

LA CONSTRUCCIÓN Y EL MERCADO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES INFORME JUNIO DE 2008

Los permisos y la superficie solicitada para la construcción en la Ciudad de Buenos Aires, resultan un importante indicador para evaluar la evolución del sector, poniendo en evidencia las expectativas futuras de inversión en el mismo.

La superficie solicitada para construir en la Ciudad mostró, en el mes de junio de 2008, un total de 216.794 m², correspondiente a 213 permisos, registrándose una variación interanual negativa de 12,7% en la superficie solicitada, junto con una suba de 3,4% en la cantidad de permisos.

De esta manera, en lo que respecta a la superficie, continúa el comportamiento bajista verificado entre los meses de febrero, marzo y abril, al tiempo que la cantidad de permisos, en contraposición de la tendencia a la baja que tuvieron durante el año, en el mes de junio verificó una suba.

Cuadro 1. Permisos de construcción, superficie solicitada para construir y superficie promedio por permiso, para construcciones nuevas y ampliaciones, según uso residencial y no residencial. Ciudad de Buenos Aires. Período 2002- Junio de 2008

período	residencial			no residencial		
	permisos	superficie per- misada (m ²)	superficie pro- medio	permisos	superficie per- misada (m ²)	superficie pro- medio
2002	534	214.041	401	156	83.826	537
2003	1.238	1.116.247	902	271	168.730	623
2004	1.453	1.166.136	803	369	216.421	587
2005	1.666	1.796.012	1.078	476	364.860	767
2006	2.235	2.669.797	1.195	544	433.653	797
2007	2058	2.475.746	1.203	531	613.155	1.155
enero	189	309.788	1.639	37	24.050	650
febrero	171	241.948	1.415	34	35.450	1.043
marzo	201	252.414	1.256	50	113.834	2.277
abril	136	217.543	1.600	32	28.816	901
mayo	197	178.240	905	50	56.308	1.126
junio	162	201.202	1.242	44	47.177	1.072
julio	203	214.152	1.055	56	55.288	987
agosto	153	122.283	799	47	21.137	450
septiembre	120	79.388	662	31	34.120	1.101
octubre	161	164.697	1.023	43	27.080	630
noviembre	123	99.899	812	44	39.977	909
diciembre	242	394.192	1.629	63	129.918	2.062
2008						
enero	110	283.972	2.582	33	51.388	1.557
febrero	92	128.258	1.394	37	26.803	724
marzo	130	85.215	656	46	88.731	1.929
abril	199	157.075	789	42	73.279	1.745
mayo	142	188.715	1.329	47	187.902	3.998
junio	164	185.440	1.131	49	31.354	640
acumulado	837	1.028.675	1.229	254	459.457	1.809

Fuente: CEDEM, DGEYC (Ministerio de Hacienda, GCBA), en base a datos de DGEYC, con datos DGROYC, GCBA

Cuadro 2. Variación interanual de permisos de construcción, superficie solicitada para construir y superficie promedio por permiso, para construcciones nuevas y ampliaciones, según uso residencial y no residencial. Ciudad de Buenos Aires. Período 2003- junio de 2008

período	residencial			no residencial		
	permisos	superficie per- misada (m ²)	superficie pro- medio	permisos	superficie per- misada (m ²)	superficie pro- medio
	variación interanual (%)					
2003	131,8	421,5	124,9	73,7	101,3	15,9
2004	17,4	4,5	-11	36,2	28,3	-5,8
2005	14,7	54	34,3	29	68,6	30,7
2006	34,2	48,7	10,8	14,3	18,9	4
2007	-7,9	-7,3	0,7	-2,4	41,4	44,9
2008						
enero	-41,8	-8,3	57,5	-10,8	113,7	139,6
febrero	-46,2	-47	-1,5	8,8	-24,4	-30,5
marzo	-35,3	-66,2	-47,8	-8	-22,1	-15,3
abril	46,3	-27,8	-50,7	31,3	154,3	93,8
mayo	-27,9	5,9	46,9	-6	233,7	255
junio	1,2	-7,8	-9	11,4	-33,5	-40,3
acumulado	-20,7	-26,6	-84,7	2,8	50,3	-74,4

Fuente: CEDEM, DGEYC (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a datos de DGEYC, con datos de DGROYC, GCBA

Por su parte, la merma en la superficie solicitada para construir en el mes de junio se produjo como resultado de una caída de 33,5% en el área destinada para actividades económicas, y de 7,8% en la superficie solicitada para uso residencial.

