

ToribioAchával

INFORME MENSUAL



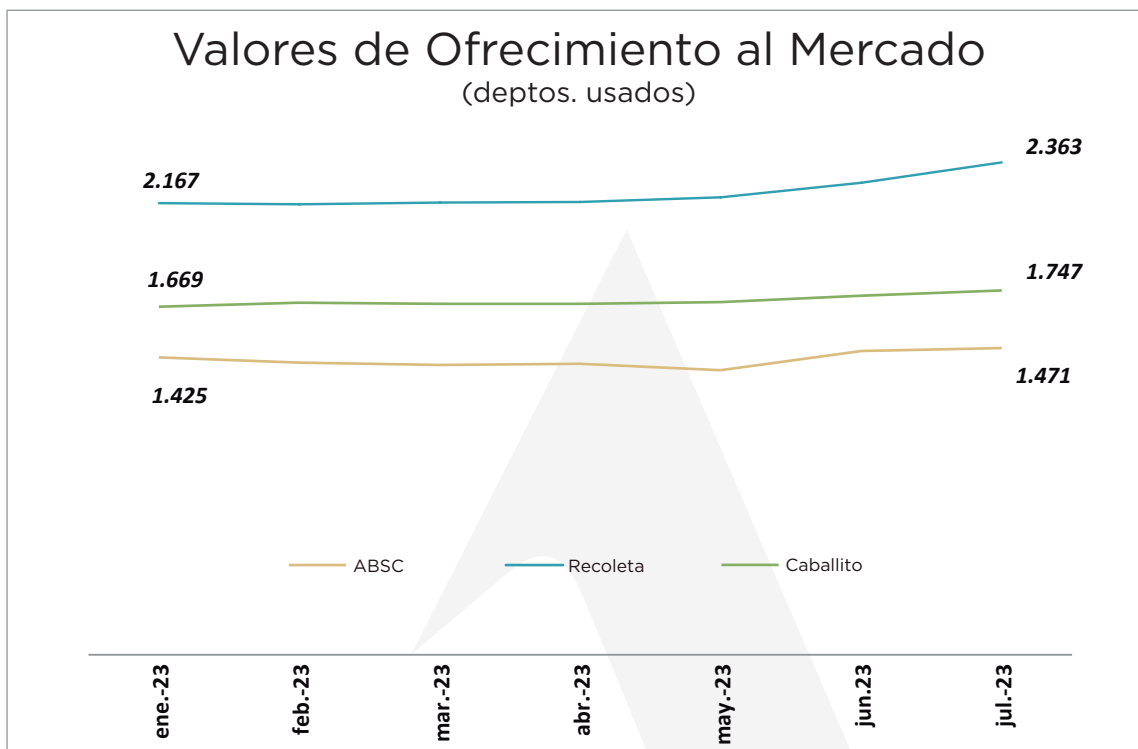
- JULIO 2023 -

La inflación del mes de julio se ubicó por debajo de las estimaciones previstas por las principales consultoras pero mostró un leve incremento frente a la del mes pasado. El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) informó que la inflación fue de 6,3% durante el mes de julio alcanzando un acumulado de 60,2% en lo que va de 2023 y 113,4% en la medición interanual.

Si bien, por tercer mes consecutivo el IPC quebró la dinámica alcista que evidenció a principio de año, no es posible asegurar que esta tendencia se perpetúe en el tiempo; por exigencias devaluatorias del plan con el FMI, por caída de la demanda de pesos o por agotamiento de las reservas con el fin de contener las cotizaciones de los dólares libres es imposible descartar un nuevo salto inflacionario.

En tanto, las cotizaciones de las distintas variedades de los dólares libres (MEP, Blue, CCL) evidenciaron incrementos alrededor del 10% en promedio mientras que el dólar oficial prosiguió con su constante movimiento ascendente evidenciando una suba cercana al 7% mensual. De todas formas, la tasa de aumento interanual de los dólares en el segmento libre como así también en el mercado oficial se ubican por debajo de la tasa de inflación (90% y 110% respectivamente).

