

Compraventa de bienes raíces en Bahía Blanca y la región

Entre enero y mayo últimos, se registró en Bahía Blanca un incremento del 3,8% en las escrituras por operaciones de compraventa en comparación con igual período de 2012.

Aún es prematuro hablar de un cambio de tendencia en el mercado de bienes raíces, ya que la mejora verificada fue puntual y es necesario que se consoliden diversos indicadores de actividad.

La incidencia del crédito hipotecario aumentó drásticamente en los últimos dos años, en buena parte por los créditos preferenciales del gobierno, hecho manifestado en las escrituras de hipotecas.

La situación del mercado inmobiliario local es monitoreada de manera regular a través de la encuesta de coyuntura CREEBBA, que mensualmente recoge las impresiones de los operadores bahienses, su situación general, sus niveles de compraventa y locaciones y sus expectativas. Dichos elementos se sintetizan en un indicador que refleja la situación y tendencia del sector, por segmento de mercado y por rubro inmobiliario operado. Se trata pues de un indicador de naturaleza cualitativa, que no sólo se relaciona con los niveles concretos de transacciones, sino también con las apreciaciones, valoraciones y miradas subjetivas de los agentes del sector, que son apreciadas por dar contexto a las cifras e interpretaciones enriquecedoras. Otro tipo de indicador que puede seguirse es de índole cuantitativa, por referirse exclusivamente a estadísticas objetivas del sector. Concretamente, en lo que se refiere a compraventa de bienes raíces, los registros de escrituras dan cuenta fehaciente del ritmo de actividad sectorial.

La Delegación Bahía Blanca del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires suministra periódicamente las estadísticas de actos de compraventa registrados en la provincia, por distrito, como así también las series de escrituras de hipotecas y montos asociados. De esta manera, se cuenta con un indicador de tipo censal que revela de manera exhaustiva el comportamiento del mercado y que puede complementarse con los indicadores cualitativos comentados en el párrafo anterior.

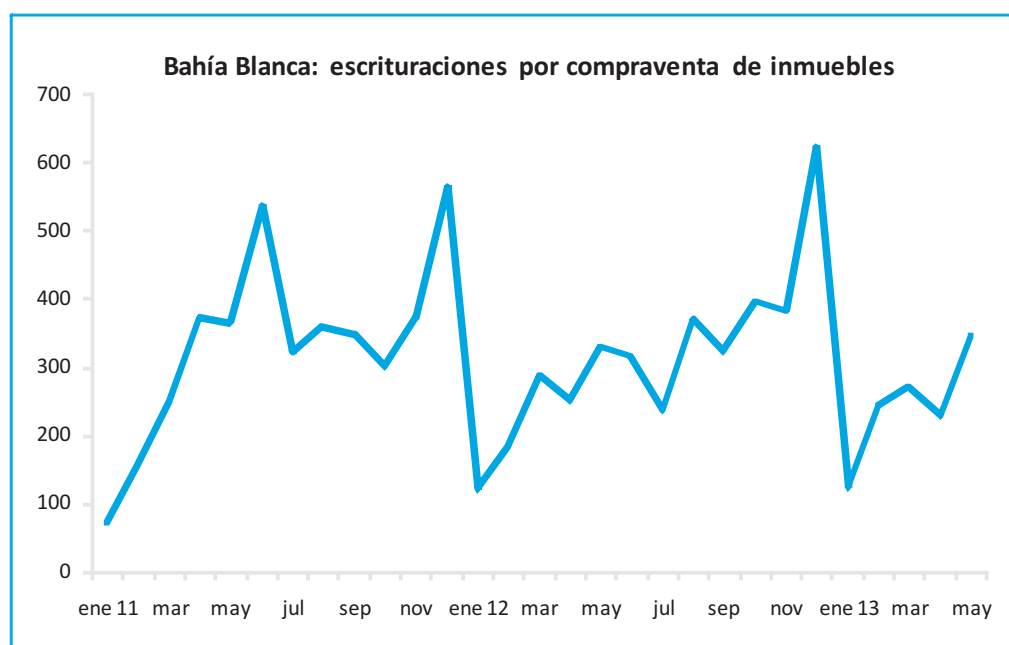
El propósito del presente informe es analizar la evolución de los registros de escrituras en Bahía Blanca y la región, a fin de contar con un panorama amplio de la situación sectorial y poder delinear alguna perspectiva respecto de un mercado que resulta clave para la economía.

