

ToribioAchával

INFORME MENSUAL

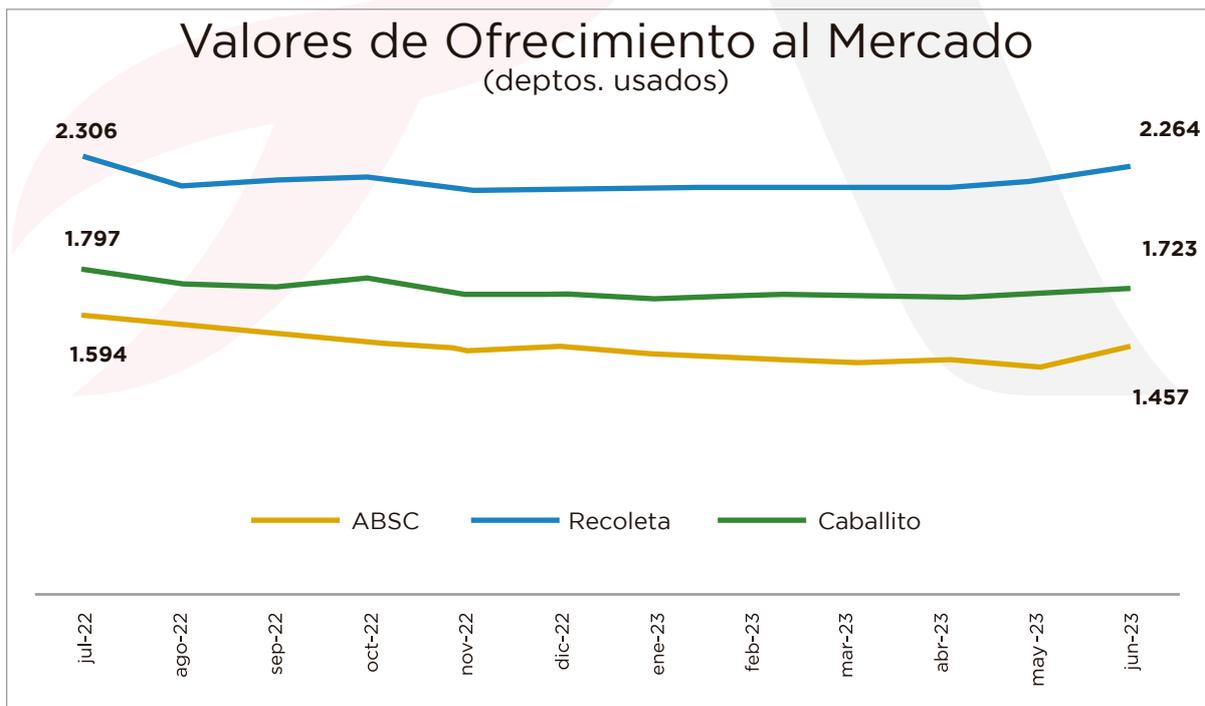


- JUNIO 2023 -

El IPC de junio se ubicó por debajo de los niveles evidenciados durante el mes pasado y marcó una nueva desaceleración; según el INDEC el índice general de precios tuvo un incremento del 6% mensual acumulando en lo que va del año una suba del 50,70%. De todas formas, la inflación continúa navegando en niveles muy altos y no se visualiza en el corto plazo que la baja de estos dos últimos períodos se confirme como una tendencia de acá en adelante.

A su vez, el mercado cambiario en el segmento “libre” operó con bastante tranquilidad mostrando aumentos por debajo de los niveles de inflación; así fue como el dólar “blue” tuvo un incremento mensual de un poco más del 2% cifra que arroja un acumulado semestral del 49%, un escalón por debajo de la inflación; por el lado de los dólares financieros, el MEP lo hizo en el 3% mientras que el CCL registró una suba de casi el 1,5%.

También, otro de los hechos destacados del mes de junio fueron las confirmaciones de los candidatos de las fórmulas presidenciales para encarar el proceso electoral 2023. Esto, en principio, fue tomado como una señal positiva para el mercado financiero de tal forma que hizo subir el índice de la bolsa local casi el 20% en moneda dura.

