

ToribioAchával

INFORME MENSUAL



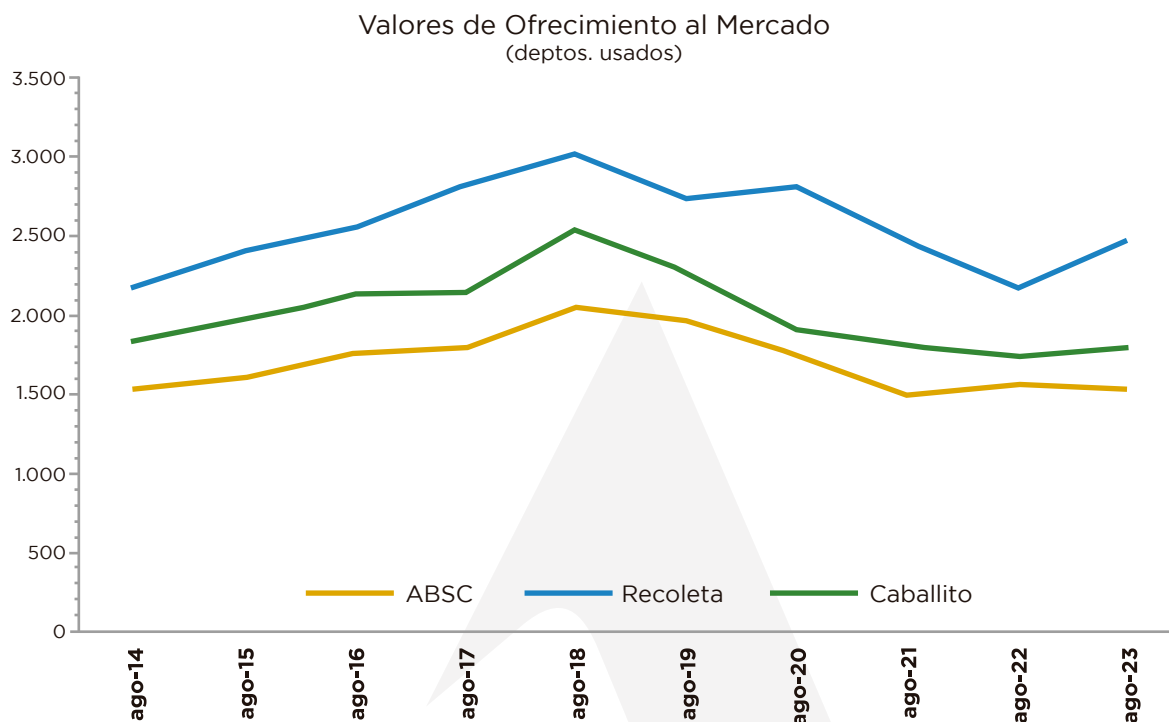
- AGOSTO 2023 -

El mes de agosto era esperado con mucha expectativa debido a la celebración de las elecciones primarias; el resultado no fue el ansiado por el mercado y los agentes económicos debieron recalibrar sus expectativas. Los pronósticos descontaban que las dos principales fuerzas políticas fueran las favoritas, con una leve ventaja de JxC por sobre UP pero nadie esperaba un resultado de tres tercios y menos aún que LLA fuese la más votada.

El día posterior, el BCRA incrementó el 22% el tipo de cambio oficial y 21 puntos porcentuales la tasa de referencia que paga por las Leliqs. En este contexto de incertidumbre, se dispararon las cotizaciones de los diferentes tipos de cambio mientras que las acciones de empresas argentinas y los bonos soberanos contraían sus valuaciones.

