

# ToribioAchával

INFORME MENSUAL



- ENERO 2024 -

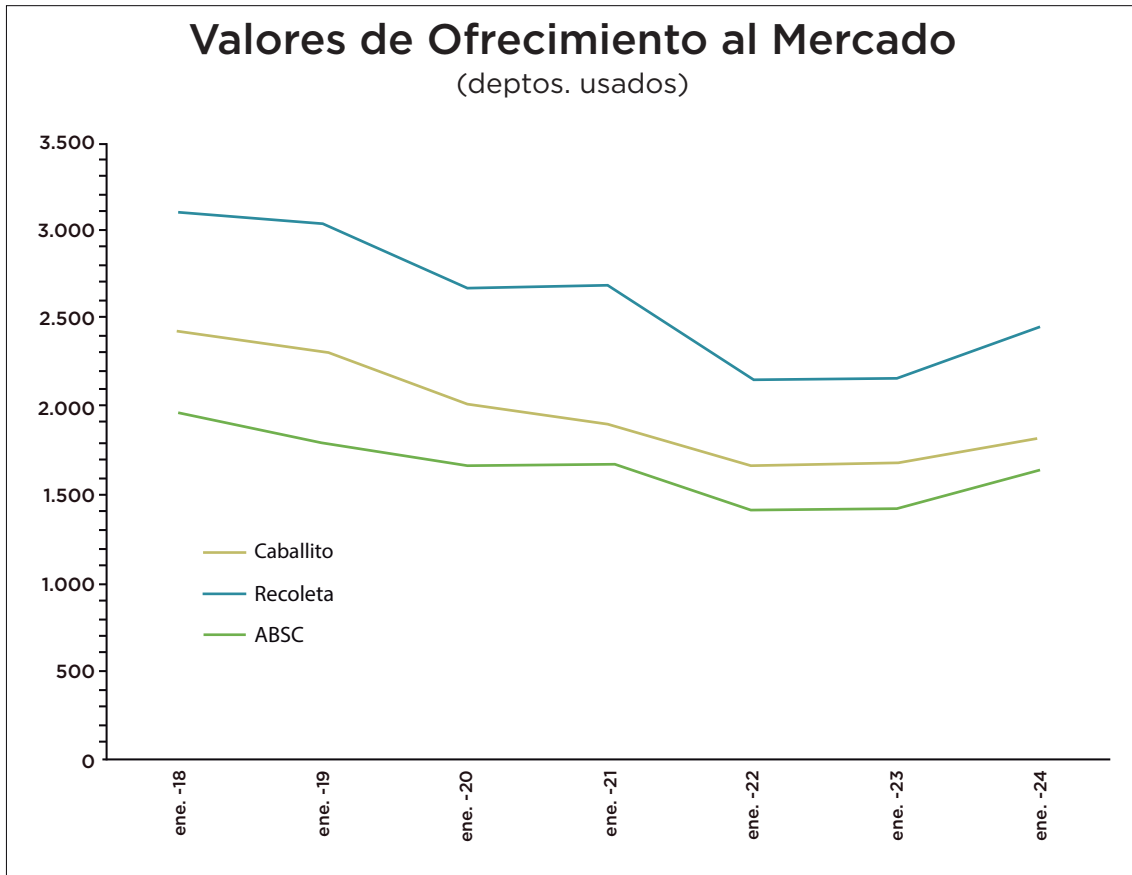
La inflación no se tomó vacaciones durante enero de 2024; el Indec informó que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) experimentó un aumento de 20,6% acumulando, de esta forma, una suba de precios anualizada de 254,2%. Aunque este nivel de inflación mensual significó una desaceleración respecto del pico de diciembre de 25,5%, no hay nada para festejar.

El mercado cambiario se movió en línea con lo sucedido con el IPC; los dólares financieros CCL y MEP experimentaron subas del 27% y 22% respectivamente mientras que el tipo de cambio oficial se movió de acuerdo con lo planificado, incrementándose apenas el 2% mensual.

Mientras tanto, hacia fin del año pasado entró en vigencia el DNU (bases para la reconstrucción de la economía argentina) emitido por el Gobierno Nacional con el fin de desregular la economía; desde ese momento se presentaron a distintos fueros de la justicia pedidos de inconstitucionalidad como así también amparos judiciales.