Escrituras de compraventa

La información más actualizada para 2013 corresponde al mes de mayo, motivo por el cual, los análisis y comparaciones interanuales se llevarán tomando en consideración el período enero-mayo de cada año, a fin de que las cifras resulten uniformes y no pesen variaciones estacionales.

Durante los cinco primeros meses del corriente año se registraron en Bahía Blanca 1.217 escrituras por operaciones de compraventa de inmuebles, un 3,8% más que en igual período de 2012 y exactamente la misma cantidad que la verificada en enero-mayo de 2011. Vale decir que se produjo una recuperación de la caída registrada el año pasado. En un contexto deprimido como el actual, tal comportamiento resulta positivo y, en cierta medida, alentador. De todos modos, es preciso contextualizar mejor el incremento, a fin de relativizar su magnitud. Para hacerlo, lo más conveniente es evaluar una serie de tiempo, a fin de precisar los niveles de operaciones registrados en cada momento.

Gráfico 1



Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires - Delegación Bahía Blanca

El Gráfico 1 muestra la evolución mensual de las escrituras por operaciones de compraventa para Bahía Blanca desde enero 2011. Una primera cuestión que llama la atención reside en los picos de actividad registrados en diciembre de cada año. Esto se explica por un motivo meramente estacional, ya que, sobre finales de cada período suelen acelerarse las presentaciones de trámites, para evitar dificultades en enero cuando rige la feria judicial y no trabajan los registros. Es por eso que hay acumulación de expedientes en diciembre, caída natural en enero y recuperación luego del receso. Haciendo caso omiso de estos fuertes altibajos de actividad y concentrando el interés en lo ocurrido en los últimos meses en relación a la media de operaciones del lapso considerado, se concluye que todo el transcurso de 2013 hasta mayo se verificó un menor nivel de escrituraciones que en iguales meses del año pasado, en coincidencia con lo expresado por los agentes inmobiliario en la encuesta de coyuntura CREEBBA¹. Sólo el considerable repunte operado en mayo (50% con respecto a abril) fue lo suficientemente importante como para determinar que el acumulado anual (enero-mayo) se incrementara levemente con respecto a 2012 (el 3,8% antes aludido). Si en el cálculo se omitiera la cifra de mayo, en lugar de eso hubiera habido una caída interanual. Vale decir que toda la mejora que puede señalarse al hacerse un balance de lo ocurrido en lo que va del año se remite a la performance de un solo mes. Dicha performance puede tratarse de una mejora puntual, por coincidencia de varios elementos favorables en una plaza inmobiliaria de magnitud moderada como es Bahía

¹Ver IAE N° 127, 128 y 129 (marzo, mayo y julio 2013 respectivamente), sección Coyuntura - Mercado Inmobiliario.

Blanca, o bien, del inicio de un cambio de tendencia. De todos modos, resulta muy prematuro hablar de una modificación de tendencia sobre la base de un elemento tan aislado. En todo caso, el seguimiento de los niveles de operaciones en lo sucesivo, aclarará el panorama y permitirá un diagnóstico más sensato. En un año electoral como 2013, con incertidumbre, definiciones políticas, señales de agotamiento de un modelo, medidas de política con objetivos electoralistas y reacciones de la población en consecuencia, más allá de los resultados que finalmente arrojen las urnas y el panorama que esto genere, resulta dificultoso clasificar a ciertos cambios como puntuales o de largo aliento y trazar escenarios y realizar pronósticos. Por otra parte, hay que tener presente que todas las comparaciones y cálculos interanuales toman como referencia a un año muy deprimido en materia inmobiliaria como fue 2012, de manera tal que los repuntes se dan en un contexto de bajo nivel de operaciones y situación general del sector regular, tal como se desprende de la encuesta de coyuntura bimestral.