La caída de la superficie no residencial se explica por las bajas de educación y salud, comercio, almacenaje y galpones e industria, rubros que disminuyeron más que el promedio. Administración, banca y finanzas, si bien bajó, lo hizo por debajo del mismo, al tiempo que transporte y hotelería y alojamiento fueron los únicos rubros que verificaron subas. La baja de la superficie residencial, por su parte, se encuentra asociada al comportamiento tanto de las Univiviendas como de las Multiviviendas, las que cayeron 33,1% y 6,7%, respectivamente.

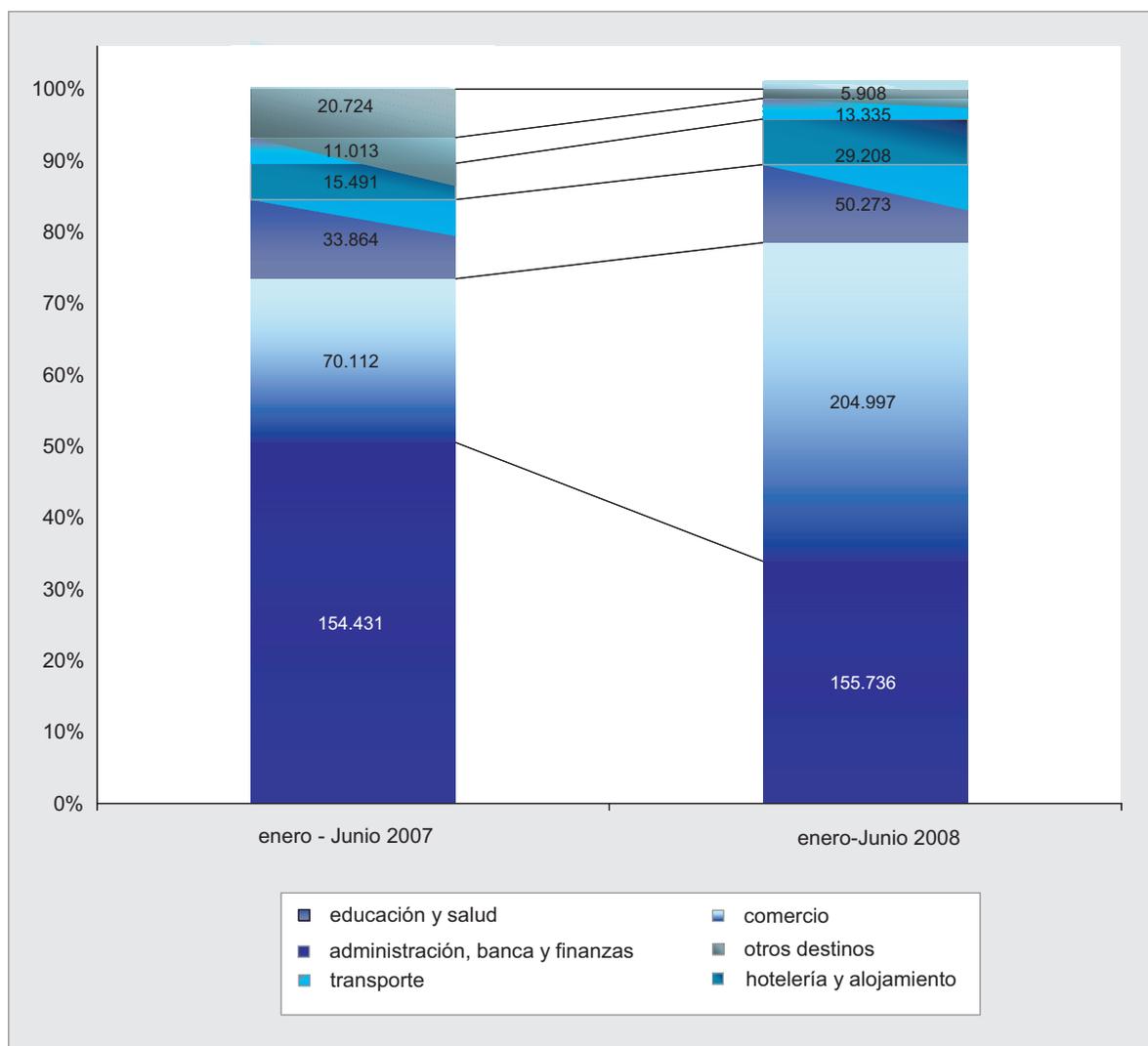
Como resultado de la dinámica registrada durante el acumulado de los primeros seis meses de 2008, se observa una baja interanual general de 12,8% en la superficie solicitada para construir, producto de una caída de 26,6% en el uso residencial y de una suba de 50,3% en el productivo.

