

ToribioAchával

INFORME MENSUAL



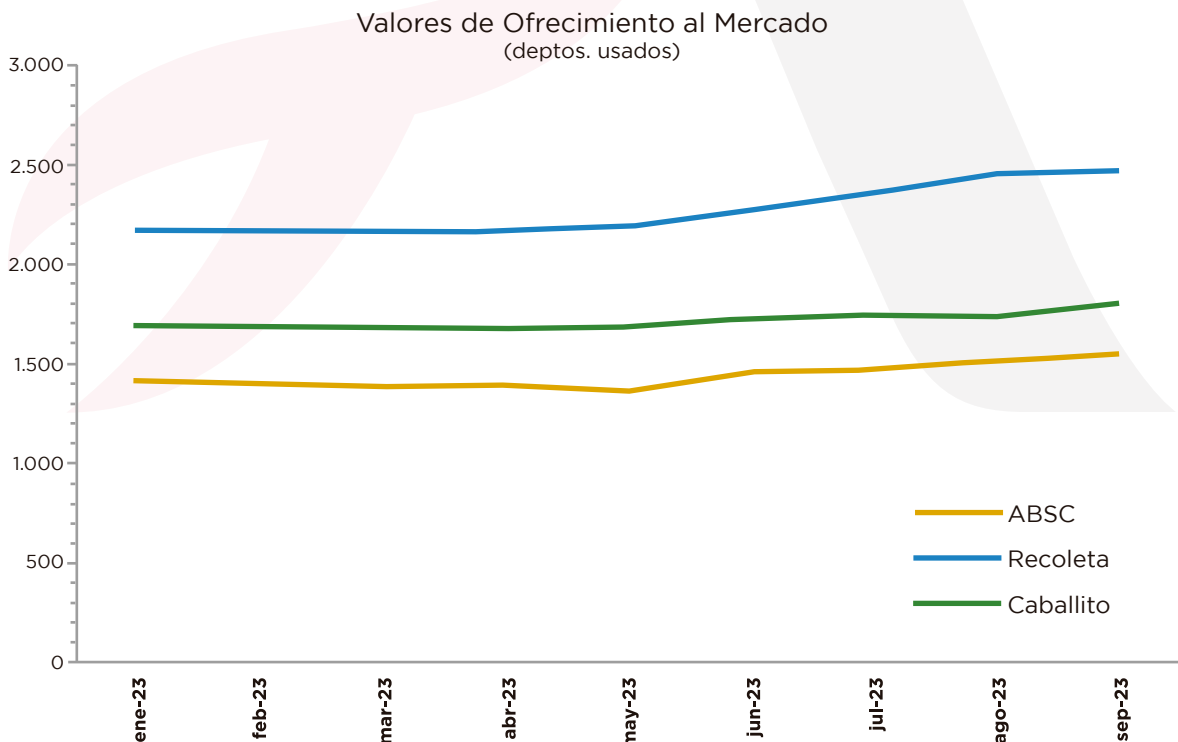
- SEPTIEMBRE 2023 -

A un mes de celebrarse las elecciones generales, la economía argentina ha acelerado el deterioro de las principales variables en especial la inflación mostrando, entre otras, un escenario de aceleración del ritmo mensual a tasas de dos dígitos.

Luego del incremento del tipo de cambio oficial impulsado por el Gobierno y en medio de la tensión cambiaria, septiembre marcó una nueva suba del IPC con un incremento del 12,7% indicando que los precios se han duplicado en los primeros nueve meses del corriente año. La inflación acumulada en los últimos 12 meses llega al 138,3%.

