

# Centro de Estadísticas Inmobiliarias

# Monitor de Actividad Inmobiliaria

**Colegio Profesional de Inmobiliarios**  
**Reunión de Análisis Económico**  
7 de noviembre de 2023

**Dr. Gastón Utrera**  
**Presidente de Economic Trends S.A.**  
[gaston.utrera@economictrends.com.ar](mailto:gaston.utrera@economictrends.com.ar)

## El déficit habitacional en Córdoba (FAEC)

Año	Tipo de déficit	Gran Córdoba	Río Cuarto	Resto > 2,000 hab	Loc < 2,000 hab	Total
<b>Ingresos &gt; línea de pobreza</b>	Vivienda precaria	724	892	7,833	1,361	10,810
	Cohabitación	9,533	876	919	1,631	12,959
	Hacinamiento	25,279	2,276	15,010	6,129	48,694
	<b>Total</b>	<b>35,536</b>	<b>4,044</b>	<b>23,762</b>	<b>9,121</b>	<b>72,463</b>
<b>Ingresos entre 1 y 4 líneas de pobreza</b>	Vivienda precaria	1,312	225	0	221	1,758
	Cohabitación	6,519	1,524	2,654	1,540	12,237
	Hacinamiento	46,190	4,641	44,637	13,747	109,215
	<b>Total</b>	<b>54,021</b>	<b>6,390</b>	<b>47,291</b>	<b>15,509</b>	<b>123,211</b>
<b>Ingresos &gt; 4 líneas de pobreza</b>	Vivienda precaria	0	150	0	22	172
	Cohabitación	3,918	243	2,395	944	7,500
	Hacinamiento	7,964	901	26,858	5,144	40,867
	<b>Total</b>	<b>11,882</b>	<b>1,294</b>	<b>29,253</b>	<b>6,110</b>	<b>48,539</b>
<b>Total</b>	Vivienda precaria	2,036	1,267	7,833	1,604	12,740
	Cohabitación	19,970	2,643	5,968	4,116	32,697
	Hacinamiento	79,433	7,818	86,505	25,021	198,777
	<b>Total</b>	<b>101,439</b>	<b>11,728</b>	<b>100,306</b>	<b>30,740</b>	<b>244,213</b>

**Fuente:** Economic Trends con datos de EAHU-INDEC. Foro de Análisis Económico de la Construcción.

## El déficit habitacional en Córdoba (FAEC)

### Recursos necesarios para eliminar en 10 años déficit habitacional en hogares pobres

M2	USD/m2	Millones USD		% anual sobre PBG
		Total	Anual	
6,175,057	450	2,778.8	277.9	0.9

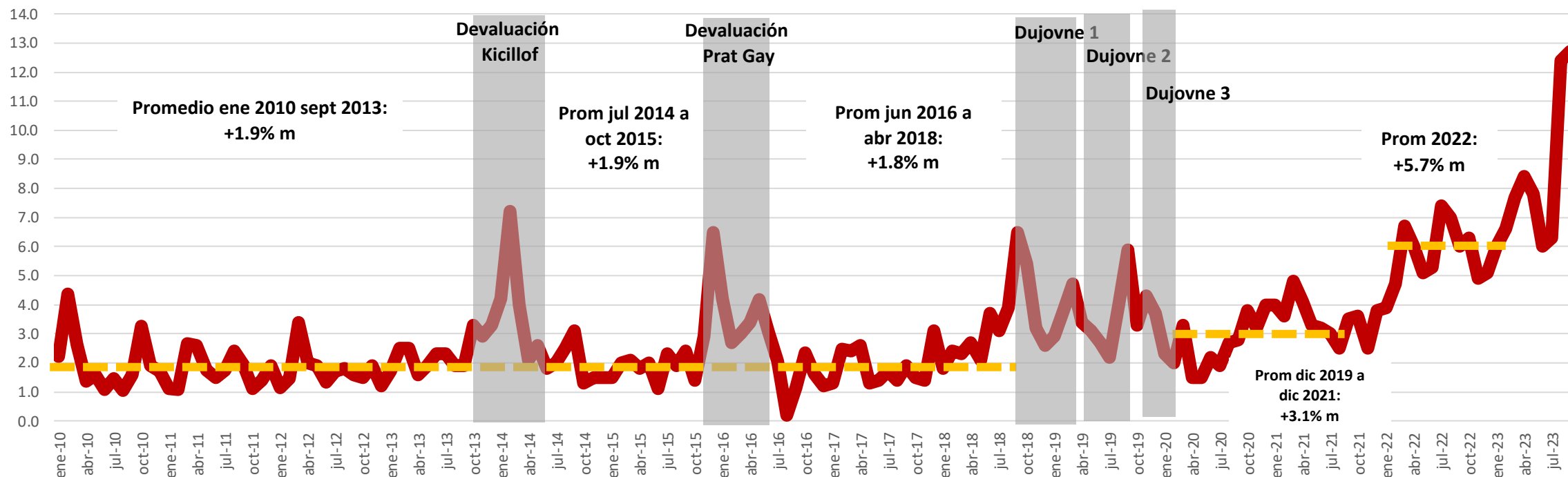
### Recursos necesarios para eliminar en 10 años déficit habitacional en hogares de clase media

M2	USD/m2	Millones USD	% sobre PBG
10,972,412	600	6,583.4	21.5

**Fuente:** Economic Trends con datos de EAHU-INDEC. Foro de Análisis Económico de la Construcción.

# La aceleración de la inflación

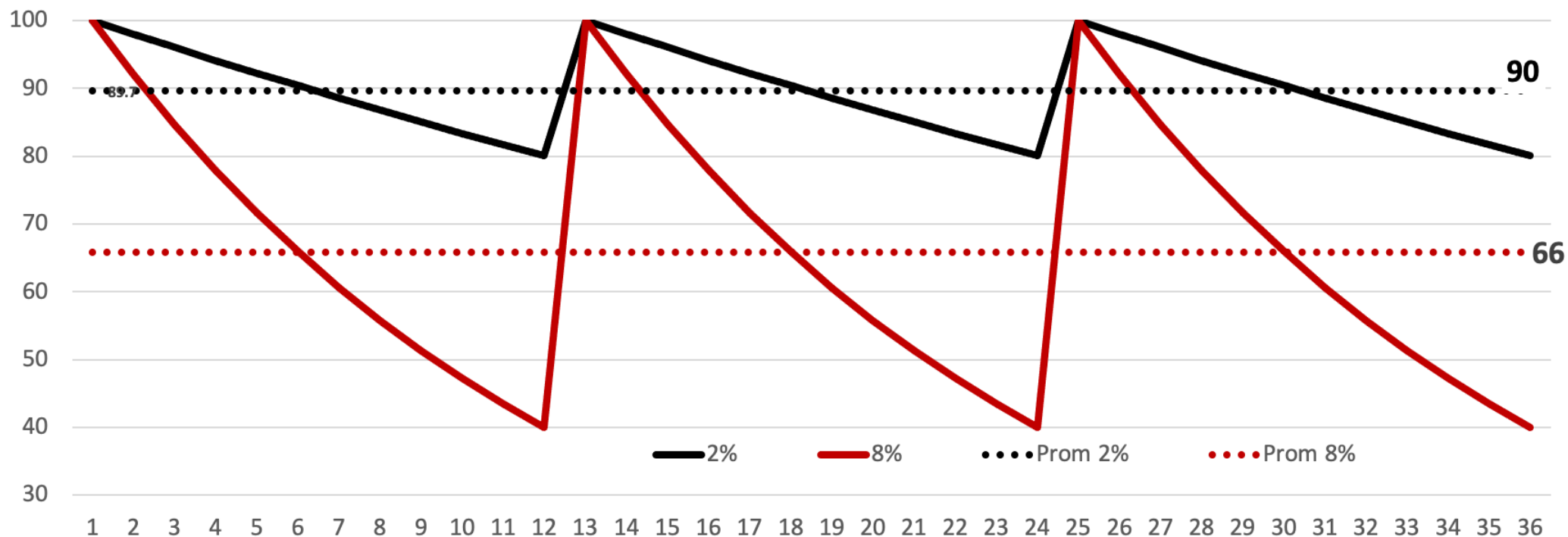
## La inflación en los últimos 13 años % mensual de inflación



**Fuente:** Economic Trends con datos de Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de San Luis (hasta abril 2016) e INDEC (desde mayo 2016).

