

ToribioAchával

INFORME MENSUAL

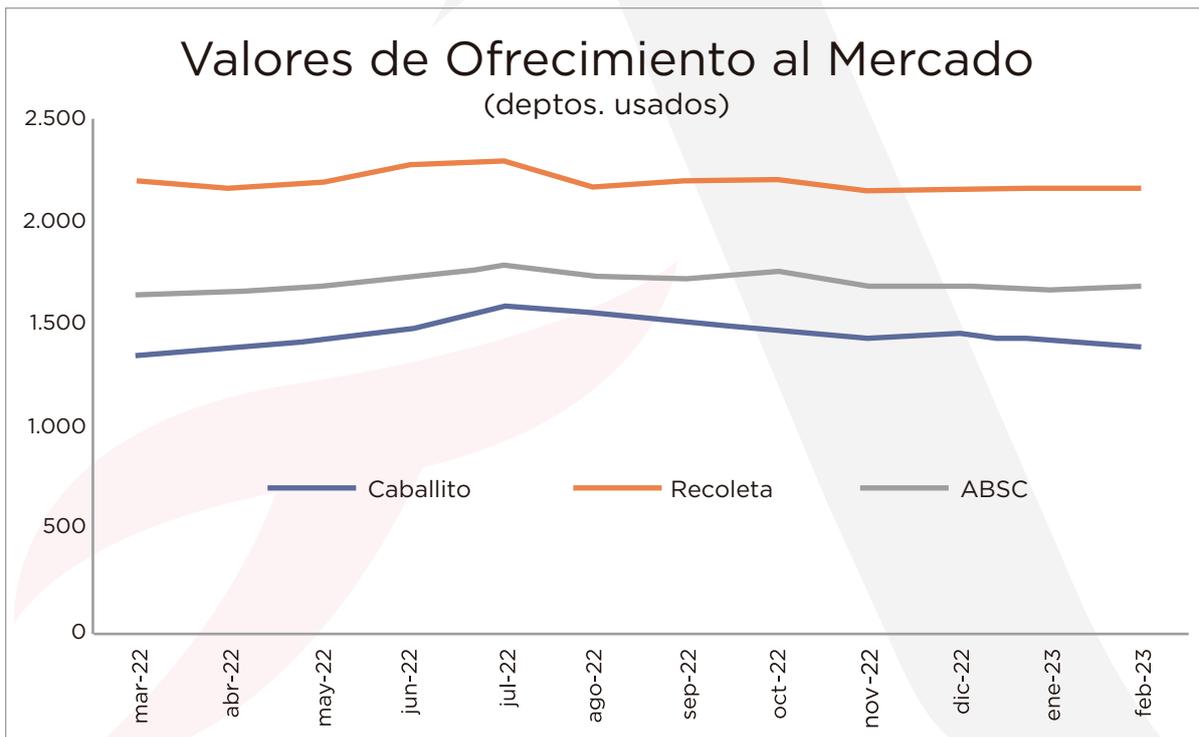


- MARZO 2023 -

La actividad económica se desaceleró en Argentina de acuerdo con el Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE) en un contexto en el que el índice de inflación (IPC) no para de crecer.

Según el último dato de diciembre de 2022, el nivel de actividad viene descendiendo desde el pico de agosto de 2022 marcando el nivel mínimo desde noviembre de 2021 mientras que el índice general de precios de feb-23 registró un alza mensual del 6,6%. De esta manera el primer bimestre acumula un alza del 13,1% llevando el incremento anual al 102,5%.

Por otro lado, las diferentes cotizaciones del dólar libre (blue, MEP y CCL) no mostraron grandes cambios en sus valores, luego del fuerte incremento que evidenciaron durante el mes pasado.

