los deciles de menor ingreso cobraban menos de \$203 y los de mayor percibían ingresos superiores a \$ 1164, en el 2014 estos valores eran \$ 2725 y \$ 11070 respectivamente.

Mientras los hogares más ricos, evolucionaron en relación al precio del metro cuadrado los de menor ingreso no lo hicieron. Esto implica una desigualdad en el sacrificio de cada familia para poder comprar la vivienda propia.

En el trabajo mencionado, se muestra el ejemplo de un departamento 3 ambientes de 60 m² con valores promedios de 2013 y se observa que mientras los deciles de menor ingreso necesitan de 72 años de trabajo, los de mayor ingreso necesitan de 5 años.

La falta de acceso a la vivienda propia implica la importancia del mercado de alquileres, es por esto que debe de ser regulado. El mercado de alquileres formales, retroalimenta el mercado informal de alquileres que no es tan distinto en precio pero deja a las personas desprotegidas.

Este es un problema que no se abordará en el trabajo, pero es importante destacar que los que no llegan a comprar, ni a alquilar en condiciones formales por dificultad en los requisitos y demás condiciones se enfrentan a estos problemas y los alquileres representan más del 30% del ingreso familiar quitándoles la posibilidad de ahorrar y salir de esa situación de alquiler formal o informal. Es decir, deben de residir en una vivienda en la Ciudad de Buenos Aires que no llegaran a comprar en las condiciones actuales. Esperemos que cambie con los nuevos préstamos hipotecarios.

Metodología de la investigación

La metodología es cualitativa de tipo descriptiva, se utilizaron estadísticas y realizaron análisis tomando las bases de estadísticas y censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y del INDEC principalmente.

La muestra es el mercado inmobiliario en la ciudad de Buenos Aires en los últimos 15 años, considerando mercado primario y mercado secundario para departamentos 2 ambientes y 3 ambientes. También se analizan las bases del Observatorio de empleo y dinámica empresarial del Ministerio de Trabajo, para poder comparar la cantidad de salarios necesarios para comprar una propiedad.'

Se realizó una encuesta en un segmento de población de entre 25 y 45 años de la Ciudad de Buenos Aires y Conurbano Bonaerense, con empleo formal o informal con estudios secundarios, terciarios, universitarios o postgrados finalizados. De la encuesta se separaron las preguntas para personas propietarias y personas no propietarias. A los propietarios se les consultó sobre en qué momento adquirieron su propiedad, de qué forma lo hicieron y qué opinión tienen sobre los nuevos préstamos UVA. Por otra parte a los no propietarios, se les consultó sobre su situación actual, el porqué no habían podido comprar su propiedad, que les parecían los nuevos préstamos UVA si los tomarían o no de acuerdo a su concepto de estos préstamos en cuestión. Se puede observar en el capítulo 4 el análisis de la encuesta y en luego anexo 2 las preguntas de la encuesta.

Respecto a las preguntas de la encuesta cada persona no debía de responder todas las preguntas. Si era propietario contestaba de la 1 a la 6 inclusive y si no era propietario contestaba la pregunta 1 y luego pasaba a contestar de la 7 a la 10 inclusive. Se puede observar en el anexo 2 el detalle de la encuesta, como ya se mencionó. La encuesta se realizó a 31 personas, de las cuales 21 personas resultaron propietarias y 10 personas resultaron no propietarias.

Se realizó la encuesta, utilizando la plataforma SurveyMonkey. Estos resultados se analizan en el trabajo, para obtener resultados sobre inconvenientes del mercado

inmobiliario y formas de acceder a una propiedad de este grupo de población representativo.

Como ya fue detallado, el orden que sigue el trabajo es el siguiente, se describe conceptualmente el mercado inmobiliario, luego se analiza el panorama actual del mercado primario y secundario con su evolución en cuanto a precios y actos de compra venta, seguidamente las causas de la situación actual y sus etapas y finalmente se plantean las nuevas soluciones que se desarrollaron últimamente, formas en las que se financió la compra de la vivienda e inconvenientes relacionados a esto, otras soluciones locales y de Latinoamérica.

En cuanto a productos hipotecarios, que se ofrecen actualmente en el mercado, se detallan en el capítulo 3 y la información suministrada fue obtenida de las páginas web de cada una de las entidades y del régimen de transparencia del BCRA.

Respecto a las soluciones de la región, se destaca el caso chileno. La Unidad de Fomento (UF) en Chile, es observada como positiva y al respecto (Alarcón, Demaestri, & Piedrabuena, Septiembre 2014)³ dicen "A nivel de los bancos, el uso extendido de la UF trajo numerosos beneficios que se reflejaron en una mayor disponibilidad de crédito hipotecario, a mayores plazos y a menores tasas activas." A esto debería de aspirar la UVA.

CAPITULO 3 - POSIBLES SOLUCIONES A TRAVES DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

En este capítulo, se detallan los cambios ocurridos en cuanto a préstamos hipotecarios que cambiarán la realidad del sector. Se comentan los nuevos préstamos UVA del BCRA y los préstamos con ajuste por coeficiente salarial que ofrecía el Banco Nación hasta 2018 además de las UVA. Luego se mencionan los principales productos hipotecarios de vivienda que ofrecen los Bancos Públicos más importantes que operan a la Ciudad de Buenos Aires. Finalmente se muestra una comparación de los productos hipotecarios de los principales bancos, según la información del BCRA en su régimen de transparencia.

- **3.1 Nuevos préstamos del BCRA y del Banco Nación**

Hasta el momento el stock de créditos hipotecarios en relación al PBI de la Argentina es insuficiente en comparación al de otros países de Latinoamérica y en comparación a otros países emergentes. Mientras según “Reporte Inmobiliario” en Latinoamérica el crédito hipotecario respecto al PBI alcanza 4,1 %, en países emergentes el 14,9% y en países desarrollados el 44,3% (cifras a diciembre del 2016) en Argentina este valor es del 0,81% según el Indec para igual período. Esta cifra se agrava aún más si se tiene en cuenta sólo los créditos hipotecarios para compra de vivienda, en cuyo caso el valor es del 0,4% del PBI.

Esto evidencia la necesidad del Estado de mejorar dicha situación, para esto el Gobierno anterior había implementado los préstamos PROCREAR que siguieron siendo insuficientes para la demanda del mercado. Desde mediados del 2016 el nuevo Gobierno implementó cambios en la oferta de créditos hipotecarios en Argentina.

El BCRA instrumentó los créditos hipotecarios UVA (Unidad de valor adquisitivo) ajustados por inflación, particularmente ajustados por tasa CER. Por otro lado el Banco Nación, que recientemente se incorporó también a UVA, comenzó a ofrecer una línea de préstamos con tasa fija durante los primeros tres años para luego implementar ajuste por incremento de salarios. La perspectiva es positiva dado que la cuota es relativamente similar al pago de un alquiler y esto implica que es mayor el número de clientes potenciales de ingreso medio que pueden calificar para dichos préstamos. En un primer momento la cuota del Banco Nación regulado por

incremento salarial es superior notoriamente al alquiler mientras que la cuota inicial de los Bancos que otorgan los préstamos UVA es similar a la del alquiler. Sin embargo esta brecha desaparecerá dado que mientras los préstamos UVA ajustarán por inflación, los préstamos del Banco Nación se mantendrán constantes durante los primeros tres años. Es decir, el Banco Nación ofrecía ambos préstamos con la diferencia de montos prestables. Esta línea ajustada por incremento de salarios ya no está en la oferta de préstamos de la página web de la entidad. Los préstamos que ofrece el Banco Nación son los Créditos UVA y Créditos UVI, ambas líneas con montos prestables en UVA. La línea de préstamos UVA, ofrece mayores montos prestables respecto al préstamo ajustado por salarios.

- **3.2 Nuevas perspectivas para el préstamo hipotecario en 2017**

Los préstamos hipotecarios en el 2017 tuvieron un importante auge respecto a los últimos 10 años y como ya se mencionó existen distintos tipos de créditos hipotecarios, existían a 2017 cuatro variedades: indexados por unidad de valor adquisitivo (UVA), tasa fija, indexados por coeficiente de variación salarial (CVS) y PROCREAR.

Es importante destacar la agilidad para acceder a estos préstamos hipotecarios respecto a los plazos normales. Se estima entre treinta y cuarenta y cinco días desde que se presenta la documentación hasta que se otorga el préstamo.

Sumado a lo anterior, los créditos indexados como ya se comentó tienen una reducción en la cuota mensual que hace que sean similares al pago de un alquiler.

Otra particularidad es que en general se trata de parejas que suman ingresos y que el valor del crédito promedio, según Infobae, es cercano a los U\$S 60.000 y en general se destina a la compra de departamentos de uno o dos ambientes por último en general la relación cuota ingreso es de entre el 25 y 30%.

En el capítulo 4, de la encuesta de mercado inmobiliario realizada se observa lo que destacan los propietarios respecto a los no propietarios de estos préstamos. En este análisis es importante destacar que el grupo de no propietarios en su mayoría no tomaría un préstamo hipotecario UVA y por otro lado ninguno de los grupos destaca la tasa baja de estos préstamos como un factor de importancia de estos préstamos

para ellos. Es decir, aún falta una promoción y seguridad de estos préstamos para que un segmento de potenciales tomadores de préstamos decidan tomar esta opción.

Otro factor de importancia a considerar a futuro es cómo las entidades financieras sostendrán estos préstamos, que en los primeros años les otorgaran flujos de ingresos menores a los préstamos anteriores de cuota con tasa fija o variable en pesos.