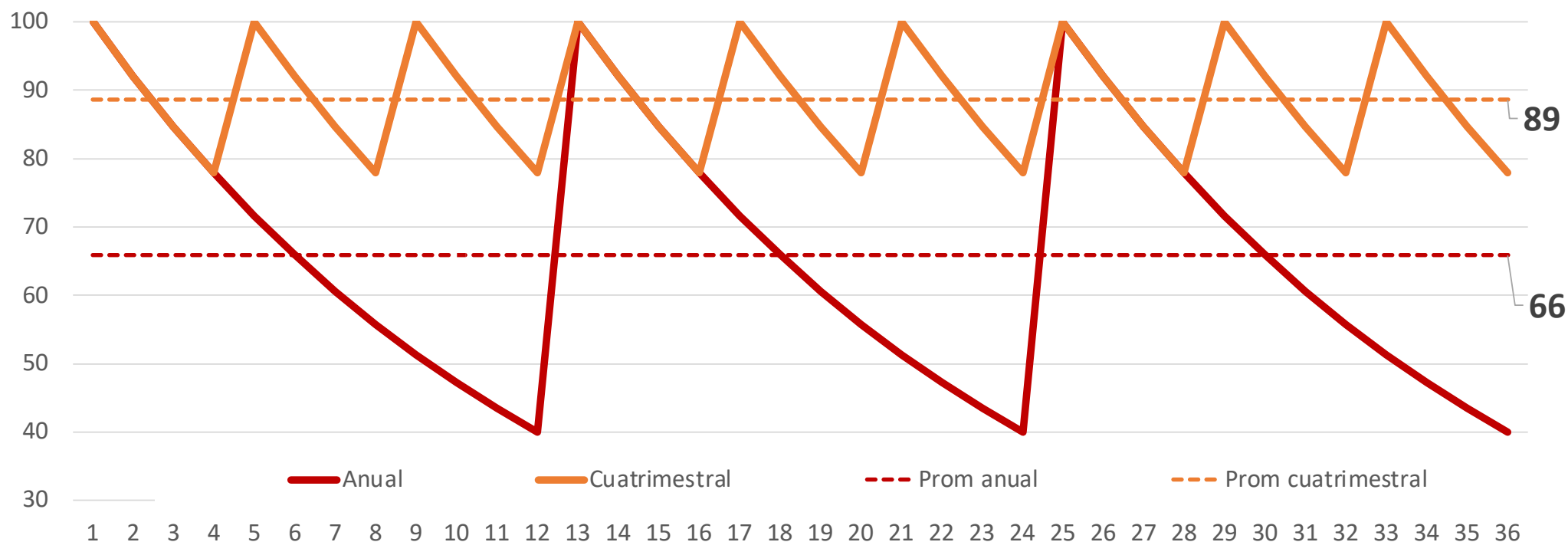
## El problema del plazo de indexación de alquileres

**Efecto de la inflación sobre alquileres con actualización anual**  
**Simulación con inflación 2% mensual vs 8% mensual**

