

SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

- Índice de Demanda Inmuebles Cdi
 - Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda
- Enero 2012

Autor:

Dr. Juan Carlos Franceschini

Cdi Consult S. R. L.

(C1419GRB) Buenos Aires

Tel: (54 11) 4504-7873/4

Cdi@cdiconsult.com.ar

Índice de Demanda Inmuebles Cdi (IDI Cdi)

Este indicador trata de reflejar la evolución que ocurre en el mercado de la demanda de inmuebles, a partir de la evolución de la recaudación mensual del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles (Ley Nro N° 23.905), cuyo artículo 7° dispone la aplicación del mismo ... “sobre las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en el país”..., realizadas por personas físicas y sucesiones indivisas (art. 8), cuya tasa del impuesto es del 15 %, es decir, el (1,5%) de la transacción.

Además, dicho indicador se compone considerando la evolución del precio promedio de los inmuebles a nivel nacional, elaborado por Cdi.

Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda

Este indicador mide el esfuerzo que realiza un grupo familiar medio del AMBA, para acceder a una vivienda. Se compone de la resultante del comportamiento de las tres variables que son claves en la posibilidad de compra, y por lo tanto, de la evolución de la demanda, tales como, el ingreso medio del grupo familiar, el precio del inmueble y la tasa de financiación hipotecaria.

Esta estadística refleja el porcentaje del ingreso del grupo familiar que tiene que ser destinado a la compra de una vivienda, conforme plazos de financiación de mercado.

Índice de Demanda Inmuebles Cdi (IDI Cdi)

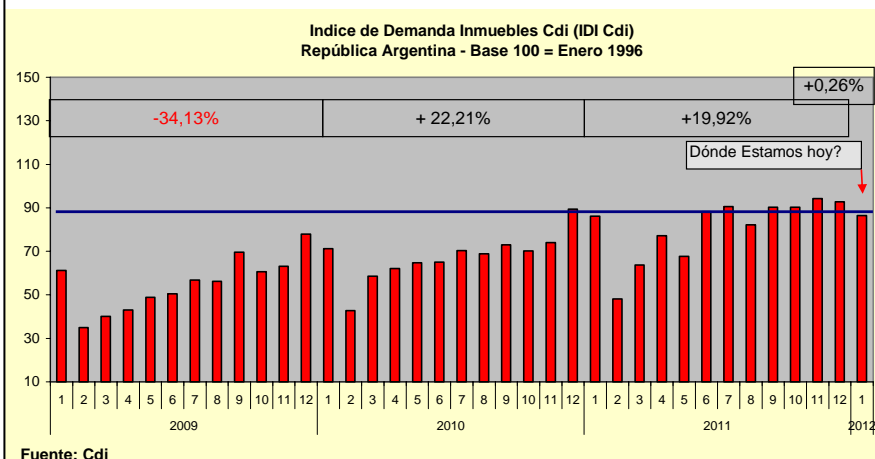
El Índice de Demanda Cdi (IDI Cdi) tuvo un descenso de (-6,85%) durante Enero respecto del mes anterior y la comparación con el mismo mes del año pasado arroja un resultado positivo de 0,62%.

En este período se observa un descenso respecto del mes de Diciembre pasado, con cifras también positivas y similares respecto del mismo período del año anterior. En el mes analizado el índice alcanzó un valor de 86,42 puntos, con una demanda que resulta ser inferior al mes pasado producto de la estacionalidad.

Durante el mes de Diciembre la recaudación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles (en la jerga inmobiliaria denominado ITI)¹, alcanzó una cifra de 78,37 millones de Pesos, representando un descenso de (-5,71%) respecto del mes pasado.

En tanto, con relación al comportamiento del precio promedio de las viviendas usadas se observa un leve aumento medidos en dólares del orden de 0,60% y de 1,23% en pesos.

Por otra parte, el Índice de Demanda de Inmuebles Cdi muestra durante el primer mes del año un aumento de 0,62% respecto del mismo período del año anterior. Cifras que estarían indicando el buen comienzo del año.



Por otra parte, el *Complejo Cerealero* alcanzó durante el mes de *Enero* un ingreso acumulado de divisas de *U\$S 1.540 millones*, con un aumento de *7,72%* respecto del mismo período del año anterior, cifra que iguala al récord alcanzado en el año 2009 para el mencionado mes, dado el crecimiento ocurrido en la producción y aún el descenso de los precios internacionales.

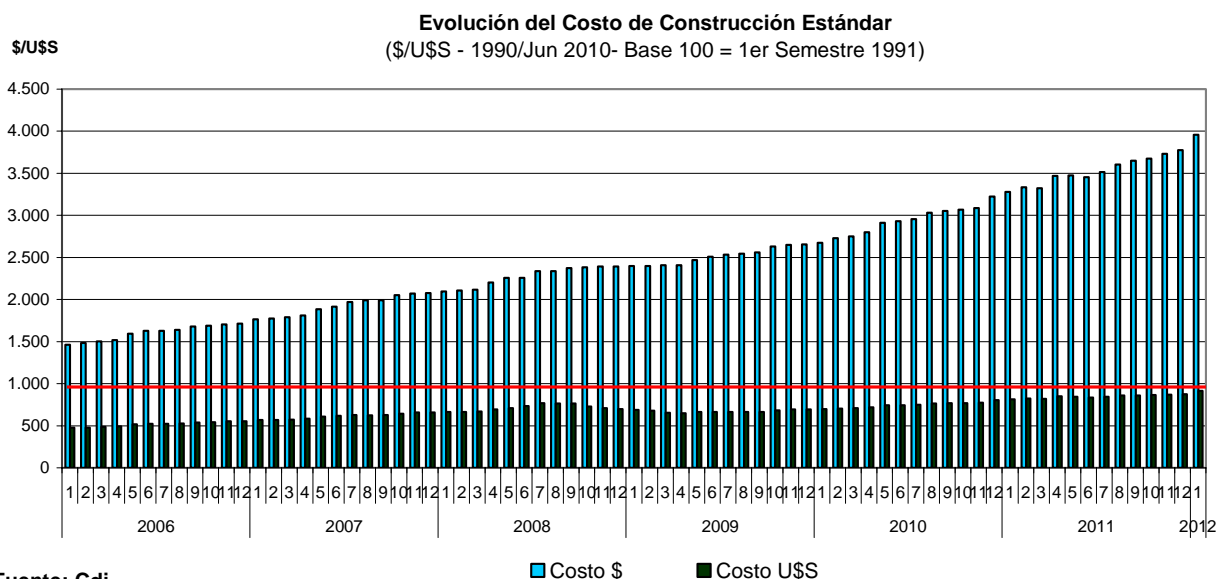
Los datos del *Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC)* ² muestran que durante el mes de *Diciembre* el índice exhibe un incremento respecto al mes de *Noviembre* pasado del *1,2%* en la serie *desestacionalizada* y un descenso de *(-8,7%)* en la serie *con estacionalidad*. Además, en el mes de *Diciembre* presentó variaciones positivas del *2,7%* en términos *desestacionalizados* y del *2,6%* en la serie *con estacionalidad* respecto de igual mes del año anterior. Durante el año 2011 registró una suba de *8,7%* con relación al año 2010. La serie de *tendencia-ciclo* registró en el mes de *Diciembre* un descenso de *(-0,3%)*.

