

# ToribioAchával

---

INFORME MENSUAL

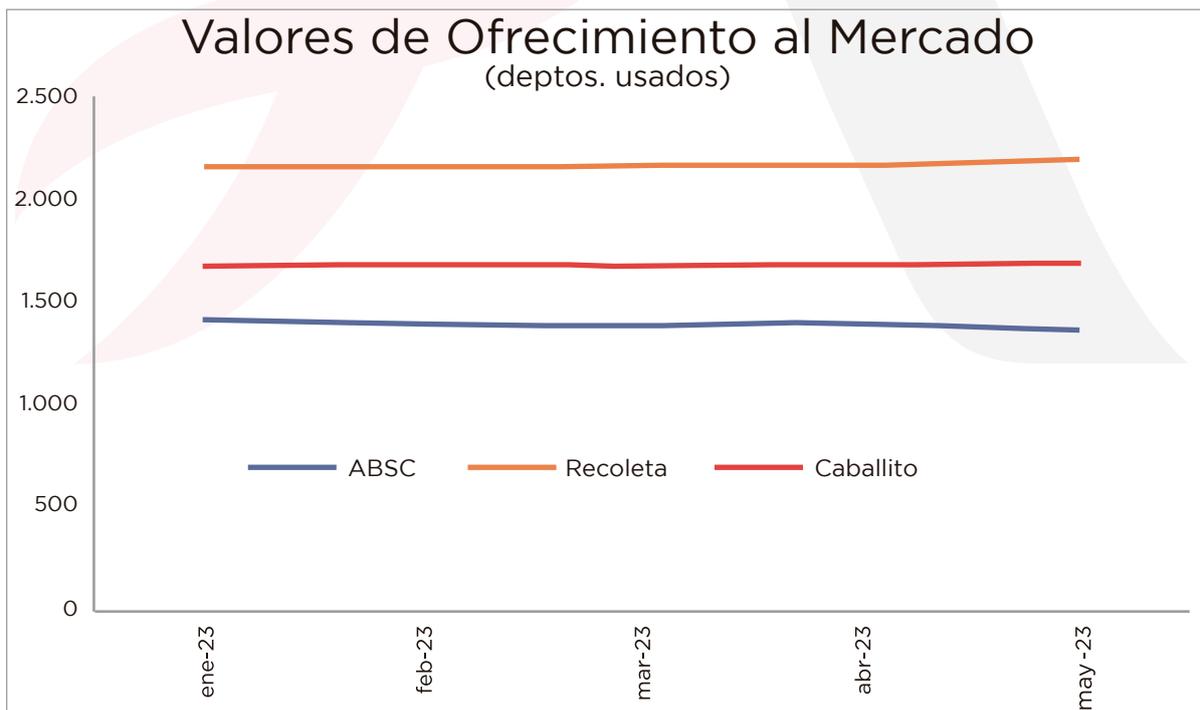


- MAYO 2023 -

Aunque el Índice de Precios al Consumidor (IPC) durante mayo del corriente resultó ubicarse por debajo de lo esperado, éste se mantiene en cifras elevadas todavía. La medición que realizó el INDEC arrojó un incremento mensual de precios de 7,80% por lo que la variación acumulada para los primeros meses del año se ubica en el 42,2%.

Por otro lado, la fuerte suba que experimentaban hacia fines de abril las cotizaciones de los dólares en el segmento “libre” como así también en el MEP y CCL fueron contraladas con suerte dispar. En efecto, el BCRA puso a disposición una serie de medidas (intervención en la plaza cambiaria, incremento de las tasas de referencia y nuevas regulaciones) las cuales en principio sirvieron para apaciguar las tensiones en las cotizaciones MEP y CCL. Terminaron el mes de mayo con un incremento cercano al 6% y 2% respectivamente.

En cambio, el precio del dólar en el segmento “libre o blue” no se detuvo. Si bien, durante los primeros cuatro meses del año venía mostrando incrementos por debajo de la tasa de inflación, mayo nos muestra un cambio en la tendencia; es así como, en el período analizado la divisa norteamericana se encareció el 13% acumulando en lo que va del presente año un incremento de un poco más del 46%.

