

Situación Inmobiliaria y Construcción

Argentina

Agosto 2021

Mensajes principales



Actividad

El impulso económico tras el derrumbe del PIB en el 2T20 estuvo liderado por la actividad de la construcción y por la industria automotriz. Si bien en el 1T21 continuaron teniendo una buena *performance*, el crecimiento dio señales de fatiga.



Covid-19

La pandemia trajo cambios en los intereses dentro del mercado inmobiliario: creció la demanda en los alrededores de las grandes ciudades y en barrios cerrados, promovida por la posibilidad del trabajo remoto. Dentro de las urbes, prosperaron las consultas por viviendas con mayores espacios abiertos.



Accesibilidad

El mercado inmobiliario se vio colapsado por la crisis del COVID-19 en 2020. Atrás quedó el auge de los préstamos UVA que habían permitido el acceso a la vivienda a gran parte de un mercado que se encontraba reprimido y hoy el problema de la asequibilidad sigue sin resolverse.



Mensajes principales



Incentivo a la construcción

Aunque la compra de inmuebles usados se volvió más atractiva por la baja de precios, aún prevalecen los incentivos a la construcción cuyo costo se disparó desde el inicio de la pandemia destacándose el aumento en los materiales. No se vislumbra un rápido fortalecimiento de la demanda en función de la escasa penetración del crédito para viviendas, cuyos índices de morosidad que se mantienen contenidos en niveles reducidos.



Mercado de oficinas

Otra consecuencia de la pandemia fue el creciente interés por la descentralización de los lugares de trabajo llevando al mercado de oficinas a un replanteo de su dinámica. Aumentó el atractivo por oficinas de menor tamaño o situadas más cerca del domicilio de los empleados y se comenzó a ejercer cierta presión sobre la zona norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA).



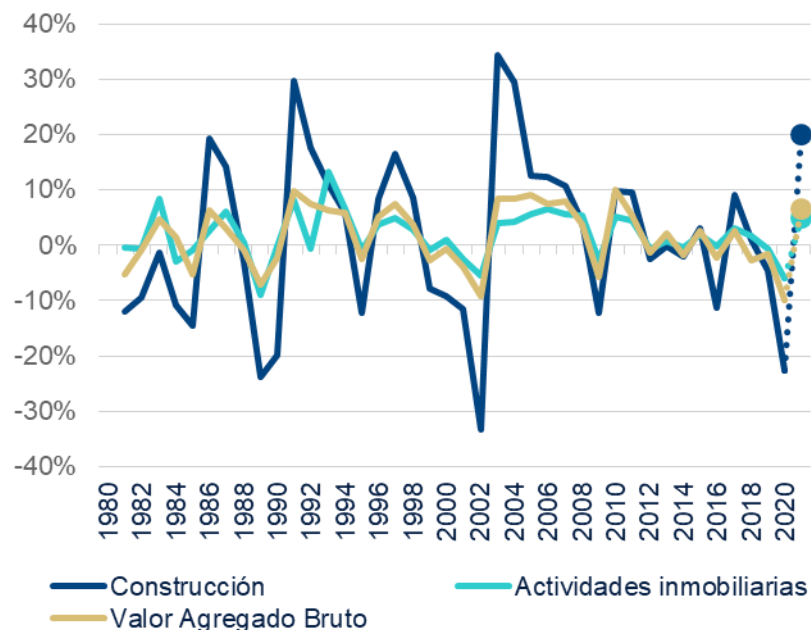
01

Pandemia y después...

El colapso de la economía en 2020 se equipara al de las peores crisis argentinas...

VALOR AGREGADO BRUTO TOTAL Y SECTORIAL

(VAR. % A/A; ARS CONSTANTES A PRECIOS DE 2004)



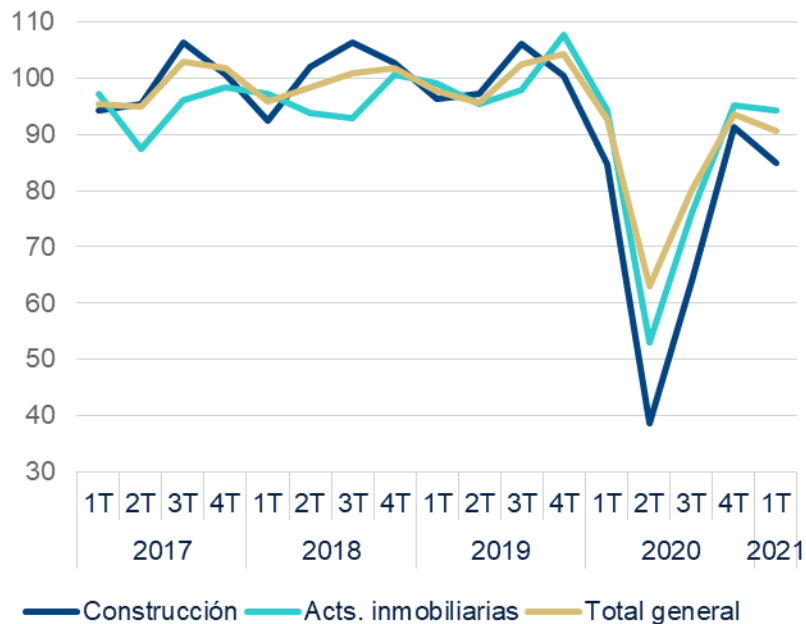
Fuente: BBVA Research en base a INDEC.

- Al igual que en el resto del mundo, la crisis del coronavirus sacudió a la economía entera afectando más a unas ramas que a otras.
- En Argentina, la caída de la actividad en general y de los sectores Construcción e Inmobiliario en particular fue tan grave como las de la crisis de la hiperinflación (1989) y de del fin de la convertibilidad (2002).
- La actividad de la construcción acompaña la senda del PIB pero de forma muy volátil. Así, mientras que el producto del país cayó 9,9% en 2020, la rama de actividades inmobiliarias lo hizo en 6% y la construcción, en 22,6%.
- En 2021 se observa que la recuperación del PIB es en parte traccionada por la construcción.

...resintiendo fuertemente al empleo que aún se halla por debajo de los niveles previos a la pandemia...

INSUMO DE MANO DE OBRA TOTAL Y POR SECTOR

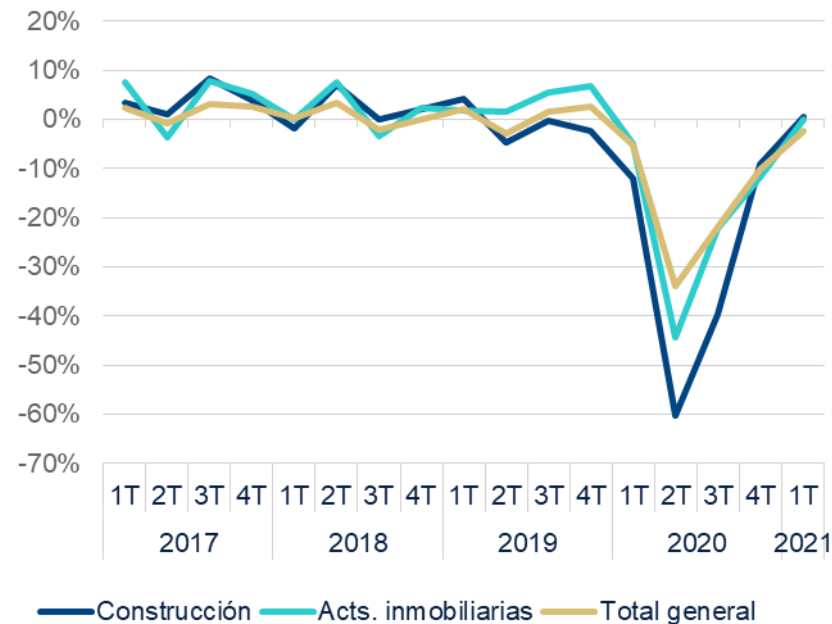
(BASE PROMEDIO 2019 = 100)



Fuente: BBVA Research en base a INDEC.

INSUMO DE MANO DE OBRA TOTAL Y POR SECTOR

(VAR. % A/A)

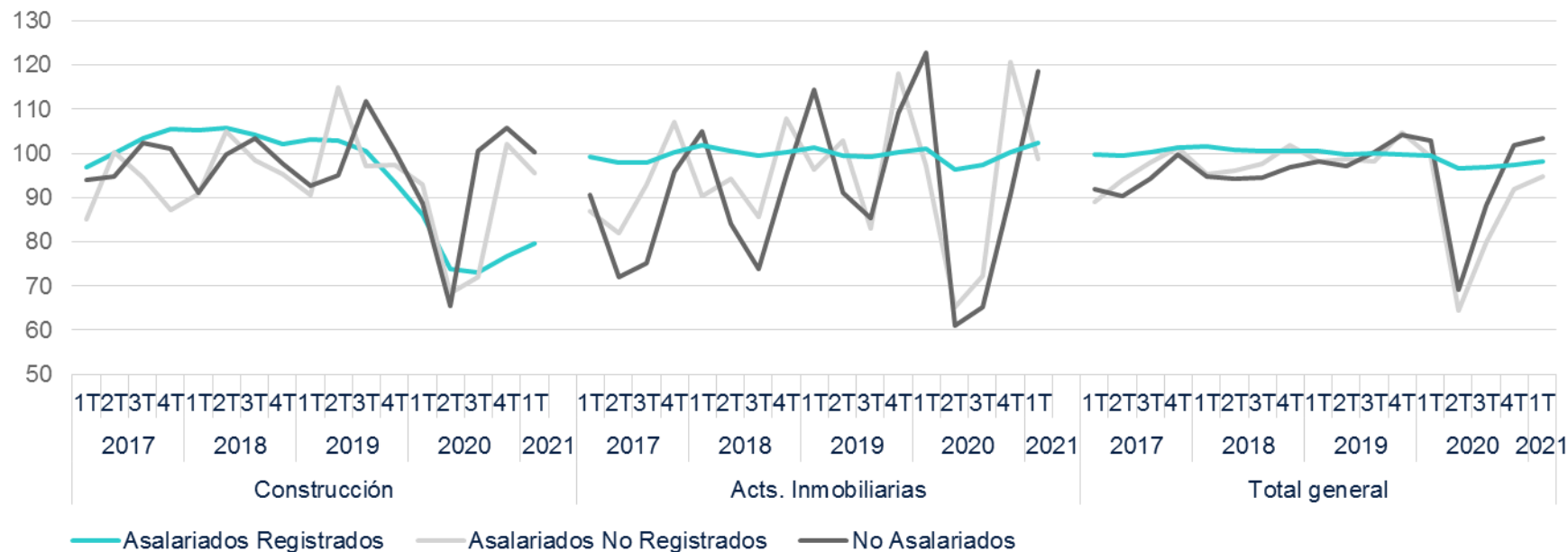


Fuente: BBVA Research en base a INDEC.