En cuanto a la composición por sector, cabe destacar que, en los primeros seis meses del año 2008, dentro del uso residencial, 97,7% correspondió a multiviviendas, mientras que solamente el 2,3% restante concernió a univiviendas.

Dentro del uso no residencial, en el primer semestre del año, 44,6% de la superficie solicitada correspondió a comercio, incrementando su participación en más de 20 puntos porcentuales en comparación con igual período de 2007. Administración, banca y finanzas, por su parte, obtuvo 33,9% de la superficie solicitada, sector que, pese a su significativa participación, perdió más de 16 puntos porcentuales con respecto a la alcanzada en igual período del año anterior. Este significativo cambio de tendencia se encuentra asociado al comportamiento del mes de mayo, en el cual comercio acumuló 137.000 m², que equivalen a más de las dos terceras partes de lo obtenido en el acumulado de los primeros seis meses del año. Por su parte, educación y salud representó 10,9% del total, al tiempo que hotelería y alojamiento aportó 6,4%. Por último, transporte concentró 2,9%, almacenaje y galpones 0,7% e industria solamente 0,4%.

Gráfico 1.

Composición de la superficie solicitada no residencial. Ciudad de Buenos Aires.
Primer semestre 2007 – primer semestre 2008



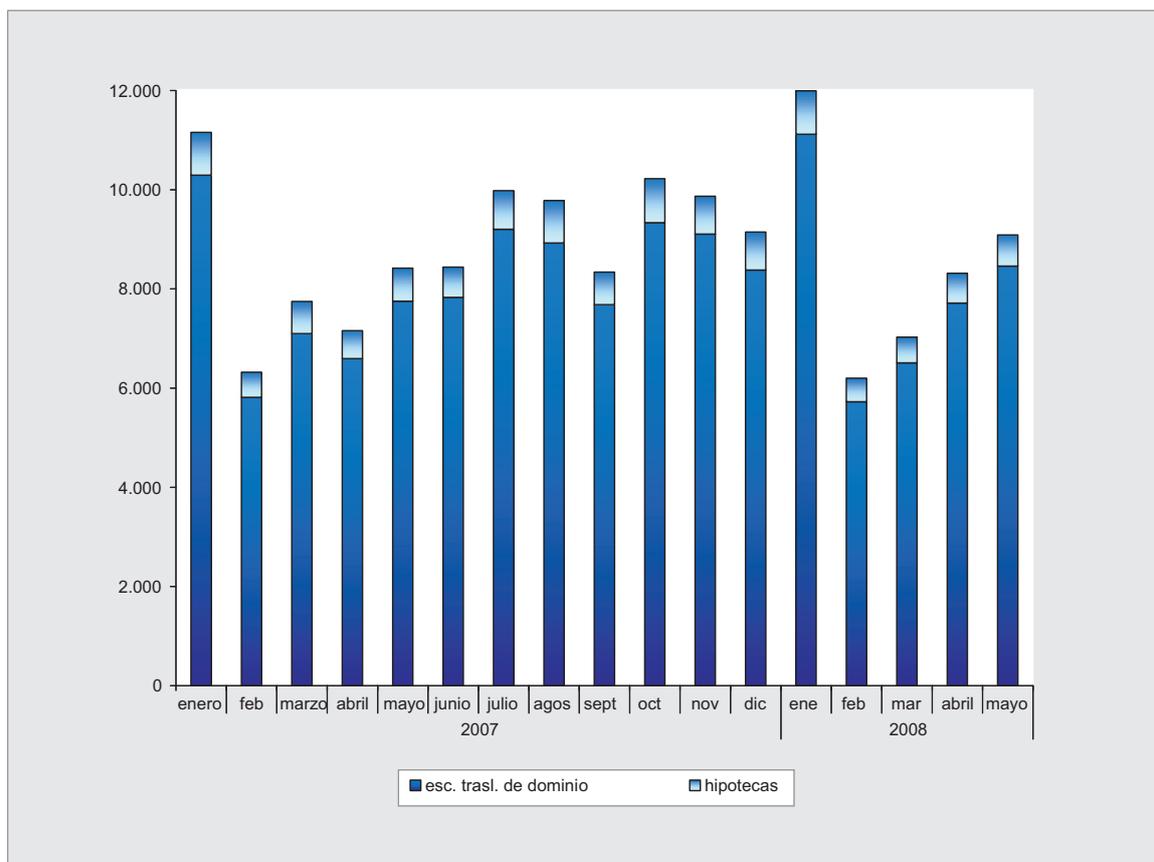
Fuente: CEDEM, DGEYC (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a datos de DGEYC, con datos de DGRGYC, GCBA

En lo que respecta a mercado inmobiliario, en el mes de mayo de 2008, se anotaron en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires 8.461 escrituras traslativas de dominio, lo que implicó una suba de 9,1% con relación al mismo mes de 2007. De esta manera, continuó el comportamiento alcista del mes de abril, cuando la cantidad de escrituras fue de 7.714, y la suba de 17%.