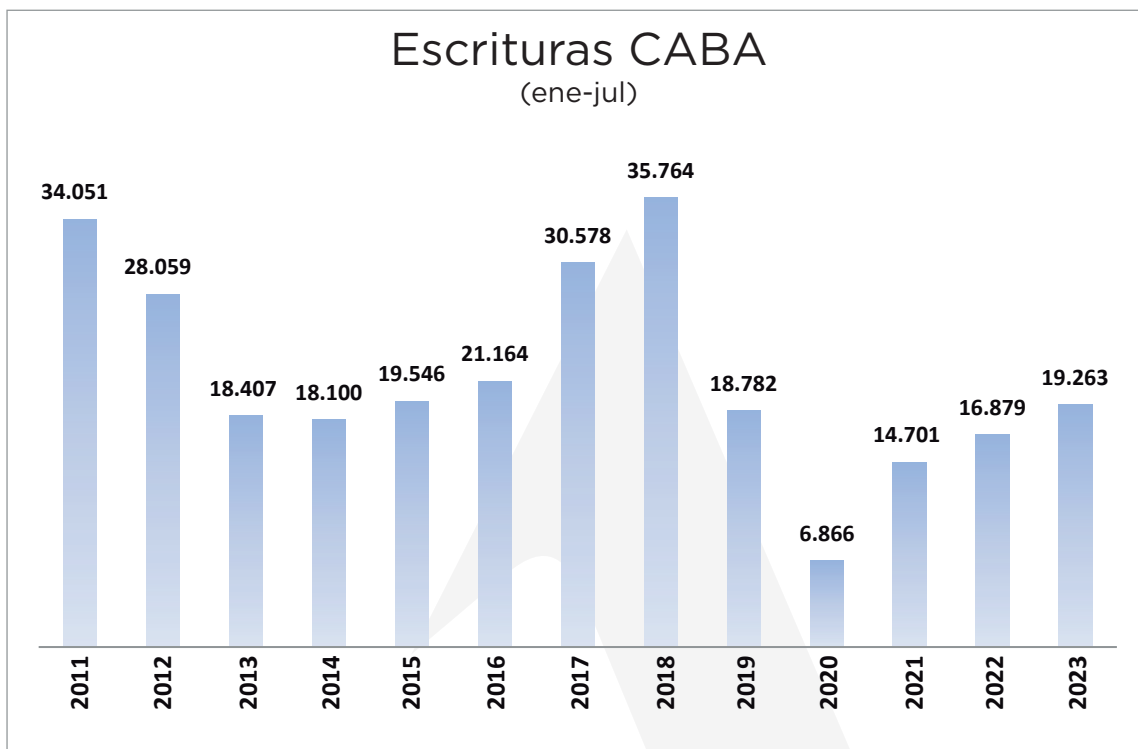
Al igual que otros activos de la economía, los valores del mercado inmobiliario continúan observando una dinámica de leves pero constantes incrementos mensuales. Esta tendencia de recuperación de valores, que comenzó hacia mediados del año pasado, se extiende hasta el presente.



FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

En los primeros siete meses del año, los departamentos ubicados en los barrios de Almagro, Balvanera y San Cristóbal (ABSC) muestran aumentos del 3%; para los situados en el barrio de Caballito la suba en los valores de ofrecimiento al mercado fue el 4,64% mientras que, los departamentos en Recoleta observan incrementos del 9%.

El incremento de los valores medidos en dólares no sólo es producto de una revalorización de activos vía atraso en el tipo de cambio sino que también está sustentado por una mayor demanda. En efecto, desde la salida del aislamiento por el Covid19 la demanda viene recuperándose año a año, tal es así que la tasa de incremento de la demanda de inmuebles en el período ene-jul/23 fue el 10% superior al mismo período del año anterior.



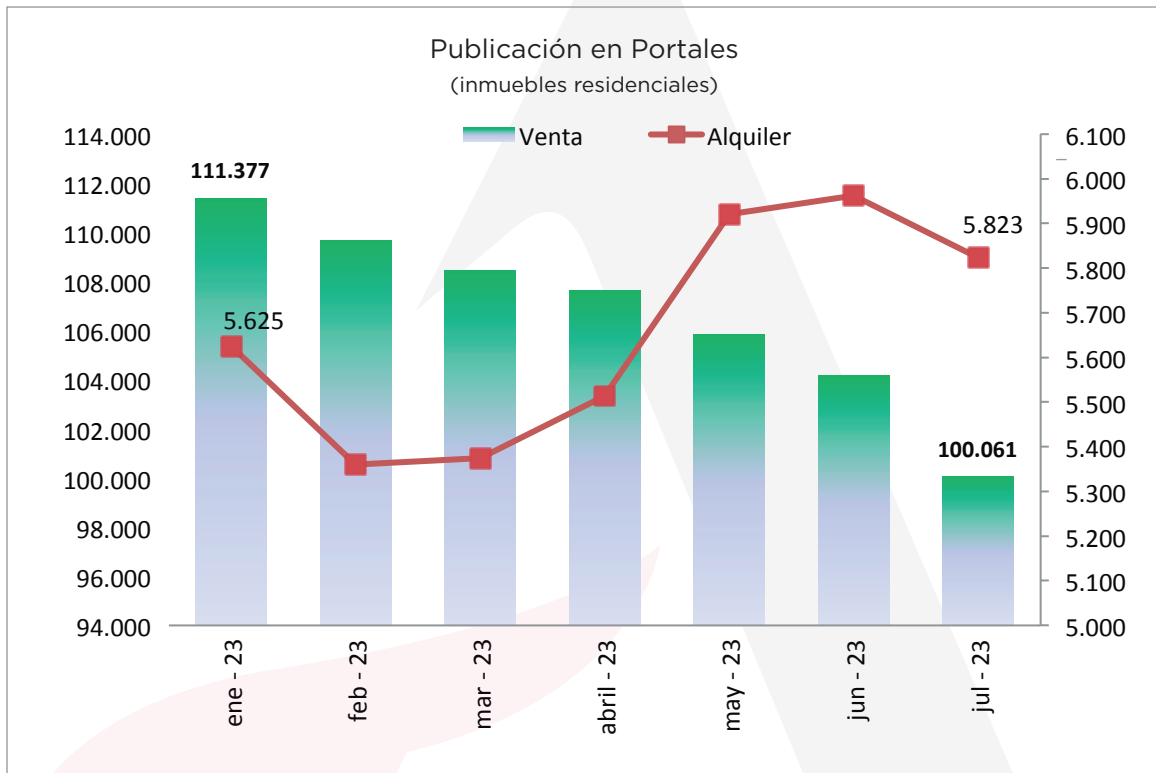
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

El Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires registró durante el mes de julio 3.352 escrituras, cifra que representa un aumento del 1,11% en comparación con el mes pasado y resulta ser casi el 5% superior al período julio de 2019 (pre pandemia). De todas formas, la actividad de compra venta de inmuebles en la ciudad continua por debajo de las cifras alcanzadas en otros años.

La comercialización de inmuebles sigue realizándose prácticamente sin la asistencia del sector financiero; durante jul-23 se anotaron 159 hipotecas cifra que representa que casi el 5% de las operaciones concretadas en el mes se financiaron mediante este instrumento. En lo que va del año, sólo el 4% de las operaciones fue con financiación hipotecaria.

La cantidad de avisos publicitarios de inmuebles residenciales en los portales inmobiliarios se redujeron en las dos modalidades (venta y alquiler) en comparación con el mes de junio pasado.

Si bien, los avisos en la modalidad “venta” venían reduciéndose desde el año pasado, en “alquiler” se quebró la dinámica de incrementos que habían mostrado en los últimos cuatro meses del corriente.

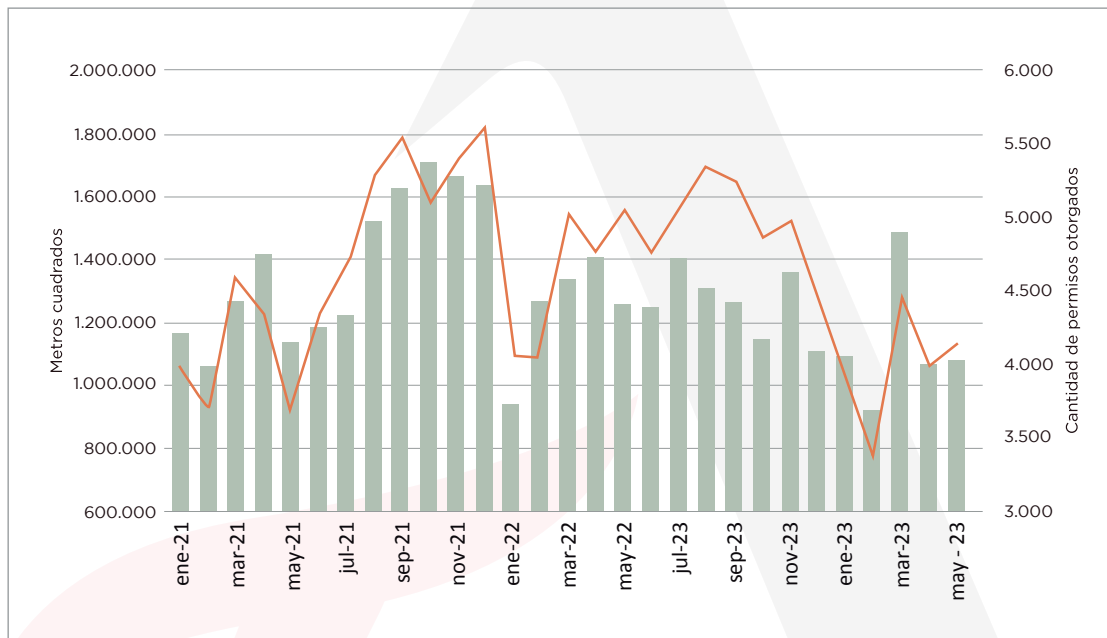


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

En el análisis desagregado, durante el mes de julio todas las tipologías de inmuebles residenciales muestran números negativos. En la modalidad “venta”, los avisos publicitarios para la tipología “Departamentos” caen un poco más del 4%, en el segmento “Casas” lo hacen en casi el 3% y en “PH” la caída es cercana al 4%.