Algunos tuvieron éxito logrando medidas cautelares como el capítulo de reforma laboral y sociedades deportivas; en cambio, las referidas al mercado inmobiliario (ley de alquileres y de tierras) están en plena vigencia. Ahora, el foco está puesto en Congreso de la Nación más precisamente en la Cámara de Diputados donde se está debatiendo el tratamiento de la Ley de Bases.

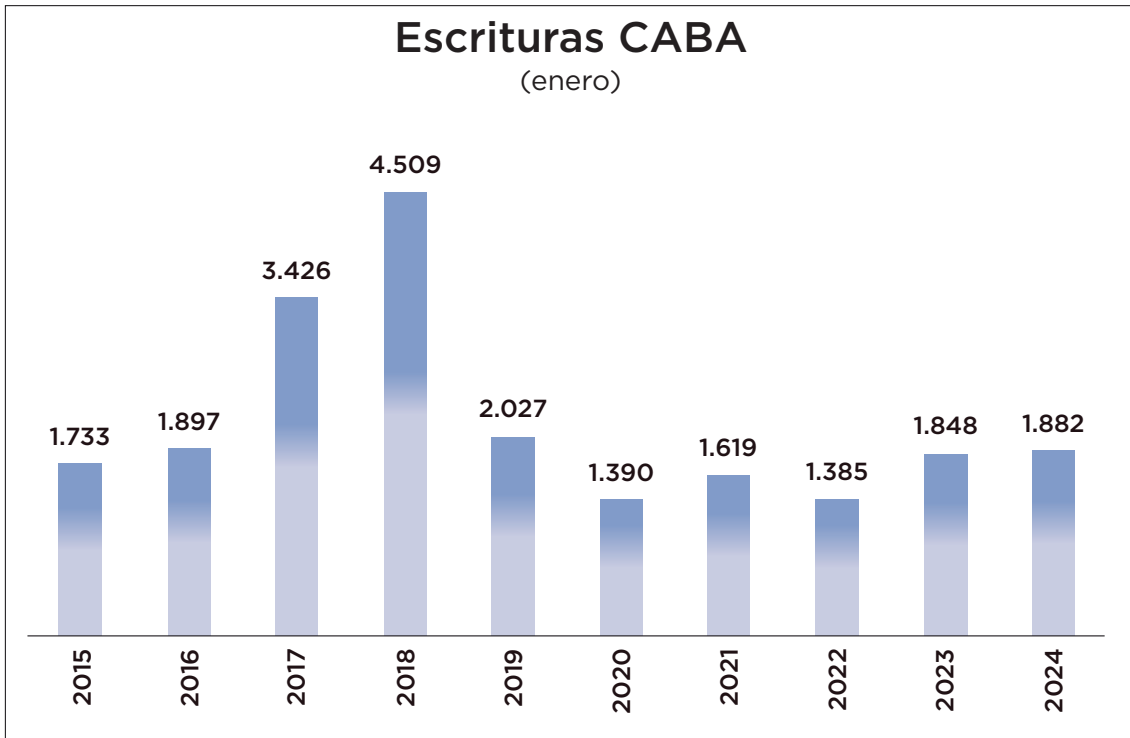
Durante el mes de enero de 2024 los valores de ofrecimiento de los inmuebles residenciales en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires continuaron con la misma tendencia que experimentaron durante todo el año pasado: lenta pero constante recuperación de valores; dentro de este contexto los valores en el barrio de Caballito se incrementaron frente a diciembre pasado el 0,59%; por su parte Recoleta y ABSC y los valores aumentaron el 1% y 1,25% respectivamente.



FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

De acuerdo con el gráfico, los valores de los inmuebles en promedio tienen para recuperar todavía el 21% frente a los valores de enero de 2018. En el análisis por barrio, Caballito muestra una disminución de casi el 25%, Recoleta el 21% y ABSC lo hace en casi el 17% respecto a la fecha anteriormente mencionada.