En el caso de los préstamos UVA se otorga una tasa baja, dado que se ajusta capital e interés por el valor de la UVA. Esto hace que al final del préstamo, las entidades bancarias recuperen el valor real del préstamo y ganen un interés real bajo mientras que en los préstamos anteriores no se recuperaba totalmente el valor real del préstamo y la tasa de interés real era negativa. Teniendo en cuenta esto, los préstamos UVA son mejores para las entidades bancarias y es por esto que la mayoría ha optado por brindar estos préstamos. Sin embargo, en el corto plazo, la cuota del cliente es menor a la que se recibía con los préstamos anteriores lo cual podría ser un problema a futuro para las entidades bancarias en relación a la baja de ingresos financieros recibidos.

A continuación se mencionarán los principales productos en cuanto a préstamos hipotecarios ofrecidos actualmente por los bancos más representativos para la Ciudad de Buenos Aires:

a) Banco de la Nación Argentina

Existían en esta entidad dos préstamos hipotecarios que convivían, uno es **Nación tu casa**, cuyo destino era la adquisición o cambio de vivienda que otorgaba un monto máximo de \$ 3.078.000 con un plazo de hasta 30 años. Estos valores a marzo 2018.

Por otro lado, el Banco Nación lanzó un nuevo **crédito hipotecario UVA** que se ajusta por tasa CER con un plazo de hasta 30 años lo cual permite una cuota inicial y tasa menor al resto de las líneas del mercado. Sumado a esto se podrá incorporar en esta última línea codeudores para incrementar el monto prestable. A junio 2018,

los destinos permitidos en los créditos hipotecarios UVA son adquisición, cambio, construcción en terreno propio y libre de ocupación, ampliación, refacción o terminación de vivienda única y de ocupación permanente.

Por último el Banco Nación se había incorporado al **plan PROCREAR** en su lanzamiento 2017 cuyo paquete de crédito se dividía en “solución casa propia”, “solución construcción”, “desarrollos urbanísticos”, “lotes con servicios “ y “microcréditos”. Este programa incluía un subsidio del estado de hasta \$400.000 a lo que luego se le adicionara el préstamo de Banco Nación de hasta 30 años con tasa UVA más 4,5% y la familia debía de contar con un 10% del valor de la vivienda. Esto último para adquirir una vivienda de hasta \$ 1.000.000. Para construcción con PROCREAR con terreno propio o familiar se podía acceder a un crédito de hasta \$ 1.100.000 para construir hasta 80 m². El subsidio era de \$400.000 también y el resto se abonaba con un crédito UVA a tasa de 3,5% a 30 años.

A partir de 2018, aparece una nueva línea de préstamos que se llama Créditos UVI. Esta es una línea de préstamos UVA para usuarios que hayan ahorrado en UVI (Unidades de Vivienda). Esta línea es para adquisición de vivienda única y de ocupación permanente.

Es decir a junio 2018, se están ofreciendo en el banco Nación Créditos UVA y UVI.

b) Banco de la Provincia de Buenos Aires

Esta entidad tiene **créditos Provincia tu vivienda** que otorgaba a Marzo 2017 hasta un monto en pesos de hasta ciento cincuenta mil UVA y considerando que al 24 de marzo del 2017 su valor era de \$ 17,95, esto nos daría un valor aproximado de monto máximo \$ 2.692.500. El provincia financiaba hasta el 75 % del valor de la propiedad a comprar y se puede incluir un codeudor. La afectación de ingresos era de hasta un 30 % de los ingresos de cada uno de los titulares y se puede tener hasta tres titulares. El plazo de los préstamos es únicamente a 15 o 20 años. En Junio 2018, esta línea sigue ofreciendo este máximo de 150 mil UVA, pero financia para clientes que cobran haberes en el banco hasta el 80% del menor valor entre el precio de tasación y compra. Para el resto de clientes que no cobran haberes en el banco continua financiando hasta el 75% del menor valor entre el precio de compra y tasación. A junio 2018, la afectación de ingresos es de hasta el 25% de cada uno

de los titulares y se puede tener hasta tres. Además si se incluye un codeudor (2 titulares), su participación en la cuota no puede superar el 25%. También la afectación por cuota por todo concepto no puede superar el 40%. Sumado a esto, el plazo de préstamos es de 10, 15 o 20 años.

Es importante destacar que en vistas de que este préstamo es regulado a tasa CER, es decir depende de la inflación. Sin embargo, el Banco contemplo que cuando la cuota a pagar supere el 10 % el valor que resultaría de haber aplicado el coeficiente de variación salarial, se puede solicitar al Banco la extensión del plazo original del préstamo en hasta un 25% más.

Los préstamos se pueden destinar a adquisición, refacción, ampliación de vivienda y a compra de partes indivisas cuando se desee completar el 100% del dominio del inmueble en cabeza del solicitante del préstamo y siempre que el destino sea para vivienda. Por último, en 2017 estos préstamos sólo aplicaban para comprar, refaccionar y ampliar en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad de Buenos Aires, y se financiaba hasta el 75% de la propiedad a 6,5% de tasa ajustada CER. A junio 2018, se observa que el Banco incluyó además de estos destinos la construcción y la discriminación respecto a la financiación es la siguiente: para clientes que cobran haberes se financia para compra hasta el 80% del menor valor entre el precio de compra y tasación, y para construcción, refacción, ampliación y terminación hasta el 100% del valor de tasación y no más del 100% del valor del presupuesto que presente el cliente y la apreciación de este efectuada por el Banco. Para clientes que no cobran sus haberes en el Banco se financia para compra hasta el 75% del valor entre el precio de compra y tasación, y para construcción, refacción, ampliación y terminación, hasta el 75% del valor de la tasación y no más del 100% del menor valor entre el presupuesto que presente el cliente y la apreciación de este efectuada por el banco. Además de esto las tasas siguen siendo ajustadas por CER y tienen una tasa nominal fija que va entre el 7,25% y 9,90% dependiendo del tipo de clientes, plazo y paquete de productos que tenga con la entidad.

Sumado a esto en 2018, se ofrece un crédito hipotecario social con un plazo único de 180 meses, una afectación de ingresos del 30% y un monto máximo de \$ 1.300.000 (57.000 UVA). Además de contar con PROCREAR, con sus líneas

adquisición, construcción y ahorro joven con plazos de hasta 30 años, subsidios pero montos menores a los del Crédito Tu Vivienda.

Por último a Junio 2018, se ofrecen líneas que no son UVA: el Provincia Vivienda y Provincia Terrenos, Locales y Cocheras. El Provincia Vivienda tiene hasta 20 años de plazo, afectación máxima de hasta el 40%, monto máximo de U\$S 250.000 y una tasa nominal anual variable promedio de tasa encuesta de depósitos a Plazo Fijo en pesos a 30 días de plazo más 4 puntos porcentuales anuales para clientes que cobran haberes en el banco o 5 puntos porcentuales anuales para clientes que no cobran haberes en el Banco.

c) Banco Ciudad

El Banco Ciudad ofrece una amplia gama de préstamos hipotecarios y es uno de los bancos públicos más importantes junto con el Banco Nación y el Banco Provincia. A continuación se enumeran las principales líneas que ofrecía el Banco Ciudad a Marzo 2017.

Ciudad Vivienda: Tasa fija el primer año, luego tasa variable por el resto del plazo. A Junio 2018, dicha tasa se calculará aplicando la tasa variable badlar4 más spread. La relación cuota ingreso es del 40% de los ingresos netos, el plazo es hasta 20 años y el monto máximo era de \$ 2 millones de pesos (\$ 2.800.000 a Junio 2018). Para compra financia hasta el 75% del valor de tasación o compra, de ambos el menor, y para refacción hasta el 100% sin que se exceda el 50% del valor del inmueble. Los destinos que se financian a Junio 2018 son adquisición, refacción, mejora y ampliación sobre vivienda en la zona de influencia del Banco Ciudad.

Procrear: Este es ofrecido por los distintos bancos, entre los cuales se encuentra el Ciudad. Este programa del estado tiene distintas modalidades, Compra y Construcción, Desarrollos Urbanísticos, Lotes con Servicios y Mejor Hogar. Dentro de Compra y Construcción, existen dos modalidades una de compra y otra de construcción. El Banco Ciudad a Junio 2018, ofrece la línea PROCREAR y PROCREAR Ahorro Joven.

Hipotecario UVA: Tiene tasa fija, pero se actualiza por tasa CER las unidades de valor adquisitivo. Tiene un plazo de hasta 30 años y de monto \$ 2 millones a Marzo 2017 (\$ 2.800.000 a Junio 2018). También la relación cuota ingreso es de hasta el 25% de los ingresos netos del solicitante y o grupo familiar. . Los destinos que se financian a Junio 2018 son adquisición, refacción, mejora y ampliación sobre vivienda única y permanente en la zona de influencia del Banco Ciudad con tasas fija de entre 6,40% y 7,40% tasa nominal anual dependiendo del cliente (UVA con ajuste CER). También financia los mismos destinos para vivienda no permanente y otros destinos sobre vivienda única y permanente ubicada en la zona de influencia del Banco Ciudad, con una tasa fija de entre 8,40% y 9,90% tasa nominal anual (UVA con ajuste CER).

Ciudad Social: Tasa fija, monto de \$ 600 mil, plazo de 15 años y es para adquisición, refacción, construcción o para compra de terreno y casa prefabricada. Esto era así en 2017 y continua así a Junio 2018.

