ToribioAchával

INFORME MENSUAL

- OCTUBRE 2022 -

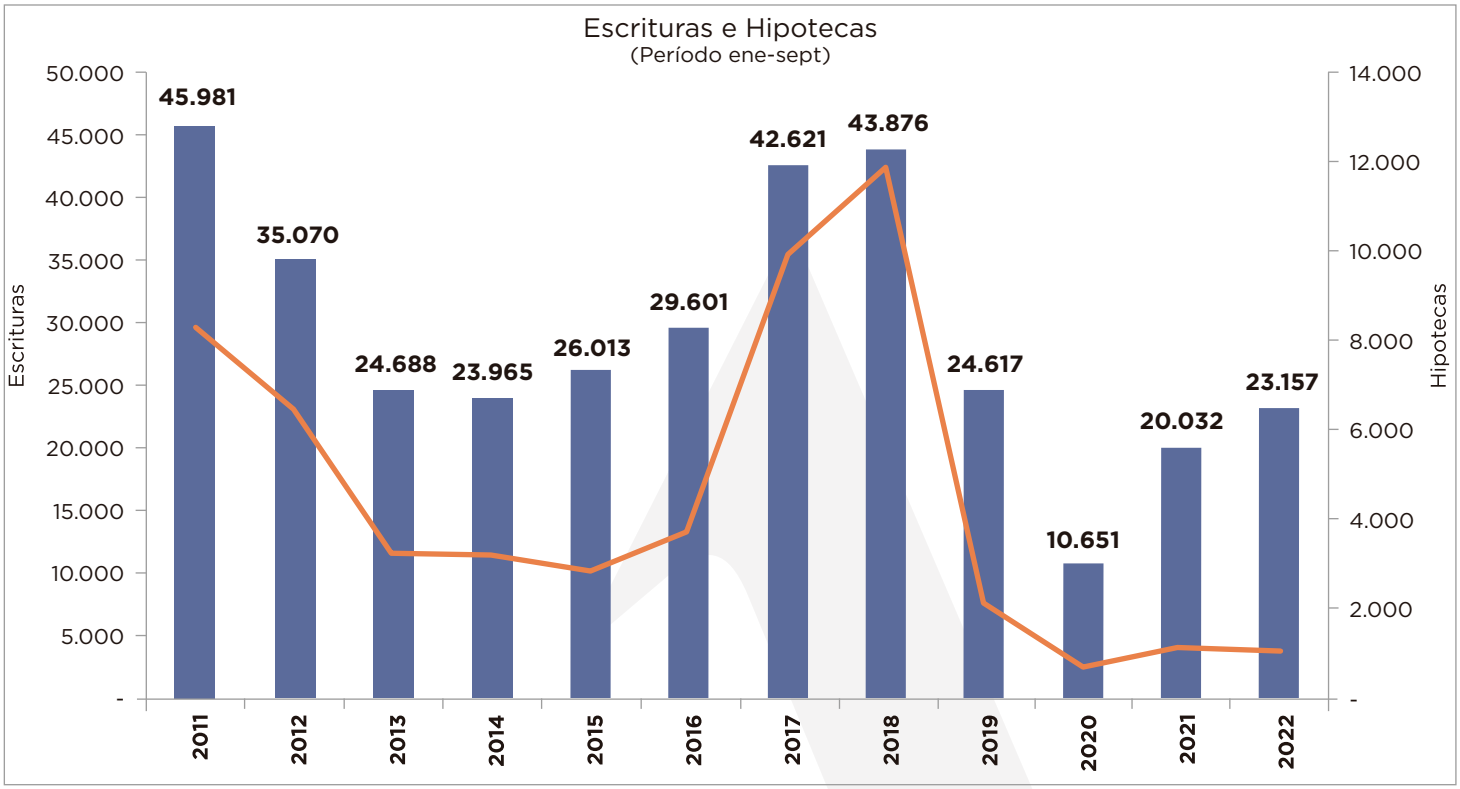
Toda la atención del mes de septiembre la acaparó el denominado "dólar soja". En efecto, la puesta en marcha del "Programa de Incremento Exportador" que se implementó con el objetivo de estimular la liquidación de exportaciones proveniente del complejo sojero superó las expectativas originales del plan. Así es como al 30 de septiembre, el volumen alcanzado por la liquidación de divisas ascendía a u$s 8.120 muy por encima de los u$s 5.000 millones que se esperaban.

