

VIVIENDA e INGRESOS en el Gran Rosario¹

Se disparan las búsquedas de departamentos en venta en internet: ¿un buen pronóstico de la futura demanda?

Introducción

La recuperación de la oferta de crédito hipotecario por parte de los bancos y cierto alivio que comienza a observarse en el poder adquisitivo de los trabajadores formales a medida que la inflación cae y los salarios se ajustan nominalmente por encima, sugieren que el sueño de la casa propia puede materializarse, al menos para una parte de las familias argentinas. El volumen de crédito hipotecario recién está despegando luego de que los bancos incorporaran nuevas líneas crediticias a partir de abril de este año. En octubre pasado se otorgaron 104 millones de UVA (de ahora en más, MU), contra 58 MU en septiembre y 16 MU en el primer semestre del año. Este ritmo de expansión del crédito es alentador en comparación con 2016 cuando se lanzaron por primera vez los UVA. Cuando comenzó a estar operativa esta modalidad de créditos, en junio de 2016, se tardó poco más de un año (14 meses) en lograrse el nivel de octubre de este año, mientras que actualmente se alcanzó en 6 meses desde el relanzamiento de los créditos.² No obstante, todavía se mantiene lejos del máximo alcanzado en abril de 2018, cuando se otorgaron 607 MU.

En un informe anterior hemos analizado la relación entre el nivel de ingresos de las familias (para aquellas con al menos un ingreso del hogar formal), el monto de alquiler de un departamento y su comparación con la cuota mensual que pagaría por un crédito para ser propietaria. Además, calculamos la proporción de familias en el Aglomerado Gran Rosario (AGR) que cumplen con la relación cuota/ ingresos que exigen los bancos para la concesión de los créditos, que hoy en día se ubica en un ratio promedio de 25%.³ De acuerdo con este estudio, en abril de este año en el AGR solo el 10% de las familias con hijos de mayor poder adquisitivo podía reunir los ingresos necesarios para acceder al crédito. Entre los solteros, el porcentaje ascendía al 20% del tramo superior de ingresos. En este informe intentamos tener una aproximación de la demanda potencial de vivienda, y para ello analizamos las búsquedas en internet sobre departamentos (demanda latente de compra de viviendas). Esto nos permite observar en tiempo real la dirección e intensidad que podría tomar el mercado inmobiliario en los próximos meses.

Hoy en día, en general, antes de realizar la compra de un producto todos buscamos información en internet. Mediante un *smartphone* cualquier comprador accede fácilmente y a bajo costo a un conjunto de información relevante (precio, características, calidad, opiniones) para su decisión. Por lo tanto, es de esperar que el interés de las familias por adquirir una vivienda no solo se manifieste en consultas por créditos hipotecarios a las entidades bancarias y de precios/condiciones de venta a inmobiliarias, sino también por las búsquedas que realizan en la web. Por ello, en este informe analizamos las búsquedas en internet a través de Google de departamentos en venta en Argentina y la provincia de Santa Fe.⁴

La fuente de datos que utilizamos consiste en Google Trends, una herramienta que muestra la intensidad de búsqueda en Google de una palabra o conjunto de palabras específicas para una

¹ En este informe se analiza la intensidad de búsqueda del término departamentos en venta en Argentina y la provincia de Santa Fe utilizando datos de Google Trends.

² La creación de la Unidad de Valor Adquisitivo se realizó en abril de 2016 por parte del Banco Central de la República Argentina (BCRA) y los primeros montos de crédito bajo esta modalidad registrados corresponden a junio de 2016.