Primera Casa BA: Era para adquisición, tasa fija del 19%, monto de \$ 1,1 millones para personas sin hijos y de \$ 1,3 para personas con hijos y es hasta 20 años de plazo en Marzo 2017. A Junio 2018, esta línea cuenta con dos modalidades una a tasa UVA de entre 5,40% y 6,40% tasa nominal anual dependiendo del cliente con un plazo máximo de 30 años y una a tasa fija de 17% tasa nominal anual con un plazo máximo de 20 años. Para acceder a estos préstamos se debe aplicar previamente y se entra en un sistema de adjudicación mediante puntaje para las personas que más lo necesitan.

Barrios Zona Sur CABA: para compra en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires, tiene tasa fija para el primer año de 20% y luego tasa variable, plazo de 20 años y monto de \$ 1,2 millones a 2017 (\$ 1,7 millones a junio 2018) y una relación cuota ingreso del 40% de los ingresos netos.

Estas son las líneas de vivienda única y permanente y vivienda no permanente del Banco Ciudad actualmente, según se indica en la página web del Banco.

- **3.3 Préstamos Hipotecarios, comparación de los productos de los principales Bancos públicos y privados del mercado.**

A continuación se muestran cuadros con información del régimen de transparencia del BCRA al mes de Marzo 2017, de las principales entidades financieras. Se muestran indicadores de los préstamos hipotecarios de cada entidad.

Tabla 5 - Comparación de préstamos hipotecarios.

Descripción de Entidad	Nombre completo del Préstamo Hipotecario	Monto máximo otorgable del préstamo	Plazo máximo otorgable en meses	Ingreso mínimo mensual solicitado
BANCO DE LA NACION ARGENTINA	PRESTAMOS HIPOTECARIOS NACION TU CASA	2.480.000	360	12.983
BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	PRESTAMOS HIPOTECARIOS EN UVAS	2.000.000	360	0
BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES	PRESTAMO PROVINCIA TU VIVIENDA	2.691.000	240	0
BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES	PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA	3.975.000	240	0
BANCO HIPOTECARIO S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO CONSTRUCCION AJUSTABLE UVA	1.500.000	180	4.000
BANCO CREDICOOP COOPERATIVO LIMITADA	LINEA TASA MIXTA	5.000.000	120	16.120
BANCO CREDICOOP COOPERATIVO LIMITADA	ADQUISICION VIVIENDA LINEA UVAS	2.500.000	180	20.000
BANCO CREDICOOP COOPERATIVO LIMITADA	CONSTRUCCION VIVIENDAS LINEA UVAS	2.500.000	180	20.000
BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO UVA	5.000.000	240	16.000
BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO TRADICIONAL COMPRA DE VIVIENDA	1.000.000	120	16.000
BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO TRADICIONAL OTROS DESTINOS	1.000.000	120	16.000
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH ADQUISICION DE VIVIENDA PERMANENTE TF	3.000.000	240	15.000
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH CONSTRUCCION DE VIVIENDA PERMANENTE TF	3.000.000	240	15.000
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH REFACCION DE VIVIENDA PERMANENTE TF	3.000.000	240	15.000
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH ADQUISICION DE VIVIENDA NO PERMANENTE TF	3.000.000	240	15.000
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH ADQUISICION DE VIVIENDA PERMANENTE UVAS	3.000.000	240	15.000
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH CONSTRUCCION DE VIVIENDA PERMANENTE UVAS	3.000.000	240	15.000
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH REFACCION DE VIVIENDA PERMANENTE UVAS	3.000.000	240	15.000
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH ADQUISICION DE VIVIENDA NO PERMANENTE UVAS	3.000.000	240	15.000
BANCO SUPERVIELLE S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO UVA	7.500.000	240	22.000
BANCO SUPERVIELLE S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO UVA SEGUNDA VIVIENDA	7.500.000	240	22.000
HSBC BANK ARGENTINA S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO HSBC TASA COMBINADA	3.600.000	240	20.000
BANCO MACRO S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO UVA	16.000.000	240	2.500

Tabla 5 - Fuente: BCRA.

Tabla 6 - Comparación de préstamos hipotecarios otros indicadores a Marzo 2017.

Descripción de Entidad	Nombre completo del Préstamo Hipotecario	Edad máxima	Relación cuota/ingre	Relación monto/tasa	Tasa efectiva	Tipo de Tasa	Costo financiero	Cuota inicial a plazo máximo cada \$100.000
BANCO DE LA NACION ARGENTINA	PRESTAMOS HIPOTECARIOS NACION TU CASA	100	25	100	22	3	17	1.558
BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	PRESTAMOS HIPOTECARIOS EN UVAS	57	25	75	6	1	6	602
BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES	PRESTAMO PROVINCIA TU VIVIENDA	100	30	0	10	1	10	2.530
BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES	PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA	100	40	0	22	2	24	1.855
BANCO HIPOTECARIO S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO CONSTRUCCION AJUSTABLE UVA	64	25	75	9	1	9	1.013
BANCO CREDICOOP COOPERATIVO LIMITAD	LINEA TASA MIXTA	60	40	70	24	3	26	2.244
BANCO CREDICOOP COOPERATIVO LIMITAD	ADQUISICION VIVIENDA LINEA UVAS	55	25	70	7	1	7	883
BANCO CREDICOOP COOPERATIVO LIMITAD	CONSTRUCCION VIVIENDAS LINEA UVAS	55	25	70	8	1	8	915
BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.	PRESTAMOHIPOTECARIOUVA	76	25	70	7	1	7	769
BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.	PRESTAMOHIPOTECARIOTRADICIONALCOMPRADDEVIVIENDA	76	35	70	29	2	33	2.576
BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.	PRESTAMOHIPOTECARIOTRADICIONALOTROSDESTINOS	76	35	50	31	2	36	2.724
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH ADQUISICION DE VIVIENDA PERMANENTE TF	74	30	75	22	1	22	1.706
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH CONSTRUCCION DE VIVIENDA PERMANENTE TF	74	30	30	22	1	22	1.945
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH REFACCION DE VIVIENDA PERMANENTE TF	74	30	30	22	1	22	1.945
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH ADQUISICION DE VIVIENDA NO PERMANENTE TF	74	30	50	22	1	27	2.054
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH ADQUISICION DE VIVIENDA PERMANENTE UVAS	74	25	75	7	1	7	784
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH CONSTRUCCION DE VIVIENDA PERMANENTE UVAS	74	25	75	7	1	7	784
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH REFACCION DE VIVIENDA PERMANENTE UVAS	74	25	30	7	1	7	1.175
BBVA BANCO FRANCES S.A.	PH ADQUISICION DE VIVIENDA NO PERMANENTE UVAS	74	25	50	7	1	9	905
BANCO SUPERVIELLE S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO UVA	70	25	75	7	1	7	769
BANCO SUPERVIELLE S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO UVA SEGUNDA VIVIENDA	70	25	75	7	1	7	769
HSBC BANK ARGENTINA S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO HSBC TASA COMBINADA	55	30	70	22	3	27	2.297
BANCO MACRO S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO UVA	84	50	75	7	1	7	751

Tabla 6 - Fuente: BCRA.

Cuadro 14- Monto máximo otorgable prestable a Marzo 2017.



Fuente: BCRA.

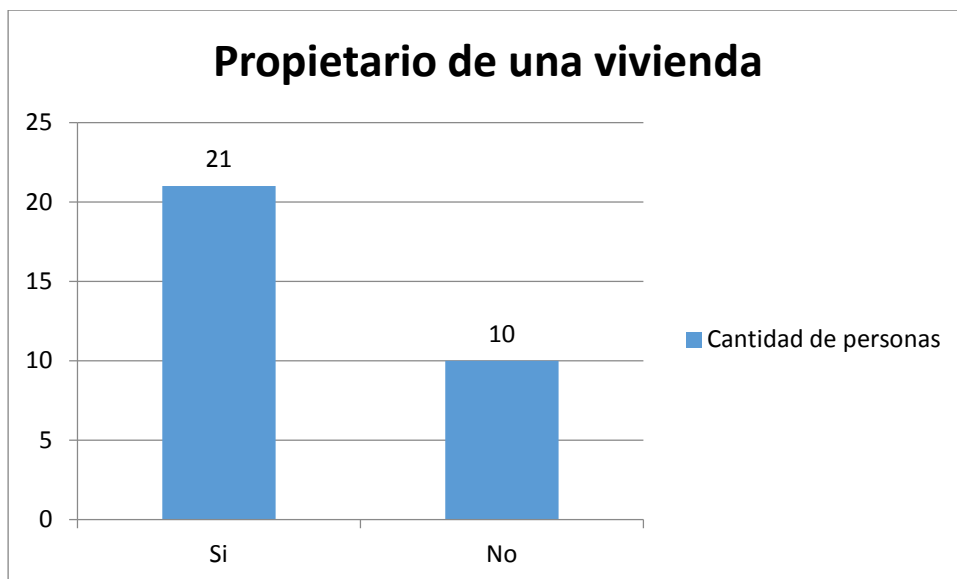
CAPITULO 4 - ANALISIS DE LA ENCUESTA DE MERCADO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

Se realizó la encuesta, utilizando la plataforma SurveyMonkey, a un grupo de 31 personas propietarias y no propietarias de la Ciudad de Buenos Aires y Conurbano Bonaerense de un rango de edad de entre 25 a 45 años. Estos resultados se analizan, para obtener resultados sobre inconvenientes del mercado inmobiliario en ambos grupos y formas de acceder a una propiedad de este grupo de población representativo.

