

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

El déficit habitacional en Córdoba (FAEC)

Año	Tipo de déficit	Gran Córdoba	Río Cuarto	Resto > 2,000 hab	Loc < 2,000 hab	Total
Ingresos > línea de pobreza	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
	Total	35,536	4,044	23,762	9,121	72,463
Ingresos entre 1 y 4 líneas de pobreza	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
	Total	54,021	6,390	47,291	15,509	123,211
Ingresos > 4 líneas de pobreza	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
	Total	11,882	1,294	29,253	6,110	48,539
Total	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
	Total	101,439	11,728	100,306	30,740	244,213

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

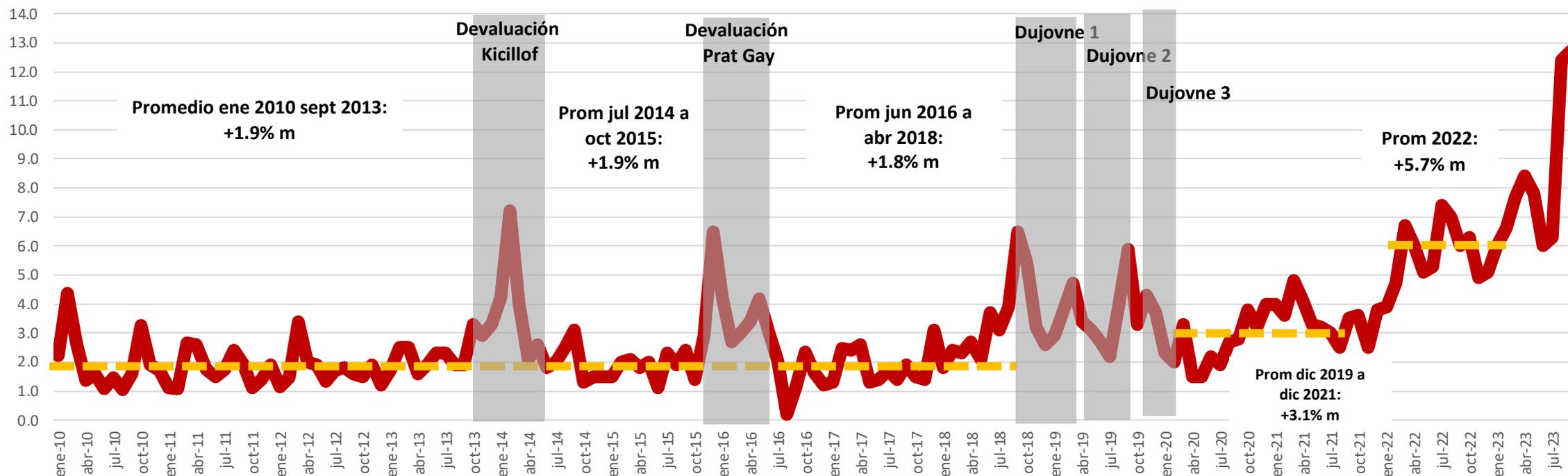
Recursos necesarios para eliminar en 10 años déficit habitacional en hogares de clase media

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

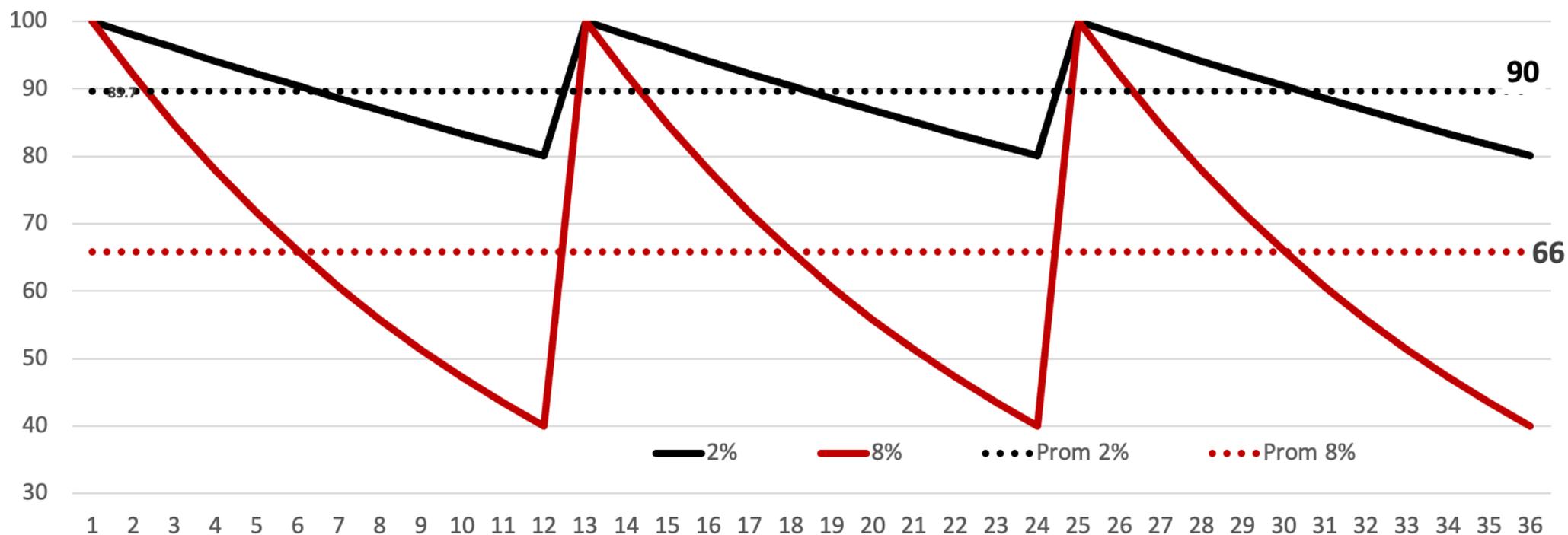
La inflación en los últimos 13 años % mensual de inflación



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).

