

ToribioAchával

INFORME MENSUAL



- NOVIEMBRE 2023 -

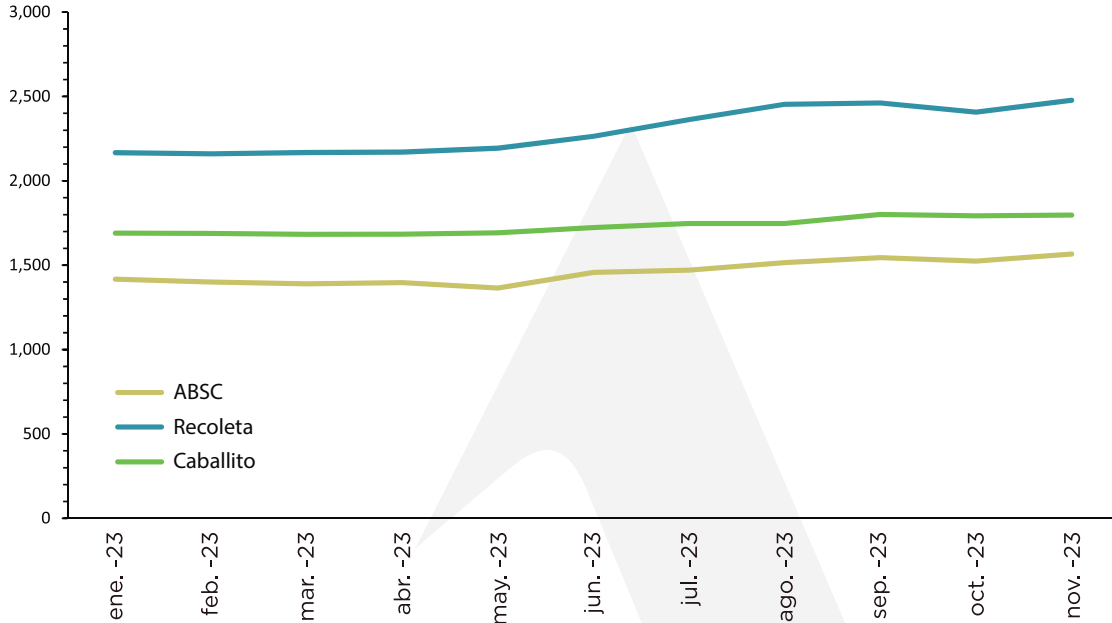
Noviembre marcó el fin del período electoral; la fórmula Javier Milei-Victoria Villarruel de La Libertad Avanza fue proclamada ganadora con casi el 56% de los votos representando un cambio de rumbo en la política argentina.

En este marco, el panorama cambiario evidenció cierta estabilidad en la cotización de los dólares “libres y financieros” hasta incluso se anotaron bajas en las últimas ruedas del mercado. Las cotizaciones del “Blue” y “CCL” terminan el mes con una baja del 1% y 5% respectivamente mientras que, el “MEP” subió el 2%.

Mientras tanto, la inflación parece no detener su marcha y despierta al gobierno de Alberto Fernández con el registro más alto del año superando a los de agosto y septiembre. El IPC de noviembre trepó en el período el 12,8% lo que resulta un incremento interanual de 160,9%; de esta forma acumula en los 11 meses del corriente una variación de 148,2% de acuerdo con lo anunciado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Por el lado del mercado inmobiliario, tras la tenue recuperación de la demanda la cual viene mostrando signos positivos desde comienzo de año, aportó también para una recuperación de los valores de ofrecimiento al mercado. Desde el año 2018 y hasta mediados del pasado, los valores mostraron cinco años de caídas consecutivas; la pérdida de valor de los inmuebles residenciales en el ámbito de la ciudad de Buenos Aires, en líneas generales, fue cercano al 30%.