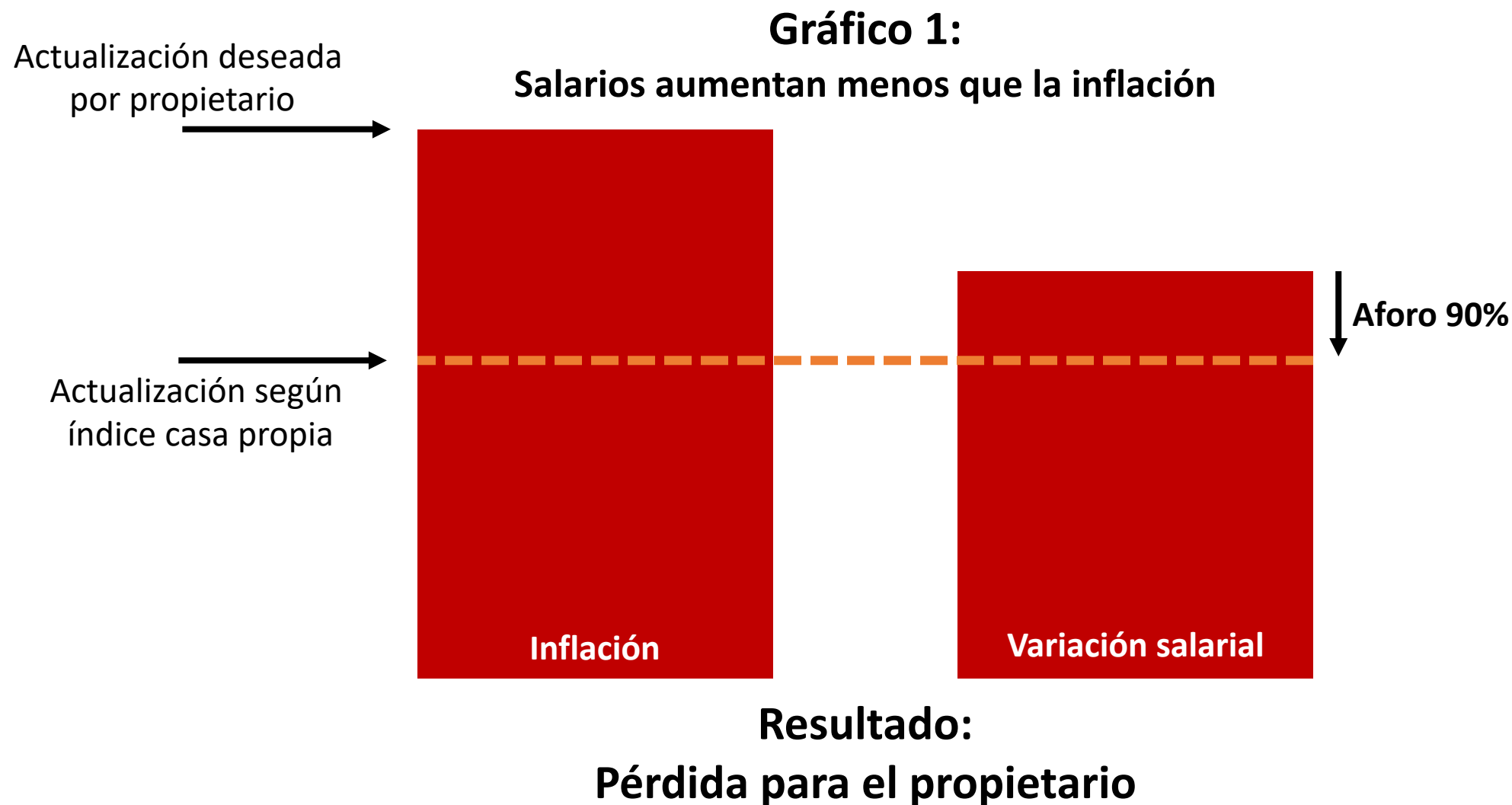


## El problema del plazo de indexación de alquileres

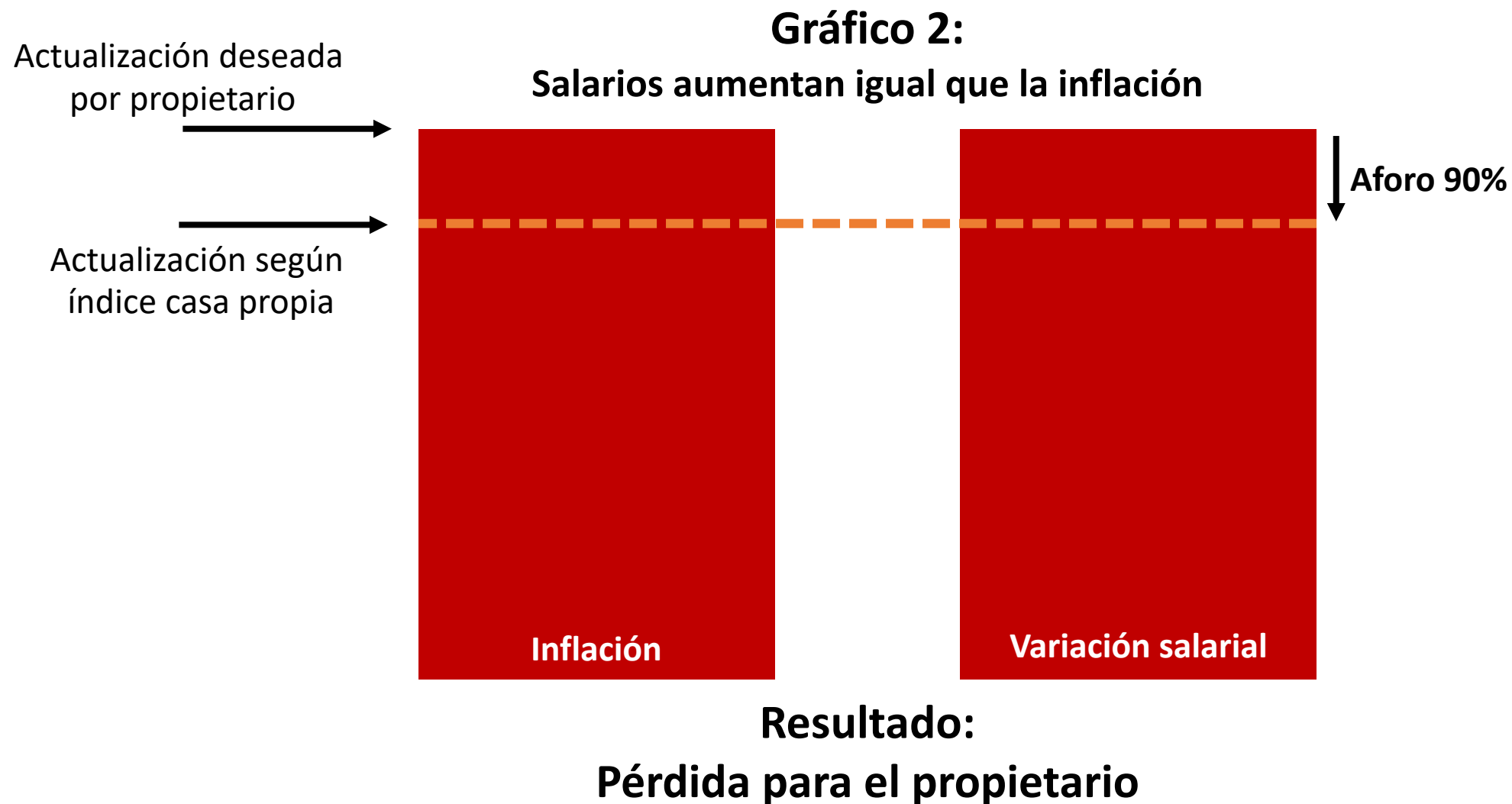
**Efecto de la inflación sobre alquileres con actualización anual**  
**Simulación con inflación 8% mensual**