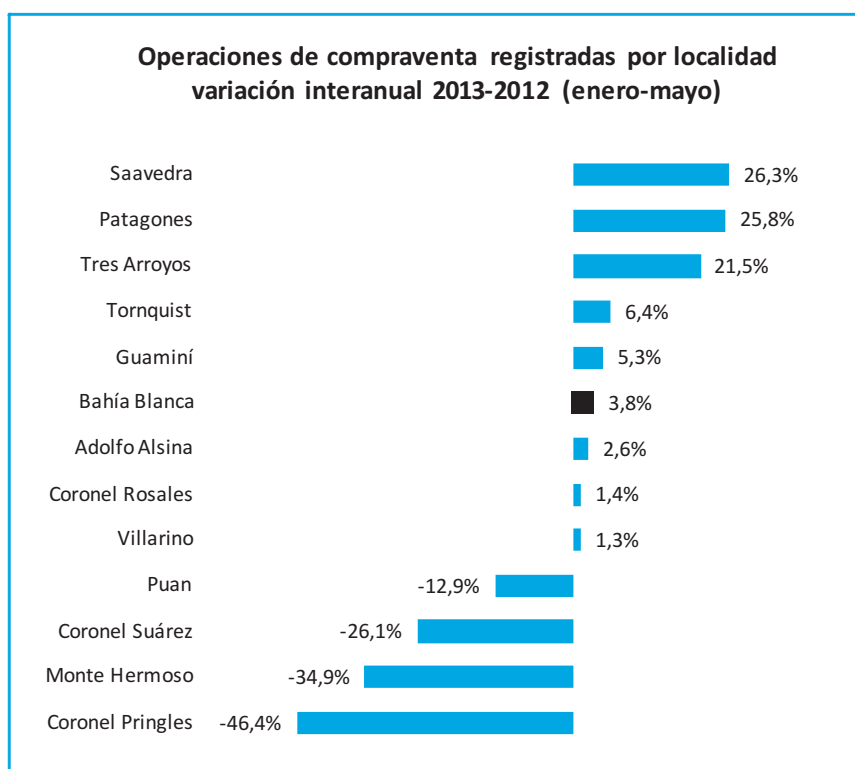


Gráfico 2

Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires - Delegación Bahía Blanca

Otra forma de contextualizar los resultados para Bahía Blanca es compararlos con las performances de otras localidades de la región. Tomando las estadísticas de escrituras por actos inmobiliarios de compraventa para Bahía Blanca y las doce localidades de su zona de influencia entre enero y mayo últimos con respecto a igual período de 2012, se obtienen las variaciones ilustradas en el Gráfico 2. Como puede observarse, Bahía Blanca se ubica con un desempeño intermedio (3,8%), comparable a los casos de Adolfo Alsina (2,6%), Guaminí (5,3%) y Tornquist (6,4%). Pero, al mismo tiempo, sobresalen claramente las performances de Saavedra, Patagones y Tres Arroyos, con variaciones interanuales que se ubican entre el 22% y el 26%. En el otro extremo, en contraposición, se destacan las caídas de operaciones en localidades como Coronel Pringles y Monte Hermoso, con retrocesos del 46% y