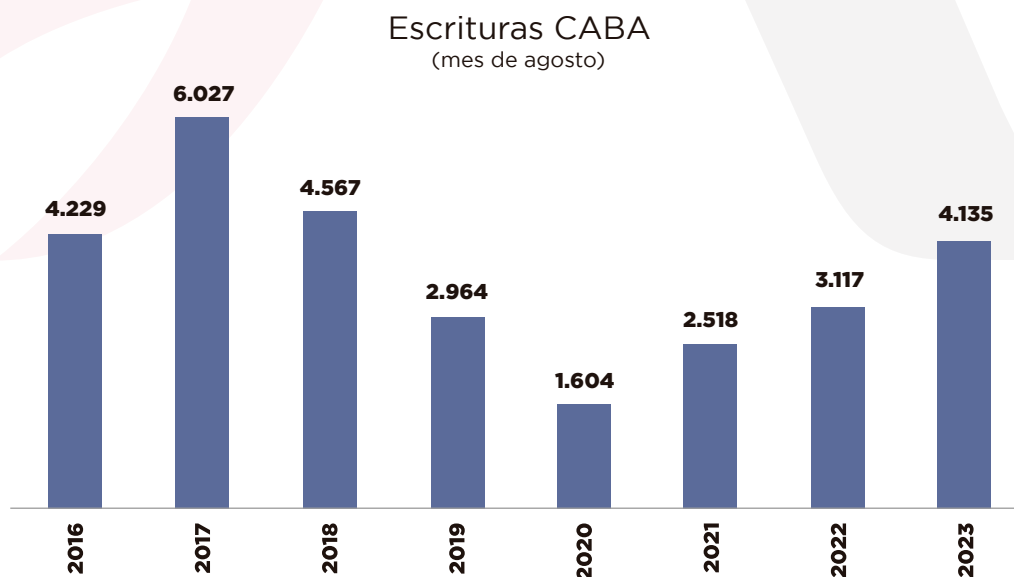
La devaluación del tipo de cambio oficial aceleró el ritmo de incremento de los precios lo cual llevó a cerrar el mes de agosto con una tasa de inflación del 12,4% resultando ser la más elevada de los últimos 32 años. De acuerdo con el INDEC, el incremento de precios anual fue el 124,4% y en los ocho meses del corriente lleva un aumento del 80,2%.

A pesar de los sobresaltos en los mercados financieros locales, el sector inmobiliario transitó el mes de agosto sin mayores sorpresas. Mientras que los valores de los activos financieros demuestran tener variaciones casi inmediatas cada vez que se modifican las tasas de interés y el tipo de cambio, el mercado inmobiliario por el contrario tiene una dinámica muy distinta en el cual las correcciones se dan en plazos mayores.



FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

Dentro de este contexto, los valores de ofrecimiento al mercado de los inmuebles en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires durante el mes de agosto mostraron incrementos entre el 3% y 4% en comparación con el mes anterior. Desde mediados del año pasado venimos observando que los valores han dejado de caer y han comenzado a transitar un sendero con una tímida recuperación, pero no se puede soslayar que los niveles de precios actuales son muy similares a los que mediamos hace 10 años atrás.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