...aunque la magnitud del perjuicio es heterogénea según la rama de actividad y la categoría laboral

INSUMO DE MANO DE OBRA POR CATEGORÍA

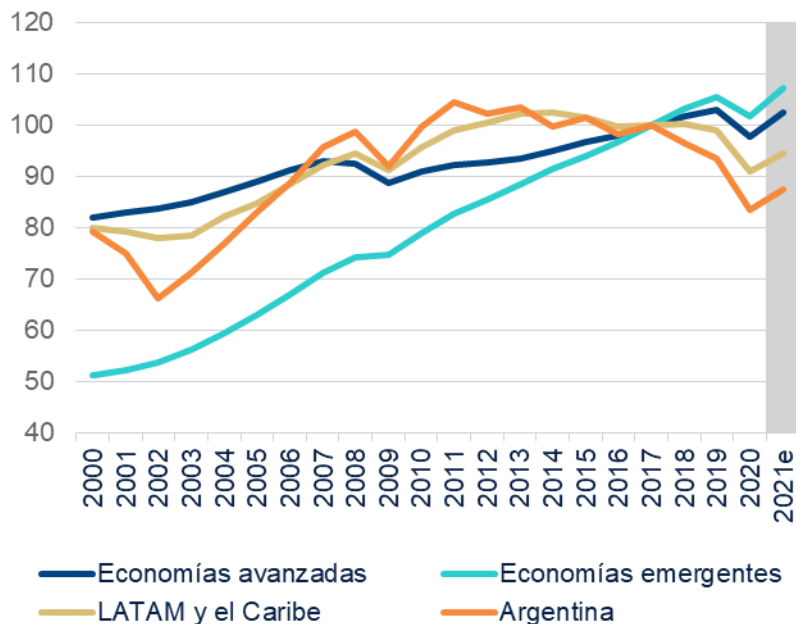
(BASE PROMEDIO 2019 = 100; SERIES EN COLOR REPRESENTAN AL GRUPO DE ASALARIADOS REGISTRADOS DEL SECTOR)



Como resultado, el producto por habitante retrocedió a registros de 15 años atrás

EVOLUCIÓN DEL PIB PER CAPITA

(BASE 2017 = 100)



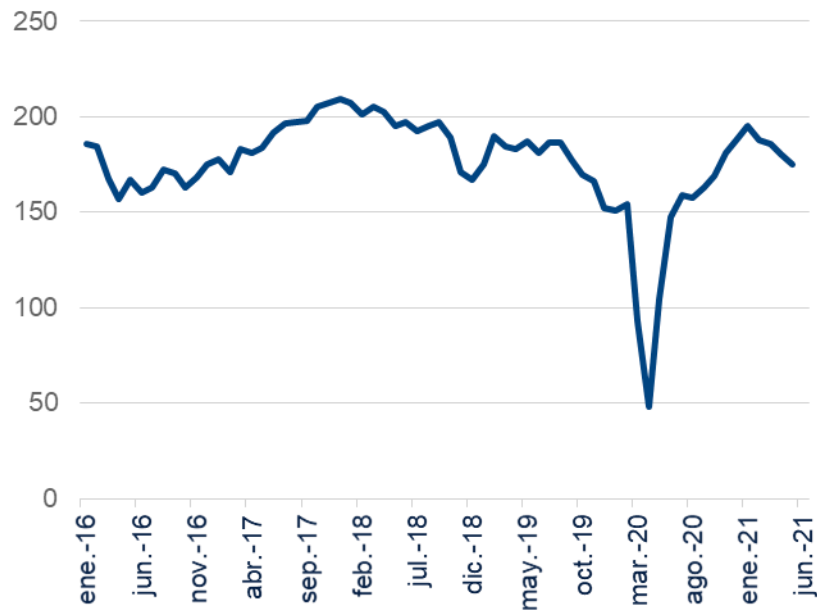
Fuente: BBVA Research en base a FMI.

- La crisis del COVID-19 encontró al país con una **recesión que ya llevaba dos años**, por lo que el efecto fue significativamente perjudicial.
- Desde la crisis cambiaria de 2018, **el ingreso per cápita se fue erosionando** y la pandemia lo sumergió más profundamente, equiparándolo al registrado en 2005.
- Si bien esperamos una recuperación del mismo en 2021, **queda un largo camino para su total recomposición** (no prevista antes de 2025), con una deslucida *performance* por debajo del grupo de economías emergentes y de los países de LATAM.
- La reducción del PIB por habitante redundará en un **incremento de la pobreza y del déficit habitacional**, y en una caída de las inversiones.

La recuperación de la construcción fue más dinámica que la de otras ramas superando el nivel pre-pandemia en 2020 pero da señales de fatiga en 2021

ÍNDICE SINTÉTICO DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (ISAC)

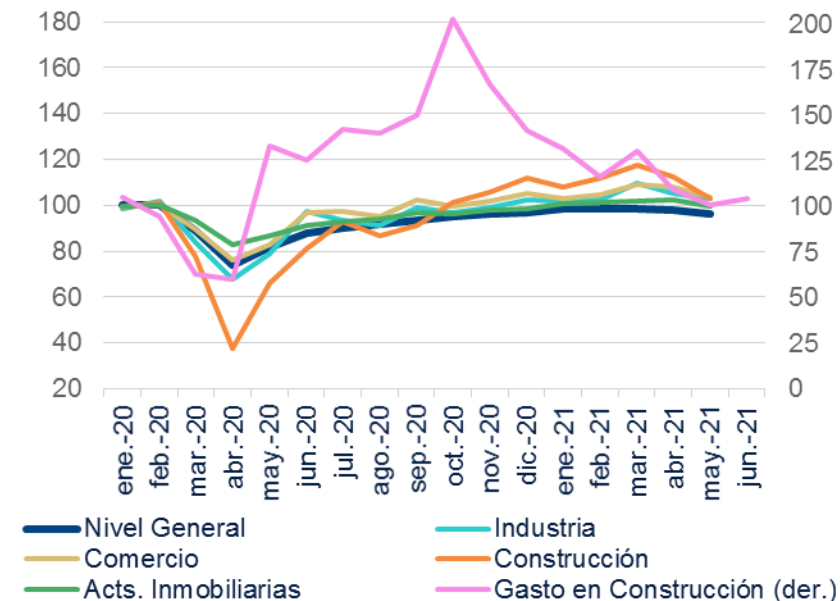
(BASE 2004 = 100; SERIE SIN ESTACIONALIDAD)



Fuente: BBVA Research en base a INDEC.

ACTIVIDAD ECONÓMICA MENSUAL POR SECTORES SELECCIONADOS Y GASTOS CON TARJETAS BBVA

(BASE PROM. ENE-FEB'20 = 100; SERIE SIN ESTACIONALIDAD)

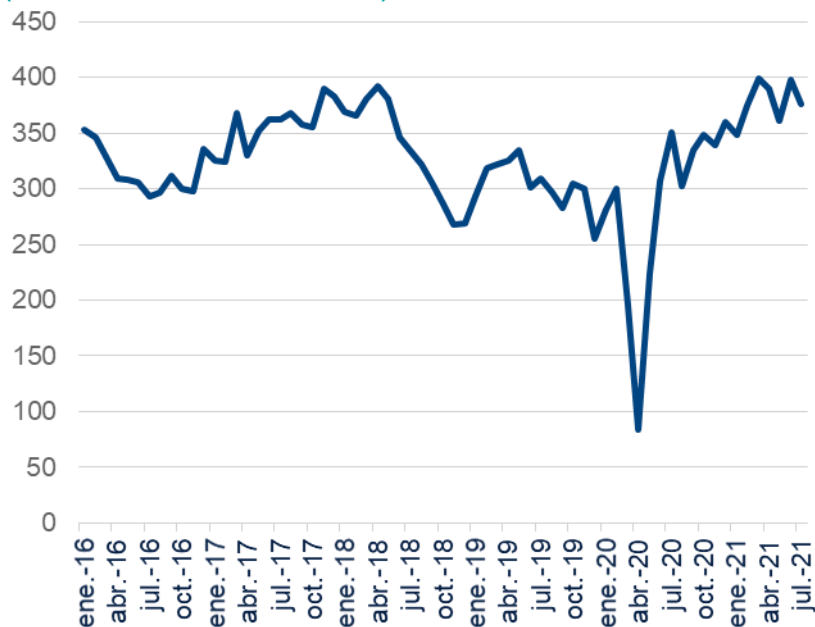


Fuente: BBVA Research en base a INDEC.

Nota: Consumos con tarjetas BBVA en ARS constantes.

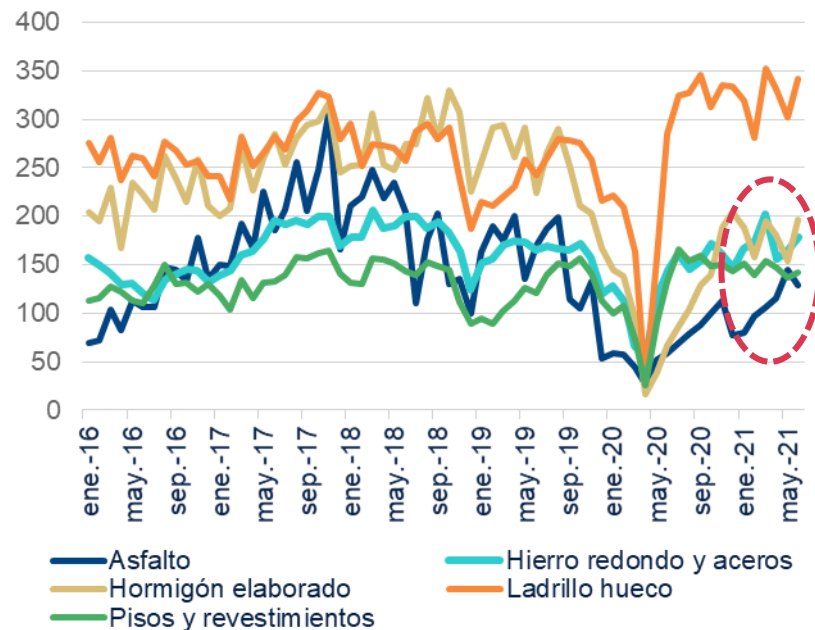
El sector estuvo mayormente motorizado por la actividad privada, aunque la obra pública, en modo electoral, repuntó en los últimos meses...