Para las operaciones de “alquiler”, se observan disminuciones del 7,75% y 6,67% en los avisos para las tipologías “Casas” y “PH” respectivamente. Por el lado de “Departamento”, la baja de los avisos es algo más moderada ubicándose en el 1,9% siempre en comparación con el mes anterior.

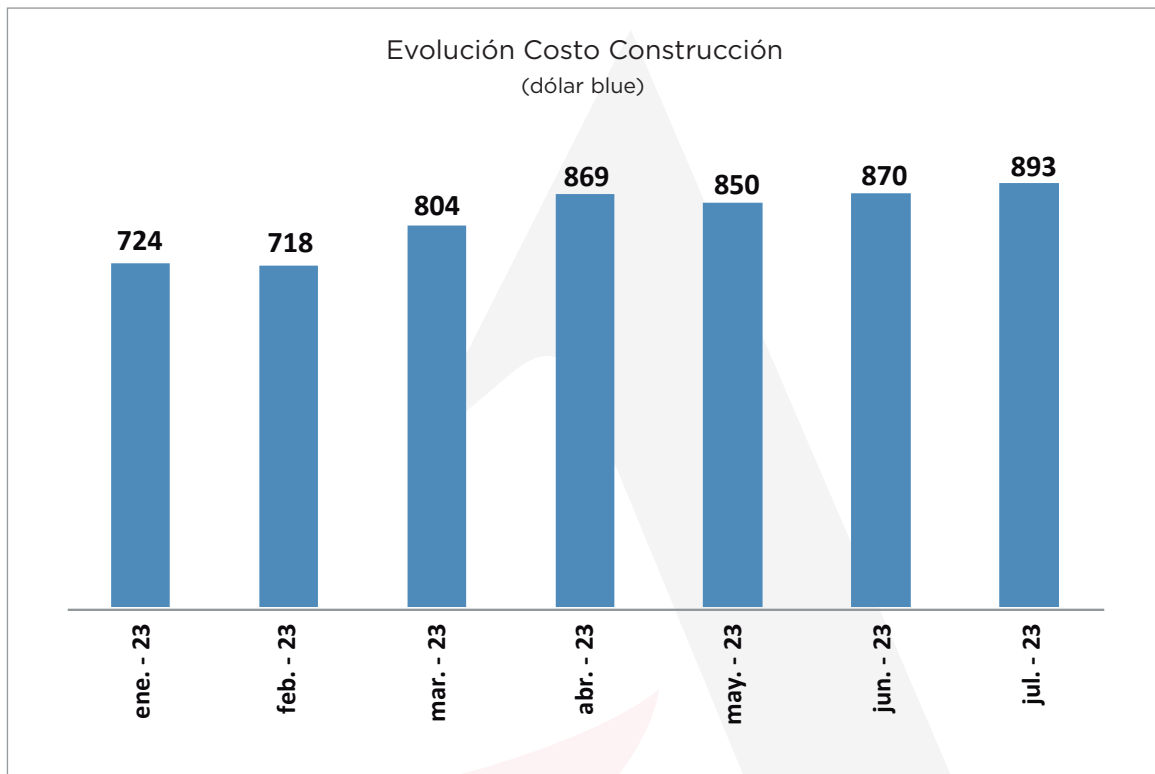
En junio de 2023 (último informe emitido por el INDEC), el Indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) muestra una baja de 2,8% respecto a igual mes de 2022. En el acumulado de los seis primeros meses del corriente el índice presenta una baja de 2,1% respecto a igual período de 2022.



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 mayo de 2023 una baja de 14,3% con respecto al mismo mes del año anterior. La superficie autorizada acumulada durante los primeros cinco meses del corriente, registró una baja de 9% con respecto al mismo período del año anterior.

El costo de construcción medido en dólares observó una suba de 2,55% durante el mes de julio de acuerdo con el modelo “vivienda en altura” elaborado por la revista Clarín Arquitectura; en pesos, el incremento superó al IPC ubicándose en el 8,35%.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Los costos de construcción se vienen recuperando desde la salida de la cuarentena generando pérdida de beneficios de los proyectos inmobiliarios en curso, si es que éstos no se pueden trasladar al precio final de venta; debido a una demanda que, si bien se viene tenuemente recuperando, se sitúa en niveles bajos aún respecto de otras épocas situación que hace dificultoso el traslado de los aumentos.

El mercado inmobiliario enfrenta el período eleccionario en un contexto de recuperación de precios y del nivel de demanda pero con indicadores macroeconómicos completamente distorsionados. La clave radica en cómo se corregirán estas distorsiones, si de manera planificada por la dirigencia o de forma desordenada por el mercado.