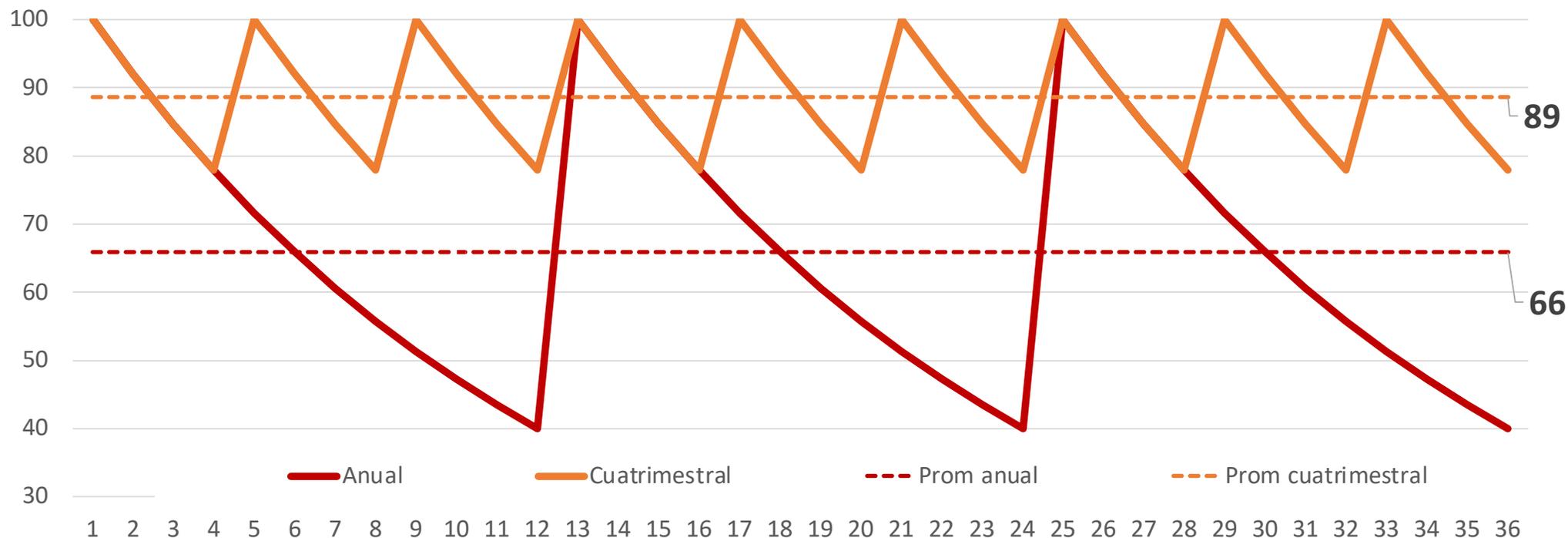
El problema del plazo de indexación de alquileres

