

## La apuesta del macrismo: que en esta elección se pase del "voto shopping" al "voto hipotecario"

**11-08-2017** En el Gobierno interpretan que, con el regreso del crédito y del ahorro, hubo un cambio en la clase media, que ya no tiene como objetivo el consumo cortoplacista sino que valora la posibilidad de planificar la adquisición de bienes durables. Apuestan a que eso compense la caída del consumo masivo

Por Claudio Zlotnik



Para algunos puede sonar a **experimento electoral**, pero en el Palacio de Hacienda están convencidos: los funcionarios confían que este domingo (y también el 22 de octubre) habrá un buen caudal de votantes que le reconocerán a la actual administración la vuelta

del **crédito de largo plazo**. "Del voto shopping que proponía el kirchnerismo al **voto hipoteca**", se entusiasma una fuente oficial.

La apuesta del equipo económico es que la ciudadanía valore la reaparición del crédito de largo plazo, que había quedado muy restringido durante el anterior gobierno. La formulación no está exenta de la actual lógica política: **sin mejores datos** para mostrar sobre el nivel del **consumo masivo** -que muestra retrocesos en ventas de productos de primera necesidad-, la Casa Rosada le pone **fichas a la clase media**.

Lo que argumentan en el equipo macrista es que se está produciendo un cambio cultural: que existe **un desplazamiento masivo de gastos** en bienes no durables **hacia durables** y hacia el **ahorro** para adquirirlos.

Este fenómeno ha sido observado por los analistas en modalidades de consumo. Como Federico Filipponi, director comercial de la consultora Kantar WorldPanel, para quien: "Los vectores en recuperación tienen que ver con que una parte de la demanda, la de altos y medios ingresos, **no están priorizando lo masivo**, que es un segmento que identifica claramente a los medio bajos y bajos".

Y el regreso del crédito hipotecario juega un rol protagónico en ese cambio: "Ya en marzo, uno de cada cuatro inmuebles se adquiría mediante un crédito hipotecario. Este es el elemento que el Gobierno quiere desarrollar para pasar de un consumo de corto plazo **a otro de largo plazo**. Esto implica una experiencia de cambio cultural", sostuvo Guillermo Oliveto, director de la consultora W.

### **Diferencias con el consumo estilo K**

Concretamente: ese traslado -según creen en el Gobierno- puede verificarse perfectamente en el fuerte **crecimiento en las ventas de 0 kilómetro**, de **motos** y de **inmuebles** en las principales ciudades del país. Pero no sólo eso, sino también en el impactante incremento del crédito.

Según la estadística oficial del Banco Central, en total, los préstamos ajustados por inflación ya alcanzan **un volumen de \$20.589 millones**.

De este total, unos \$14.250 millones pertenecen a líneas para la vivienda. "Desde su lanzamiento, se otorgaron **14.000 millones** de préstamos hipotecarios en **UVA**", destacan en el Central.

Es claro que algunos de esos rubros en ascenso -los **automotores**, sobre todo- también descollaron **durante el kirchnerismo**, pero los estrategas macristas señalan una diferencia sustancial: en los años en los que regía el "**cepo**" **cambiarío**, el consumo era **de tipo defensivo**.

Es decir, ante la **imposibilidad de ahorrar** en dólares y con un **contexto inflacionario**, las compras de autos no eran tanto por necesidad de cambiar el modelo sino como forma de **preservar el capital**. Como, además, el **crédito hipotecario no existía** para la clase media, el auto muchas veces terminaba siendo la "segunda opción" de quienes se resignaban a ser inquilinos crónicos.

Ahora, argumentan, los altos números de venta de autos y motos se da en simultáneo con la posibilidad de comprar dólares para ahorro y, además, de acceder al crédito hipotecario.

En medio de la corrida cambiaria, el Gobierno deja trascender que, en lo que resta del año, pretenden triplicar la cantidad de hipotecarios otorgados. Optimistas, los funcionarios hablan de llegar **a los 50.000 créditos**. Y que, desde esa base, el próximo año los bancos podrían **alcanzar los 150.000**.

Semejante salto tiene que ver con el dinamismo que ya muestra el mercado inmobiliario, donde las entidades financieras ya no sólo se aceptan otorgar una línea al cliente que acude a la sucursal que quiere comprar una vivienda construida sino que también **financian los proyectos que arrancan desde el pozo**, sobre todo en Capital y la provincia de Buenos Aires.