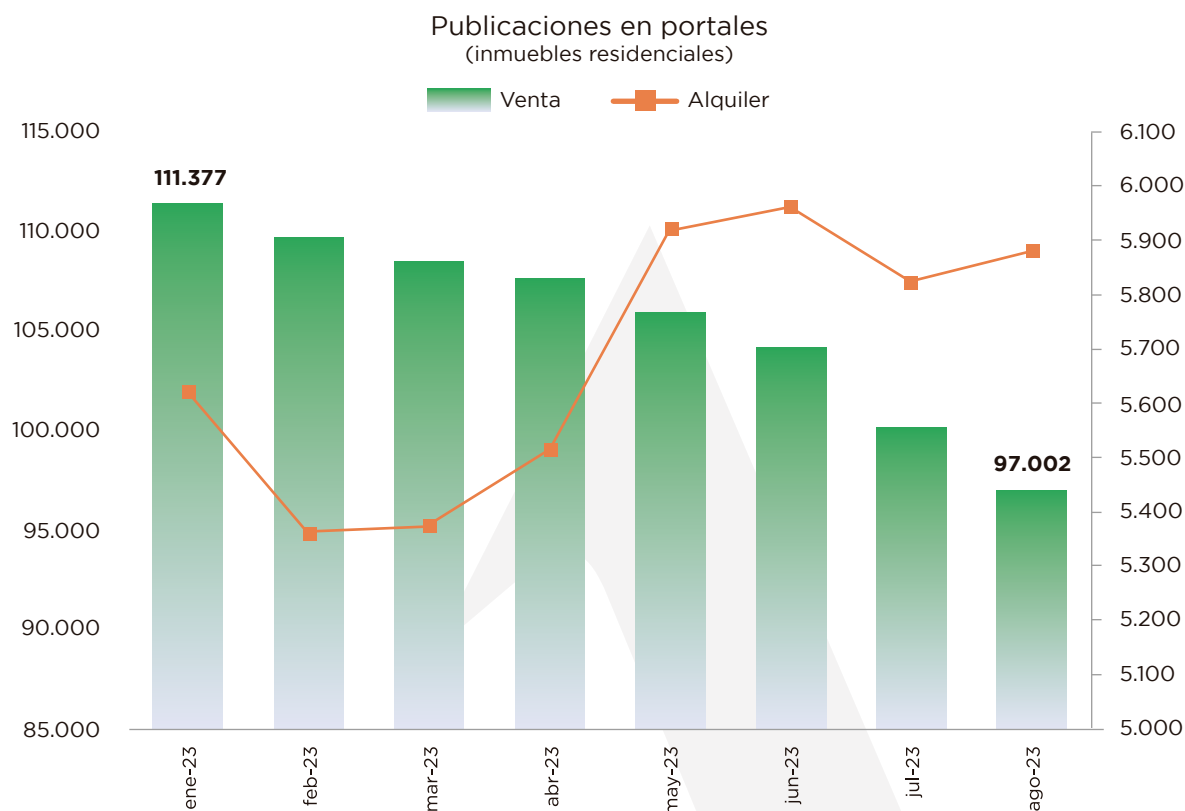
La sorpresa, que fue muy bien recibida por el mercado, fueron los datos de compra venta de inmuebles. El Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires registró durante el mes de agosto 4.135 actos escriturales. Este mes de agosto junto con diciembre de 2022 son los dos períodos de mayor actividad de los últimos cinco años. El incremento frente al mismo mes del año anterior fue el 32,66% y en la comparación con el mes de julio del corriente, la tasa de crecimiento estuvo en el 21,18%.

También la financiación en la compra de inmuebles tuvo un salto de dos dígitos durante agosto pero, las 178 hipotecas inscriptas en el período, representan cantidades que son poco significativas para el sector. Por más que la financiación mostró tasas de aumento de más del 28% frente al mismo período del año pasado y de casi el 12% en referencia a julio del corriente, el volumen de inmuebles financiados con crédito hipotecario no supera el 4,5% de las ventas durante agosto.

En el octavo mes del corriente año el volumen publicado de unidades residenciales se redujo respecto del mes anterior casi el 3%. La dinámica más significativa se verificó en el segmento "PH" en alquiler, que mostró una caída del 17,35%, aunque el volumen de avisos para este tipo de inmuebles no es muy importante (0,16% del total de avisos publicados). Como contrapartida, las publicaciones de la tipología "Departamentos" en la modalidad alquiler verificaron un aumento mensual del 1,92%.

Por su parte, en la comparación interanual se verificó una dinámica similar de reducción de avisos pero mucho más acentuada que lo sucedido en el análisis mensual. Es así como, la caída de avisos residenciales en general fue el 27,5% destacándose la modalidad en venta la cual mostró una reducción de un poco más del 10%.