- **Análisis de las respuestas de la encuesta**

A continuación se detalla los resultados de la encuesta realizada. La encuesta mostró como resultado que el 67,7% son propietarios y el 32,3% no. (Figura 1)

Figura 1- Personas que son propietarias



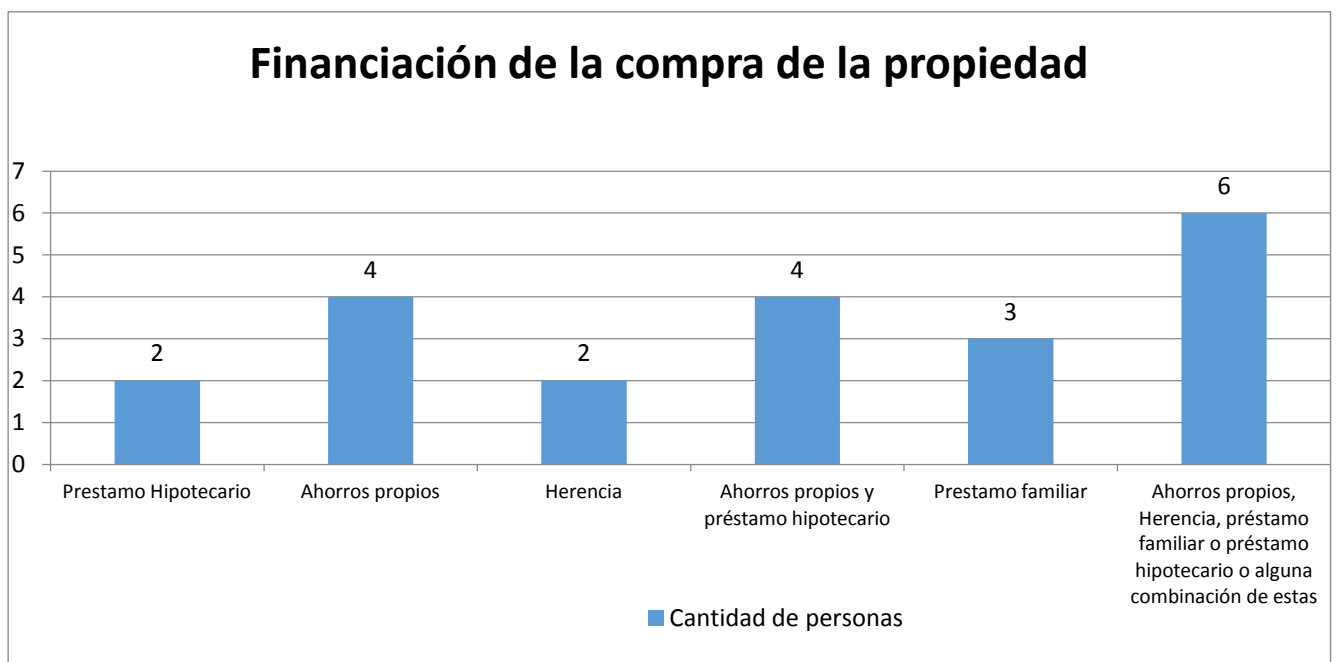
Fuente: Elaboración propia.

De esta figura se desprende, que la mayor parte de las personas a las cuales se les realizó la encuesta eran propietarias.

En cuanto a conocer cómo fue adquirida la propiedad, los resultados mostraron que el 28,6% lo hizo utilizando una combinación de opciones (Ahorros propios, herencia, préstamo familiar, préstamo hipotecario o alguna combinación de estos), un 19,1% lo hizo utilizando ahorros propios y con un préstamo hipotecario y un 19,1% sólo utilizó ahorros propios. En cuanto a comprar utilizando solamente préstamo hipotecario, sólo el 9,5% lo hizo de esta forma. Se observa esta información, a continuación en la Figura 2.

Más adelante se evalúa la cantidad de personas de este grupo que utilizaron préstamo hipotecario de forma total o de forma parcial. Este grupo es de 8 personas de 21 propietarios, con lo cual el 38,1% de los propietarios utilizaron de forma total o parcial préstamo hipotecario para comprar.

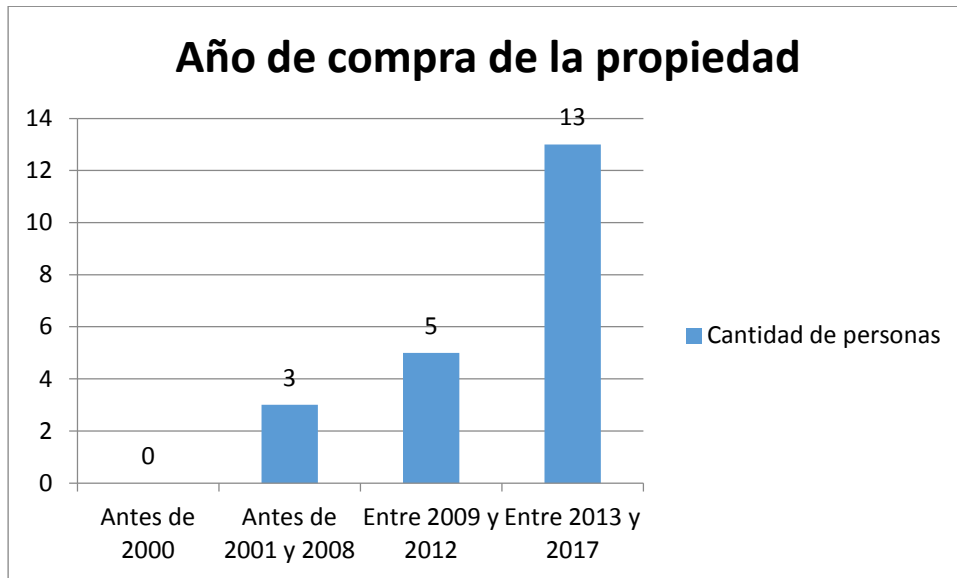
Figura 2- Financiación de la compra de la propiedad



Fuente: Elaboración propia

Como se indicó, en la figura 2 se observa que la mayoría de los propietarios compraron utilizando una combinación de fuentes distintas y sólo 2 de 21 propietarios pudieron comprar utilizando únicamente un préstamo hipotecario, es decir menos del 10% de los encuestados. Este porcentaje es bajo y habla de un problema en los montos prestables.

Figura 3 - Año de compra de la propiedad

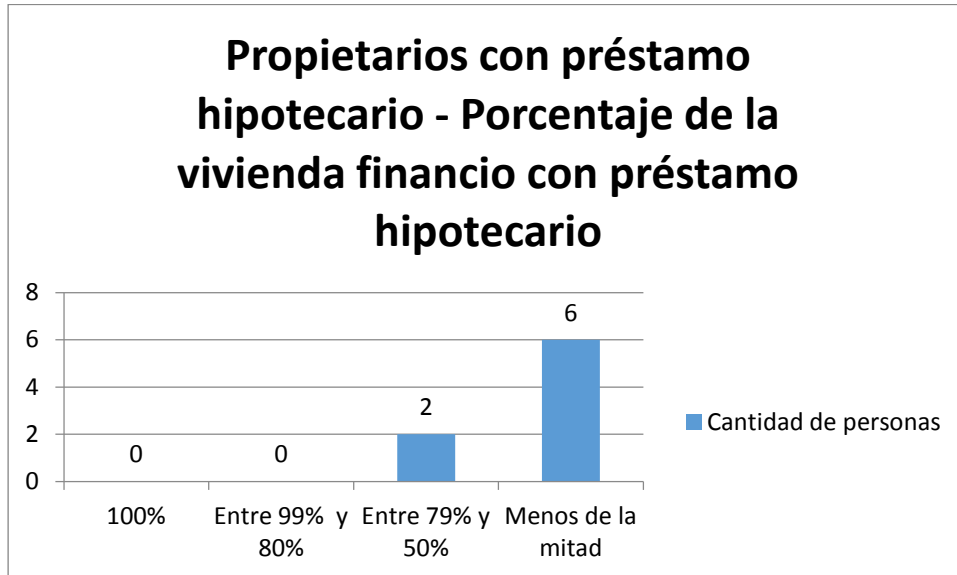


Fuente: Elaboración propia

Se observa que la mayoría de las personas compró su propiedad entre el cepo cambiario y la actualidad. Esto indica que la situación ha mejorado respecto a periodos previos y que los préstamos también han mejorado. Si se observa el cuadro 12 (capítulo 2, punto 2.5) de los actos hipotecarios, se refleja que en 2017, se volvieron a los valores de 2007 y 2008 cuando las hipotecas tenían relevancia en los actos de compra venta. Con lo cual, tiene sentido que la mayor parte del grupo haya comprado en la última etapa. También tiene sentido, que una segunda minoría haya comprado antes del cepo en condiciones de venta de dólar libre y previo a la devaluación.

A continuación, en la Figura 4 se detalla el grupo de personas que compró con préstamo hipotecario y qué porcentaje financiaron con estos préstamos hipotecarios.