## El Índice Casa Propia en la nueva Ley de Alquileres



## El Índice Casa Propia en la nueva Ley de Alquileres

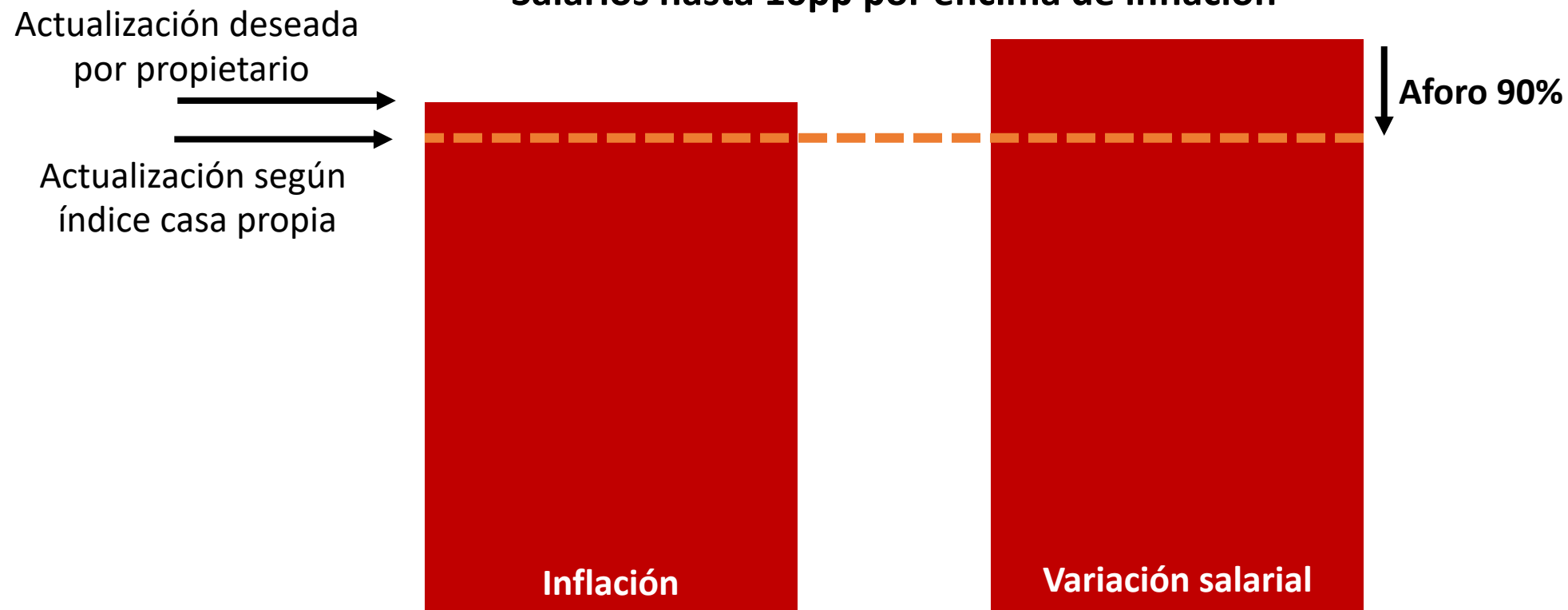




## El Índice Casa Propia en la nueva Ley de Alquileres

**Gráfico 3:**

**Salarios hasta 10pp por encima de inflación**



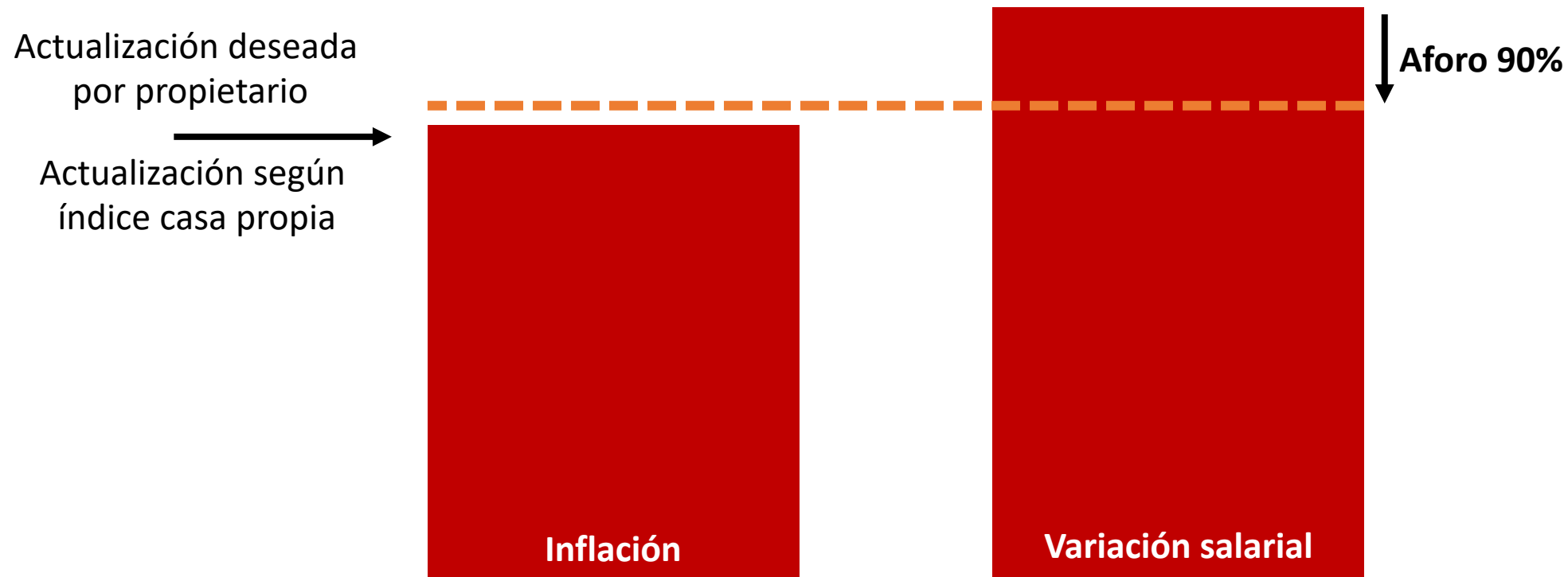
**Resultado:**

**Pérdida para el propietario**

## El Índice Casa Propia en la nueva Ley de Alquileres

### Gráfico 4:

#### Salarios más de 10pp por encima de inflación

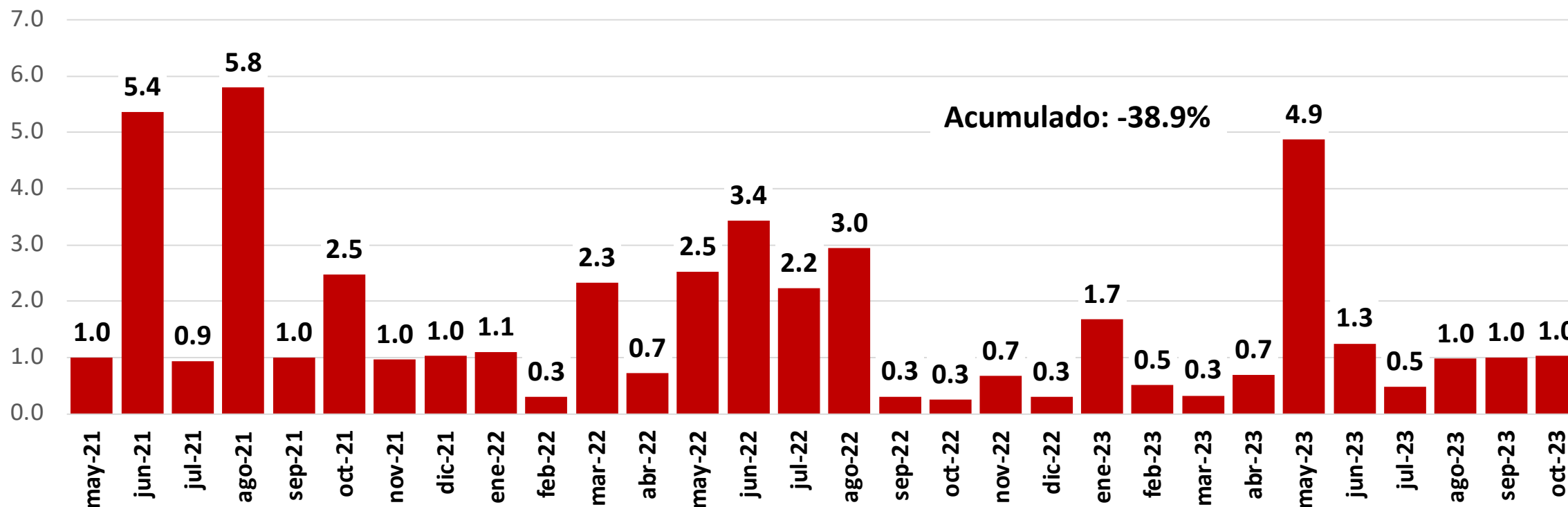


**Resultado:**

**Neutro para el propietario**

## Estadísticas de retiro de inmuebles para alquiler (CEI CPI)

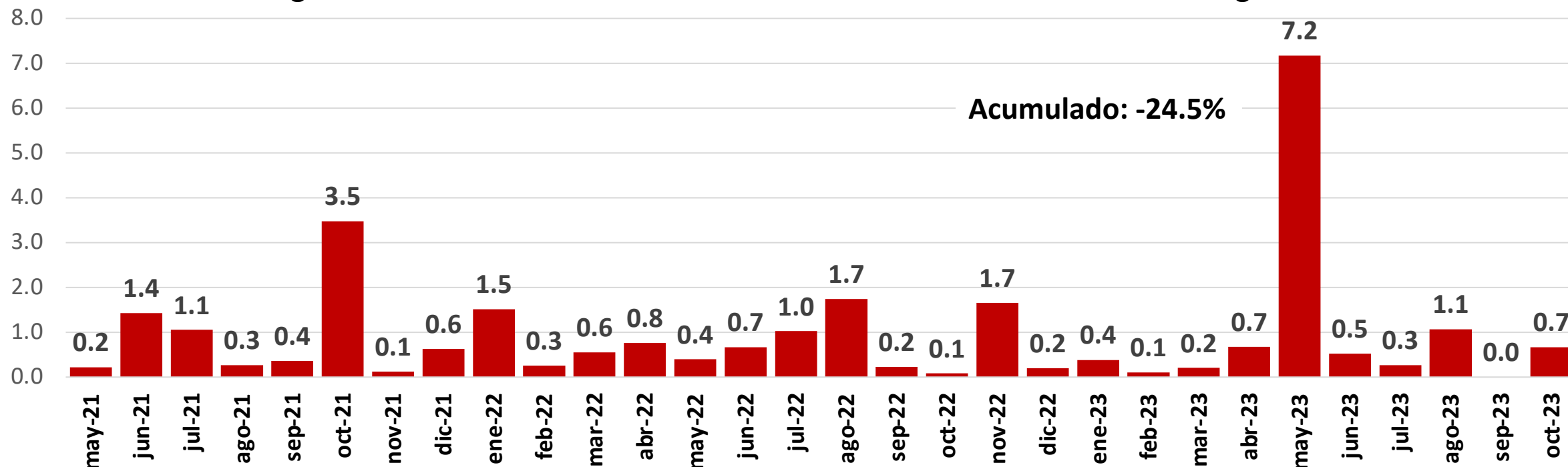
### Unidades retiradas de alquiler por decisión de colocación para la venta Segmento Habitacional - % sobre el total de unidades administradas en el segmento



Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

