

# ToribioAchával

---

INFORME MENSUAL

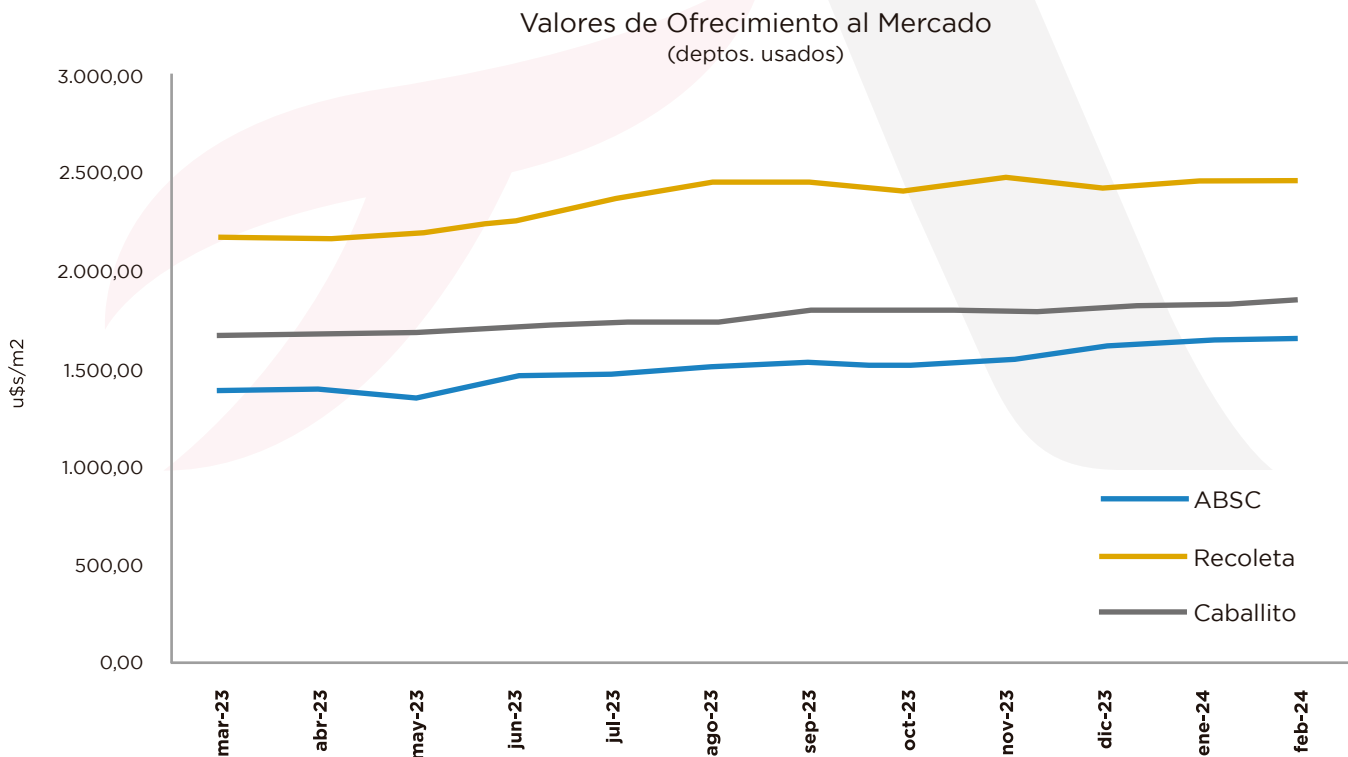


- FEBRERO 2024 -

El INDEC anunció que la inflación de febrero-24 fue el 13,2% resultando un acumulado anual de 276,2%. Este nivel mensual de inflación implica una desaceleración, aunque a niveles elevados aún, respecto al 20,6% que había marcado enero y el 25,5% de diciembre. De esta forma, el acumulado del año en curso se ubica en el 36,6%.

