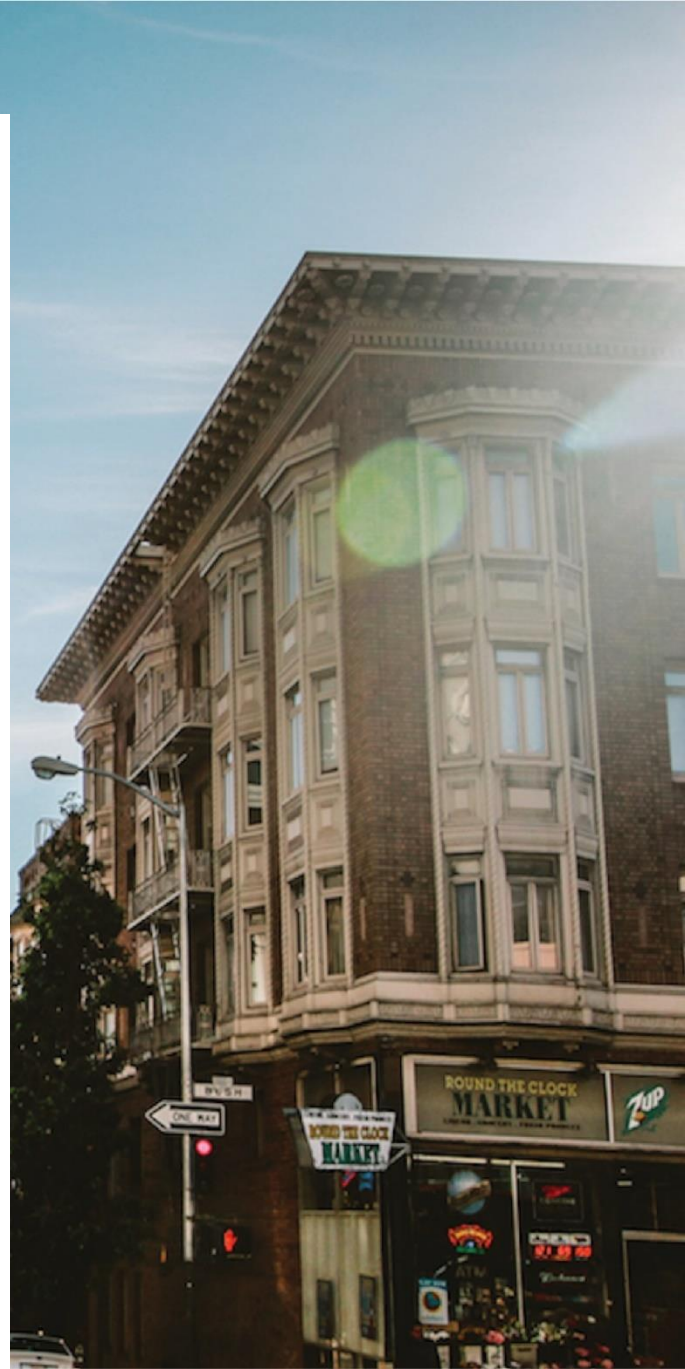


Informe de Coyuntura Económica

Lic. Damián Di Pace

Mayo de 2024



ÍNDICE

COYUNTURA ECONÓMICA

Introducción.....	1
Resumen Ejecutivo.....	2
1- Producto Bruto Interno (PBI).....	
2- Tipo de cambio Nominal Oficial.....	4
3- Expectativas de Inflación Mensual y Anual General	5
4- Proyección de Inflación de Consultoras Privadas.....	6
5- Proyección de Importaciones y Exportaciones.....	9
6- Tasa de Interés.....	10
7- Proyección Desocupación Abierta.....	11
8- Proyección Déficit Fiscal.....	12

SECTOR CONSTRUCCIÓN

Resumen Ejecutivo.....	13
1-Actividad del sector Construcción.....	14
1.1 Insumos de la construcción	15
1.2 Puestos de Trabajo.....	16
1.3 Permisos y Superficie de Edificación.....	
2- Perspectivas para el periodo marzo a mayo 2024.....	21
¿Cómo cree que evolucionará la actividad del sector construcción?	22
¿Qué tipos de obras cree que mantendrá el nivel de actividad de la construcción?	23
¿Qué tipo de políticas piensa que incentivarán al sector?	24
3- Costos de construcción.....	
Índice General.....	
3.1 Materiales.....	25
3.2 Mano de obra.....	26
3.3 Gastos Generales.....	27
3.4 Índice por ítem de obra.....	28
4. Sector Inmobiliario.....	29
4.1 Capital Federal.....	30
4.2 GBA Norte.....	32
4.3 GBA Oeste/Sur.....	34
4.4 Córdoba.....	36
4.5 Rosario.....	38

Introducción:

Las medidas económicas se resienten en el sector construcción, con un índice sintético de la actividad de la construcción, con una disminución interanual del 24,6%; con los puestos de trabajo del sector privado en disminución, y con las perspectivas por parte de las empresas que en general no son optimistas.

Por tanto, este informe tiene por objetivo analizar la situación del sector de construcción en nuestro país, buscando registrar y describir todos los aspectos más relevantes en Argentina.

COYUNTURA ECONÓMICA

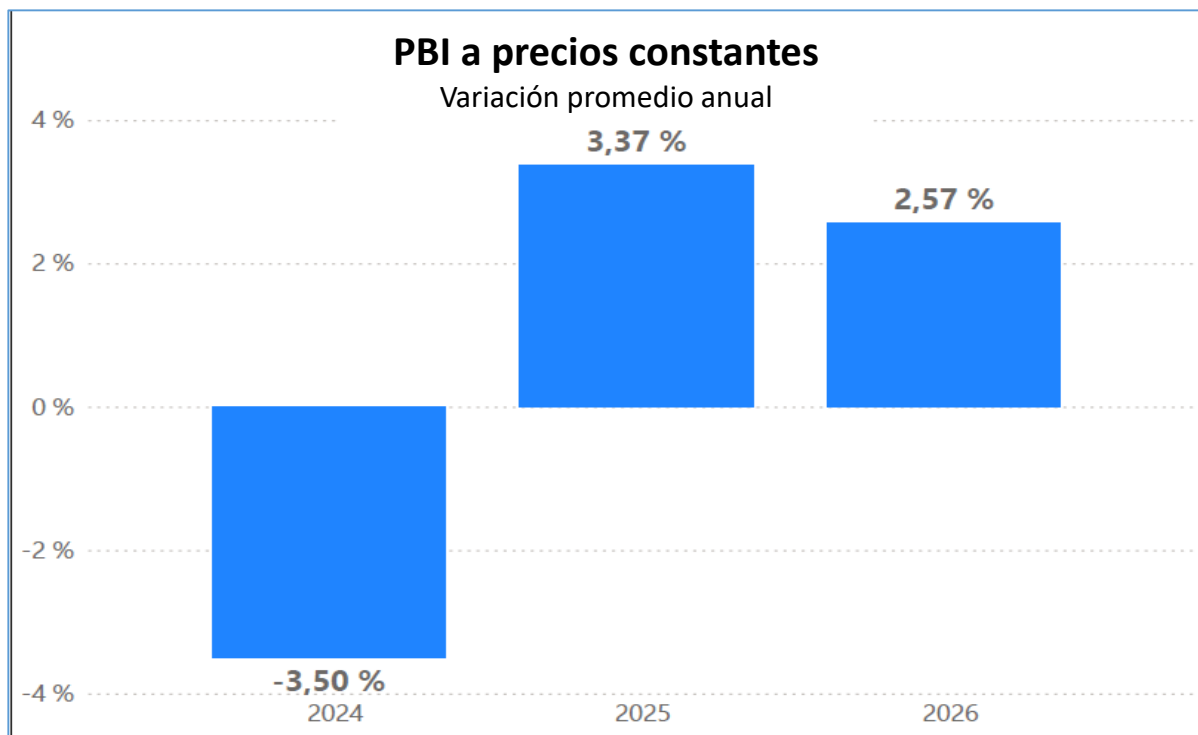
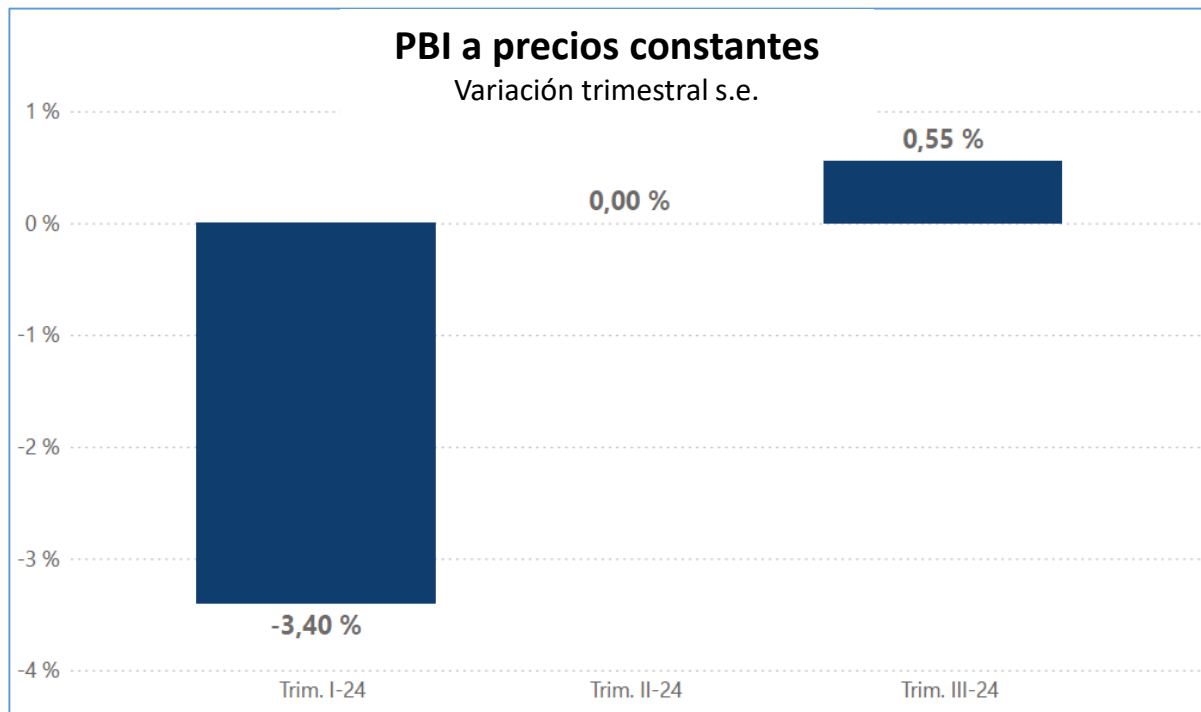
Resumen ejecutivo

- 1. PBI: -3,40%**
- 2. Tipo de Cambio Nominal Oficial: \$886,64**
- 3. Inflación General: 161,35%**
- 4. Inflación núcleo: 145,10%**
- 5. Exportaciones: USD 78.966 millones de dólares**
- 6. Importaciones: USD 62.897 millones de dólares**
- 7. Tasa de interés: 50%**
- 8. Resultado Fiscal: \$11.068 miles de millones**
- 9. Desocupación Abierta: 7.6%**

1. Producto Bruto Interno (PBI)

Para evaluar la actividad económica del país, y tomando los datos presentados por el REM del mes de abril, se pronostica que el 1to Trimestre del 2024 el PIB real será de -3,40% valor que significa un pronóstico estable en relación con el REM anterior. El nivel de actividad dejaría de contraerse a partir del segundo trimestre del año y comenzaría a recuperarse en el tercer, con una suba del 0,55%.

Además, se pronostica que el 2024 finalizaría con -3,50%, el 2025 se aguarda un 3,37% y en el 2026 un 2,57%.

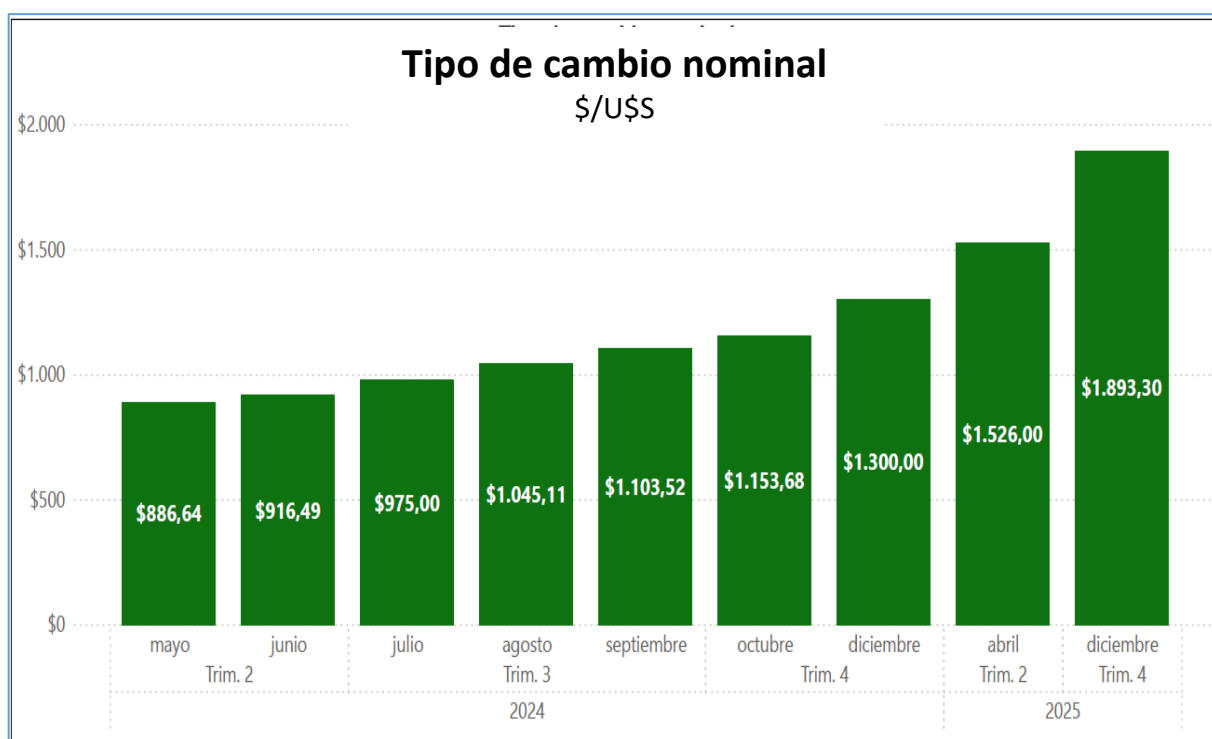


FUENTE: Focus Market en base al Informe de Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM).

2. Tipo de Cambio Nominal Oficial:

El Tipo de Cambio Nominal es una variable que sirve como referencia para guiar las expectativas que tiene el mercado sobre el país, esta variable en promedio se ubicó en \$886,64 por dólar en mayo del 2024.

De igual forma este informe prevé que en el 2024 el valor sea en \$1.300,0 presentando una diferencia de \$138,3 respecto al REM previo.



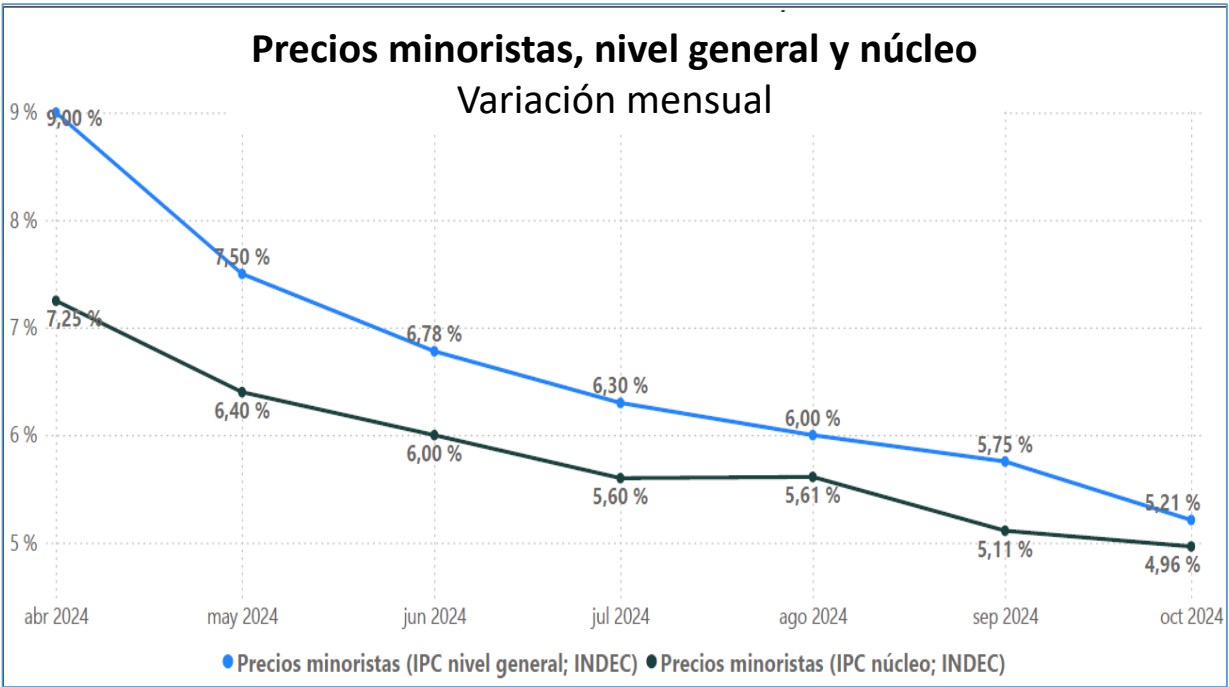
FUENTE: Focus Market en base a datos del instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) y del Informe de Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM).