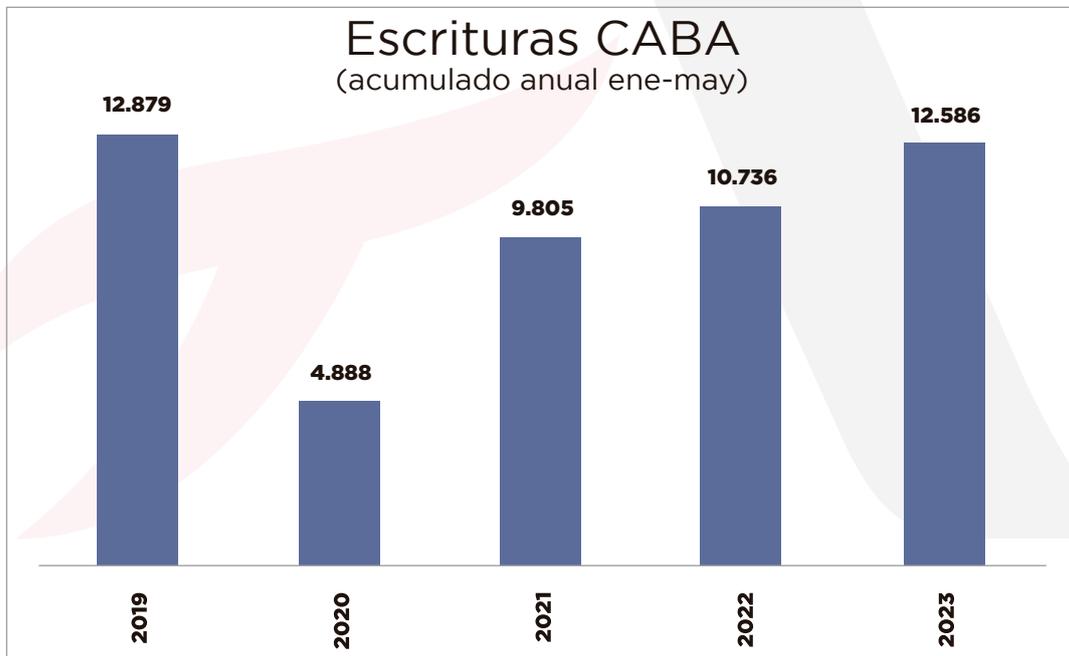


FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

La carrera entre la tasa de inflación y tipo de cambio continua vigente sin vislumbrar quien será el ganador de la partida todavía; desde hace un año esta situación ha servido como catalizador del mercado inmobiliario cuyos valores se han mantenido sin grandes cambios mostrando una tendencia de cierta estabilidad.

Dentro de este contexto, las áreas analizadas de la ciudad muestran resultados dispares en estos primeros meses del corriente año. Por el lado de los departamentos ubicados en la zona conformada por los barrios de Almagro, Balvanera y San Cristóbal (ABSC) los valores de ofrecimiento al mercado han descendido alrededor del 4%, en cambio para los situados en los barrios de Caballito y Recoleta los valores muestran leves incrementos de un poco más del 1%.

El principal aliado de esta incipiente estabilidad de los valores inmobiliarios es el nivel de actividad el cual se viene incrementando desde el año 2021, mostrando cifras similares al período previo a la pandemia del Covid19.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

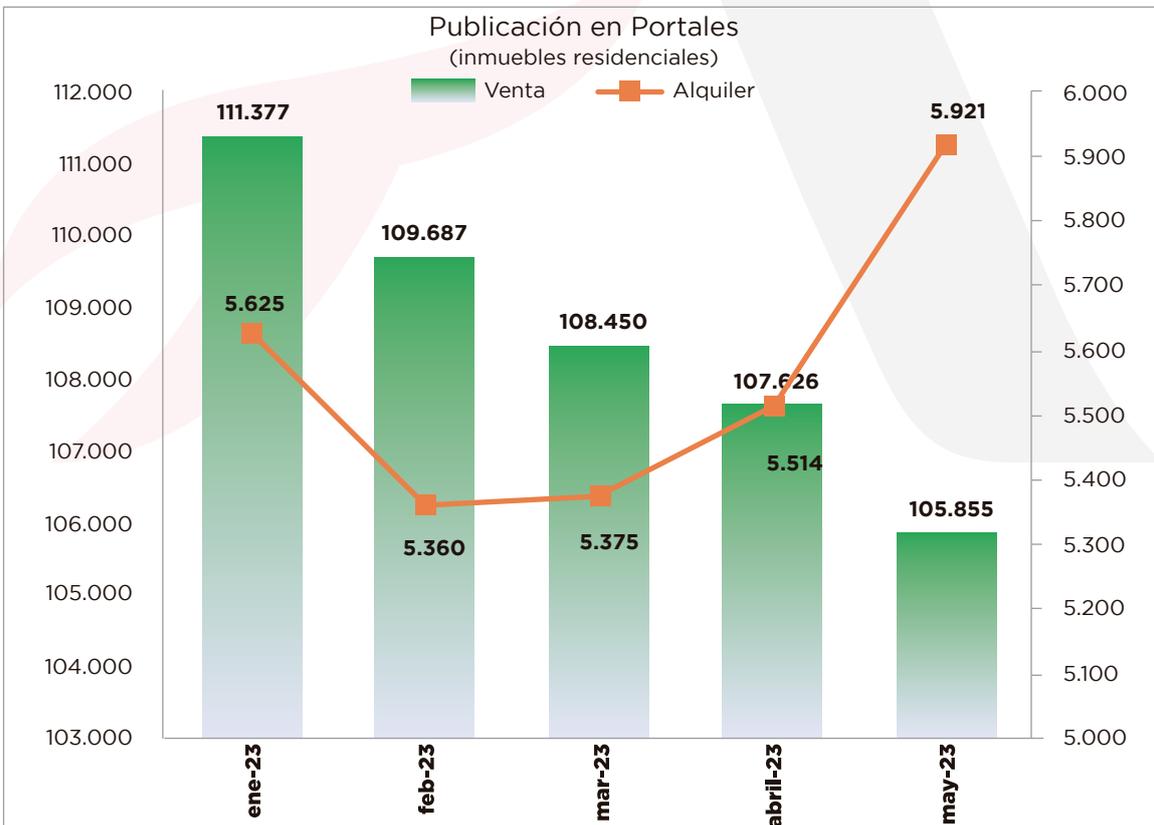
Con 3.376 actos notariales anotados durante mayo-23, la compra-venta de inmuebles muestra un incremento de casi el 23% frente al mes anterior y de casi el 18% superior al mismo mes del año pasado.