En tanto, la inversión estrella del mes fue el peso argentino que experimentó un fuerte raid alcista producto de la caída de los dólares financieros y libras. A diferencia de lo sucedido en enero pasado, las cotizaciones de los dólares MEP, CCL y “Blue” cedieron entre el 12% y 14% durante febrero encareciendo en esta moneda los bienes de la economía, situación que se potencia debido a las altas tasas de inflación.

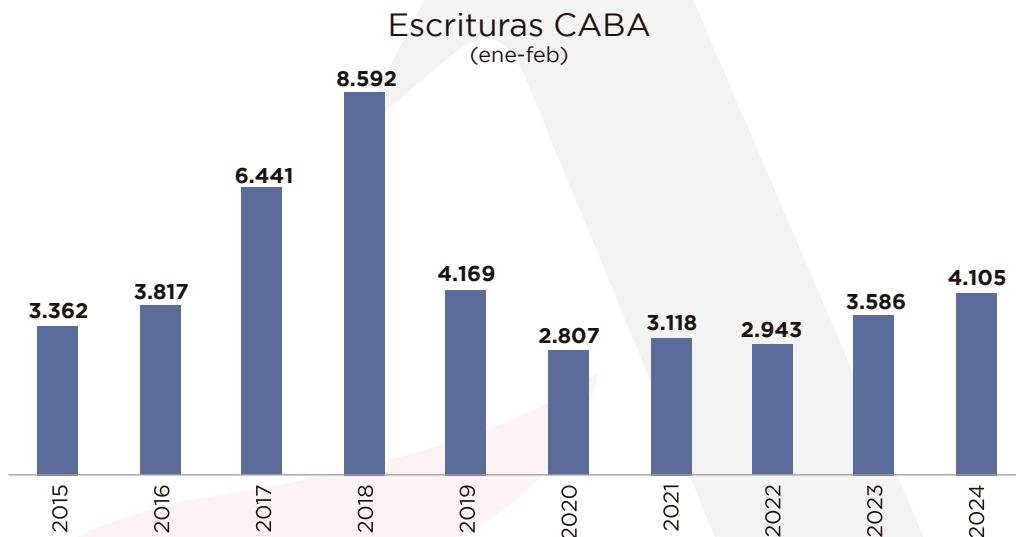
En este contexto, los valores de ofrecimiento de los inmuebles en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires continúan dentro de un proceso de recuperación. Por un lado, amparado en la revalorización de la moneda local y por el otro, producto del crecimiento de la demanda.



FUENTE: DEPTO. CONSULTORÍA TORIBIO ACHÁVAL.

La medición de febrero muestra incrementos del medio por ciento, medidos en dólares estadounidenses, para los valores de ofrecimiento al mercado en los inmuebles ubicados en el área denominado como ABSC (Almagro, Balvanera y San Cristóbal) y en el barrio de Recoleta y de un poco más del 1% para los situados en el barrio de Caballito.