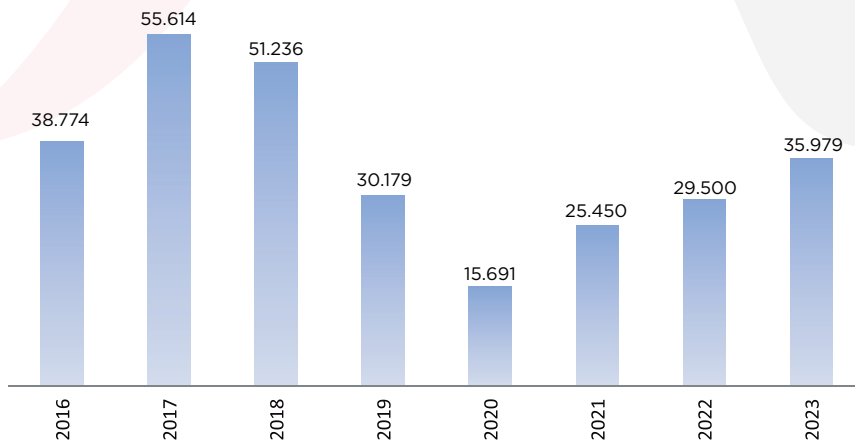
Valores de Ofrecimiento al Mercado (deptos. usados)



FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

En el gráfico de más arriba podemos observar la evolución de los valores durante los 11 meses del corriente año en las tres áreas de la ciudad analizadas. Los inmuebles en el barrio de Recoleta mostraron en el año una recuperación del 14% de los valores de publicación; los ubicados en el barrio de Caballito lo hicieron en el 6% mientras que, los ubicados en el área denominada como ABSC observan una reparación de un poco más del 10%.

Escrituras CABA (período ene-nov)



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

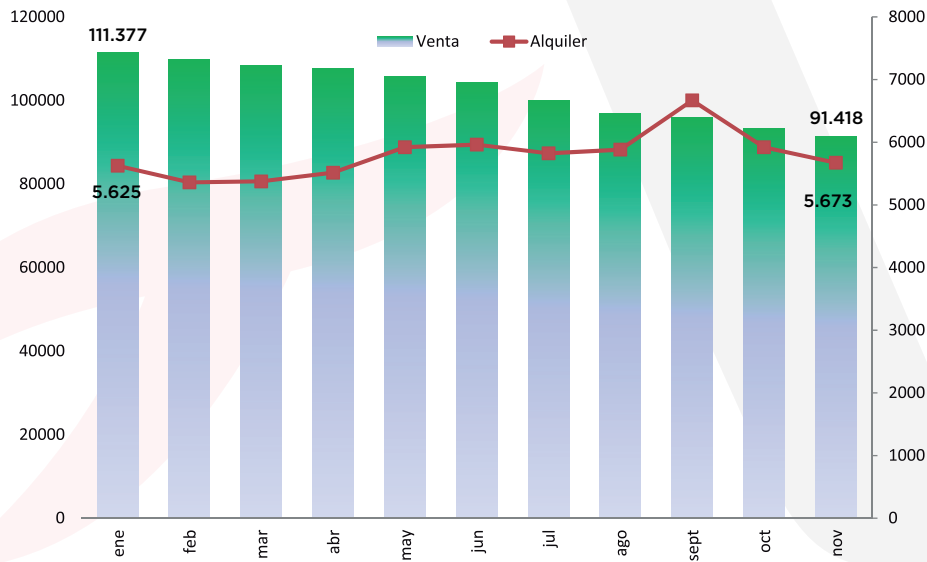
Con las 4.068 escrituras de compra-venta durante el mes de noviembre del corriente, de acuerdo con los datos suministrados por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, la demanda de inmuebles se incrementó en casi el 22% en comparación con el período ene-nov del año pasado.

Si bien la anotación de escrituras descendió el 10,77% respecto del mes pasado, frente al mismo mes del año anterior muestra un aumento del 20,77% consolidando, de esta forma, la recuperación que evidencia desde comienzo de año.

Los avisos publicitarios de inmuebles residenciales, en el principal portal inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires, tuvieron durante noviembre un comportamiento similar a los meses precedentes. El volumen de ofertas en alquiler y en venta cayeron un poco más del 2% respecto del mes pasado y el 20% en comparación con noviembre de 2022.

