

ToribioAchával

INFORME MENSUAL

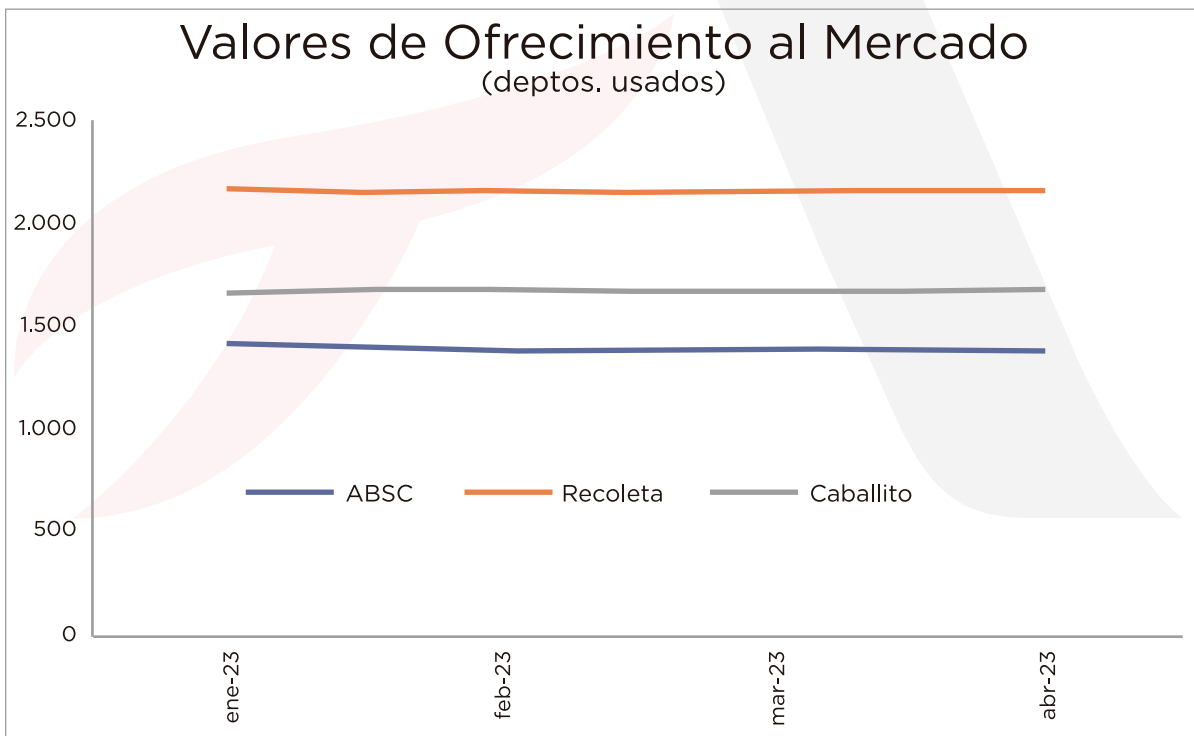


- ABRIL 2023 -

La dinámica de precios internos en Argentina parece no detenerse; el dato de 8,4% de variación mensual del IPC durante abril del corriente confirma que la inflación ha llegado para quedarse. Con este aumento la variación de precios en 2023 acumula un incremento del 32% y la anualizada escaló al 108,8%.

El mes de abril se caracterizó, entre otras, por el fuerte salto en la cotización del dólar la cual se dio en la segunda quincena del mes. En promedio, el dólar libre experimentó una subida cercana al 20% durante el período bajo análisis.

Dicha situación obligó al ministerio de economía a apurar el plan Dólar Agro III el cual reconoce a los exportadores un tipo de cambio diferenciado y más elevado que la cotización del dólar oficial. Hacia fin de mes el plan había logrado que, el Banco Central sin acumular, deje al menos de perder reservas; también la autoridad monetaria había conseguido bajar las cotizaciones de los dólares libres y financieros luego de la sobre actuación del mercado cambiario.