Analizando la evolución del costo de construcción del mes de *Enero*, se observa que medido respecto del mes de *Diciembre* pasado se produjo un aumento en Pesos de *4,77%*, en cambio respecto del mismo mes de *Enero* del año anterior, el crecimiento del costo de construcción es de *20,69%* en pesos; en tanto, medido en dólares se percibe en el mismo período un aumento de *11,78%*. Se observa que el costo de construcción continúa en la senda alcista, alcanzado nuevamente en el mes el valor más alto medido en dólares en las dos últimas décadas.

Por otra parte, en la *Ciudad de Buenos Aires*, según los últimos datos del corriente año, el número de viviendas permitidas alcanzó en el mes de *Diciembre* a *1.548 unidades*, mientras considerando la evolución acumulada durante el año 2011 se verifica un volumen de *22.247 viviendas*, con un crecimiento de *104,03%* respecto del año anterior.

1. Normalmente las transacciones de inmuebles tienen un plazo contractual de 30 días, entre la firma del instrumento privado y la del instrumento público respectivo. Es decir, que la demanda ocurrida en un mes recién se refleja en la percepción del ITI en el mes siguiente.

2. Indicadores de Coyuntura de la Actividad de la Construcción. Fuente: INDEC.



Indice de Precios de Viviendas Usadas (IPVU Cdi)

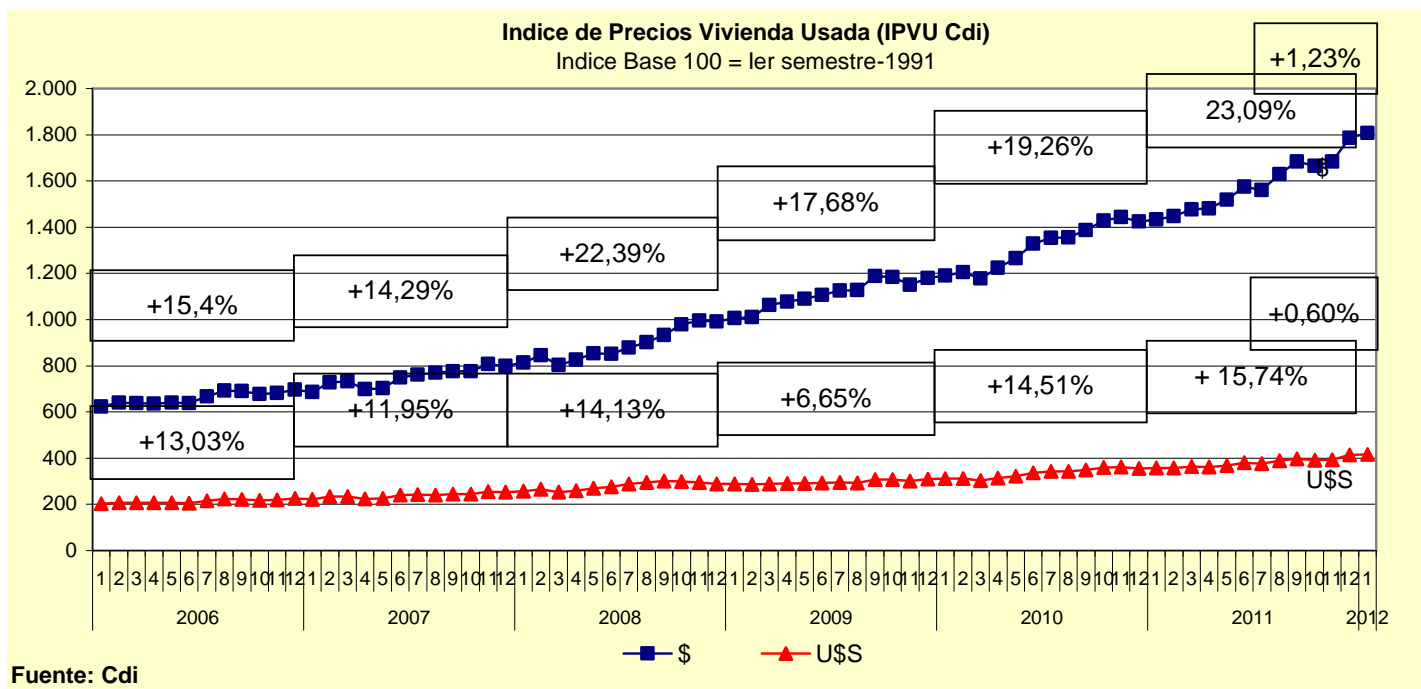
El precio de las viviendas usadas durante el mes de *Enero* evidencia un leve aumento medidos en dólares del orden de 0,60% y de 1,23% en pesos.

Por otra parte, el precio de los departamentos usados medidos en dólares alcanzan en promedio a una relación de 197,65%, respecto de los precios vigentes en el último tramo de *Convertibilidad*, en cambio, en Pesos mantienen a una relación de 756,47%. *De esta manera técnicamente el precio promedio de los inmuebles medido en Dólares se ubica en 97,65% por encima del último precio de Convertibilidad.*

Durante el año 2006 el precio de las viviendas usadas tuvieron una suba en dólares de 13,03%, mientras que en Pesos la evolución fue del orden de 15,14% y durante el año 2007, el precio en dólares alcanzó un aumento acumulado de 11,95% y en pesos el 14,29%. En el período de 2008 los precios tuvieron un aumento acumulado de 14,13% y 22,39%, respectivamente. En tanto, en el período 2009 tuvieron un aumento acumulado de 6,65% en dólares y un aumento de 17,68% en pesos, durante el año 2010 se observa un aumento de 14,51% en Dólares y de 19,26% en Pesos, y en el año 2011 se observa un aumento de 15,74% en Dólares y 23,09% en Pesos, y en el año 2011 se produjo un aumento de 15,74% en Dólares y 23,09% en Pesos.