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

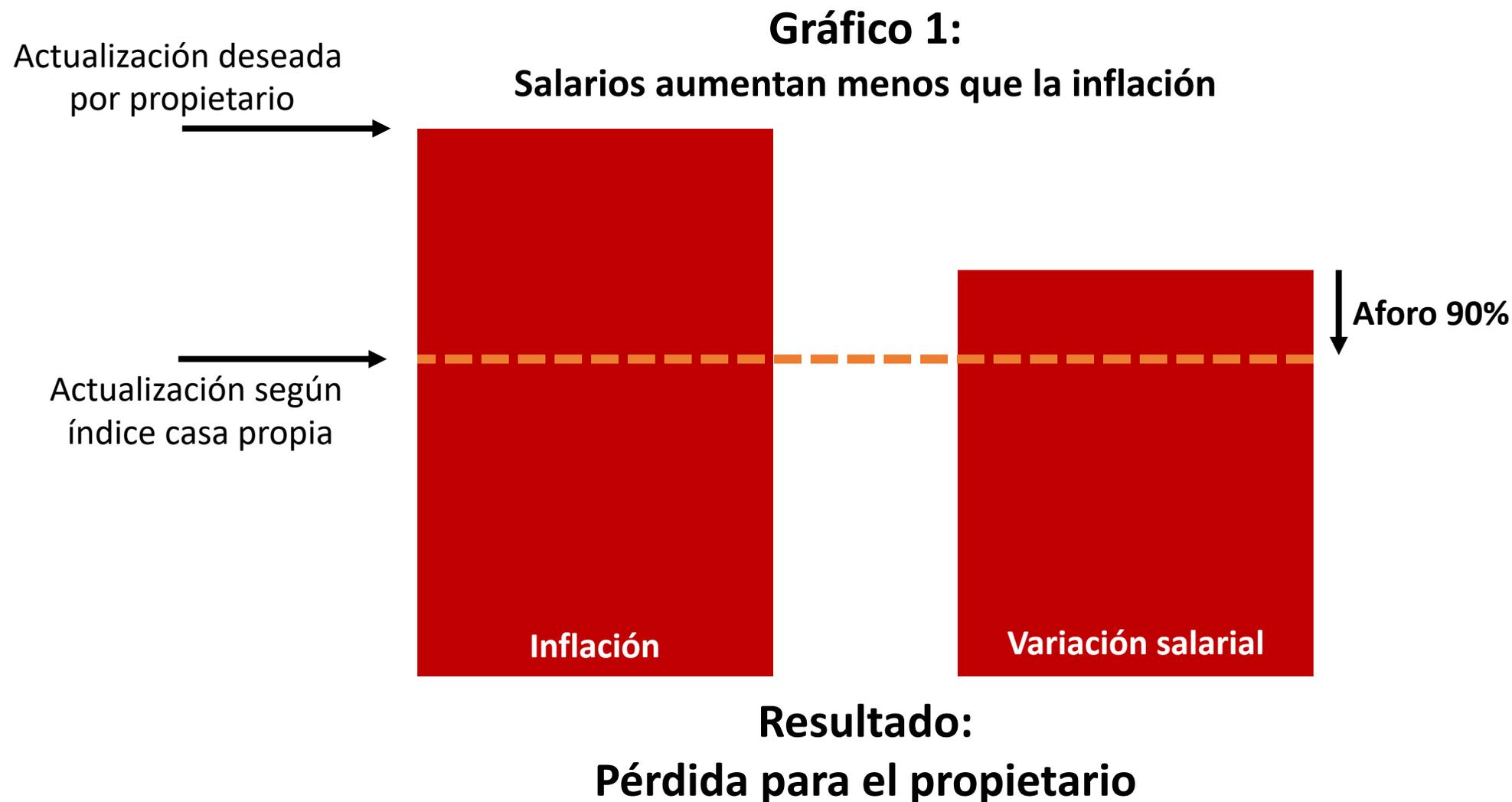


El problema del plazo de indexación de alquileres

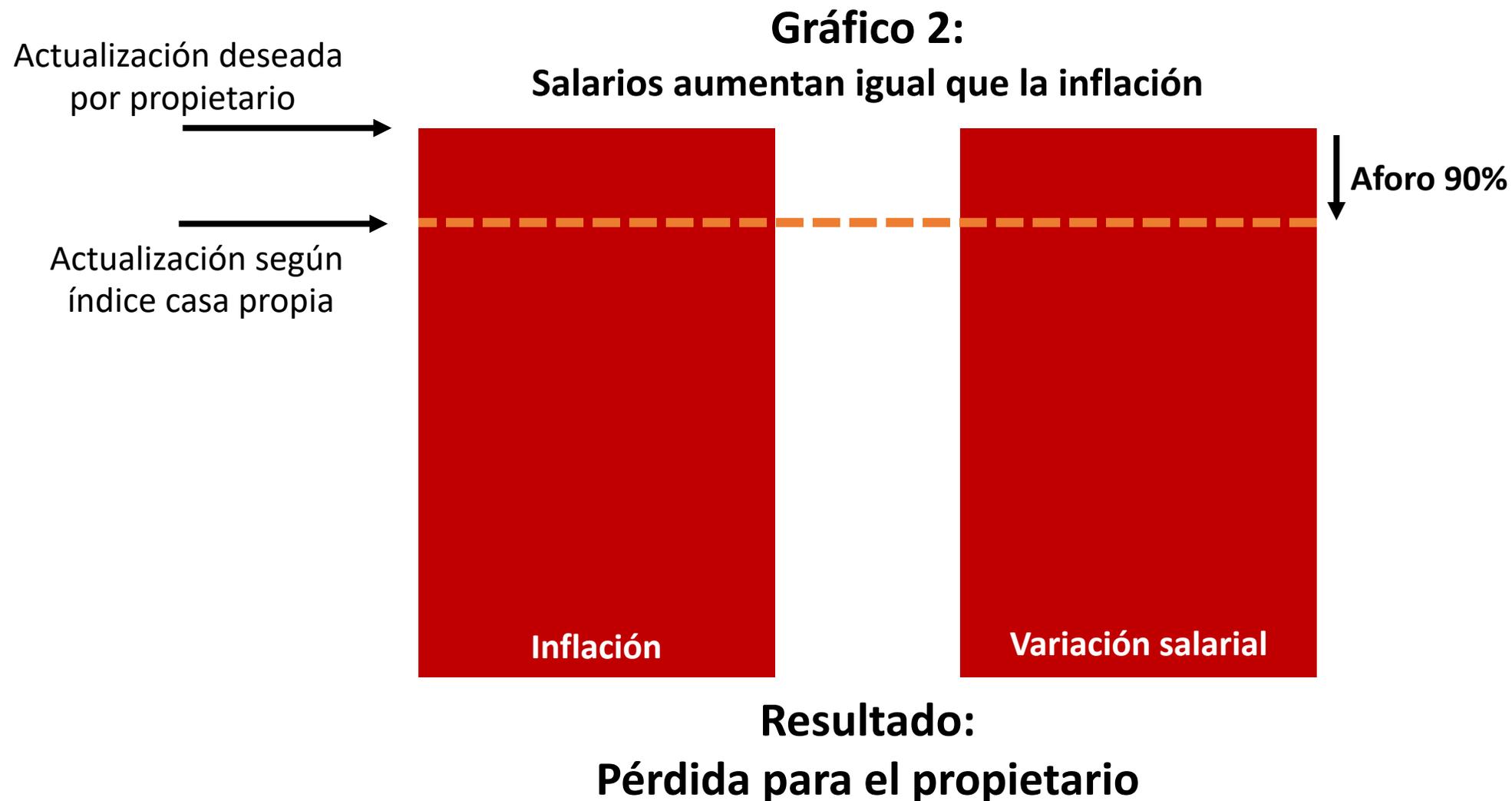
Efecto de la inflación sobre alquileres con actualización anual
Simulación con inflación 8% mensual



El Índice Casa Propia en la nueva Ley de Alquileres



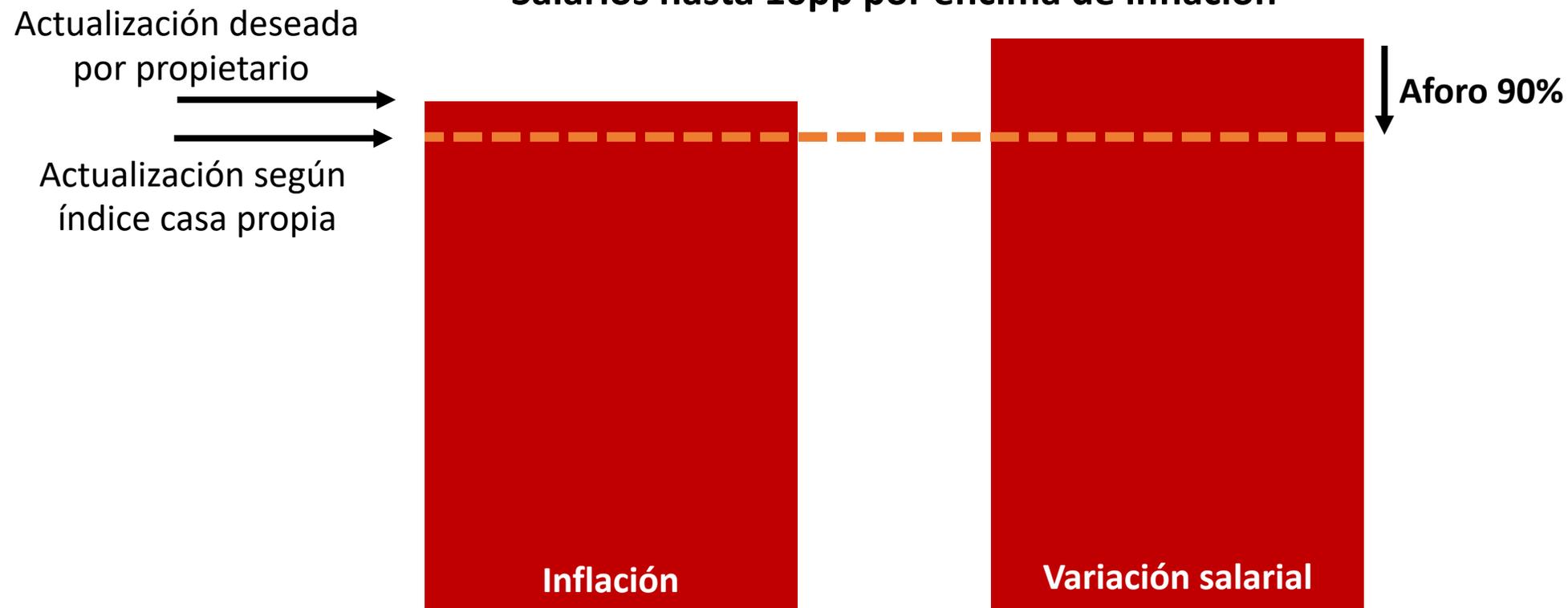
El Índice Casa Propia en la nueva Ley de Alquileres