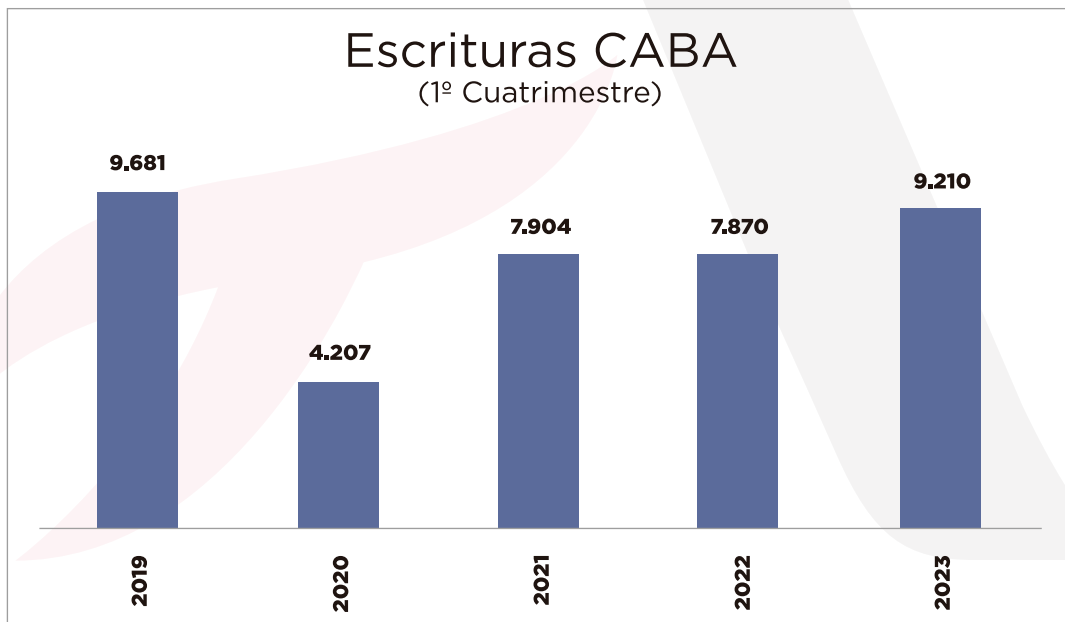


FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

En ese sentido vale la pena destacar que, a pesar del último salto en las cotizaciones de los distintos tipos de cambio, la tasa de incremento del nivel general de precios es más elevada que el aumento de la divisa externa. Mientras el IPC acumula en el año un aumento del 32%, los dólares libres han crecido en el mismo período casi el 29%.

Este escenario de apreciación cambiaria continúa colaborando con la estabilidad de los valores inmobiliarios que se viene observando desde hace un año aproximadamente. Las tres áreas relevadas mensualmente que forman parte del gráfico superior muestran prácticamente nulas oscilaciones en los valores de ofrecimiento al mercado.

Por otro lado, la demanda de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires sigue mostrando un comportamiento ascendente con 2.750 escrituras inscriptas durante abril pasado. Aunque no han llegado a los niveles pre pandemia aún, las escrituras de compra-venta vienen arrojando cifras positivas.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

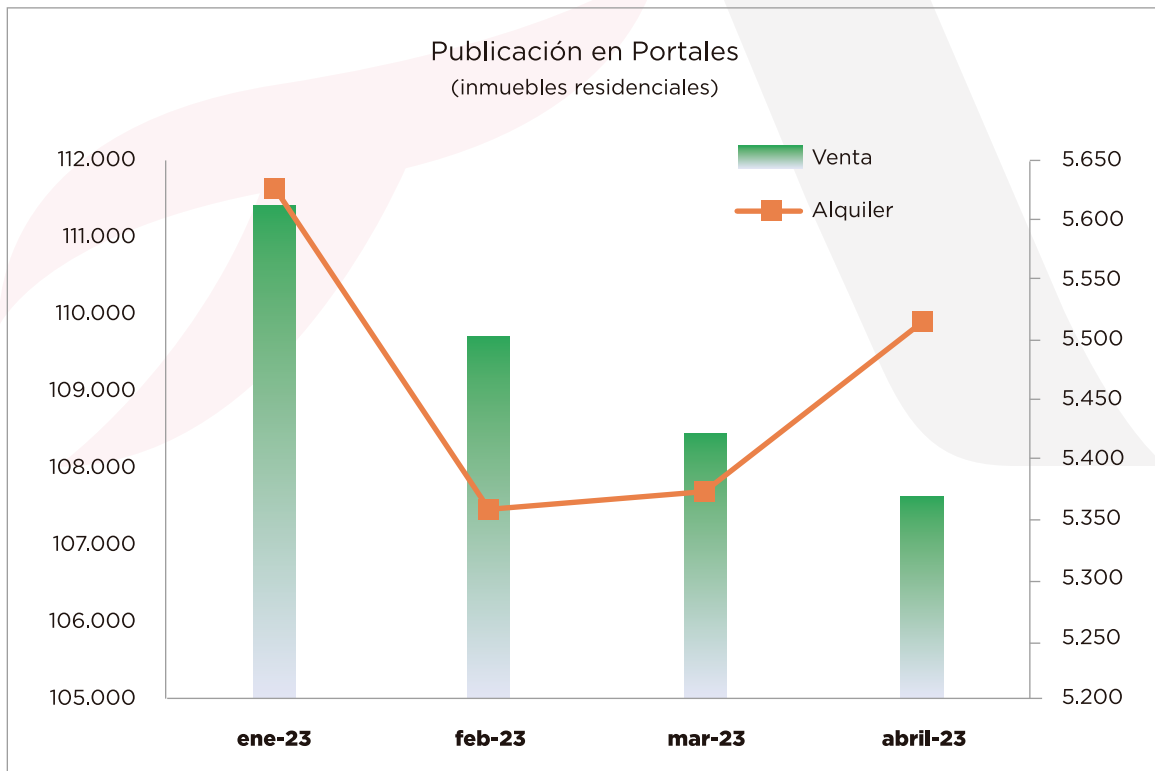
El primer cuatrimestre del 2023 marcó el segundo registro más elevado de los últimos cinco años, creciendo el 17% respecto del mismo período del año anterior. Hay que destacar que el incremento de la demanda se da en un contexto de casi nulo crédito hipotecario.