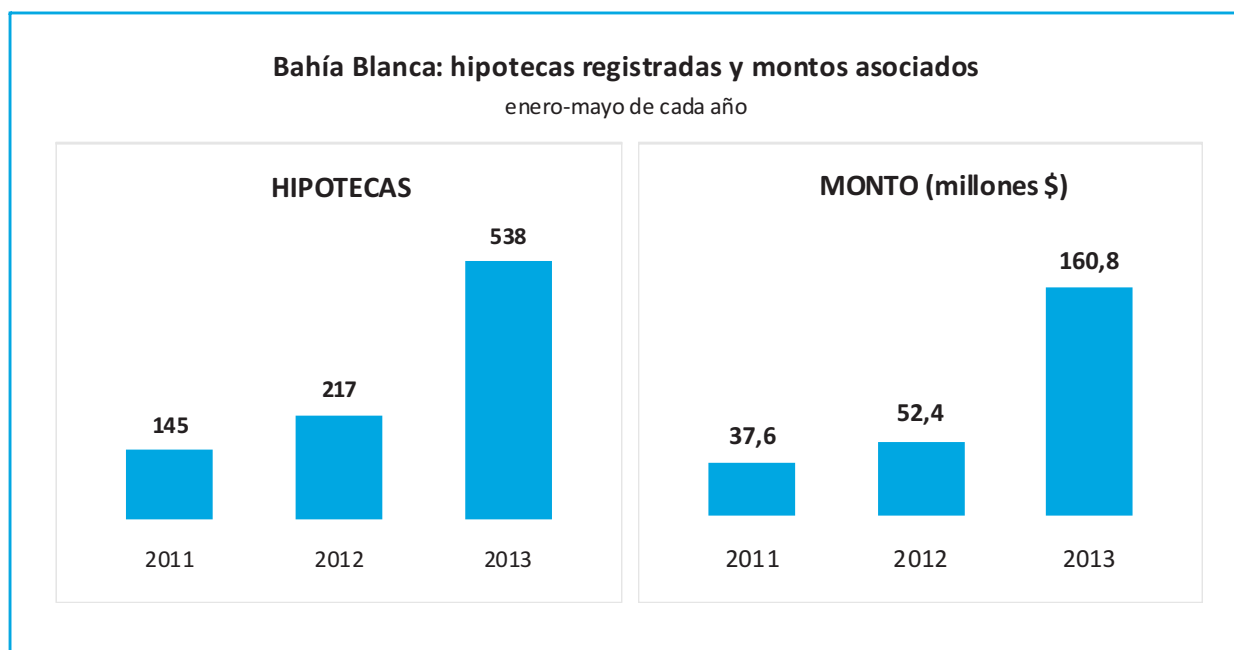
35%, respectivamente. Tanta dispersión de resultados merece dos comentarios. En primer lugar, la magnitud de las variaciones debe ser tomada con cierta precaución porque las mismas se atribuyen a plazas inmobiliarias chicas en donde, una pocas operaciones más o menos que el período base se traducen en fuertes variaciones, cosa que no ocurriría en un mercado grande. Hecha la aclaración, el segundo análisis se refiere a que la variedad de resultados en un mismo período, en donde hay alzas, bajas y situaciones de estabilidad da cuenta de que no existe una dinámica clara en el mercado de bienes raíces. En contextos de crecimiento de la economía o de recesión, la plaza inmobiliaria manifiesta una clara tendencia alcista o a la baja, acompañando a la coyuntura general. En este caso, como no hay un proceso macroeconómico sostenido que sustente, los resultados por jurisdicción son disímiles y esto también es un indicador de que no puede hablarse aún de un cambio de tendencia en el sector. Si realmente hubiera un cambio de tendencia y se consolidara una trayectoria alcista en el segmento inmobiliario, sin dudas, todas las variaciones interanuales por localidad serían positivas, con diferencias de magnitud propias de factores puntuales de cada plaza. Pero, siendo este el panorama, el escenario no se presenta claro aún y lo único que puede decirse es que se trata de resultados aislados, explicados por aspectos regionales específicos.

Escrituras de hipotecas

Un indicador de gran relevancia en el contexto de la actividad inmobiliaria es la cantidad de escrituras de hipotecas registradas y los montos asociados a las mismas. Esto es así porque las hipotecas están directamente relacionadas con el crédito para la compraventa de inmuebles y éste es el elemento dinamizador por excelencia del mercado de bienes raíces. En tanto las operaciones con inmuebles involucran grandes sumas monetarias y en un porcentaje elevado de casos sólo pueden concretarse mediante préstamos de largo plazo, que involucran un compromiso de pagos prorrateados en el tiempo, es que la accesibilidad de la población al endeudamiento, fundamentalmente bancario, condiciona drásticamente el desenvolvimiento del mercado de propiedades inmuebles.