El Índice Casa Propia en la nueva Ley de Alquileres

Gráfico 3:

Salarios hasta 10pp por encima de inflación



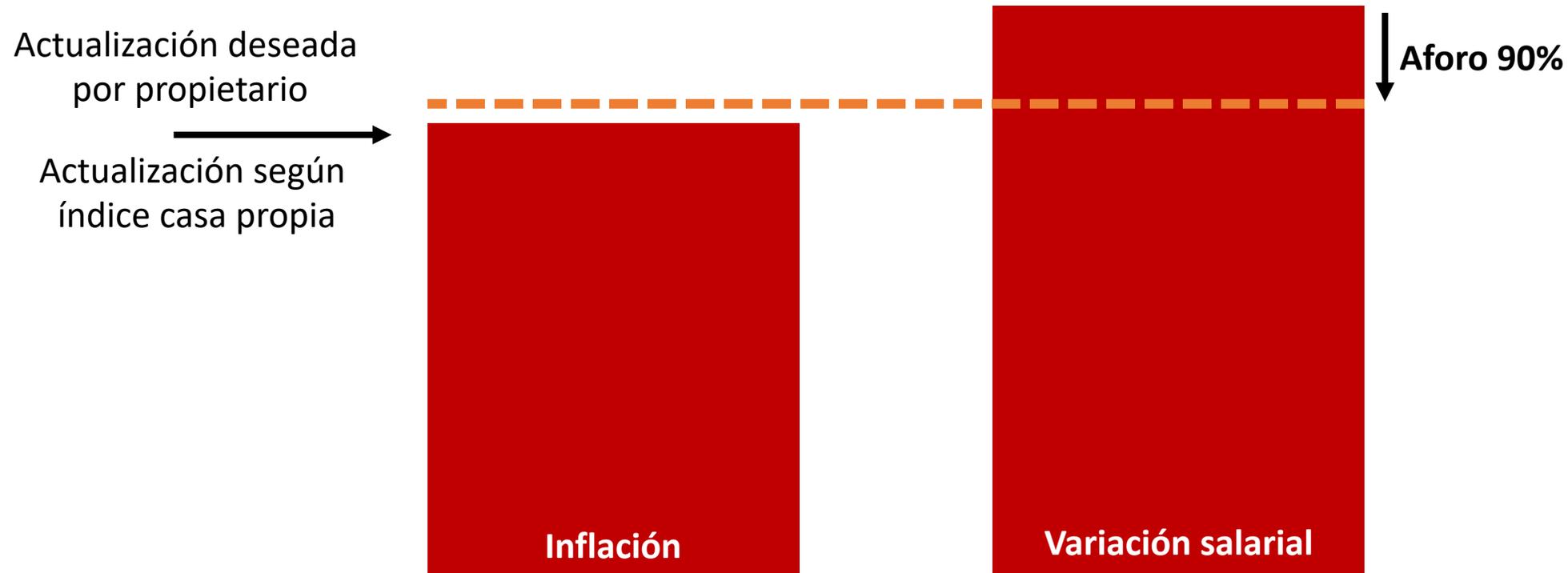
Resultado:

Pérdida para el propietario

El Índice Casa Propia en la nueva Ley de Alquileres

Gráfico 4:

Salarios más de 10pp por encima de inflación

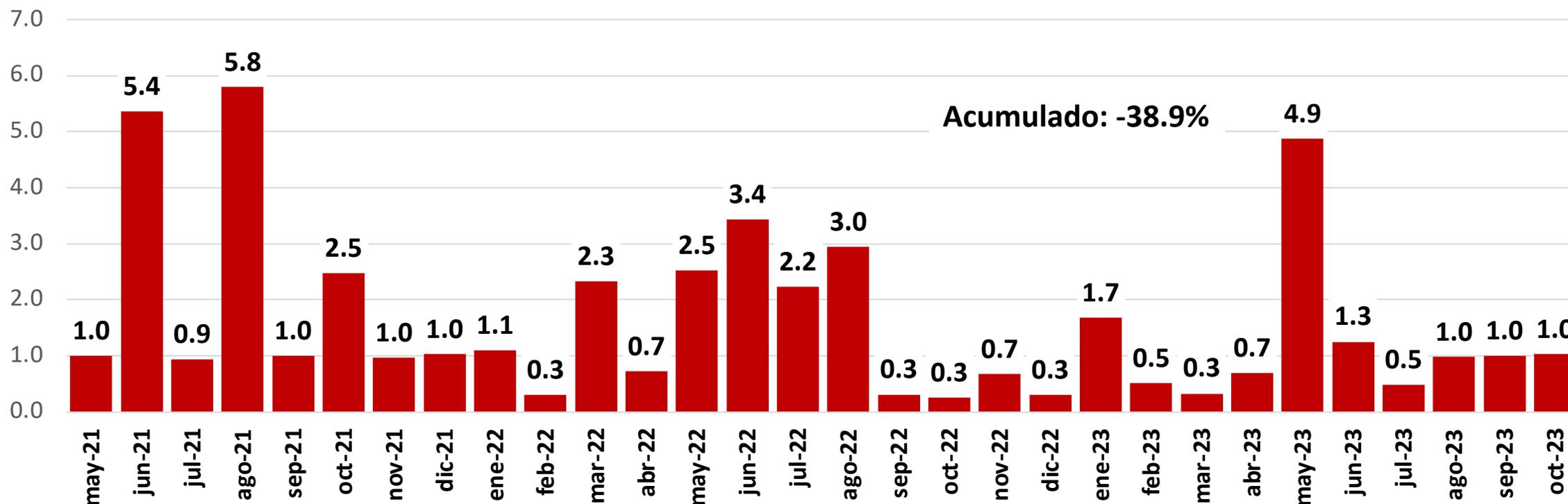


Resultado:

Neutro para el propietario

Estadísticas de retiro de inmuebles para alquiler (CEI CPI)