Figura 4- Préstamos Hipotecarios - porcentaje de financiación de la vivienda con préstamo



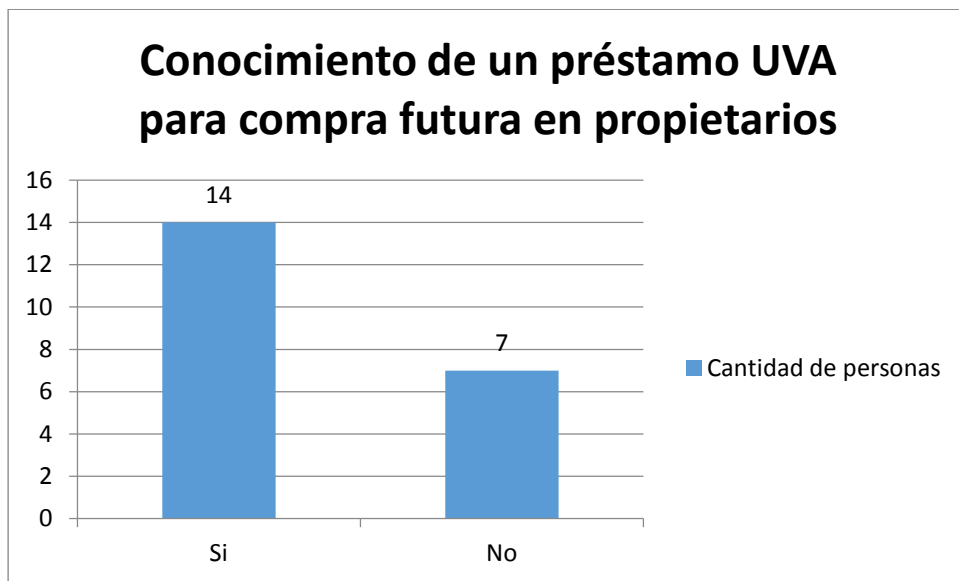
Fuente: Elaboración propia.

Si se analiza esta información de la Figura 4 junto a la Figura 2, se observa que de 21 propietarios, 8 utilizaron préstamo hipotecario como ya fue mencionado (un 38,1% de los mismos utilizo préstamo hipotecario). Sumado a que de este grupo (6 personas), el 75% financió con préstamo hipotecario menos de la mitad. Esto muestra la insuficiencia de los montos prestables.

Si se observa la tabla 3 (Capítulo 2, punto 2.3) con el porcentaje que representan las hipotecas en los actos de compra venta, se observa que esto coincide con lo relevado en la encuesta.

En la figura nº 5 se buscó mostrar qué porcentaje de personas conocen lo que significa un préstamo UVA.

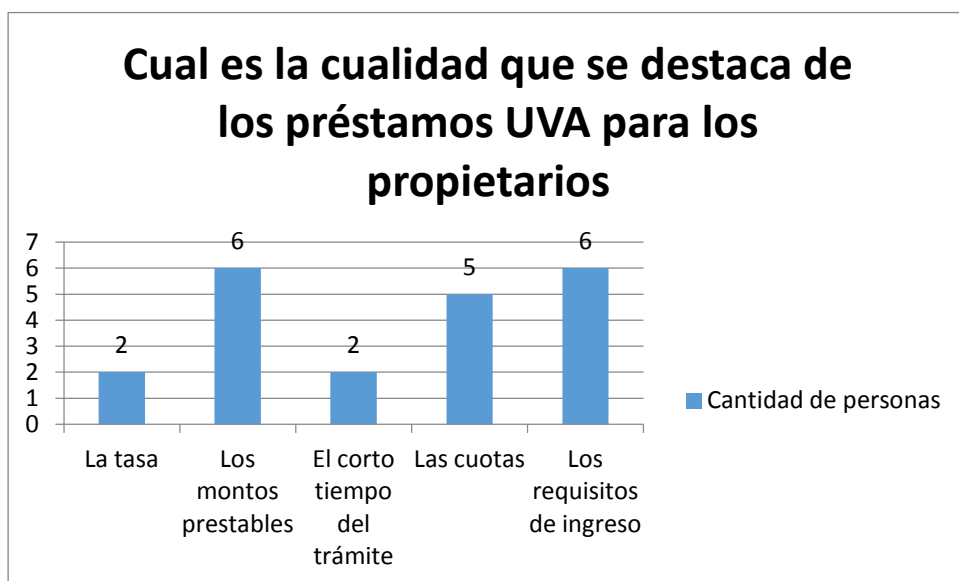
Figura 5 - Conocimiento de préstamo UVA para compra futura



Fuente: Elaboración propia.

Del análisis de la figura nº 5 surge, que el 66,7% de los propietarios saben de qué se trata un préstamo UVA. Del grupo de propietarios, lo que más valoran de los mismos es los montos prestables y los requisitos de ingreso (los mayores problemas de los préstamos anteriores) y en un segundo lugar se destacan las cuotas (figura Nº 6).

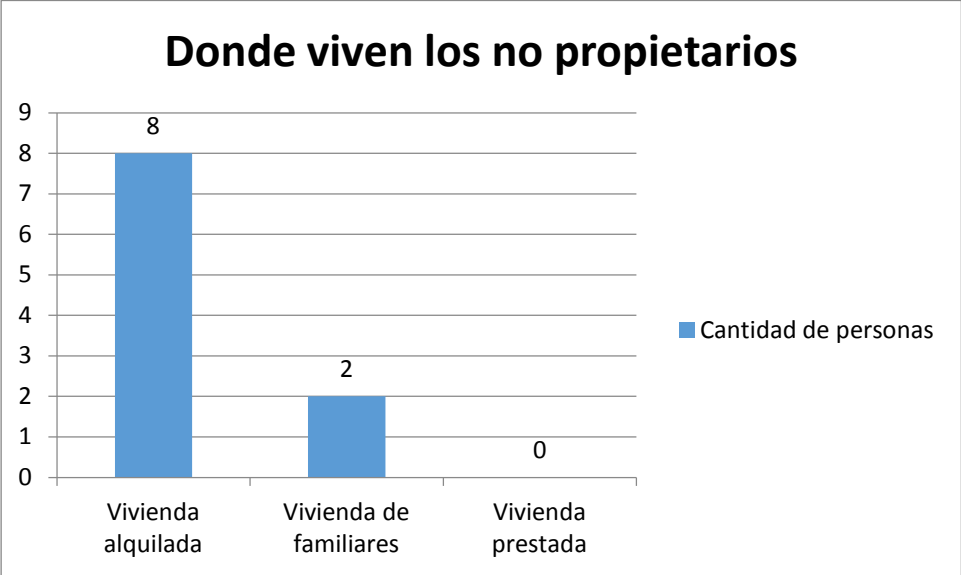
Figura 6- Cualidades que se destacan en los préstamos UVA para los propietarios



Fuente: Elaboración propia.

A continuación se analizan las respuestas de los no propietarios. Se les consultó primero dónde viven (Figura 7).

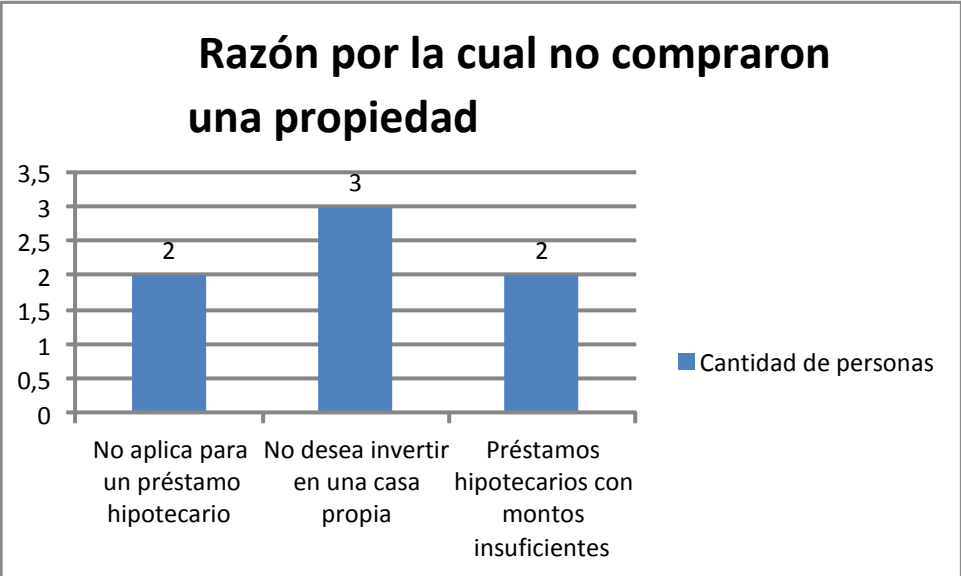
Figura 7 - Análisis de vivienda de los no propietarios



Fuente: Elaboración propia.

De la Figura 7, se observa que el 80% de los no propietarios son inquilinos. A continuación se evalúa por qué no compraron una propiedad (Figura 8).

Figura 8 - Causa de que no sean propietarios

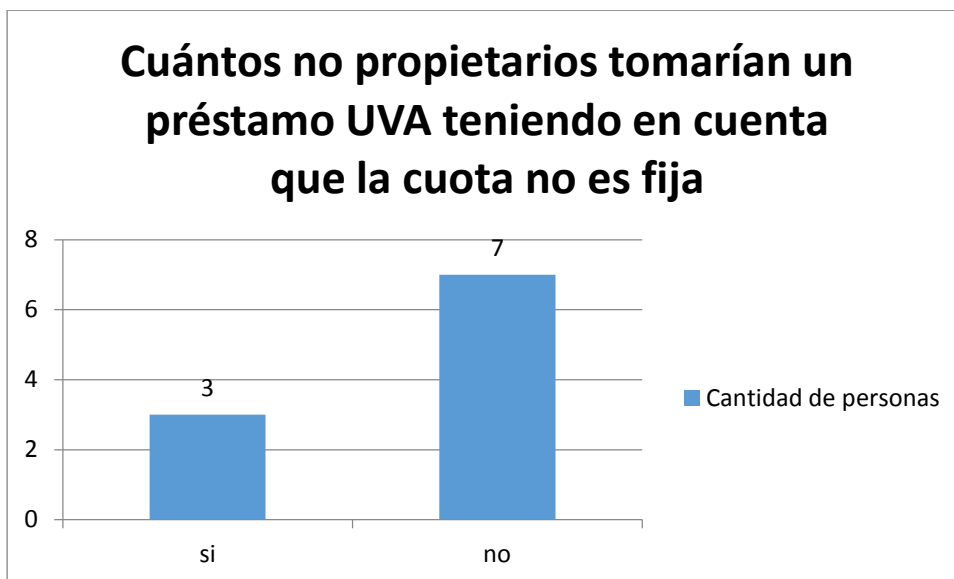


Fuente: Elaboración propia.