## Estadísticas de retiro de inmuebles para alquiler (CEI CPI)

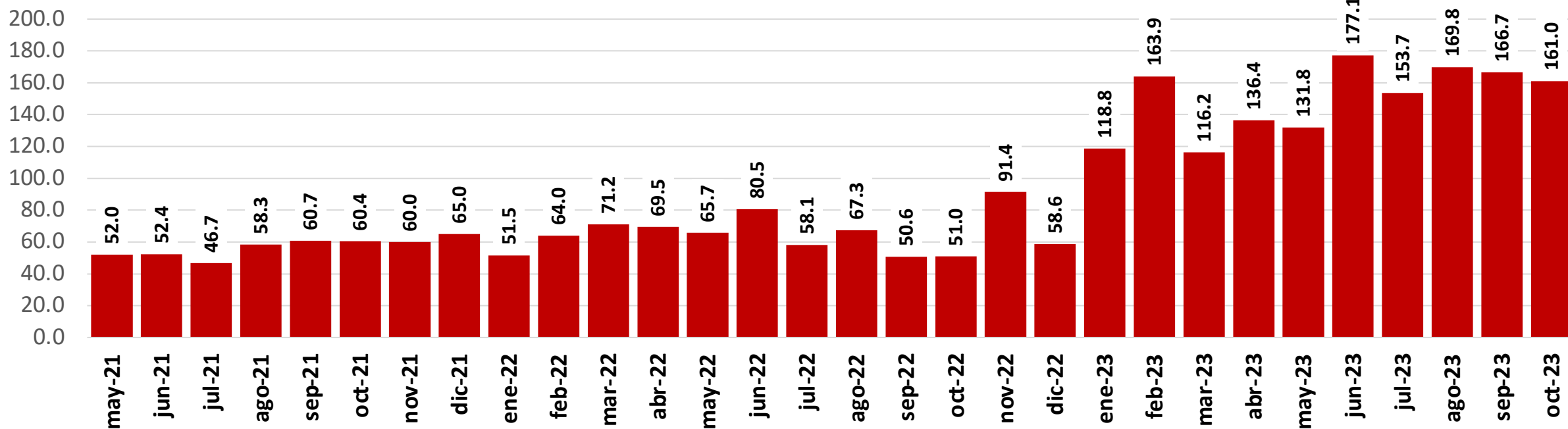
### Unidades retiradas de alquiler por decisión de colocación para la venta Segmento Comercial - % sobre el total de unidades administradas en el segmento



Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

# Estadísticas de evolución de montos de alquileres (CEI CPI)

## Aumentos de alquileres Casas - Nuevo valor vs valor vencido (% de aumento)

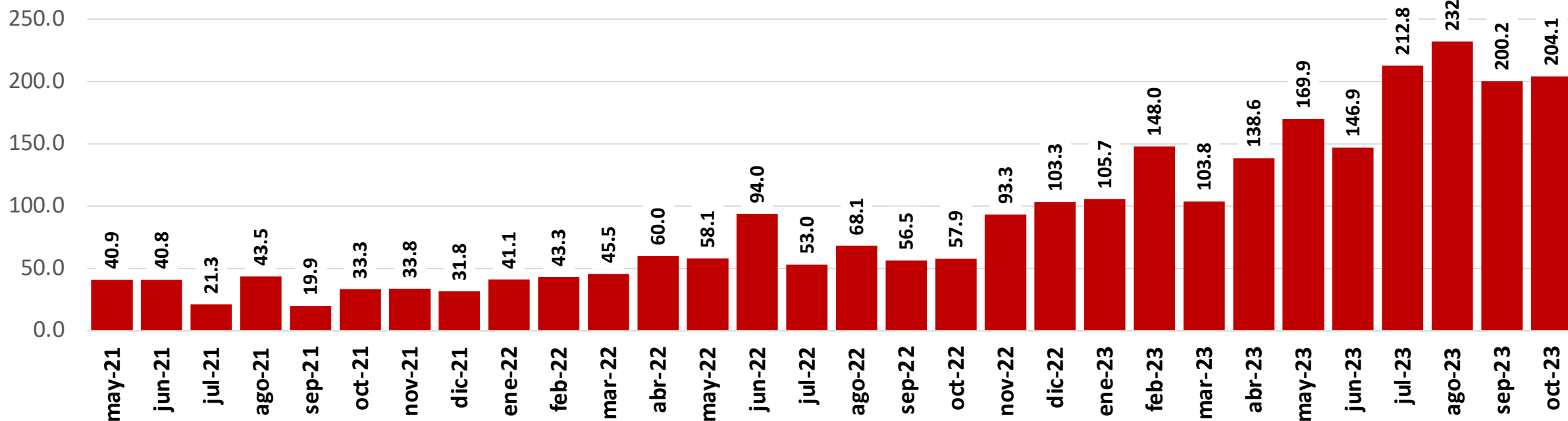


Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

# Estadísticas de evolución de montos de alquileres (CEI CPI)

## Aumentos de alquileres

Departamentos - Nuevo valor vs valor vencido (% de aumento)