Publicación en Portales

(inmuebles residenciales)



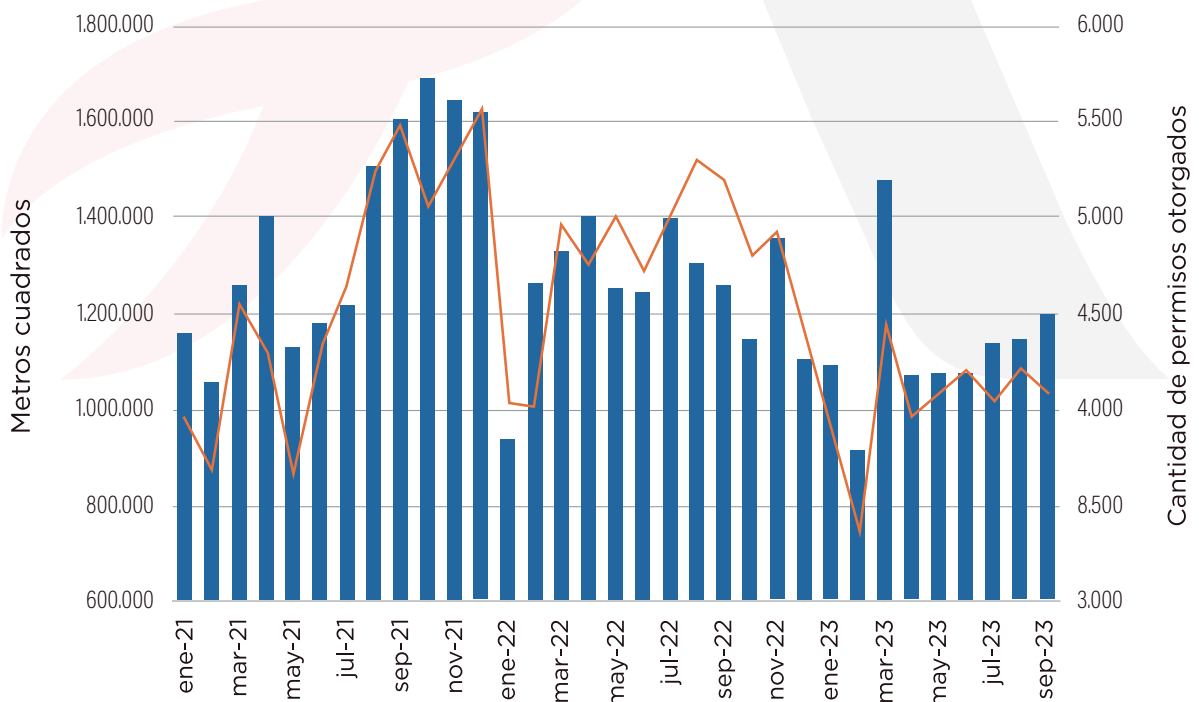
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

El acumulado anual muestra una contracción de casi el 18% en los avisos de inmuebles residenciales en “venta” en cambio, para la modalidad “alquiler” la disminución fue de apenas el 0,85%. En la comparación mensual, los avisos en “venta” cayeron el 2,13% y en “alquiler” el 4,17%.

En el desagregado mensual, los avisos de inmuebles residenciales en “venta” observan una dinámica similar, con disminuciones en las tres tipologías “Departamentos”, “Casas” y “PH” con tasas del 2,2%, 1,21% y 2,10% respectivamente; en la modalidad “alquiler” “Departamentos” y “Casas” muestran caídas del 4,68% y 6,14%. Por el contrario, la tipología “PH” los avisos publicitarios aumentaron el 12%.

La actividad de la construcción en Argentina registró en octubre pasado (último dato disponible) un avance de apenas el 0,2 % con respecto a septiembre último. De todas formas, en los primeros diez meses del año la actividad acumula una disminución del 2,3%. De acuerdo con un informe del Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec), en octubre la actividad de la construcción registró una mejora del 3 % con respecto al mismo mes de 2022, luego de un período de seis meses consecutivos de caídas en la actividad.

