

ToribioAchával

INFORME MENSUAL



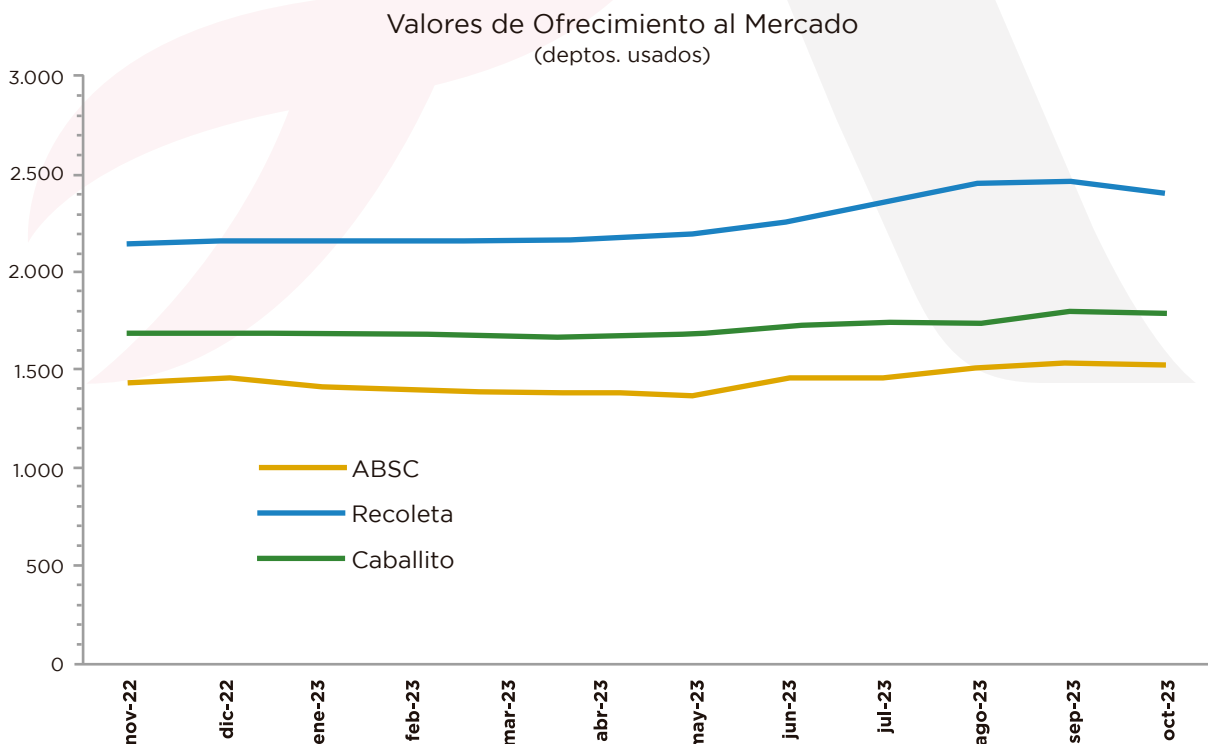
- OCTUBRE 2023 -

La definición por la carrera presidencial continua en suspenso, ninguno de los candidatos llegó al nivel mínimo establecido para ganar las elecciones generales. En la segunda vuelta, a celebrarse el 19 de noviembre próximo, competirán los candidatos de La Libertad Avanza y UxP.

En un contexto con la incertidumbre en máximos por el resultado de las elecciones, el IPC de octubre mostró una desaceleración aunque en niveles altos y con el agravante del dólar fijo y de servicios públicos con tarifas congeladas; de todas formas, esta pausa en el índice de inflación se da luego de un bimestre en el que los precios se habían incrementado por los efectos de la devaluación post PASO.