3. Expectativas de Inflación Mensual y Anual General:

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) mide la variación mensual del nivel general de los precios minoristas de un conjunto de bienes y servicios que representan el consumo de los hogares en un período específico.

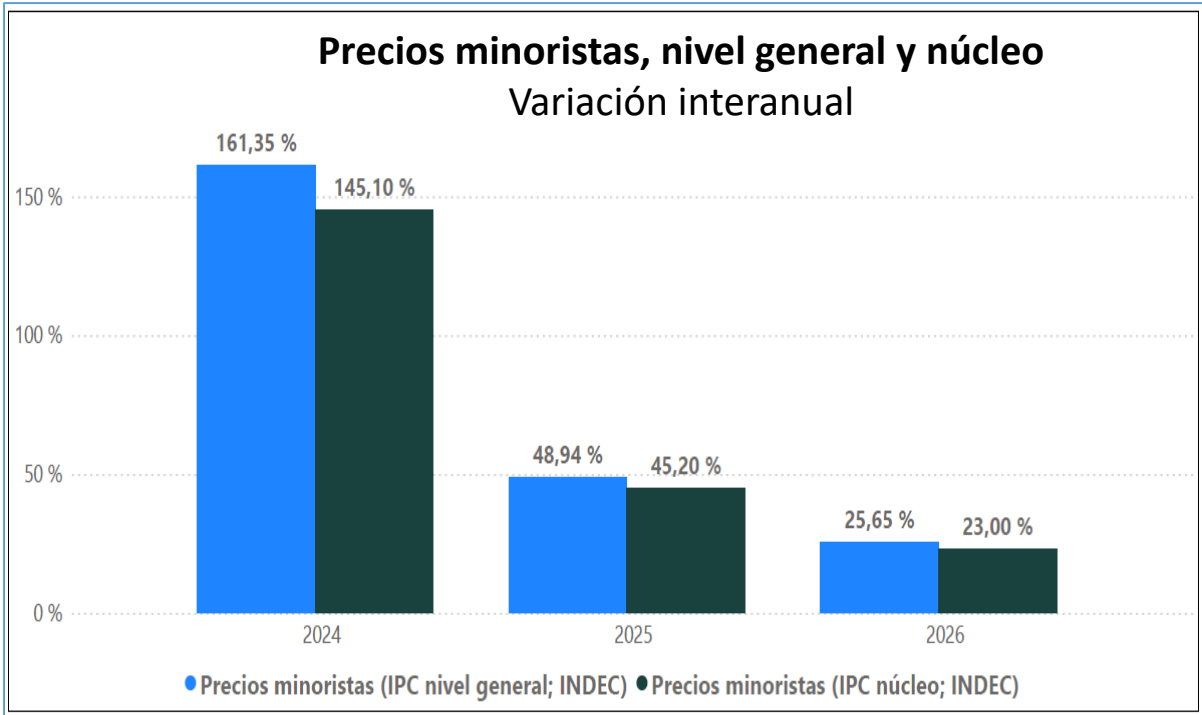
En el REM los índices relevados son dos, el nivel general del IPC y el IPC núcleo (monitorea la evolución de los precios sin tener en cuenta la volatilidad de aquellos bienes y servicios que exhiben un comportamiento estacional (estacionales) o cuyos precios están sujetos a regulación estatal o tienen un alto componente impositivo (regulados).

Para mayo el REM estimo una inflación mensual de 7,5%, menor en un 1,5% en relación a la encuesta anterior; mientras la inflación núcleo se ubica en torno al 6,40% presentando una baja del 2,6% respecto al REM del mes anterior



FUENTE: Focus Market en base a datos del Informe de Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM).

Interanualmente, en el 2024 se proyecta una inflación de 161,35% y 145,10% a nivel general y núcleo respectivamente. En ambas proyecciones presentan una baja respecto a la encuesta anterior, del 28,0% en la inflación a nivel general y del 33,9% en el IPC núcleo.



FUENTE: Focus Market en base a datos del Informe de Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM).

4. Proyección de Inflación de Consultoras privadas

En el último día de mayo, las consultoras privadas cerraron sus proyecciones para el mes y coincidieron en ubicarlas por debajo del 5%. Desde EcoGo, proyectan una suba de precios de 4,8%. En abril habían estimado 8,8%, el mismo número que finalmente informó el INDEC para ese mes.

El desempeño de los alimentos es clave para el resultado de mayo. Para la consultora Econviews, la inflación de esa canasta fue del 3,6%, tras haber marcado 5% en abril. La inflación de mayo parece no haber acusado el aumento de los dólares paralelos: el dólar contado con liqui subió 14,2% en el mes (cerrando el viernes a \$1.247,42), el MEP 16,8% (\$1.215,93) y el blue 17,7% (\$1.225). Todas estas variaciones del tipo de cambio son mayores al promedio general de los precios de la economía.

El relevamiento de precios minoristas de C&T para la región GBA tuvo un incremento mensual de 4,6%, el menor desde abril de 2022. Esto permitió que la variación de doce meses bajara por primera vez desde diciembre de 2021 a un aún elevadísimo 283,5%.

Según esta medición, la falta de ajuste en electricidad, gas y agua favoreció que el rubro vivienda, que había aumentado 42% en abril, apenas subiera 2,4% en mayo. En alimentos y bebidas, el segmento de mayor ponderación, el incremento de precios fue de 4,9%, bajando del 6,8% de abril.

De acuerdo a Econométrica, la inflación de mayo fue del 4,4%. La inflación en alimentos pasó de 30% mensual en diciembre, al 2,5% mensual en mayo. En este descenso juega un rol central la baja del consumo.

Según un informe de Scentia, en abril se produjo la mayor caída en lo que va del año para el canal supermercados y autoservicios, con un desplome del 13,8%, casi el doble que en marzo (7,5%).

Por su parte, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la Fundación Libertad y Progreso (LyP) arrojó un aumento de 4,3% en mayo, desacelerándose 4,5 puntos porcentuales respecto a la medición oficial de abril (8,8%). De esta manera, en los primeros cinco meses del año, el IPC acumula una suba de 72,1%. En esta medición, la inflación núcleo se ubicó en el 4,8%, manteniendo la tendencia del mes anterior.

Los regulados presentaron una suba del 4,0%, desaceleración que se explican más que nada por la postergación de los aumentos en electricidad, gas y combustibles.

Los datos ponen al desnudo la fuerte desaceleración que han tenido los precios no regulados. Esto hace ver como muy probable que haya una recuperación de los salarios reales en mayo, dado que están ajustando por una inflación pasada que es mayor.

Las proyecciones de inflación para mayo indican una desaceleración notable respecto a meses anteriores, situándose por debajo del 5%. Este descenso se debe, en gran parte, a la reducción en los ajustes de servicios públicos y a una caída en la inflación núcleo. Sin embargo, la baja del consumo también juega un papel crucial en esta desaceleración.

A pesar de la estabilidad aparente, la economía argentina sigue enfrentando desafíos significativos, y la actualización de tarifas en junio podría poner fin a esta tendencia positiva. La inflación sigue siendo una preocupación central, y las políticas de precios deberán ser cuidadosamente gestionadas para evitar mayores desequilibrios económicos.

5. Proyección de Importaciones y Exportaciones

Si nos referimos a las ventas externas de bienes en millones de dólares corrientes Free on Board (FOB), es decir sin incluir costos de seguro y flete se releva que en los próximos meses se tiene un sendero de exportaciones para el 2024 que las exportaciones (FOB) totalicen USD78.966 millones una baja en comparación con la encuesta anterior de USD1.876 millones. El sendero de exportaciones desde mayo se proyecta una disminución hasta octubre del año, pasando de USD7.450 millones a USD6.683,31 millones.



FUENTE: Focus Market en base a datos del Informe de Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM).

Con respecto a las importaciones nos referimos al valor mensual de las compras externas de bienes en millones de dólares corrientes Cost, Insurance and Freight (CIF), es decir incluidos costos de seguro y flete y se relevan estimaciones para, abril de USD4.796,51 millones y en mayo de USD5.500 millones los cuales se mantendrán en torno a ese nivel hasta octubre. Se proyecta un total de USD62.897 millones en importaciones para el 2024, respecto a la proyección anterior las importaciones disminuyeron en USD2.265 millones.

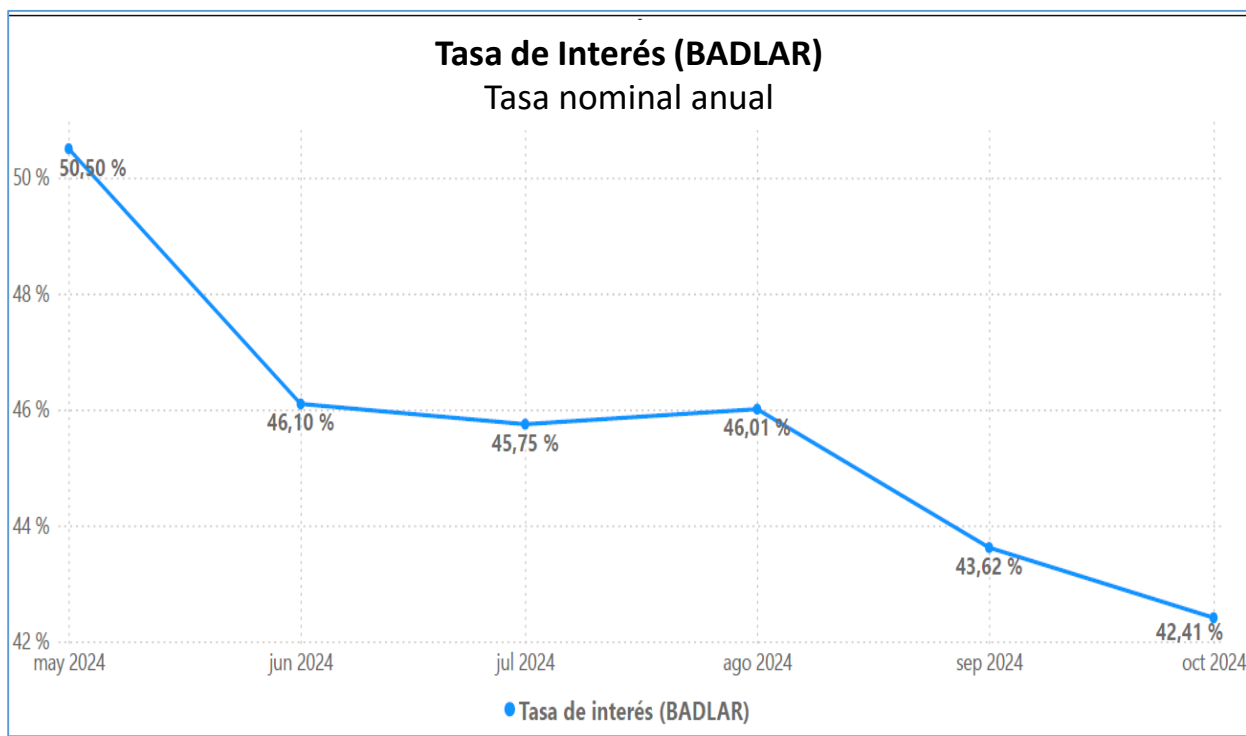


FUENTE: Focus Market en base a datos del Informe de Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM).

6. Tasa de Interés

La Tasa de interés, se considera una variable clave para el Banco Central de Reserva Argentina (BCRA), porque permite incentivar el ahorro en pesos para fortalecer la moneda. Por ello, se eligieron los datos proyectados por el REM de la Tasa BADLAR (Tasa promedio para depósitos de más de un millón de pesos).

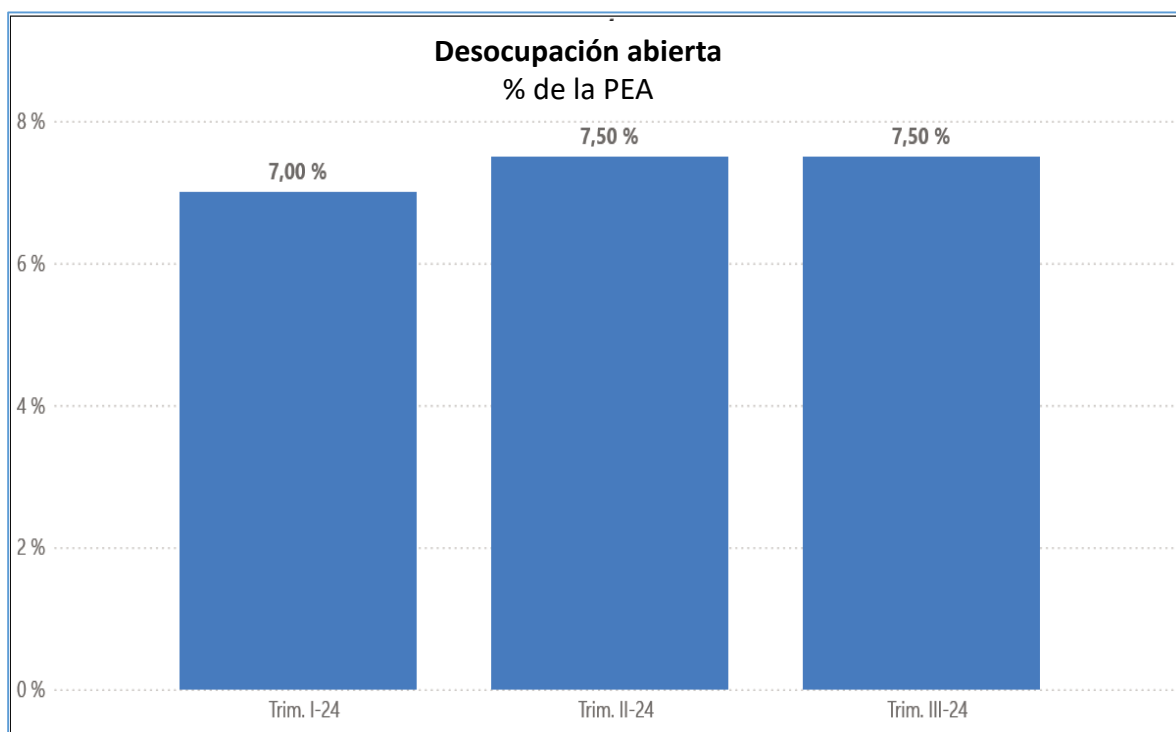
Teniendo en cuenta esto, se espera que para los próximos meses la Tasa BADLAR, se mantendrán en valores inferiores al 50%, debido a que los lineamientos generales de la política monetaria serán mantener por lo que se observa en mantener una tasa real negativa por lo que al cierre del 2024 este valor sea de un 40%, 20 puntos porcentuales menos respecto a la encuesta anterior.



FUENTE: Focus Market en base a datos del Informe de Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM).

7. Desocupación Abierta

La Tasa de Desocupación (TD) abierta se define como el porcentaje de personas que, no teniendo ocupación, están buscando activamente trabajo y están disponibles para trabajar con respecto a la PEA. Quienes participan en el REM prevén una tasa de desocupación abierta de 7,6% para el 2024. En cuanto, para los próximos trimestres más cercanos se proyecta que en el 1er trimestre con 7,00% (una reducción del 0,1% respecto al REM anterior) y en el 2do trimestre, 7,50%.