También, la venta de materiales de construcción continúan en marcada caída; según los últimos datos del Grupo Construya (reúne información de empresas productoras y comercializadoras de materiales para la construcción), las ventas descendieron en noviembre el 3,7 % en relación a octubre y cayeron el 4,6 % en términos interanuales mostrando un retroceso del 7,2 % acumulado en los primeros once meses del año

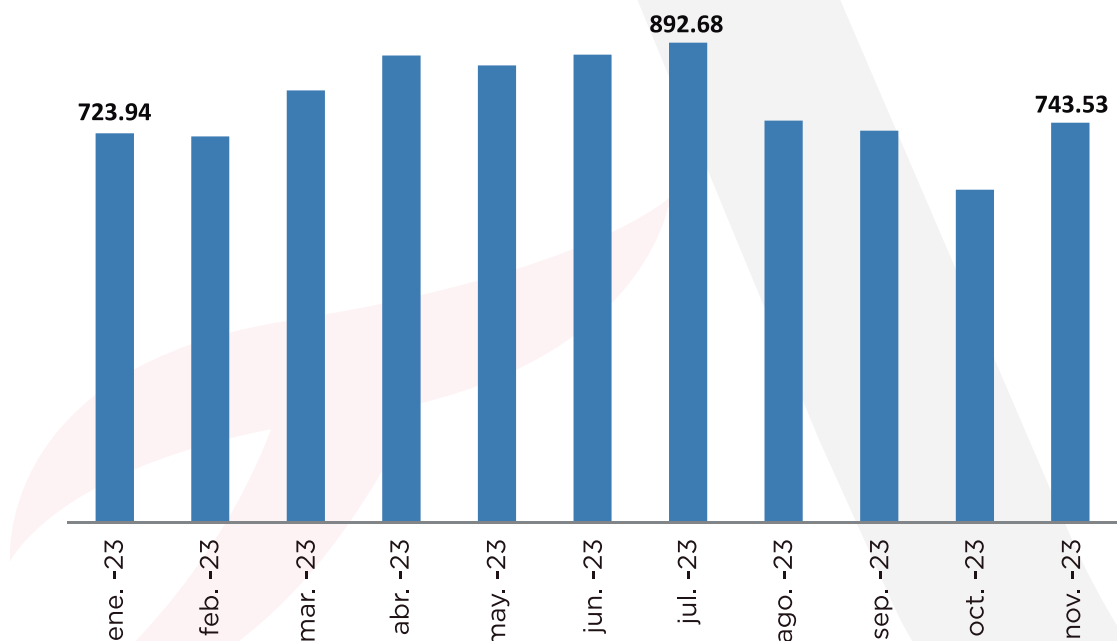


FUENTE: INDICADORES DE COYUNTURA DE LA ACT. DE LA CONSTRUCCIÓN.

En tanto, la superficie autorizada acumulada durante los nueve meses del año 2023 registró una baja de 10,6% con respecto al mismo período del año anterior. 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 septiembre de 2023 un descenso de 5,0% con respecto al mismo mes del año anterior.

Por último, los costos de construcción sufrieron un fuerte incremento medidos en moneda doméstica lo que implicó también un fuerte salto en dólares estadounidenses (luego de tres meses consecutivos de caídas) producto de la baja que sufrieron los tipos de cambios en los segmentos libres y financieros.

Evolución Costo Construcción (dólar libre)



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Durante el mes de noviembre, el modelo “Vivienda en Altura” que elabora la revista Clarín ARQ mostró aumentos en pesos del 22% mientras que, medidos en dólares representa un incremento del 20% ubicándose el 4,5% por debajo del promedio de los últimos 11 meses del año.

El nuevo gobierno asumirá el 10 de diciembre y enfrentará un desafiante contexto económico y político los cuales abarcan desde profundos desequilibrios macroeconómicos pasando por un nivel de pobreza que abarca a más del 40% de la población hasta regulaciones que afectan a la mayoría de las actividades.

Por más que el mercado inmobiliario muestra signos de recuperación de la actividad, no hay espacio para festejar. La tarea será titánica; enfrentar los problemas del país tras cinco años consecutivos de caída del poder adquisitivo y después de más de una década sin crecimiento de la economía, el nuevo gobierno requería de una inteligente y astuta cintura política. Desde la óptica del mercado inmobiliario esperamos medidas que tiendan a restablecer certidumbre económica, estabilidad cambiaria y respeto a la propiedad privada.