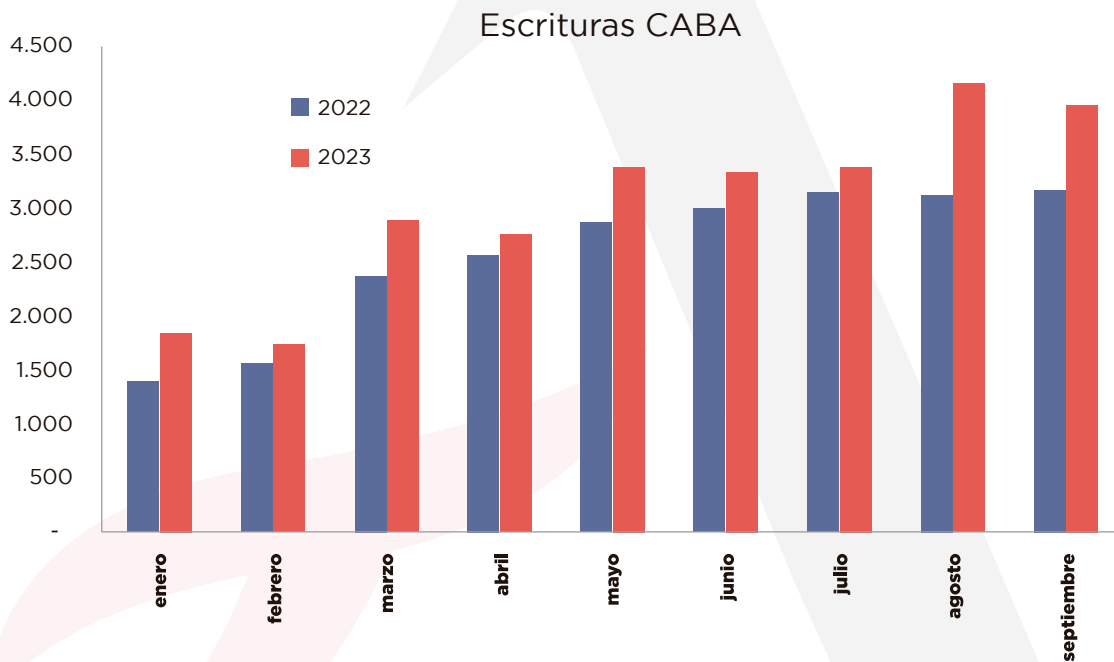
También, durante los meses de agosto y septiembre se observó un fuerte incremento de las cotizaciones de los tipos de cambio libre y financieros. En efecto, luego de las “PASO” el dólar libre experimentó en septiembre un incremento de más del 40%, el CCL alrededor del 38% y un escalón más abajo la cotización del MEP aumentó el 33%.

A pesar de los desequilibrios macroeconómicos, los valores de los activos inmobiliarios en la Ciudad de Buenos Aires no muestran, por el momento, cambio alguno. La tendencia de los precios continúa de manera similar con lo experimentado en los meses anteriores.



FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

La estabilidad de los valores, e incluso el tímido incremento que mostraron éstos, se dio dentro de una coyuntura de mercado en el cual el incremento del dólar estadounidense era superado por la tasa de inflación; está situación colaboró con una revaluación de los activos locales medidos en moneda dura que se mantiene en la actualidad aunque durante los últimos dos meses se despertaron las cotizaciones del dólar en todas sus variantes. En lo que resta del año, habrá que ver como se desenvuelve el sector ya que estos cambios podrían impactar en el nivel de precios del mercado inmobiliario.