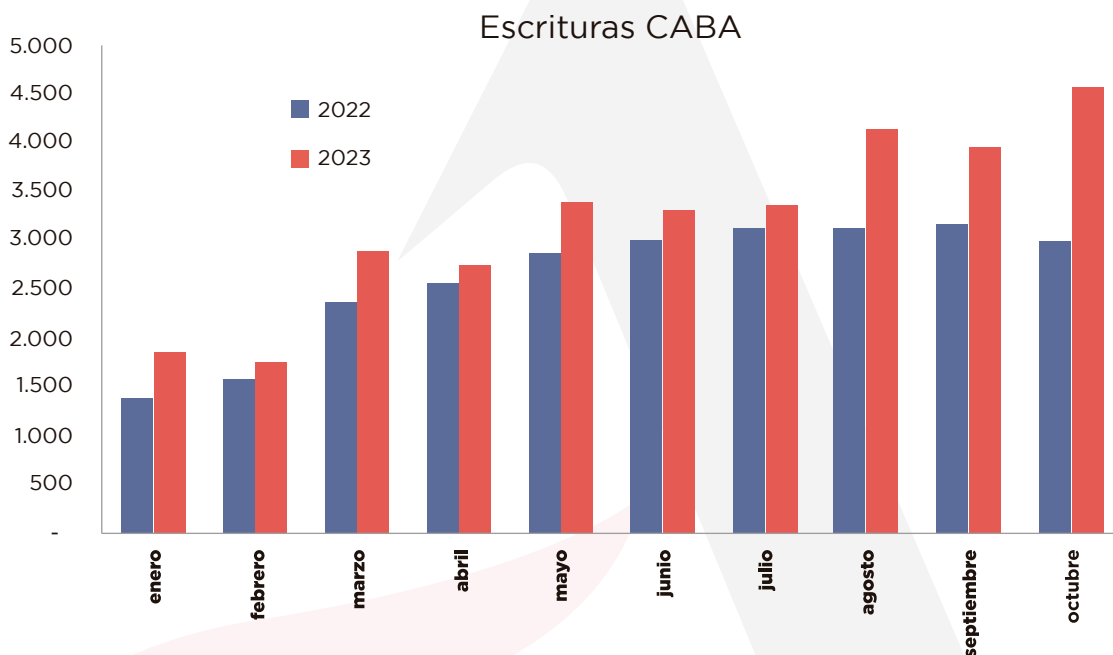
El nivel general del Índice de precios al consumidor registró en octubre un alza mensual de 8,3% acumulando una variación de 120,0% anual. En la comparación interanual, el incremento alcanzó el 142,7%.

Mientras que, las cotizaciones de los dólares financieros y del segmento libre marcaron durante octubre máximos históricos con picos en el período pre elecciones generales, el mercado inmobiliario continuó operando con valores estables más allá de las turbulencias de los mercados financieros y cambiarios.



FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

Las tres áreas de la ciudad analizadas en el gráfico vienen mostrando cierta similitud respecto de las variaciones de los valores de ofrecimiento al mercado. En el área de Recoleta se observó una curva un poco más pronunciada que los otros dos barrios hacia mediados de año pero tiende a desacelerarse durante octubre. En cambio, en el barrio de Caballito y en área sur de los barrios de Almagro, Balvanera y San Cristóbal, los valores se comportaron con mayor estabilidad.