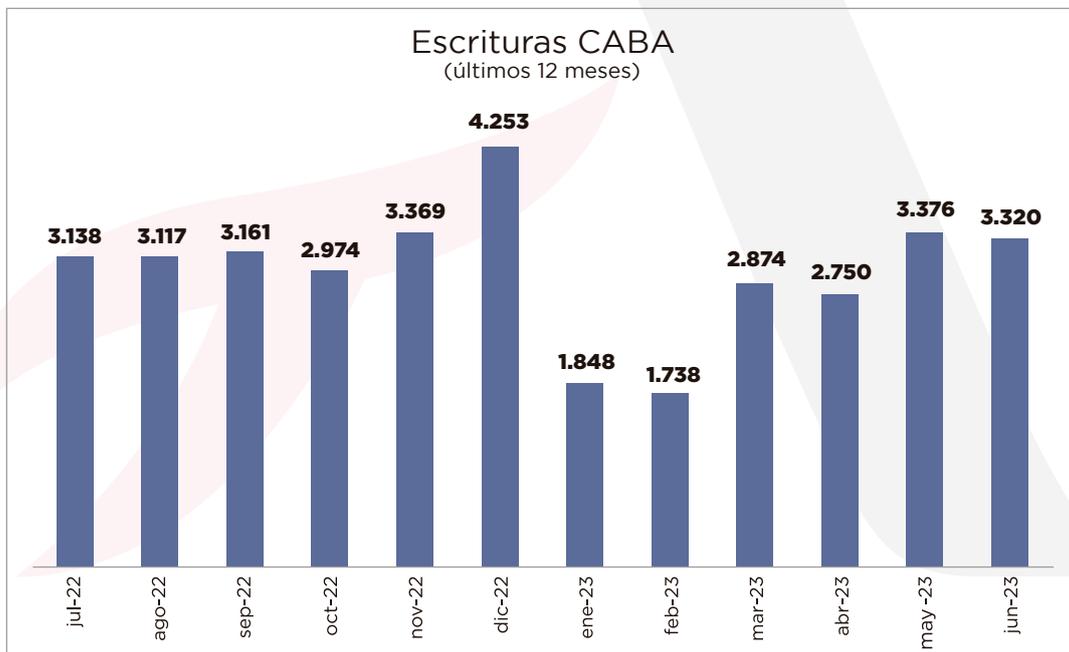


FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

En línea con lo sucedido con la recuperación de los activos financieros locales, los valores de los inmuebles residenciales en la Ciudad de Buenos Aires han comenzado a transitar un incipiente proceso de recuperación. Durante jun-23 se observa incrementos generalizados, en comparación con may-23, en las tres áreas de la ciudad que aparecen en el gráfico de más arriba.

En los barrios de Almagro, Balvanera y San Cristóbal (ABSC) los valores de ofrecimiento al mercado de departamentos muestran incrementos del 6%, para los situados en el barrio de Caballito el incremento fue de casi el 2% y para los departamentos en Recoleta la subida de los valores fue de un poco más del 3%.

Este cambio de tendencia que se viene evidenciando desde hace algunos meses en el mercado inmobiliario también es producto de un incremento sostenido de la demanda. En efecto, este primer semestre la cantidad de actos escriturales muestra un aumento del 15,76% frente al mismo período del año anterior.



