

ToribioAchával

INFORME MENSUAL



- NOVIEMBRE 2022 -

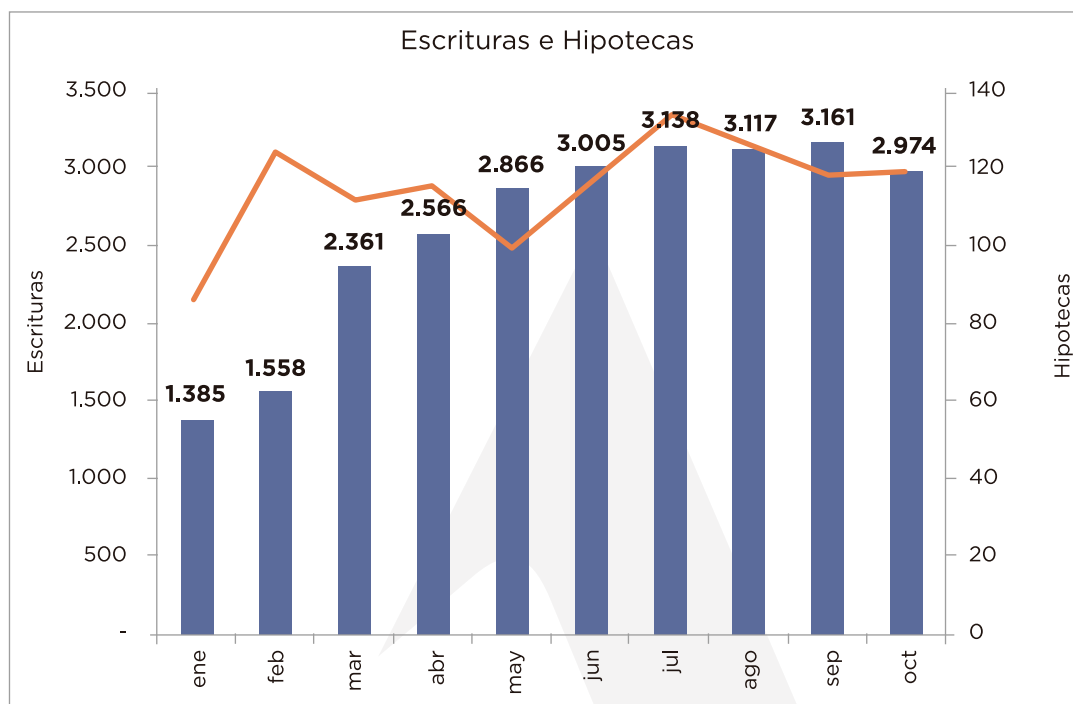
A pesar de los esfuerzos del nuevo equipo en el Ministerio de Economía para contener la inflación, el IPC mostró en oct-22 un aumento del 6,6% acumulando en el año, a nivel nacional, un incremento del 76,6%. Los pronósticos de varias consultoras del mercado estiman que el año terminará con una tasa de inflación anual cercana a los tres dígitos.

En ese sentido, la economía habría alcanzado un máximo en agosto luego de experimentar una fuerte recuperación desde la salida de la pandemia la cual fue perdiendo dinamismo como consecuencia del deterioro de las principales variables económicas. Es así como, los primeros indicadores preliminares de actividad económica difundidos del período septiembre-octubre muestran que el nivel de actividad dejó de crecer y que incluso se habría contraído.

PRINCIPALES INDICADORES

DEMANDA:

Después de cuatro meses en los cuales los niveles de escrituración estaban por arriba de las 3.000 unidades mensuales el mes de octubre marca una disminución en el número de actos de compra venta. La disminución frente al mes anterior fue el 5,92% y, por el contrario, en comparación con el mismo período del año 2021, se observa un incremento de la actividad del 15,54%.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

Como no era para festejar o augurar un cambio en la tendencia del mercado inmobiliario cuando las escrituras crecían por arriba de los 3.000 actos mensuales, tampoco es para amargarse con esta baja producida durante el mes de octubre. Lo cierto es que así todo, la actividad inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires navega casi un 50% por debajo de otros períodos históricos.