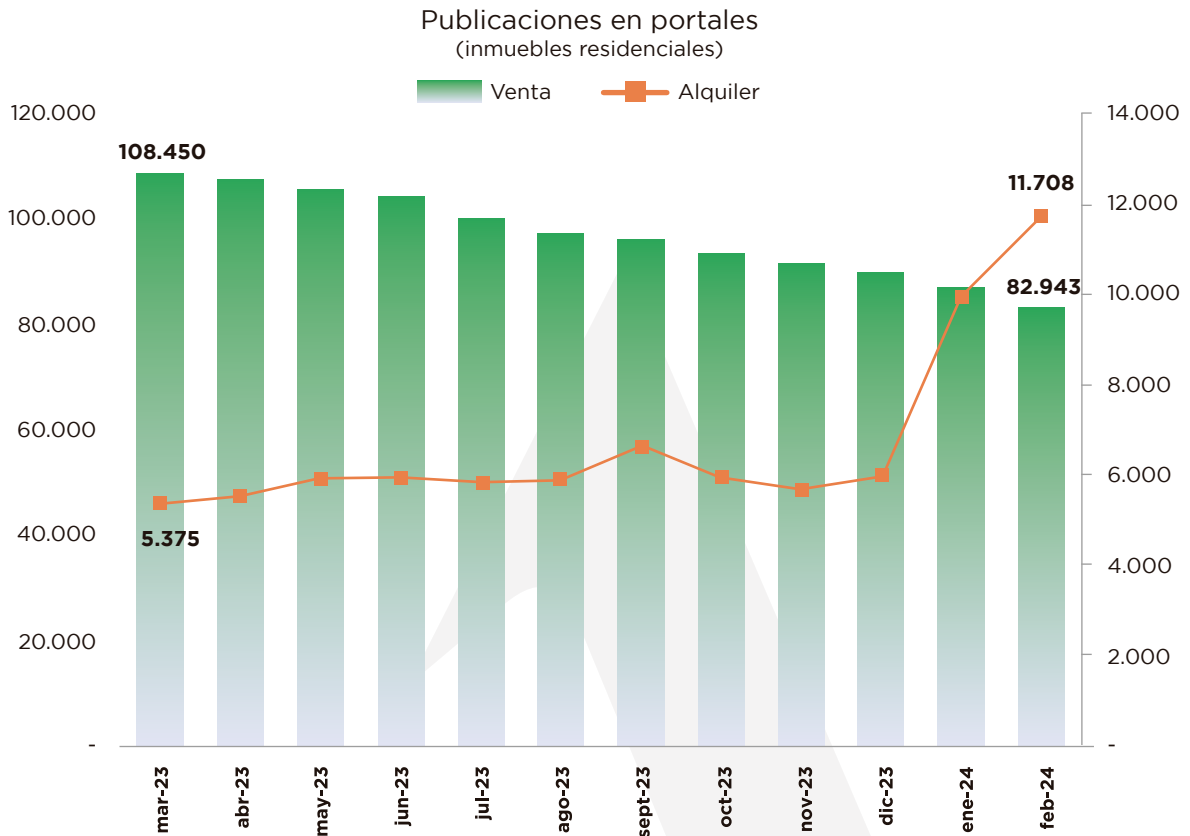
A su vez, la venta de inmuebles continuó durante febrero evidenciando resultados positivos. El Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires informó que durante el segundo mes del año en curso se inscribieron 2.223 escrituras de compra-venta, cifra que resulta ser el 18% más elevada que el mes anterior.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE COLEGIO DE ESCRIBANOS CABA

En el acumulado anual (bimestre enero-febrero) la demanda de inmuebles se ubica el 14,47% por arriba del mismo período pero del año anterior ubicándose en el cuarto mejor año de los últimos 10, tal como se puede observar en el gráfico anterior. Las ventas financiadas mediante crédito hipotecario aumentaron también frente al mes anterior el 14,49% pero sigue siendo un mercado marginal con 79 escrituras hipotecarias que representa apenas el 3,55% de las operaciones mensuales.

Por su parte, los avisos de inmuebles residenciales en el principal portal de ofertas inmobiliarias muestran que continúan incrementándose las publicaciones de inmuebles en alquiler y cediendo las publicadas en la modalidad venta. En efecto, en líneas generales la comparación mensual arroja una disminución de 4,53% en los avisos en venta y un aumento de casi el 18% para los inmuebles en alquiler.