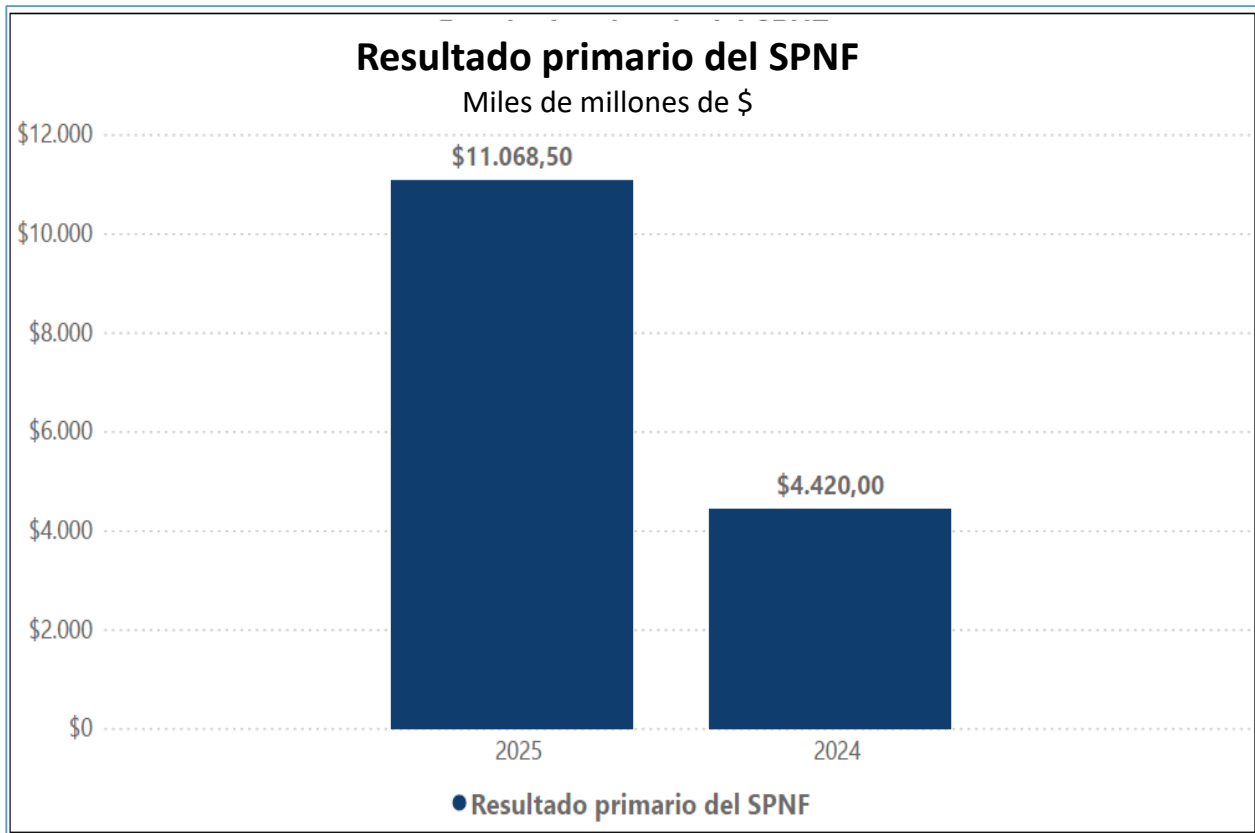


FUENTE: Focus Market en base a datos del Informe de Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM).

8. Proyección Déficit Fiscal

En el REM se releva el pronóstico anual de resultado primario del SPNF, que mide la diferencia entre los ingresos y los gastos primarios (gastos totales excluidos los pagos de intereses de la deuda pública), en base caja, medido en miles de millones de pesos corrientes.

El Resultado Fiscal Primario, el cual tiene que ver con el nivel de sustentabilidad de las finanzas públicas, en palabras sencillas, este valor nos mostrara si los ingresos que tiene el país son suficiente para solventar los gastos. Se estima que el Resultado Primario Fiscal para el 2024 finalice en \$11.068 miles de millones, \$504 miles de millones inferior al REM previo.



FUENTE: Focus Market en base a datos del instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) y del Informe de Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM).

SECTOR CONSTRUCCIÓN

Resumen ejecutivo

ISAC

- Evolución del Sector: **-30.3%**
- Variación Interanual ISAC: **-42,2%**
- Insumo con menor disminución: **Pinturas para Construcción**

ICC

- Materiales: **4,0%**
- Mayor Aumento: **Mesadas de granito**
- Menor Aumento: **Cables y conductores de media y baja tensión**
- Mano de Obra: **5,0%**
- Gastos Generales: **5,7%**

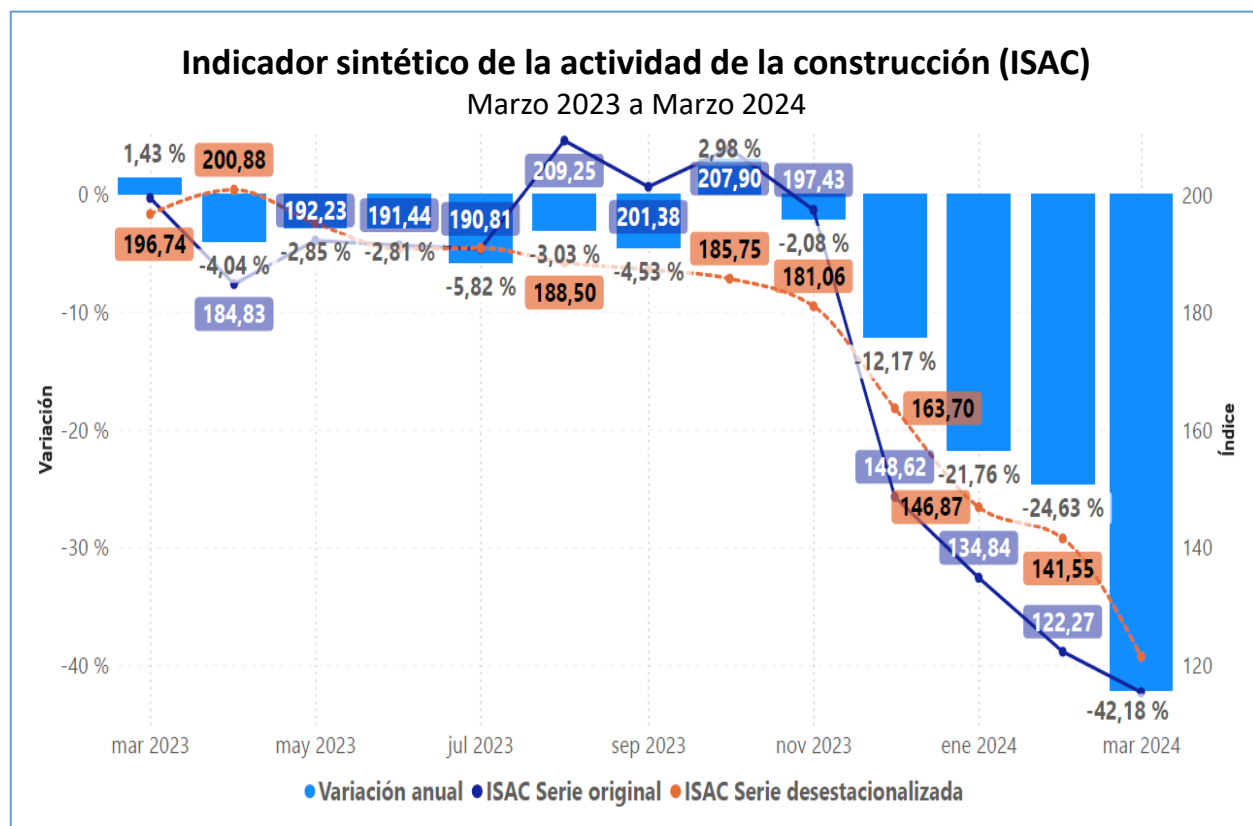
INDICADORES DEL SECTOR INMOBILIARIO POR REGIÓN Abril 2024

CABA		GBA OESTE SUR	
Rentabilidad Bruta media	4.84% anual	Rentabilidad Bruta media	4.15% anual
Años de Recupero	20.60	Años de Recupero	24.10
Costo de Alquiler	\$ 430.322	Costo de Alquiler	\$277.282
GBA NORTE		ROSARIO	
Rentabilidad Bruta media	4.07% anual	Rentabilidad Bruta media	3.88% anual
Años de Recupero	24.60	Años de Recupero	25.70
Costo de Alquiler	\$ 383.514	Costo de Alquiler	\$224.089

1. Actividad del sector construcción

El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) elaborado por INDEC, es un índice de coyuntura que mide la evolución del sector, con una periodicidad mensual tomando como referencia los consumos aparentes de insumos requeridos en la construcción. El consumo aparente se calcula como la suma de los despachos al mercado interno de producción nacional más las importaciones para cada uno de los insumos que componen el índice general de este indicador.

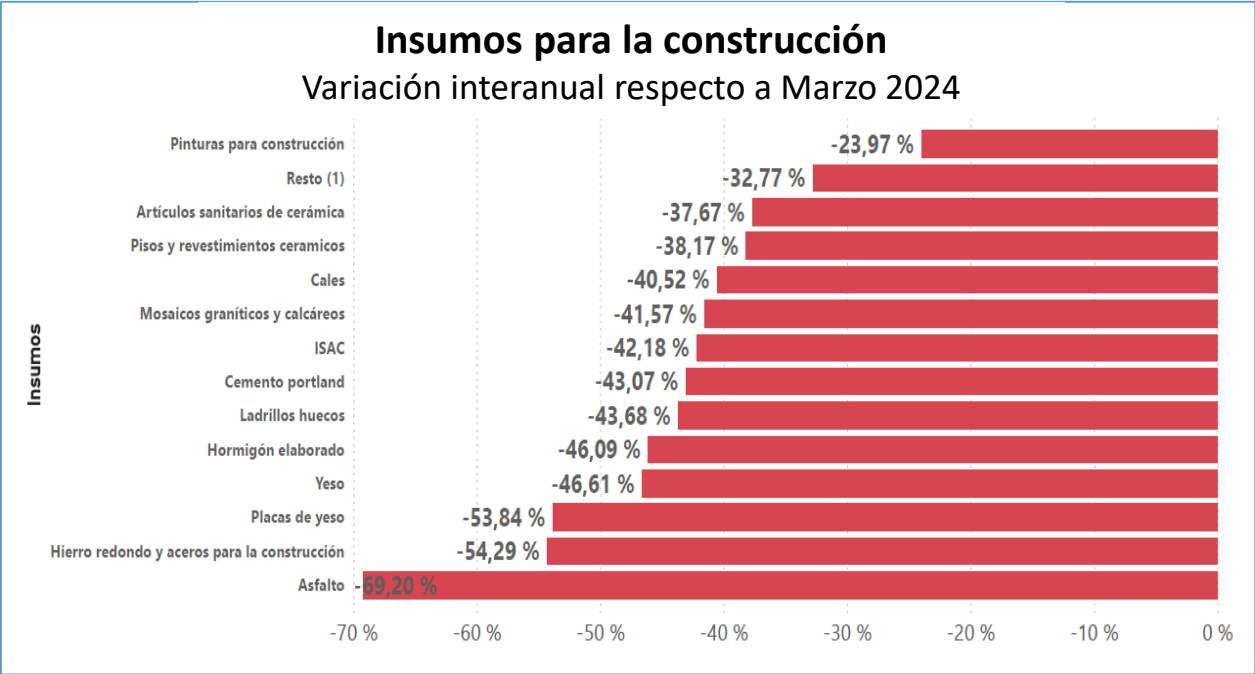
En marzo de 2024 el ISAC presentó una disminución interanualmente del 42,18%, y una variación negativa respecto al mes anterior (calculada sobre el índice desestacionalizada) del 14,2%. En el primer trimestre de 2024 el índice original presenta una disminución del 30,3% respecto a igual periodo de 2023.



FUENTE: Focus Market en base a datos de INDEC

1.1 Insumos de la construcción

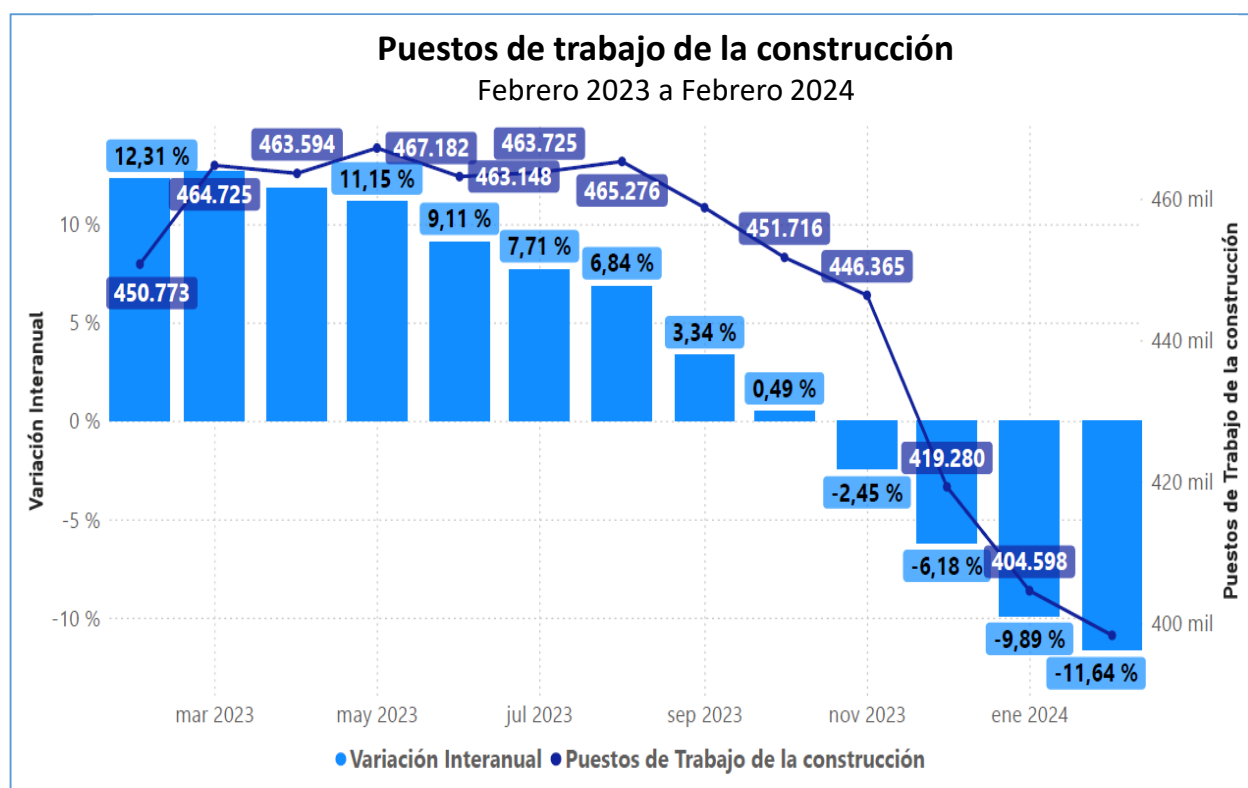
Los datos del consumo aparente de los insumos para la construcción en marzo de 2024 muestran, con relación al mismo mes del año anterior, los insumos “Cemento portland”; “Ladrillos huecos”; “Hormigón elaborado”; “Yeso”; “Placa de Yeso”; “Hierro redondo y aceros para la construcción” registraron variaciones negativas pero menores al índice general mientras “Mosaicos graníticos y calcáneos”; “Cales”; “Piso y revestimiento cerámicos”; “Artículos sanitarios de cerámica”; “Resto” y “Pinturas para construcción” disminuyeron pero en menor medida que el índice.



FUENTE: Focus Market en base a datos de INDEC

1.2 Puestos de trabajo

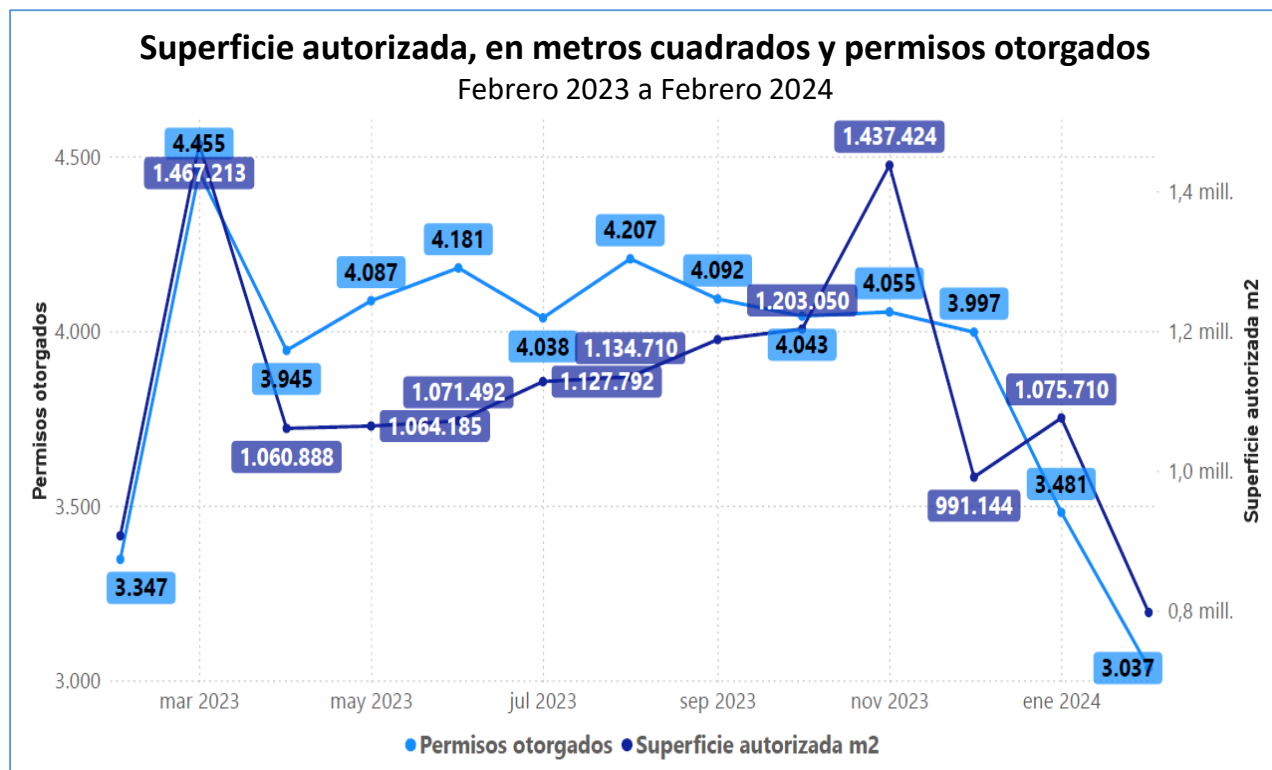
Referido a los puestos de trabajo en el sector privado de la construcción; en febrero del 2024 se contabilizaron 398.289 puestos de trabajo, disminuyendo un 10,8% respecto al mes anterior y una baja del 11,6% con respecto al mismo mes del año anterior. Desde agosto de 2023, mes a mes, la cantidad de puestos se encuentra en descenso y desde noviembre con variaciones interanuales negativas; actualmente se encuentra a niveles de octubre de 2019.