En el acumulado de los primeros cinco meses del año, por su parte, se registraron 39.527 escrituras, con una suba de 5,2%, asociada al buen desempeño del mes de enero, en el cual las escrituras traslativas de dominio mostraron un aumento de 8%, y a los meses de abril y mayo anteriormente mencionados. De esta manera, continúa el comportamiento positivo del año 2007, cuando se registraron 98.021 escrituras, y un incremento interanual de 4,4%.

Gráfico 2.

Evolución de las escrituras traslativas e hipotecarias. Ciudad de Buenos Aires.
Período enero de 2007- mayo de 2008.



Fuente: CEDEM, DGEYC (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a datos de DGEYC, GCBA, sobre la base de datos del Registro de la Propiedad Inmueble

En cuanto a las escrituras hipotecarias, en mayo pasado se registraron 628 operaciones, mostrando una baja de 5,8% con relación al nivel observado un año antes. Durante el acumulado de los primeros cinco meses del año, se realizaron 3.102 operaciones, lo que significó una caída de 4,4%. De esta manera, se verifica un cambio en la performance de las escrituras hipotecarias, las que en los años posteriores a la devaluación tuvieron comportamientos fuertemente positivos, y que habían verificado, en el conjunto del año 2007, una suba interanual de 14,6%.

Por su parte, continúa advirtiéndose una progresiva recuperación del crédito hipotecario ofrecido por los Bancos en el ámbito Nacional, que exhibió en junio de 2008 un ascenso interanual (38,9%), acumulando más de dos años de subas consecutivas, logrando quebrar de esta manera la racha negativa que caracterizó su evolución desde fines de 2001. Sin embargo, tanto la desaceleración que se viene observando en los últimos meses, como el aumento en las tasas, y el incremento en el precio de las viviendas (que hace que sea más dificultoso el acceso a los mismos), ponen en evidencia la necesidad de desarrollar un sistema crediticio que sea más acorde con los ingresos y las necesidades de financiamiento de la población.