En el mercado de alquileres se observa en el mes de *Enero* un aumento en el precio promedio de alquiler del orden de 2,43%; con el comportamiento del mes resulta una rentabilidad promedio del orden de 5,68% anual, por lo que se verifica un leve aumento de la rentabilidad, respecto del mes anterior.

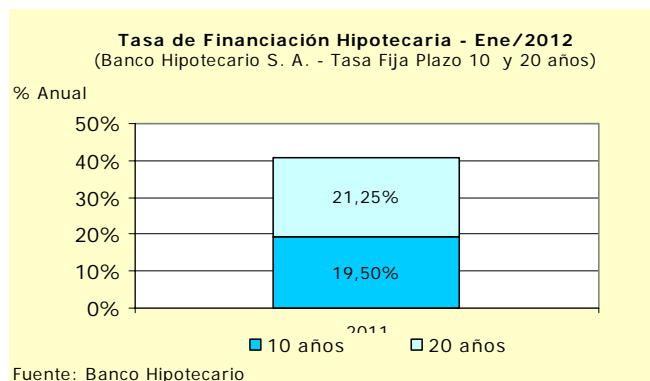
Rentabilidad Locación: Ene-2012		
Tipo de Unidad: 3 amb.		
Item	Mensual	Anual
Alquiler:	\$ 2.565	\$ 30.783
Variación r/mes anterior:		2,43 %
Rentabilidad:	0,47%	5,68%



Indice Hipotecario Cdi (IH Cdi)

El *Indice Hipotecario Cdi* alcanzó durante el mes de *Enero* un valor de *203,47 puntos*, con un descenso de *(-196,01) puntos porcentuales*, respecto del mes anterior.

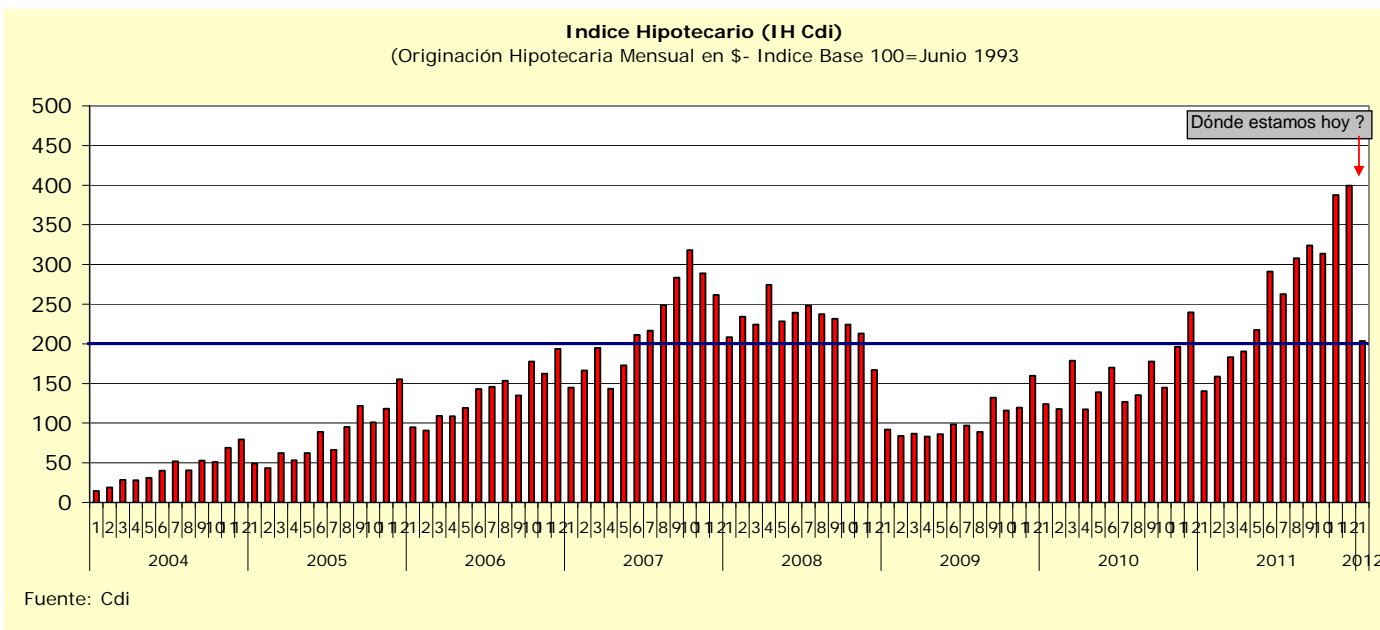
Cifras que muestran una alta retracción en la originación hipotecaria, manteniendo aún la supremacía por créditos concedidos a más de 10 años de plazo.



El mercado alcanzó en el mes de *Diciembre* un volumen de originación de *495 millones de Pesos*, siendo superior en *145 millones de Pesos* respecto del promedio de originación mensual del período de *Convertibilidad*; por lo que este es superior en *41,56%*.

En cuanto a las tasas de financiación hipotecaria se observa que el *Banco Hipotecario* ha mantenido en los últimos cuatro meses la tasa de financiación a 10 años de plazo en *19,50%* y a 20 años en *21,25%*.

A su vez, analizando los diferentes tramos de créditos durante el año 2010 las financiaciones a plazos mayores a los 10 años tuvieron una participación de *49,48%*, en tanto el año pasado se observó un crecimiento significativo en este último tramo con una participación de *69,25%*, situación que se vuelve a observar en el mes de *Enero*, aún el descenso general evidenciado en la originación hipotecaria producto de la estacionalidad.



Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda (Octubre de 2011) (*)

El Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda – Cdi, alcanza en el mes de Octubre un valor de 215,05 puntos, con un aumento de 12,04 puntos, respecto de la medición del mes de Mayo pasado, cifras que muestran un incremento del costo de financiamiento hipotecario, un aumento del precio de las viviendas y una mejora en materia de ingresos producida en el último período.