En cambio, la actividad financiera para la compra de inmuebles mediante el crédito hipotecario luce escasa todavía con niveles que muestran una disminución de un poco más del 4% en estos cinco primeros meses; en efecto, las 134 hipotecas inscriptas durante mayo están indicando que sólo el 4% de los inmuebles comercializados en la ciudad lo hicieron mediante este instrumento.

Por el lado de la actividad en los portales inmobiliarios, el volumen de avisos publicitarios de inmuebles residenciales en venta se redujo mientras que los avisos en alquiler se incrementaron frente al mes anterior.

En el análisis general, los inmuebles en venta sufrieron una disminución del 1,65% frente al mes anterior verificándose una dinámica bastante similar cuando el estudio se hace de manera desagregada: los avisos para la tipología “Departamento” caen el 1,63%, los de “Casas” lo hacen en el 1,48% y los “PH” muestran una caída del 1,85%.

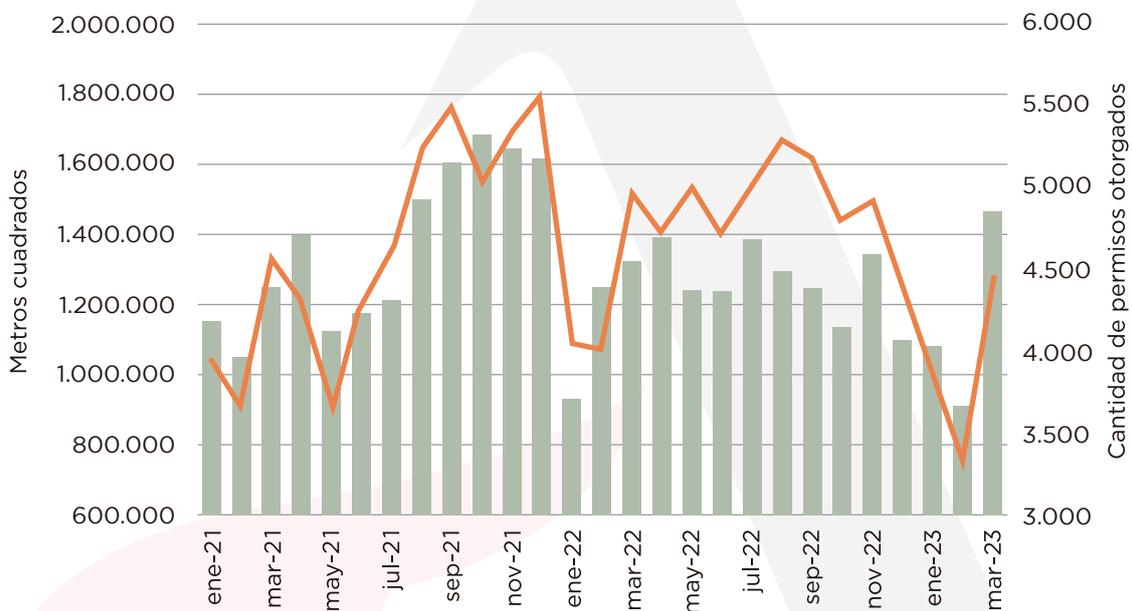
En el mercado de inmuebles en alquiler, los avisos publicitarios aumentaron en líneas generales el 7,36% durante el mes de mayo/23.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

La fuerte suba de avisos publicitarios lo explica la tipología “Departamentos” que, con casi el 92% de la oferta, se incrementaron el 7,64%, “Casas” aumenta el 3,47% mientras que la tipología “PH” lo hace en el 6,10%.