ÍNDICE DE ACTIVIDAD DE LAS EMPRESAS LÍDERES DE LA CONSTRUCCIÓN (SERIE SIN ESTACIONALIDAD)



Fuente: BBVA Research en base a Grupo Construya.

PRINCIPALES INSUMOS PARA LA CONSTRUCCIÓN (BASE 2004 = 100)

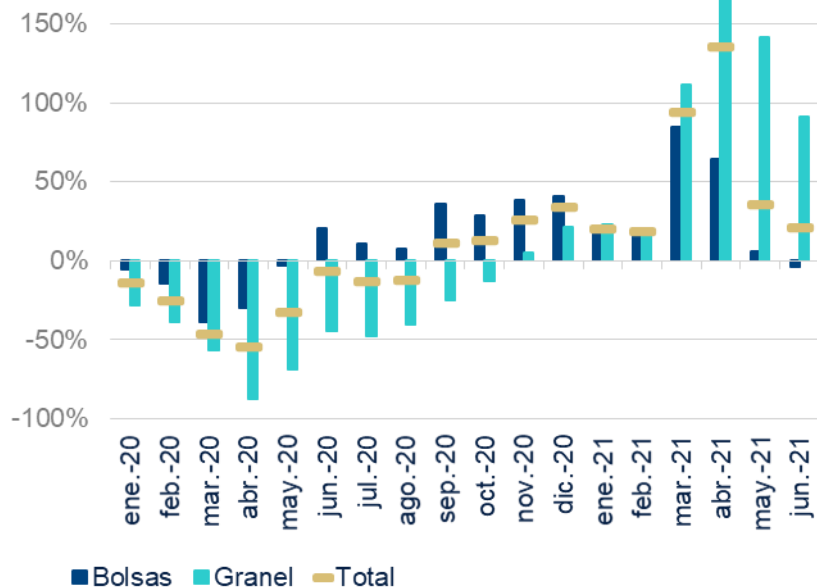


Fuente: BBVA Research en base a INDEC.

...y los despachos de cemento son un claro reflejo de ello

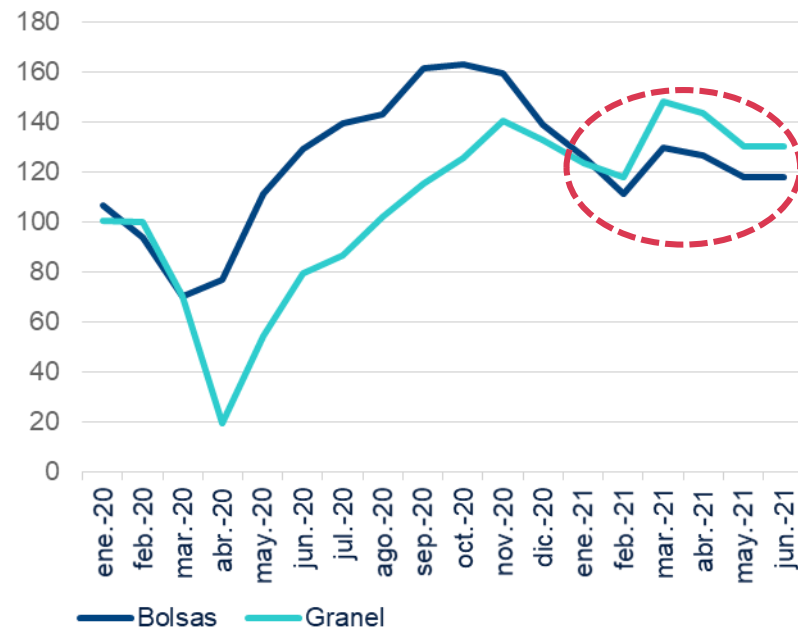
DESPACHOS DE CEMENTO POR TIPO

(VAR. % A/A)



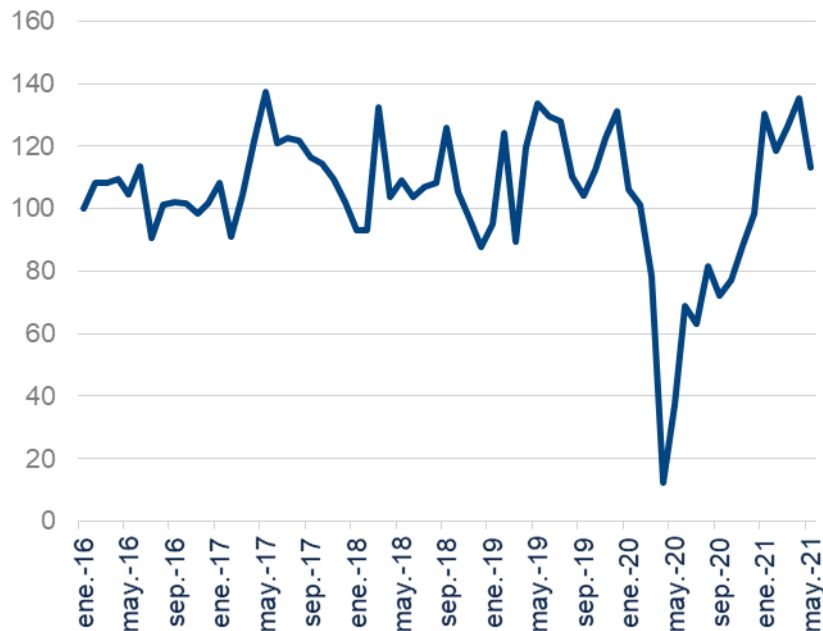
DESPACHOS DE CEMENTO POR TIPO

(BASE PROM. ENE-FEB'20 = 100)



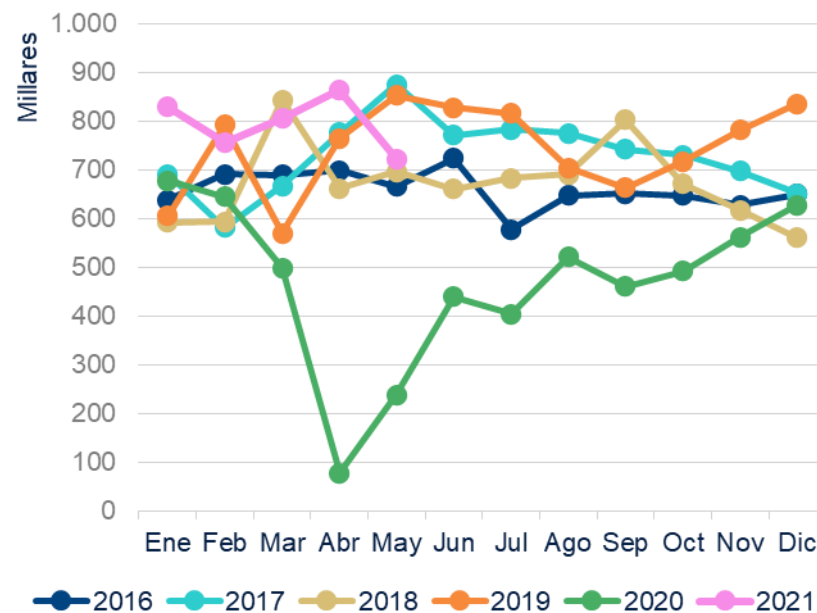
Los permisos de construcción reflejan la rápida reacción del sector y el avance sobre proyectos demorados sacando partido de la brecha cambiaria

EVOLUCIÓN DE LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN
(SUPERFICIE AUTORIZADA EN M²; SERIE SIN ESTACIONALIDAD)



Fuente: BBVA Research en base a INDEC.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN POR MES Y AÑO
(SUPERFICIE AUTORIZADA EN M²; SERIE SIN ESTACIONALIDAD)

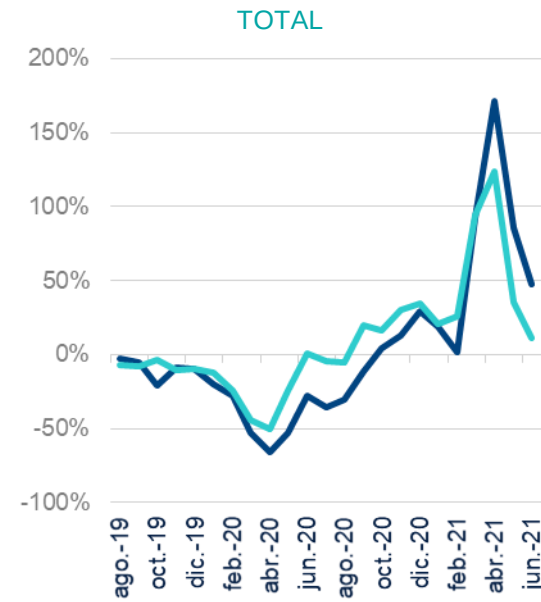
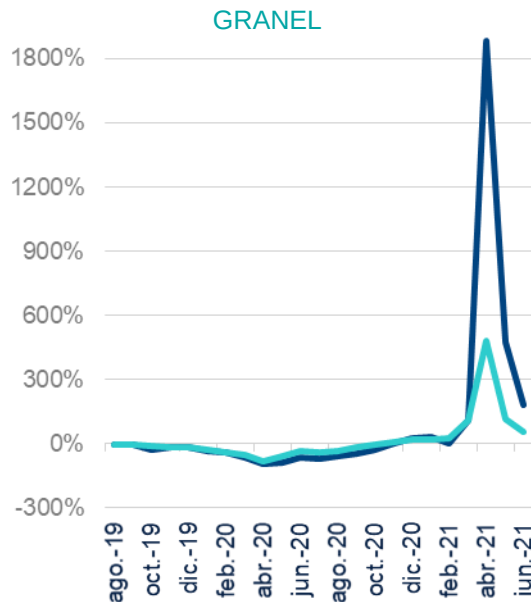
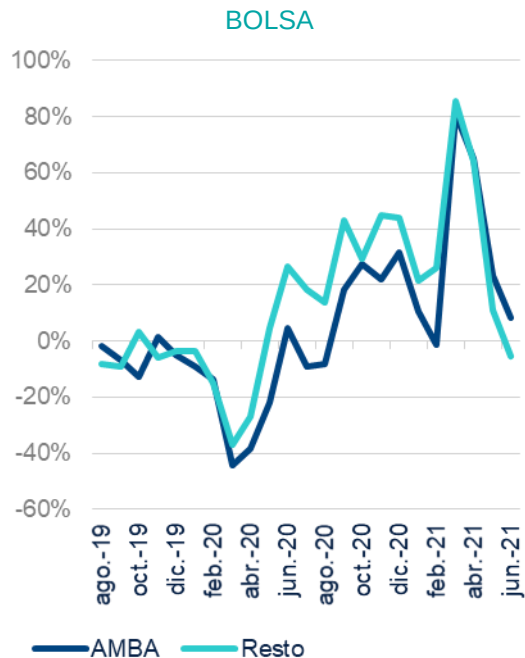


Fuente: BBVA Research en base a INDEC.

