

CRÉDITO HIPOTECARIO, DATOS Y EXPECTATIVAS.



Tejido
Urbano

CRÉDITO HIPOTECARIO, DATOS Y EXPECTATIVAS

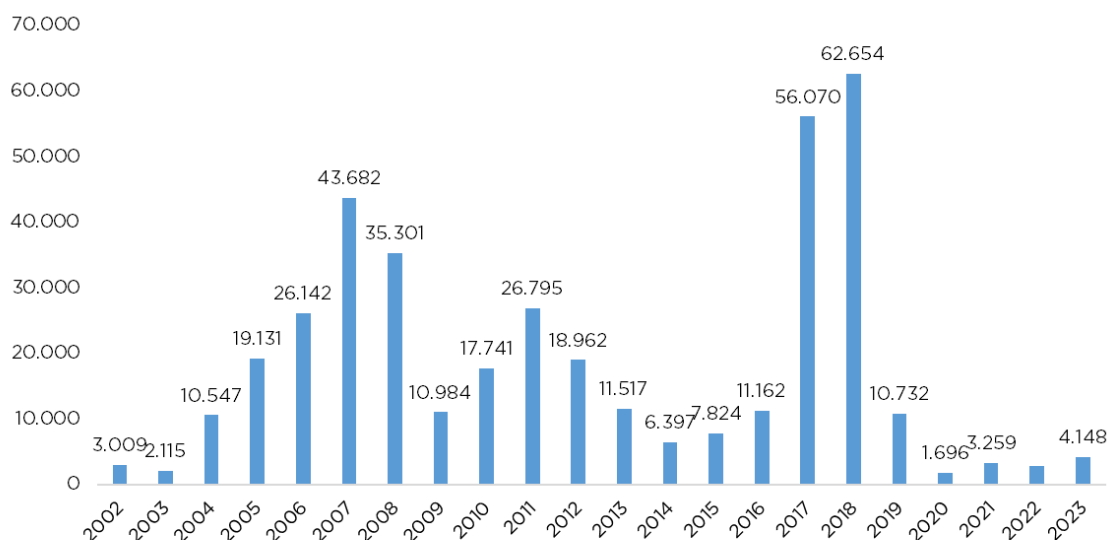
En las últimas semanas, catorce bancos de todo el país lanzaron sus líneas de crédito hipotecario, lo que significó un cambio de agenda para el mercado de vivienda. Para que haya mercado hacen falta dos cosas: oferta y demanda. Con esto, la oferta apareció, ahora resta saber qué pasará con la demanda. Pero más allá de eso, lo interesante es analizar en qué momento pasa esto, para entender qué puede pasar en el corto plazo.

En el primer cuatrimestre de 2024 se otorgaron créditos hipotecarios a personas físicas por solo 13

millones de dólares, algo solo comparable con los niveles de desembolso de la pandemia o de la salida de la convertibilidad. En los últimos 4 años, se otorgaron poco más de 11.000 créditos hipotecarios (suponiendo un monto de crédito promedio de 60 millones de pesos actuales). Es decir, durante todo el gobierno del Frente de Todos se otorgaron, en 4 años, una cantidad igual a la de 2016, 2013 o 2009 (años malos) y muy por debajo de los años buenos como 2017 o 2018 (boom UVA, 58.000 promedio por año) o 2006-2008 (35.000 promedio por año).

Créditos hipotecarios otorgados

En créditos equivalentes a 60 millones de pesos actuales



Fuente: Federico González Rouco en base a BCRA e INDEC

En este contexto, es entendible la euforia por los nuevos créditos, ya que aparecen en un momento en el que acceder a una vivienda en propiedad a partir del financiamiento parecía un sueño. Posiblemente, el crédito hipotecario esté transitando uno de sus peores momentos históricos, por lo que todo lo pueda crecer de aquí en adelante será positivo.

En los últimos años, el mejor momento fue el periodo 2017-2018, en el que se otorgaron créditos por el equivalente al 0,62% promedio por año. El último año relativamente similar había sido el 2007, cuando se otorgaron créditos por el 0,55% del PBI. Ese proceso, que culminó en 2007, fue la consecuencia del crecimiento económico a tasas muy altas luego de la crisis de la salida de la

convertibilidad. Entre 2004 y 2007, se dieron cerca de 90.000 créditos pero, sin embargo, el stock de créditos hipotecarios para vivienda como porcentaje del PBI nunca logró superar los niveles de 2004. Es decir, creció el crédito, pero no al ritmo de la economía.

Otra manera de verlo es que, a principios de 2003, un tercio de todo el crédito de la economía era crédito hipotecario, pero en 2007 ya era solo el 15%, cerca de la mitad. En 2024, es solo el 3%. En cambio, el crédito para consumo tuvo una evolución inversa: de representar el 13% en 2003 pasó a tener una participación cercana al 40% actualmente. En concreto: se acortó el horizonte de la economía argentina, que reemplazó crédito de largo plazo por financiamiento de corto plazo.

Periodo	Nuevos créditos % del PBI	Cantidad de créditos (60 millones c/u) por semestre
2005-08	0,40%	20.542,7
2009-16	0,16%	8.366,7
2017-18	0,62%	31.825,8
2019-23	0,05%	2.538,9

Qué esperar del crédito en 2024

Si en el segundo semestre de 2024, cuando empiece a tomar volumen esta nueva ola de créditos, se desembolsan a un ritmo similar al de 2017-2018, estaremos hablando de 30.000 créditos aproximadamente (a 60 millones de pesos cada uno), 0,3% del PBI. Si eso sucede, 2024 pasaría a ser el 5to mejor año desde 2002 hasta hoy. Ahora bien, el desempeño del crédito en 2024 se mantiene como el de los últimos 5 años, se otorgarán créditos a un ritmo promedio de 0,05% del PBI, o cerca de 2.500 créditos en el segundo semestre.

En el medio, sin necesidad de ir a extremos, 2024 puede ser similar al periodo 2009-2016, cuando el crédito era muy escaso y se otorgaba a un ritmo de 0,16% promedio anual (equivalente a dar 8.400 en el segundo semestre) o, en un escenario algo mejor, similar al periodo 2005-2008, cuando el ritmo de desembolsos era de 0,4% anual o 20.000 créditos en el segundo semestre. Como los procesos de crédito son lentos en el comienzo, pero abruptos en el final, es posible esperar que 2024 sea un año de transición, de cara a un 2025 que debería ser considerablemente mejor, si la situación económica logra estabilizarse.