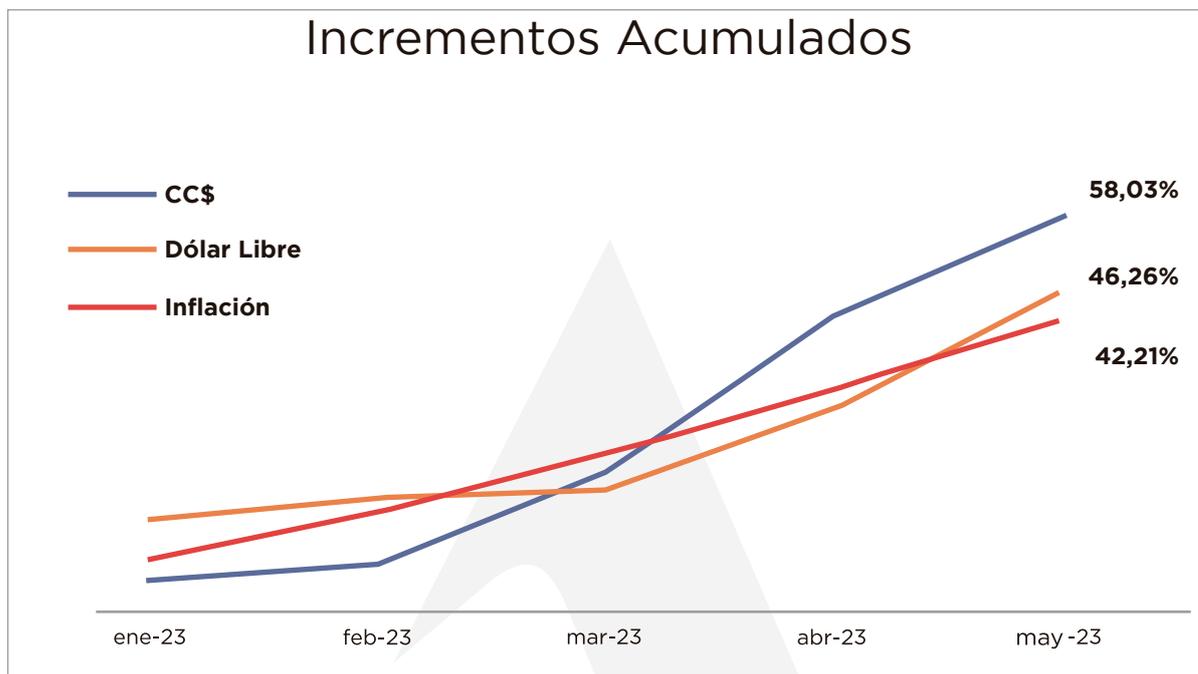
Desde el lado de la actividad de la construcción, la superficie autorizada acumulada en su conjunto durante el primer trimestre de 2023 (último dato elaborado) registró una baja de 1,3% con respecto al mismo período del año anterior pero observa un incremento del 11% frente al mes febrero del corriente.



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

Asimismo, el indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) elaborado por el INDEC observa un decrecimiento en la actividad respecto del mismo mes del año anterior del 4%. El acumulado de los primeros cuatro meses del índice serie original presenta el 1,6% de baja respecto a igual período de 2022.

El costo de construcción medido en moneda local tuvo un incremento durante el mes de mayo del 11,11% de acuerdo con el modelo “vivienda en altura” elaborado por la revista Clarín Arquitectura; en cambio, en dólares estadounidenses marcó una disminución de un poco más del 2%.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

De todas formas, en el acumulado 2023 se observa un fuerte incremento del costo de construcción, muy por encima del IPC y del tipo de cambio evidenciando de esta forma un encarecimiento del 8% de los productos inmobiliarios en lo que va del año.

Mientras los activos financieros continúan recuperando valor luego de una pronunciada baja de más del 80% respecto al año 2018 la foto que nos muestra el mercado inmobiliario residencial de la Ciudad de Buenos Aires, desde mediados del año pasado, es de cierta estabilidad en los valores después de una caída cercana al 30% (también en referencia al año 2018) y un tímido pero sostenido aumento en la actividad de compra-venta de inmuebles.

Si bien, quedan muchos interrogantes de acá en adelante de cómo será la corrección de los desequilibrios que enfrentan las principales variables económicas, es auspicioso para el sector este incremento en los volúmenes del nivel de actividad.