Las estadísticas de escrituras de hipotecas atribuibles a Bahía Blanca también son proporcionadas por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Entre enero y mayo 2013 se registraron 538 hipotecas inmobiliarias en la ciudad, cifra que supera considerablemente a la cantidad informada en igual período de 2012 (148%) y en forma sustancial al volumen correspondiente a 2011 (271%). En efecto, la cantidad total de escrituras certificadas en enero-mayo de los dos años previos fue 145 y 217, respectivamente. Los montos asociados a estas hipotecas pasaron de los 37,6 millones de pesos en 2011 a los 52,4 millones en 2012 y a 160,8 millones en 2013. Vale decir que en 2013 tal concepto se incrementó un 207% con respecto al año pasado y un 328% en relación a 2011, superando ampliamente la inflación verificada y el ajuste del tipo de cambio operado en los períodos de referencia. Los mencionados datos se resumen en el Gráfico 3.

Otro indicador elocuente sobre el mayor peso del crédito hipotecario en el desenvolvimiento sectorial es la proporción de escrituras de hipotecas sobre el total de escrituras por operaciones de compraventa inmobiliarias. En 2011 tal proporción era del 12% y pasó al 18% y luego al 44% en 2012 y 2013, respectivamente, poniendo de manifiesto la creciente incidencia del endeudamiento con garantía hipotecaria. Gran parte de este comportamiento está explicada por la extensión de los créditos



Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires - Delegación Bahía Blanca

PRO.CRE.AR, el programa de líneas de préstamos para la construcción de viviendas impulsado por el gobierno, con tasa y condiciones preferenciales. Inicialmente los mismos estuvieron destinados a familias titulares de terrenos para edificación de casas y luego se extendieron a terminación, ampliación y refacción de vivienda y a grupos familiares sin terreno interesados en inscribirse en proyectos urbanísticos a desarrollarse en determinadas localidades. En cualquier caso, estos créditos tienen garantía inmobiliaria, motivo por el cual generan escrituras de hipotecas que claramente han engrosado las medias que venían registrándose, especialmente en un contexto de crédito bancario restringido, por los elevados costos, las exigentes condiciones de calificación y los montos prestables insuficientes para adquirir una propiedad.

Asimismo, hay expectativa en torno del programa oficial de préstamos para vivienda, ya que se está evaluando la extensión de las líneas de préstamos para la adquisición de vivienda usada, elemento que dinamizaría aún más la actividad sectorial.

Balance

De acuerdo a las estadísticas de escrituras por actos de compraventa de inmuebles en Bahía Blanca, se detecta una recuperación de la actividad inmobiliaria en términos interanuales, puntualmente gracias al buen desempeño de la plaza en mayo, que avanzó un 50% respecto a abril, deteniendo de este modo la caída interanual que se venía observando hasta ese momento. Sin dudas, este repunte en las escrituraciones mejora las expectativas en un contexto de bajo nivel de actividad sectorial aunque resulta apresurado hablar ya de un cambio de tendencia, para lo cual habría que aguardar y evaluar cómo se consolida la tendencia con el transcurso de los meses.

En el contexto de la región la obtención de resultados muy dispares da cuenta que no se está en presencia de una tendencia clara y generalizada del mercado de bienes raíces, sino de variaciones puntuales asociadas a aspectos específicos de cada plaza.

Entre los elementos positivos con mayor presencia en el contexto reciente figuran el fuerte crecimiento hipotecas, asociado a una mayor incidencia crédito bancario, las expectativas por ampliación del PRO.CRE.AR, la estabilización de precios inmobiliarios, la extensión de operaciones en pesos, el crecimiento de fideicomisos y permutas, como formas de canalizar operaciones y de dinamizar al sector. Si bien estas cuestiones introducen cierto grado de optimismo en un mercado deprimido, lo que aún predomina es la cautela y el escepticismo, particularmente en un año de definiciones en el plano político y económico, las que, a medida que se vayan concretando, permitirán vislumbrar un escenario más claro de la economía en general y del mercado de bienes raíces en particular. ■