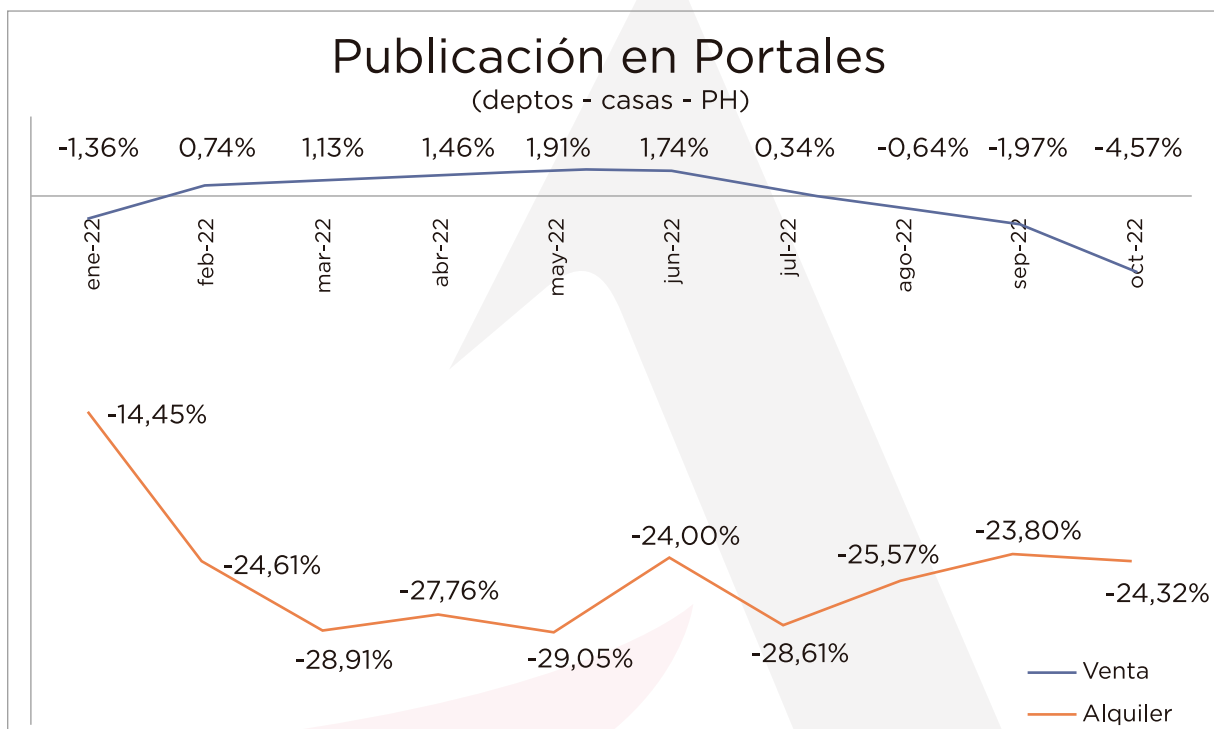
Asimismo, continúa la retracción en el mercado hipotecario para el financiamiento de la vivienda; el stock de créditos hipotecarios extiende su reducción a valores mínimos y el otorgamiento de nuevas de líneas crediticias tiende a desaparecer.

OFERTA

CANTIDADES:

Los avisos de inmuebles residenciales en venta evidenciaron durante el mes de octubre una baja respecto a los indicadores del último mes del año pasado al igual de lo ocurrido en los dos meses anteriores.

La disminución se da principalmente en la tipología “Departamentos”, cuyos avisos clasificados en los portales inmobiliarios disminuyeron el 5,55%; por el lado de la tipología “Casas” la oferta de inmuebles mostraron incrementos cercanos al 4% y los inmuebles residenciales catalogados como “PH” el aumento fue del 1,27%.