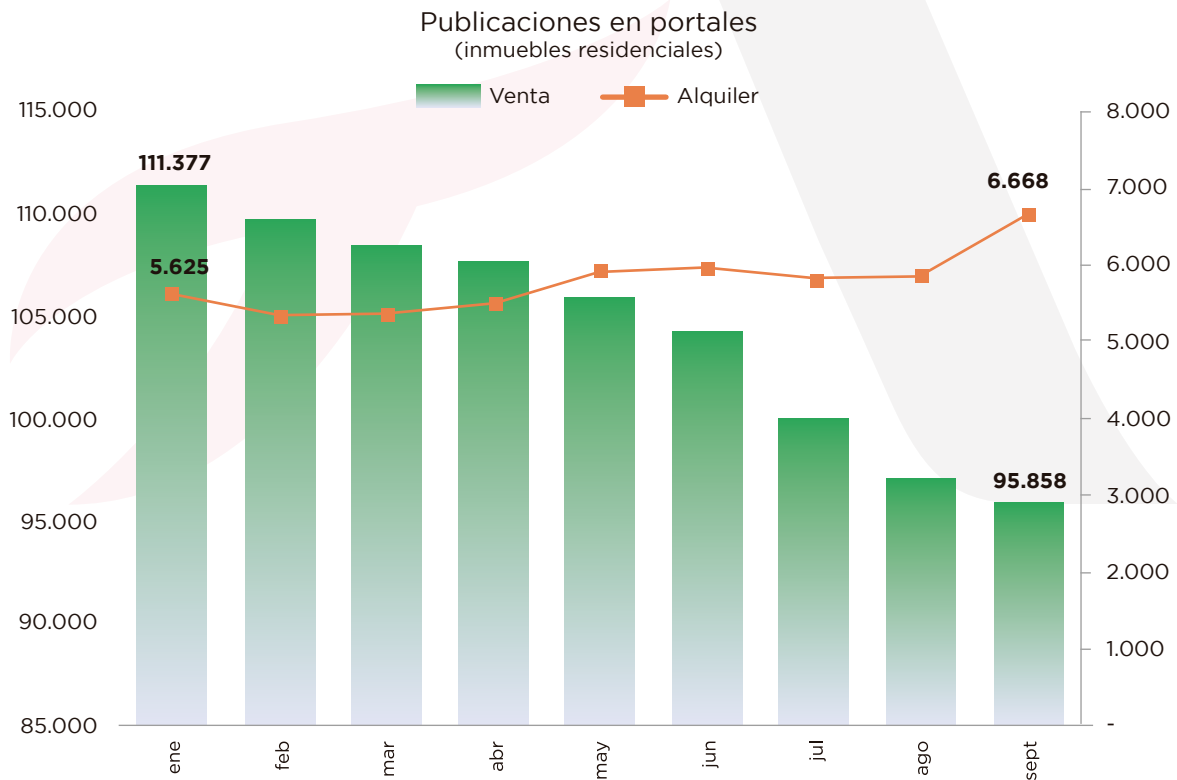
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

La demanda de inmuebles continúa mostrando una dinámica de recuperación frente al año anterior. En efecto, las 3.954 escrituras anotadas durante el mes de septiembre indican un aumento del 25% frente al mismo período de 2022. En el acumulado anual, la demanda evidencia una tasa de incremento de más del 18%. De continuar esta tendencia, el presente año terminara con un nivel cercano a 40.000 escrituras de compra-venta de inmuebles.

La anotación de escrituras también creció a tasas de dos dígitos en el mismo período, aunque la financiación para la compra de inmuebles apenas supera el 4% de las ventas. Septiembre tuvo 169 inmuebles financiados mediante crédito hipotecario cifra que representa el 30,18% de aumento frente a sept-22.

La cantidad de avisos publicitarios de unidades residenciales se redujo por noveno mes consecutivo haciendo extensiva la tendencia que comenzó a evidenciarse desde julio del año pasado. La disminución se explica por una caída del 1,18% de los avisos de inmuebles en venta que representan más del 93% del mercado. En cambio, los avisos en la modalidad alquiler evidencian incrementos mensuales del 13,36%.