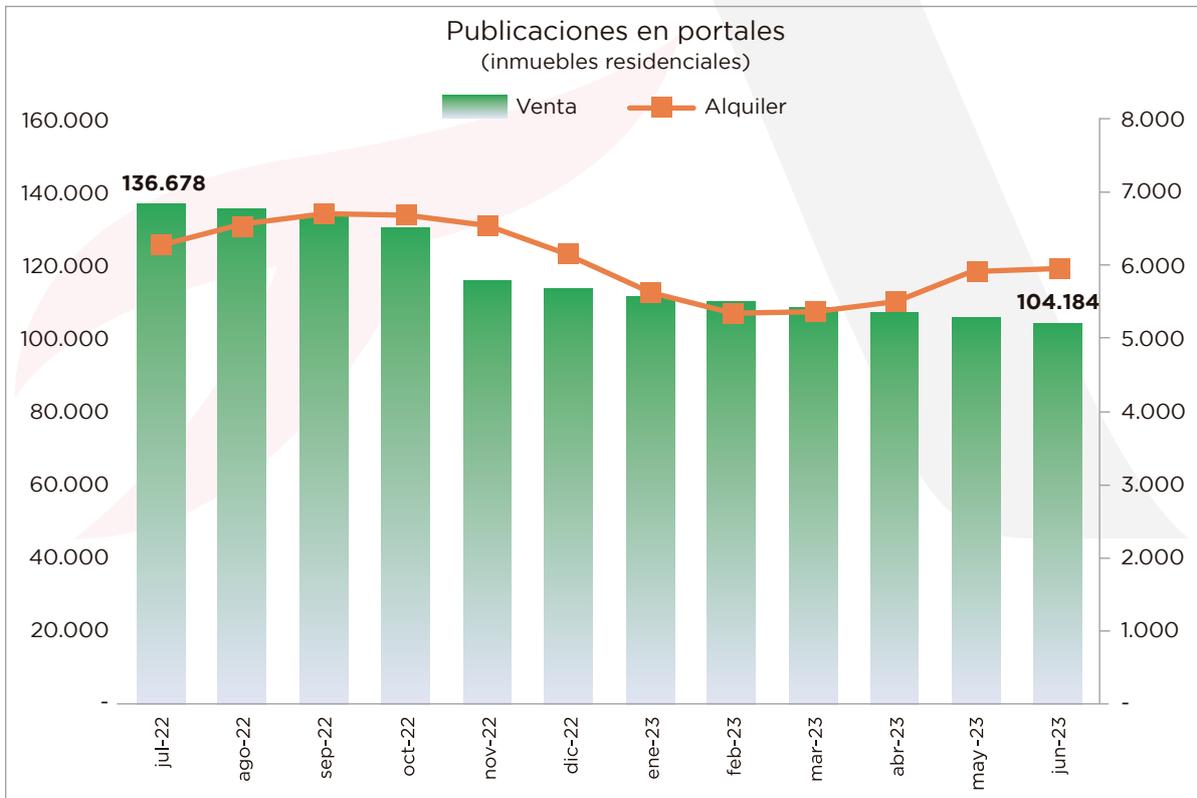
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

Si bien, las 3.320 escrituras de junio indican una disminución del 1,66% frente a mayo del corriente, frente a jun-22 representa un incremento de casi el 11% cifra que confirma el aumento de la actividad de la compra-venta de inmuebles.

Es de hacer notar que, este incremento en la cantidad de inmuebles comercializados se da en un contexto de prácticamente escasa o nula existencia de crédito hipotecario. Durante junio se inscribieron 109 hipotecas, es decir que sólo el 3% de las transacciones se realizaron con financiación.

El volumen de avisos publicitarios de inmuebles residenciales en los portales inmobiliarios continuó reduciéndose para la modalidad “venta” y aumentando para la modalidad “alquiler” frente al mes anterior.