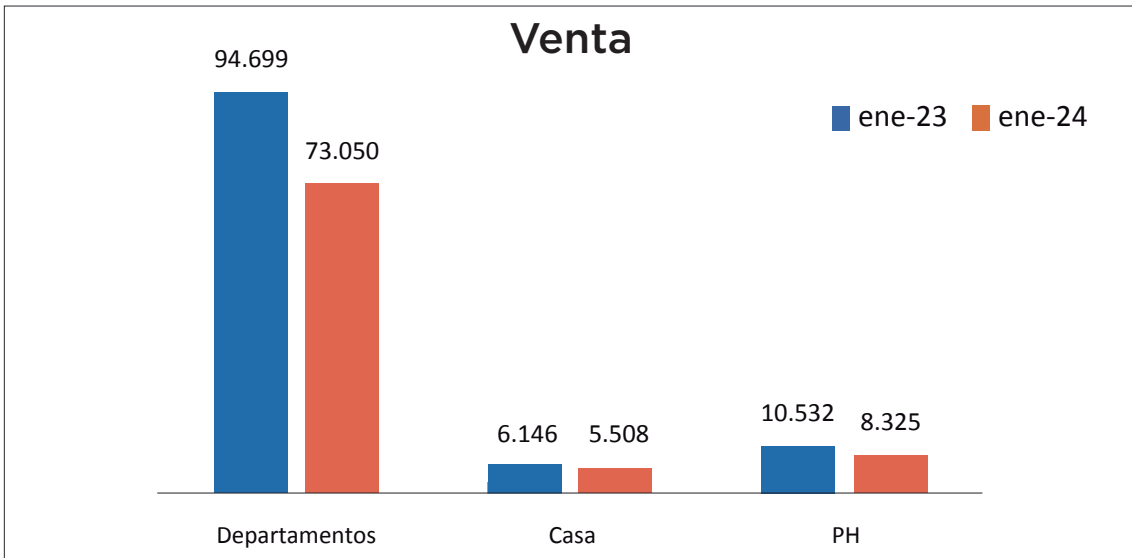
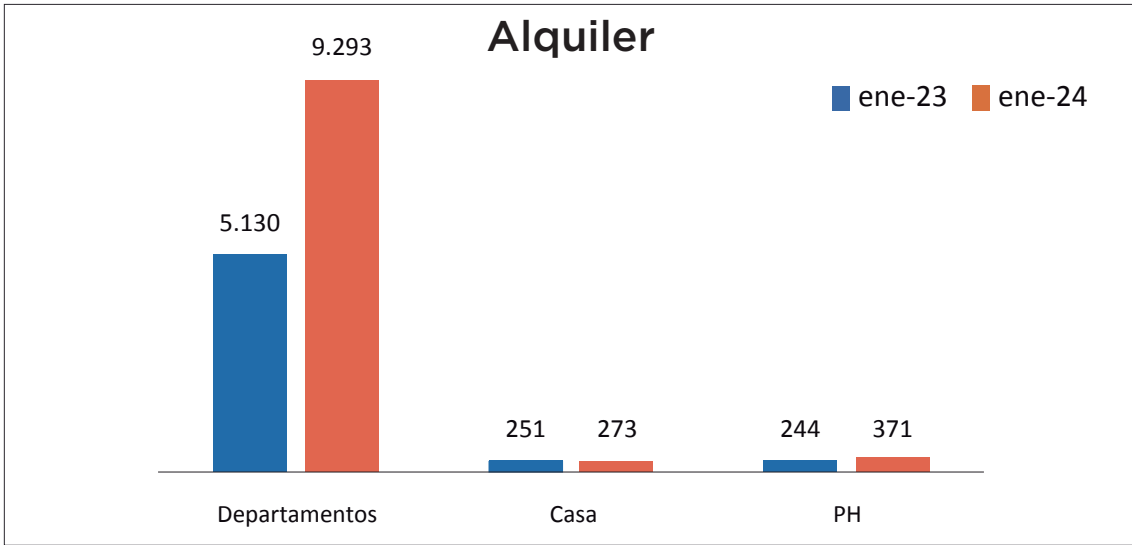
El Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires indicó que durante el mes de enero pasado se anotaron 1882 escrituras de compra-venta. Si bien la cifra parece un tanto exigua, lo cierto es que respecto a enero de 2023 observa un incremento de casi el 2%.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA.