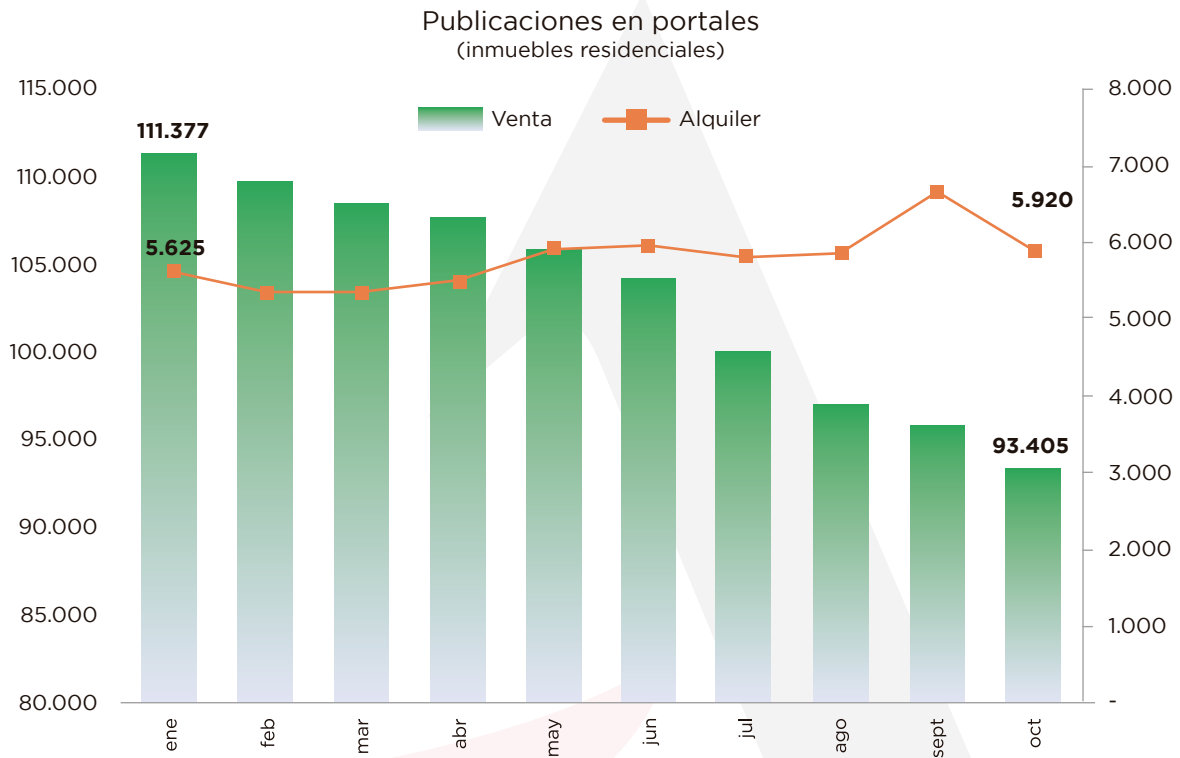


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

La demanda de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires viene recuperándose sostenidamente durante el año en curso y en octubre marcó el máximo del año; habría que remontarse a los años 2016 y 2017 (créditos UVA) para encontrar una cifra similar.

Durante octubre del corriente se escrituraron 4.559 inmuebles resultando ser el 53,30% superior al mismo período del año pasado y el 15,30% respecto al mes pasado. El año acumula un incremento de más del 22% frente al año 2022. Este salto del nivel de demanda se da en un escenario en el cual los créditos hipotecarios han llegado a mínimos históricos. Si bien, en octubre mejoró un poco el número de hipotecas, las 236 escrituras con financiamiento sólo representan el 5% del total de inmuebles vendidos en el período.

Octubre significó una nueva reducción de los avisos publicitarios de inmuebles residenciales en los portales inmobiliarios. Respecto al mes pasado, la oferta de inmuebles (venta y alquiler) disminuyó el 3,12% siendo el décimo mes consecutivo con esta tendencia.