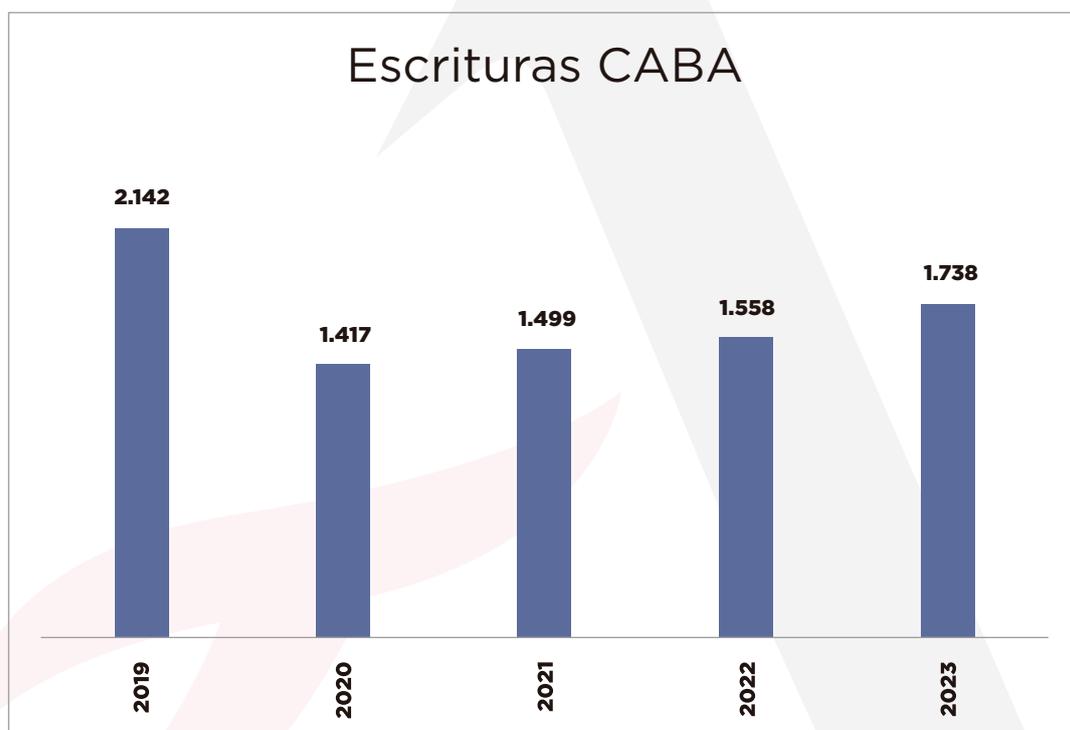


FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

Tal como lo venimos advirtiendo desde hace algunos meses, el atraso en el tipo de cambio (tasa de incremento de la inflación superior a la variación del tipo cambio) repercute en el mercado inmobiliario sosteniendo el valor de los activos domésticos medidos en esa moneda.

En el gráfico de más arriba se observa que los valores de ofrecimiento al mercado en las tres áreas de la Ciudad relevadas observaron muy poca variación en la comparación anual. En efecto, luego de casi tres años de constante caída, durante el año pasado los valores de ofrecimiento al mercado marcaron el nivel de más bajo para luego continuar en un sendero de cierta estabilidad.

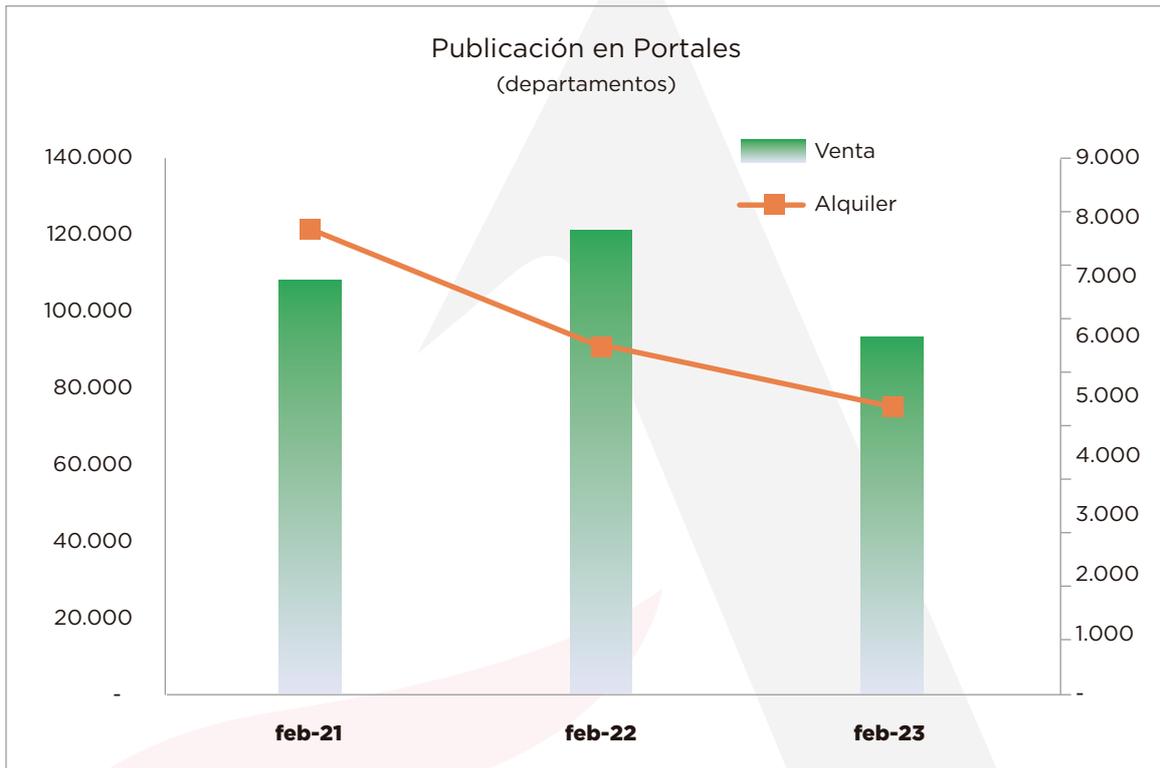
En ese sentido, no podemos soslayar que la demanda de inmuebles en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires viene recuperándose después del peor año que vivió el mercado durante la pandemia y aislamiento por el Covid19.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