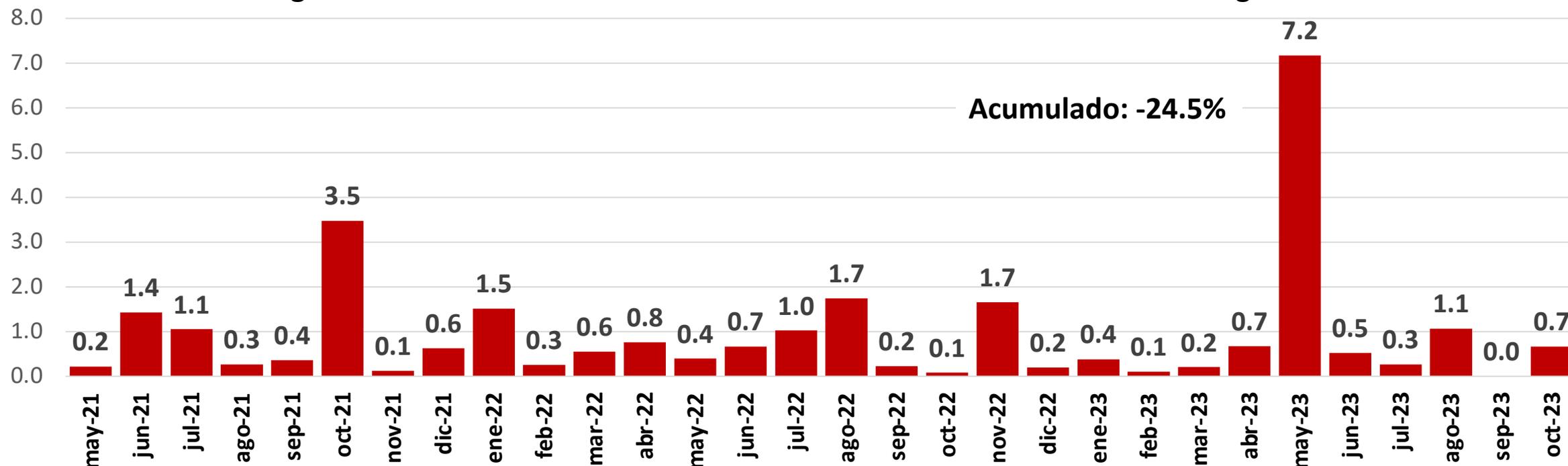
Unidades retiradas de alquiler por decisión de colocación para la venta Segmento Habitacional - % sobre el total de unidades administradas en el segmento



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)

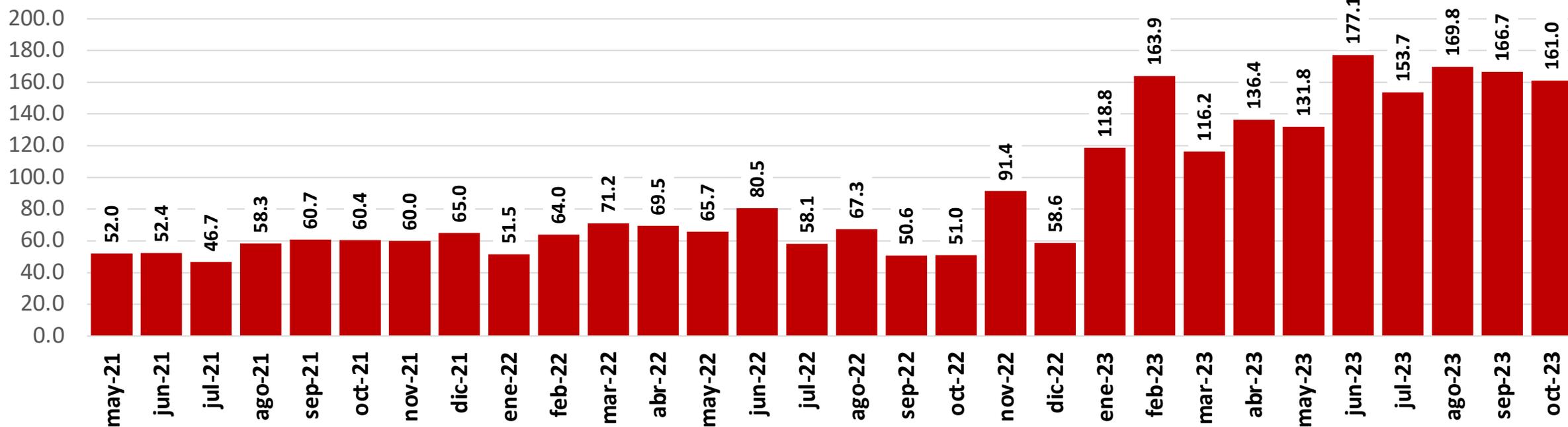
Unidades retiradas de alquiler por decisión de colocación para la venta Segmento Comercial - % sobre el total de unidades administradas en el segmento



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)

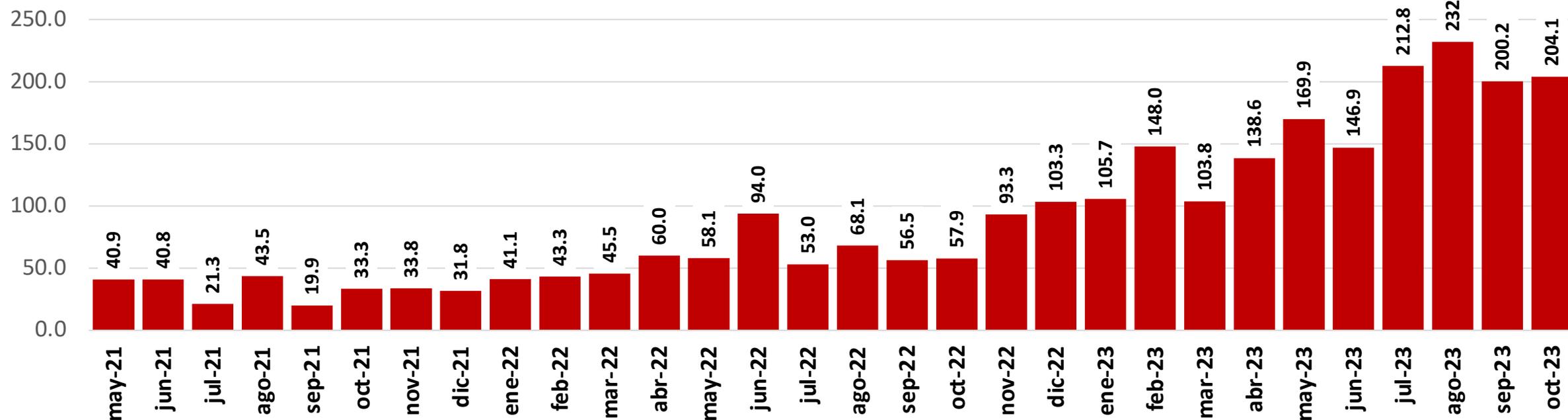


Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Estadísticas de evolución de montos de alquileres (CEI CPI)

