

ToribioAchával

INFORME MENSUAL



- AGOSTO 2022 -

Los cambios en el Ministerio de Economía concentraron la atención de los agentes económicos durante el mes de julio de 2022. En efecto, la renuncia de Martín Guzmán, la asunción y posterior renuncia de Silvina Batakis y el nombramiento de Sergio Massa fueron los hitos más destacados del mes en cuestión.

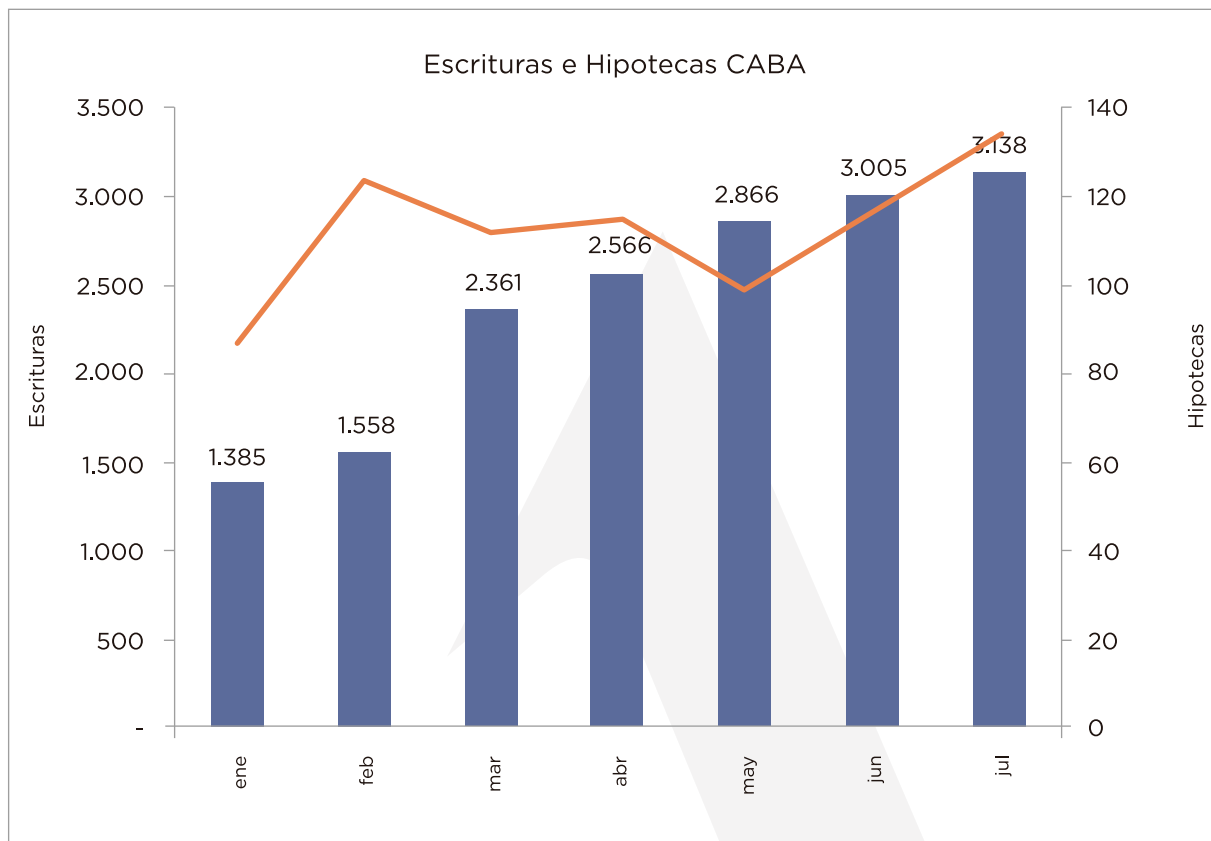
Esta situación no resultó gratis para la economía la cual generó presiones inflacionarias adicionales y un aumento de la brecha cambiaria. Es así como, las cotizaciones de los dólares financieros y libres, que ya habían comenzado a aumentar hacia fines de junio pasado, observaron un salto de más del 20% mientras que el índice de inflación IPC marcó el pico más elevado del año (7,4%). También, los acontecimientos obligaron al BCRA a aumentar la tasa de política monetaria, actualmente a 69,5% (96,8% TEA).