Con 121 créditos hipotecarios inscriptos durante abril, el poco volumen de actividad crediticia termina de confirmar el bajo atractivo que generan las líneas de créditos indexados por el índice UVA como así también las líneas tradicionales, las que, con las altas tasas de referencias de la economía hacen inalcanzables la financiación de inmuebles.

Durante el mes de abril, los avisos de inmuebles residenciales ofrecidos al mercado en la modalidad venta experimentaron una nueva disminución mientras que los ofertados en alquiler se incrementaron frente a los meses de febrero y marzo pasados.

La disminución en los avisos de inmuebles en venta lo explica el comportamiento de la tipología “departamentos”, los cuales representan casi el 85% del mercado, con una caída del 1,15% respecto del mes de marzo. En el acumulado de 2023 la baja es de un poco más del 6%.

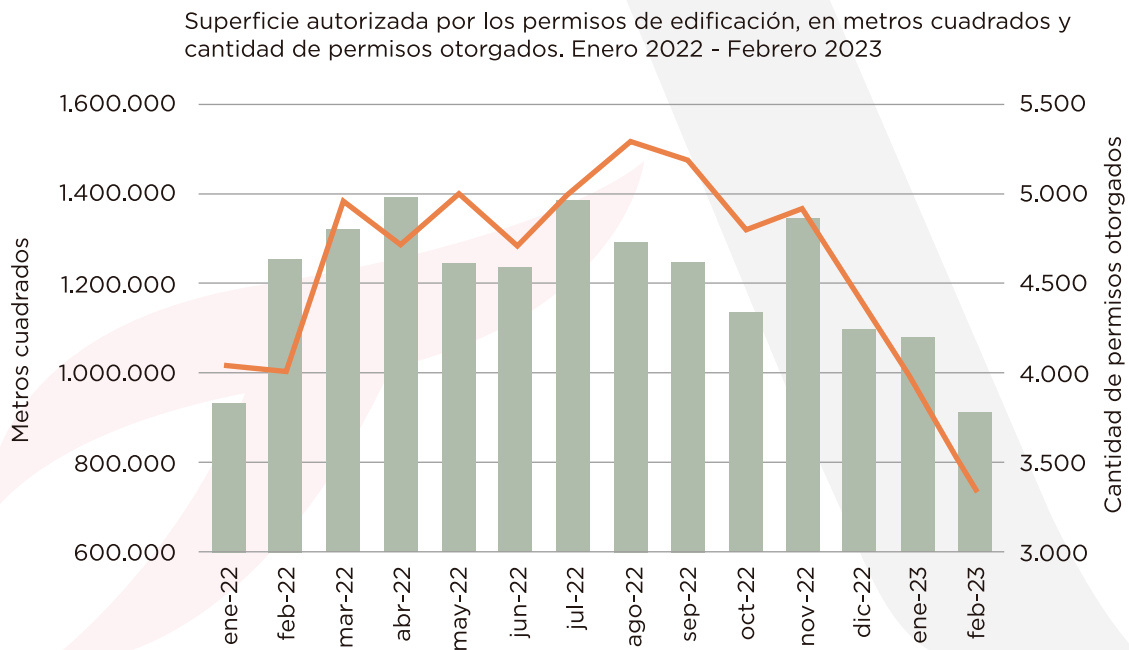
En cambio, respecto del mes pasado los avisos correspondientes a las tipologías “casas” y “ph” muestran incrementos del 1,11% y 1,5% respectivamente.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

En el caso de los alquileres, si bien en líneas generales se observó durante abril un aumento en las cantidades de avisos publicitarios de inmuebles residenciales de más del 2%, en el análisis desagregado se verifica un auspicioso incremento de los avisos de “departamentos” de casi el 3% frente al mes anterior; similar dinámica mostró la tipología “casas” pero con aumentos de los avisos de casi el 2% mientras que por el lado de los “ph”, la oferta se contrajo casi el 5%.