La actividad de la construcción estuvo más afectada en el Área Metropolitana durante 2020 pero un año después crece más que en el resto del país

DESPACHOS DE CEMENTO POR TIPO Y REGIÓN

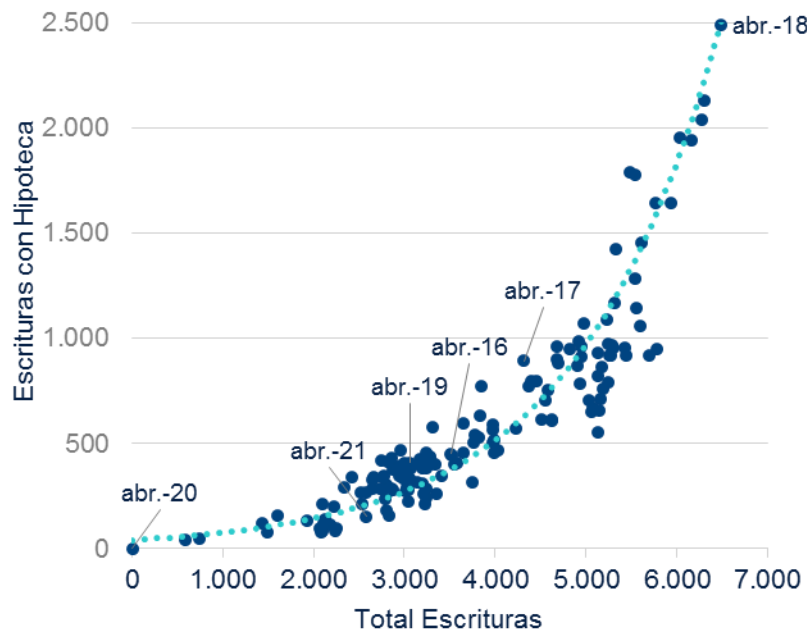
(VAR. % A/A)



El mercado de viviendas no logra una estabilización sostenida y continua marcando movimientos pendulares

ACTOS NOTARIALES E HIPOTECAS

(DATOS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES)



Fuente: BBVA Research en base a Colegio de Escribanos CABA.

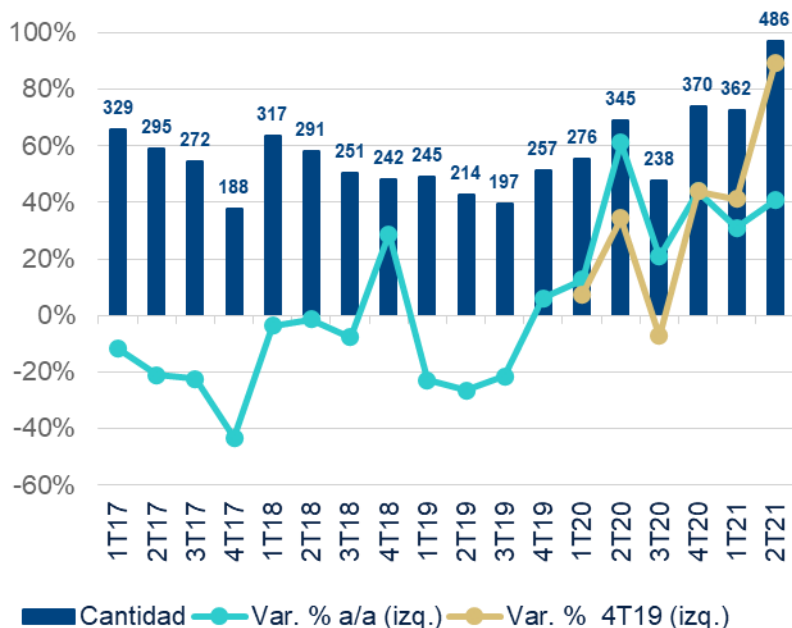
- El mercado inmobiliario sigue **sin poder converger a un equilibrio estable**. En tan sólo dos años marcó dos extremos relativos: el boom de los créditos UVA* en 2018 y el derrumbe por la crisis del COVID-19 en 2020.
- Los vaivenes de la economía argentina hicieron dejar rápidamente atrás la época dorada de los préstamos ajustados por inflación que habían permitido el acceso a la vivienda a gran parte de un mercado que se encontraba reprimido, y aún hoy, **permanece la carencia de soluciones firmes de asequibilidad**.

* UVA: Unidad de Valor Adquisitivo.

La crisis también dejó secuelas en el segmento comercial sin que haya una pronta recomposición a la vista que lo regrese a la situación pre-pandemia

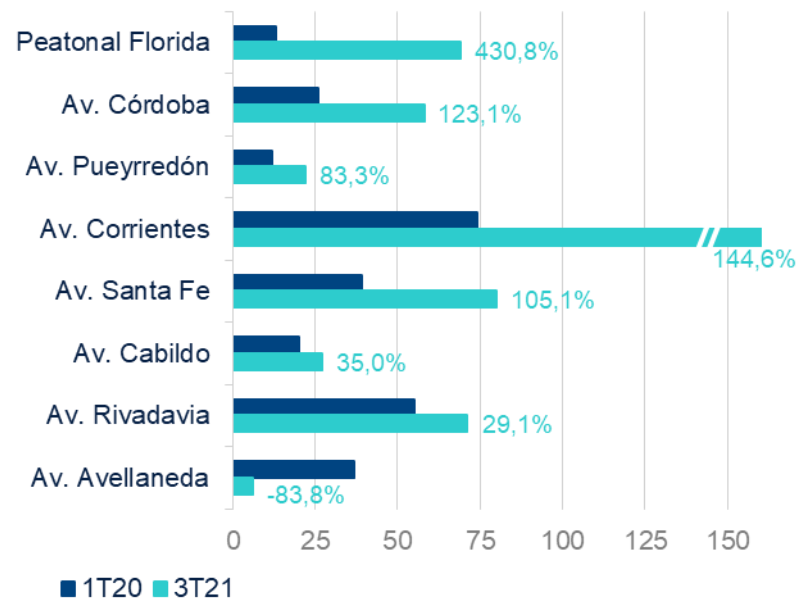
TOTAL DE LOCALES VACÍOS EN CABA

(BARRAS EN CANTIDADES; LÍNEAS EN VAR. % A/A Y VAR. % RESPECTO DEL 4T'19)



LOCALES VACÍOS EN LAS PRINCIPALES ZONAS COMERCIALES DE CABA

(BARRAS EN CANTIDADES Y VAR. % RESPECTO DEL 4T'19)

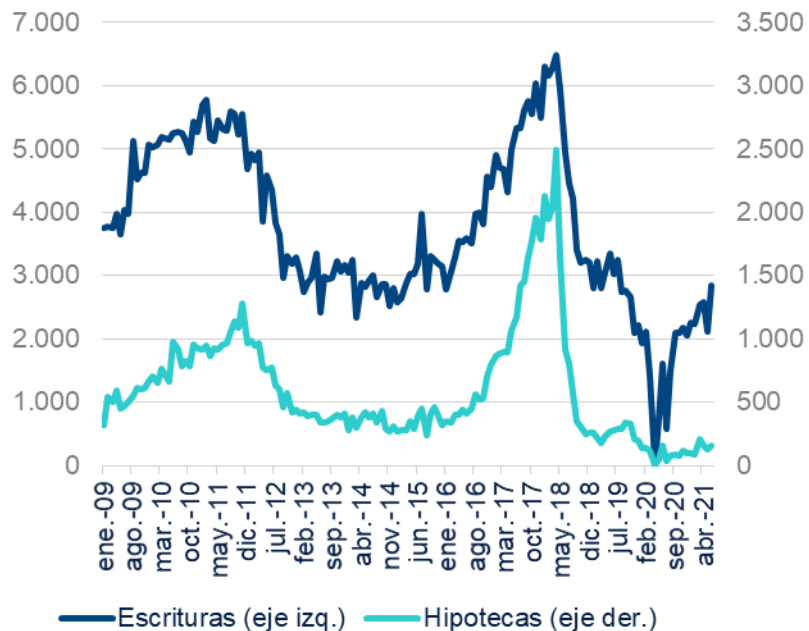


02

Mercado residencial

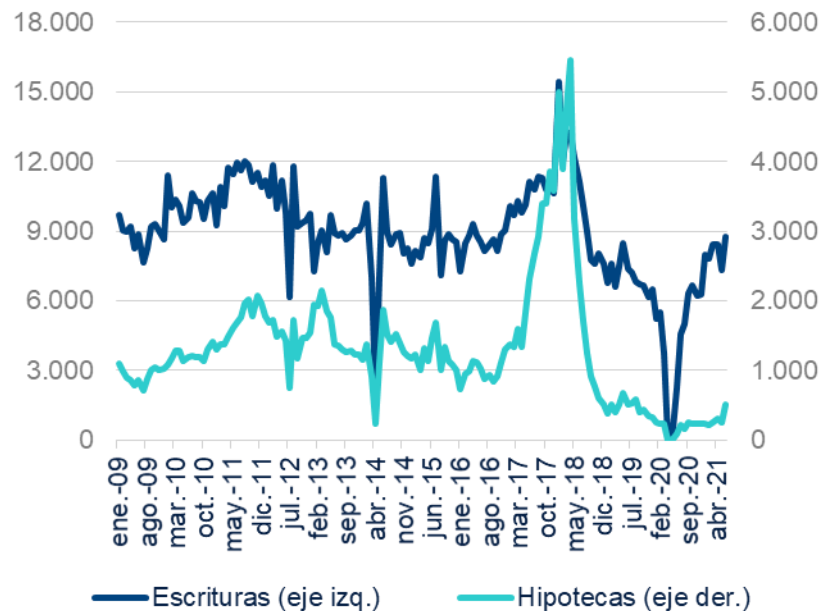
Las escrituraciones cayeron a mínimos históricos, muy por debajo del promedio de los últimos diez años...

ACTOS NOTARIALES EN CIUDAD DE BUENOS AIRES
(SERIES SIN ESTACIONALIDAD)



Fuente: BBVA Research en base a Colegio de Escribanos CABA.