Con esta medida, además de calmar las expectativas de devaluación, el gobierno argentino logró mejorar el nivel de reservas del Banco Central y cumplir con las metas fiscales acordadas en el Programa de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional.

PRINCIPALES INDICADORES

DEMANDA:

Durante el mes de septiembre se inscribieron 3.161 escrituras de compra-venta resultando ser el período del corriente con mayor cantidad de escrituras como así también el indicador más elevado de los últimos 12 meses. Asimismo, frente al mes pasado el incremento fue del 1,41%.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

En ese sentido, es de destacar que la actividad va tomando el impulso perdido durante el año 2020 (pandemia) superando al año pasado y acercándose a los niveles de los períodos 2013/14/15 y 19.

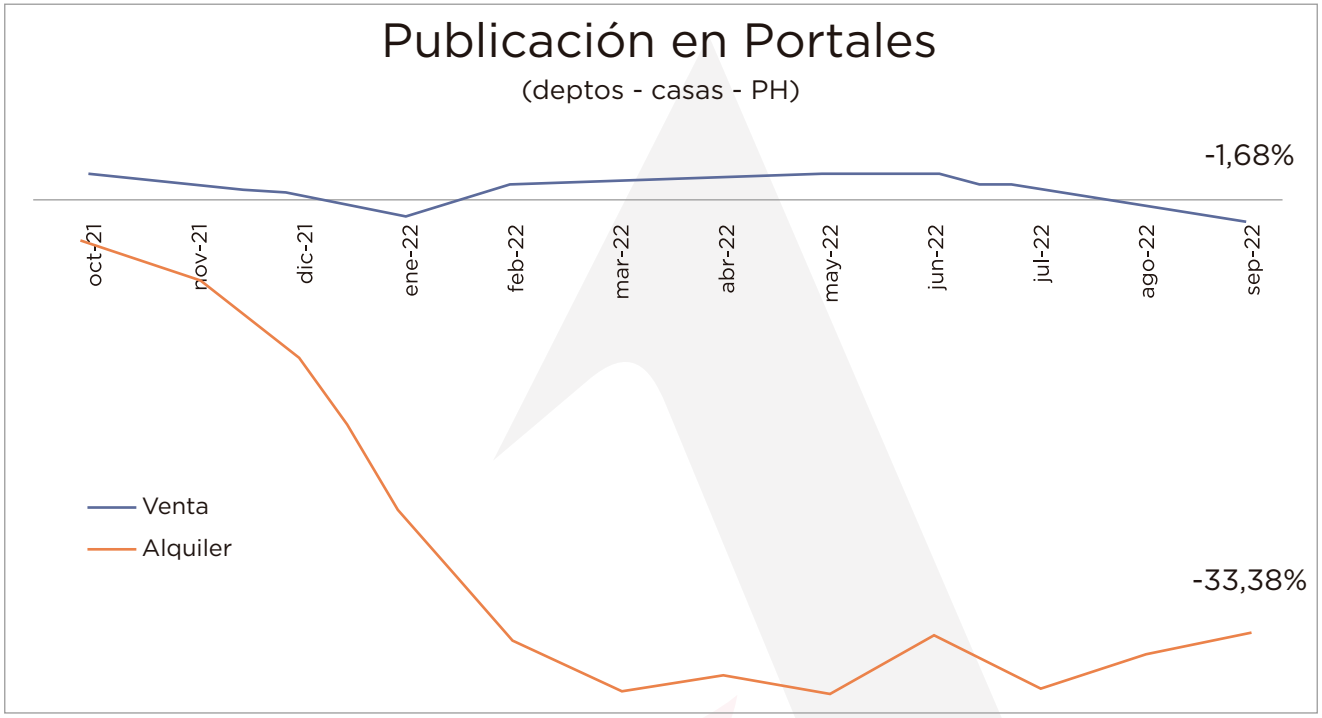
A su vez, la actividad crediticia para la financiación de compra de viviendas parece no encontrar piso; el período ene-sept. del corriente año, con 1.032 créditos hipotecarios otorgados, resulta ser el más bajo de la muestra (sacando del análisis el año de la pandemia).