En este contexto, se espera que las nuevas autoridades del Ministerio de Economía pongan en práctica un plan económico que logre bajar las expectativas inflacionarias, reduzca la brecha cambiaria y disminuya el déficit fiscal con el objetivo puesto en lograr la estabilidad de la economía.

PRINCIPALES INDICADORES

DEMANDA:

El incremento en los tipos de cambio y los cambios de ministros parecen no haber afectado por el momento al mercado inmobiliario residencial. Es así como, el mes de julio registró el mayor volumen de ventas mensual del corriente año marcando un incremento del 4,47% en comparación con el mes anterior y del 27,72% frente al mismo período del año 2021.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

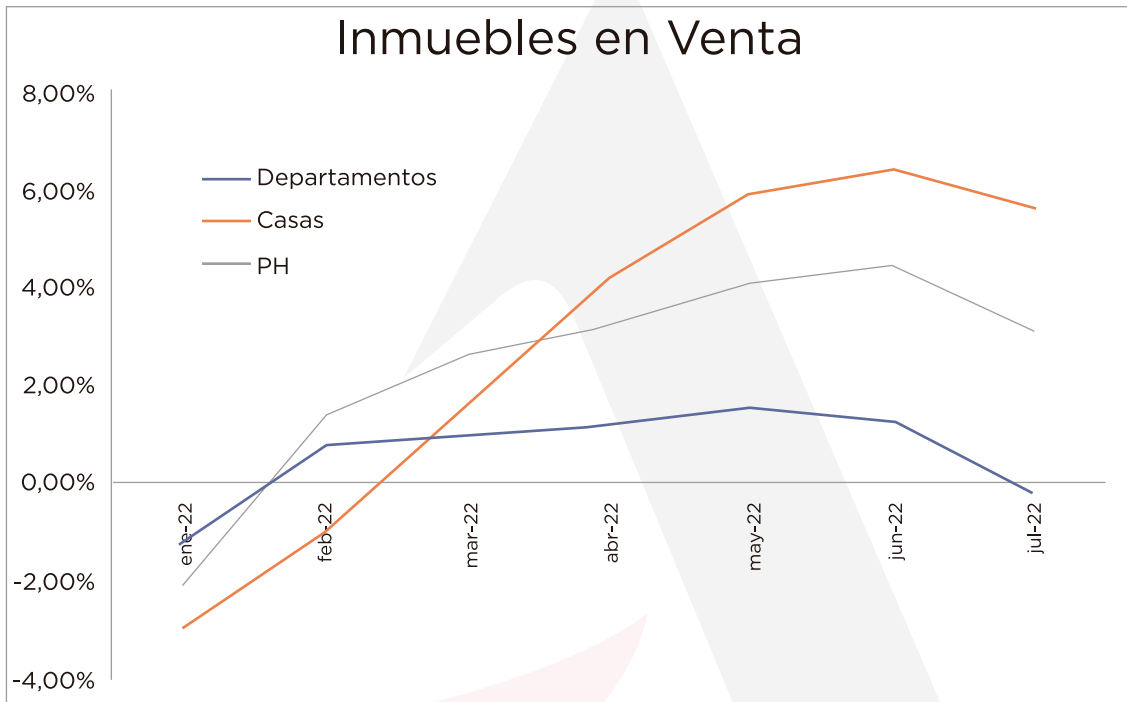
También, se observaron incrementos en las cantidades de créditos hipotecarios, pero el mercado sigue sin despegar. Con 133 hipotecas mensuales, el aumento fue del 13,67% en relación al mes de junio del corriente. De todas formas, los primeros siete meses del año (787 hipotecas) son los más bajos desde el año 2009 si extraemos de la muestra al año 2020.