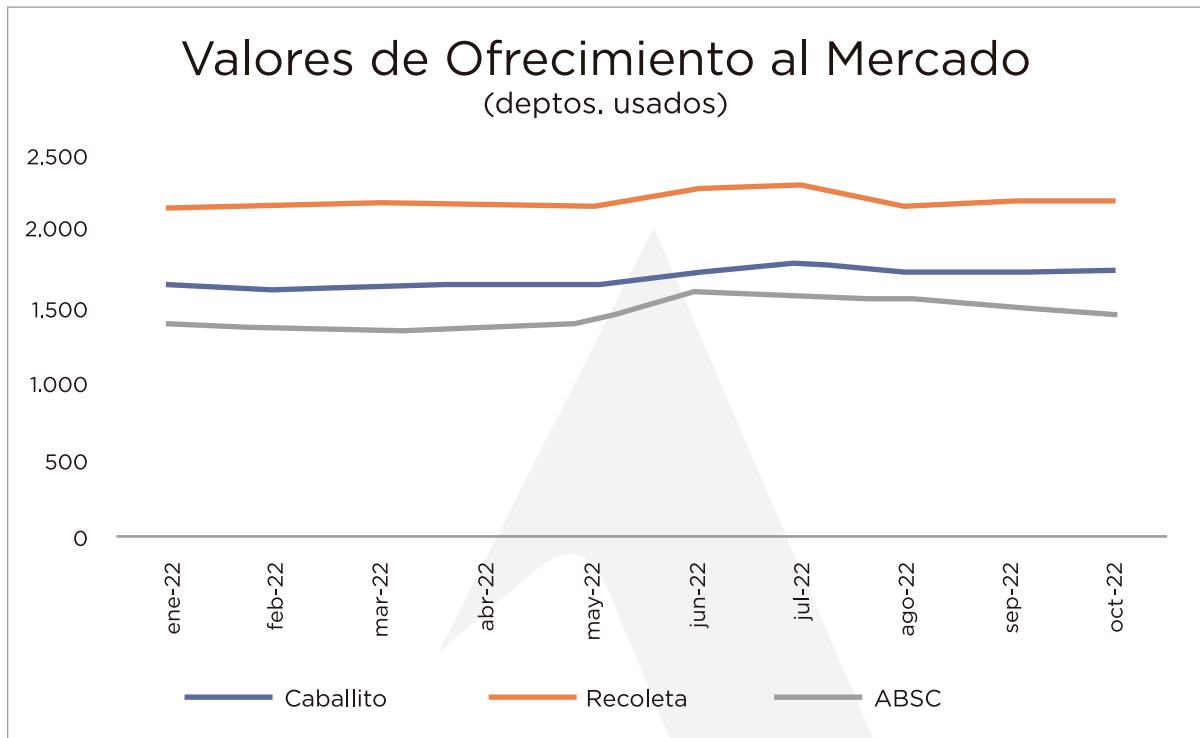


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

De todas formas, la caída más importante se da en los inmuebles en alquiler, sobre todo en la tipología “Departamento”. Mientras que, en líneas generales los avisos de alquiler de inmuebles residenciales cayeron el 24,32% frente al último período del año pasado, los Departamentos disminuyeron el 26,40% a diferencia de “Casas” y “PH” que incrementaron sus publicaciones en el 11,29% y 10,16% respectivamente.

VALORES DE OFRECIMIENTO AL MERCADO

En líneas generales, los valores de ofrecimiento de los departamentos en la Ciudad de Buenos Aires mostraron un comportamiento similar en últimos diez meses del año en curso. En las tres áreas de la ciudad relevadas, los valores de ofrecimiento al mercado evidenciaron ciertos niveles de estabilidad.



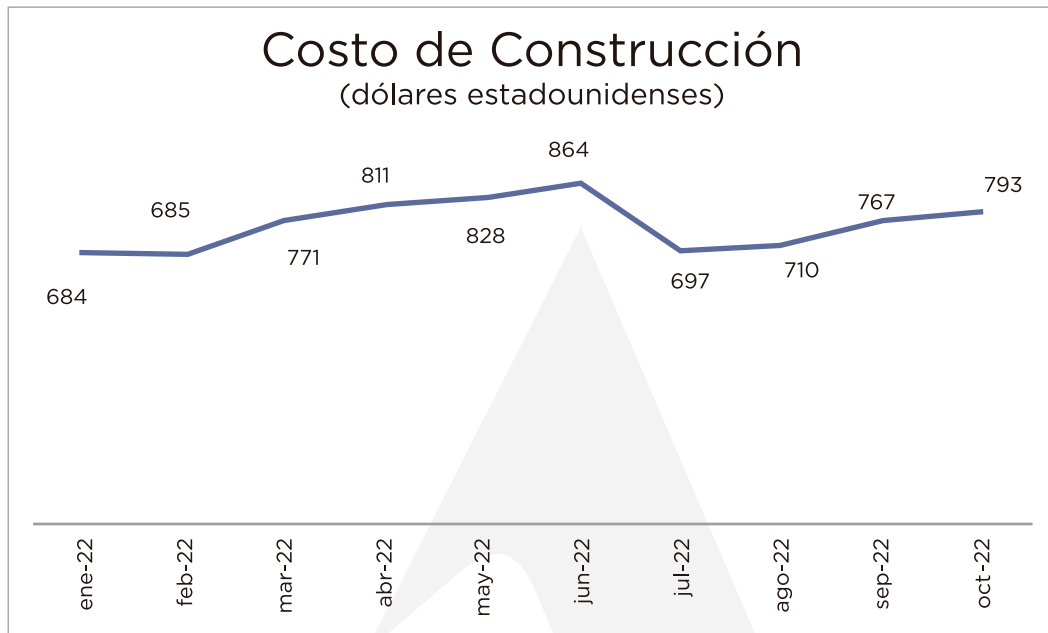
FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

Entendemos que, esta situación de estabilidad, se produce más por efectos de la política cambiaria que por cuestiones de mercado. En efecto, mientras que el índice de precios al consumidor acumulado en el período enero-octubre arroja un incremento del 76,6%, la cotización del dólar libre lo hace en casi el 40%; este escenario colabora a sostener las cotizaciones de los valores de los activos domésticos. Habrá que ver si esta política es sostenible en el tiempo.