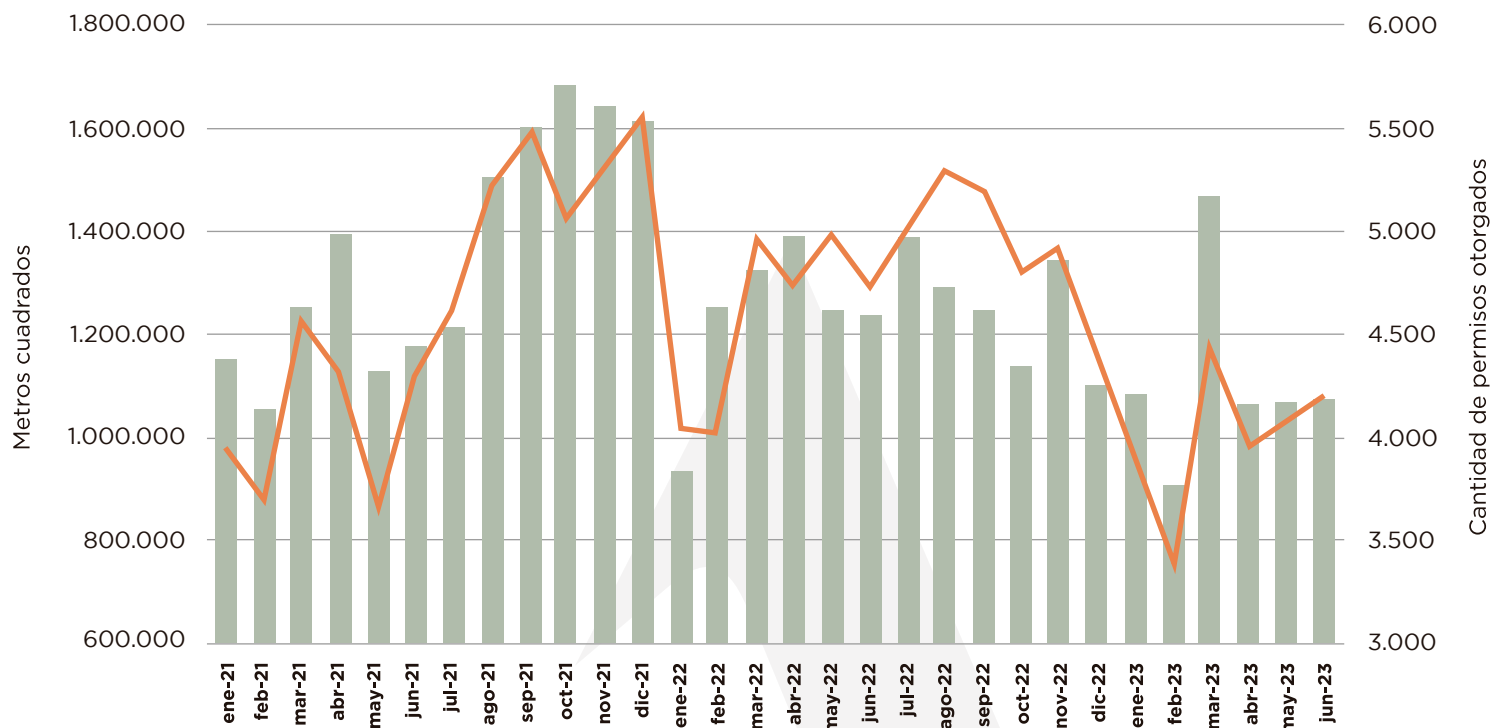
Los avisos publicitarios de inmuebles en "venta" continúan reduciéndose evidenciando una tendencia similar que había comenzado a manifestarse desde julio del año pasado mientras que, en la modalidad "alquiler", se quebró la dinámica de incrementos que habían mostrado en los últimos cuatro meses del corriente.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

Para la modalidad de inmuebles residenciales en venta se verificaron caídas en todos los segmentos que lo componen; por el lado de “Departamentos” los avisos publicitarios experimentaron bajas del 3,32%, para la tipología “PH” la disminución mensual de avisos fue del 2,57% y por el lado de “Casas” apenas disminuyeron el 0,02%. En las operaciones de “alquiler”, la tipología “Departamentos” fue la única que muestra signos positivos, con una tasa de crecimiento de casi el 2%. Para “Casas” y “PH” las disminuciones son el 4% y el 17,35% respectivamente.