FUENTE: Focus Market en base a datos de INDEC

1.3 Permisos y Superficie de Edificación

La superficie a construir, autorizada por los permisos de edificación otorgados para la ejecución de obras privadas representativas de 176 municipios de todo el país, presento en febrero de 2024 una baja de 12,1% respecto al mismo mes del año anterior.



FUENTE: Focus Market en base a datos de INDEC

En el segundo mes del año del total de la superficie autorizada, la Provincia de Buenos Aires represento el 27,5% seguido por CABA con el 18,9% y Santa Fe con el 9,9%. Interanualmente, la Provincia de Chaco, La Rioja y Tierra de Fuego presentaron un aumento en la superficie a construir en obras privadas, en un 747,5%, 324,2% y 303,3% respectivamente. Un poco más de la mitad de la provincia presentaron variaciones positivas en la superficie a construir.

Superficie a construir para la ejecución de obras privadas

Febrero 2024 por Provincia

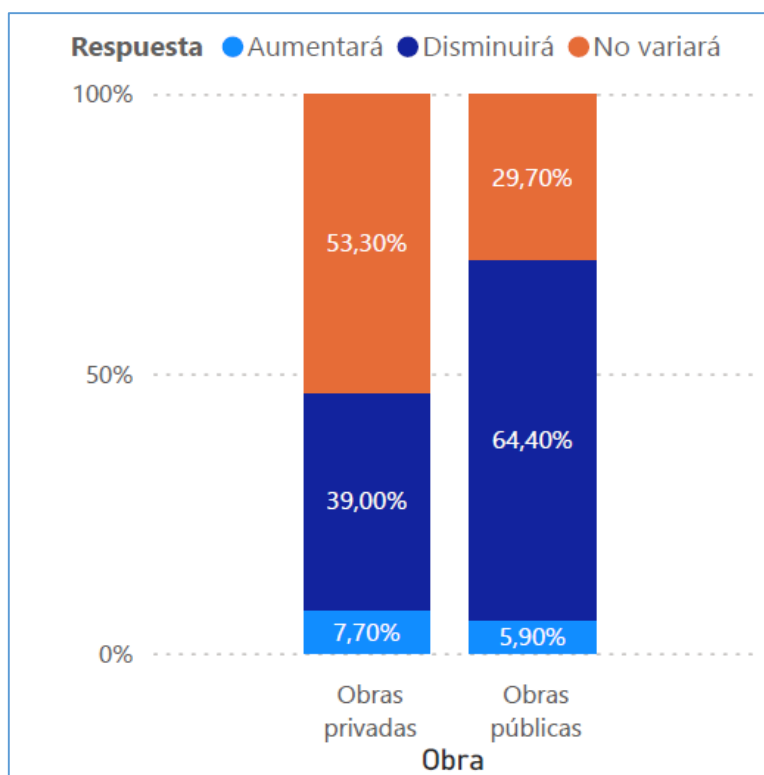
Provincia de Buenos Aires	219.310	-39,77 %	-19,71 %	722
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	150.534	7,39 %	17,81 %	78
Santa Fe	78.786	-13,70 %	-36,09 %	434
Mendoza	55.281	-49,52 %	23,57 %	318
Córdoba	39.192	-33,21 %	-41,77 %	231
Río Negro	33.549	26,62 %	-10,23 %	226
Entre Ríos	32.806	-23,58 %	-7,98 %	218
Neuquén	21.437	-46,14 %	-33,63 %	122
Santiago del Estero	21.056	-48,46 %	42,99 %	23
Tierra del Fuego	20.316	61,84 %	303,34 %	78
Chubut	20.175	3,39 %	53,07 %	99
Misiones	19.334	-32,50 %	-35,09 %	51
La Pampa	12.303	34,74 %	16,89 %	94
Salta	11.108	-37,07 %	-34,90 %	46
Chaco	9.789	214,46 %	747,53 %	14
San Juan	9.408	10,50 %	85,56 %	37
Corrientes	8.472	-2,37 %	31,13 %	43
Tucumán	7.453	-35,97 %	-61,48 %	22
Jujuy	6.777	-55,45 %	-27,99 %	74
Santa Cruz	6.541	40,79 %	-17,01 %	35
Formosa	4.029	-58,47 %	-39,73 %	19
La Rioja	3.920	274,40 %	324,24 %	17
San Luis	2.971	-69,55 %	-66,25 %	22
Catamarca	2.866	41,88 %	-70,14 %	14

FUENTE: Focus Market en base a datos de INDEC

2. Perspectivas para el periodo marzo a mayo 2024

Los resultados obtenidos por la encuesta cualitativa de la construcción, realizada a grandes empresas del sector, muestran expectativas desfavorables con respecto al nivel de actividad esperado para el período abril-junio de 2024. En efecto 53,3% de las empresas que realizan principalmente obras privadas prevé que el nivel de actividad del sector no cambiará durante los próximos tres meses, mientras que 39,0% estima que disminuirá y 7,7% que aumentará. Entre las empresas dedicadas fundamentalmente a la obra pública, 64,4% opina que el nivel de actividad disminuirá durante el período abril-junio de 2024, mientras que 29,7% cree que no cambiará y 5,9% que aumentará.

¿Cómo cree que evolucionará la actividad del sector construcción?

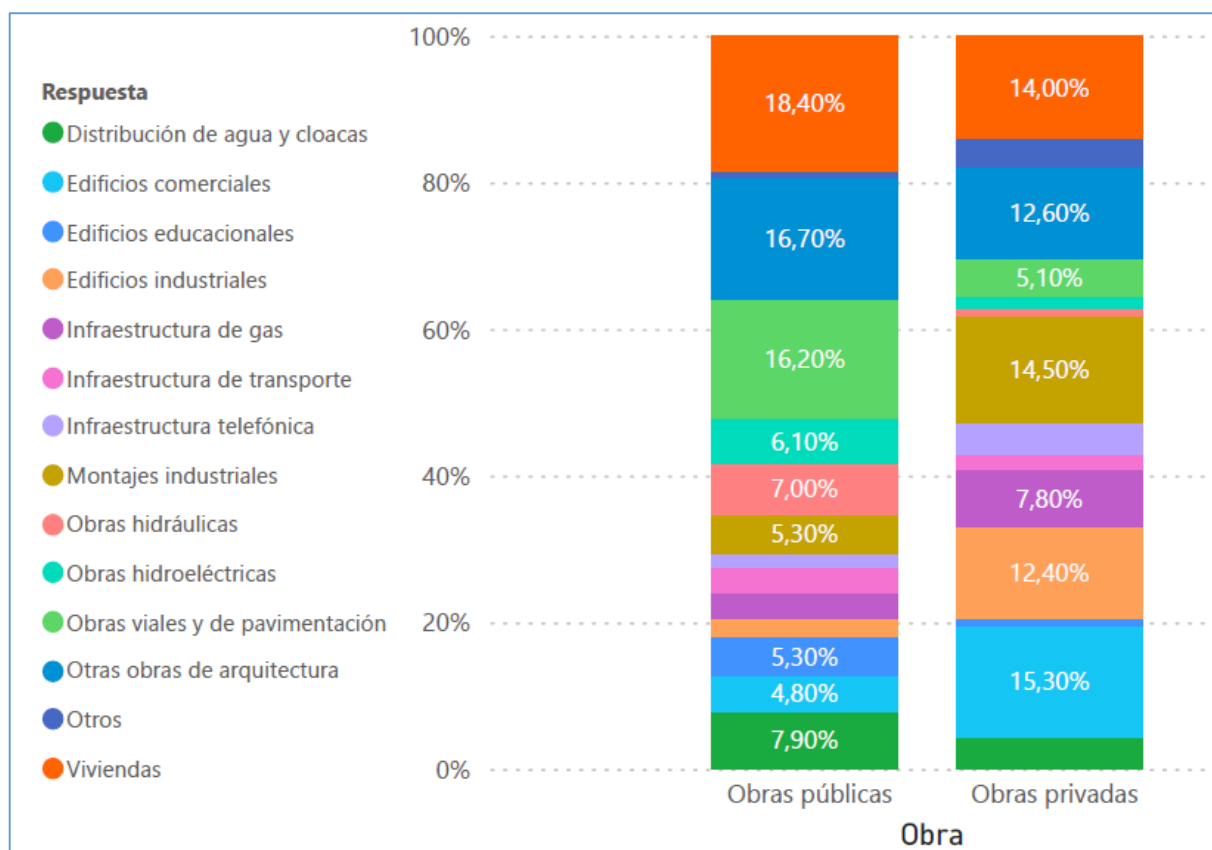


FUENTE: Focus Market en base a datos de INDEC

Las empresas que realizan principalmente obras privadas y que prevén que la actividad del sector disminuirá en los próximos tres meses indican como principales causas la caída de la actividad económica (30,6%) y la inestabilidad de los precios (24,4%). Las empresas que se dedican mayormente a las obras públicas y que estiman una caída de la actividad del sector en los próximos tres meses indican como principales causas la caída de la actividad económica (27,0%) y los atrasos en la cadena de pagos (26,9%).

Con respecto al tipo de obras que se realizarán en los próximos tres meses, las empresas que se dedican principalmente a las obras privadas repartieron su respuesta de la siguiente manera: edificios industriales, 14,7%; otras obras de arquitectura, 14,4%; montajes industriales, 13,9%; viviendas, 13,2%; y edificios comerciales, 13,0%; entre otras. Por su parte, las empresas que se dedican fundamentalmente a obras públicas respondieron principalmente: obras viales y de pavimentación, 20,9%; otras obras de arquitectura, 13,8%; distribución de agua y cloacas, 12,8%; viviendas, 9,7%; y obras hidráulicas, 8,5%; entre otras.

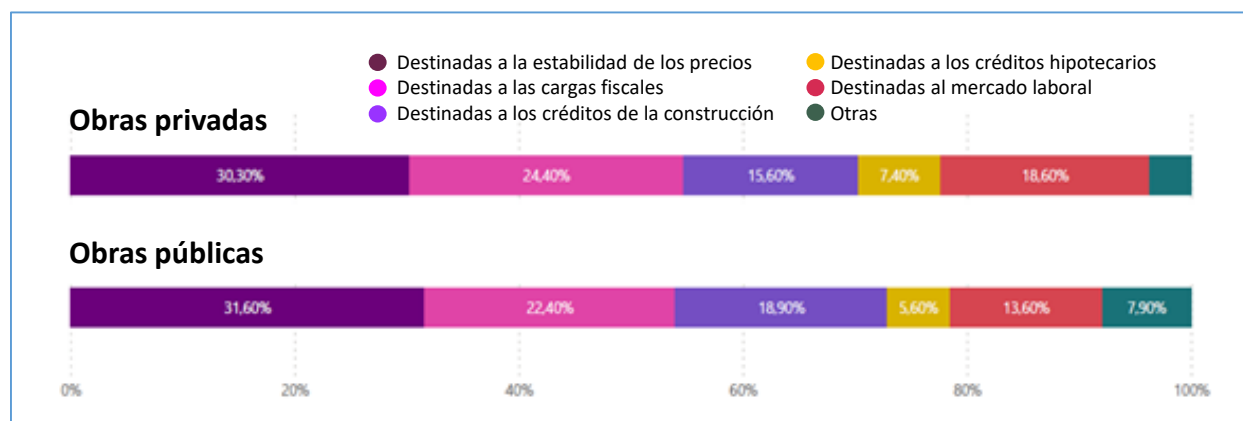
¿Qué tipos de obras cree que mantendrá el nivel de actividad de la construcción?



FUENTE: Focus Market en base a datos de INDEC

A la hora de identificar las políticas que incentivarían al sector, las empresas que realizan principalmente obras privadas señalan las políticas destinadas a la estabilidad de los precios (30,3%) y las destinadas a las cargas fiscales (24,4%), entre otras. Los empresarios de la construcción que realizan principalmente obras públicas también se inclinan por políticas destinadas a la estabilidad de los precios (31,6%) y las destinadas a las cargas fiscales (22,4%), entre otras.

¿Qué tipo de políticas piensa que incentivarán al sector?



FUENTE: Focus Market en base a datos de INDEC

3. Costos de construcción

Índice General

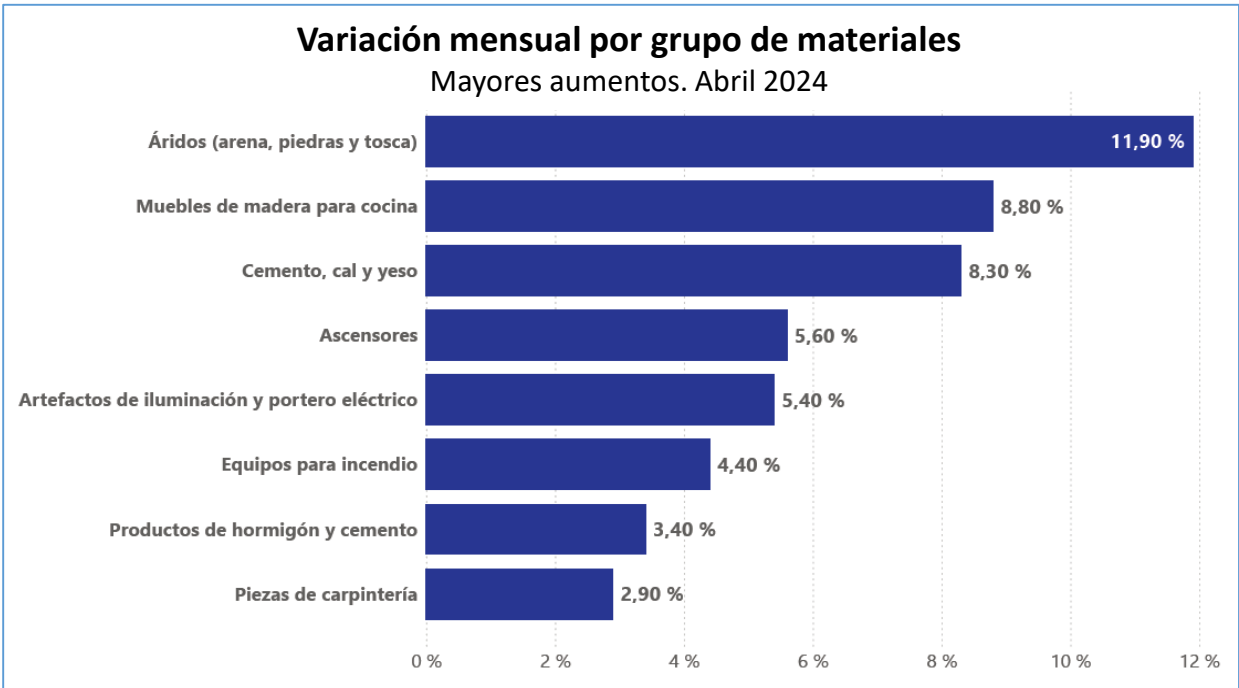
El índice del costo de la construcción (ICC) en el Gran Buenos Aires, mide las variaciones mensuales que experimenta el costo de la construcción privada de edificios destinados a viviendas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en los 24 partidos del conurbano bonaerense. El nivel general del Índice del costo de la construcción (ICC) en el Gran Buenos Aires correspondiente a abril de 2024 registra una suba de 3,9% respecto al mes anterior. Este resultado surge como consecuencia de un alza de 2,9% en el capítulo “Materiales”, 5,0% en el capítulo “Mano de obra” y 5,7% en el capítulo “Gastos generales”.