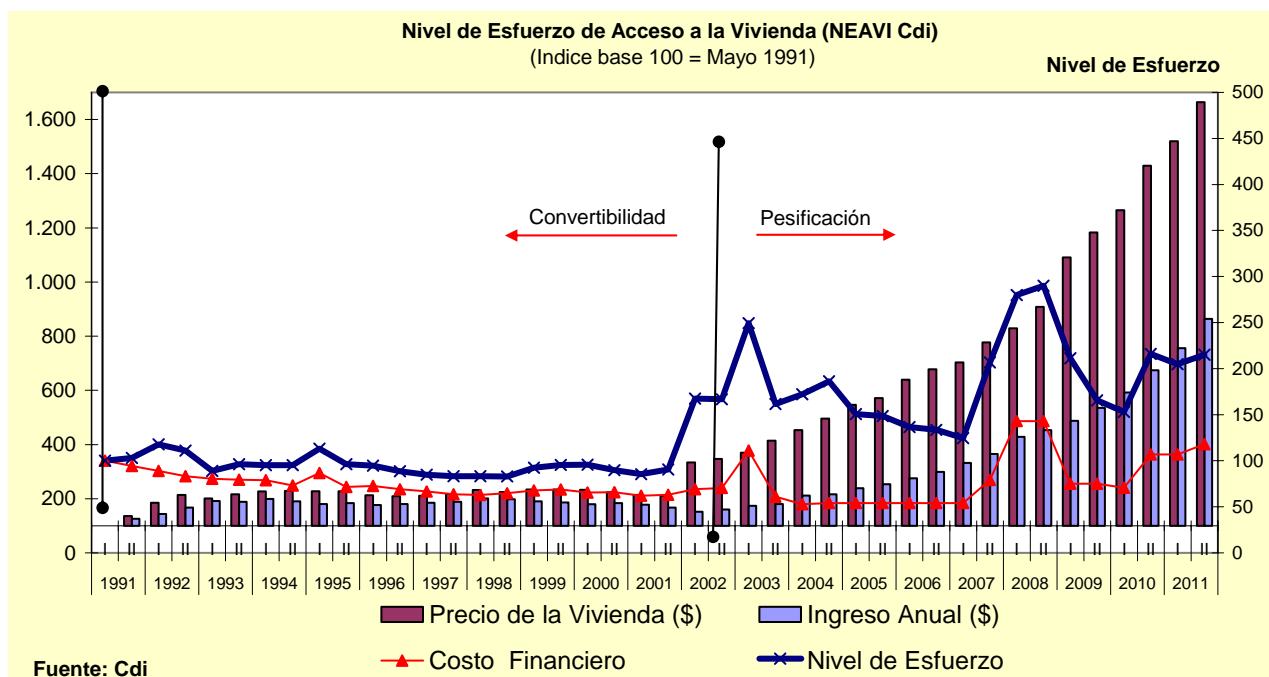
En el comienzo de la *Convertibilidad* eran necesarios 5,29 ingresos anuales para completar el valor de una vivienda, mientras que en el período actual son necesarios 7,98 ingresos anuales.

Respecto de la medición anterior (*Mayo de 2011*), el precio de los inmuebles en Pesos han tenido un aumento de 9,51%, mientras que los ingresos tuvieron un aumento de 14,28% y la *Tasa de Financiación hipotecaria* tuvo en aumento de 2 puntos porcentuales, alcanzando a 21,25% (tasa fija). En consecuencia, se observa un aumento del Nivel de Esfuerzo verificado desde el último período anterior, cuya variable de mayor evolución es el precio de la vivienda, cuyo crecimiento apenas alcanza a ser compensado por el aumento verificado en el ingreso, pero con un mayor impacto del costo financiero.

Como señaláramos el Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda alcanzado indica que hoy son necesarios 7,98 ingresos anuales para completar el valor de una vivienda, en términos promedios. Es decir, que el esfuerzo del grupo familiar se mantiene en guarismos bastante altos, si se lo compara con el período de *Convertibilidad*.

Cabe señalar, como lo muestra el Gráfico inferior, el Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda sigue siendo alto, medido para aquellos que realizan la compra por medio de un crédito hipotecario, pero recordemos que este mercado representa aproximadamente el 5% de participación. En consecuencia, el indicador analizado es una buena referencia, principalmente para aquel consumidor que va a acceder a la primera vivienda y necesita del apoyo financiero.

(*) Destacamos que ésta estadística es coincidente con la fecha de publicación de la Encuesta Permanente de Hogares, realizada por el INDEC en los meses de Mayo y Octubre, de cada año. Ver Anexo Estadístico Tabla II.

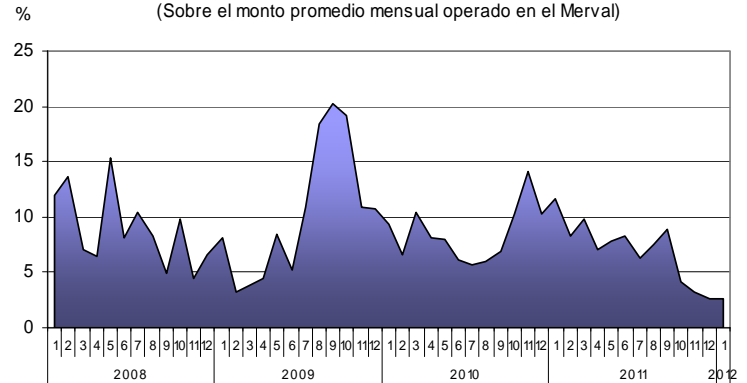


Capitalización de Empresas del Sector (*)

Durante el mes de *Enero* se verifica un leve descenso en el volumen de operación de las empresas del sector, respecto del mes pasado, alcanzando una participación de mercado de 2,57%.

En tanto, el *Merval* en su conjunto tuvo un crecimiento de 13,18% alcanzando los 2.787,17 puntos, con una leve recuperación a pesar de los vaivenes del mercado financiero internacional.