³ Puede consultar el informe en: <https://acortar.link/mRtVxN>

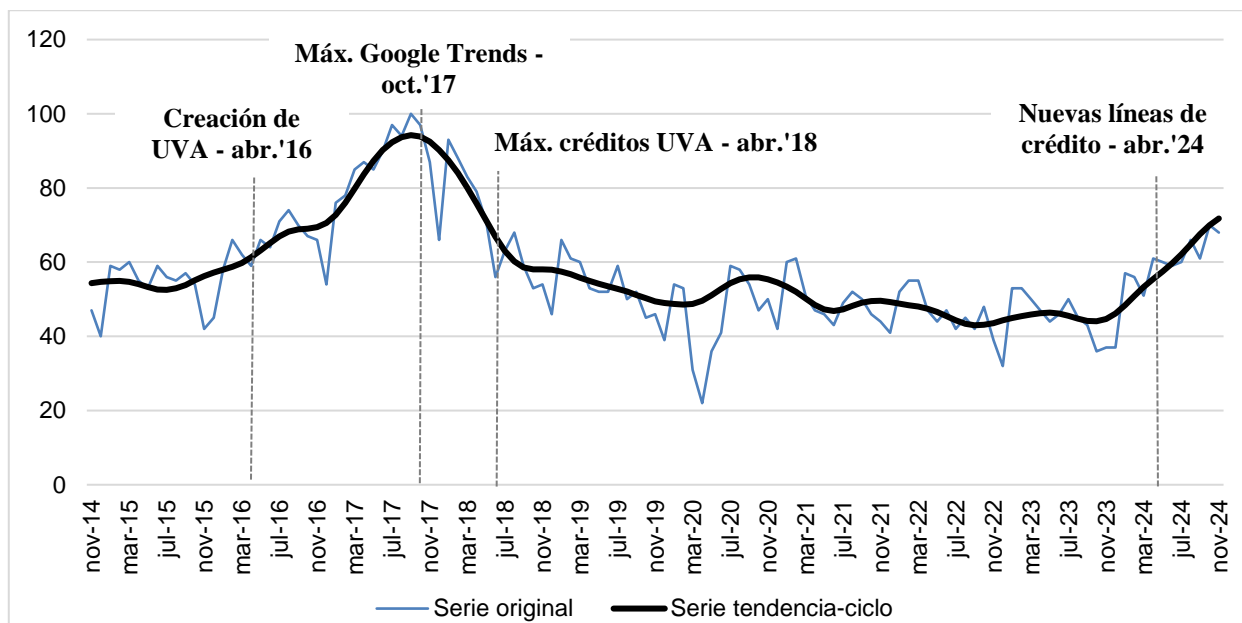
⁴ Para Argentina Google no proporciona datos con un mayor nivel de desagregación.

región geográfica e intervalo de tiempo determinados. En concreto, permite observar si las consultas realizadas sobre dichos términos ganan o pierden importancia en el tiempo. Aunque Google Trends no proporciona el total de búsquedas, muestra índices de intensidad de búsqueda que calcula, en cada momento del tiempo, como el cociente entre las búsquedas del término seleccionado y el total de búsquedas en Google correspondientes a una determinada región geográfica y categoría.⁵ En este informe se utilizaron los indicadores de Google Trends para el término “departamentos en venta” en la categoría mercado inmobiliario -lo que permite obtener resultados de búsquedas más precisos al filtrar aquellas que están relacionadas únicamente con el sector- para Argentina y la provincia de Santa Fe entre noviembre de 2014 y noviembre de 2024.

Análisis

En el Gráfico 1 se presenta el indicador de Google Trends para la búsqueda de departamentos en venta en Argentina (serie original) y el componente tendencia-ciclo de este, que permite ver los cambios de dirección de una manera más precisa.⁶ Como se muestra en el gráfico, es claro que las búsquedas de departamentos en venta aumentaron con la introducción de los créditos UVA en abril de 2016. Al principio crecieron de manera sostenida pero moderada y a partir de 2017 el aumento fue notorio, alcanzando un pico en octubre de 2017; seis meses antes del máximo de créditos hipotecarios otorgados en UVA. Luego, las búsquedas de departamentos en venta se mantuvieron a la baja hasta octubre de 2022 cuando la serie se estanca y recién comienza a aumentar este año. Es evidente que el interés de las familias por la compra de vivienda reapareció rápidamente con la oferta de nuevos créditos UVA, lo cual da cuenta de una demanda latente en dicho segmento del sector inmobiliario. En términos de intensidad de búsqueda, el último valor de la serie tendencia-ciclo a noviembre de este año se ubica 25% por debajo del máximo del período analizado.

Gráfico 1. Intensidad de búsqueda en Google de “departamentos en venta” en Argentina. En números índices. Nov.'14 – nov.'24.