OFERTA

CANTIDADES:

La oferta de inmuebles residenciales en venta dentro de la Ciudad de Buenos Aires continua mostrando elevados índices de ofrecimiento, pero en los últimos 12 meses lo hace a niveles estables. No obstante, a septiembre del corriente la oferta de este tipo de producto evidenció una baja del 1,68% en comparación con el mismo mes del año anterior.

En el análisis desagregado, las tipologías “Casas y PH” observan incrementos del 6,01% y 2,92% respectivamente, mientras que la tipología “Departamentos”, la cual explica casi el 87% de los avisos, descendió el 2,49%.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

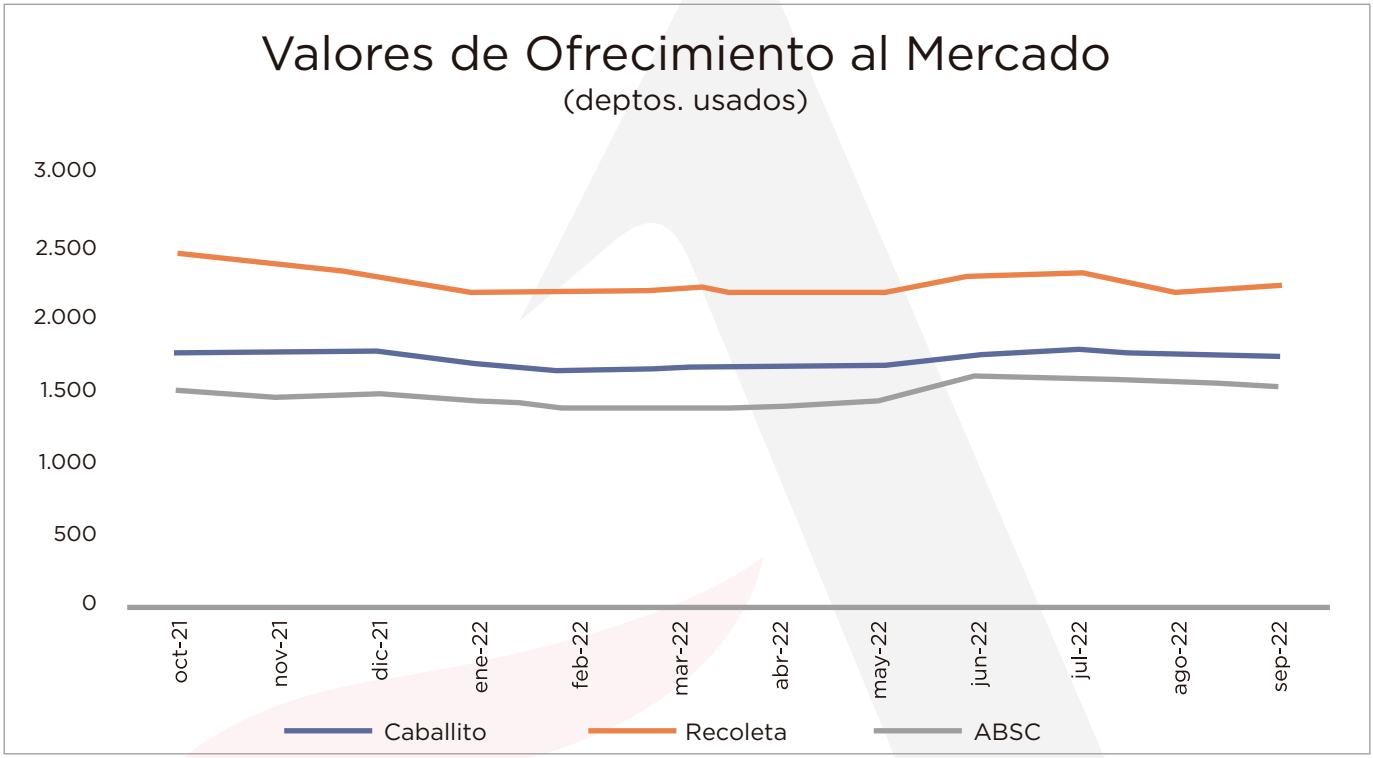
Al analizar el comportamiento de los inmuebles residenciales ofrecidos en alquiler, el panorama es completamente diferente. Si bien se observa una leve mejoría, en el último año la oferta a disminuido un poco más del 33%.