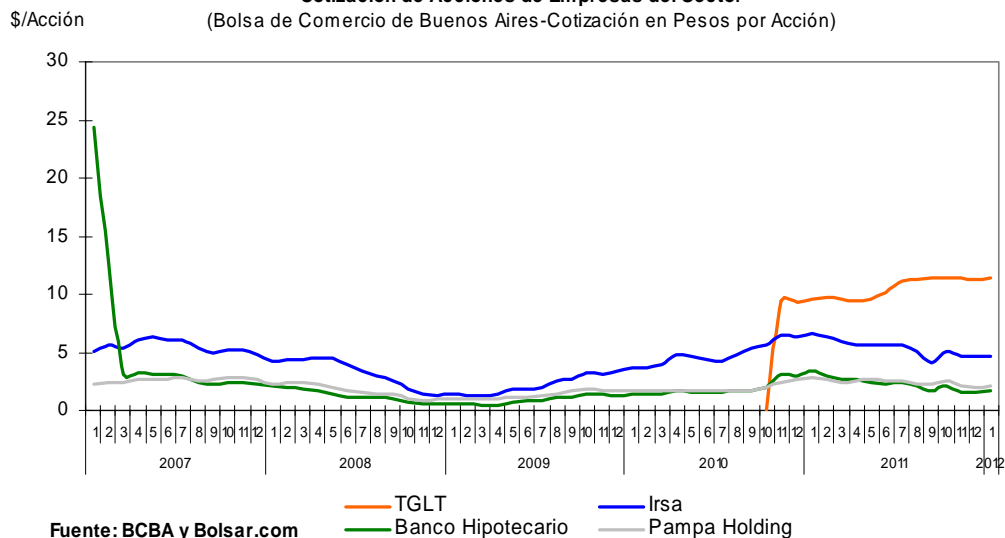
Participación (%) Capitalización del Sector
(Sobre el monto promedio mensual operado en el Merval)



Fuente: Cdi

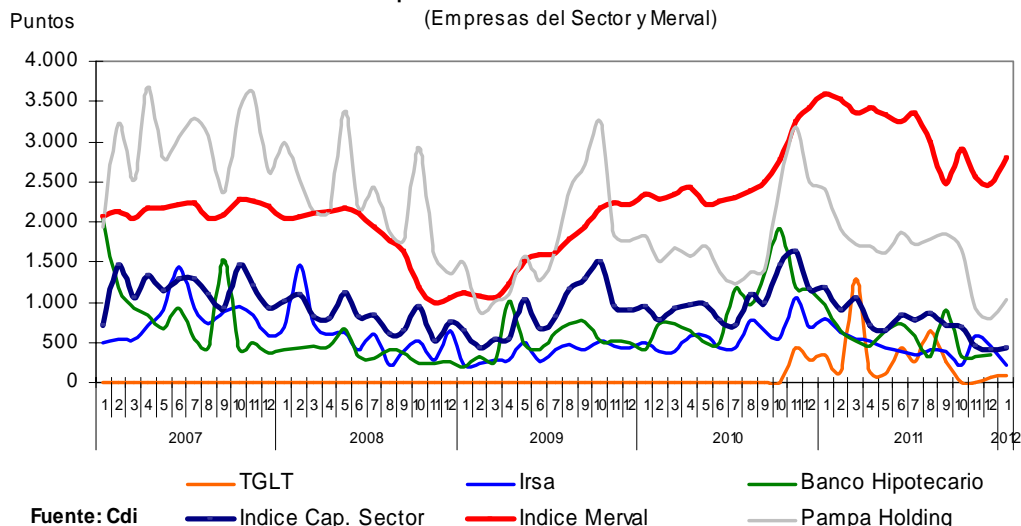
(*) El Índice de Capitalización de cada empresa es igual a la raíz cuadrada del precio del último día del mes por el promedio mensual del volumen nominal negociado de la acción. Destacamos que Pampa Holding comenzó a cotizar durante el año 2003, pero recién en el año 2004 empieza a tener una cotización continua. Por otra parte, Acindar dejó de cotizar en el recinto en Diciembre de 2008 y TGLT comienza a cotizar en Noviembre de 2010.

Cotización de Acciones de Empresas del Sector
(Bolsa de Comercio de Buenos Aires-Cotización en Pesos por Acción)



Fuente: BCBA y Bolsar.com

Índice de Capitalización Bolsa de Comercio de Buenos Aires
(Empresas del Sector y Merval)



Fuente: Cdi

Conclusiones

Las cifras del mes de Enero indican que el mercado de la demanda de inmuebles tuvo un descenso de (-6,85%) respecto del mes de Diciembre pasado, además la comparación con el mismo mes del año anterior arroja un resultado positivo de 0,62%.

Por otra parte, el *Complejo Cerealero* alcanzó durante el mes de *Enero* un ingreso acumulado de divisas de *U\$S 1.540 millones*, con un aumento de 7,72% respecto del mismo período del año anterior, cifra que iguala al récord alcanzado en el año 2009 para el mencionado mes, dado el crecimiento ocurrido en la producción y aún el descenso de los precios internacionales.

En tanto, el *Estimador Mensual Industrial (EMI)*³, indica que la producción manufacturera en el mes *Diciembre* de 2011 con relación a igual mes de 2010 muestra incrementos de 1,4% en términos *desestacionalizados* y 2,1% en la medición *con estacionalidad*. En el mes de *Diciembre* con relación a *Noviembre* la actividad industrial registra aumentos de 0,5% en la medición *con estacionalidad* y de 0,9% en términos *desestacionalizados*. La variación acumulada de los doce meses de 2011, en comparación con el mismo período del año anterior, es positiva en 6,5% en términos *desestacionalizados* como *con estacionalidad*⁴. El indicador tendencia-ciclo observa un aumento de 0,3% respecto del mes de *Noviembre* pasado.

Analizando el precio de las viviendas usadas durante el mes de *Enero* evidencia un leve aumento medidos en dólares del orden de 0,60% y de 1,23% en pesos.

Por otra parte, en el mercado de alquileres se observa un aumento en el precio promedio de alquiler del orden de 2,43%; con el comportamiento del mes resulta una rentabilidad promedio del orden de 5,68% *anual*, por lo que se verifica un leve aumento de la rentabilidad, respecto del mes anterior.

En conclusión, el mercado de la demanda de inmuebles tiene en el mes de Enero un descenso propio de la estacionalidad con cifras muy similares al mismo mes del año anterior, circunstancia que también se verifica en el volumen de originación del mercado hipotecario y no cede el aumento del costo de construcción. En cambio, el complejo cerealero aporta excelentes noticias para el sector inmobiliario siendo récord histórico el ingreso de divisas para el mencionado mes, aún el descenso ocurrido en los precios internacionales.