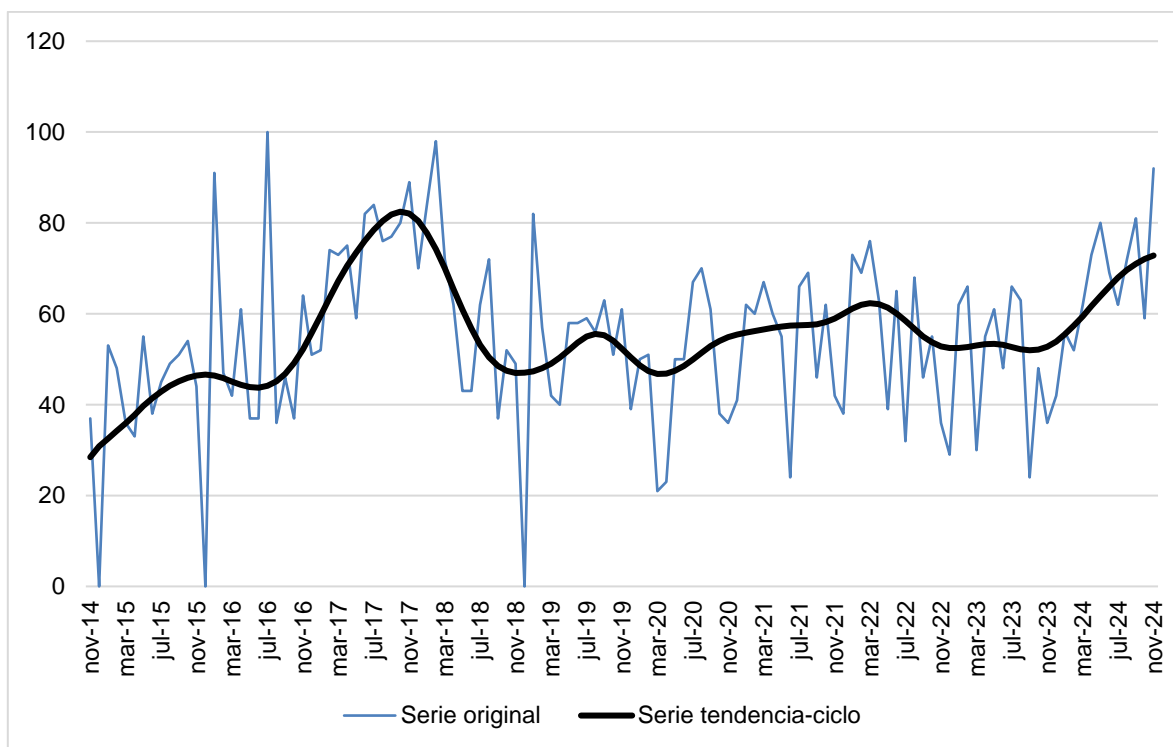
Fuente: elaboración propia en base a datos de Google Trends.

⁵ Google re-escala los valores obtenidos en el paso anterior, asignándole un valor igual a 100 al valor más alto de la serie y definiendo los demás de acuerdo con el porcentaje que éstos representan respecto al máximo. Estas transformaciones realizadas por Google son necesarias para poder comparar a lo largo del tiempo búsquedas en regiones con diferente tamaño de población y preferencias idiosincráticas.

⁶ El componente tendencia-ciclo se estimó utilizando el software X-13 Arima - Seats.

El Gráfico 2 muestra los resultados de Google Trends sobre “departamentos en venta” para la provincia de Santa Fe (serie original y componente tendencia-ciclo). A nivel local también se observa una influencia positiva de la creación de la UVA sobre las intenciones de compra de departamentos. En la provincia, las búsquedas en internet estaban estancadas cuando se lanzaron por primera vez los créditos y comenzaron a aumentar de manera sostenida a partir de septiembre de 2016, alcanzando un máximo en noviembre de 2017, un mes después del registrado a nivel nacional. De allí en adelante las intenciones de compra en Santa Fe disminuyen hasta valores previos al lanzamiento de los UVA y se mantuvieron prácticamente estancados, a diferencia de lo registrado en el agregado nacional en donde mostraron una leve disminución. Las búsquedas en internet de departamentos en venta comenzaron a crecer nuevamente este año y el último dato a noviembre (serie tendencia-ciclo) se ubica 11% por debajo del máximo, lo que significa una brecha menor a la mitad de la registrada a nivel nacional. Sin embargo, la búsquedas locales parecerían crecer a un ritmo más lento que el registrado en Argentina.

Gráfico 2. Intensidad de búsqueda en Google de “Departamentos en venta” en Santa Fe. En números índices. Nov.'14 – nov.' 24.



Fuente: elaboración propia en base a datos de Google Trends.

Del análisis realizado se desprende que la oferta de créditos hipotecarios en los últimos años estuvo acompañada de un aumento notorio de las intenciones de compra medidas por las búsquedas de departamentos en venta en internet. Esto mismo se observa en el corriente año para Argentina y también para la provincia de Santa Fe, lo cual sugiere que a nivel local el mercado inmobiliario cuenta con una demanda latente por la compra de propiedades para vivienda que viene aumentando con el impulso de los créditos.

Aunque el volumen de crédito hipotecario otorgado todavía es bajo, las búsquedas en internet mantienen su expansión y recortan la brecha con respecto a los máximos de cada serie. Cuando los créditos UVA comenzaron a ofrecerse en el país, los indicadores de Google Trends alcanzaron su pico un semestre antes que el máximo de crédito hipotecario otorgado. Claro que en ese momento la modalidad era novedosa y desconocida, y ahora los hogares y los bancos tienen más conocimiento sobre su funcionamiento. Si bien algunos datos dan indicios de que los créditos hipotecarios podrían

fluir a mayor velocidad que durante su auge anterior, la consolidación de la estabilidad macroeconómica y la recuperación de los ingresos reales son fundamentales para que el crédito (no solo el hipotecario) sea un driver del crecimiento económico en los próximos años.