

ToribioAchával

INFORME MENSUAL



- SEPTIEMBRE 2022 -

La atención durante el mes de agosto se concentró en la asunción de Sergio Massa en el ministerio de Economía de la Nación y en la definición de las medidas económicas, como así también, el nombramiento del secretario de Programación Económica.

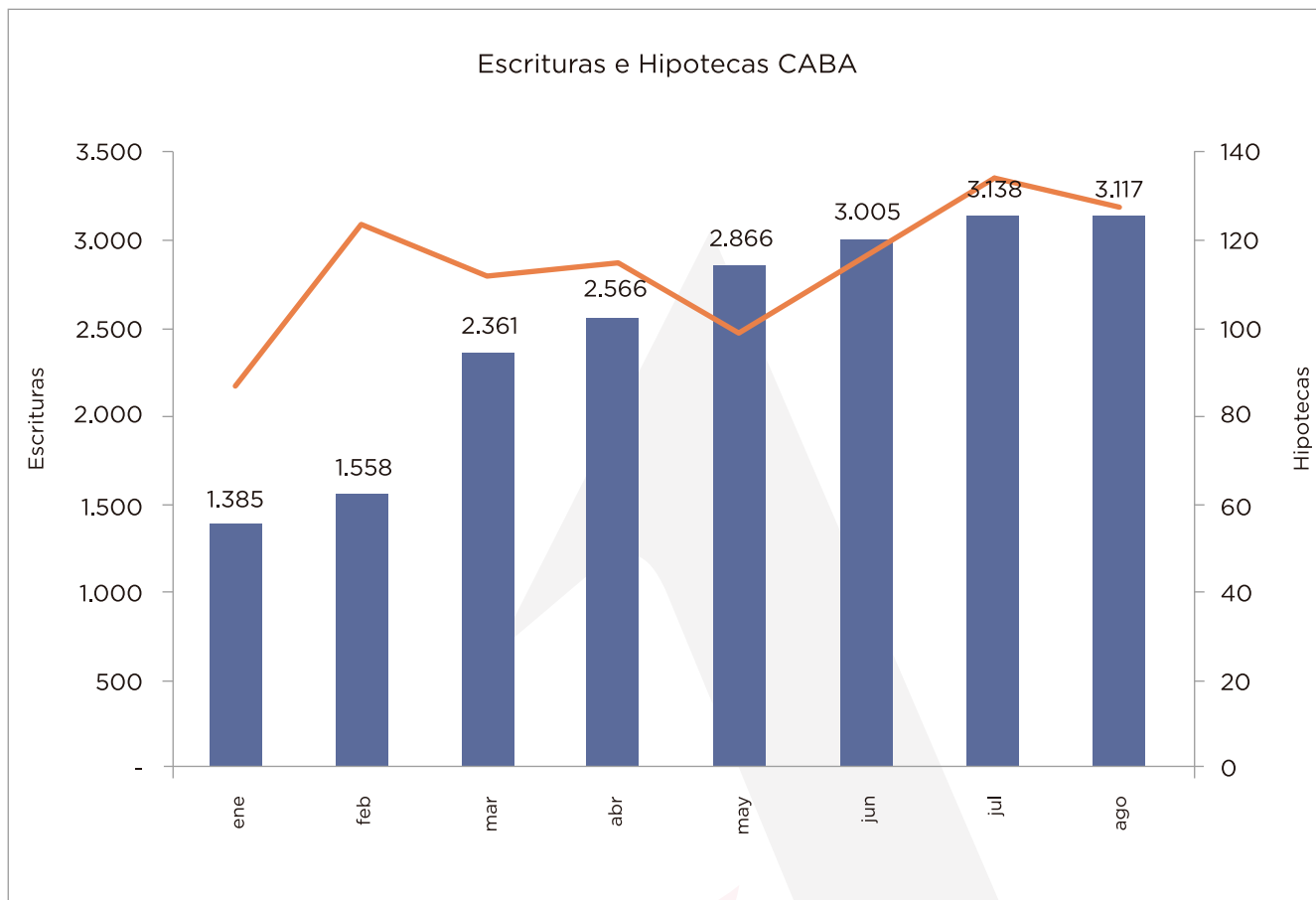
Las primeras acciones del ministro tendieron a consolidar los acuerdos establecidos dentro del marco de entendimiento comprometido con el FMI; en ese sentido, se destaca la reafirmación de las pautas de déficit fiscal vía recorte de gastos (reducción de subsidios en tarifas de energía), elevación de las tasas de interés, aumento de ingresos (adelanto de ganancias), incremento de la presión tributaria (revalúo inmobiliario) y fortalecimiento del nivel de reserva del BCRA (vía créditos con organismos internacionales y adelantamiento de exportaciones).