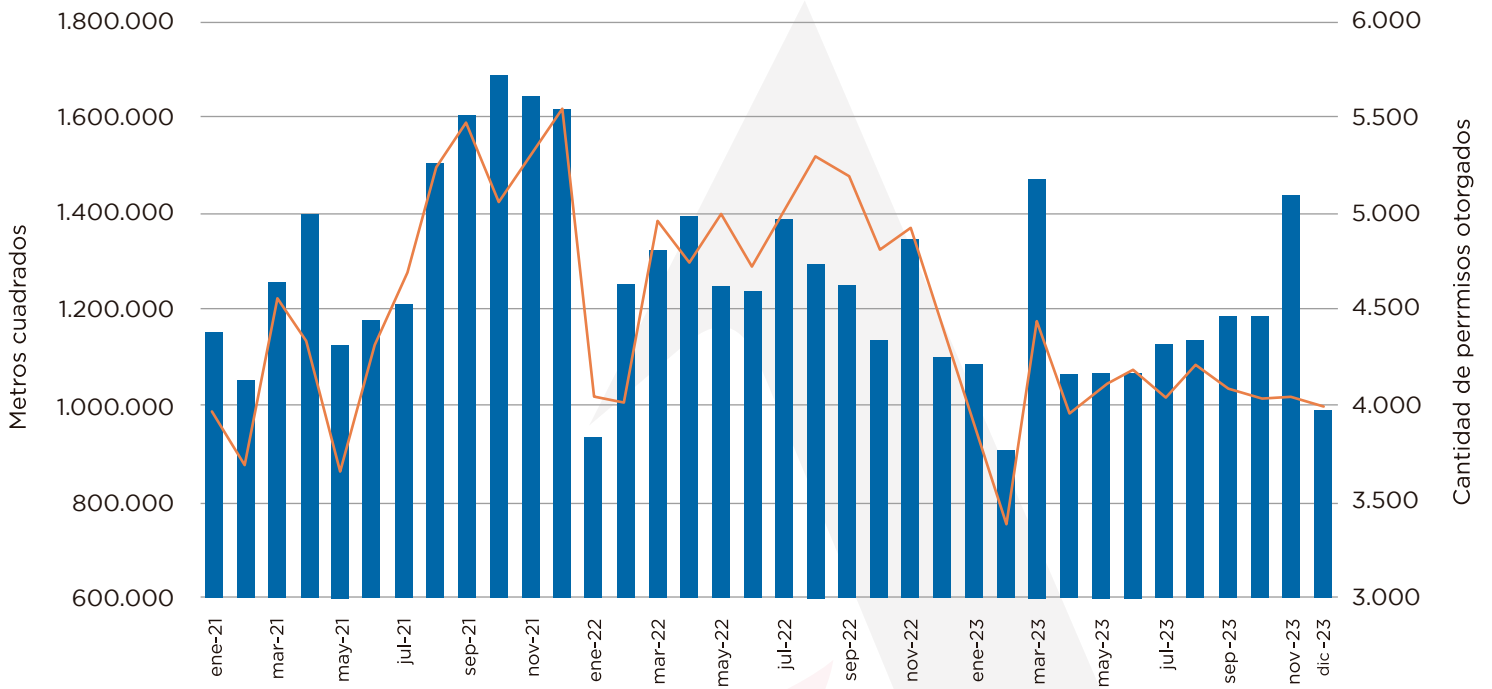


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. PUBLICACIONES EN ZONAPROP.

En el análisis desagregado, los avisos publicitarios de la tipología “Departamentos” observa un incremento mensual de un poco más del 18%, la tipología “PH” los hace en el 21% mientras que la tipología “Casas” se mantuvo sin variaciones. Por el contrario, los avisos de todas las tipologías residenciales en la modalidad ventas muestran caídas durante el mes de febrero frente al mes anterior. “Departamentos” ceden casi el 5%, y “Casas” y “PH” lo hacen en casi el 3%.

La actividad de la construcción continúa exhibiendo indicadores a la baja. En enero de 2024, el indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) muestra una disminución de 21,7% respecto a igual mes de 2023 mientras que el índice de la serie desestacionalizada observa una variación negativa de 10,2% respecto al mes anterior. En cambio, El Índice Construya (IC), que mide la evolución de los volúmenes vendidos al sector privado de los productos para la construcción que fabrican las empresas que lo conforman, registró una suba del 6,8% desestacionalizada mensual, pero se mantuvo un 26,6% por debajo del nivel de febrero 2023.