Aumentos de alquileres

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

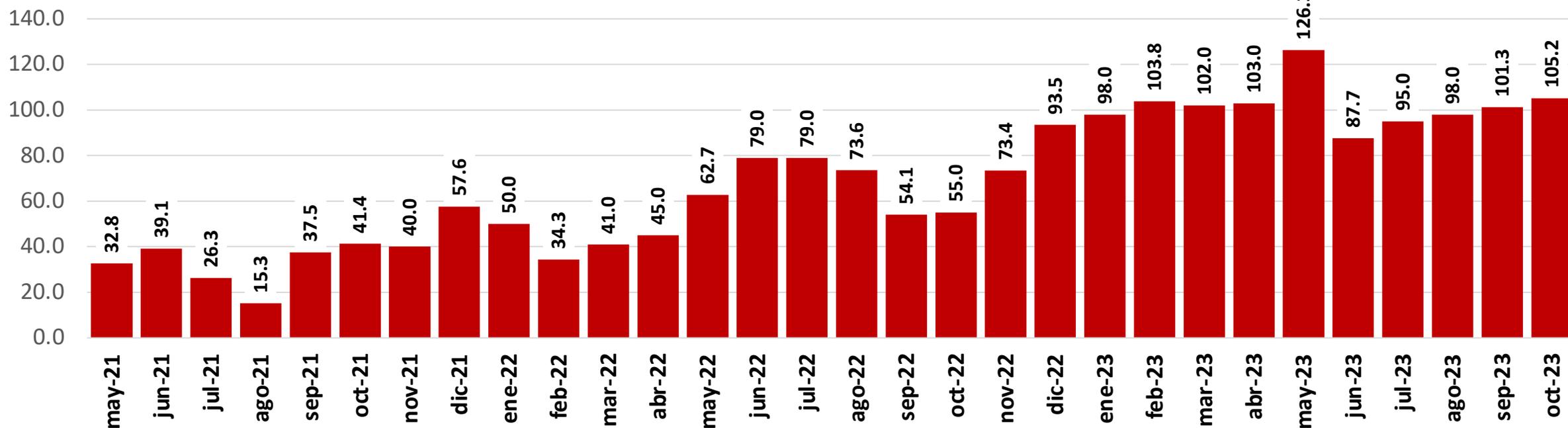


Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Estadísticas de evolución de montos de alquileres (CEI CPI)

Aumentos de alquileres

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

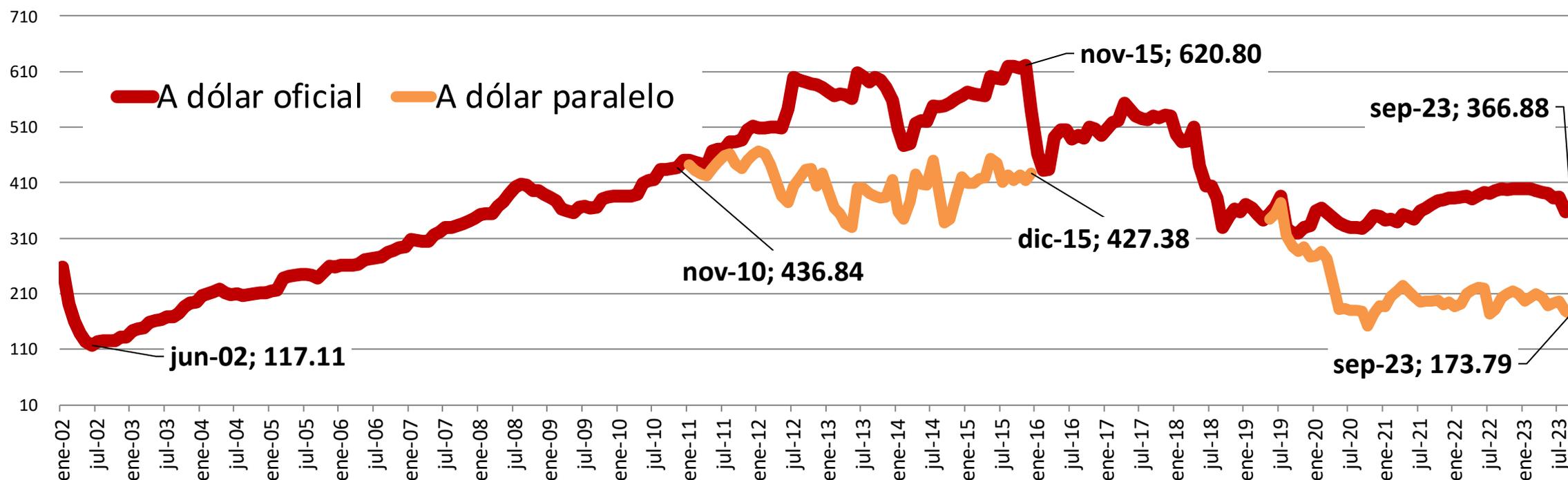


Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

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)

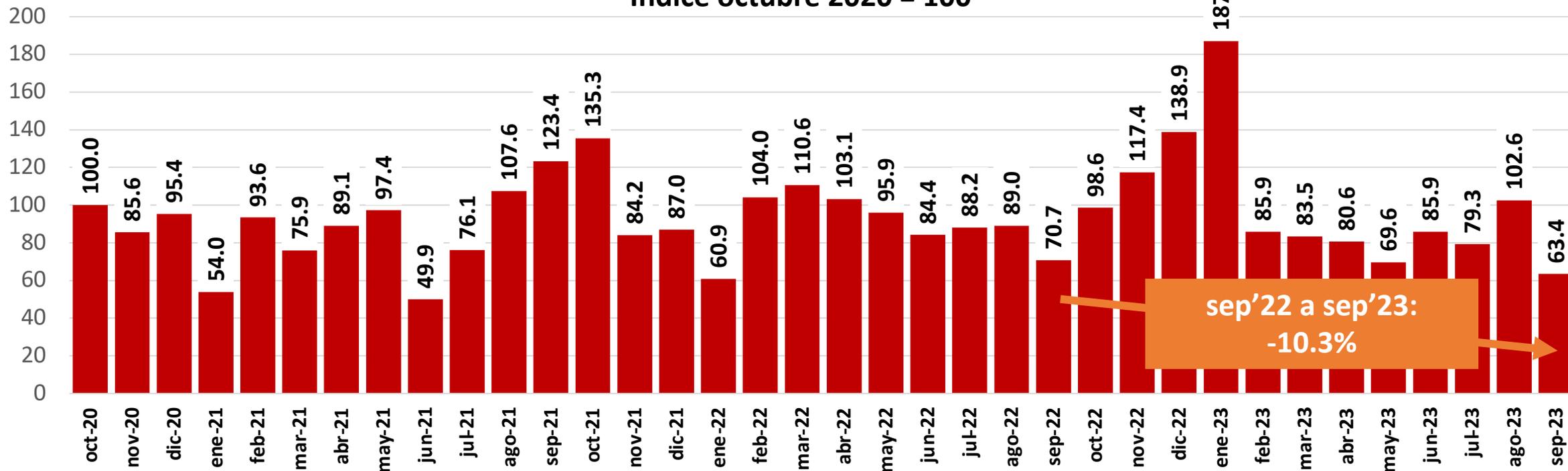


Fuente: Economic Trends con datos de BCRA, Ambito Financiero y Dirección General de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba.