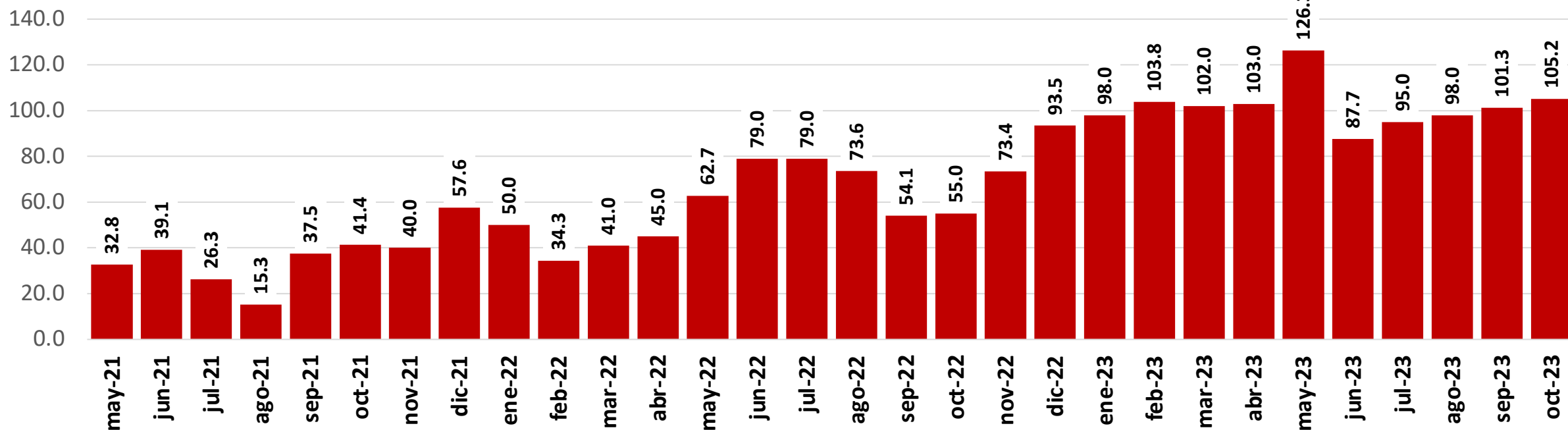


Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

# Estadísticas de evolución de montos de alquileres (CEI CPI)

## Aumentos de alquileres

Locales comerciales - Nuevo valor vs valor vencido (% de aumento)

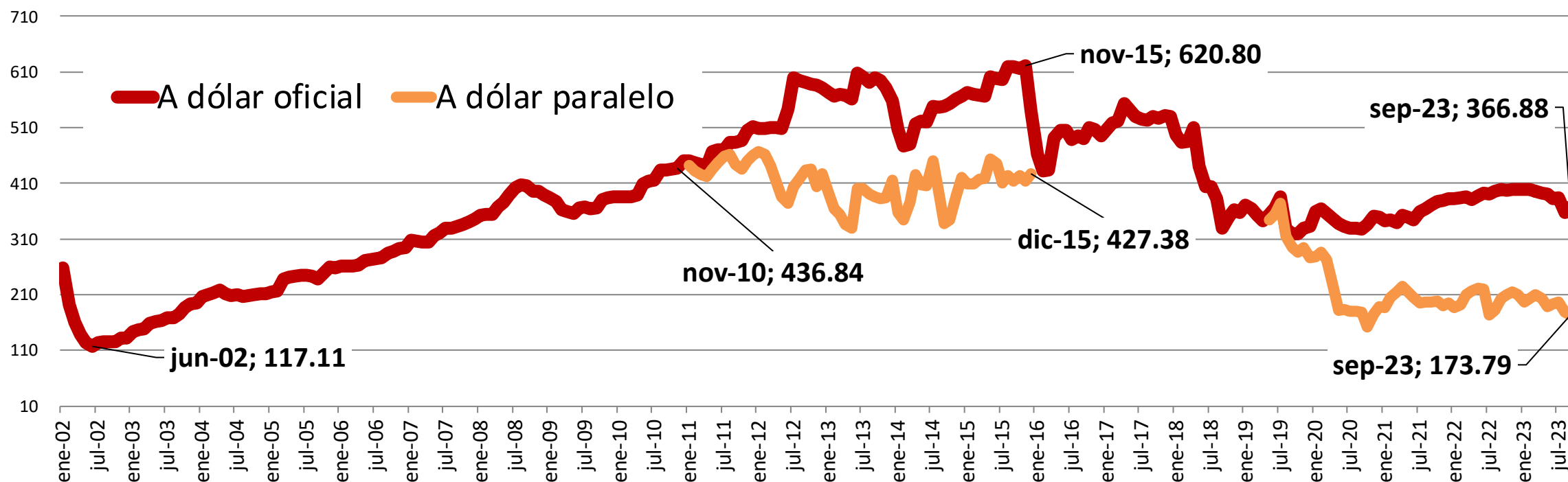


Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

# El impacto de la brecha cambiaria sobre el costo de construcción

## Costo de construcción expresado en dólares

Dólares de enero 2002 por m2 (vivienda social)



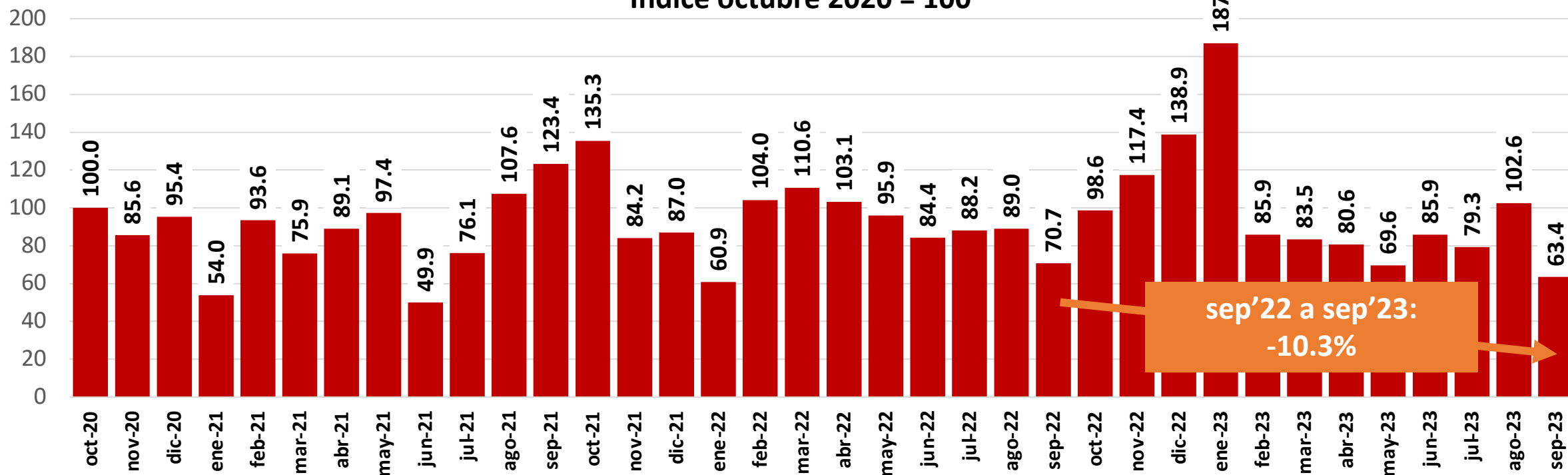
Fuente: Economic Trends con datos de BCRA, Ambito Financiero y Dirección General de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba.



