
↓ 404

INFORME DE RESULTADOS

Indicadores de la actividad de la
construcción y del mercado inmobiliario
en la Ciudad de Buenos Aires

Indicadores de la actividad de la construcción y del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires

En la Ciudad de Buenos Aires, la construcción fue una de las actividades más dinámicas de los años posteriores a la devaluación de la moneda de enero de 2002, motorizada, fundamentalmente, por la construcción de multiviviendas dirigidas a sectores de altos ingresos. En tal marco, a partir del año 2006, se superaron los valores récord del año 1998.

Dicha dinámica, sin embargo, se interrumpió en 2007. En efecto, desde ese año, la superficie solicitada para construir registra progresivas caídas (0,5% en 2007, 12,2% en 2008, y 45,9% en el acumulado a julio de 2009). **El nivel absoluto del acumulado de los primeros siete meses de este año es el más bajo desde el año 2005.**

Esta *performance*, puede encontrarse asociada a la evolución del mercado inmobiliario durante el período. En tal sentido, es importante resaltar que en la posconvertibilidad la compra-venta de inmuebles fue considerablemente baja en términos históricos, por lo que el *boom* de la construcción no tuvo un correlato en la cantidad de escrituras efectuadas, lo que tendría como consecuencia un fuerte impacto en términos del stock de viviendas a estrenar.

A este panorama, se agrega que en el primer semestre de 2009, se anotaron en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires, 32.851 escrituras traslativas de dominio, lo que implicó una caída interanual acumulada de 31,1%. En consecuencia, se consolidó la tendencia a la baja iniciada en el año 2008, cuando se verificó

una merma de 0,9%. **Como consecuencia de esta dinámica, la cantidad de escrituras traslativas de dominio de la primera mitad de 2009 es la más baja de todos los primeros semestres desde 1997.**

Con respecto a las escrituras hipotecarias, las mismas tuvieron muy bajo dinamismo durante la posconvertibilidad, teniendo, en todos los años, valores absolutos muy inferiores a los vigentes en los años '90. A esto se suma, a partir del año 2008, una caída de las mismas, que se profundizaron en el primer semestre de 2009 (38,3%) **En consecuencia, la cantidad de escrituras hipotecarias del semestre, resulta la más baja desde igual período de 2005.**

La evolución de los créditos hipotecarios tampoco resulta alentadora. En tal sentido, se advierte una interrupción de la recuperación del crédito hipotecario ofrecido por los Bancos en el ámbito nacional, que exhibió en julio de 2009 una caída intermensual de 0,1%, continuando así la tendencia iniciada en el mes de abril de 2009, cuando se produjo la primera merma intermensual desde fines de 2005.

Si bien en julio se produjo un incremento interanual de 12,1%, cabe destacar que a partir de diciembre de 2007 –cuando se verificó el mayor incremento de los últimos años, de 42,1%– se verifica una fuerte desaceleración en las tasas de crecimiento. En tal sentido, cabe observar que este incremento, al tratarse de una variable stock, tiene un fuerte efecto arrastre, por lo que puede ocurrir que se registren variaciones positivas a pesar de que estuvieran disminuyendo la cantidad de préstamos nuevos.