

ToribioAchával

INFORME MENSUAL



- DICIEMBRE 2022 -

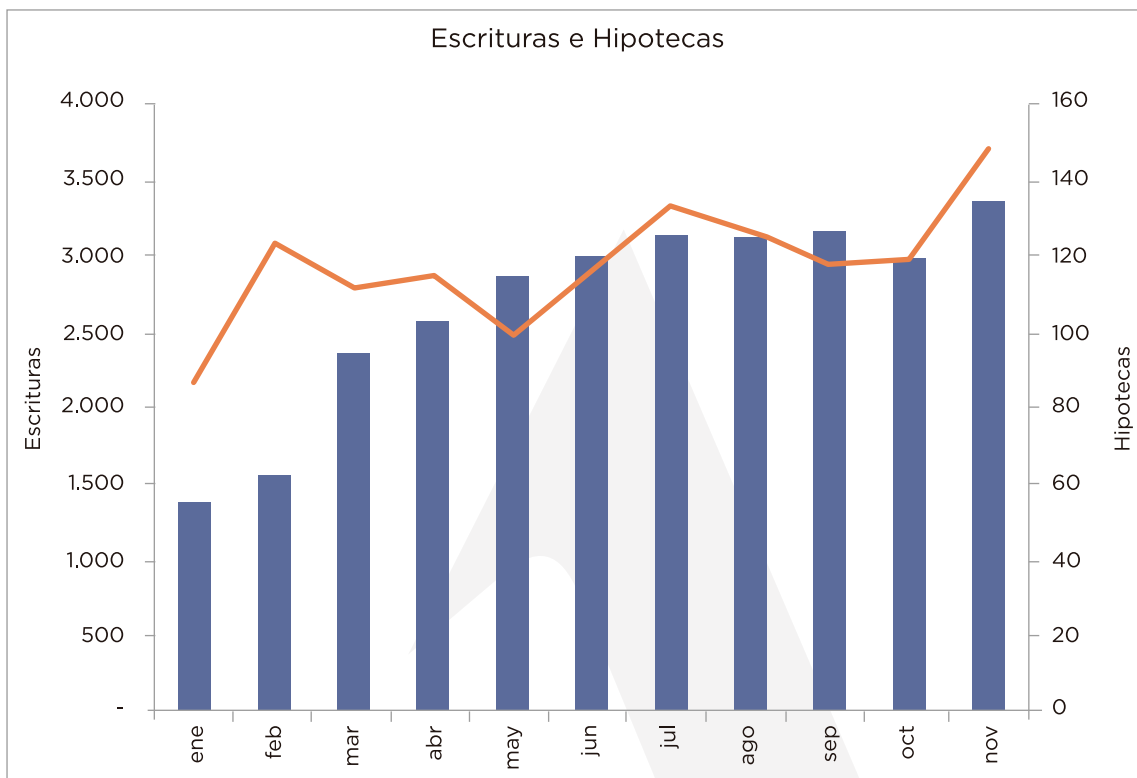
En el undécimo mes del 2022 el Gobierno logró ralentizar, al menos un escalón, la tasa de inflación. El INDEC anunció que el índice de precios al consumidor (IPC) durante el período en cuestión registró un incremento del 4,9%. Este indicador resulta ser el más bajo desde marzo del corriente cuando la inflación se disparó por arriba del 6% mensual. De todas formas, la inflación interanual se ubica en el 92,4%, la segunda más elevada de la región después de Venezuela.

Por otro lado, el BCRA continuó con la pérdida de dólares que, durante el mes de noviembre, resultó ser una cifra cercana a los u\$s650 millones de acuerdo con distintas consultoras. Esta situación obligó al equipo económico a reeditar el programa denominado como “Dólar Soja” con el fin de incrementar el nivel de reservas. La reapertura del programa significó reconocer un incremento del tipo de cambio del 15% respecto del programa lanzado durante el mes de septiembre.