3. *Estimador Mensual Industrial (EMI)*, ver Anexo Estadístico, Tabla I, página 9. Fuente: Indec.

4. Consideramos que el desempeño del EMI es importante, dado que históricamente sigue la misma tendencia general del Índice de Demanda Inmuebles Cdi, donde normalmente la actividad alcanzada por la industria produce su efecto derrame sobre el mercado inmobiliario, ver gráfico de la página 9.

Índice de Demanda Inmuebles Cdi (IDI Cdi)

Este indicador trata de reflejar la evolución de la demanda de inmuebles a partir de la combinación de los datos provenientes de la recaudación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles (ITI) y el precio promedio de los inmuebles a nivel nacional elaborado por Cdi.

La información de la recaudación mensual del ITI es aportada por el Ministerio de Economía, lo que contribuye a otorgarle una alta confidencialidad a la estadística elaborada. Si bien el ITI se aplica a toda operación de venta, permuta, cambio, dación en pago, aporte a sociedades y todo acto de disposición, excepto la expropiación, por el que se transmite el dominio a título oneroso, incluso cuando tales transferencias se realicen por orden judicial o con motivo de concursos civiles, comprendiendo a todo el universo de inmuebles; dado el conocimiento que tenemos que el mercado de la vivienda representa aproximadamente el 70% de las transacciones de inmuebles en el país, la estadística resultante es más que representativa de lo que acontece en éste último mercado.

El indicador elaborado no sólo tiene su importancia por el alcance nacional, sino también por la calidad de la fuente de información, podemos considerar un índice más que confiable sobre la evolución de la “*demanda efectiva*” de inmuebles, cuya determinación normalmente producía no pocas dificultades al momento de su estimación, por la ausencia de fuentes secundarias de información y por el alto costo que representa la búsqueda de información primaria.

El precio promedio de los inmuebles es elaborado en Pesos, debido a que la recaudación del ITI también está nominada en dicha moneda. Aunque normalmente, en la actualidad en los mercados de alta rotación inmobiliaria y movilidad social, las transacciones de inmuebles son realizadas en Dólares, en cambio, en aquellos mercados, zonas y áreas geográficas de baja rotación inmobiliaria y movilidad social, la moneda de transacción normalmente es el Peso. En los casos que el precio promedio de los inmuebles está nominado en Dólares, mensualmente es convertido a Pesos, considerando el tipo de cambio promedio del mes, cuyo promedio se compone del tipo de cambio vendedor del primer día hábil, el primer día hábil de la mitad de mes y el último día hábil del mes.

Impuesto ITI

Enero

Fuente:
Ministerio de
Economía

Cronograma de Difusión de Informes Año 2012

15 Febrero
16 Marzo
17 Abril
15 Mayo
16 Junio
17 Julio
15 Agosto
16 Septiembre
17 Octubre
15 Noviembre
16 Diciembre

Nota del Editor

Queda prohibida la reproducción total o parcial del presente documento sin citar como fuente a Cdi

Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda

Este indicador trata de reflejar el esfuerzo de acceso a la vivienda que realiza el grupo familiar medio del AMBA, considerando la influencia de los tres factores que más impactan sobre la decisión de compra de una vivienda, y por lo tanto, su influencia en el comportamiento de la demanda. La estadística confeccionada es coincidente con la publicación de los resultados del ingreso promedio de los hogares provenientes de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) para la mencionada área, que tiene como fuente al INDEC y es realizada en los meses de Mayo y Octubre de cada año. Destacamos que a partir de la devaluación de 2002 esta estadística es corregida por medio del Índice de Salarios que publica mensualmente el INDEC.

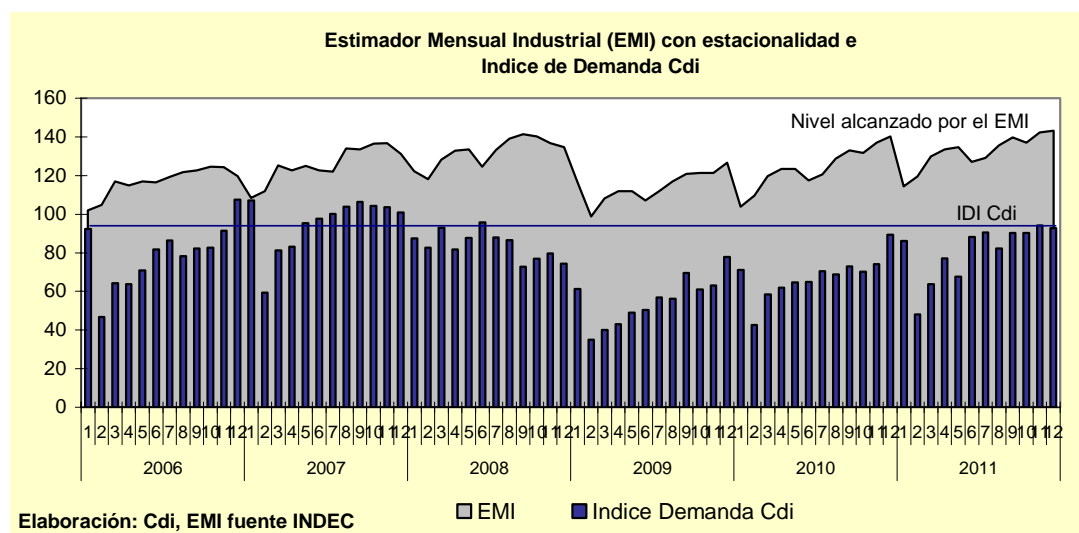
La información sobre el Costo Financiero de la Tasa de Financiación Hipotecaria tiene como fuente al Banco Central de la República Argentina (BCRA) y el precio promedio de los inmuebles tiene como fuente a los registros que elabora periódicamente Cdi, cuyo precio está nominado en Pesos, con igual criterio establecido para la determinación del precio promedio de inmuebles que conforma el Índice de Demanda Cdi antes señalado.