De las respuestas, si bien son variadas se observa que la mayoría de las razones están vinculadas con problemas con los préstamos hipotecarios. Además de las respuestas de la Figura 8, los no propietarios realizaron algunas aclaraciones de sus problemas. Entre estas se mencionan: problemas con tiempos de espera, necesidad urgente de vivienda, el deseo de cambiar el lugar donde vive cada algunos años, la búsqueda de distintas opciones laborales que condicionan la compra de una vivienda y préstamos con montos insuficientes, tasas altas y plazos de espera largos. Sin embargo, teniendo en cuenta que los préstamos UVA solucionan estos inconvenientes, en la Figura 9 solo un 30% de este grupo tomaría este tipo de préstamos.

A continuación se observa en la Figura 9, cuántos de los no propietarios están dispuestos a obtener un préstamo UVA teniendo en cuenta que la cuota no es fija.

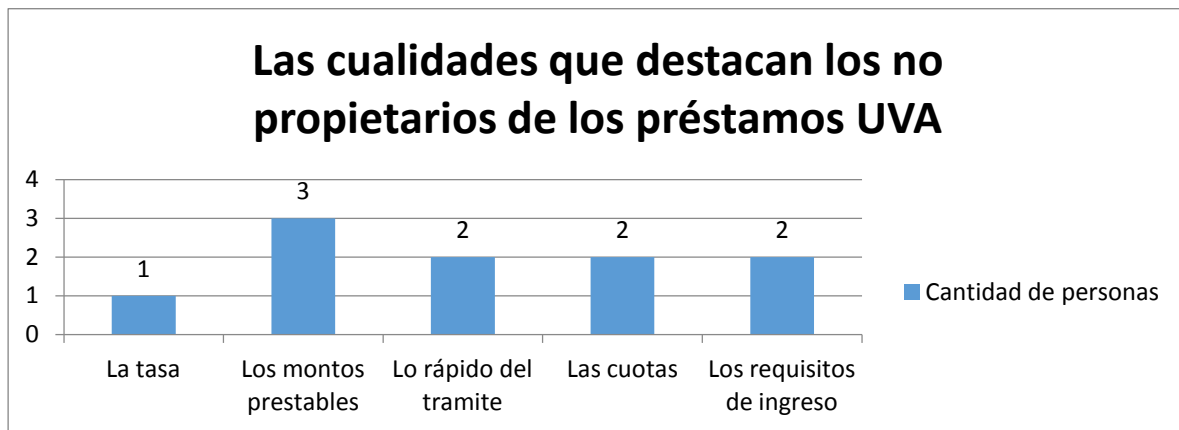
Figura 9- Cuántos no propietarios tomarían un préstamo UVA teniendo en cuenta que la cuota no es fija.



Fuente: Elaboración propia.

Respecto a que les parece lo mejor de los préstamos UVA a los no propietarios, se observa la Figura 10.

Figura 10- Las cualidades que destacan los no propietarios de los préstamos UVA



Fuente: Elaboración propia.

Respecto a lo que destaca este grupo de los préstamos UVA, se encuentra en un primer lugar los montos prestables y en segundo lugar lo rápido del trámite, las cuotas y los requisitos de ingreso. De todas formas, lo llamativo es que aunque destaquen estos factores solo un 30% del grupo tomaría estos préstamos.

- **Conclusiones de la encuesta:**

Respecto al grupo de los propietarios, la mayoría compro con ahorros propios, herencia, préstamo familiar o préstamo hipotecario o alguna combinación de estas. En las segundas opciones marcadas, vemos que utilizaron totalmente o parcialmente ahorros propios y completaron con préstamo hipotecario. Esto nos lleva a la conclusión que los préstamos hipotecarios con los que contaba el mercado previamente eran insuficientes para comprar una propiedad.

A su vez, se observa que la mayoría compro su propiedad entre 2013 y 2017, es decir en parte en la época del cepo cambiario y parte luego de la apertura del cepo. Por otra parte una segunda minoría compro entre 2009 y 2012, previos al cepo con condiciones cambiarias más favorables.

Por otra parte de 21 personas propietarias solo 8 compraron utilizando préstamo hipotecario, es decir un 38,1%, mientras que el resto compro de otra forma ya sea con ahorros propios, familiares, herencia y otros. De las personas que financiaron con préstamo, el 75% financio con préstamo menos de la mitad de la propiedad completando el resto con alguna otra de las alternativas.

El grupo de propietarios en su mayoría, un 66,7% sabe de qué se trata un préstamo UVA y lo que mejor les parece de estos préstamos son los montos prestables, los requisitos de ingreso y las cuotas en menor medida.

Del grupo de personas no propietarias, la mayoría, el 80% habita en vivienda alquilada. En relación a porqué no tiene una casa propia, las razones se encuentran distribuidas entre no desea invertir en una casa propia, no aplica para un préstamo hipotecario y préstamos hipotecarios con montos insuficientes. Los comentarios respecto a esta pregunta fueron variados y se detallan previamente.

Lo llamativo de este grupo es que mientras el grupo de propietarios se encuentra familiarizado con estos préstamos UVA y mostraron conocer sus beneficios, este segundo grupo que necesitaría de estos préstamos para acceder a una propiedad, en un 70% no tomaría el préstamo teniendo en cuenta que las cuotas no son fijas. Respecto a los préstamos UVA, lo que destacan son los montos prestables y luego en igual medida lo rápido del trámite, las cuotas y los requisitos de ingreso.

Mientras el grupo de propietarios no destacó ni lo corto del trámite, ni la tasa en los préstamos UVA, el segundo grupo no destacó la tasa. Teniendo en cuenta que la tasa de estos préstamos es baja, porque la variable de ajuste es que el préstamo es dado en unidades de valor adquisitivo en lugar de en pesos y ese es el factor de ajuste, es curioso que no lo hayan destacado. Quizás al no estar de acuerdo en lo beneficioso de la tasa, lo que estén ponderando sea el ajuste por inflación de las UVA que son las que ajustan el valor de la deuda en pesos en estos préstamos UVA.

Dado esto último, se deberían de tener en cuenta la tasa y el valor de las UVA a futuro para brindar mayor confianza a la gente y comparar estos préstamos con las unidades de fomento de Chile para generar tranquilidad en las personas que pueden tomar estos nuevos préstamos hipotecarios innovadores en Argentina pero aún recientes para los clientes de las entidades bancarias y financieras.

CAPITULOS 5 - OTRAS SOLUCIONES

En este capítulo se mostrarán otras soluciones comenzando por Latinoamérica, se mencionará el caso de Chile con su Unidad de Fomento, Unidad a la que puede llegar a ser la UVA en un futuro si sigue generando confianza. Luego se menciona el caso de Perú con su política de subsidios. A continuación se informa el caso del Partido de Moreno y su política de urbanización, como otra de las posibles soluciones. Finalmente se menciona otra de las políticas del Gobierno Nacional actual, el Blanqueo, y sus consecuencias en el mercado inmobiliario.

- **5.1 Soluciones de otros países de Latinoamérica**

- **5.1.1 Caso Chileno**

Se puede ver que Chile avanzó en materia habitacional en los últimos 40 años destacándose en Latinoamérica. Es por esto que se considera un modelo a seguir en este tema. El stock habitacional ha acompañado el crecimiento de la población y disminuyeron déficit habitacional y hacinamiento en la vivienda. El rol del estado en la política habitacional ha logrado que la mayoría de las familias chilenas sea propietaria de su vivienda.

Entre los distintos programas aplicados se pueden mencionar varios, entre ellos el subsidio habitacional luego transformado en el subsidio general unificado, la vivienda económica, el leasing habitacional, subsidios de vivienda básica y vivienda progresiva, proyectos habitacionales públicos-privado, fondo solidario de vivienda, vivienda social dinámica sin deuda, programa movilidad habitacional, programa de renovación urbana y desarrollo prioritario y programa Chile barrio, principalmente.

Pero más allá de los diferentes programas que desarrolló Chile, lo más importante a destacar es su plan de creación de una moneda ficticia llamada unidad de fomento (UF). Esta unidad refleja la inflación y es un instrumento para ahorristas y deudores. La unidad de fomento (UF) es una unidad de medida que se ajusta de acuerdo a la inflación. Por ejemplo si una UF vale \$ 100 y la inflación anual es del 15% la UF en un año valdrá \$ 115.

Es decir si se presta una UF se entregan al acreedor \$ 100 hoy y un año después devolverá \$ 115. Por lo tanto, lo que conserva la UF en esta transacción es el poder

adquisitivo, es una unidad de cuenta y como es invariable es reserva de valor. Esto ha logrado que los chilenos independientemente de tener o no una tasa de interés ahorren en UF.