PRINCIPALES INDICADORES

DEMANDA:

La cantidad de actos de compra-venta en la Ciudad de Buenos Aires marcaron el récord del año. De acuerdo con los datos del Colegio de Escribanos, durante el mes de noviembre se inscribieron 3.369 escrituras representando un incremento en la actividad del 13,28% frente al mes pasado.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

En el acumulado anual, durante los 11 meses del corriente año la demanda de inmueble aumentó el 15,91% en comparación con el mismo período del año 2021.

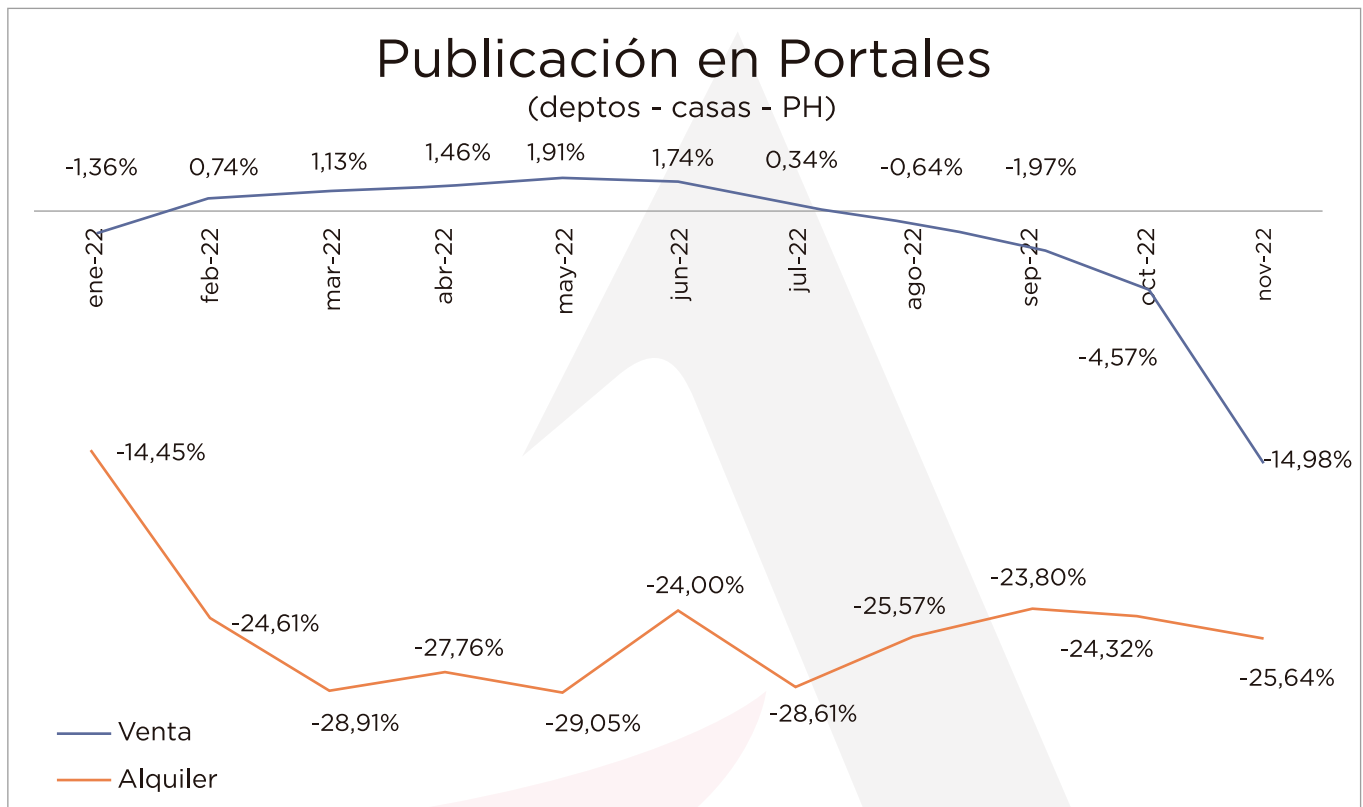
En sintonía con las escrituras, también la financiación de inmuebles con crédito hipotecario marcó el pico más elevado en lo que va del año. Aunque con un volumen de hipotecas exiguo, los 148 significan un incremento de la financiación de inmuebles del 24,37% frente al mes pasado.