Febrero del corriente muestra un incremento del 11,55% en la cantidad de escrituras de compra-venta frente a similar período del año anterior. Aunque aún se ubica por debajo de los períodos de pre pandemia, se observa que es el más elevado de los últimos cuatro años.

A su vez, la situación no colabora con el mercado del crédito hipotecario, en el cual, el acceso a la financiación para la adquisición de viviendas se hace cada vez más restringido para la demanda. Las altas tasas de interés de referencia de la economía atentan contra la toma de créditos que, durante el mes de febrero, fueron inscriptas en el registro sólo 71 escrituras con hipotecas.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

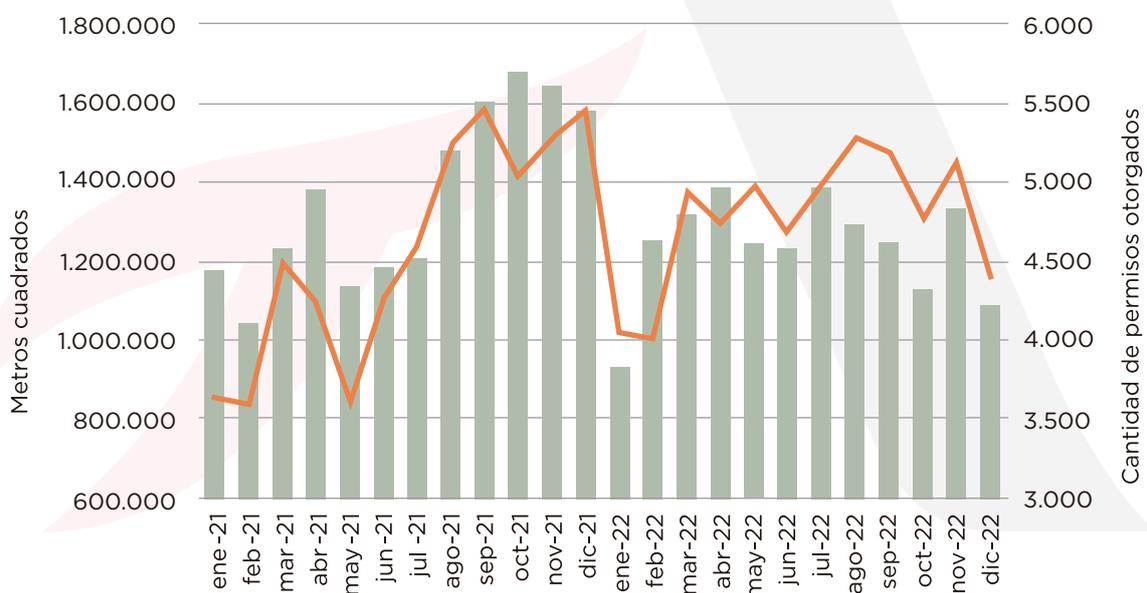
Por el lado de las publicaciones, en uno de los portales inmobiliarios más importante del mercado, continua en líneas generales la tendencia a la baja de los avisos “clasificados” cuyo inicio había sido detectado hacia mediados del año pasado.

En el análisis desagregado, las publicaciones en la modalidad venta de “Departamentos” disminuyeron más del 22% (feb-23 vs feb-22), el de “Casas” se mantuvo en similar rango, mientras que en la tipología “PH” la disminución fue de casi el 6%.

Si bien es auspiciosa la disminución de los avisos de inmuebles en venta debido a la sobreoferta que generaba, la continua baja de la oferta de inmuebles residenciales en la modalidad alquiler pone de manifiesto los problemas que enfrentan tanto los locatarios como los locadores a la hora de cerrar los acuerdos para la firma de los contratos de alquiler.