La cantidad de escrituras inscriptas en el mes de ene/24 se ubica en línea con los demás períodos que aparecen en el gráfico de más arriba, a excepción de los años 2017 y 2018 que fueron períodos donde el crédito hipotecario incrementaba las ventas en el mercado inmobiliario. En ese sentido, es de destacar que en ene/17 y ene/18 las escrituras con hipotecas representaron el 22% y 41% respectivamente, muy lejos del 3,67% de las escrituras financiadas mediante este instrumento durante el primer mes de este año.

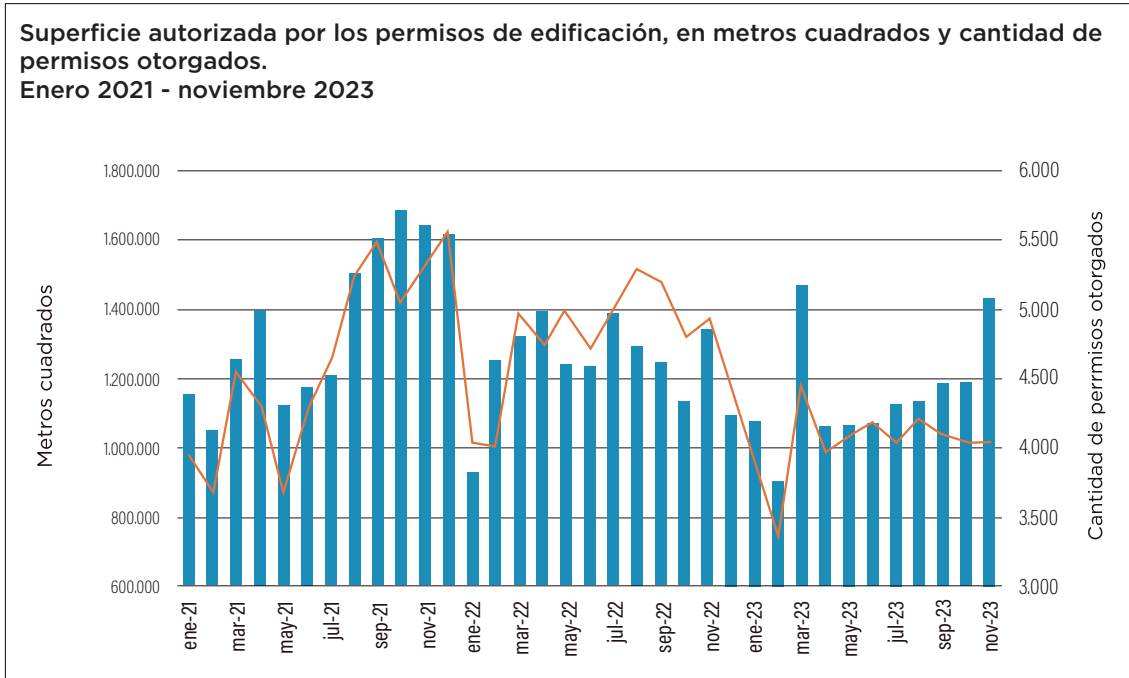
El 2024 comienza con un auspicio incremento de la oferta de inmuebles residenciales en la modalidad alquiler. En la comparación con el mismo mes del año anterior, los avisos publicitarios de inmuebles en alquiler muestran una suba de más del 76% en líneas generales pero, en el análisis desagregado, el fuerte aumento se da en las tipologías “Departamento” con una tasa del 81,15% y “PH” con un incremento también de dos dígitos (52,05%). Con incrementos algo más modesto, en la tipología “Casa” los anuncios se incrementan el 8,76%.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP

Por su parte, los avisos en la modalidad venta mostraron variaciones negativas en líneas generales de casi el 22%. En el desagregado, las tasas de descensos más elevadas se dan en “Departamento” y “PH” con variaciones negativas de casi el 23% y 21% respectivamente mientras que la tipología “Casa” muestra también una disminución de avisos publicitarios de un poco más del 10%.