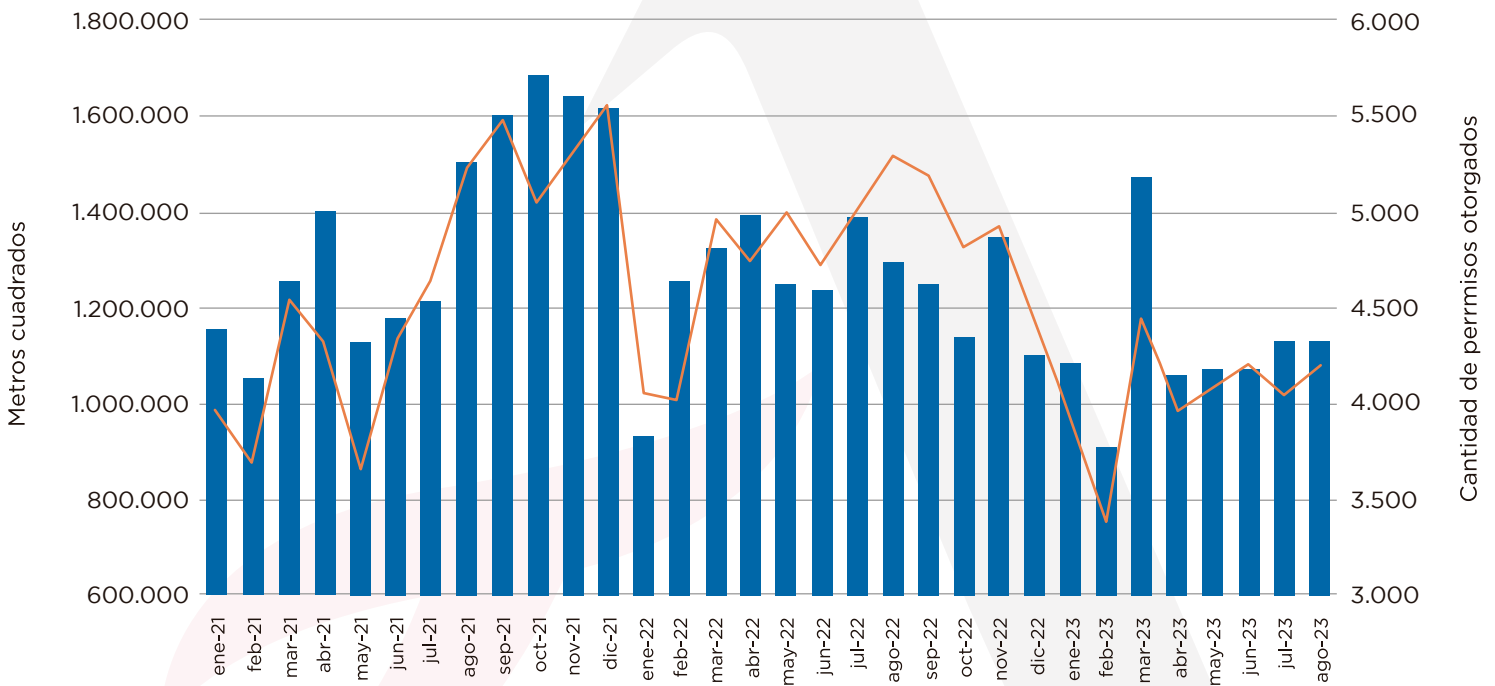
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

La mayor contracción se dio en inmuebles en alquiler con una baja del 11,22% mientras que en venta los avisos cayeron el 2,56%.

El volumen de avisos de “Departamentos” en la modalidad venta representa casi el 80% del total y durante octubre se observó una disminución del 2,48% en la comparación con el mes anterior. Los avisos de “Casas” y “PH” en venta también observaron niveles más bajos que el mes anterior, aunque estas dos tipologías tienen una participación de mercado bastante menor (5,74% y 9,11% respectivamente).

En la modalidad alquiler de inmuebles residenciales, el volumen de avisos tuvo un comportamiento dispar, mostrando indicadores negativos para las tipologías “Departamentos” y “Casas” mientras que la categoría “PH” se incrementó el 1,01%.

En un inestable contexto económico y ante la incertidumbre electoral el sector de la construcción evidenció una ralentización del ritmo de crecimiento que mostró tener en años anteriores. El indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC), elaborado por el INDEC, tuvo durante el mes de septiembre una nueva caída en el nivel de actividad. La baja en la actividad fue del 4,5% respecto a igual mes de 2022. El acumulado de los nueve meses de 2023 del índice serie original presenta una caída de 2,9% respecto a igual período de 2022.