Los efectos de estas medidas, en principio, lograron calmar el mercado de cambio; los dólares financieros tuvieron una reducción cercana al 14% mientras que el dólar libre lo hizo alrededor del 16%. En cambio, no logró reducir las expectativas inflacionarias; en efecto, el índice de inflación de agosto de acuerdo con la medición del INDEC fue del 7%, acumulando en los primeros ocho meses del corriente año un incremento del 56,4% y dejando la variación interanual en el 78,5%.

PRINCIPALES INDICADORES

DEMANDA:

Durante el mes de agosto las operaciones de compra venta de inmuebles evidenciaron cifras similares a la de los meses anteriores consolidándose en niveles por arriba de las 3.000 escrituras mensuales; aunque en Agosto las ventas estuvieron el 0,67% por debajo de Julio, en comparación con el mismo período del año anterior, se observa un incremento del 23,79%.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

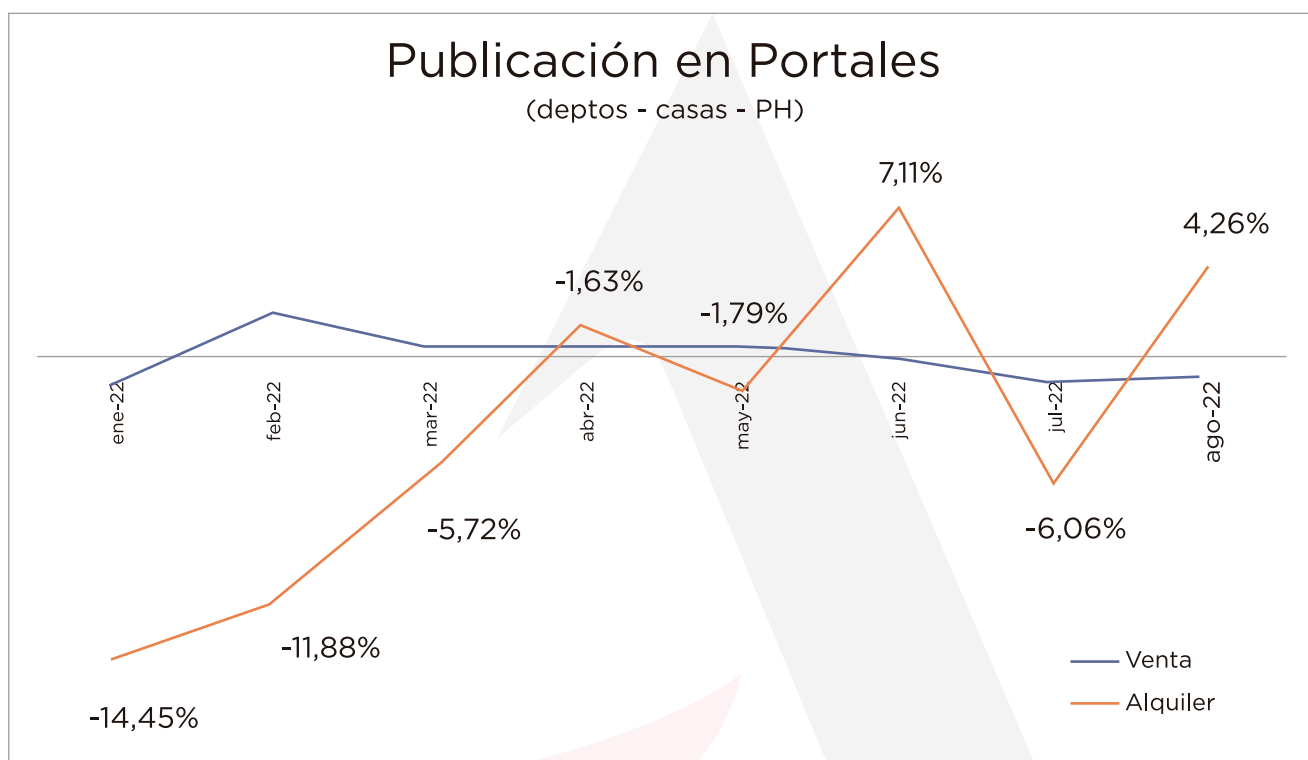
En cuanto al mercado hipotecario, la caída frente al mes de Julio fue del 4,75% mientras que, con agosto del 2021, los créditos hipotecarios crecieron el 15,45%.