OFERTA

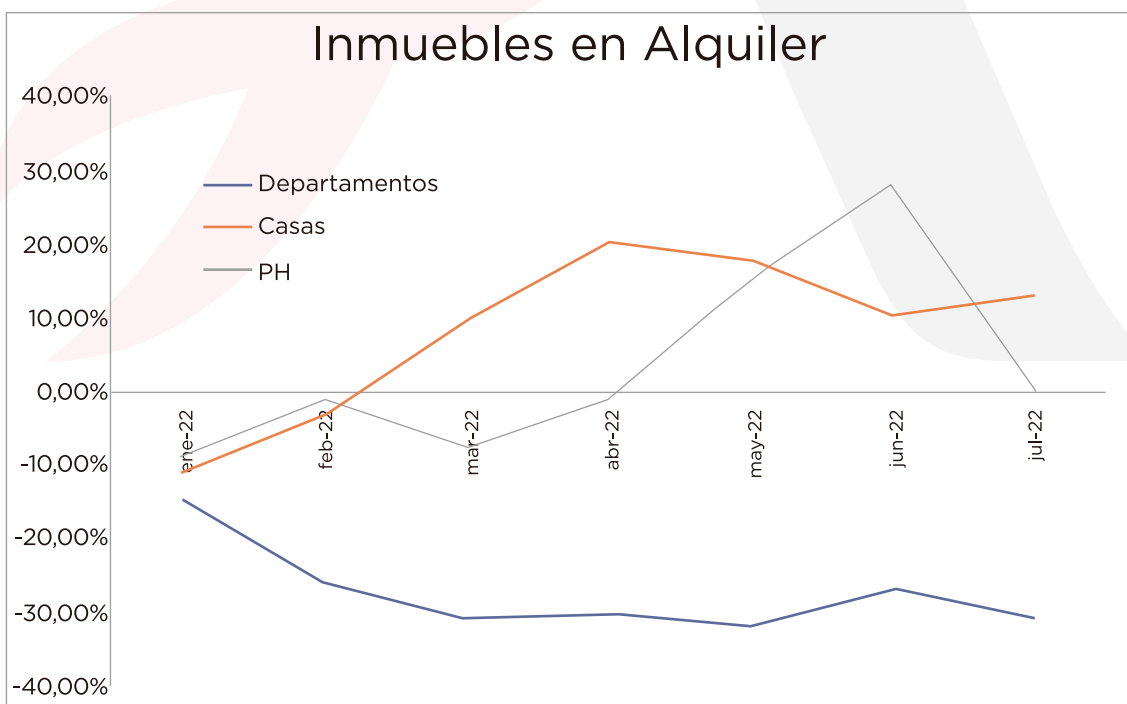
CANTIDADES:

A julio de 2022 se observa una leve reducción de los inmuebles residenciales ofrecidos en venta en la Ciudad de Buenos Aires frente al mes anterior. La tipología “Departamentos” muestra una caída del 1,42%, en “Casas” la disminución es apenas el 0,75% y en “PH” lo hace en el 1,27%.

No obstante, si el análisis se realiza tomando como base el período dic-21, los resultados muestran disparidad en los movimientos de cada una de las tipologías que forman parte del estudio. Por un lado, para “Departamentos” se verifica una muy leve disminución cercana al 0,20% y por el otro lado, “Casas y PH” experimentan un incremento del 5,52% y 3,12% respectivamente.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP. BASE 100 = DIC-21