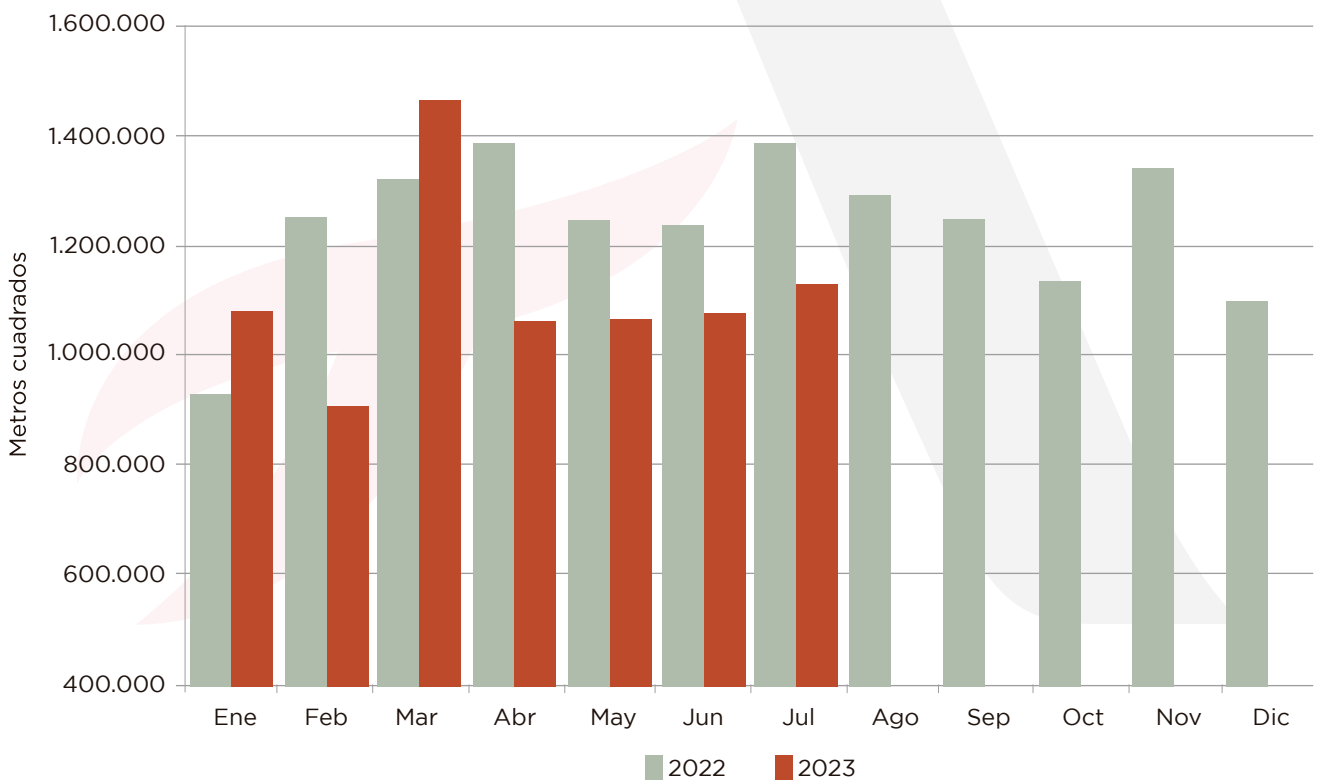
Al analizar el presente mes con el mismo período pero del año anterior, los avisos publicitarios verifican una caída en líneas generales del 22,15% explicada principalmente por una disminución del 23,26% de los avisos de inmuebles en “venta”; para la modalidad “alquiler”, prácticamente se manifiesta una tendencia de equilibrio con una caída de apenas el 0,04%.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

En el desagregado mensual de los avisos de inmuebles residenciales en venta, se observan disminuciones en las tipologías “Departamentos” y “PH” con tasas del 1% y 3,49% respectivamente mientras que, en la modalidad alquiler todos los segmentos evidenciaron aumentos frente a los avisos del mes pasado; “Departamentos” se incrementaron el 13,30%, “Casas” lo hizo el 8,75% y “PH” aumentaron el 22,22%.