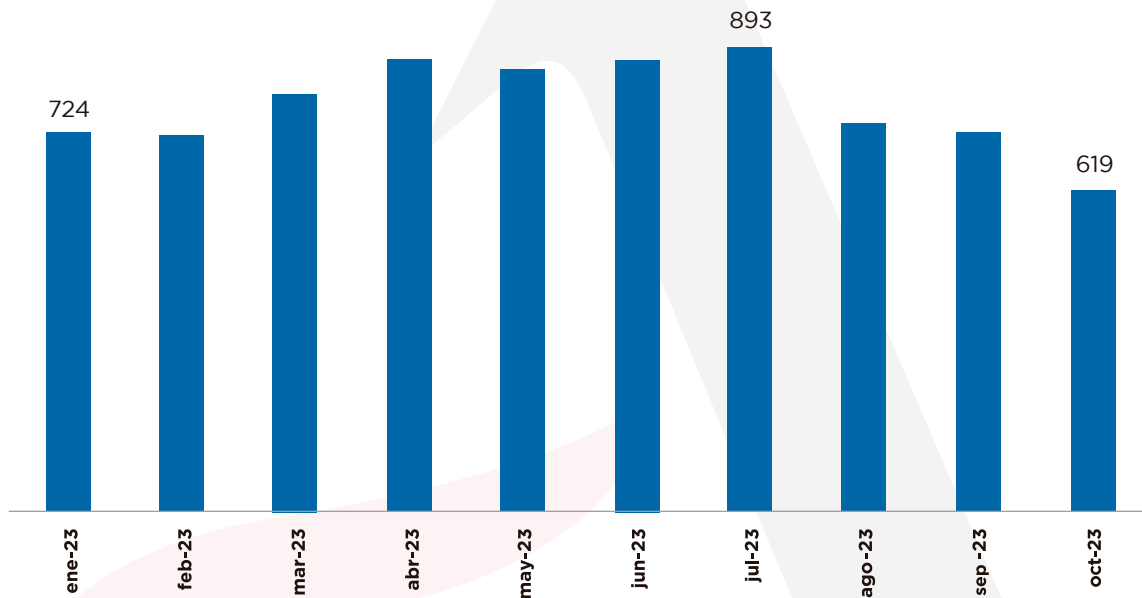


FUENTE: INDICADORES DE COYUNTURA DE LA ACT. DE LA CONSTRUCCIÓN.

Por su parte, 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 agosto de 2023 (último mes informado) una baja de 12,8% con respecto al mismo mes del año anterior. La superficie autorizada acumulada durante los ocho meses del año 2023 en su conjunto registró una baja de 11,4% con respecto al mismo período del año anterior.

Por otro lado, los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses continúan disminuyendo luego de un comienzo de año con paulatinos incrementos. Esta situación es generada por efecto de la diferencia de tasas entre el índice del costo de la construcción (en este caso Vivienda en Altura elaborado por Clarín Arquitectura) y el aumento del tipo de cambio.

Evolución Costo Construcción (dólar libre)



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

En los últimos cuatro meses (periodo jul-oct), el tipo de cambio se incrementó el 77% mientras que los costos de construcción para el modelo Vivienda en Altura lo hizo en el 23%; de esta forma, resulta una caída del 30% de los costos medidos en dólares.

Noviembre definirá quién gobernará el país durante los próximos cuatro años. Gane quien gane las elecciones, la tarea no estará exenta de sobresaltos. La acumulación de desequilibrios es abundante, 12 años de una económica estancada, un PBI per cápita cayendo y los índices de pobreza aumentando por lo cual será necesaria extrema prudencia para encarar el mercado que se aproxima.