



Real Estate

Hacia dónde va el negocio

Business Intelligence

mayo de 2016

kpmg.com.ar



Real Estate

Hacia dónde va el negocio

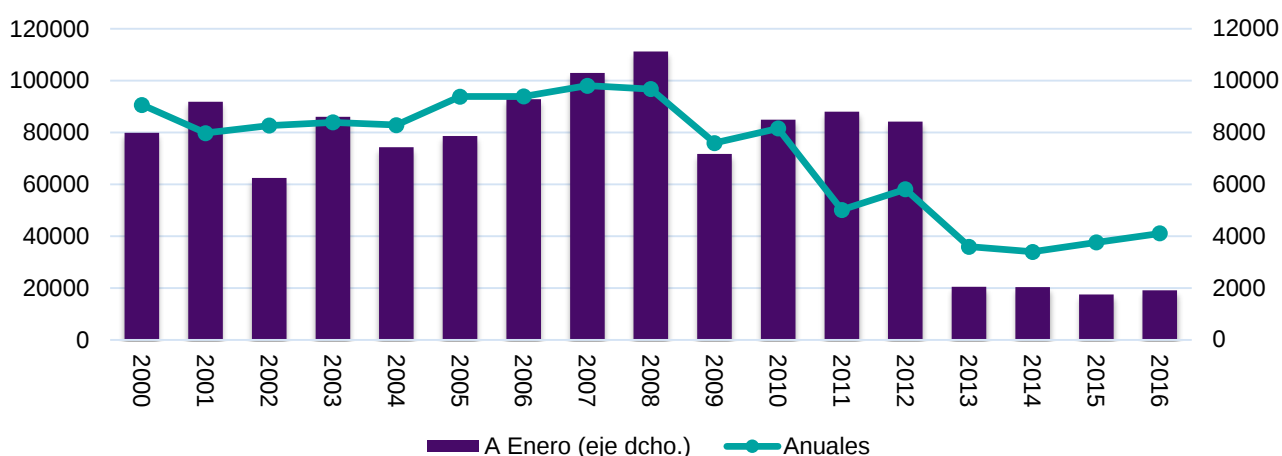
Las expectativas de crecimiento económico para 2016 muestran un rebote que podría materializarse en cifras positivas durante 2017 y 2018. En este contexto, se perciben cambios alentadores en el mercado inmobiliario, tanto para el sector *premium* como para la clase media.

La mayoría de los actores coincide en señalar al cambio de gobierno como un factor que influenciará positivamente en la situación del sector en el corto y mediano plazo. Las perspectivas de una fuerte apertura a inversores internacionales en conjunto a la reactivación de la construcción, motivada por la devaluación y la normalización del mercado cambiario como primeras políticas de la gestión del nuevo gobierno argentino, permitieron estabilizar el dólar en valores competitivos para el mercado, generando una confianza que abre nuevas posibilidades para la industria, especialmente a partir del segundo semestre del año. Asimismo, entre los factores de cambio debe sumarse la llegada de fondos externos colocados en algunas compañías públicas dedicadas al Real Estate debido, entre otras cuestiones, a las señales positivas que viene dando el nuevo gobierno y a la liquidez global reinante que busca nuevas oportunidades de inversión en el mundo en un contexto donde no abundan los negocios atractivos.

De todas maneras, con una nueva política macroeconómica que recién empieza a dar sus primeros pasos y la problemática de la relación entre sueldos e inflación instalada como un tema ineludible en la coyuntura económica del país, desde la Cámara Inmobiliaria Argentina aconsejan prudencia en relación a las expectativas desmedidas de crecimiento, recordando que la actitud más provechosa es un optimismo realista, a fin de que el interés y las acciones de inversión motivadas por la incipiente reconstrucción del sector no se vean retraídas ante el incumplimiento de perspectivas iniciales demasiado altas.