OFERTA

CANTIDADES:

De la mano de la tipología “Departamentos”, los avisos publicitarios de venta, en el principal portal inmobiliario, sufrieron una acelerada disminución tomando como mes base diciembre de 2021. Es de mencionar que, por primera vez en dos años la cantidad de avisos de esta tipología se posicionaron por debajo de las 100.000 unidades.

Asimismo, durante noviembre los avisos de “Departamentos” cayeron el 17,35%, los de tipología “Casas” sufrieron incrementos del 3,4% y los inmuebles residenciales catalogados como “PH” el aumento fue apenas el 0,35%.

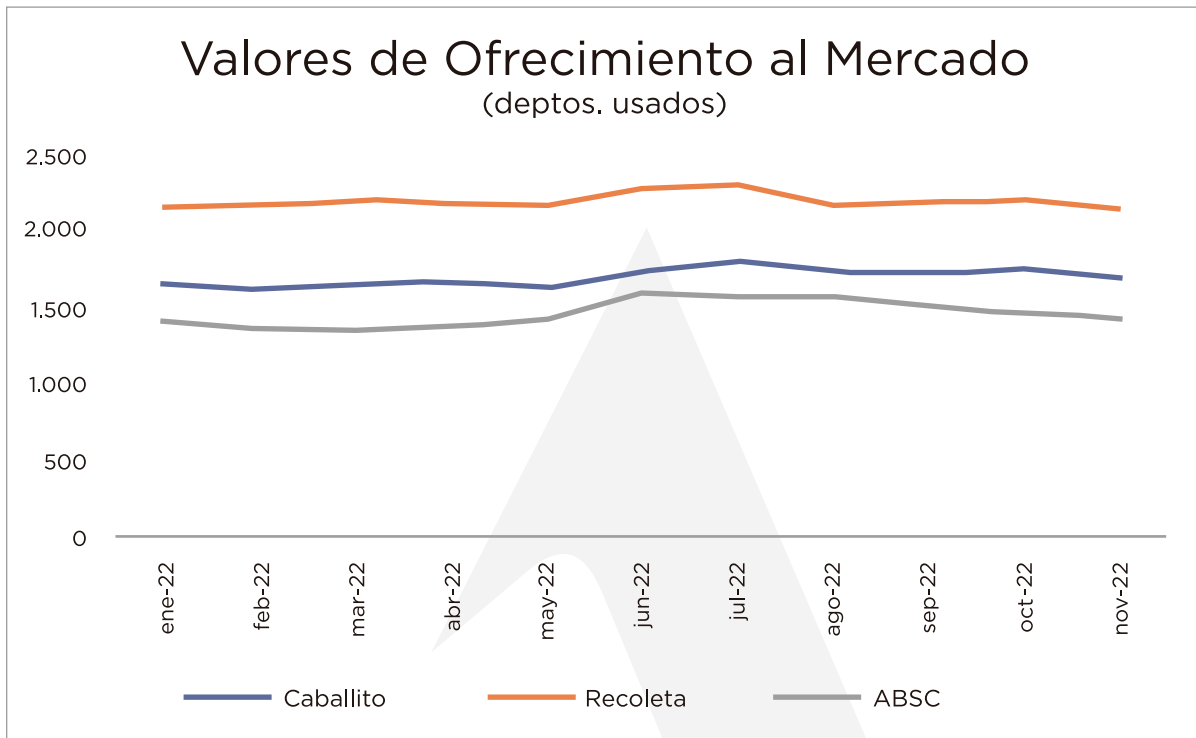


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

Si bien, en lo que va del año los avisos de promoción de alquileres de “Departamentos” mostraron caídas más importantes, lo cierto es que en noviembre la oferta de alquileres continua siendo escasa. Sólo se observaron incrementos en las tipologías “Casas” (3,63%) y “PH” (9,76%).