Como se comentó a través del sistema de UF se promueve la bancarización y son los bancos los que transforman los depósitos en UF en créditos hipotecarios, logrando que el sistema financiero chileno sea ampliamente mayor al argentino.

Este plan nace en un contexto de amplia inflación en Chile en 1967 y como se ajusta por inflación permitió que se vuelva a ahorrar en moneda local y evitó la fuga de capitales. En la actualidad se sabe con un mes de anticipación la cotización de la UF y esto es publicado por el servicio de impuestos internos y el Banco Central de Chile.

Como conclusión esta sería una buena herramienta para aplicar en Argentina que lograría ampliar los créditos a largo plazo aun teniendo inflación. Lo primero a lograr es tener estadísticas oficiales que generen confianza y serviría también como marco de referencia para paritarias y aumentos de los distintos sectores.

- **5.1.2 Caso de Perú**

En el caso de Perú, se presenta el mismo problema que en la mayoría de Latinoamérica, el problema de precio del metro cuadrado del suelo que es elevado y genera problemas en la aplicación de políticas habitacionales. Esto no se soluciona con la ampliación de las zonas construidas, ya se mostró que esto no hace que bajen los precios. Es decir, uno de los principales problemas es que la valorización de la vivienda es superior a la capacidad de pago de la mayoría de la población, lo que dificulta el alcance sin políticas habitacionales del estado que financien la compra de viviendas.

Otro de los grandes problemas en cuanto a política de urbanización en Latinoamérica es como aumentar la cantidad de viviendas y a la vez reducir la informalidad de las ciudades.

El crecimiento económico se acompañó de mejora en la política de viviendas en las que se aplicó subsidios desde el año 2002, esto ocasionó menores tasas de interés y mayor competencia en el mercado. Por otro lado, se implementaron proyectos de fomento del estado como Programa Techo Propio y el Fondo Mivivienda. A partir de 2006 surge un boom inmobiliario, que cae por la crisis de 2008 - 2009 y vuelve a tasas de crecimiento anteriores en 2010 llegando a crecer 17,4%, según el artículo de Julio Calderon.

De los dos programas enumerados, el programa Techo Propio busca promover las viviendas subsidiadas para los sectores de menor ingreso. El segundo programa por su parte está destinado a la clase media y consiste en viviendas nuevas.

- **5.2 Política de urbanización**

La presión demográfica necesita de políticas públicas sobre la forma en la que se ocupa el suelo. Es necesario que trabajen en conjunto las distintas jurisdicciones y que se evalúen las consecuencias sociales, teniendo en cuenta la inclusión social y que limiten el accionar del mercado.

Debido a la disputa por el acceso al suelo en las ciudades que brindan servicios, se efectuaron distintas políticas de descentralización que trajeron aparejadas necesidades por parte de los municipios de responder a cuestiones de salud y educación que antes no les generaban conflicto. Sumado a esto, existe poca regulación en Argentina sobre urbanización. En la Ciudad de Buenos Aires existe el plan urbano ambiental sancionada en 2008. Por otra parte es cierto que se están desarrollando numerosos proyectos de urbanización en las distintas provincias y municipios.

A continuación se analizará uno de los casos donde existe una buena política de urbanización íntegra y en desarrollo: El Partido de Moreno.

El partido de Moreno creó IDUAR, un organismo descentralizado que gestiona proyectos urbanísticos del gobierno municipal, administra la tierra pública y dispone de tierra municipal con fines sociales. Se articulan en distintos programas: Programa de ingreso de tierras por el cual se reciben inmuebles por donaciones y otras razones, Programa de regularización dominial que permite escriturar a familias de bajos recursos y hacer bien de familia de manera gratuita, Programa Gestión del hábitat que realiza distintas operaciones teniendo en cuenta las necesidades de las familias de vivienda y tierra y el programa de gestión de grandes proyectos urbanos que reconstruye edificios públicos y espacios verdes.

- **5.3 Incentivos por el Blanqueo de Capitales y sus efectos**

En 2016, el estado lanzó el régimen de sinceramiento fiscal, sancionado por el congreso. Este cuenta con dos modalidades, uno de declaración voluntaria de bienes en el país y en el exterior no declarados y otro de regularización y presentación de pagos de seguridad social y aduaneras. Al primero se lo llama blanqueo y en el segundo caso se trata de una moratoria. Respecto al blanqueo, los que pueden blanquear son personas físicas y jurídicas bajo ciertas condiciones y lo que pueden blanquear es inmuebles, tenencias en moneda extranjera, cuentas bancarias, acciones y títulos entre otros bienes.

La forma de blanquear era cumplir ciertos requisitos de información de AFIP y luego abonar un impuesto que puede ser de 5%, 10% o 15% del valor. Sin embargo estaba una posibilidad de no abonar este impuesto y para esto había tres opciones. Estas opciones eran las siguientes: un bono a 3 años en dólares, un bono a 7 años en dólares o adquirir o suscribir cuotas de fondos comunes de inversión reglamentados y fiscalizados por la Comisiones Nacional de valores y mantener esta inversión por 5 años y dichos fondos se destinaran a proyectos de la economía real.

Esta es la opción que incidió en el mercado inmobiliario y el instrumento son los fondos comunes de inversión cerrados que permiten invertir en proyectos de la economía real, en este caso para la construcción de viviendas y oficinas. Se denominan cerrados porque estos fondos tienen la restricción de que permiten la participación de una cantidad fija de inversores y un capital máximo a reunir.

Es una buena alternativa pero no era para todo tipo de inversores, dado que se debía de tener el capital invertido por 5 años y por otro lado existe un capital mínimo a invertir de 250 mil dólares y máximo de 10 millones de dólares. Además el dinero se debe destinar a tres desarrollos y ninguno debe de superar el 50% del dinero del fondo. Existen además otras regulaciones de la comisión nacional de valores. De todas formas, es una buena herramienta para invertir y para reactivar al sector inmobiliario.

CONCLUSIONES

En los últimos 15 años, que abarca el trabajo, luego de la crisis del 2001 y especialmente a partir del año 2003, se evidenció el crecimiento económico de la Argentina. Este fue acompañado por una mejoría en distintos indicadores socioeconómicos. Se requerían de inversiones seguras y rentables como siempre lo fue la construcción en nuestro país desde la visión de la mayoría de los argentinos, dado que el mercado financiero tenía poca confianza y aún hoy no está desarrollado como debería de estarlo en comparación a otros países de Latinoamérica. Como se mencionó, mientras la economía crecía con inclusión social, no sucedió lo mismo en las condiciones de acceso al suelo y a la vivienda. Esto mostró la necesidad implementar controles a los mercados de tierra y alquiler de vivienda, préstamos hipotecarios financiados con dinero del Estado como es PROCREAR, Préstamos UVA, entre otros. Como se evidencia en el trabajo todavía estas políticas son recientes y quizás insuficientes para promover el derecho al hábitat. Si bien constituyen un gran avance en la solución de este problema, se podrá saber en unos años el alcance de estos últimos préstamos. Como fue indicado, a pesar de la expansión de la oferta residencial tanto del sector público como privado el problema habitacional no fue solucionado. Los préstamos hipotecarios respecto al PBI, son bajos respecto a Latinoamérica.

El mercado inmobiliario es un mercado imperfecto en Argentina, y en particular en la ciudad de Buenos Aires, donde el precio no refleja la oferta y demanda del mercado. Uno de los factores más importantes como se mostró en el trabajo, fue el alza de los precios del metro cuadrado respecto al resto de los precios de la economía. Este proceso no fue de suba continua sino que se experimentaron distintas tendencias y ritmos de subas diferentes que fueron explicados en el trabajo. Esto se evidenció en mercado primario y secundario tanto para departamentos de 2 ambientes como de 3 ambientes.

También se comentó, como particularidad de importancia para su análisis, que el mercado inmobiliario argentino es un mercado que se encuentra dolarizado en su mayoría. Considerando esto, si bien el dólar es estable, se evidencio inflación en dólares. Sin embargo, como fue mencionado, en el mercado primario muchos desarrollos están en pesos y son ajustados mensualmente por inflación en general.

En cuanto al mercado primario, se menciona el boom del mercado inmobiliario en cuanto a emprendimientos y se destacan como las dos causas más importantes para el crecimiento de este mercado la aparición del fideicomiso como herramienta jurídica y el incremento del precio del metro cuadrado en comparación al incremento del costo de construcción tal como se verificó con las estadísticas.

Se destacan entonces, subas de la actividad en 2005 - 2008, 2010 - 2012 y a partir de 2015. Las bajas en la actividad se dan en 2008 - 2009 por la crisis internacional y en 2012 - 2014 producto del cepo cambiario, tal como se analizó anteriormente.

En el caso de las hipotecas, el problema está relacionado a la devaluación del peso frente al dólar y la falta del incremento de los montos prestables en pesos. Estos problemas se están resolviendo actualmente con los nuevos préstamos hipotecarios que se señalaron en el trabajo, que actualizaron los montos y como se evidencia en el caso chileno es fundamental el accionar del estado. De todas formas, por los resultados de la encuesta, todavía falta mucho para que los no propietarios se decidan a optar por un préstamo UVA. Por otra parte, la falta de acceso a la vivienda propia implica la importancia que tiene el mercado de alquileres formal e informal y es por esto que deben de ser regulados.