La oferta de “Departamentos” en alquiler ha descendido en un año el 35,07%; por el lado de la tipología “PH” también se observa una disminución en la cantidad de avisos en un poco más del 10% ; por último, “Casas” evidencia un incremento cercano al 1%.

VALORES DE OFRECIMIENTO AL MERCADO

Los valores de los inmuebles residenciales en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires han dejado de caer en los primeros nueves meses del año luego de dos años de evidenciar disminuciones en los niveles de cotización.

En paralelo con la estabilidad en el tipo de cambio, como así también, con una tasa de devaluación del peso por debajo de la inflación, se observa que los valores permanecieron con cierta estabilidad después de haber caído hacia fin de año pasado y principio del corriente.



FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

Tal como venimos comentando, no podemos afirmar que esta estabilidad en los valores de los inmuebles esté marcando un freno en la caída de precios; ante un escenario como el actual, con reducción en la demanda de inmuebles y con fuertes dudas sobre el escenario económico, cualquier salto en la cotización del dólar produciría cambios sustantivos en los niveles de precios actuales.

Al analizar los valores de cierre frente a los de ofrecimiento al mercado encontramos que en tres de las cinco zonas analizadas en esta oportunidad, la diferencia entre ambos se ubica por arriba del 20% (Caballito, Palermo y P. Chico).

Barrio	Valores Promedio (u$s/m2)		
	Mercado	Cierre	Cierre vs. Mercado
Caballito	**2.343,99**	**1.869,16**	**-20,26%**
Palermo	**2.606,16**	**2.185,48**	**-16,14%**
Palermo Chico	**3.736,19**	**2.986,57**	**-20,06%**
Recoleta	**2.766,24**	**2.531,49**	**-8,49%**
Retiro	**2.749,77**	**2.567,60**	**-6,63%**