OFERTA

CANTIDADES:

En los primeros ocho meses del año la cantidad de publicaciones, en los principales portales inmobiliarios, de inmuebles residenciales en venta muestran cierta estabilidad observándose apenas una caída del 0,02% frente al mismo mes del año anterior.

En el análisis desagregado, la tipología “Departamentos” disminuyó el 0,76% mientras que la tipología “Casas” aumentó el 7,26% y “PH” lo hizo en el mismo sentido con un incremento de los productos ofertados en venta en el 4,64%.



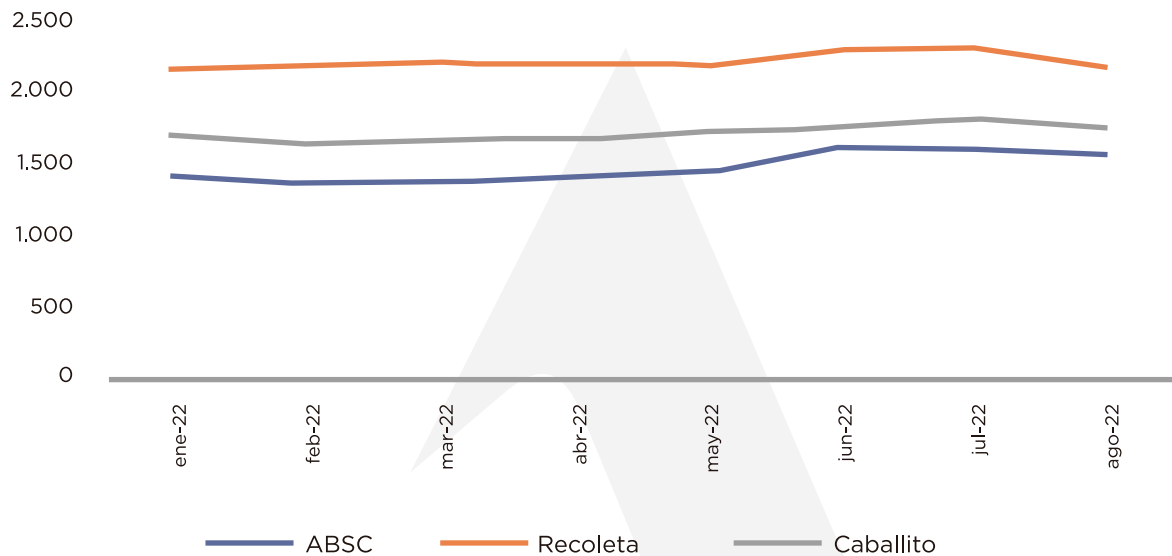
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

En cambio, la publicación de inmuebles residenciales en alquiler el panorama es bastante distinto a los de venta. En la medición general, la oferta de viviendas en alquiler se redujo casi el 38%, destacándose los “Departamentos” que cayeron el 40%. Por el lado de “Casas” y “PH” las disminuciones son del 6,41% y del 12,20% respectivamente.