VALORES DE OFRECIMIENTO AL MERCADO

Continuando con la tendencia de los meses anteriores, los valores de los inmuebles residenciales en noviembre de 2022 no evidenciaron grandes cambios en las tres áreas de la ciudad analizadas.



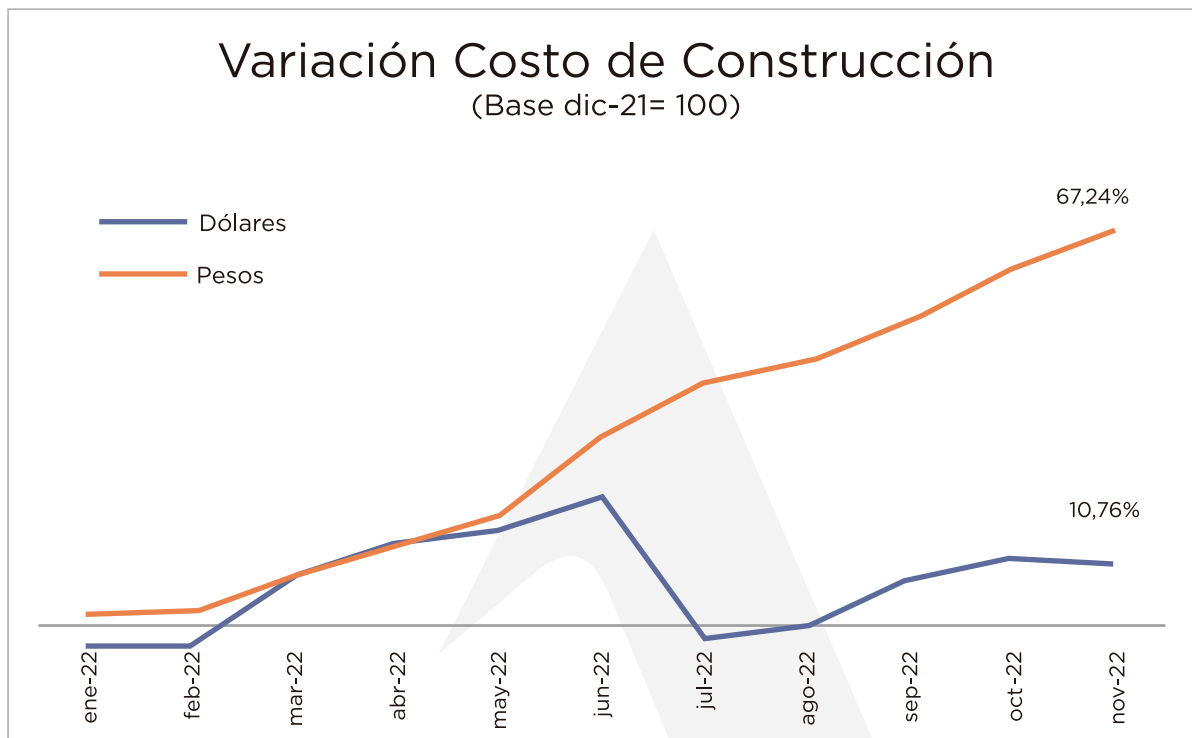
FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

De todas formas, frente a nov-21 los valores de los inmuebles han experimentado una moderada disminución. En el barrio de Caballito la depreciación de los valores fue cercana al 4%, en Recoleta mostraron descenso del 6% mientras que en los barrios de Almagro, Balvanera y San Cristóbal (ABSC) la caída de los valores fue del 3%.

CONSTRUCCIÓN

COSTOS:

En noviembre los costos de construcción se incrementaron el 3,98% respecto del mes anterior de acuerdo con el índice elaborado por Clarín Arquitectura (vivienda en altura). Medidos en moneda domestica, el acumulado anual (YTD) observa un incremento del 67,24% mientras que en dólares fue el 10,76%.