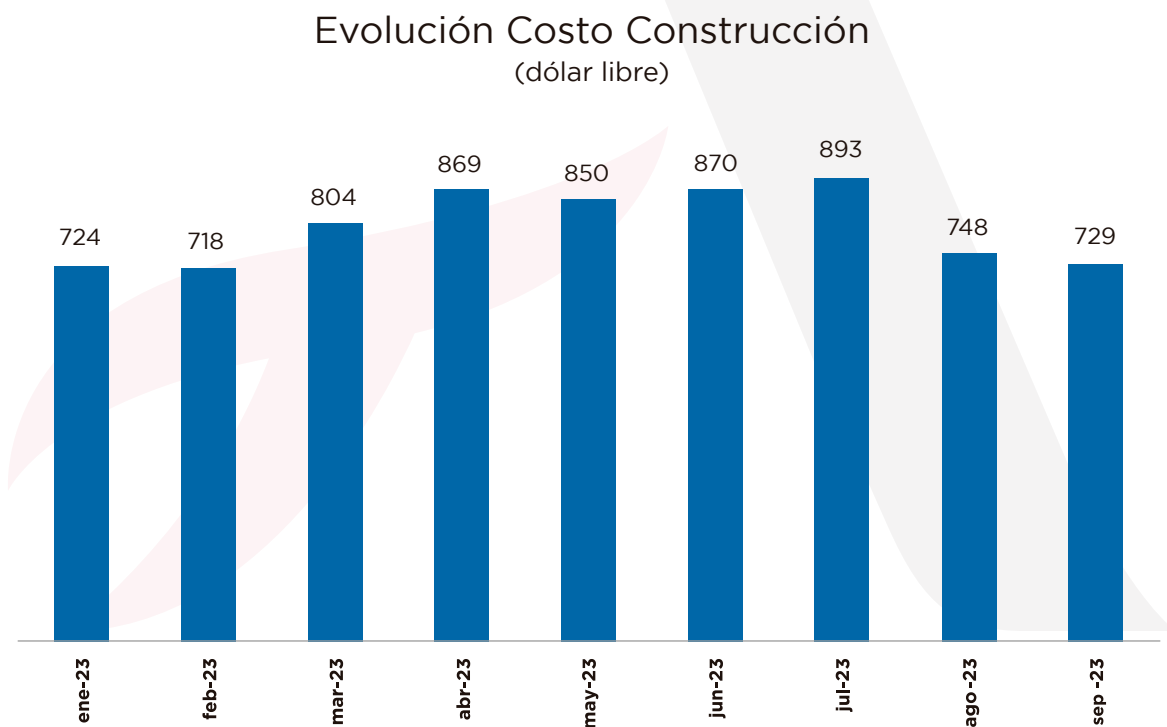
El indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC), elaborado por el INDEC, mostró durante el mes de agosto una nueva caída en el nivel de actividad. Si bien la caída del 3% fue algo menor al 5,8% ocurrida durante el mes pasado, no se puede dejar de soslayar que en los últimos cinco meses del corriente año el indicador evidencia caídas consecutivas. En el acumulado anual, sólo dos de los ocho meses del 2023 tuvieron números positivos.



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 julio de 2023 una baja de 18,6% con respecto al mismo mes del año anterior. Por otro lado, la superficie autorizada acumulada durante los siete meses del corriente en su conjunto, también evidenció una tendencia bajista con una tasa de caída del 11,1% con respecto al mismo período del año anterior.

El aumento del tipo de cambio por sobre el incremento de los costos de construcción medidos en moneda local (9,14% y 6,36% respectivamente) continua mejorando, al menos por el momento, la hoja de balance de los proyectos inmobiliarios. Por la diferencia de tasas los costos en dólares disminuyeron el 2,54% frente al mes anterior.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

En ese sentido, esta disminución de los costos de construcción en dólares vuelve a ponerlos en niveles similares a los que se encontraban a principios de año. Estos niveles de costos suponen una disminución de casi el 50% respecto del pico marcado durante el año 2017.

Aunque muchos analistas económicos pronostican un 2024 con cuentas fiscales un poco más holgadas debido a los recursos naturales (agro sin sequía y superávit energético), el presente muestra a un mercado inmobiliario navegando en aguas turbulentas en un país, que cuando se analiza la dinámica de la economía, no crece desde el año 2012. La devaluación del dólar oficial después de las “PASO” sin un paquete de medidas concreto no hizo más que despertar la corrida cambiaria y la aceleración de la inflación lo cual quitó por completo la competitividad cambiaria. A un mes de las elecciones generales, la suerte está echada.