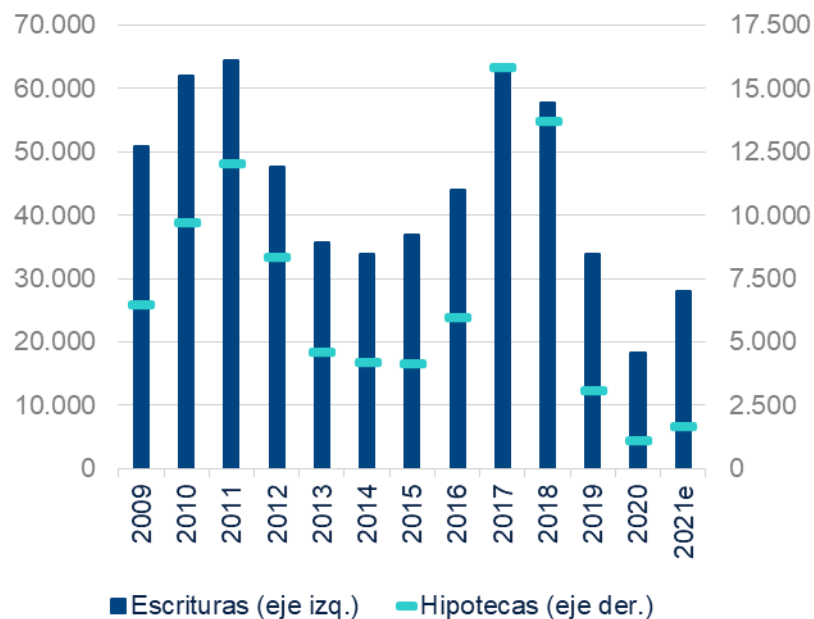
ACTOS NOTARIALES EN PROV. DE BUENOS AIRES
(SERIES SIN ESTACIONALIDAD)



Fuente: BBVA Research en base a Colegio de Escribanos PBA.

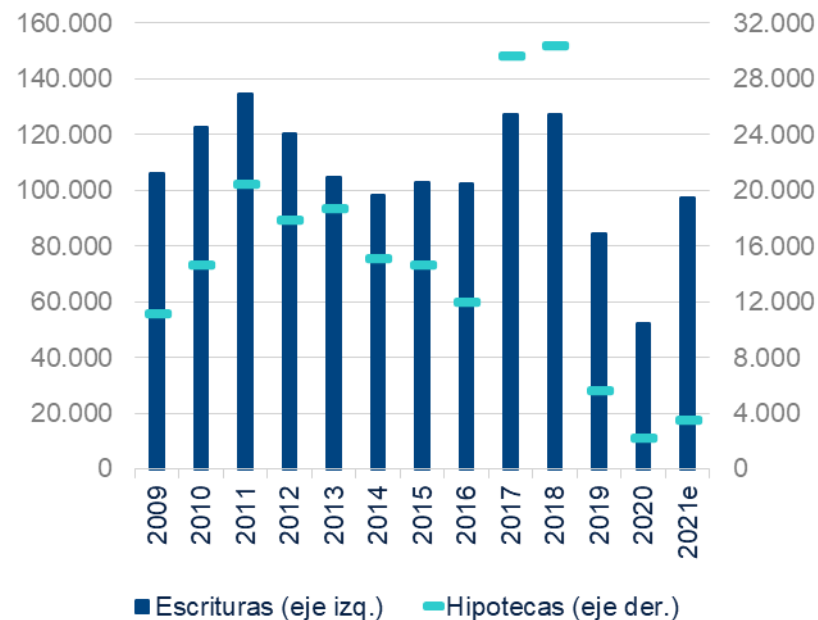
...haciendo de 2020 un año para el olvido en el sector inmobiliario y sin expectativas de recuperar aún todo el terreno perdido

ACTOS NOTARIALES EN CIUDAD DE BUENOS AIRES (SERIES SIN ESTACIONALIDAD)



Fuente: BBVA Research en base a Colegio de Escribanos CABA.

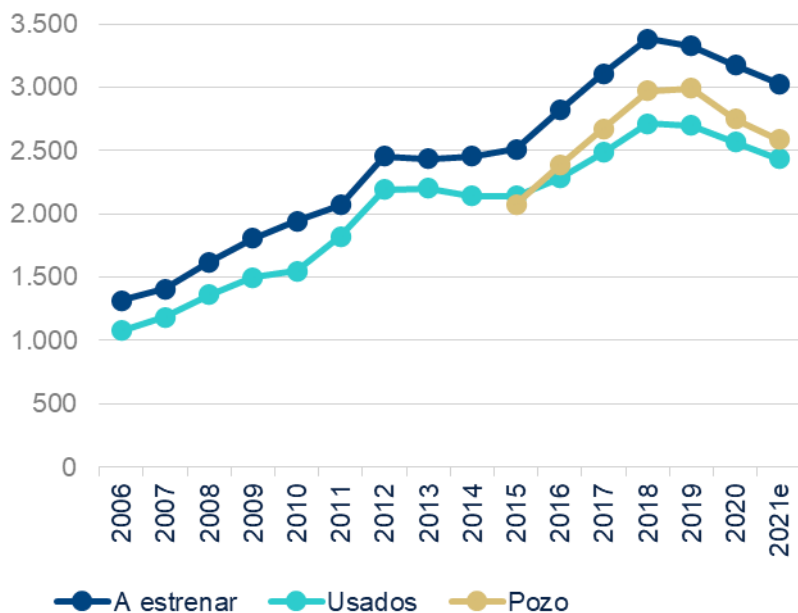
ACTOS NOTARIALES EN PROV. DE BUENOS AIRES (SERIES SIN ESTACIONALIDAD)



Fuente: BBVA Research en base a Colegio de Escribanos PBA.

El precio de las propiedades mantiene su tendencia a la baja equiparándose a los valores de 2017...

PRECIO DE VENTA POR METRO CUADRADO (USD/M² PARA UN DEPARTAMENTO DE 3 AMBIENTES EN CABA)

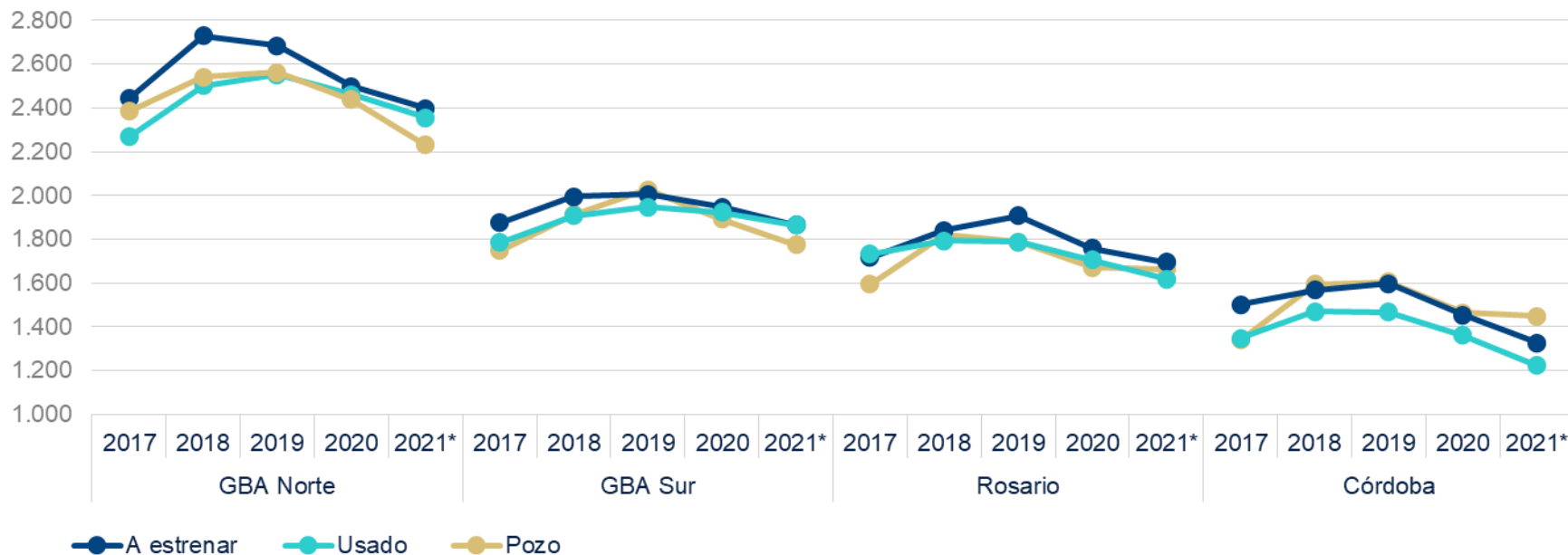


- Las consecuencias sanitarias y económicas de la crisis del COVID-19, particularmente el incremento del tipo de cambio y el de la inflación, socavaron el poder de compra de los salarios e hirieron gravemente a los créditos hipotecarios, dejando al mercado de viviendas en una **situación de exceso de oferta ante una demanda que no logra reaccionar**.
- Además, los cambios de hábitos que instaló la pandemia (en especial, el teletrabajo) hizo **replantear la manera de vivir el hogar**: se buscan más ambientes, se revalorizó el espacio al aire libre y la cercanía a parques, y aumentó significativamente el interés por casas en los suburbios. También, la reducción del costo de construcción medido en dólares hace crecer el interés de los barrios privados.

...situación que se observa tanto en el Área Metropolitana de Buenos Aires como en los principales centros del interior del país

PRECIO DE VENTA POR METRO CUADRADO

(USD/M² PARA UN DEPARTAMENTO DE 3 AMBIENTES FUERA DE CABA)



Aunque la compra de inmuebles usados se volvió más atractiva, aún prevalecen los incentivos a la construcción...