INDICE DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN - Abril 2024

Nivel General	Variación respecto al mes anterior	Variación respecto al mismo mes del Año anterior	Acumulado del Año
Nivel General	3,96%	251,73%	8,15%
Materiales	2,92%	312,01%	6,55%
Mano de Obra	5,03%	188,22%	9,59%
Gastos Generales	5,71%	269,47%	12,26%

3.1 Materiales

El ICC, está compuesto por el capítulo de Materiales en el cual se muestran, en el siguiente gráfico, los materiales que más aumentaron con respecto al mes anterior el cual fue “Mesada de granito” seguido por “Vidrios” mientras los que menos aumentaron fueron “Ladrillos y otros productos cerámicos” y “Piezas de carpintería”, en similar medida

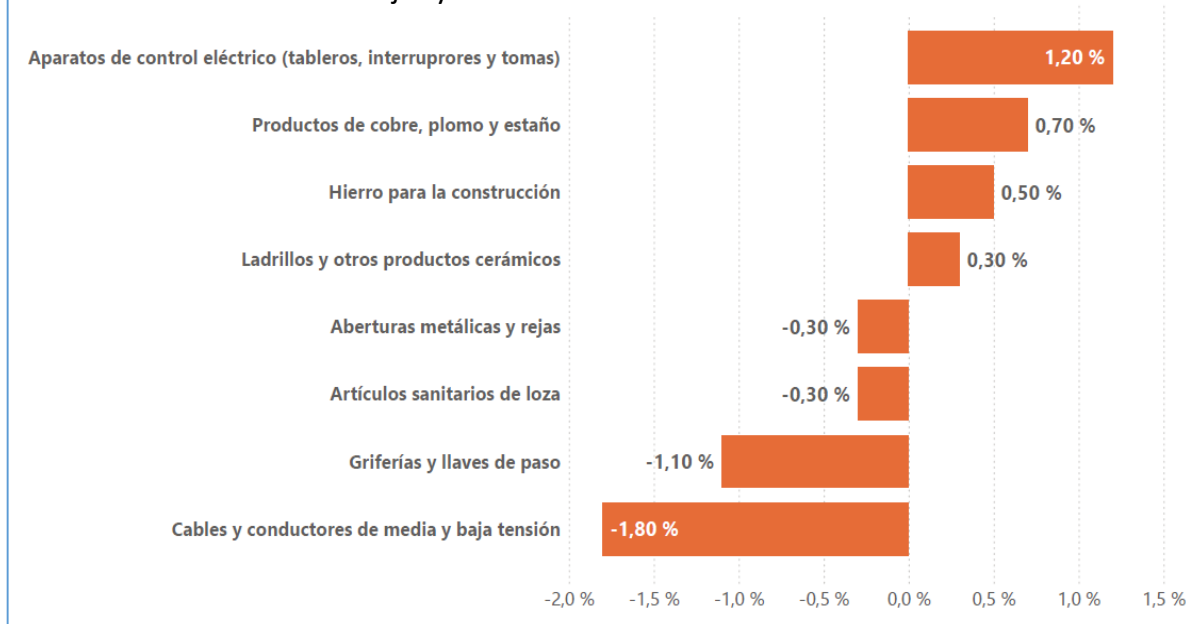


FUENTE: Focus Market en base a datos de INDEC

Mientras los materiales que sufrieron una baja mensual o menores aumentos, se presentan a continuación, mostrando que “Cables y conductores de media y baja tensión” disminuyeron respecto al mes anterior e ínfimamente aumento “Hierro para la construcción”.

Variación mensual por grupo de materiales

Bajas y menores aumentos. Abril 2024

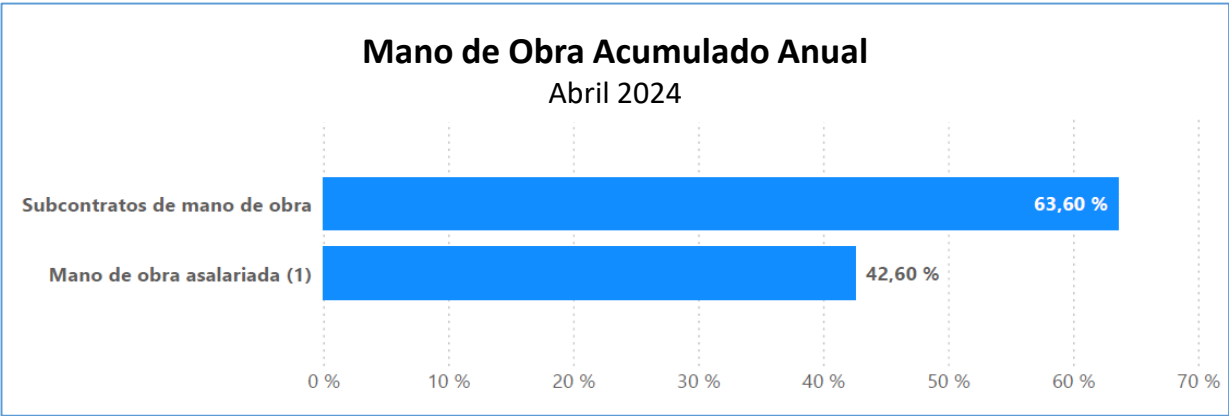


FUENTE: Focus Market en base a datos de INDEC

3.2 Mano de Obra

La Mano de Obra es un componente clave en el ICC, por lo cual partiremos teniendo en cuenta una empresa constructora tipo, la cual presenta las características más comunes que son: tener empleados de planta con contrato por tiempo indeterminado y, por otro lado, empleados subcontractados. Es decir, que partiremos del supuesto que las tareas de albañilería y hormigón armado son ejecutadas por una empresa constructora con personal propio y son supervisadas por un capataz de primera, mientras que se subcontrata la mano de obra de yesería, pintura y la de las instalaciones sanitarias, contraincendios, de gas y eléctricas.

En lo que va del año, la mano de obra asalariada lleva registrada aumentos mensuales del 42,6% y Subcontratados de manos de obra 63,6%.

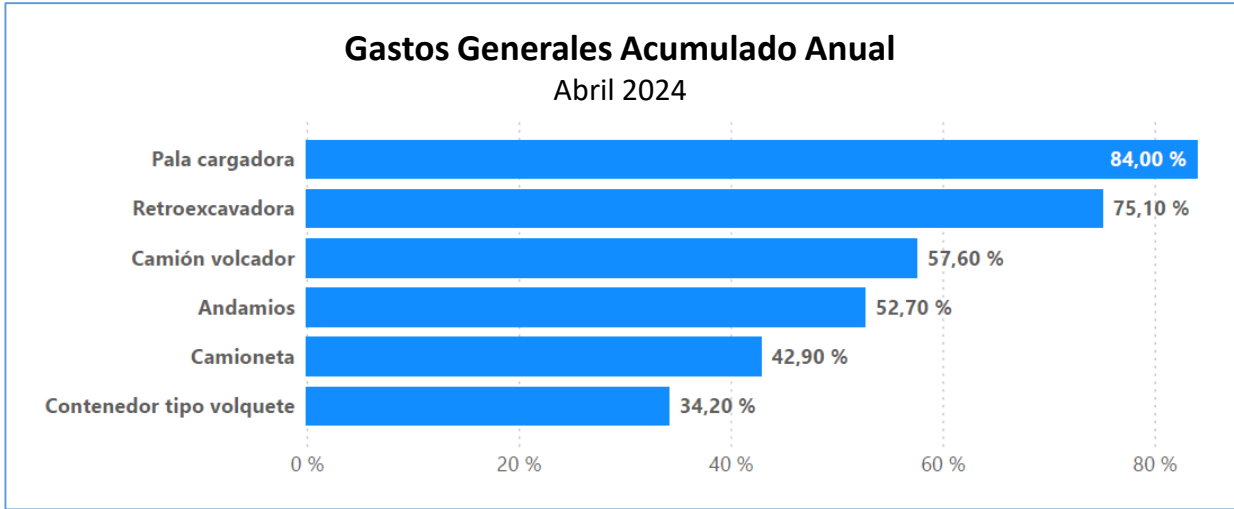


***FUENTE:** Focus Market en base a datos de INDEC*

3.3 Gastos Generales

El último elemento que compone el ICC corresponde a elementos que se necesitan directamente para la ejecución de la Obra Privada que no se pueden incluir ni en mano de obra ni en materiales, además se supone que estos gastos corresponden a servicios de alquiler.

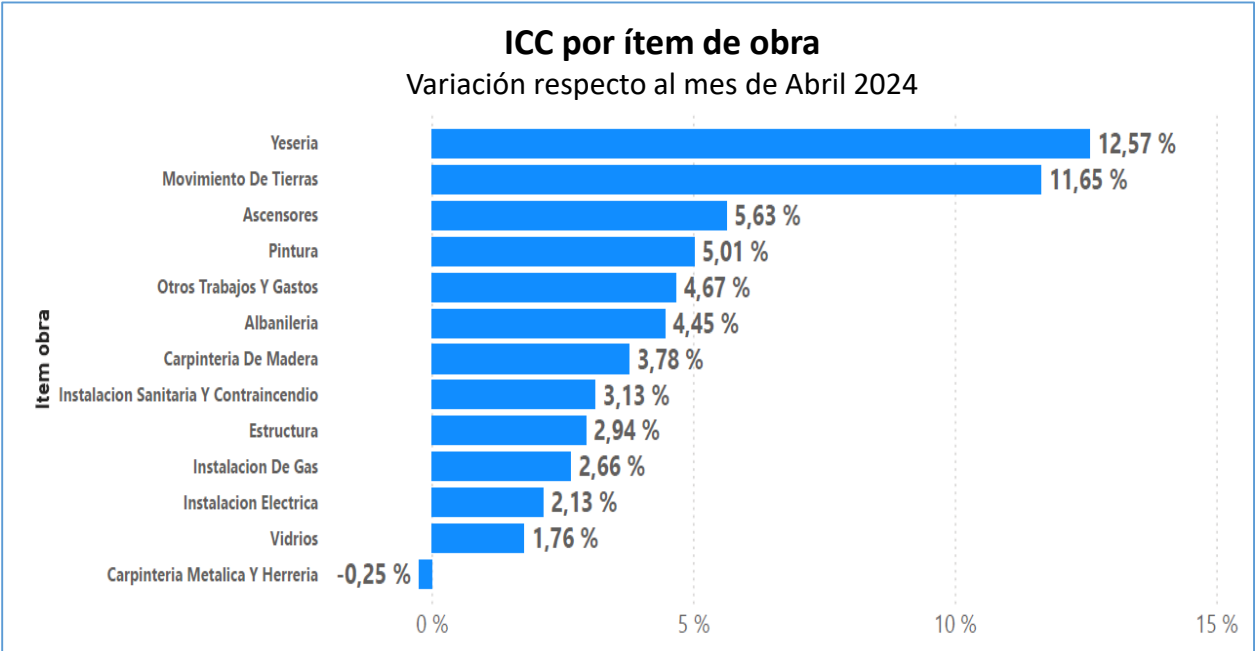
Por ejemplo, hasta marzo de 2024, el alquiler de una “Pala cargadora” lleva un aumento mensual acumulado del 84,0%; seguido por “Retroexcavadora” con el 75,1% y en menor medida “Contenedor tipo volquete” es el servicio que menos lleva acumulado con el 34,2%.



***FUENTE:** Focus Market en base a datos de INDEC*

3.4 Índice por ítem de obra

El índice nivel general puede desagregarse de una forma alternativa, comprende las principales tareas que conforman una obra, agrupadas en 13 ítems de obra. Cada ítem se compone de los elementos necesarios para su ejecución: los insumos de materiales, mano de obra y servicios. El ítem “Albañilería” presentó un aumento respecto al mes de febrero del 12,57%; seguido por “Movimientos De Tierras” con el 11,65% y “Asesores” con el “5,63%”. En tanto “Instalación Eléctrica” y “Vidrios” fueron los ítems que en menor medida aumentaron con el 2,13% y 1,76% respectivamente.



FUENTE: Focus Market en base a datos de INDEC

4. Sector Inmobiliario

A continuación, se mostrarán los diversos indicadores sobre el mercado inmobiliario, correspondiente a cinco principales ciudades del país, las cuales son, las siguientes: Capital Federal, Gran Buenos Aires tanto Zona Norte como Zona Oeste/Sur, Rosario y Córdoba.

Los indicadores anteriormente mencionados, buscan tener una perspectiva completa sobre cómo se encuentra el mercado inmobiliario en el país. Por su parte, cuando hablamos de rentabilidad, estamos haciendo referencia a la relación alquiler/precio. Con el segundo indicador tenemos que se refieren a la cantidad de tiempo que necesita una persona para recuperar su inversión. Con respecto al tercer indicador tenemos al costo de los alquileres, esto va a informar el precio promedio de la renta de una vivienda de dos ambientes.

PRINCIPALES INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

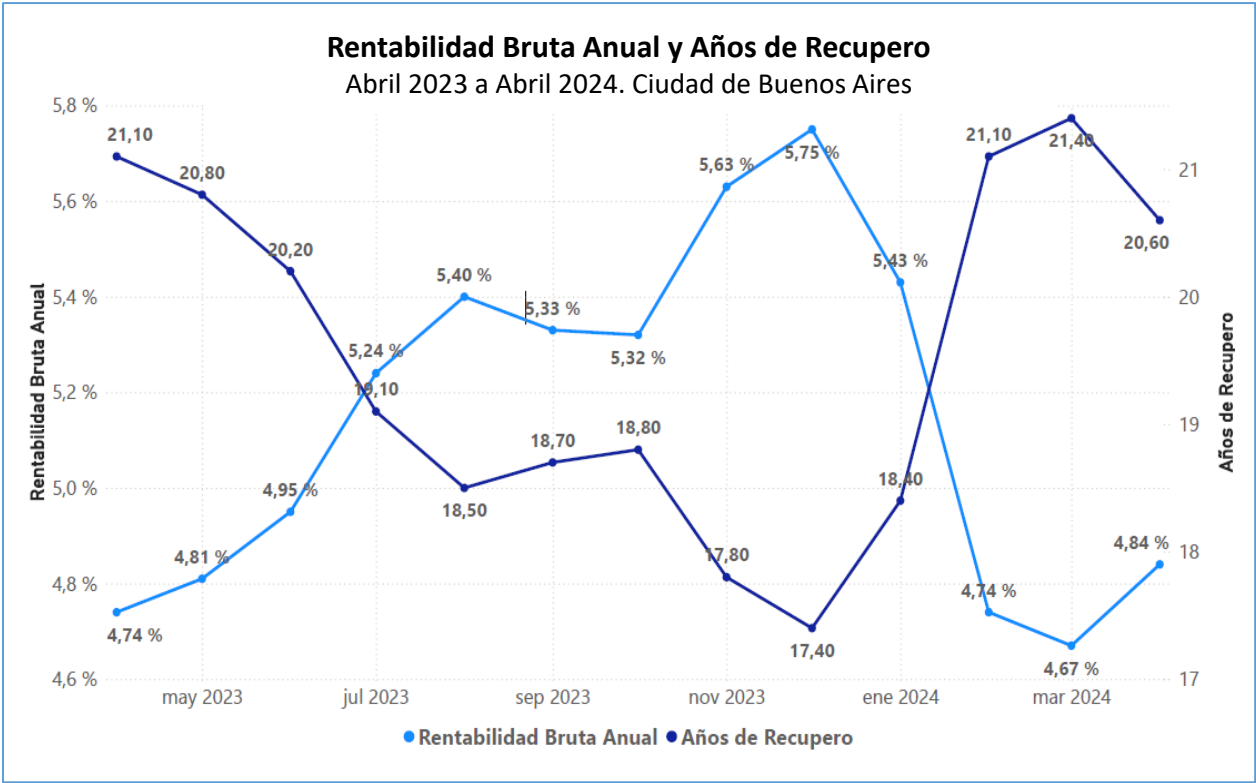
Abril 2024

Ciudad	Rentabilidad Bruta Anual	Años de Recupero	Costo de Alquiler \$/Mes
Ciudad de Buenos Aires	4,84%	20,60%	\$430.322
GBA Norte	4.07%	24,60%	\$383.514
GBA Oeste/Sur	4,15%	24,10%	\$277.282
Rosario	3,88%	25,70%	\$224.089

4.1 Capital Federal:

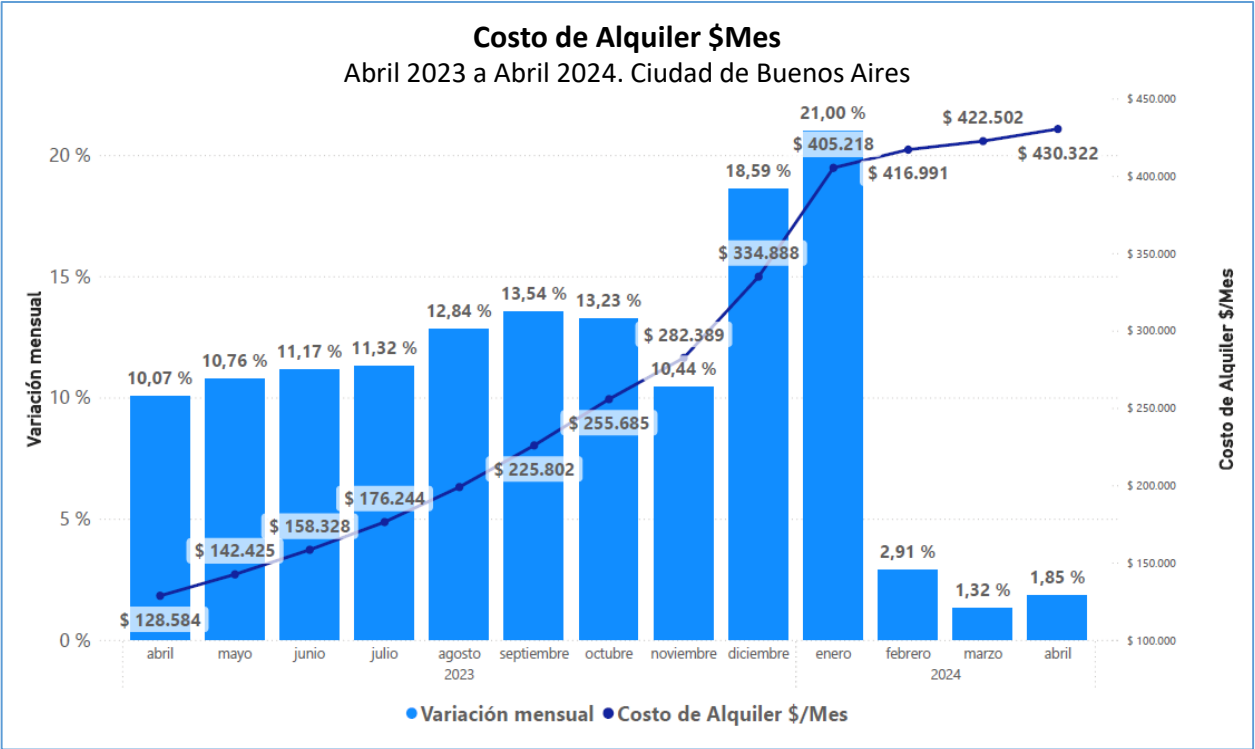
Ciudad de Buenos Aires

La rentabilidad bruta se ubica en 4,84% anual en febrero principalmente, aumentando con respecto al mes anterior, como consecuencia de la desaceleración del incremento del precio de alquiler sin embargo interanualmente la rentabilidad es mayor. Se necesitan 20,6 años de alquiler para recuperar la inversión menor por 1 años respecto al mes anterior pero menor por 1 año interanualmente.