Esto evidencia la necesidad de mejorar dicha situación, con los préstamos PROCREAR, los créditos hipotecarios UVA (unidad de valor adquisitivo) ajustados por tasa CER y también con otras líneas de préstamos que fueron mencionadas en el trabajo. Entre estas últimas, se encuentra la línea de préstamos con tasa fija durante los primeros tres años para luego implementar ajuste por incremento de salarios que ofrecía el Banco Nación, y las demás líneas de préstamos tradicionales y sociales ofrecidas por el Banco Provincia y Ciudad. Hoy existe en el mercado de préstamos una diversidad de líneas, si bien las que se destacan en la mayoría de las entidades son los préstamos UVA. La perspectiva es positiva, dado que la cuota es relativamente similar al pago de un alquiler para los préstamos indexados por UVA y esto implica que es mayor el número de clientes potenciales de ingreso medio que pueden calificar para dichos préstamos.

Respecto a América Latina, se puede ver que Chile avanzó en materia habitacional en los últimos 40 años destacándose en Latinoamérica, donde se destaca una moneda ficticia llamada unidad de fomento (UF). Esta sería una buena herramienta

para aplicar en Argentina, que lograría ampliar los créditos a largo plazo aun teniendo inflación. Esto es similar a lo que se está planteando con UVA, si bien recién en 2018 se está empezando a avanzar con los ahorros en UVA. Es decir, se podría decir que el Gobierno Argentino está tomando un camino similar y esperemos que tenga consecuencias similares. Sin embargo, como se enunció anteriormente, es preciso tener en cuenta que los ingresos de las entidades financieras que otorgan préstamos UVA en un primer momento serán menores a los recibidos con los préstamos anteriores. Esto, podría bajar los ingresos financieros de las mismas y su rentabilidad a corto plazo. También se desarrolló el caso de Perú, que presentaba el problema de precio del metro cuadrado del suelo elevado, cuya solución fue mejora en la política de viviendas. Respecto a la política de urbanización, en el trabajo se demuestra que las restricciones para acceder a una vivienda crecieron durante el período analizado. Esto se debe, tanto a la suba del precio del metro cuadrado en dólares como por la menor incidencia de los préstamos hipotecarios en los actos notariales. Respecto a la menor incidencia de los préstamos, esto es así al menos hasta 2015. Otro parámetro que demuestra esto, es el aumento de la cantidad de salarios necesarios para acceder a una propiedad. Las nuevas soluciones, a través de los nuevos préstamos hipotecarios, son una mejora y la apertura de un camino para el avance de la situación del mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda. Todavía es pronto, para evaluar la incidencia en la Ciudad de Buenos Aires de estas líneas, pero es probable que sea alta. Para esto también, será necesario contar con la confianza de la gente y estadísticas serias y actualizadas. El blanqueo y la política de urbanización, son otras soluciones al problema actual. Sin embargo, todavía no se puede medir el impacto de esta política en el mercado inmobiliario.

Bibliografía

- 1- Baer, L. y Kauw, M. (Mayo 2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *Revista Eure*. 42, p 5 - p25.
- 2- Pertierra Cánepa, F.M. y Pantanetti, M. (Abril 2011). *El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino*. Área: Negocios y Finanzas Universidad del CEMA, Buenos Aires.
- 3- Alarcón, A., Demaestri, E. y Piedrabuena B. (Septiembre 2014). Financiamiento de la vivienda en Chile. *Nota Técnica del BID*-(693). Banco Interamericano de Desarrollo. Recuperado de: <https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/6645/CMF%20TN%20Financiamiento%20de%20la%20vivienda%20en%20Chile.pdf?sequence=1>.
- 4- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2018). *Estadísticas y censos*. Recuperado de <http://www.estadisticaciudad.gob.ar>.
- 5- Cámara de la Construcción Argentina. Área de Pensamiento Estratégico (Diciembre 2012), *Análisis del Mercado Inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires "Conjoint analysis"*. Recuperado de: <https://es.scribd.com/document/342080383/3-Analisis-del-mercado-inmobiliario-en-la-Ciudad-de-Buenos-Aires-VF-pdf>
- 6- Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios (2011). *Argentina Urbana. Lineamientos estratégicos para una política nacional de urbanización*, Ciudad de Buenos Aires, Argentina, Disegnobrass.
- 7- Calderón, J. (Enero 2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. *Revista Eure*. 41, p 27- p47.
- 8- Cámara inmobiliaria argentina (Noviembre 2016). *El Blanqueo inyectará u\$s 2.500 M al sector inmobiliario*. Noticias y prensa de la cámara inmobiliaria argentina. Recuperado de: <https://cianoticias.com.ar/2016/11/23/el-blanqueo-inyectara-us-2-500-m-al-sector-inmobiliario/>
- 9- Departamento de Asesoramiento Fiscal de SMS- San Martin Suarez y Asociados (Julio 2016). *10 preguntas y respuestas sobre el blanqueo de capitales*. Apertura.

Recuperado de: <https://www.apertura.com/inversiones/10-preguntas-y-respuestas-sobre-el-blanqueo-de-capitales-20160722-0005.html>

PÁGINAS WEBS

10- Indec (2018). Economía; Recuperado de: www.indec.gov.ar.

11- BCRA- Banco Central de la República Argentina (2018). Recuperado de: www.bcra.gov.ar

12- Ministerio de Trabajo, Observatorio de empleo y dinámica empresarial y Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2018). Recuperado de: <http://www.trabajo.gov.ar/estadisticas/oede/index.asp>

13- Banco de la Nación Argentina (2018). Recuperado de: www.bna.com.ar

14- Banco de la Provincia de Buenos Aires (2018). Recuperado de: www.bancoprovincia.com.ar

15- Banco Ciudad (2018). Recuperado de: www.bancociudad.com.ar

16- Plataforma SurveyMonkey (2018). Recuperado de: <https://es.surveymonkey.com/>

Anexos 1

Definiciones:

Boom inmobiliario: Este concepto se refiere al auge inmobiliario que surgió en Argentina luego de la crisis del 2001 y especialmente con la utilización que comenzó a darse después del fideicomiso como herramienta contractual que facilitó el crecimiento de los emprendimientos inmobiliarios.

Dólar barato: Nos referimos a este concepto por la estabilidad del precio del dólar durante el período 2008 a 2012 principalmente, respecto a la evolución del resto de los bienes de la economía.

UVA: Es una unidad de medida creada por la comunicación del Banco Central A5945, "Unidad de Valor Adquisitivo" para permitir el crecimiento del crédito hipotecario. La UVA se actualiza diariamente por CER que a su vez se actualiza por IPC (Índice de precios al consumidor). La tasa CER es el coeficiente de estabilización de referencia, por el Decreto N° 214/2002. El CER es publicado por el Banco Central de la República Argentina, y refleja la variación diaria de la evolución mensual del índice de precios al consumidor publicado por el INDEC. Según el BCRA "El índice de precios al consumidor tiene una altísima correlación con el costo de la construcción, pero sufre menor volatilidad. De este modo, 1000 UVA alcanzarán aproximadamente para construir 1m2 testigo en cualquier momento futuro."¹

Préstamos UVA: Préstamos que se otorgan en las Unidades de Valor Adquisitivo descritas anteriormente. El mercado de crédito UVA, tiene el potencial de incrementar el acceso a créditos hipotecarios, hoy reducidos respecto del PIB. Una gran ventaja de estos préstamos, es que hace posible cuotas más accesibles, similar a un alquiler, que las de otro tipo de crédito hipotecario especialmente en el inicio.

Mercado inmobiliario: Cada vez que se refiere a este mercado en el trabajo, se hace referencia a este mercado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en los últimos 15 años, es decir el período post crisis 2001. Este concepto será explicado en el capítulo 1.

1- BCRA- Banco Central de la República Argentina (2018).Recuperado de:
http://www.bcra.gov.ar/SistemasFinancierosYdePagos/Politica_financiera_crediticia.asp

Anexos 2

Encuesta del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires

Se recuerda que cada persona no debía de responder todas las preguntas. Si era propietario contestaba de la 1 a la 6 inclusive y si no era propietario contestaba la pregunta 1 y luego pasaba a contestar de la 7 a la 10 inclusive

1) ¿Es propietario de una vivienda?

Si

No

2) En caso afirmativo, ¿Cómo compró la propiedad?

Préstamo hipotecario

Ahorros propios

Herencia

Ahorros propios y préstamo hipotecario

Ahorros propios, herencia, préstamo familiar o préstamo hipotecario o alguna combinación de estas

3) ¿En qué año la compró?

Antes de 2000

Entre 2001 y 2008

Entre 2009 y 2012

Entre 2013 y 2017

4) Si compró con préstamo hipotecario, ¿Qué porcentaje de la vivienda financió con préstamo hipotecario?

Entre 99% y 80%

Entre 79% y 50%

Menos de la mitad

5) Si tuviera que comprar nuevamente, ¿Sabe de qué se trata un préstamo UVA?

Si

No

6) Respecto a los préstamos UVA, ¿Qué le parece lo mejor?

La tasa

Los montos prestables

El cortó tiempo del trámite

Las cuotas

Los requisitos de ingreso

7) En caso de no ser propietario, ¿Dónde vive?

Vivienda alquilada

Vivienda de familiares

Vivienda prestada

8) ¿Por qué no pudo comprar la vivienda propia?

No aplica para un préstamo hipotecario

No desea invertir en una casa propia

Préstamos hipotecarios con montos insuficientes

Comentarios

9) Respecto a los préstamos UVA, ¿Tomaría un préstamo teniendo en cuenta que la cuota no es fija?

Si

No

10) Respecto a los préstamos UVA, ¿Qué le parece lo mejor?

La tasa

Los montos prestables

Lo rápido del trámite

Las cuotas

Los requisitos de ingreso