Q DE TOBIN: CONSTRUCCIÓN VERSUS COMPRA

(BASE AÑO 2015 = 100; EN ARS. Q>100 INDICA MAYOR INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN RESPECTO DE LA COMPRA)

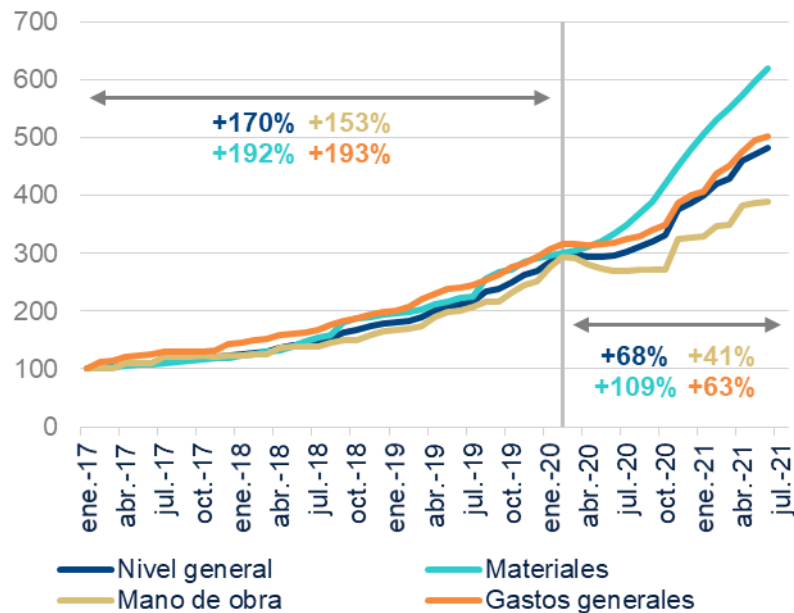


- En el país, desde hace más de 15 años, **es mayor el estímulo para construir una vivienda que para adquirir una ya usada**, tal como lo demuestra el análisis de la Q de Tobin.
- El salto de la relación producido en 2018 es explicado en parte por la aceleración de la depreciación del tipo de cambio y de la tasa de inflación. Ello causó también el derrumbe de los créditos hipotecarios. Este comportamiento continuó en 2019 y **el mercado de viviendas reaccionó poniendo freno al incremento de los precios** (tradicionalmente medidos en USD).
- Por las razones ya explicadas, **la cotización del m² para las propiedades se contrajeron sensiblemente**, aunque todavía no lo suficiente como para equiparar el costo de construcción.

...cuyo costo se disparó desde el inicio de la pandemia destacándose el aumento en los materiales

EVOLUCIÓN ÍNDICE DE COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN GENERAL Y POR CAPÍTULO

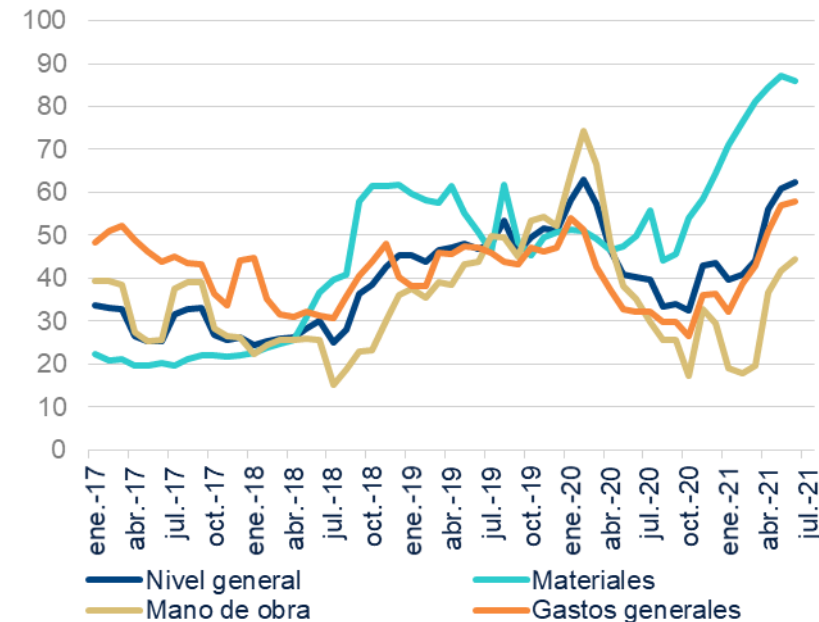
(BASE ENE'17 = 100; SERIE ORIGINAL)



Fuente: BBVA Research en base a INDEC.

EVOLUCIÓN ÍNDICE DE COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN GENERAL Y POR CAPÍTULO

(VAR. % A/A)

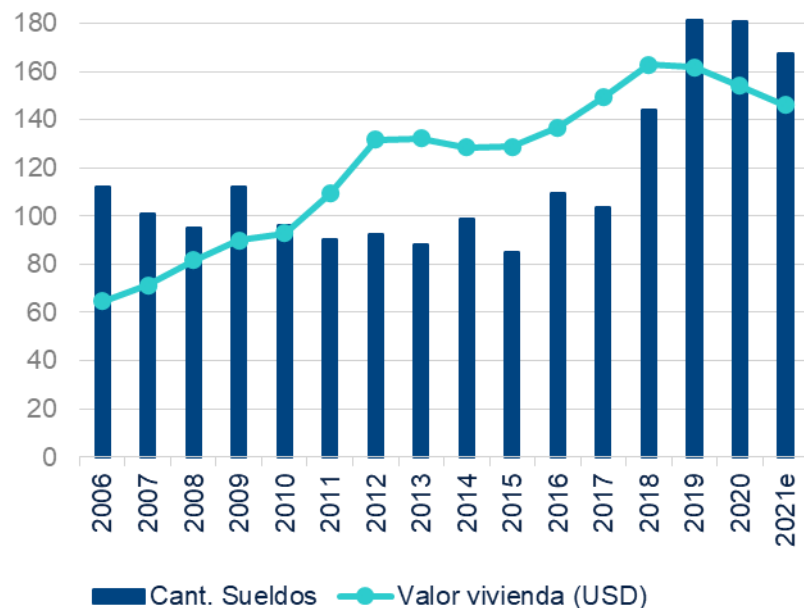


Fuente: BBVA Research en base a INDEC.

La casa propia: ¿utopía o sueño?

ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

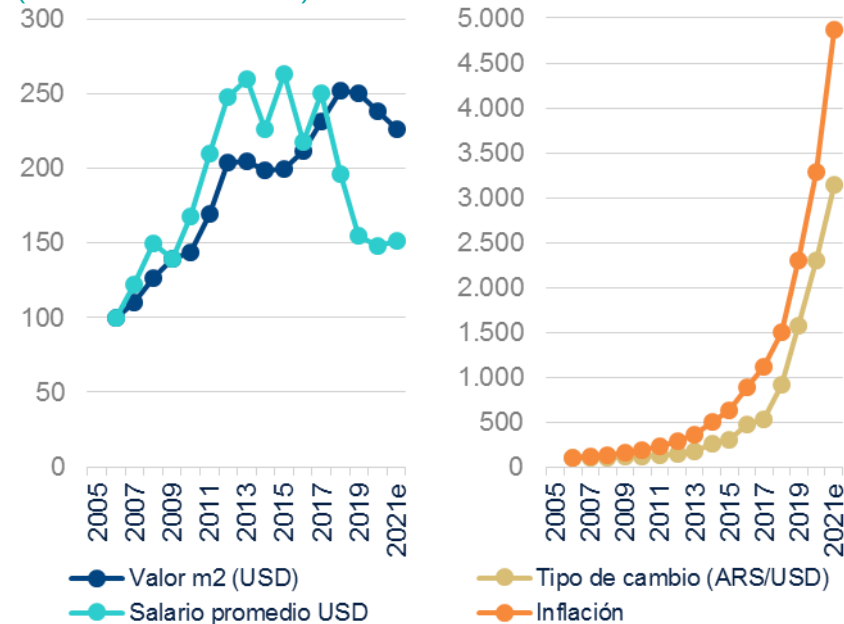
(CANT. DE SUELDOS PROMEDIO VALUADOS EN USD TC OFICIAL;
VALOR DE LA VIVIENDA* EN MILES DE USD)



* Departamento de 3 ambientes (60 m2) sin amenities en los principales barrios de CABA.
Fuente: BBVA Research en base a BCRA, INDEC, Ministerio de Trabajo, Gobierno CABA y Zonaprop.

EVOLUCIÓN VALOR M², SALARIOS, TIPO DE CAMBIO OFICIAL E INFLACIÓN

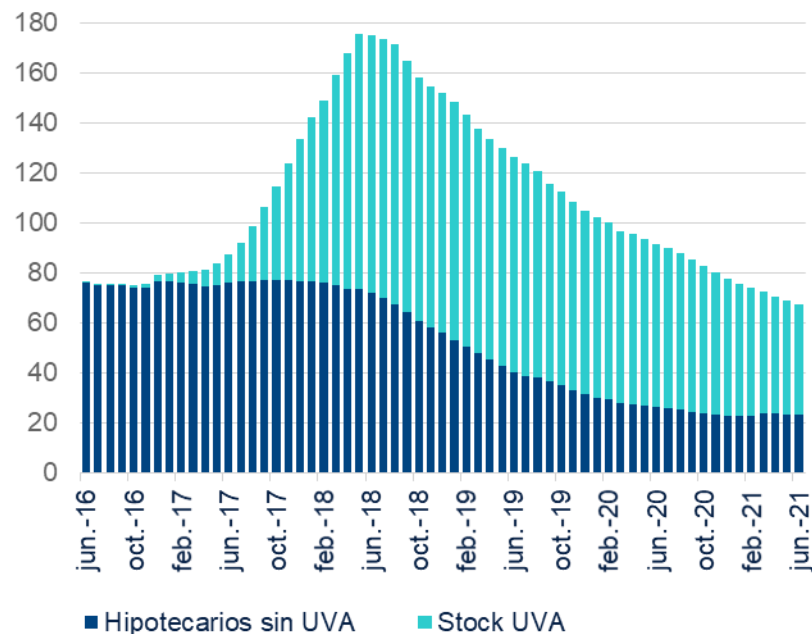
(BASE AÑO 2006 = 100)



Fuente: BBVA Research en base a INDEC, BCRA, Gobierno CABA y Zonaprop.