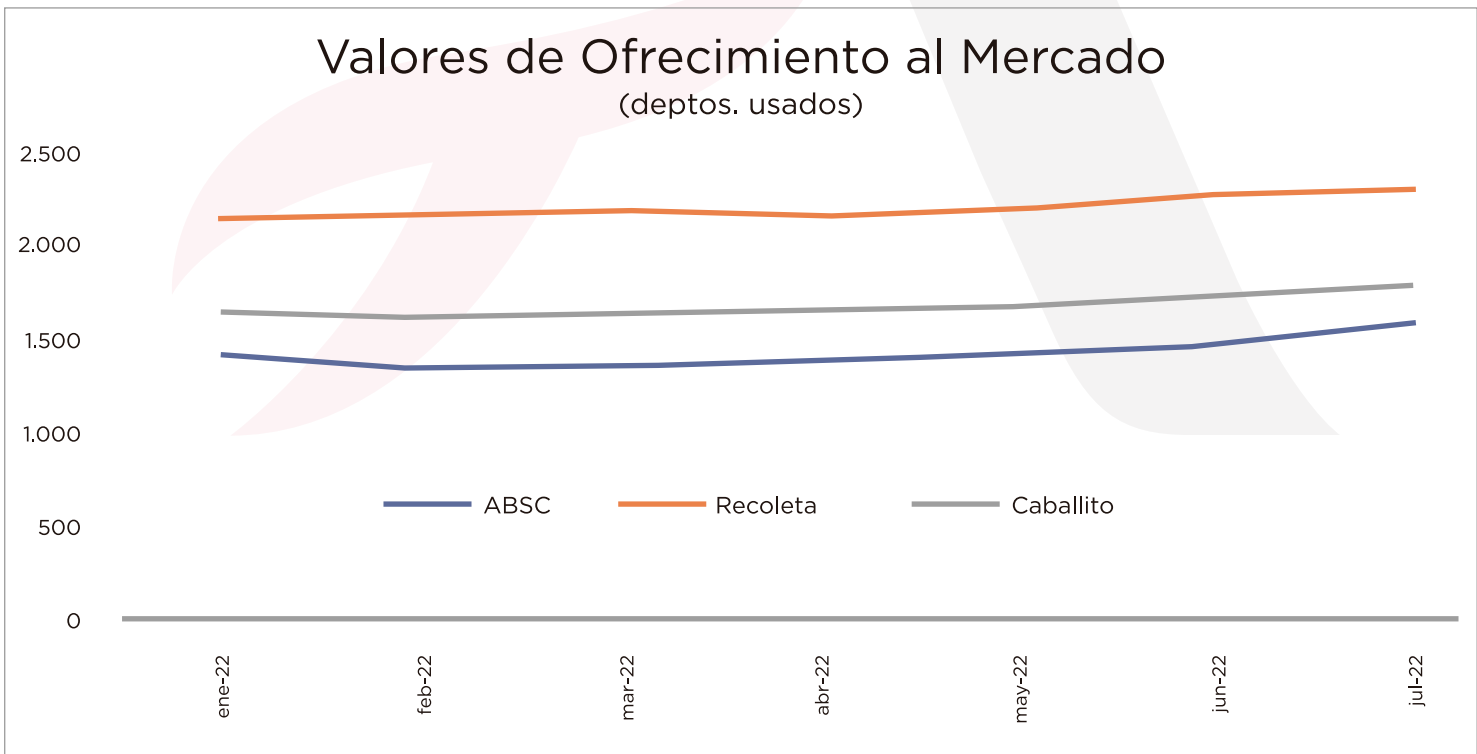
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP. BASE 100 = DIC-21

El mercado de inmuebles residenciales en alquiler es uno de los que muestra mayor dinamismo en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. La mayor escasez de productos se observa en “Departamentos” en el cual, la disminución en las cantidades ofertadas fue del 5,63% frente al mes pasado y del más del 30% en comparación con el mes de dic-21.

En la tipología “Casas”, las cantidades ofertadas se han incrementado en las dos mediciones: 2,55% frente a jun-22 y 13,31% con el mes de dic-21, mientras que la tipología “PH” observa un leve incremento del 0,41% en referencia al mes anterior y una fuerte caída de más del 21% con respecto al último mes del año 2021.

VALORES DE OFRECIMIENTO AL MERCADO

Los últimos incrementos en el tipo de cambio no han impactado en los valores de los inmuebles ofrecidos al mercado. Luego de tocar valores mínimos a comienzo del corriente año, las tres zonas de la ciudad relevadas mantienen una tendencia estable, con leves recuperaciones en los valores.



FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

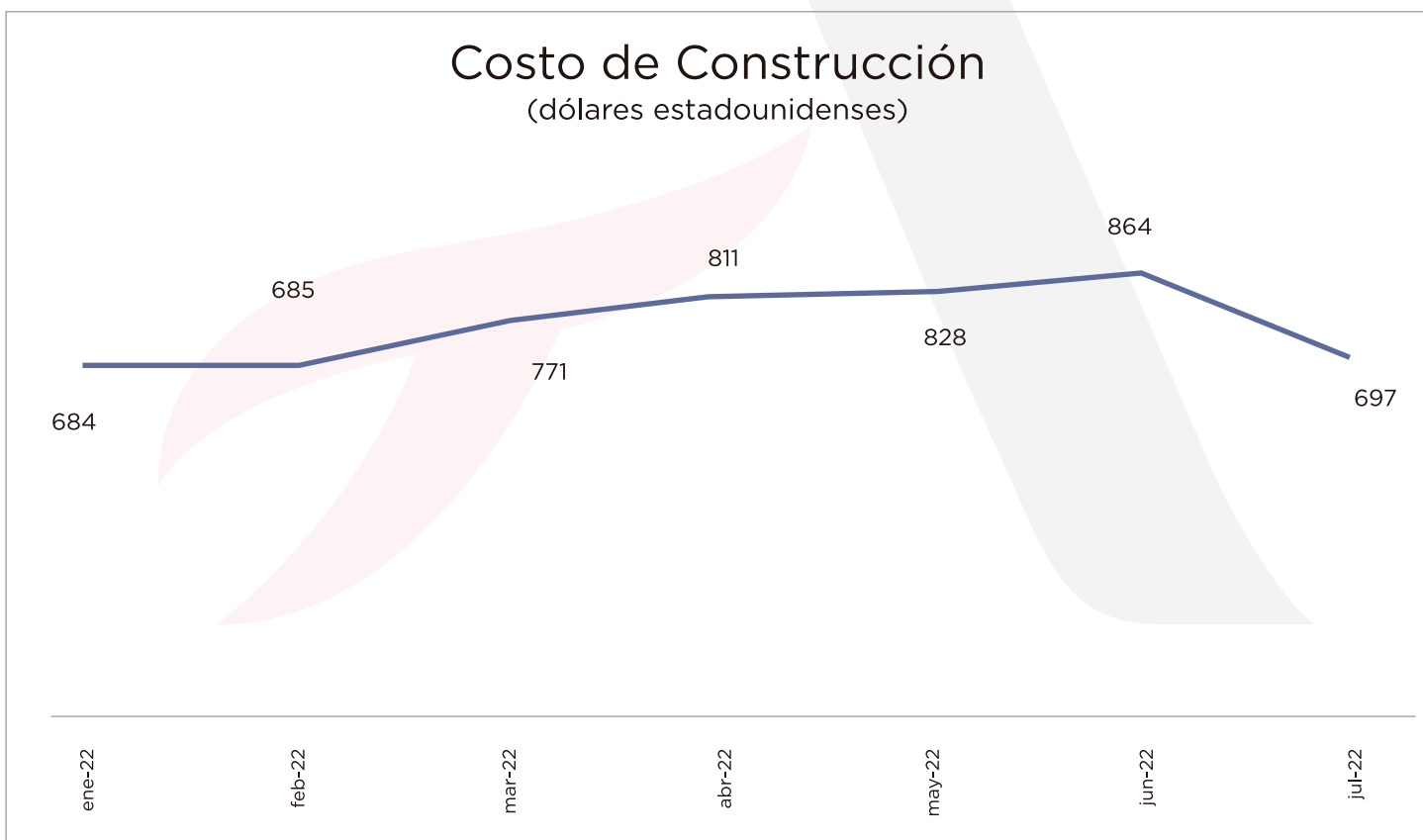
No obstante, los valores de los inmuebles, exponen caídas de más del 30% desde los máximos relevados durante el año 2018, observándose aún, gran cantidad de inmuebles con valores entre el 25% al 30% por arriba de los precios de cierre.

CONSTRUCCIÓN

COSTOS:

El mes de julio se caracterizó por el incremento en el tipo de cambio cuya tasa resultó ser mayor al incremento de los costos de construcción medidos en moneda doméstica. De esta manera, se observa la primera disminución de los costos de construcción en dólares del corriente año quedando en niveles muy similares a los evidenciados en los meses de enero y febrero del 2022.