Por cuarto mes consecutivo, el sector de la construcción viene evidenciando caídas en el nivel de actividad; el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) durante el mes de julio de 2023 muestra una baja del 5,8% respecto a igual mes de 2022. En el acumulado anual el índice presenta una baja de 2,6% en comparación con similar período del año anterior.

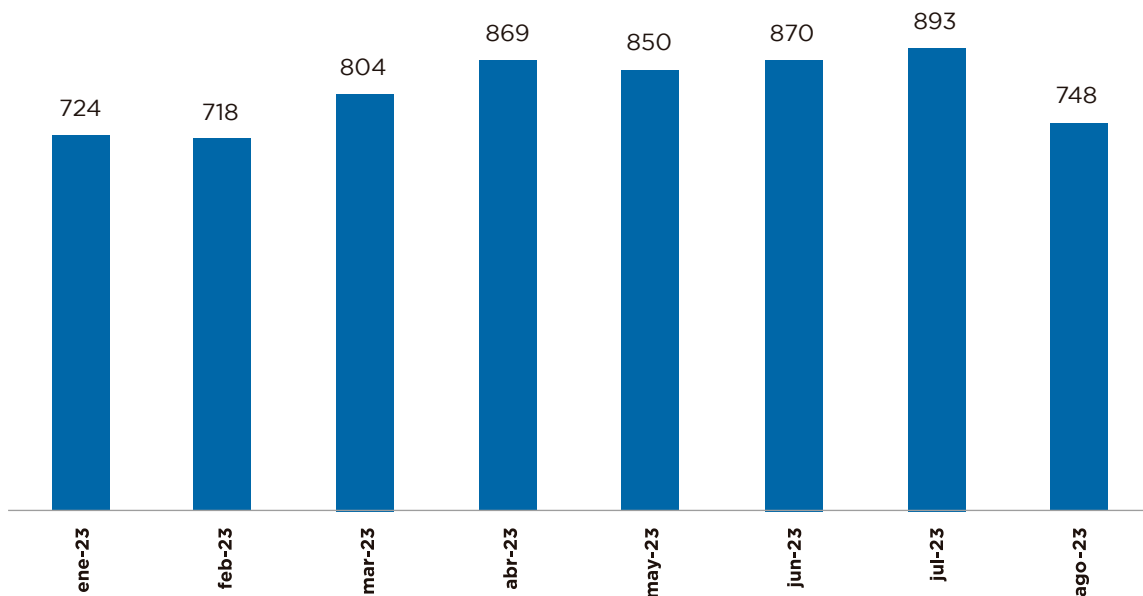


FUENTE: INDICADORES DE COYUNTURA DE LA ACT. DE LA CONSTRUCCIÓN.

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 durante junio de 2023 una baja de 13,1% con respecto al mismo mes del año anterior. También, la superficie autorizada acumulada durante los primeros seis meses del corriente año evidenció tasas negativas; en este caso la disminución fue del 9,7% en comparación con similar período del año anterior.

Por el lado de los costos de construcción, durante el mes de agosto se verificó una saludable caída de éstos cuando la medición se realiza en dólares “libres”. Los costos de construcción para el segmento “Vivienda en altura” elaborado por la revista “Clarín Arquitectura” descendieron en la comparación mensual el 16,25% situándose en niveles muy similares a los de comienzo de año.

Evolución Costo Construcción (dólar blue)



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

El salto en las cotizaciones de la divisa americana de más del 40% y la tasa de incremento mensual de los costos en pesos (8,95%), la cual se ubica por debajo del IPC, sirvieron de catalizadores para aquellos proyectos que se encuentran en marcha.

Las “PASO” pasaron y dejaron más incertidumbres que certezas. Los años electorales en la Argentina suelen ser períodos de gran volatilidad y éste no parece ser la excepción. A pesar del presente contexto, el sector inmobiliario tuvo un agosto auspicioso. Auguramos, aunque se peque de ingenuidad, que la tendencia en alza que viene experimentando el mercado sea sostenible en el tiempo.