VALORES DE OFRECIMIENTO AL MERCADO

Los valores de inmuebles residenciales en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires continúan estabilizados, si bien en el último período (agosto) se observa una leve disminución frente al período anterior.

Valores de Ofrecimiento al Mercado (deptos. usados)



FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

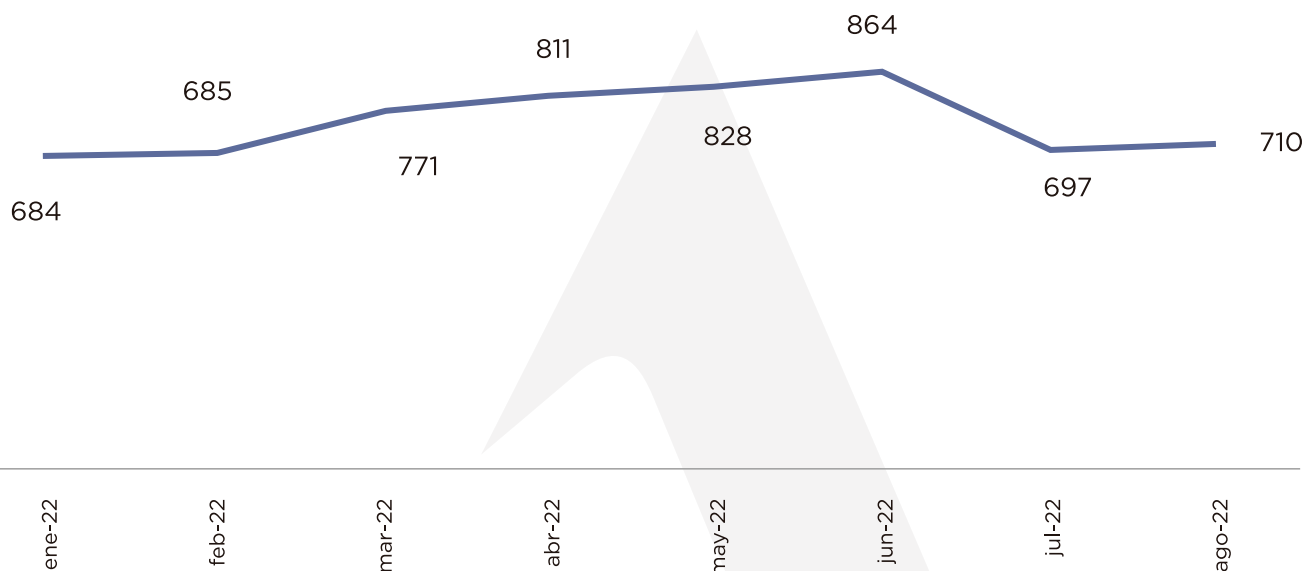
Al analizar los valores de ofrecimiento en venta, continúa observándose que persiste aún una gran cantidad de inmuebles con valores muy por encima de los precios de cierre. Entendemos que dicha situación es la que está demorando el incremento de la actividad de compra-venta.

CONSTRUCCIÓN

COSTOS:

A diferencia del mes anterior, durante agosto la tasa de incremento de los costos en construcción medidos en pesos argentinos fue superior al aumento de los tipos de cambio dando como resultado un incremento de los costos en dólares.