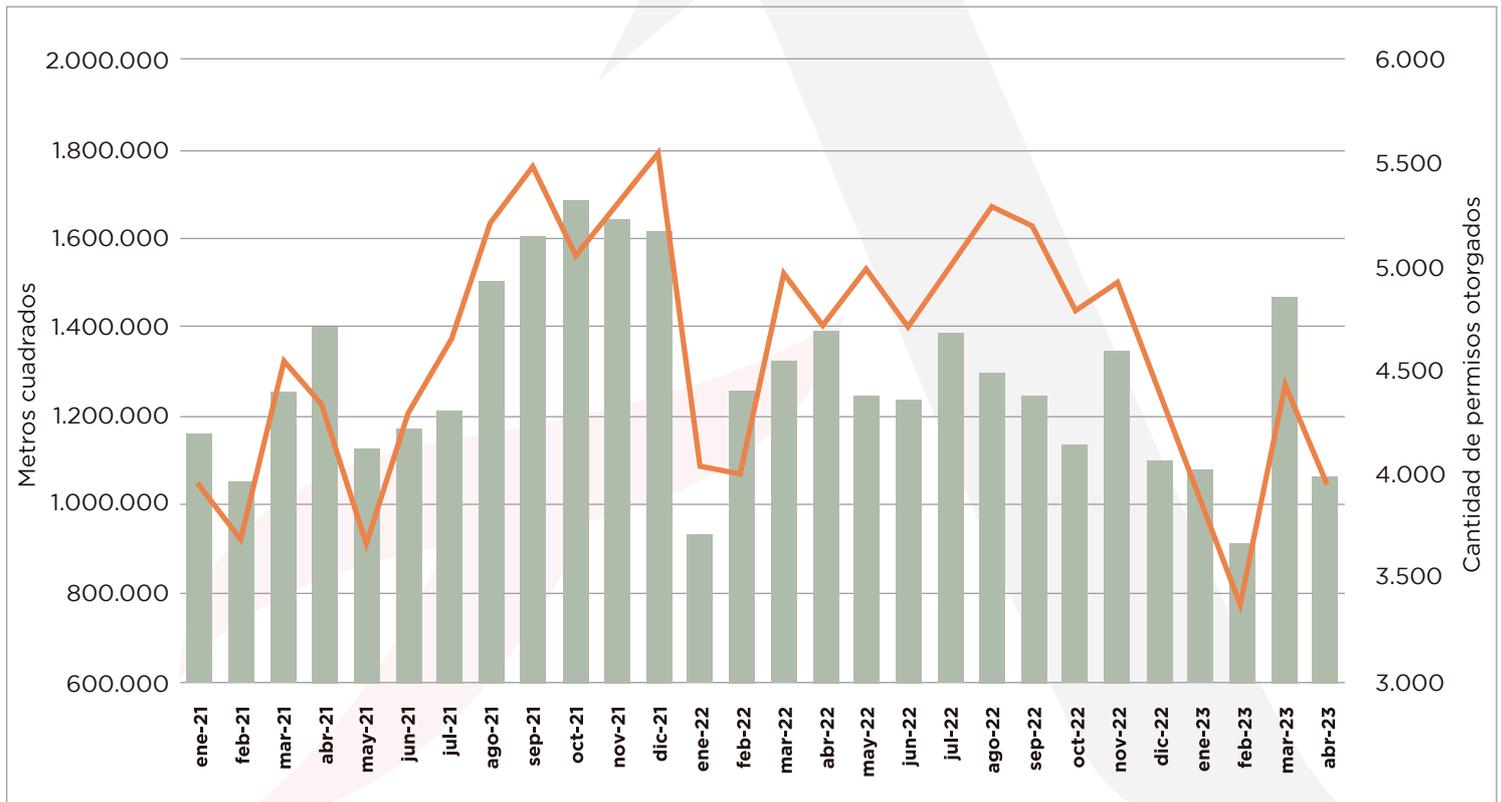
En el análisis desagregado, los avisos para la tipología “Departamento” en venta verifican una caída cercana al 1,5%, los de “Casas” lo hacen en casi el 3% mientras que los “PH” muestran una disminución del 1,24%. Por el lado de los alquileres, los avisos publicitarios aumentaron alrededor del 1% para “casas y departamentos” pero sufrieron una disminución del 7% para la tipología “PH”.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

De todas formas, el mercado de inmuebles residenciales en alquiler continúa transitando con un dinamismo un tanto convulsionado. Si bien, es auspicioso el incremento de avisos publicitarios en alquiler en los últimos meses, sobre todo en la tipología “departamentos”, no se puede dejar de soslayar que éstos están un escalón más abajo (alrededor del 3%) que hace un año atrás.