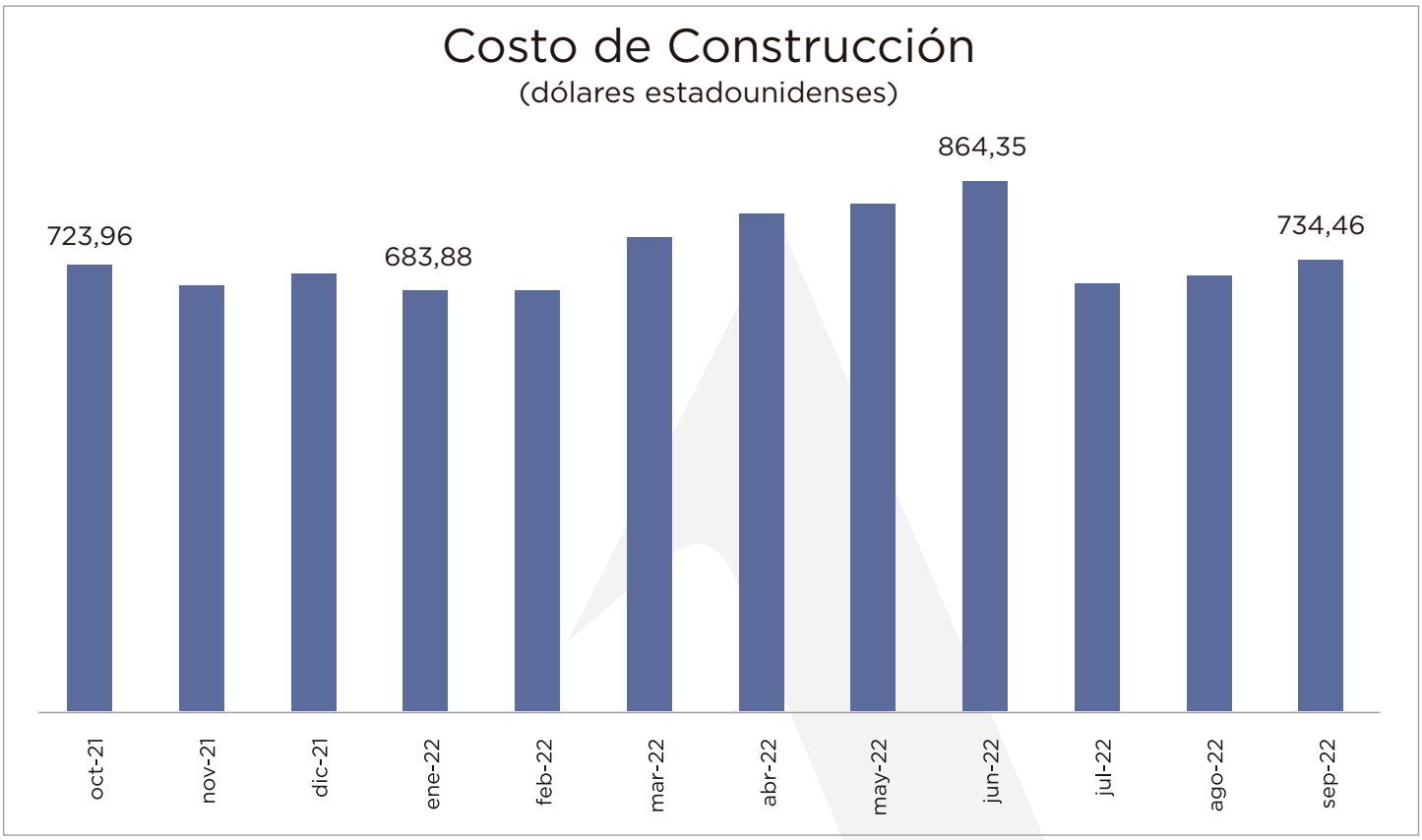
FUENTE: DIVISIÓN CONSULTORÍA SOBRE LA BASE DE OPERACIONES DE VENTA EFECTIVAMENTE CONCRETADAS.

Por el contrario, en los barrios de Recoleta y Retiro la diferencia entre ambos valores se ha ido acortando llegando a niveles que tienen que ver con la dinámica de un mercado que tiende a normalizarse poco a poco.

CONSTRUCCIÓN

COSTOS:

La carrera entre las variables dólar e inflación tiene final abierto; al analizar los costos de construcción medidos en dólares, a un año vista, queda en evidencia las oscilaciones que esta carrera produce en los costos lo que genera incertidumbre a la hora de estimar resultados económicos de proyectos de inversión inmobiliarios.