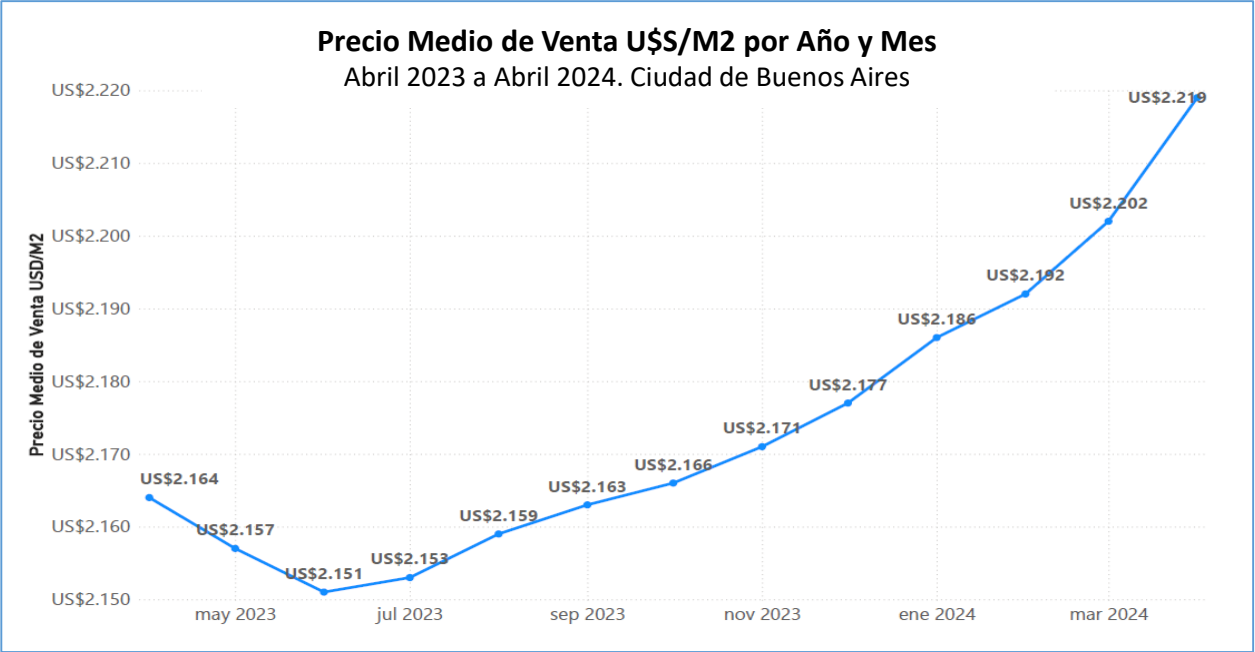


FUENTE: Focus Market en base a datos de ZonaPROP

En abril el incremento del precio medio de alquiler presento un leve aumento del 1,85% respecto al mes anterior.



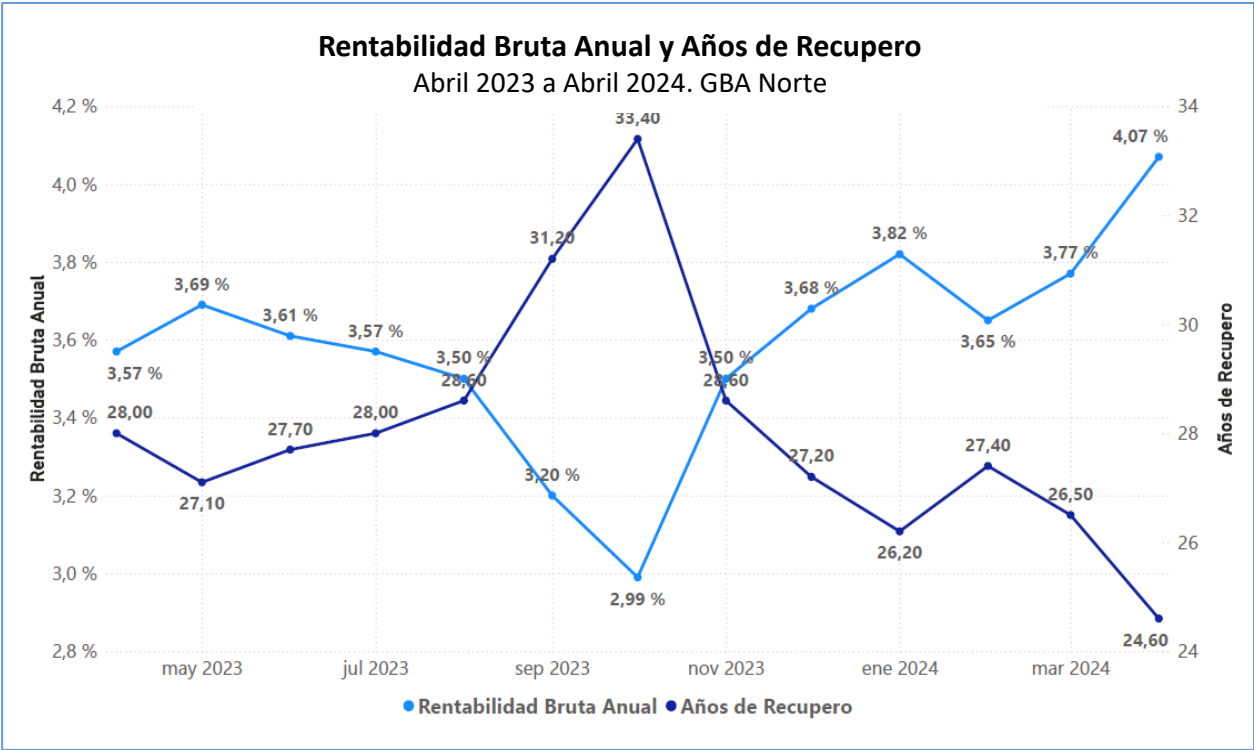
El precio medio en la ciudad se ubica en US\$ 2.210 por metro cuadrado, incrementándose un 0,36% respecto al mes anterior y respecto al mismo mes del año anterior un 2,1%.



FUENTE: Focus Market en base a datos de ZonaPROP

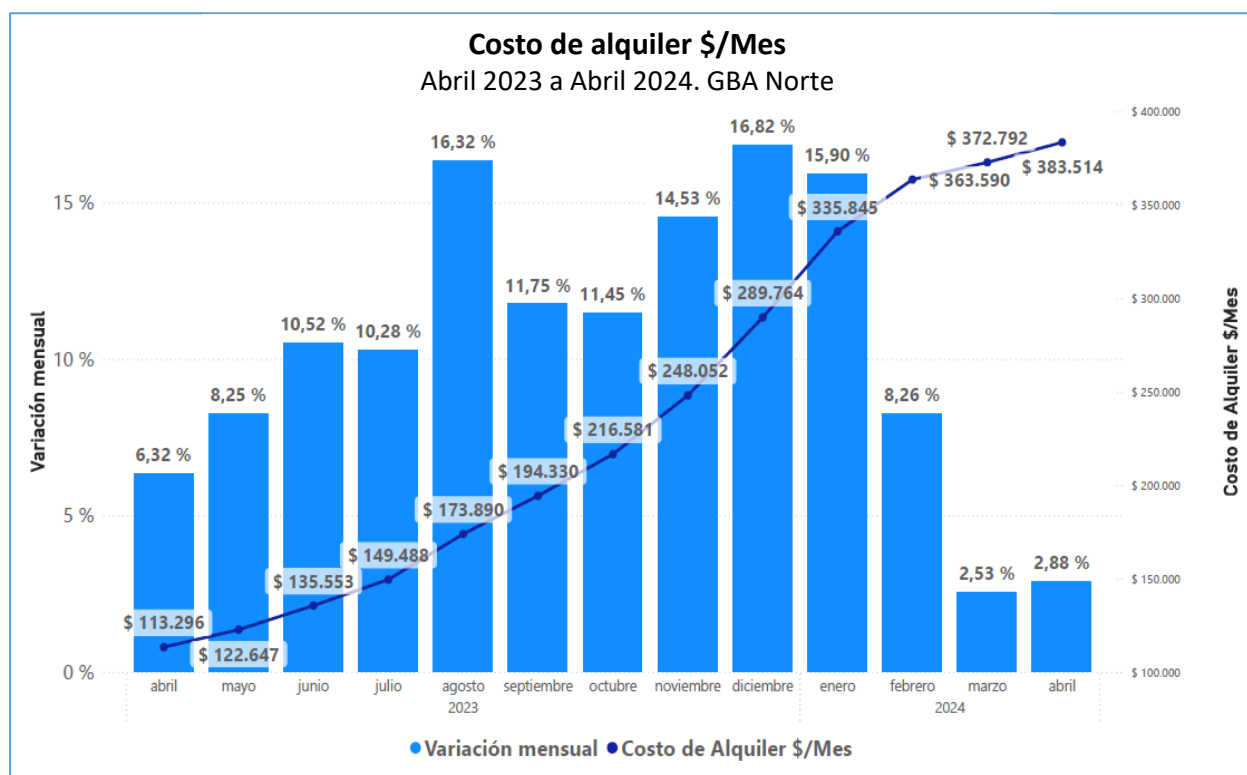
4.2 GBA Norte

La relación alquiler/precio se ubicó en un 4,07% anual en abril, mayor al mes anterior y menor al mismo mes del año anterior. Se necesitan 24,6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, menor al mes anterior y también menor hace un año atrás.

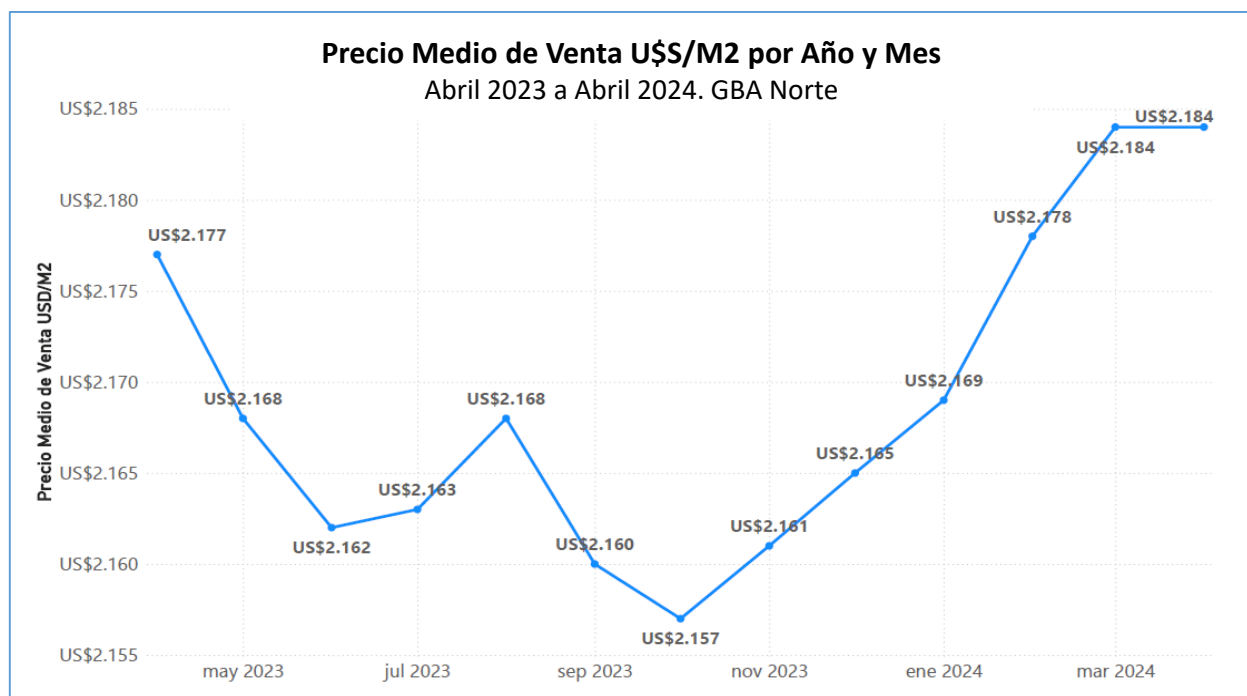


FUENTE: Focus Market en base a datos de ZonaPROP

El precio medio de alquiler en la región Norte del GBA Norte se ubicó en \$383.514 en abril, presentando un leve aumento del costo de alquilar respecto al mes anterior del 2,88%.



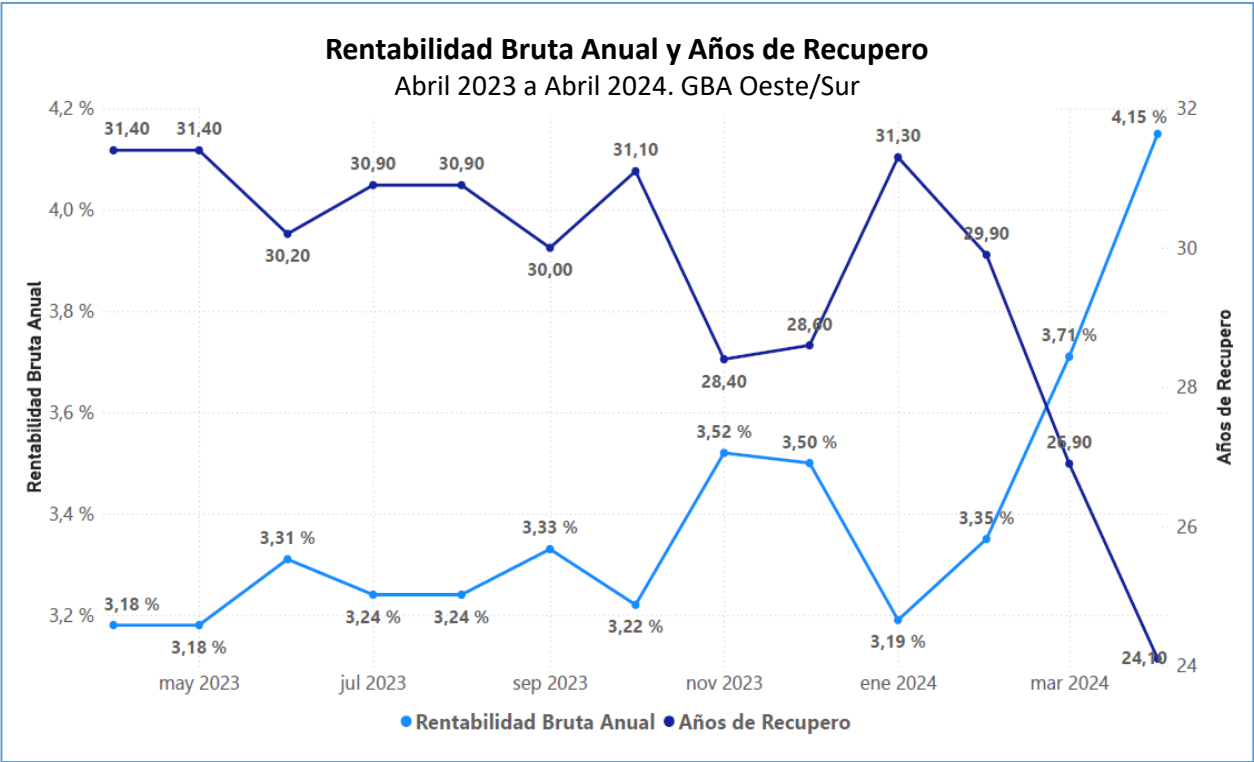
El precio medio de los departamentos en GBA Nortes se ubica en US\$2.164 incrementándose ínfimamente respecto al mes anterior y disminuyendo respecto al mismo mes del año anterior, 0,3%.