Costo de Construcción
(dólares estadounidenses)

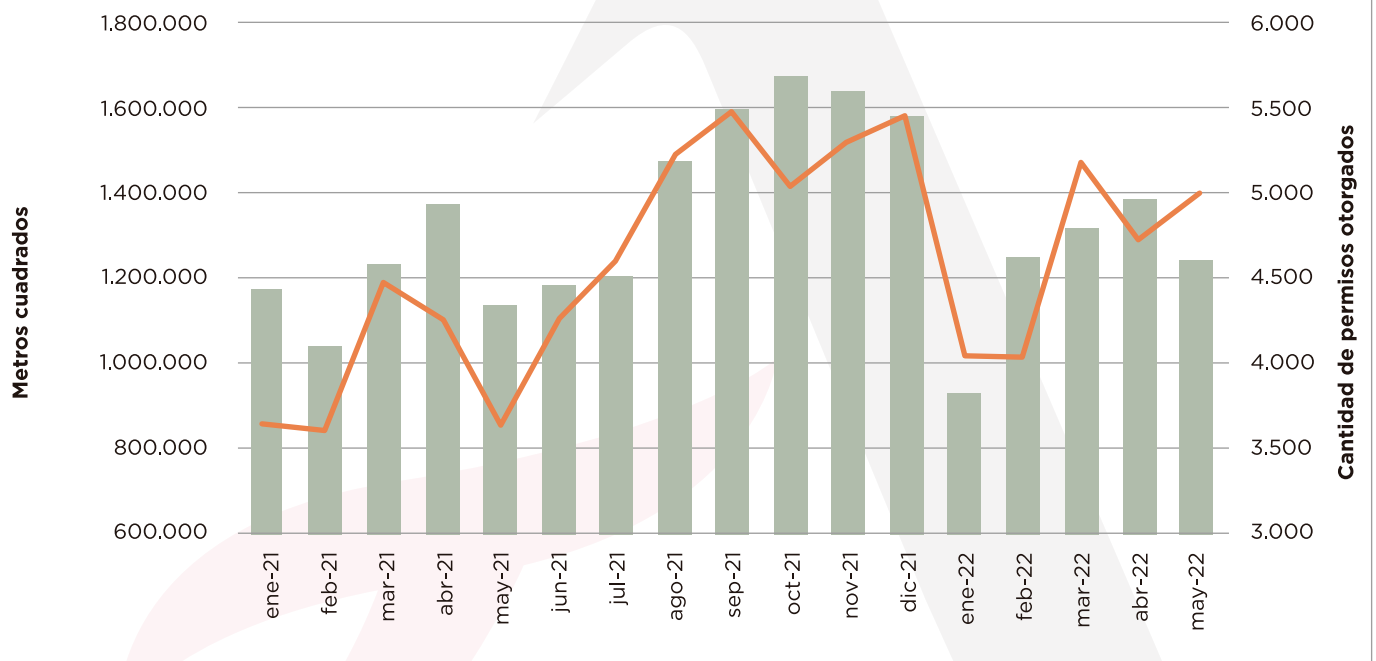


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE DE CLARÍN ARQUITECTURA VIVIENDA EN ALTURA

ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

En junio de 2022 (último período publicado) el Indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) muestra un ascenso de 7,2% respecto a igual mes de 2021. El acumulado de los seis primeros meses de 2022 del índice serie original presenta una suba de 6,5% respecto a igual período de 2021.

Superficie autorizada por los permisos de edificación, en metros cuadrados, y cantidad de permisos otorgados. Enero 2021 - Mayo 2022.



FUENTE: INDICADORES DE COYUNTURA DE LA ACT. DE LA CONSTRUCCIÓN JUN-22

La superficie a construir, autorizada por los permisos de edificación otorgados para la ejecución de obras privadas en una nómina representativa de 176 municipios, registró en mayo de 2022 una suba de 9,4% con respecto al mismo mes del año anterior.

La superficie autorizada acumulada durante los cinco primeros meses de 2022 en su conjunto registró un ascenso de 2,7% con respecto al mismo período del año anterior.