En líneas generales, durante febrero del corriente las ofertas de inmuebles residenciales en alquiler evidenciaron una disminución de casi el 16% frente al mismo período del año anterior, en el cual, los avisos de “Departamentos” en alquiler bajaron el 16,73%, las “Casas” lo hicieron en el 13% mientras que los “PH” se incrementaron un poco más del 9%.

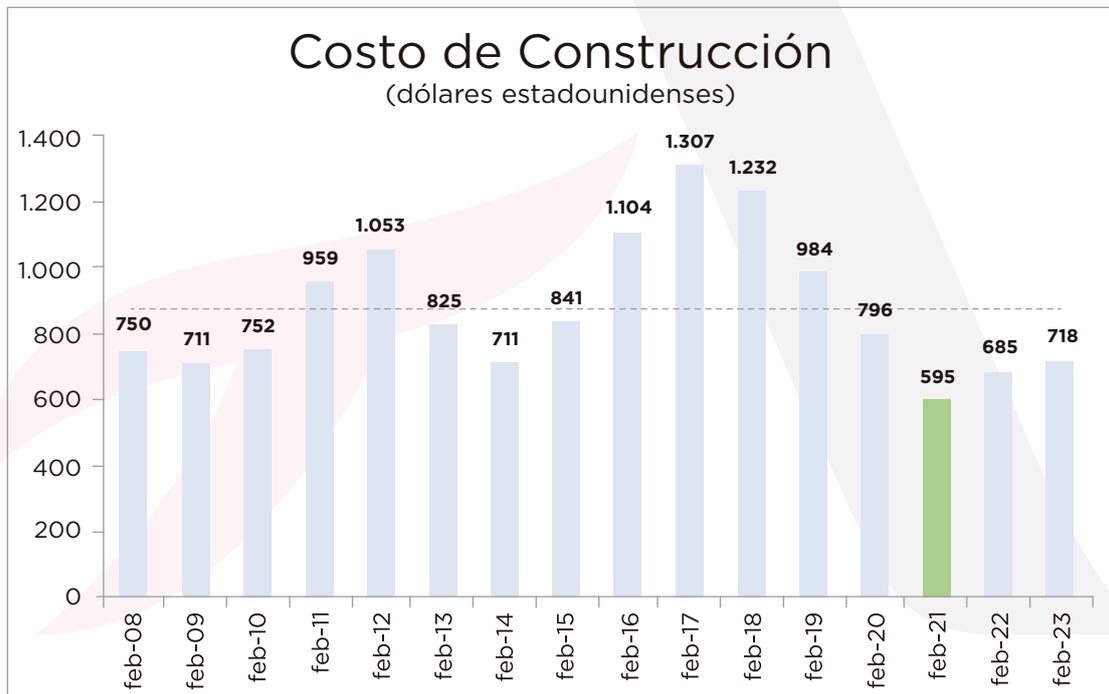
En cuanto superficie autorizada por los permisos de edificación en obras privadas en los 176 que mide el INDEC, durante el año 2022 descendió el 9,2% respecto del año anterior mientras que diciembre de 2022 (último dato disponible) frente al mismo período del año 2021 también marca una baja pero en este caso de mucha mayor intensidad (31,2%).



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

Por otro lado, en enero de 2023 el indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) muestra una suba de 2,6% respecto a igual mes de 2022. Los datos del consumo aparente de los insumos para la construcción en enero de 2023 muestran, con relación a igual mes del año anterior, subas de 26,3% en hormigón elaborado; 15,8% en el resto de los insumos (incluye grifería, tubos de acero sin costura y vidrio para construcción); 11,4% en yeso; 10,9% en placas de yeso; 10,4% en mosaicos graníticos y calcáreos; 9,2% en cemento portland; 7,9% en asfalto; 5,0% en pinturas para construcción; y 2,7% en hierro redondo y aceros para la construcción. Mientras tanto, se observan bajas de 26,0% en pisos y revestimientos cerámicos; 20,8% en artículos sanitarios de cerámica; 13,5% en ladrillos huecos; y 8,7% en cales.

Por último, los costos de construcción sufrieron un incremento de un poco más del 2% durante febrero del corriente medidos en pesos argentinos lo que significó una disminución del 0,81% en dólares estadounidenses.



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

En comparación con el piso marcado durante feb-21, el aumento a la fecha fue de casi el 21%, pero aunque en el promedio anual continúan incrementándose, lo cierto es que se ubican el 22% por debajo del promedio de los últimos 16 años.