Anexo Estadístico

Tabla I: Estimador Mensual Industrial (EMI) con estacionalidad e Índice de Demanda Cdi

EMI (1) Base 100 = Año 1997			Índice Demanda Cdi Base 100 = Ene-96			EMI (1) Base 100 = Año 1997			Índice Demanda Cdi Base 100 = Ene-96			EMI (1) Base 100 = Año 2006			Índice Demanda Cdi Base 100 = Ene-96		
Año	Mes		Año	Mes		Año	Mes		Año	Mes		Año	Mes		Año	Mes	
1996	1	79,60	100,00	2000	1	88,50	106,55	2004	1	92,60	80,78	2008	1	122,20	87,51		
	2	82,30	65,48		2	86,90	50,61		2	91,10	40,31		2	118,10	82,65		
	3	88,50	70,05		3	99,60	71,70		3	102,20	63,61		3	128,30	92,99		
	4	90,50	79,68		4	91,30	82,72		4	95,80	67,52		4	132,90	81,64		
	5	93,60	98,67		5	95,80	72,10		5	99,70	66,98		5	133,50	87,82		
	6	88,90	96,36		6	93,50	87,55		6	99,90	64,60		6	124,60	95,73		
	7	99,40	106,30		7	97,70	93,03		7	104,80	66,41		7	133,30	87,95		
	8	98,10	106,33		8	98,80	87,11		8	106,10	68,55		8	139,10	86,46		
	9	93,90	93,26		9	99,00	99,16		9	105,90	72,49		9	141,30	72,64		
	10	100,50	116,14		10	99,10	90,90		10	107,90	71,66		10	140,10	76,85		
	11	94,90	113,08		11	96,10	87,41		11	105,80	71,64		11	136,80	79,64		
	12	90,50	104,93		12	96,40	95,30		12	103,00	79,93		12	134,60	74,39		
1997	1	85,70	128,54	2001	1	87,30	119,45	2005	1	98,60	82,05	2009	1	116,70	61,18		
	2	85,20	67,71		2	82,00	56,26		2	95,20	45,96		2	98,70	34,95		
	3	93,80	77,19		3	91,30	69,84		3	108,30	50,78		3	108,20	40,13		
	4	100,10	104,30		4	89,90	73,60		4	106,60	68,61		4	112,00	42,96		
	5	100,00	120,41		5	92,70	76,90		5	108,40	72,21		5	112,00	48,96		
	6	98,30	122,71		6	91,70	89,02		6	106,20	77,02		6	107,00	50,50		
	7	108,20	118,45		7	93,30	71,80		7	108,80	80,03		7	112,00	56,79		
	8	105,00	125,29		8	91,10	72,85		8	112,60	73,59		8	117,00	56,17		
	9	107,70	111,78		9	87,20	69,54		9	113,00	90,65		9	120,80	69,60		
	10	112,70	135,63		10	89,20	66,73		10	114,70	79,99		10	121,40	60,90		
	11	103,20	124,62		11	85,00	64,73		11	114,10	72,80		11	121,40	63,05		
	12	100,40	120,42		12	75,30	52,17		12	109,80	93,04		12	126,70	77,92		
1998	1	91,90	138,09	2002	1	69,80	48,57	2006	1	102,10	92,41	2010	1	103,80	71,15		
	2	91,10	69,86		2	68,10	25,16		2	104,70	46,73		2	109,60	42,68		
	3	103,90	94,72		3	71,00	20,60		3	116,90	64,19		3	119,70	58,52		
	4	103,70	114,18		4	76,40	33,92		4	114,90	63,81		4	123,40	62,04		
	5	101,90	112,80		5	79,10	122,83		5	116,90	70,85		5	123,40	64,80		
	6	106,70	118,61		6	77,30	55,28		6	116,60	81,65		6	117,40	65,03		
	7	110,50	127,54		7	82,00	41,11		7	119,30	86,41		7	120,60	70,37		
	8	107,80	127,22		8	83,40	46,86		8	121,70	78,36		8	128,80	68,86		
	9	106,80	131,73		9	83,20	48,33		9	122,70	82,24		9	133,00	73,01		
	10	106,50	120,29		10	85,40	50,41		10	124,5	82,56		10	131,60	70,16		
	11	100,90	115,01		11	85,50	56,25		11	124,30	91,46		11	136,90	74,04		
	12	94,40	110,99		12	83,40	63,76		12	119,70	107,45		12	140,10	89,39		
1999	1	87,20	122,19	2003	1	82,30	75,41	2007	1	108,50	107,07	2011	1	114,49	86,19		
	2	83,90	63,60		2	79,70	37,83		2	112,00	59,30		2	119,39	48,21		
	3	95,60	87,18		3	88,80	40,54		3	125,20	81,22		3	129,84	63,68		
	4	92,90	91,83		4	88,00	57,08		4	122,60	83,01		4	133,50	77,24		
	5	92,70	144,97		5	89,70	59,64		5	125,00	95,41		5	134,65	67,72		
	6	92,90	94,11		6	89,70	61,69		6	122,70	97,65		6	127,00	88,27		
	7	94,90	94,78		7	95,70	63,56		7	122,10	100,16		7	129,06	90,49		
	8	99,70	91,84		8	95,90	69,19		8	133,90	103,77		8	135,50	82,21		
	9	102,00	90,40		9	95,70	57,80		9	133,50	106,25		9	139,70	90,20		
	10	101,30	91,20		10	100,20	67,24		10	136,50	104,17		10	137,00	90,23		
	11	102,10	93,36		11	97,70	72,94		11	136,60	103,69		11	142,30	94,19		
	12	100,60	98,20		12	93,90	61,00		12	131,10	100,79		12	143,10	92,78		

(1) Estimador Mensual Industrial de la Industria Manufacturera. Hasta sept/2002 la serie EMI base 1993=100, a partir de oct/2002, la base 100 = 1997 y ene/2005, la base 100 = 2004. Fuente: INDEC