Si bien el segmento de inmuebles no fue uno de los más castigados en el pasado –en particular si se lo compara con sectores de la economía nacional que sufrieron un retroceso mayor durante igual período-, sí puede observarse una baja de más del 50% en el monto total de escrituras en el período 2010-2014. Sin embargo, esta tendencia logró revertirse en 2015 con un incremento de operaciones registradas cercano al 11%, lo que permite prever un aumento sostenido para el 2016 (ver Figura 1). Sólo a partir de los datos correspondientes al mes de enero último, a modo de ejemplo, puede observarse que la cantidad de operaciones creció en un 9% interanual respecto al mismo mes del año anterior.

Figura 1
Operaciones al año en cantidad de escrituras



Nota: el valor anual para 2016 se estimó aplicando la cifra de crecimiento interanual en el monto de escrituras entre enero de 2015 y mismo mes de 2016 (9%) al monto registrado en 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA).

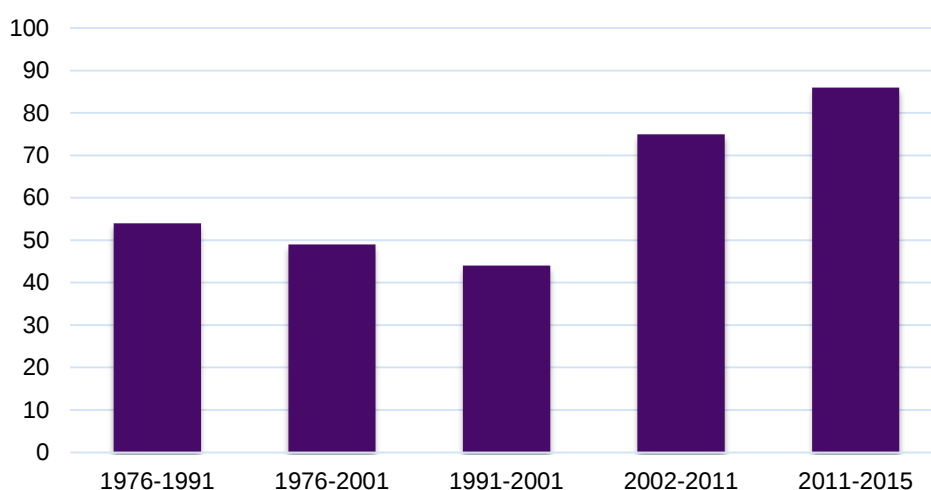
Teniendo en cuenta que el monto de operaciones subió un 11% en 2015, proyectar el crecimiento interanual de enero último al total de operaciones anuales para 2016, es decir, un 9%; no parece estar alejado de la realidad por venir. Si esta estimación se verifica a fines del año, las operaciones habrán superado las 41.000, lo que podría traducirse en una tendencia alcista y de franca recuperación para el mercado.

Los especialistas atribuyen esta capacidad del sector de escapar a la incertidumbre económica que dominó la agenda nacional al hecho de que es un mercado que históricamente se manejó en dólares. De esta manera, si bien la inflación doméstica y los vaivenes de la moneda nacional no le fueron indiferentes (especialmente en el período 2011-2014), en el imaginario social los inmuebles se constituyeron como un activo doblemente seguro: tanto quienes aspiran a adquirir una vivienda para uso personal como quienes buscan ampliar su portfolio de inversiones obtienen cierta garantía de capitalización en el mediano y largo plazo, independientemente de la coyuntura económica.

Sin embargo, esta tendencia permitió que los precios subieran a una escala que podría llegar a perjudicar al sector en un futuro no tan lejano, debido a que son cada vez menos los usuarios finales que pueden acceder a comprar una vivienda y, a su vez, cada vez menos inversores tienen interés en convalidarlos. Sin ir más lejos, es posible percibir esta tendencia alcista al contrastar la cantidad actual de sueldos necesarios para acceder a un inmueble respecto de la necesaria en décadas anteriores (ver Figura 2).

Así, mientras que en 1976 eran necesarios 54 sueldos para acceder a una vivienda de 60 M², en la actualidad tal cifra creció en más del 50%, llegando a un estimado de 86 sueldos. En una economía ordenada, los precios deberían disminuir a medida que las tecnologías y nuevas técnicas se perfeccionan y universalizan, por lo que la suba del precio de la vivienda es vista como una anomalía. Es por esta razón que -lejos de una explicación casual- el período 2010-2014, que ya fue mencionado como el más recesivo para la industria, coincide con la etapa de mayor incremento de los precios, con un pico histórico en 2012 que superó los U\$S 2.500 por m² (Ver Figura 3).