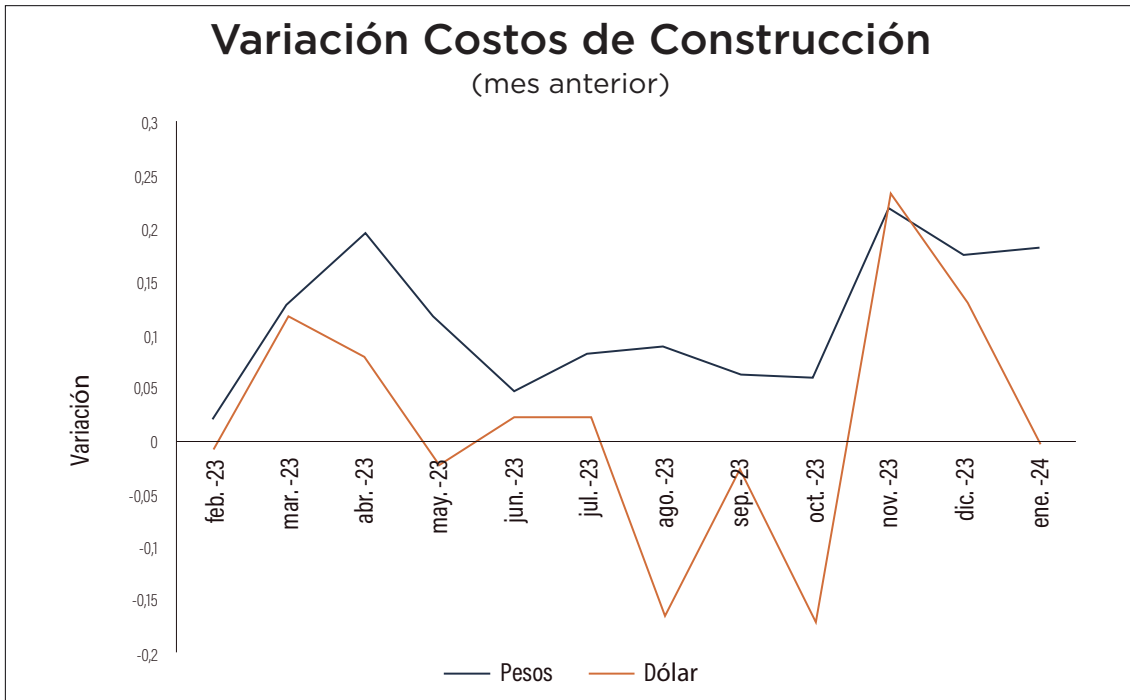
El año 2023 termina con una contracción de la industria de la construcción de acuerdo con el indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC); el índice cayó en dic-23 el 12,2% significando una reducción anual del 3% en comparación con el año 2022.



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

Por otro lado, 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 noviembre de 2023 una suba de 6,4% con respecto al mismo mes del año anterior y acumula durante los once meses una disminución de 7,7% con respecto al mismo período del año anterior.

Otra de las series a considerar es la evolución del Índice Construya (IC); este índice, elaborado por una agrupación de 13 empresas del sector, mide la evolución de los volúmenes vendidos al sector privado de los productos para la construcción que fabrican estas empresas que para el mes de enero registró un descenso del 19,6% desestacionalizado mensual y se ubicó un 29,2% por debajo del mismo mes del año anterior.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE MODELO CLARÍN ARQ.

Por último, la carrera de tasas entre la inflación y la cotización del dólar estadounidense deja para el primer mes del año un descenso de los costos medidos en moneda dura apenas visible; en efecto, con un incremento del 18,39% de los costos medidos en moneda domestica para el modelo “Vivienda en Altura” que elabora la Revista ARQ frente a un aumento del tipo de cambio libre del 18,49%, la baja de los costos fue de un escaso 0,08%.

El nuevo gobierno ha comenzado su plan manteniendo casi inalterable el discurso con el cual atravesó la campaña electoral: la defensa de la propiedad privada, el achicamiento del Estado, la libertad de comercio, etc. La situación de crisis es enorme y habrá en el proceso un sin número de efectos negativos. Es auspiciosa la velocidad con que se presentaron el DNU y la Ley Ómnibus pero la paciencia de la gente no es eterna tiene límites, el camino del cambio hay que comenzar a recorrer sin demoras.