Costo de Construcción (dólares estadounidenses)



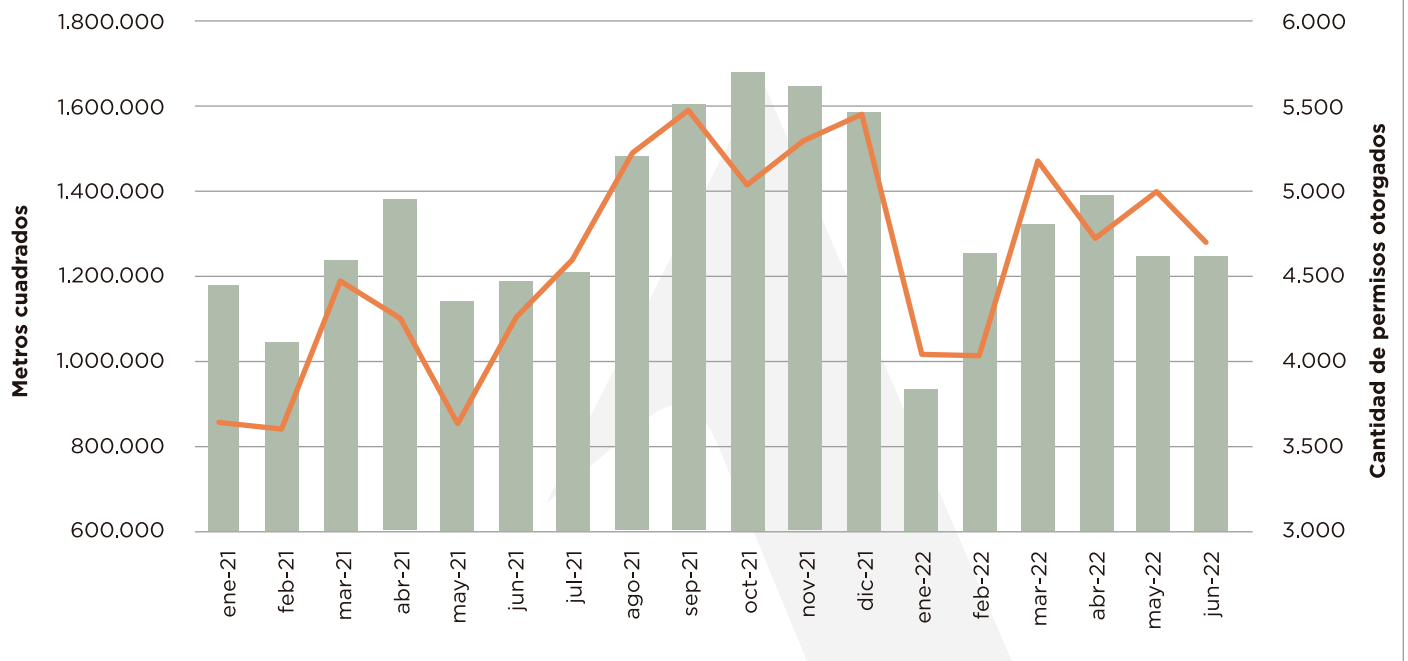
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE DE CLARÍN ARQUITECTURA VIVIENDA EN ALTURA

En líneas generales, se observa cierta estabilidad en los costos de construcción computados en dólares; la variación de costos en dólares estadounidenses fue del 1,84% en comparación con el mes de julio del corriente y del 1,53% frente al mes de agosto del año pasado.

ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

En julio de 2022 el Indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) muestra un ascenso de 5,2% respecto a igual mes de 2021. El acumulado de los siete meses de 2022 del índice serie original presenta una suba de 6,3% respecto a igual período de 2021.

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



FUENTE: INDICADORES DE COYUNTURA DE LA ACT. DE LA CONSTRUCCIÓN

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 junio de 2022 una suba de 4,0% con respecto al mismo mes del año anterior. La superficie autorizada acumulada durante los seis primeros meses de 2022 en su conjunto, registró un ascenso de 2,9% con respecto al mismo período del año anterior.