FUENTE: Focus Market en base a datos de ZonaPROP

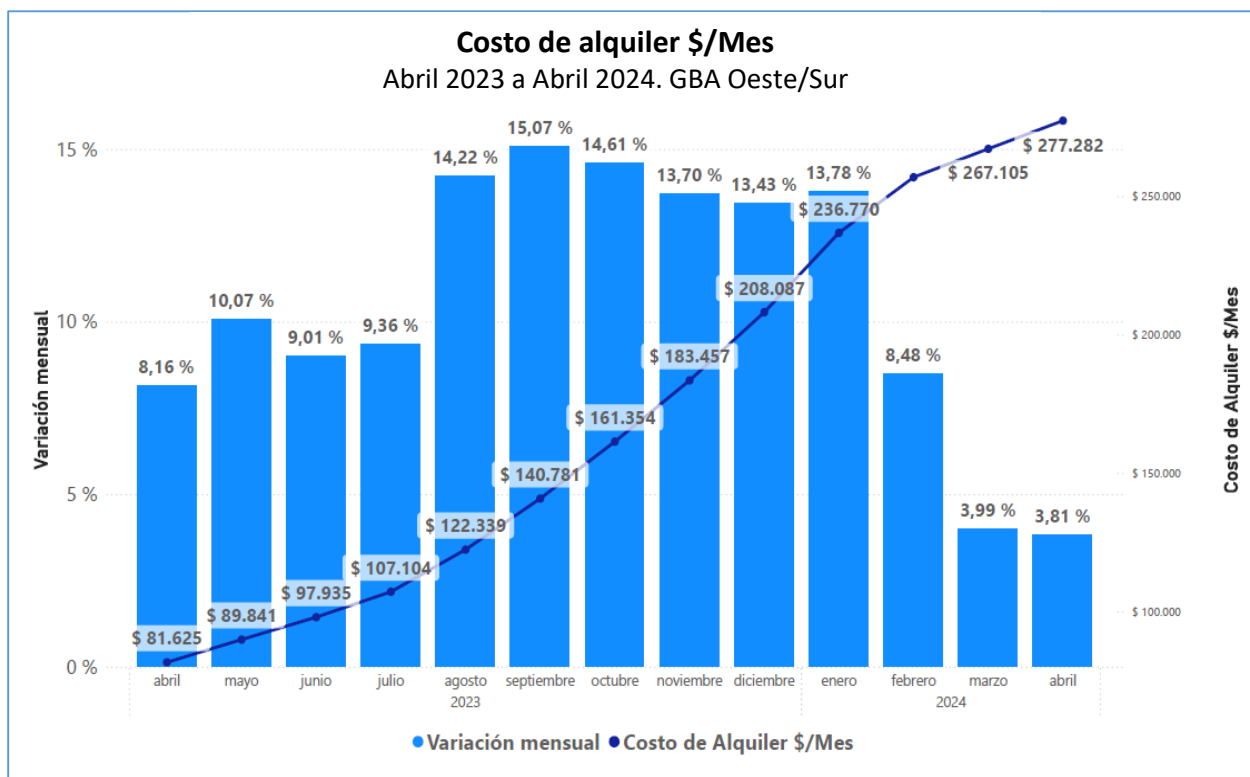
4.3 GBA Oeste/Sur

La rentabilidad bruta anual disminuyó respecto al mes anterior e interanualmente, mientras se necesitan 24,7 años de alquiler para recuperar la inversión en la región GBA Oeste/Sur.

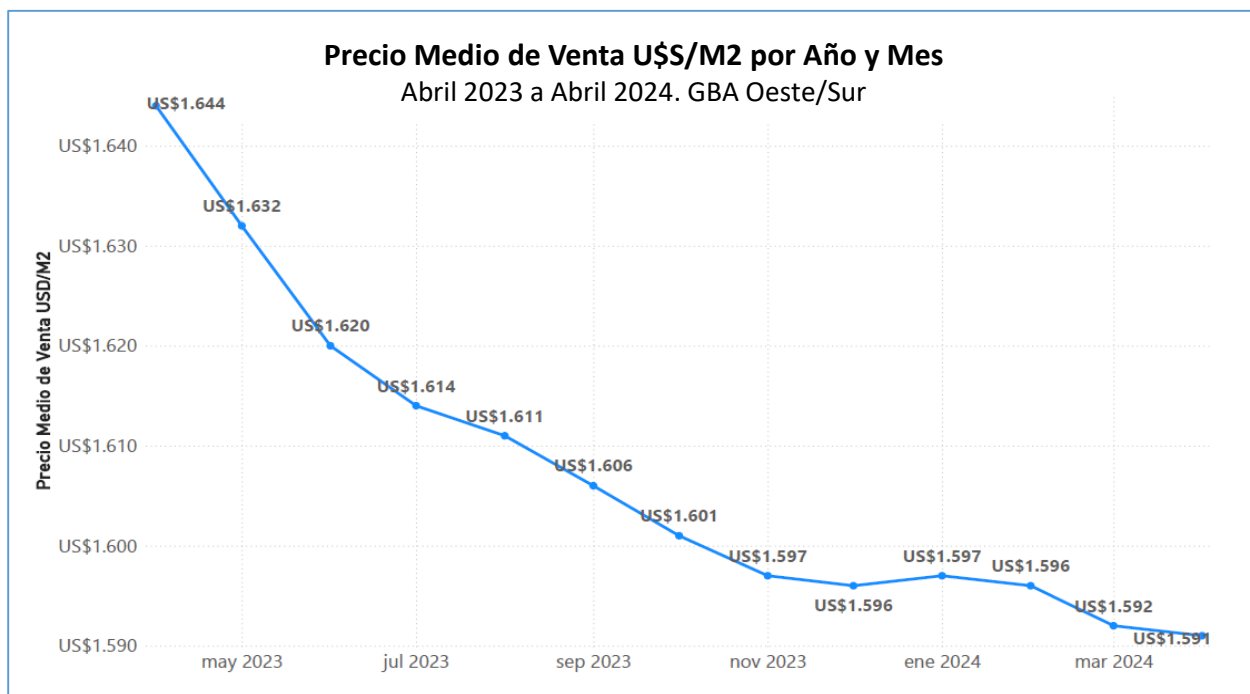


FUENTE: Focus Market en base a datos de ZonaPROP

El precio del alquiler medio presento una desaceleración de precios con respecto al mes anterior, aumentando un 3,81% y siendo de \$277.282.

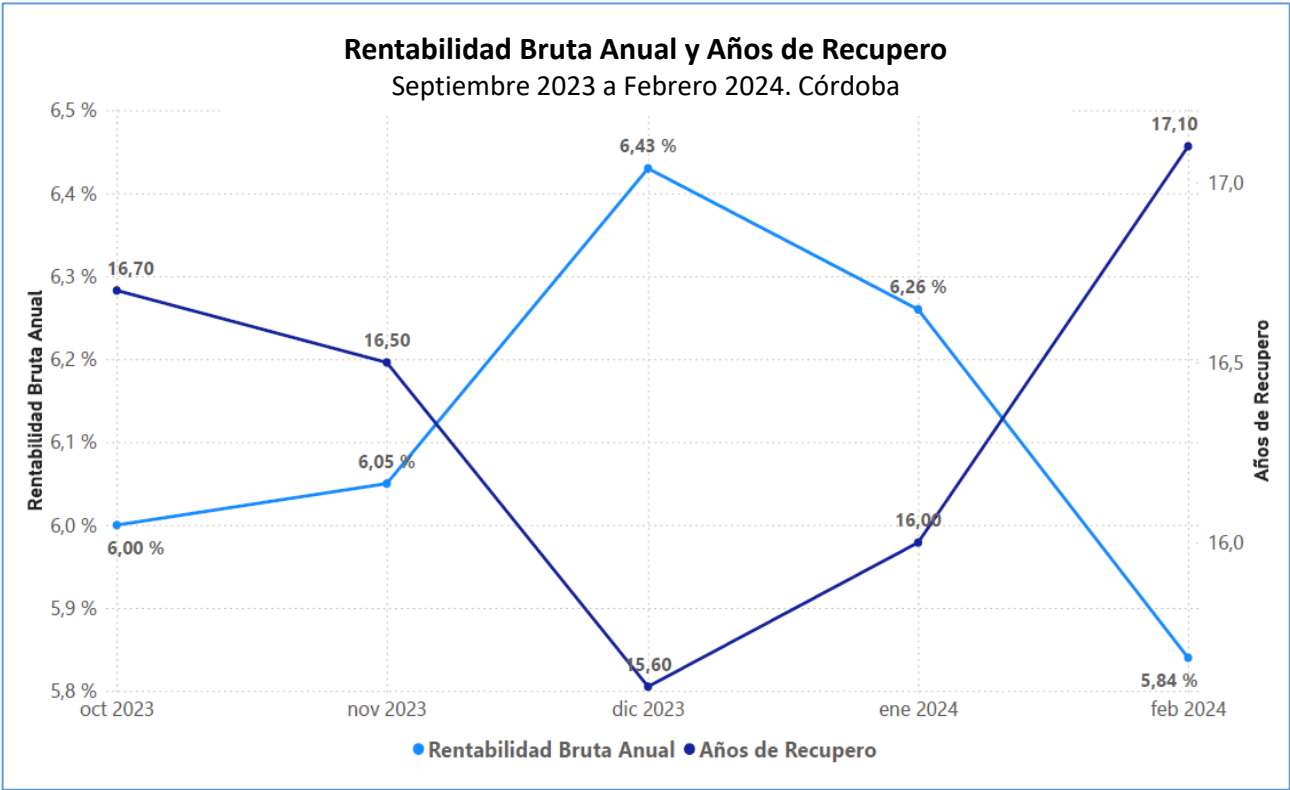


El precio medio de venta en dólares por metro cuadrado en la región GBA Oeste/Sur, presento una disminución del 0,1% respecto al mes anterior, mientras interanualmente disminuyo un 3,2%.



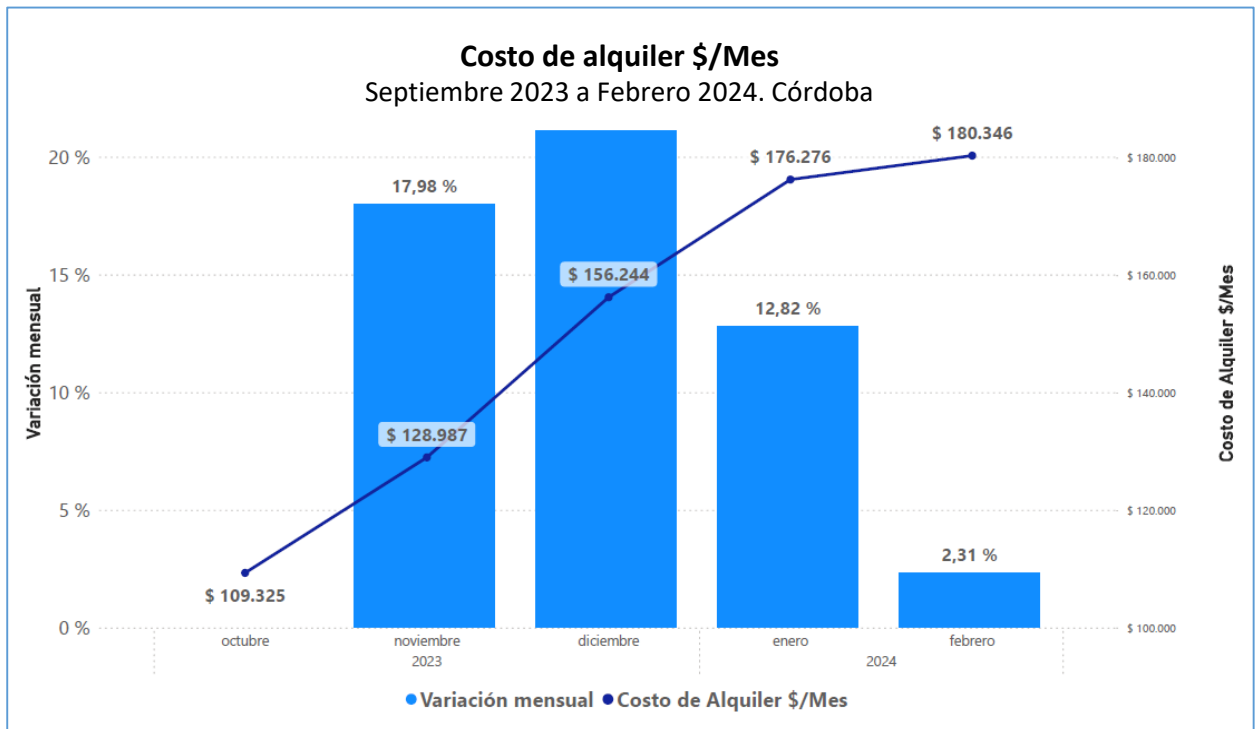
4.4 Córdoba

La relación alquiler/precio retrocede ubicándose en 5,84% anual en Córdoba en el mes de febrero de 2024 mientras se necesitan 17,1 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 10% menos que un año atrás.

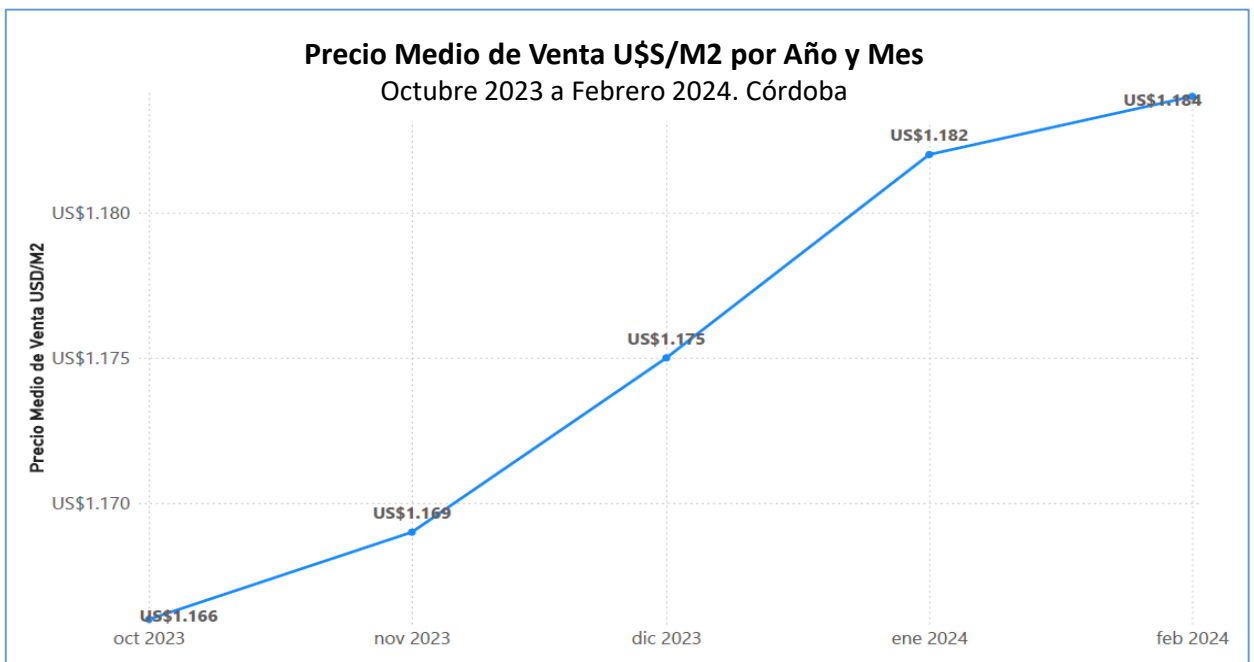


FUENTE: Focus Market en base a datos de ZonaPROP

En febrero el incremento del precio del alquiler medio registro una fuerte desaceleración siendo apenas del 2,3% en el mes; luego de subir 12,8% y 21,1% en enero y diciembre respectivamente. Es el menor incremento mensual desde julio del 2021.