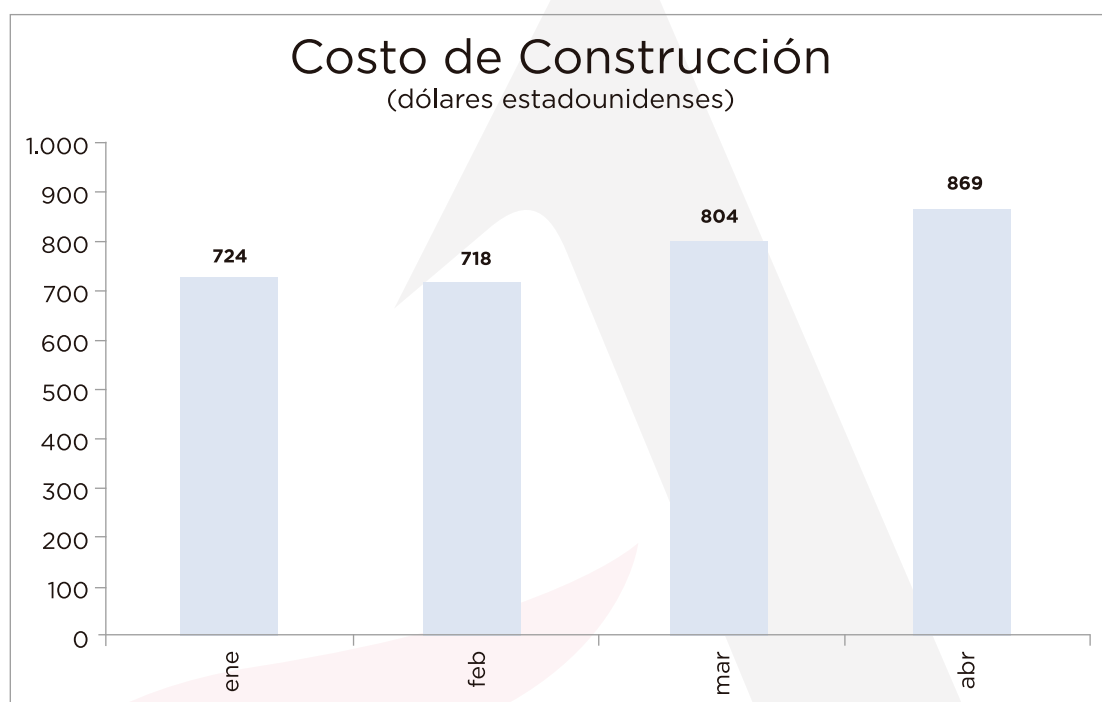
Por el lado de la actividad de la construcción, el último dato disponible correspondiente a marzo de 2023 elaborado por el INDEC, el indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) observa una ligera suba de 1,2% respecto a igual mes de 2022. El acumulado del primer trimestre de 2023 del índice serie original presenta una baja de 0,8% respecto a igual período de 2022.



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

Por cuarto período consecutivo, 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 febrero de 2023 una baja de 27,2% con respecto al mismo mes del año anterior.

A la par del movimiento ascendente de las cotizaciones del dólar estadounidense, los costos de construcción no quedan atrás. De acuerdo con el modelo correspondiente a “vivienda en altura” elaborado por la revista Clarín Arquitectura estos sufrieron incrementos del 19,51% durante abril pasado medido en moneda doméstica.



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

En el acumulado del presente cuatrimestre, el incremento en dólares fue de un poco más del 10% a pesar de las bajas que se habían manifestado en los dos primeros meses del año.

De aquí en adelante, restan varios obstáculos a sortear en lo que falta del año: confección de candidaturas durante junio, elecciones “pasos” en agosto, generales en octubre y segunda vuelta para noviembre. Seguramente, tanto la economía como el mercado inmobiliario no serán indiferentes a lo que suceda en cada una de estas fechas, las que de alguna forma delinearán la dinámica del corto y mediano plazo.