Estadísticas de operaciones de compra-venta (CEI CPI)

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

Índice octubre 2020 = 100

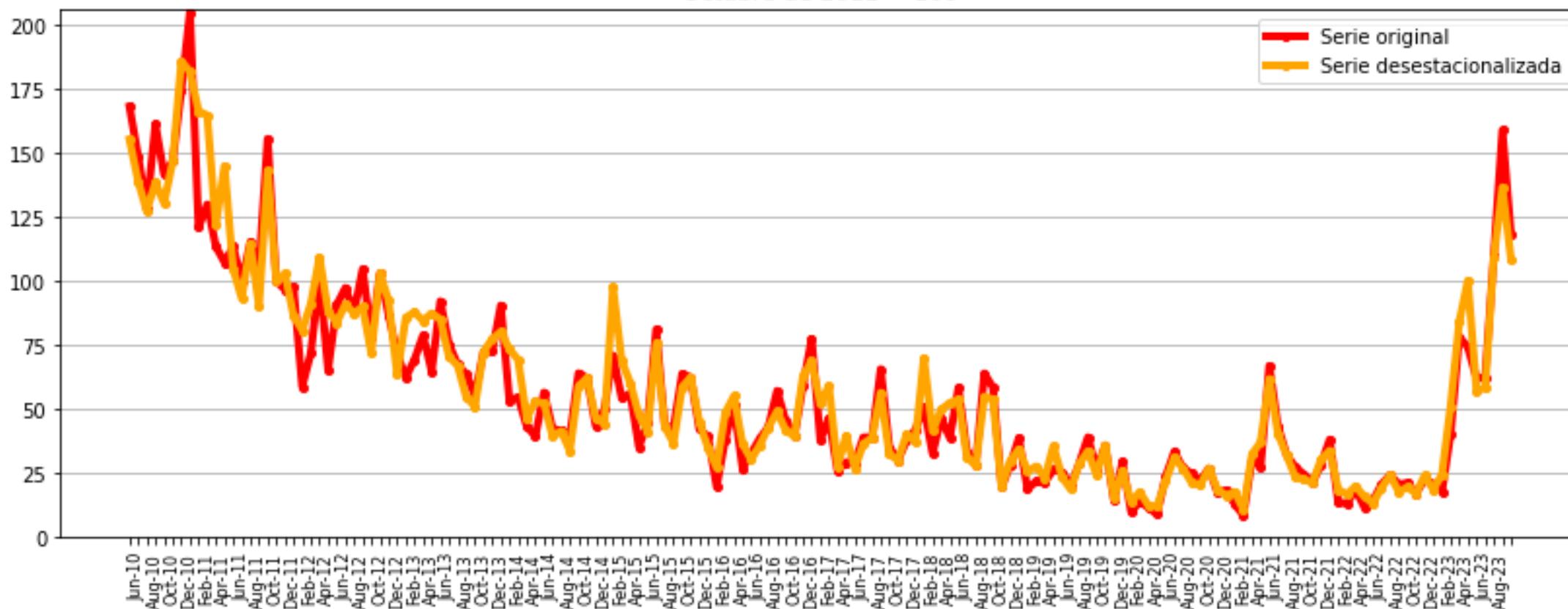


Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Estadísticas de ventas de inmuebles de primera mano (CEDUC)

Ventas no financiadas de departamentos

Octubre de 2011 = 100

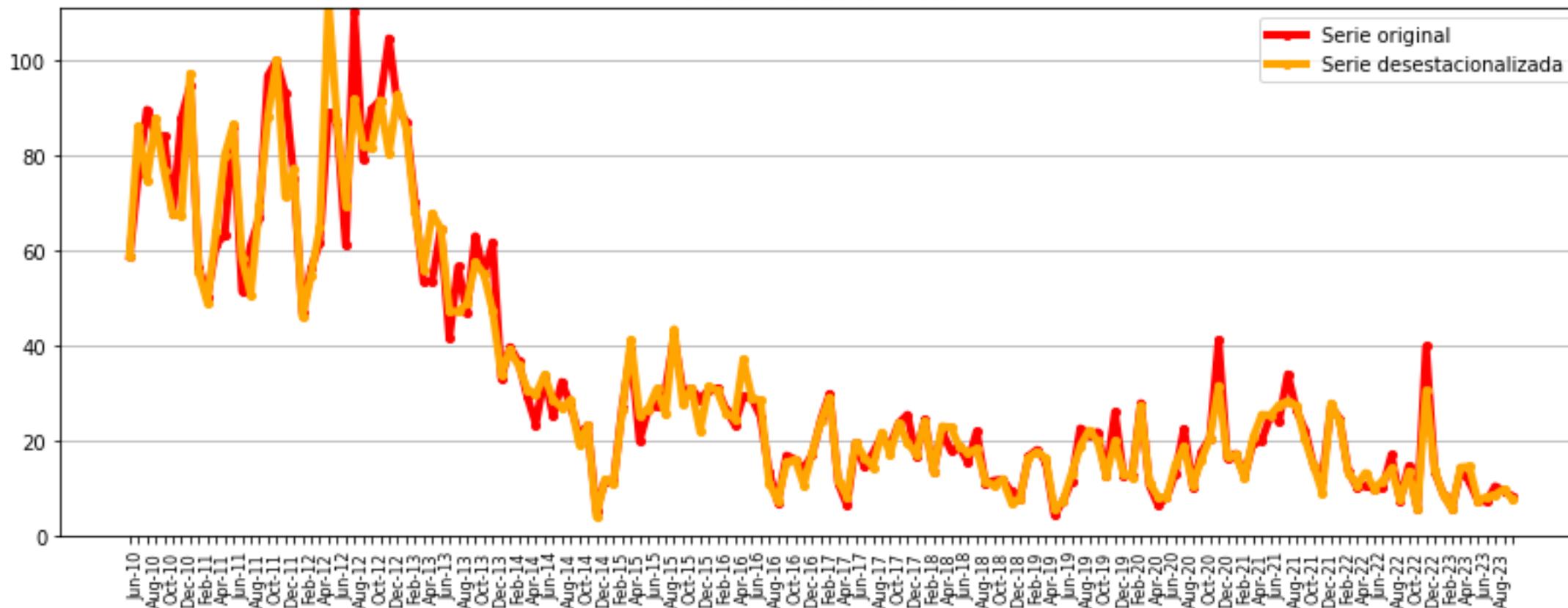


Fuente: Economic Trends S.A para la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba

Estadísticas de ventas de inmuebles de primera mano (CEDUC)

Ventas financiadas de departamentos

Octubre de 2011 = 100

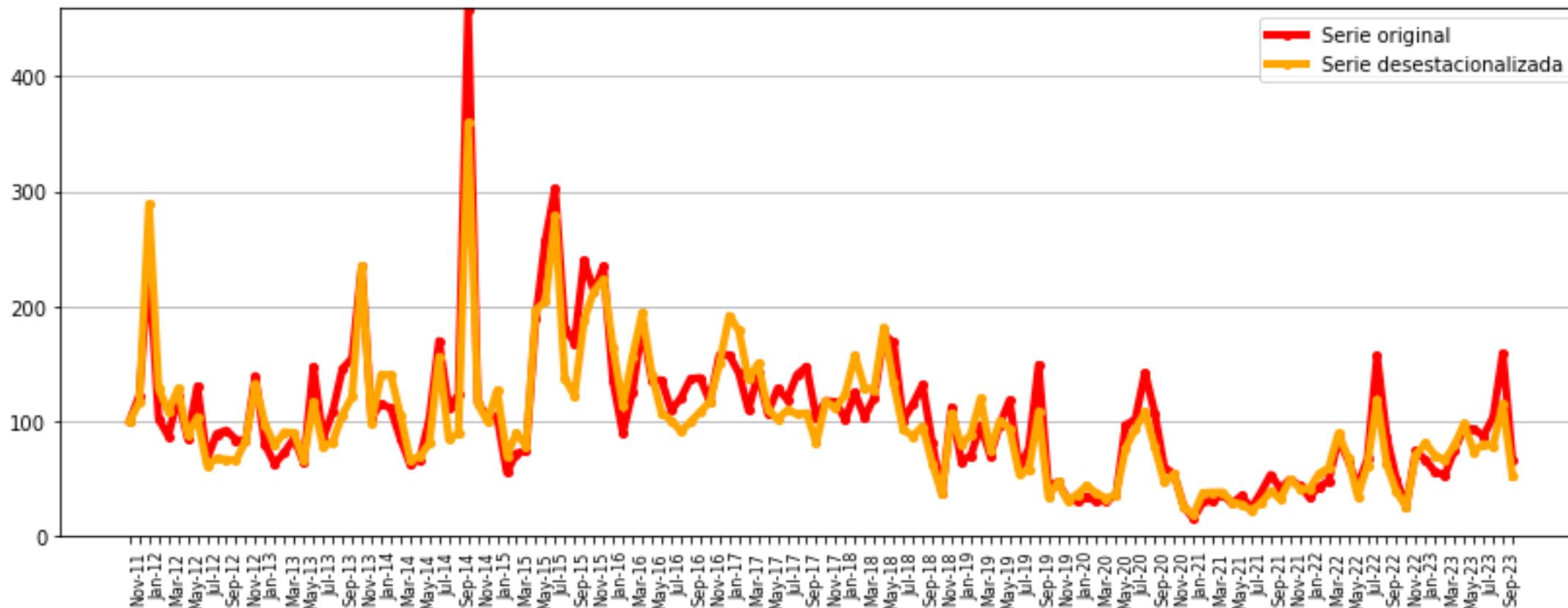


Fuente: Economic Trends S.A para la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba

Estadísticas de ventas de inmuebles de primera mano (CEDUC)

Ventas no financiadas de lotes

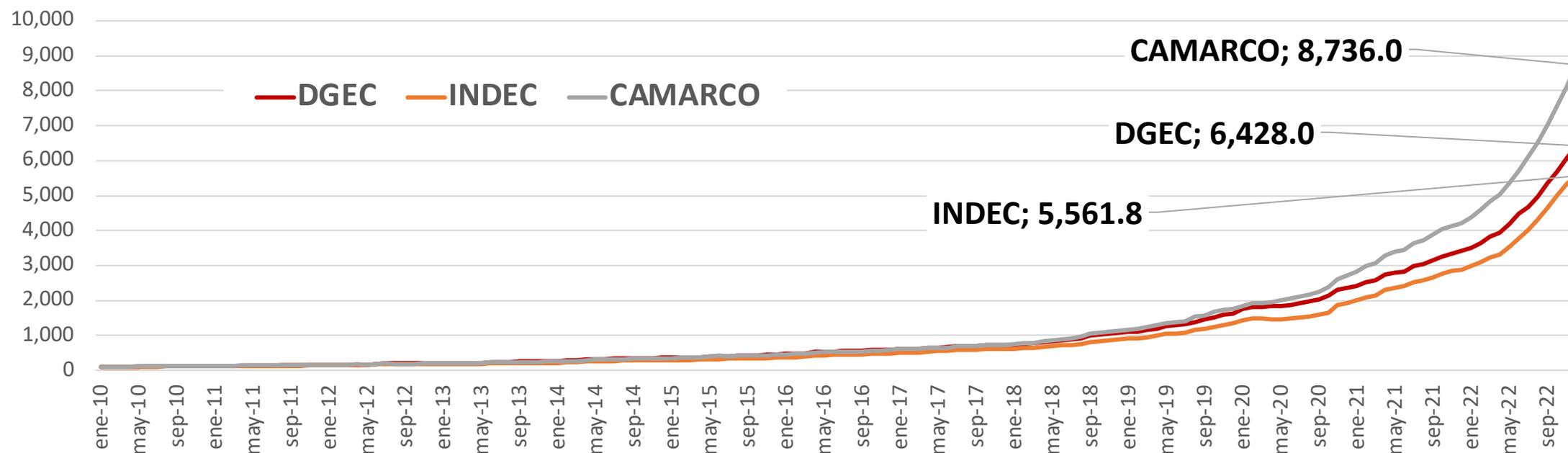
Octubre de 2011 = 100



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.