Figura 2
Cantidad de sueldos/meses promedio para acceder a un inmueble de 60 m²



Nota: Según datos de la fuente utilizada, en el período 1976-1991 el precio promedio del M2 era de alrededor de U\$S 1.830. No obstante, durante los últimos años (2011-2015) ese mismo precio superó los U\$S 2.400 (Dirección General de Estadísticas y Censos de la CABA). Como contraparte de este incremento, el sueldo promedio en dólares cayó, durante los mismos períodos, en un 13%.

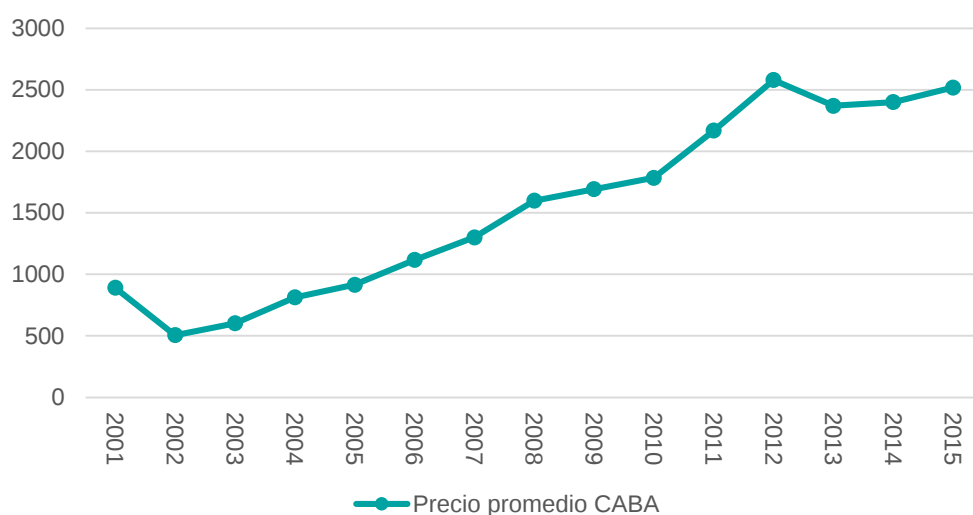
Fuente: Elaboración en base a datos de Juan José Cruces¹.

¹ J.J. Cruces; "El precio de la reactivación inmobiliaria". Universidad Torcuato Di Tella. Expo Real Estate Argentina 2015.

Esta relación inversa entre precios y cantidad de operaciones se explica porque, más allá de su carácter de inversión segura, la función social del inmueble es la de proveer seguridad económica a una familia, funcionando como piso a partir del cual le es posible capitalizarse y crecer. De no frenarse esta tendencia, el costo social de los problemas habitacionales puede llegar a perjudicar el desarrollo del negocio del real estate, bajando la cantidad de operaciones y de proyectos a medida que decrece la demanda.

Una de las opciones de mayor viabilidad para corregir este estado de situación es la intervención estatal a través de facilidades como créditos hipotecarios, los cuales benefician al sector tanto desde la oferta (construcción) como desde la demanda (compradores)². Es por esto que la mayor parte de los especialistas coinciden en señalar la necesidad de un rediseño de políticas públicas que aspire a volverlas realmente inclusivas, contemplando tanto el aspecto social como la participación de sectores privados que permitan una sustentabilidad a largo plazo. En relación con este tema, la nueva línea de créditos hipotecarios aprobada la primera semana de abril por el Banco Central es una decisión positiva y alentadora para comenzar a mover el mercado porque contempla un régimen de cuotas ajustadas por inflación que permitirá acceder a préstamos iniciales con pagos más bajos que los conocidos por el sistema llamado Francés.

Figura 3
Evolución de los precios por m2 en caba
(precio promedio en u\$s para un departamento de 2 ambientes a estrenar)



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial de la CABA y Dirección General de Estadísticas y Censos de la CABA.