## Estadísticas de operaciones de compra-venta (CEI CPI)

### Operaciones de compra-venta de inmuebles en la provincia de Córdoba

Índice octubre 2020 = 100

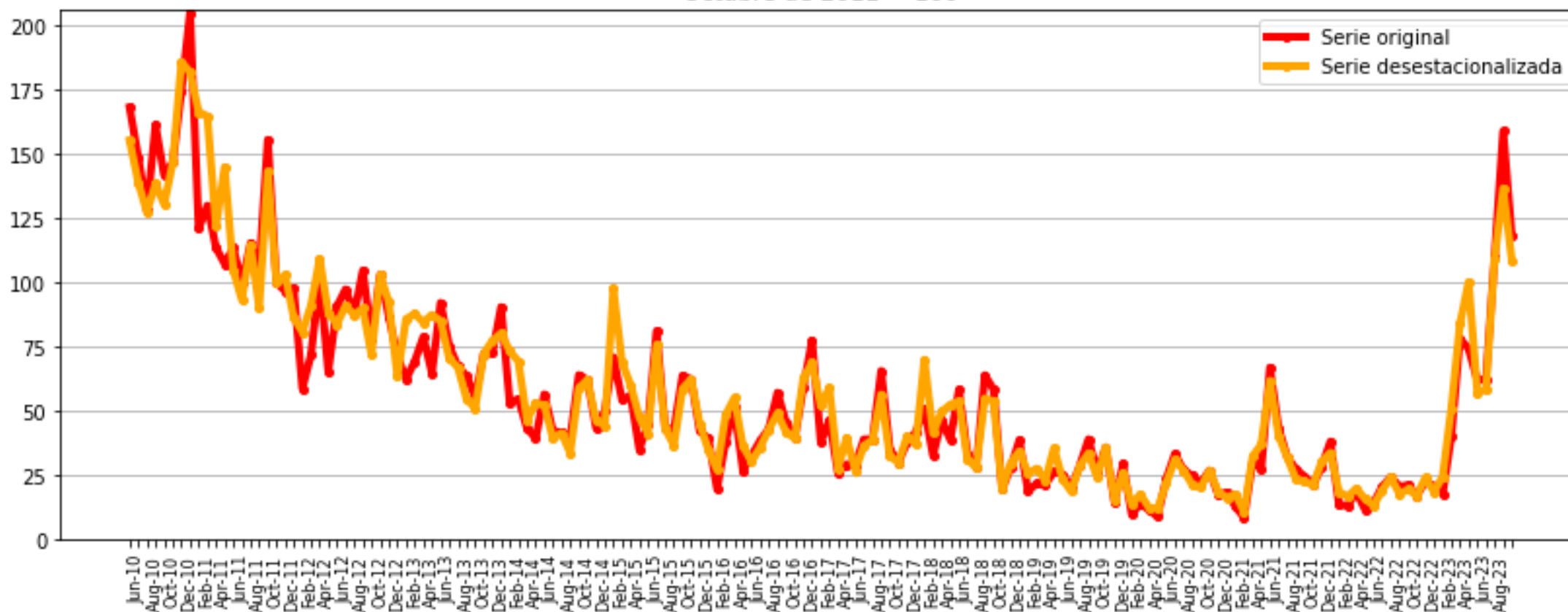


Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

## Estadísticas de ventas de inmuebles de primera mano (CEDUC)

### Ventas no financiadas de departamentos

Octubre de 2011 = 100

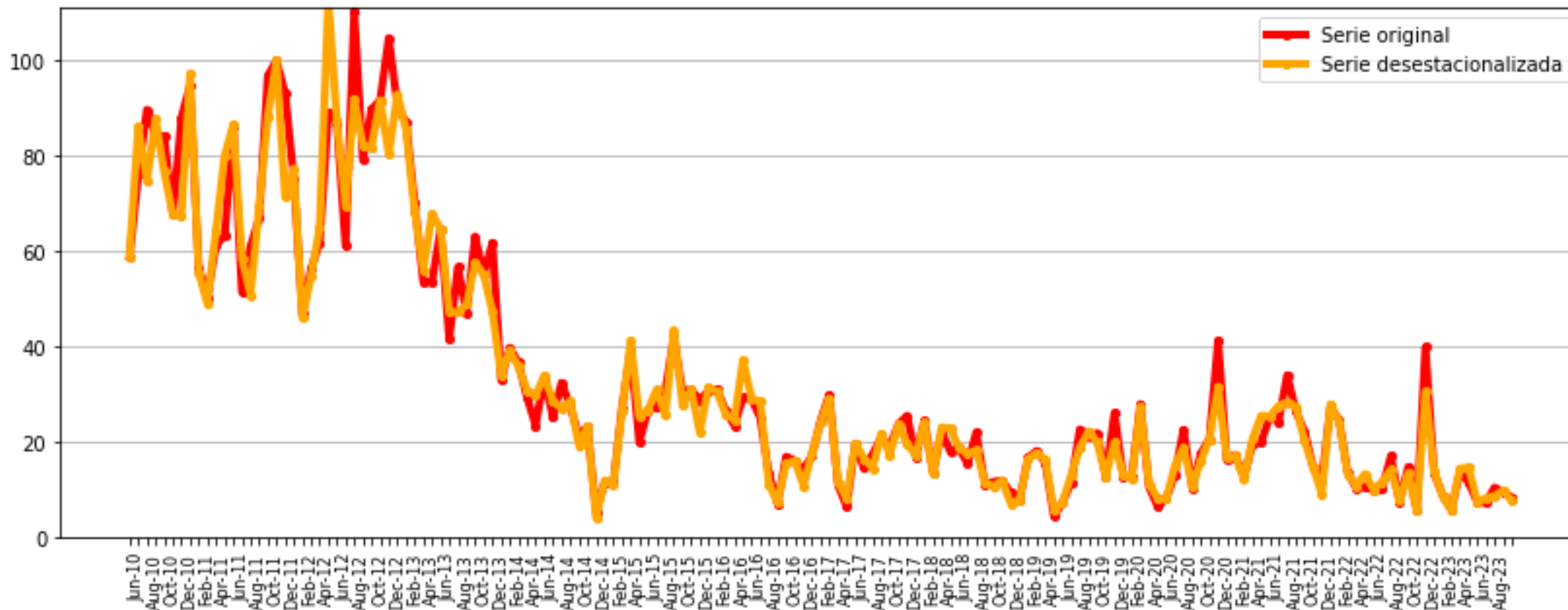


Fuente: Economic Trends S.A para la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba

## Estadísticas de ventas de inmuebles de primera mano (CEDUC)

### Ventas financiadas de departamentos

Octubre de 2011 = 100

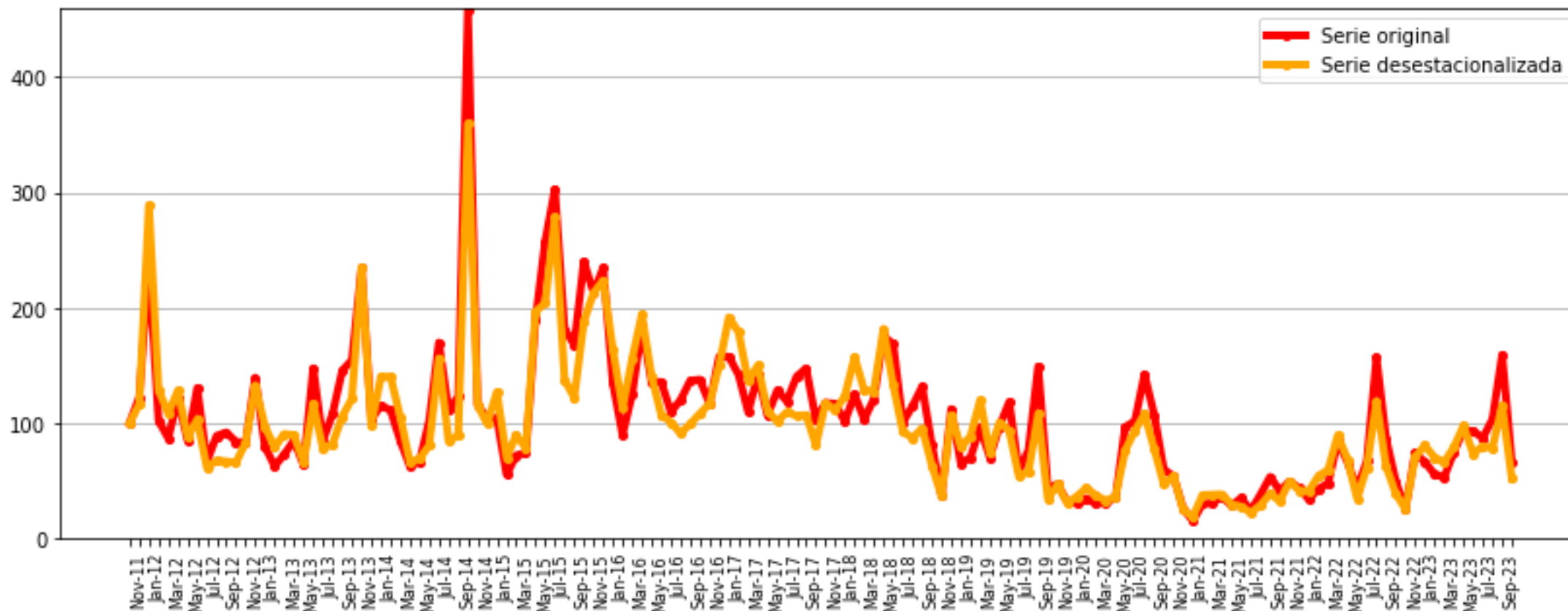


Fuente: Economic Trends S.A para la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba

## Estadísticas de ventas de inmuebles de primera mano (CEDUC)

### Ventas no financiadas de lotes

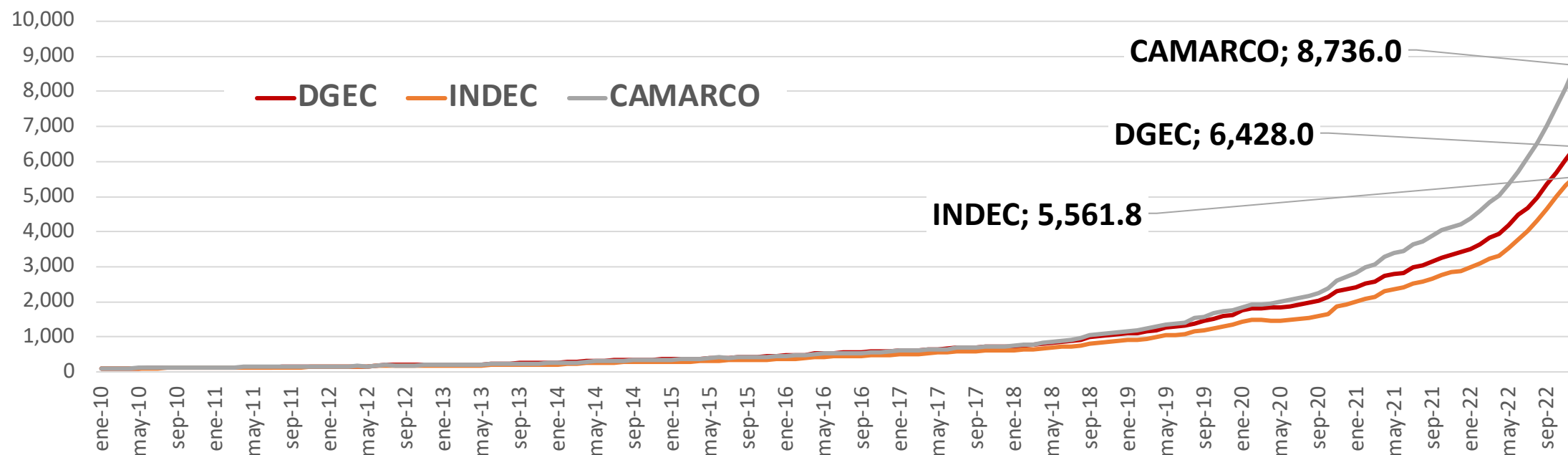
Octubre de 2011 = 100



Fuente: Economic Trends S.A para la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba

## El problema de los contratos indexados

### Evolución de índices alternativos de costos de construcción Índices enero de 2010 = 100



Fuente: Economic Trends con datos de Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba, INDEC y Cámara Argentina de la Construcción.

**¿Entonces? ¿Qué hacemos?**

# Primera acción: recuperar el Sistema Estadístico Inmobiliario

**Déficit habitacional y tendencias sociodemográficas (FAEC-CAMARCO)**

**Precios de mercado y montos alquileres (CEI CPI) - Costos de reposición (Cluster de la Construcción)**

**Precios publicados (La Voz)**

**Índices alternativos de indexación (CAMARCO – INDEC – DGEC – Cluster de la Construcción)**

**Iniciación de nuevas obras por tipología (Colegios de Ingenieros Civiles y de Arquitectos)**

**Ventas de inmuebles de primera mano (CEDUC)**

**Operaciones de compra-venta de inmuebles, operaciones de alquiler (CEI CPI)**

**Vacancia de inmuebles (CPI, CCC, CACIC)**

**Empleo en la construcción (EPH, IERIC, UOCRA, Ministerio Finanzas)**

**Escrituras de compra-venta, hipotecas y reglamentos (Caja Notarial – Registro Propiedad)**

**Inversión en obras públicas (Municipalidad de Córdoba)**

**Permisos de Edificación, Data Tributaria sobre Inmuebles (Municipalidad de Córdoba)**

**PBG construcción pública vs privada (Ministerio de Finanzas, DGEC)**

**Despachos de materiales de construcción (IERIC)**

**Créditos hipotecarios, tasas de interés, tipos de cambio (BCRA)**

**Información geocodificada (IDECOR)**

**Otras estadísticas**

## A diferencia de proyecto 2015:

- (1) Mayor cantidad de estadísticas (CEI CPI, IDECOR, FAEC, etc.)**
- (2) Desarrollo de algoritmos de automatización de reportología (Economic Trends para todos sus proyectos)**



Los *Foro de Análisis Económico* sectoriales son **ámbitos de estudio, ‘think tanks’, centros de investigación** potenciados por la **metodología de puesta en valor de la inteligencia colectiva** desarrollada por Economic Trends.

Se trata de una **metodología original de investigación integrada, continua y focalizada.**

**Investigación integrada**: incorpora a los propios directivos, ejecutivos y profesionales del sector en el proceso de investigación. Son quienes tienen el conocimiento y las inquietudes.

**Investigación continua**: las inquietudes que surgen de cada análisis se incorporan al proceso, generando riqueza analítica a través de la retroalimentación.

**Investigación focalizada**: si bien pretende aplicar la rigurosidad de la investigación académica, se concentra en las problemáticas concretas de interés para los actores del sector.