Anexo Estadístico

Tabla II: Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda

Periodo		Variables				Indicador 1 Relación Precio/Ingresos familiares (a)/(c)	Monto Crédito Anual (e)	Indicador 2 Esfuerzo en % sobre el ingreso familiar (e)/(c)	Indices			
		Precio Medio de la Vivienda (\$) (a)	Ingreso Mensual (\$) (b)	Ingreso Anual (\$) (c)	Tasa de Interés Hipotecaria (d)				Precio de la Vivienda (\$)	Ingreso Anual (\$)	Costo Financiero	Nivel de Esfuerzo
1991	I	29.967	603	7.232	18,00	4,14	4.054	56,05	100,00	100,00	100,00	100,00
	II	40.697	759	9.111	17,00	4,47	5.261	57,74	135,81	125,99	94,44	103,01
1992	I	55.554	865	10.380	16,00	5,35	6.854	66,03	185,38	143,53	88,89	117,80
	II	63.969	1.007	12.084	15,00	5,29	7.521	62,24	213,47	167,09	83,33	111,03
1993	I	60.190	1.153	13.836	14,50	4,35	6.904	49,90	200,86	191,32	80,56	89,02
	II	64.962	1.139	13.668	14,30	4,75	7.377	53,98	216,78	188,99	79,44	96,29
1994	I	67.915	1.198	14.376	14,18	4,72	7.666	53,33	226,63	198,78	78,78	95,14
	II	68.541	1.146	13.752	13,17	4,98	7.349	53,44	228,72	190,15	73,17	95,34
1995	I	68.244	1.085	13.020	15,61	5,24	8.264	63,47	227,73	180,03	86,72	113,23
	II	68.059	1.108	13.296	12,86	5,12	7.181	54,01	227,12	183,85	71,44	96,35
1996	I	63.618	1.066	12.792	13,06	4,97	6.782	53,02	212,30	176,88	72,56	94,59
	II	62.737	1.085	13.020	12,43	4,82	6.471	49,70	209,36	180,03	69,06	88,67
1997	I	63.127	1.116	13.392	12,00	4,71	6.364	47,52	210,66	185,18	66,67	84,78
	II	65.097	1.136	13.632	11,44	4,78	6.367	46,71	217,23	188,50	63,56	83,33
1998	I	69.632	1.209	14.508	11,30	4,80	6.759	46,59	232,36	200,61	62,78	83,11
	II	67.321	1.194	14.328	11,65	4,70	6.660	46,48	224,65	198,12	64,72	82,93
1999	I	70.063	1.147	13.764	12,19	5,09	7.135	51,84	233,80	190,32	67,72	92,49
	II	70.229	1.123	13.476	12,37	5,21	7.222	53,59	234,36	186,34	68,74	95,61
2000	I	69.764	1.080	12.960	11,79	5,38	6.954	53,66	232,81	179,20	65,50	95,73
	II	67.000	1.109	13.308	11,86	5,03	6.704	50,38	223,58	184,02	65,89	89,87
2001	I	64.000	1.073	12.876	11,15	4,97	6.161	47,85	213,57	178,04	61,94	85,36
	II	63.276	1.011	12.132	11,36	5,22	6.162	50,79	211,15	167,75	63,11	90,61
2002	I	100.000	915	10.980	12,43 (1)	9,11	10.315	93,94	333,70	151,83	69,06	167,60
	II	103.924	967	11.604	12,66 (2)	8,96	10.851	93,51	346,80	160,45	70,33	166,82
2003	I	110.763	1.049	12.594	20,00 (3)	8,80	17.607	139,81	369,62	174,14	111,11	249,42
	II	124.167	1.088	13.053	10,95 (4)	9,51	11.822	90,57	414,35	180,50	60,83	161,57
2004	I	135.841	1.275	15.298	9,50 (5)	8,88	14.765	96,52	453,31	211,53	52,78	172,19
	II	148.546	1.302	15.629	9,75 (6)	9,50	16.317	104,41	495,70	216,10	54,17	186,26
2005	I	163.870	1.439	17.270	9,75 (7)	9,49	14.582	84,43	546,84	238,81	54,17	150,63
	II	171.282	1.526	18.311	9,75 (7)	9,35	15.242	83,24	571,57	253,20	54,17	148,50
2006	I	191.567	1.663	19.955	9,75 (8)	9,60	15.263	76,49	639,27	275,93	54,17	136,45
	II	203.125	1.802	21.627	9,75 (8)	9,39	16.184	74,83	677,83	299,05	54,17	133,50
2007	I	210.603	2.003	24.034	9,75 (8)	8,76	16.780	69,82	702,79	332,33	54,17	124,56
	II	232.866	2.204	26.446	14,25 (9)	8,81	30.666	115,96	777,08	365,68	79,17	206,87
2008	I	248.285	2.579	30.948	25,75 (9)	8,02	48.553	156,88	828,54	427,94	143,06	279,88
	II	272.313	2.731	32.770	25,75 (9)	8,31	53.252	162,50	908,72	453,12	143,06	289,91
2009	I	326.695	2.939	35.274	13,50 (9)	9,26	41.788	118,47	1.090,19	487,75	75,00	211,35
	II	354.544	3.227	38.727	13,50 (10)	9,15	35.958	92,85	1.183,13	535,50	75,00	165,64
2010	I	379.276	3.548	42.581	12,75 (11)	8,91	36.760	86,33	1.265,66	588,79	70,83	154,01
	II	428.335	4.065	48.784	19,25 (11)	8,78	59.013	120,97	1.429,37	674,55	106,94	215,81
2011	I	455.433	4.555	54.664	19,25 (11)	8,33	62.746	114,79	1.519,80	755,86	106,94	204,78
	II	498.746	5.206	62.472	21,25 (11)	7,98	75.303	120,54	1.664,34	863,83	118,06	215,05

(1) 14 Bancos con casos de financiación en Pesos a 10 años a Tasa Fija Repactable

(2) Mes agosto 2001, 12 Bancos con casos de financiación en Pesos a 10 años a Tasa Fija Repactable

(3) Tasa de financiación Operatoria Banco Ciudad de Buenos Aires

(4) Tasa Variable en Pesos a 15 años, financiación Super Hipoteca Banco Río

(5) Tasa Fija en Pesos a 10 años, Financiación Banco Ciudad

(6) Tasa Fija en Pesos a 10 años, Banco Macro Bansud

(7) Tasa Fija en Pesos a 15 años, Banco Hipotecario

(8) Tasa Fija en Pesos a 20 años, Banco Hipotecario

(9) Tasa Fija en Pesos a 10 años, Banco Hipotecario

(10) Tasa Fija en Pesos a 20 años, Financiación Vivienda Nueva, Banco Hipotecario

(11) Tasa Fija en Pesos a 20 años, Financiación Vivienda Nueva, Banco Hipotecario

Fuente: Cdi