Es en este sentido que el 2016 se presenta como un año con expectativas alentadoras de recuperación del mercado, tanto en lo que respecta a la gestión de nuevos instrumentos de financiación como al mayor peso que se espera adquieran las firmas desarrolladoras, abriendo el abanico de opciones y redefiniendo el perfil de la producción inmobiliaria. Profesionales del sector e inversores privados (nacionales y extranjeros) se muestran optimistas en relación al escenario planteado por el cambio de gobierno: con mayores divisas (provenientes, principalmente, de otras actividades) se espera inyectar un capital cada vez mayor en el rubro de la construcción, ampliando de esta forma la oferta de bienes inmuebles tanto para la clase media como para el inversor *premium* dolarizado.

² Ver informe de KPMG "Crédito Hipotecario. ¿Qué hace falta para reactivar al mercado?"

Referencias

- “El mercado inmobiliario que viene” (30 de noviembre de 2015). *Reporte Inmobiliario*. Recuperado de <http://www.reporteinmobiliario.com.ar/nuke/article3047-el-mercado-inmobiliario-que-viene.html>. Consultado por última vez el 21/03/2016.
- “Estadísticas”. *Cámara Inmobiliaria Argentina*. Recuperado de http://www.cia.org.ar/estadisticas_escrituras.php. Consultado por última vez el 21/03/2016.
- “Situación del sector inmobiliario: Se avizoran mejoras en 2016”. *Entorno Económico*. Recuperado de <http://entornoeconomico.com/2015/04/situacion-del-sector-inmobiliario-se-avizoran-mejoras-en-2016/>. Consultado por última vez el 21/03/2016.
- Cruces, Juan José. “El precio de la reactivación inmobiliaria”. Universidad Torcuato Di Tella. Expo Real Estate Argentina 2015.
- Fernández Prieto, Rodrigo. (23 de octubre de 2015). “Buenas expectativas para 2016”, *Ámbito Financiero*. Recuperado de <http://www.ambito.com/diario/noticia.asp?id=812956>. Consultado por última vez el 21/03/2016.
- Foresti, Humberto Luis. (2 de febrero de 2016). “Aires de cambio en el mercado inmobiliario argentino”, *Infobae*. Recuperado de <http://www.infobae.com/2016/02/02/1787015-aires-cambio-el-mercado-inmobiliario-argentino>. Consultado por última vez el 21/03/2016.
- Satulovsky, Marcelo G. “Informe Enero 2016”, *Cámara Inmobiliaria Argentina*. Recuperado de <http://www.cia.org.ar/indice.CIA.php>. Consultado por última vez el 21/03/2016.

Autores

Rodolfo Canese Méndez

Socio, Impuestos & Legales

T +54 11 4316 5740

E rcanese@kpmg.com.ar

Matías Cano

Gerente, Business Intelligence

T +54 11 4316 5817

E mcano@kpmg.com.ar

Florencia Murphy

Analista A, Business Intelligence

T +54 11 4316 4413

E florenciamurphy@kpmg.com.ar

Contactos

Rodolfo Canese Méndez
Socio, Impuestos & Legales
T +54 11 4316 5740
E rcanese@kpmg.com.ar

kpmg.com.ar



[@KPMGArgentina](https://twitter.com/KPMGArgentina)



[KPMG Argentina](https://www.linkedin.com/company/kpmg-argentina)



[KPMG Argentina](https://www.youtube.com/KPMGArgentina)



[KPMG AR Talentos](https://www.facebook.com/KPMGAR Talentos)

La información aquí contenida es de naturaleza general y no tiene el propósito de abordar las circunstancias de ningún individuo o entidad en particular. Aunque procuramos proveer información correcta y oportuna, no puede haber garantía de que dicha información sea correcta en la fecha que se reciba o que continuará siendo correcta en el futuro. No se deben tomar medidas en base a dicha información sin el debido asesoramiento profesional después de un estudio detallado de la situación en particular.

© 2016 KPMG, una sociedad civil argentina y firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Derechos reservados.