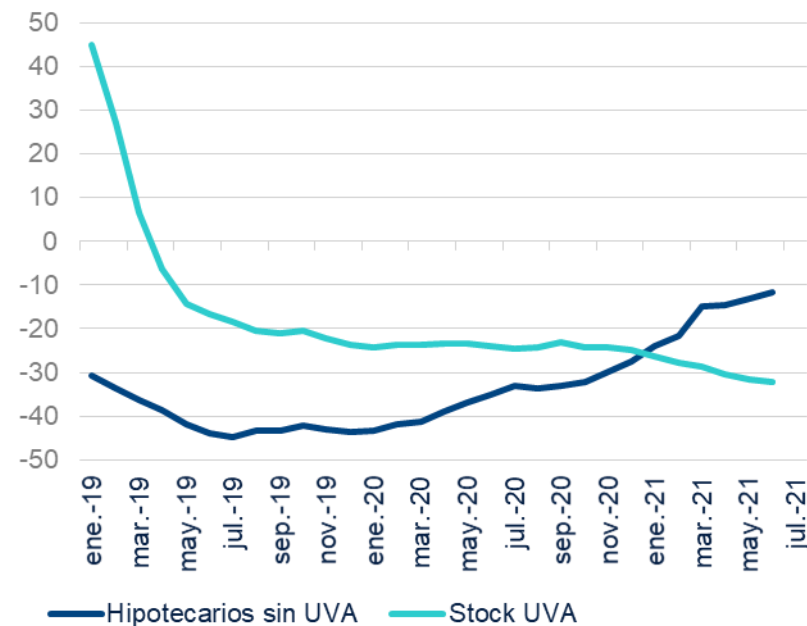
Ante la falta de créditos hipotecarios blandos, cobra preponderancia el préstamo tradicional, quedando al alcance de pocos demandantes...

STOCK TOTAL CRÉDITOS HIPOTECARIOS (ARS+USD)
(EN MILLONES DE ARS)



Fuente: BBVA Research en base a BCRA.

STOCK TOTAL CRÉDITOS HIPOTECARIOS (ARS+USD)
(VAR. % A/A)

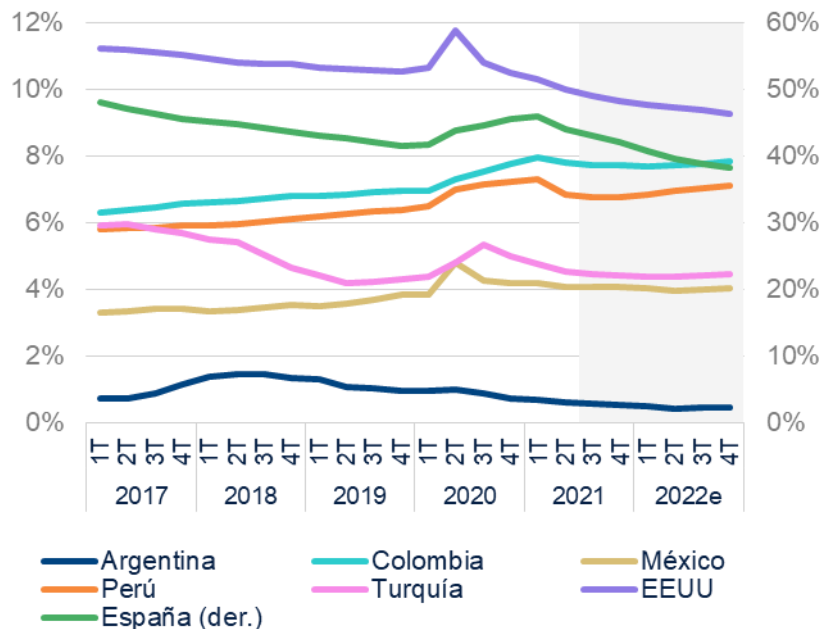


Fuente: BBVA Research en base a BCRA.

...resultando en niveles endeble de penetración y con una *performance* muy deslucida frente a otros países sin perspectivas de pronta mejora

PENETRACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

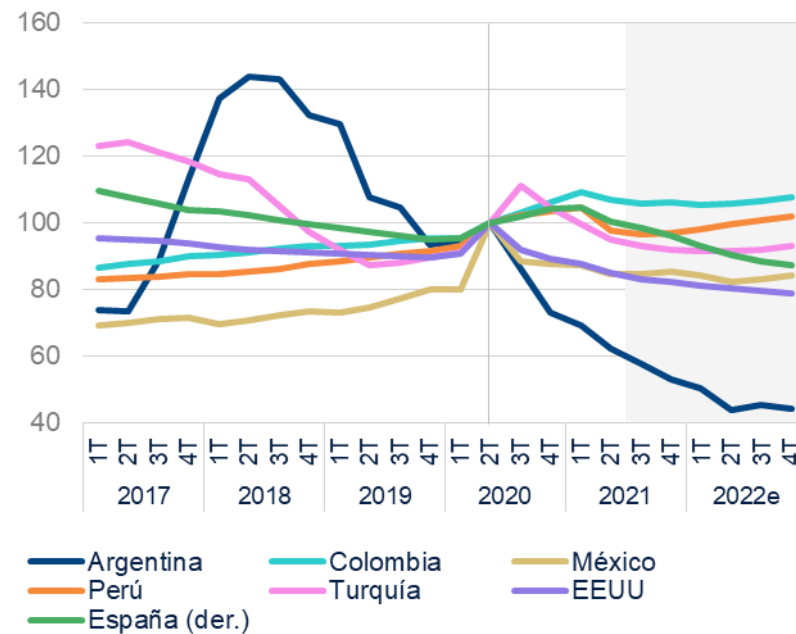
(RATIO PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS / PIB)



Fuente: BBVA Research en base a BCRA.

PENETRACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

(BASE 2T'20 = 100)

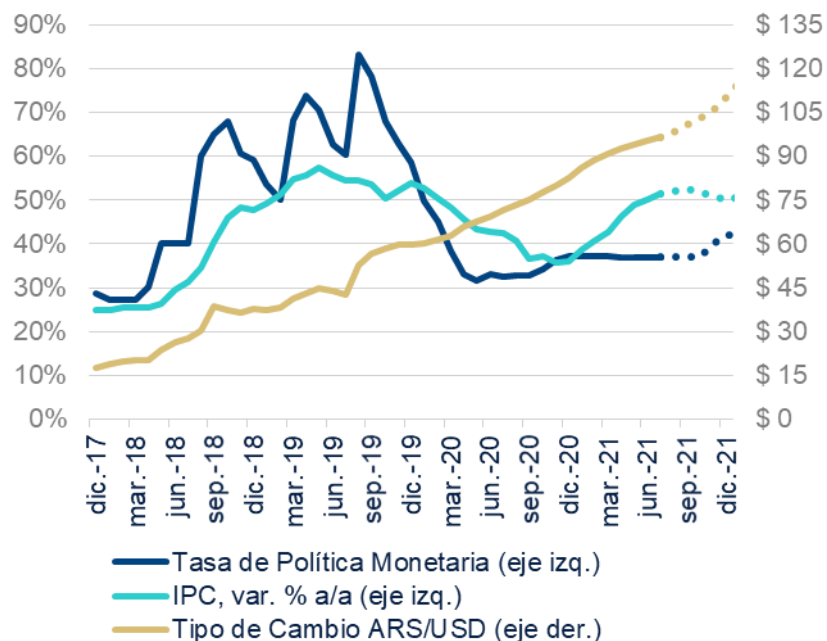


Fuente: BBVA Research en base a BCRA.

La depreciación del peso y la escalada inflacionaria han sido determinantes para la marcha del mercado inmobiliario

INFLACIÓN, DEPRECIACIÓN Y TASA DE INTERÉS

(IPC Y TASA DE INTERÉS EN %; TIPO DE CAMBIO EN ARS/USD)



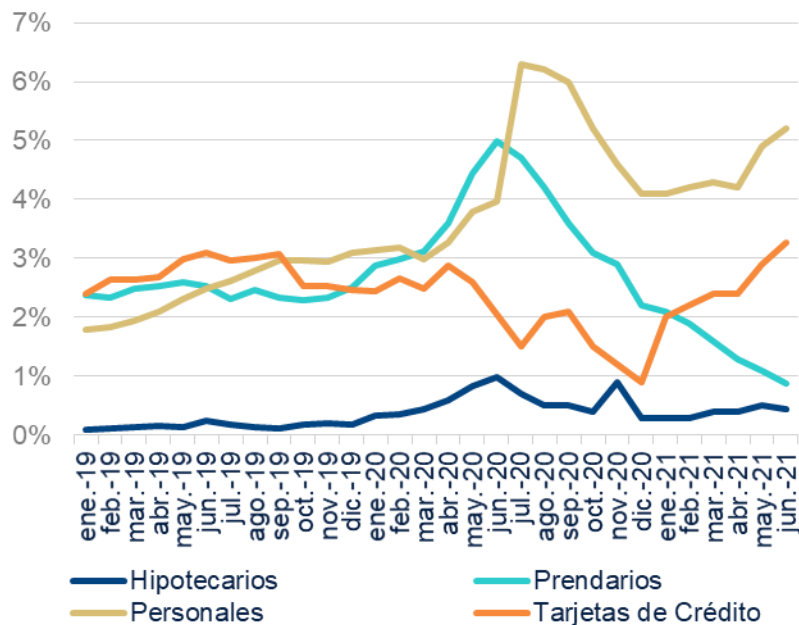
Fuente: BBVA Research en base a BCRA e INDEC.

- La inflación medida a través del IPC registró un incremento promedio de 42% en 2020 mientras que el tipo de cambio ascendió 46% en promedio durante ese año. **Esta tendencia alcista se mantiene** en 2021.
- Una de las principales debilidades de los créditos UVA es la **indexación bajo contextos de alta inflación** cuya cuota pasa a representar una parte superior de los ingresos del deudor y se necesitarán más sueldos para cancelarlo.
- Por otro lado, al estar valuado en dólares, el precio de las propiedades también aumenta cuando se lo transforma a pesos, **complicando aún más la situación de los demandantes** de inmuebles. Sin embargo, al ser la depreciación mayor que la inflación, existe una ganancia de capital en pesos.