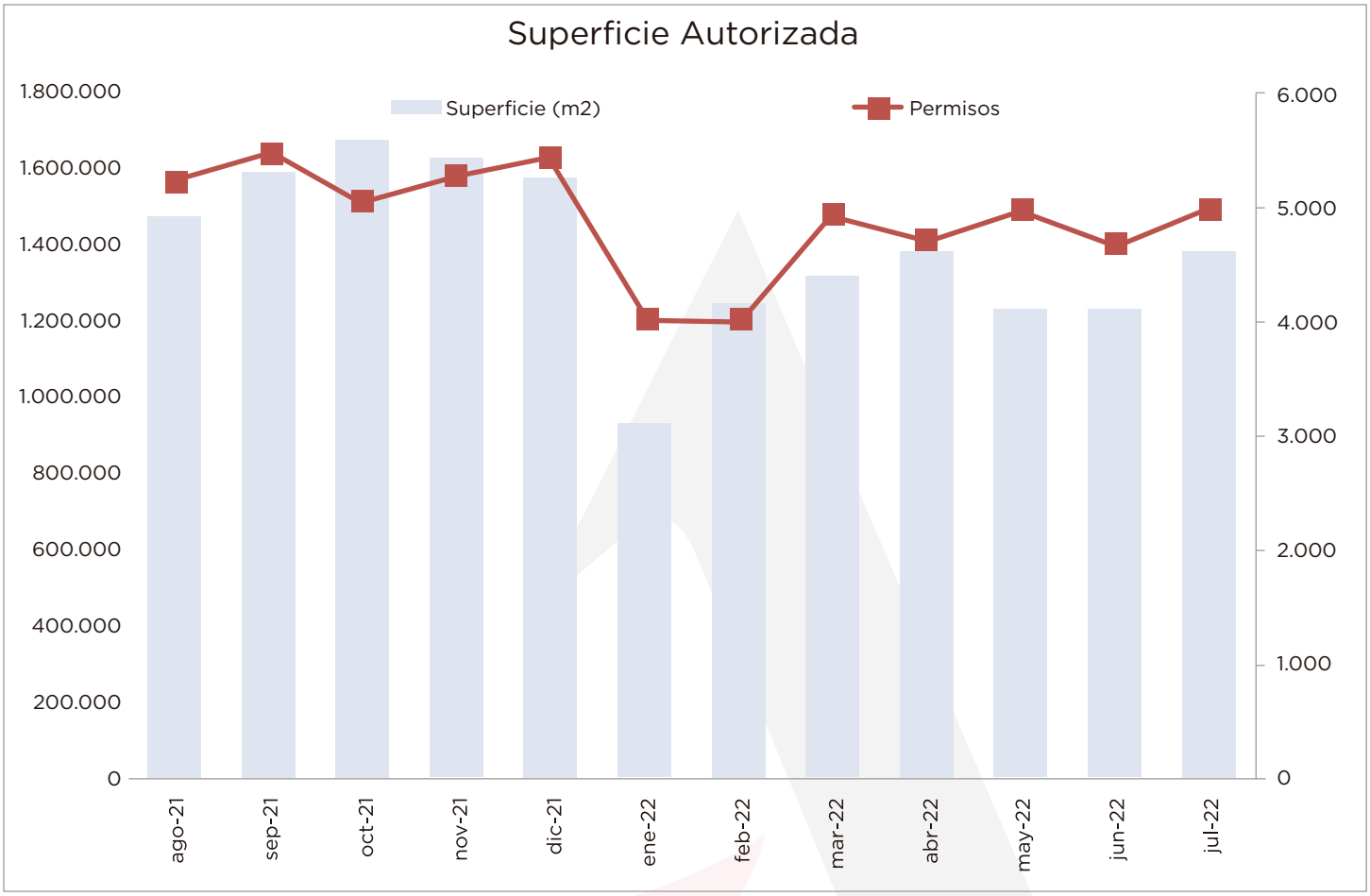
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE DE CLARÍN ARQUITECTURA VIVIENDA EN ALTURA

Si bien, la evolución de los costos en los últimos 12 meses muestra un incremento de sólo el 1,45%, en el período comprendido entre oct-21 y ene-22 éstos sufren una baja del 5,53% para luego subir el 26,39% (jun-22) y desde ese pico volver a descender el 15%.

No se puede dejar de soslayar que, en un país como Argentina con necesidad de recaudar dólares y además con profundos desequilibrios en las principales variables macroeconómicas, cualquier plan de estabilización debería incluir un incremento del dólar y una baja de la inflación situación que generaría un descenso en los costos de construcción medidos en dólares.

ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

En el último informe del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) elaborado por el INDEC y publicado en Agosto de 2022, muestra que la actividad se incrementó el 7,3% respecto a igual mes de 2021. El acumulado de los ocho meses del corriente año del índice presenta una suba de 6,4% respecto a igual período de 2021.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE DE ISAC (INDEC)

Asimismo, la superficie a construir autorizada por los permisos de edificación otorgados para la ejecución de obras privadas (176 municipios), registró en julio de 2022 una suba de 14,5% con respecto al mismo mes del año anterior.

De esta forma, la superficie autorizada acumulada durante los siete meses del corriente año en su conjunto, registra un ascenso de 4,6% con respecto al mismo período del año anterior.