CONSTRUCCIÓN

COSTOS:

Durante el mes de octubre los costos de construcción aumentaron el 5,76%, un escalón por debajo del 6,60% del IPC pero más del doble del incremento experimentado por el tipo de cambio libre dando como resultado un aumento de los costos de construcción en dólares del 3,32% de acuerdo con el índice elaborado por Clarín Arquitectura (vivienda en altura).

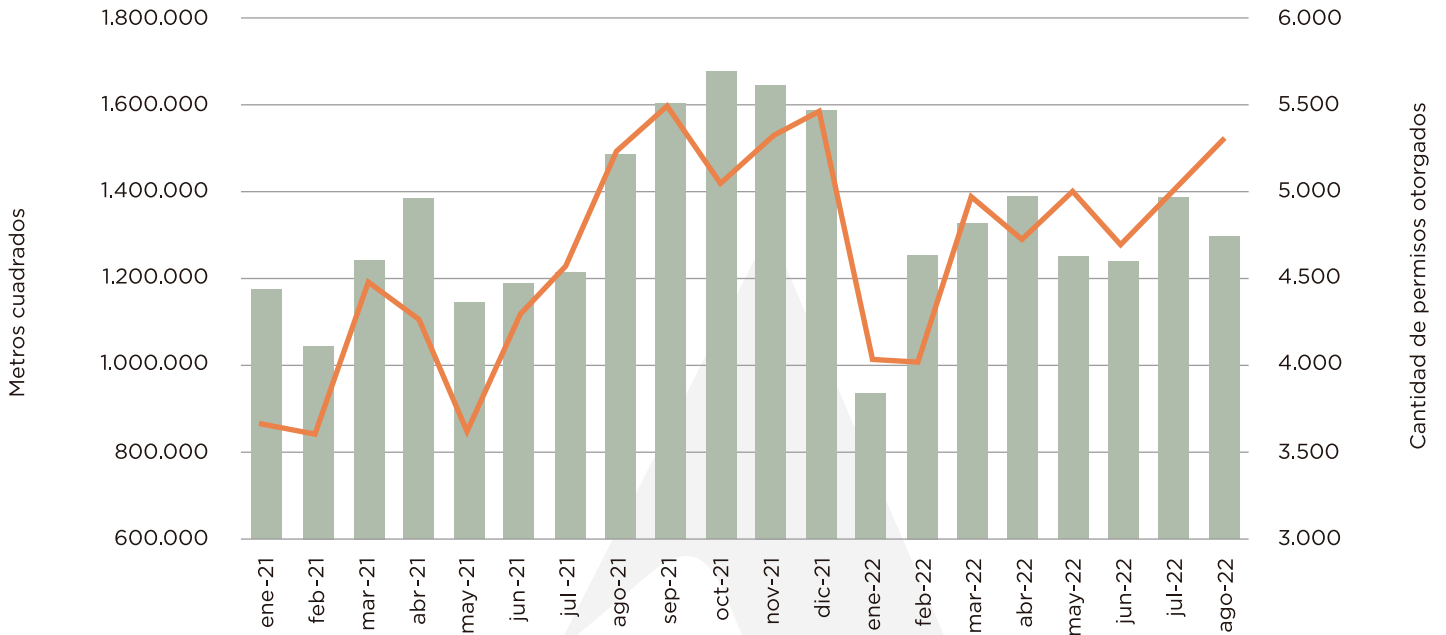


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE DE CLARÍN ARQUITECTURA VIVIENDA EN ALTURA

ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

En septiembre de 2022 el Indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) observa un ascenso de 5,2% respecto a igual mes de 2021 continuando con el rebote que experimentó el sector luego del síncope por la pandemia del COVID-19.

El acumulado de los nueve meses de 2022 del índice serie original presenta una suba de 6,3% respecto a igual período de 2021 pero aún no logra equiparar los niveles registrados en 2018 antes de comenzar la fase recesiva.



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 agosto de 2022 una baja de 12,5% con respecto al mismo mes del año anterior.

La superficie autorizada acumulada durante los ocho meses de 2022 en su conjunto, registró un ascenso de 2,1% con respecto al mismo período del año anterior.