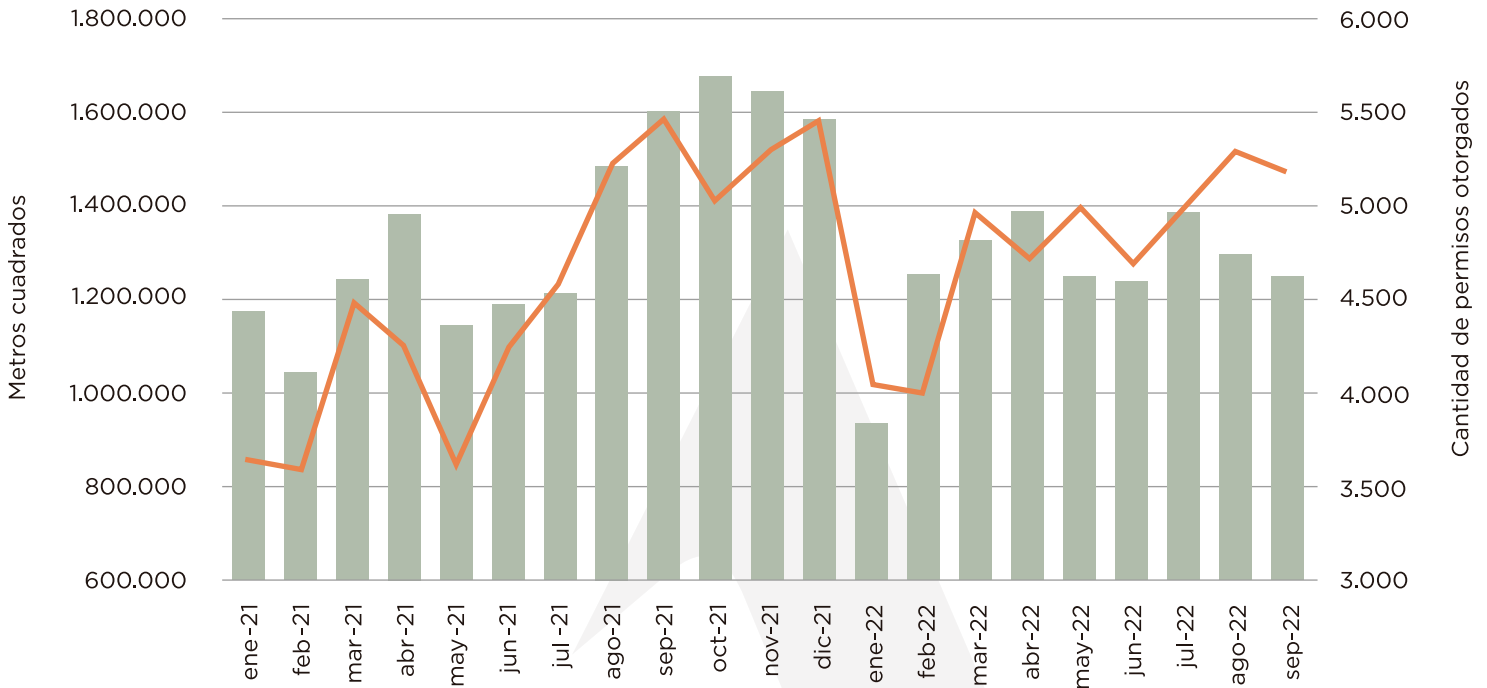


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE DE CLARÍN ARQUITECTURA VIVIENDA EN ALTURA

Mientras continúe esta tendencia de tasa de inflación superior al aumento de la cotización del dólar, pierde incentivo la inversión en nuevos productos inmobiliarios ya que genera de manera implícita un incremento de los costos en moneda dura.

ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

En septiembre de 2022 el Indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) observa un ascenso de 0,9% respecto a igual mes de 2021 pero en el acumulado de los diez meses de 2022, el índice serie original presenta una suba de 5,5% respecto a igual período de 2021.



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

Por su parte, 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 septiembre de 2022 una baja de 21,9% con respecto al mismo mes del año anterior mientras que, la superficie autorizada acumulada durante los nueve meses de 2022, en su conjunto, registró una baja de 1,3% con respecto al mismo período del año anterior.