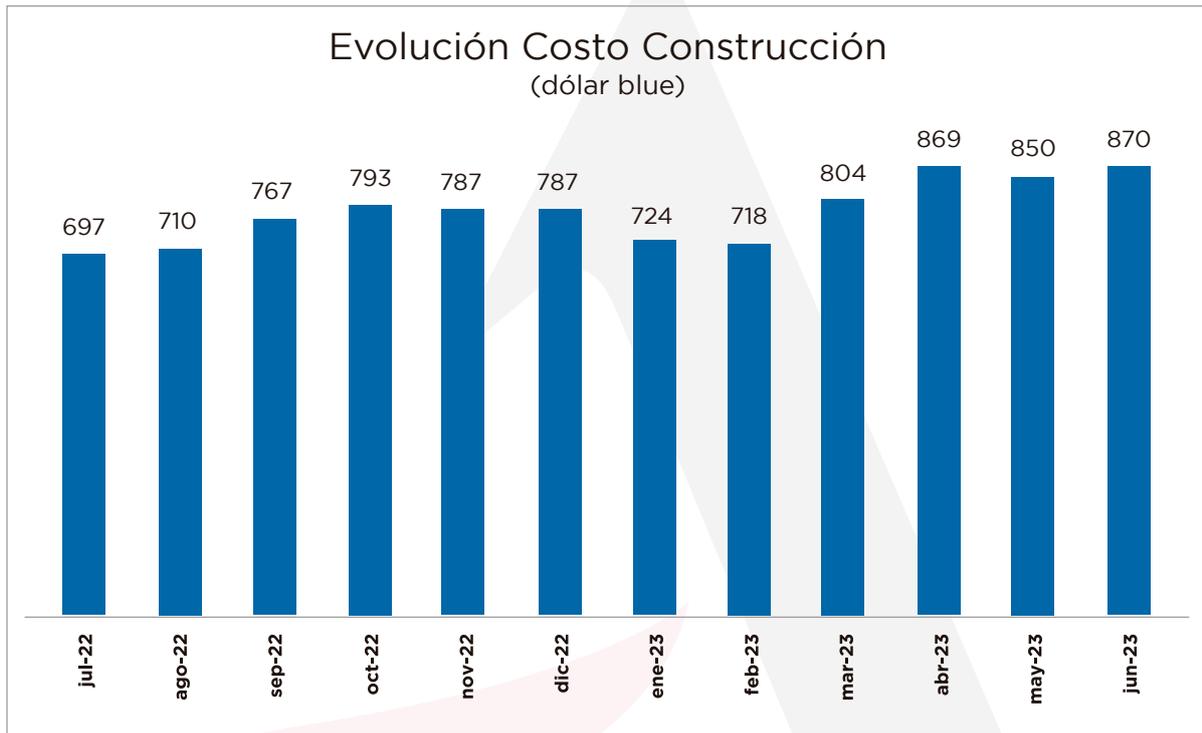
Por el lado del sector de la construcción, el último dato de mayo de 2023, muestra al indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) con una disminución del 2,9% respecto a igual mes de 2022. En el acumulado de los cinco primeros meses de 2023 presenta una baja de 1,9% respecto a igual período de 2022.



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 abril de 2023 una baja de 23,6% con respecto al mismo mes del año anterior. La superficie autorizada acumulada durante el primer cuatrimestre del año 2023 en su conjunto, registró una baja de 7,6% con respecto al mismo período del año anterior.

El costo de construcción medido en moneda local tuvo un incremento durante el mes de junio del 4,68% de acuerdo con el modelo “vivienda en altura” elaborado por la revista Clarín Arquitectura ubicándose algo por debajo del 6% que arrojó el IPC en similar período.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

En cambio, en la comparación anual los costos de construcción se vienen incrementando muy por encima de los valores de venta lo cual atenta contra la sostenibilidad económica de los proyectos inmobiliarios en curso. En ese sentido, el gráfico muestra que la tasa de aumento de los costos en el último año fue de casi el 25%.

A pesar de las dudas que se generan en el frente político por las elecciones presidenciales a celebrarse este año y por los desequilibrios de las principales variables económicas, el mercado inmobiliario muestra signos de recuperación tanto en el volumen de actividad como en el valor de los activos. Entendemos que, de acá en adelante, estos indicadores pueden verse afectados por la coyuntura política la que será la que lidere la agenda del último semestre del año.