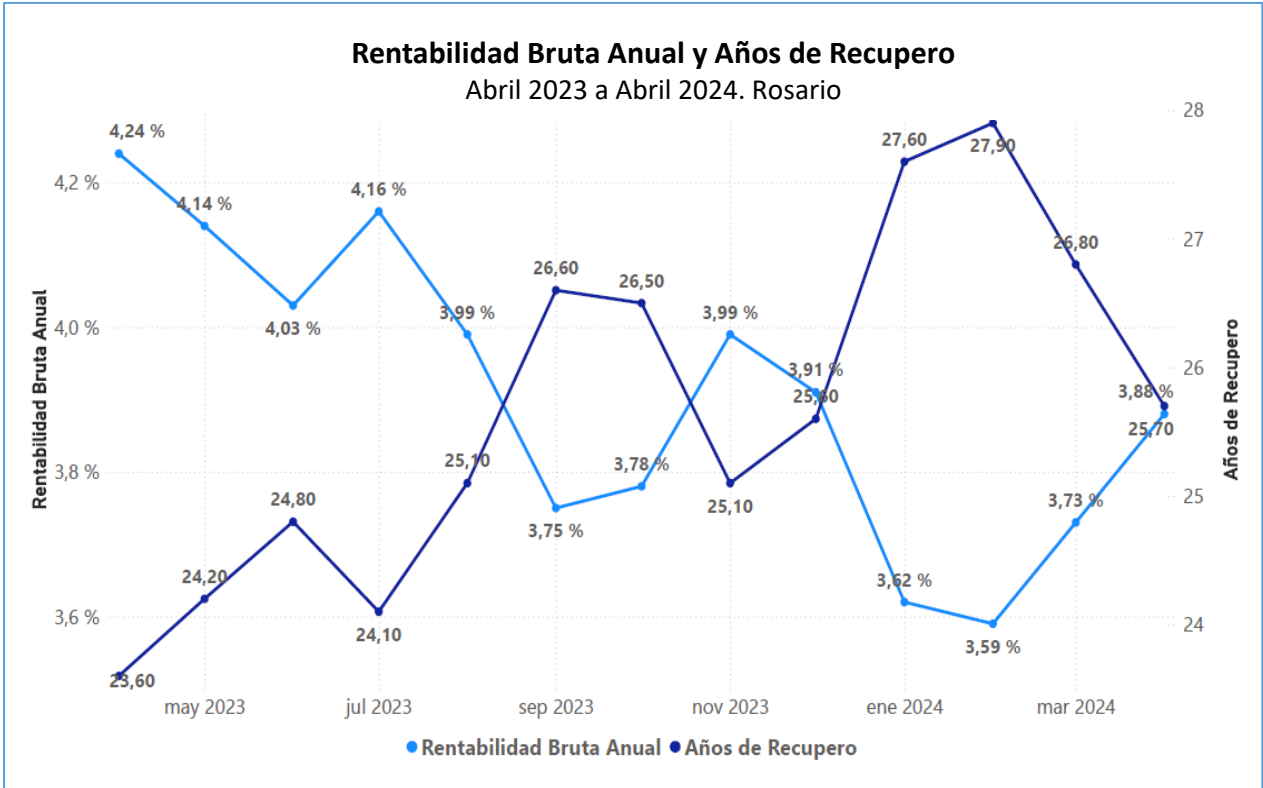
El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en US\$ 1.184 por m², aumentando 0,2% en febrero. Desde el cambio de tendencia en mayo de 2023, precio acumula 5,6%. En los últimos 12 meses aumento 5,4%, el mayor incremento interanual desde junio 2018.



FUENTE: Focus Market en base a datos de ZonaPROP

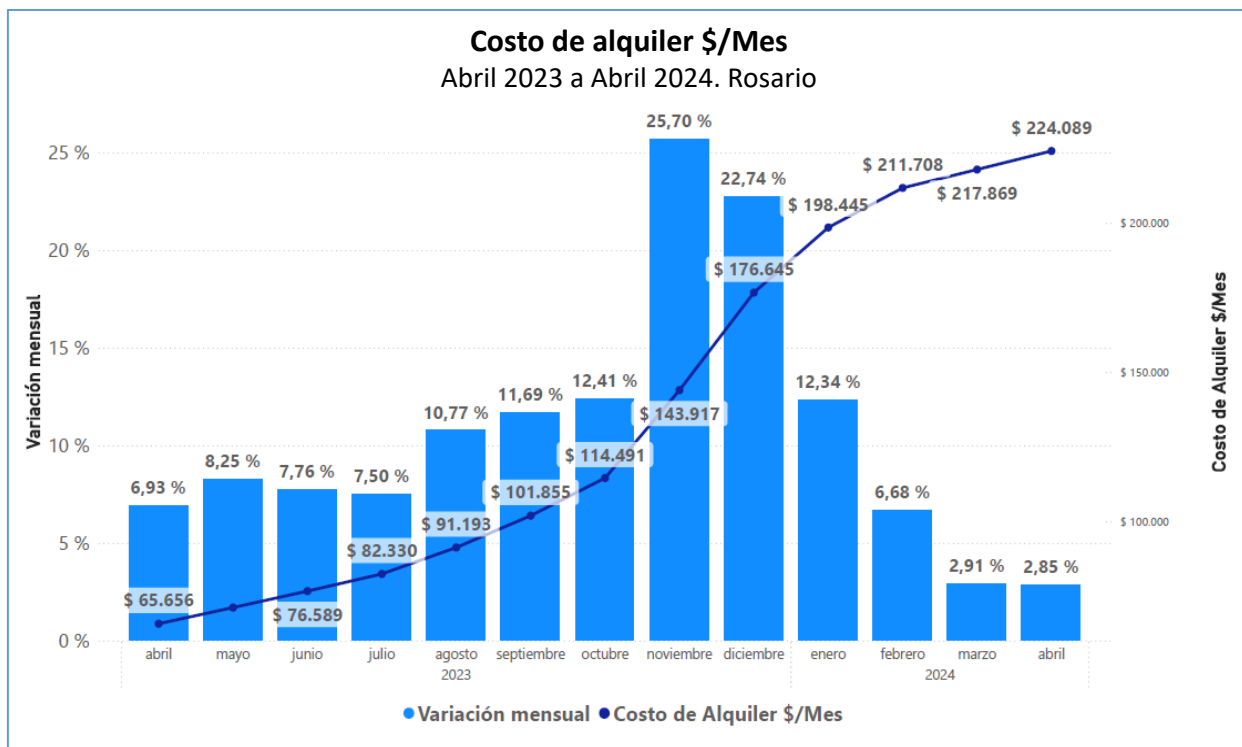
4.5 Rosario

El retorno se ubica en torno al 3,88% bruto anual, marcando cuatro meses consecutivos de caída. Se necesitan 25,7 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 8,9% más que un año atrás.

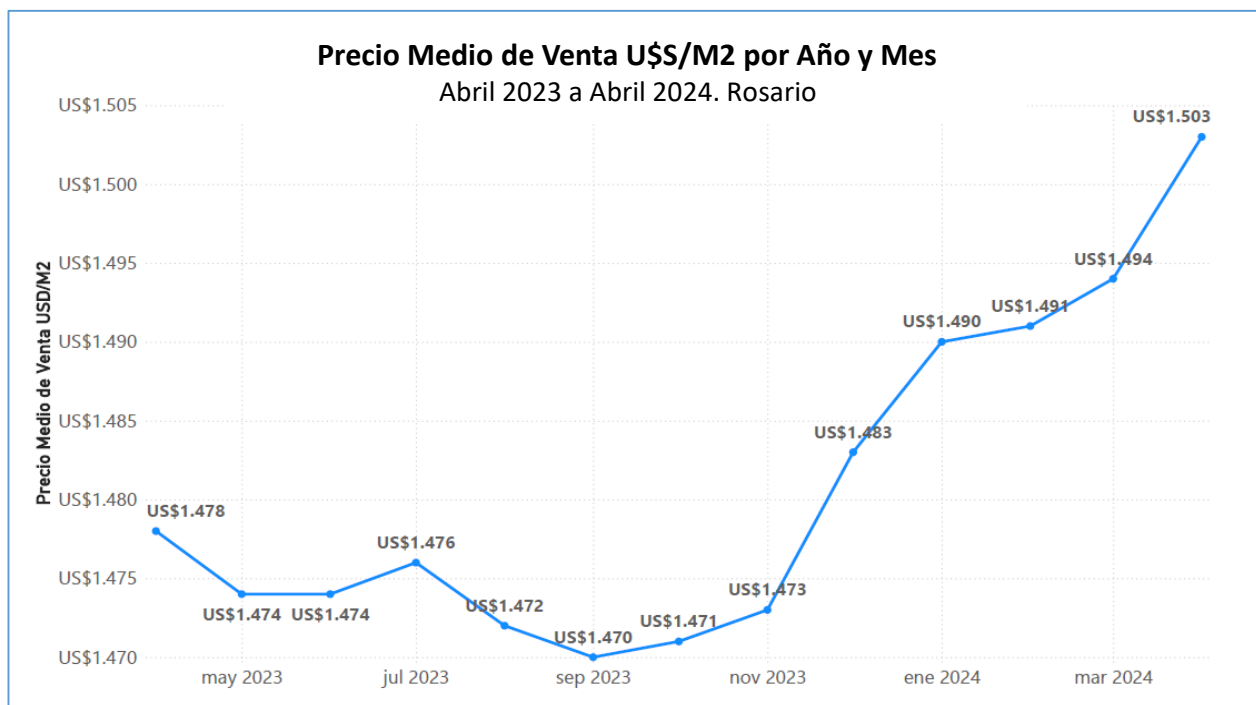


FUENTE: Focus Market en base a datos de ZonaPROP

El precio medio de alquiler de un departamento de un dormitorio se ubica en \$ 224.089 por mes, el incremento de precio continúa desacelerándose, aumentando 2,85% en abril.

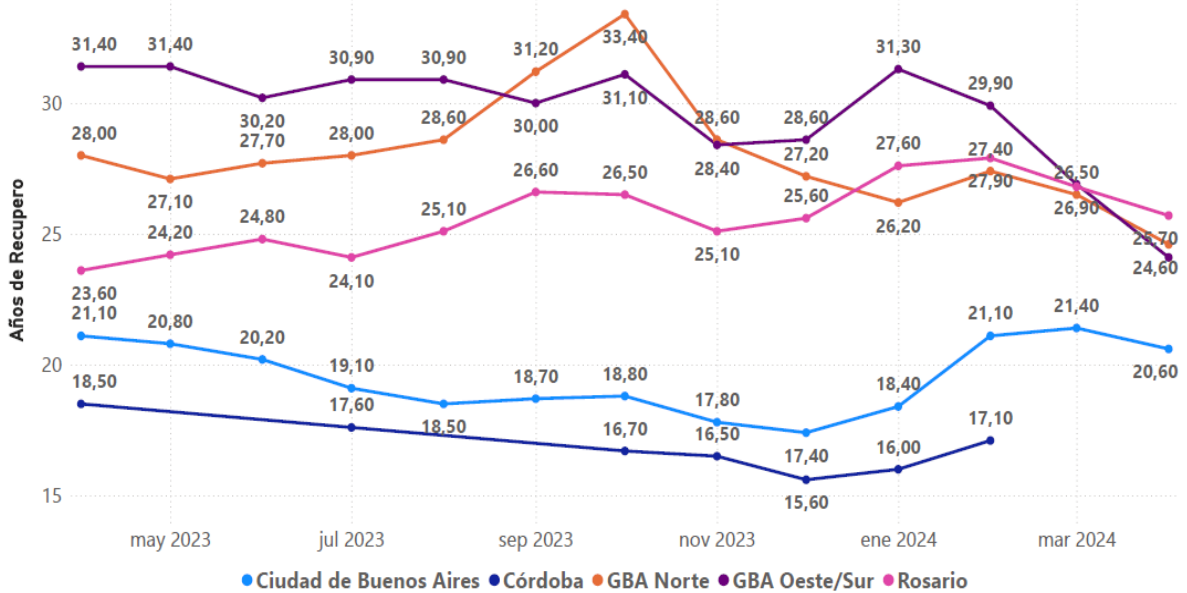


El precio medio de los departamentos de la ciudad se ubica en U\$S 1.503 por metro cuadrado, presentando un aumento del 0,6% respecto al mes de marzo y contra abril del año pasado aumento 1,7%.

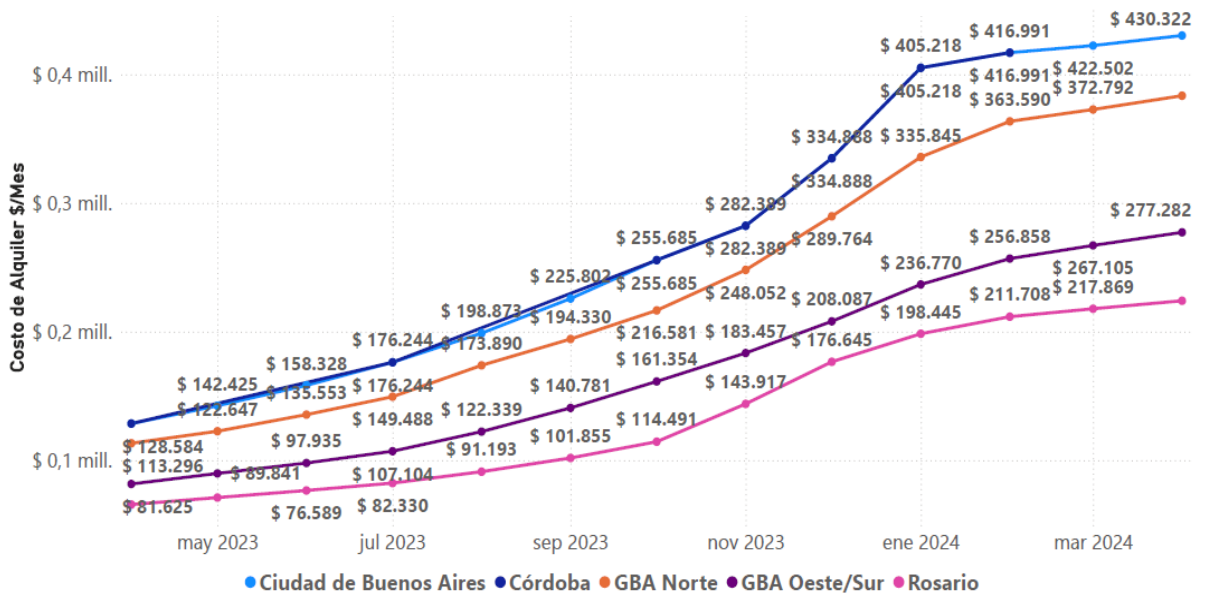


FUENTE: Focus Market en base a datos de ZonaPROP

Años de Recupero Abril 2023 a Abril 2024



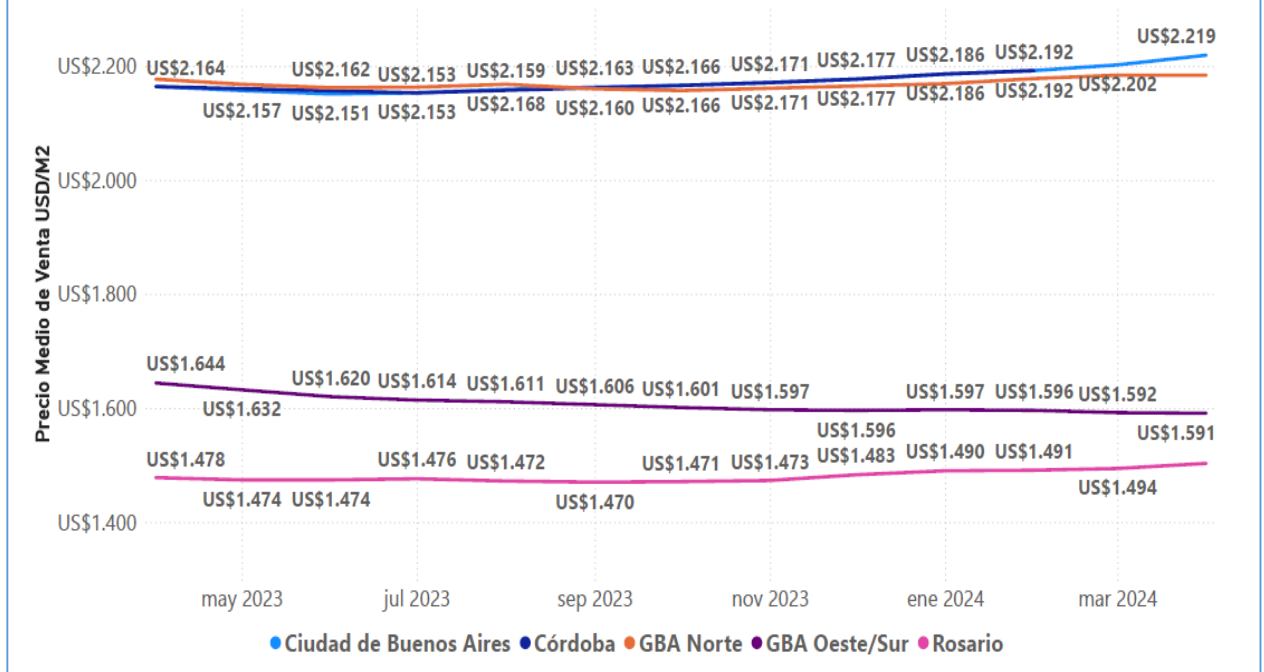
Costo de Alquiler Medio \$/Mes Abril 2023 a Abril 2024



FUENTE: Focus Market en base a datos de ZonaPROP

Precio Medio de Venta USD/M2

Abril 2023 a Abril 2024



FUENTE: Focus Market en base a datos de ZonaPROP