Los funcionarios ya se preparan para machacar sobre este cambio profundo en el mercado crediticio en lo que queda de campaña hasta el tercer domingo de octubre. Ya no sólo harán hincapié en las líneas UVA (indexadas) para adquirir viviendas, sino también en los **créditos prendarios** (que acaban de autorizarse) y, sobre todo, personales (\$6.260 millones otorgados bajo la modalidad UVA).

La clave de esta explosión de los préstamos indexados radica en que permite un **abaratamiento de las cuotas** (al menos inicialmente) y la posibilidad de que el interesado pueda calificar en la relación cuota/ingreso.

No solamente crecen fuerte los créditos UVA sino los clásicos. Por caso, siempre según el Banco Central, en el último año los préstamos personales se expandieron a una tasa del 53% en el último año.

"En el segmento de crédito prendarios en pesos se mantuvo una tendencia creciente, al acumular **un aumento de 64% interanual**", destacó el BCRA en su último informe monetario.

### **Mirando octubre**

Al contrario de lo que intuían los propios funcionarios del Palacio de Hacienda hasta algunas semanas atrás, ahora son ellos mismos los más entusiastas en propagar que **la situación económica puede servirle a Cambiemos** para las generales de octubre.

Los últimos datos sobre ventas de autos (nuevos y usados), motos y de la construcción - sumado a una **generosa recaudación de IVA**, que superó por 10 puntos a la inflación interanual- pintaron un panorama distinto al analizar la marcha de la economía.

A esas mejores perspectivas, en las últimas horas se añadió una inflación de julio (1,7%), varias décimas **por debajo a lo que aguardaban las consultoras** de la City.

Dujovne está convencido de que, además de promisorios números sobre la actividad, sus argumentos sobre el "**broteverdismo**" son confiables y sólidos. A saber:

- A diferencia de lo ocurrido en el año 2013, las buenas ventas de 0 kilómetro en este 2017 se sustentan en un **mercado auténtico**, basado en precios competitivos por la mala performance en Brasil y la reaparición del crédito accesible. El volumen de ventas podría alcanzar las 900 mil unidades contra un millón de hace cuatro años. Pero en aquel momento fue **a costa de un subsidio** implícito en el valor del dólar "oficial" (en el marco del denominado cepo cambiario), que disparó las ventas de autos de lujo importados a precios irrisorios.
- Durante el kirchnerismo, argumenta un funcionario clave del equipo económico, la actividad era traccionada por el consumo de **bienes "no durables"**, algunos de ellos gustos efímeros. En cambio, ahora, siempre según la visión oficial, existe un traslado de "no durables" a "durables". Y ahí es cuando en Hacienda vuelven a plantear las estadísticas sobre créditos hipotecarios y del mercado inmobiliario.
- El consumo de durables en el gobierno anterior tuvo un **componente "defensivo"**, porque ante la prohibición de ahorrar en dólares, mucha gente compraba bienes con la lógica de la preservación de su capital.
- A diferencia de lo que sucedió en los últimos años, continúa, existe una **mayor oferta de bienes durables**, lo que alimenta la competencia en esos segmentos.
- También ilusiona la "**explosión**" del sector rural, que tracciona a otros. Y dan un ejemplo que acaba de divulgar el INDEC: la facturación por la venta de maquinarias

agrícolas creció 93% durante el segundo trimestre del año en relación a igual período de 2016.

Claro que el gran desafío es que estos cambios se transformen en votos a pesar de las caídas que se constatan en la canasta alimenticia. Como contrapartida a lo que plantean en el equipo económico, el consumo de alimentos, que tiene una **ponderación alta en los presupuestos familiares** de los sectores medios y bajos, **cayó un 2,5% en junio**, según datos del INDEC.

En paralelo, según la Coordinadora de las Industrias de Productos Alimenticios (COPAL), el índice de producción de la industria de alimentos y bebidas mostró **una caída del 0,5%** en el primer semestre respecto del mismo período anterior.

Pero en el equipo económico la consigna es mantener el optimismo: "Que la gente compre menos en los supermercados **no significa que la situación haya empeorado**. Es un problema de los súper, que deberían estrechar sus márgenes de rentabilidad para atraer a los clientes que perdieron", subraya el funcionario del equipo de Dujovne, en diálogo con iProfesional.

Por otra parte, en Hipólito Yrigoyen 250 descreen que la súbita **alza del tipo de cambio** impacte negativamente en ese "broteverdismo". Consideran que se trata de movimientos espasmódicos ligados al período preelectoral, que se aliviarán no bien pasen las elecciones.

Fuente: <http://www.iprofesional.com/notas/254119-elecciones-consumo-hipotecarios-La-apuesta-del-macrismo-que-en-esta-eleccion-se-pase-del-voto-shopping-al-voto-hipotecario>