**Superficie autorizada por los permisos de edificación, en metros cuadrados y cantidad de permisos otorgados. Enero 2021 - Diciembre 2023**

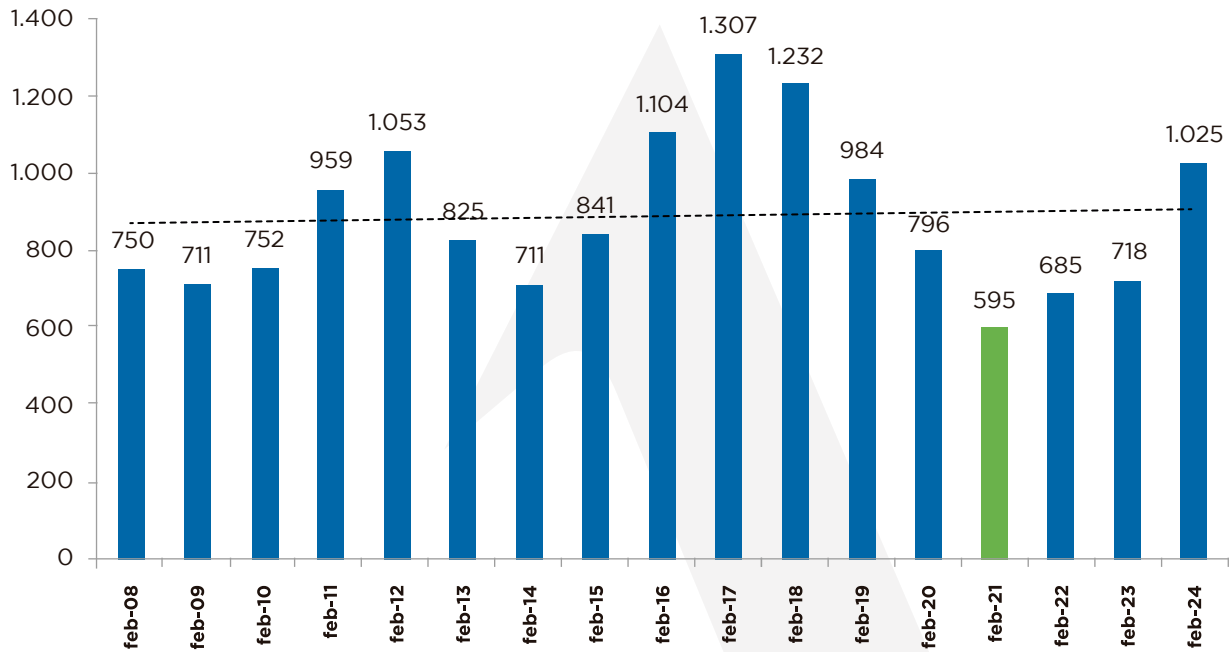


Fuente: INDEC, Dirección Nacional de Estadísticas Económicas. Dirección de Estadísticas Mineras, Manufactureras, Energéticas y de la Construcción.

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 diciembre de 2023 una baja de 9,7% con respecto al mismo mes del año anterior; de esta forma, el 2023 termina en su conjunto con una disminución de la superficie autorizada de 7,8% frente al año anterior.

Por el lado de los costos de construcción, los indicadores no son nada auspiciosos. La combinación de alta inflación en pesos con la disminución de las cotizaciones de los dólares estadounidenses genera un combo explosivo el cual atenta contra la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios en curso.

### Costo de Construcción (dólares estadounidenses)



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE LA BASE MODELO CLARÍN ARQ.

De acuerdo con el modelo “Vivienda en Altura” que elabora la Revista ARQ, el nivel de los costos de construcción medidos en dólares durante febrero sufrió un incremento de 21,74% frente al mes anterior. También, hay que destacar que los costos se ubican casi el 14% por encima del promedio de los últimos 17 años, según el gráfico arriba expuesto, y en niveles similares a períodos en los que se dudaba de la estabilidad del tipo de cambio.

Este fuerte incremento de los costos de construcción se da dentro de un contexto de una recuperación de la demanda pero que aún se ubica el 35% por debajo de los mejores períodos; si esta situación perdura en el tiempo, la duda es si estos aumentos van a poder ser trasladados a los precios finales de venta.