Las facilidades decretadas por el Gobierno Nacional contribuyeron a que los índices de morosidad no se dispararan en plena pandemia

IRREGULARIDAD DEL CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO

(CARTERA IRREGULAR SOBRE FINANCIACIÓN TOTAL)

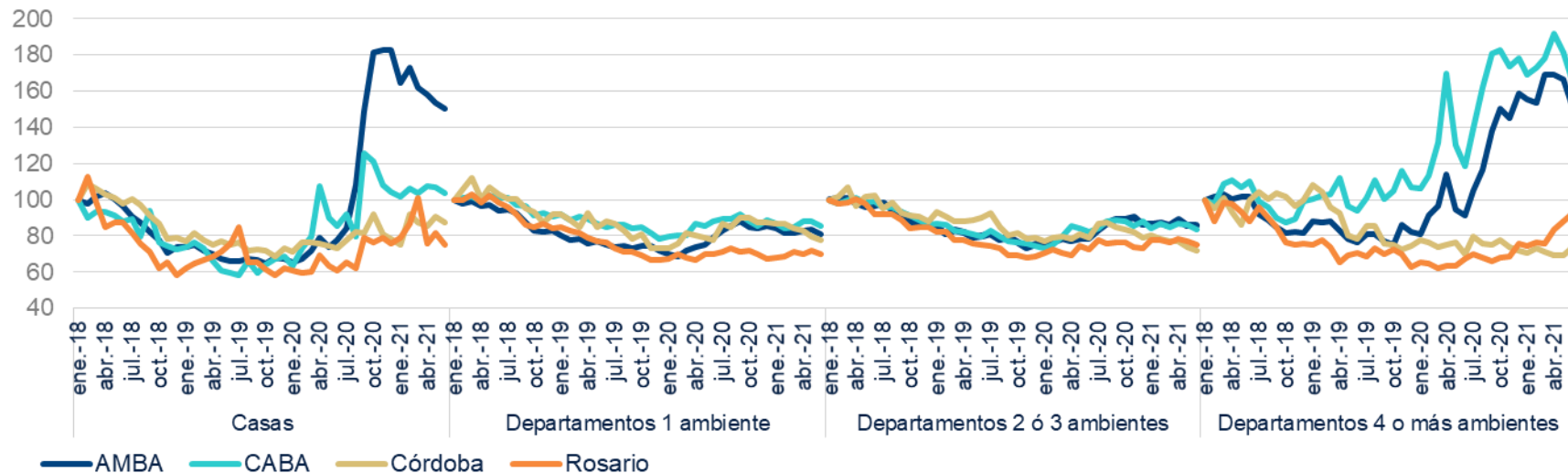


- Una vez comenzado el período de Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio (ASPO), el Poder Ejecutivo dispuso a través del DNU [319/2020](#) el [congelamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios](#) sobre inmuebles destinados a vivienda única al valor de marzo 2020, lo cual se extendió hasta el hasta el 31 de enero de 2021, [alcanzando también a los créditos prendarios](#) que se actualizan por UVA.
- Dichas medidas sirvieron para [contener un potencial incremento significativo en la irregularidad de las carteras](#), como sucedió con los préstamos personales.
- Si bien el nivel sigue siendo bajo, [la morosidad en los créditos hipotecarios es superior](#) a los registros previos a la pandemia.

Los nuevos hábitos de pandemia elevaron el valor real de los alquileres, catapultándolos para casas y grandes departamentos de CABA y AMBA

VALOR DEL ALQUILER POR TIPO DE VIVIENDA Y ZONA

(BASE ENE'18 = 100; EN ARS CONSTANTES DE ENE'18)



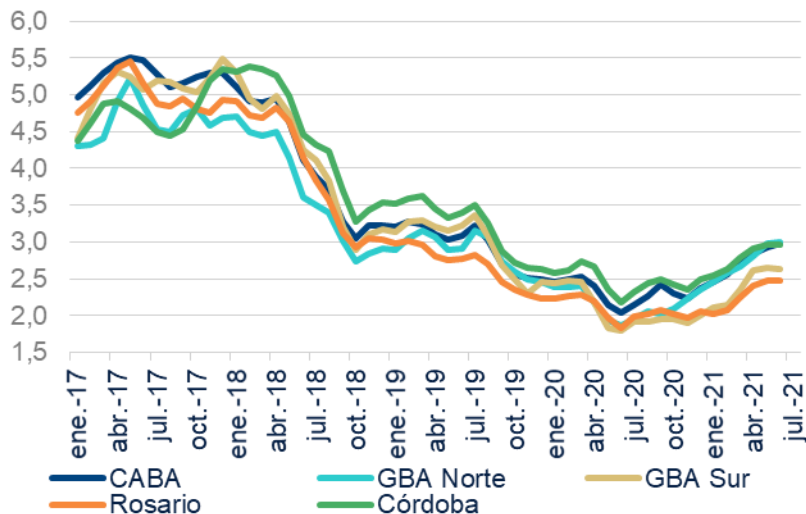
Fuente: BBVA Research en base a Universidad de San Andrés y Mercado Libre.

La llegada del teletrabajo derivó en la revalorización de espacios con mayores dimensiones dentro de las grandes ciudades y despertó la posibilidad de vivir en casas con parques (incluso en barrios cerrados) relegando en importancia la preocupación de instalarse cerca de las típicas zonas de oficinas.

La baja rentabilidad de los alquileres parece haber tocado fondo, aunque existen dudas sobre el efecto de los ajustes de la nueva ley a partir del 2S21

RENTABILIDAD BRUTA MEDIA DE ALQUILERES

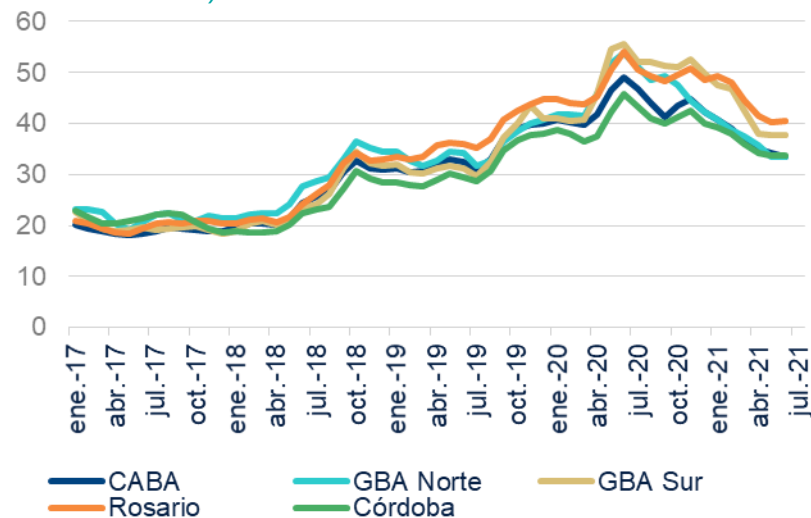
(RELACIÓN ALQUILER / PRECIO VIVIENDA; EN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research en base a Zonaprop.

PERÍODO DE RECUPERO DE PROPIEDADES

(CANT. DE AÑOS NECESARIOS PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN)



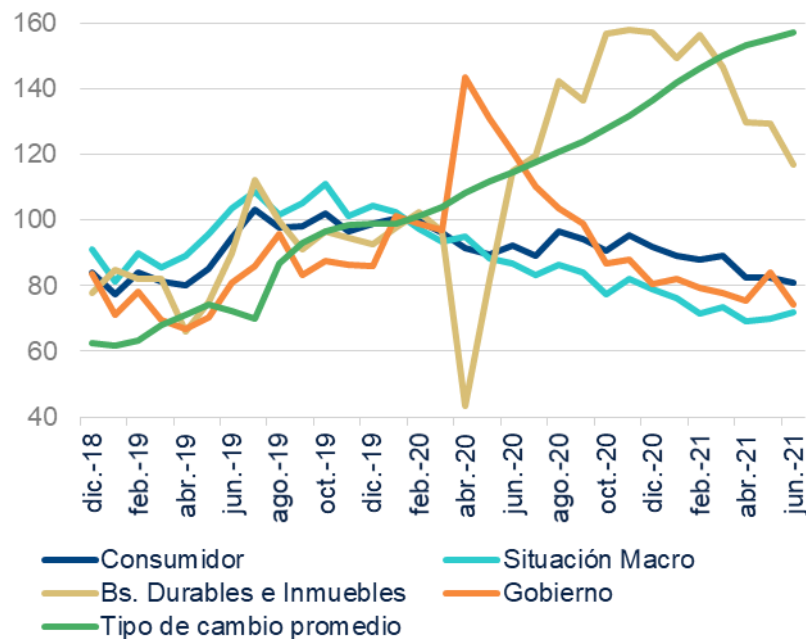
Fuente: BBVA Research en base a Zonaprop.

La nueva ley de alquileres favorece la situación de los locatarios en detrimento del locador. Esto ha llevado a que los propietarios eleven el precio de sus alquileres o a que se desprendan de los inmuebles destinados a inversión, generando mayor presión sobre el mercado.

El pesimismo no deja de avanzar en el plano económico y político, haciéndose sentir con firmeza en el mercado de bienes durables

INDICADORES DE CONFIANZA Y TIPO DE CAMBIO

(BASE PROMEDIO ENE-FEB'20 = 100)



Fuente: BBVA Research en base a BCRA y UTDT.

- El **Índice de Confianza del Consumidor (ICC)** refleja la percepción de los individuos sobre el estado de la economía (Situación Macro), de su situación personal y de las expectativas a mediano plazo (Bienes durables e inmuebles). El **Índice de Confianza en el Gobierno (ICG)** evalúa la labor del Poder Ejecutivo.
- Pasado el primer momento de la pandemia, tanto el ICC como el ICG han ido empeorando. Por el contrario, **la confianza en bienes durables tuvo un crecimiento exponencial hasta finalizar 2020** apoyado en la presión inflacionaria, la incertidumbre económica, y las restricciones cambiarias.
- En lo que va de 2021, **el pesimismo alcanzó a los bienes durables. Lo que permanece en ascenso es la depreciación** del peso argentino.

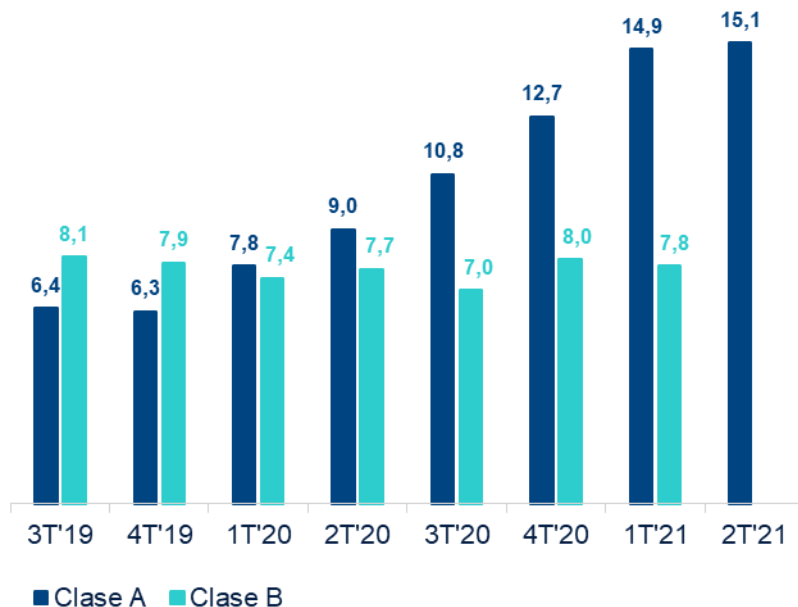
03

Mercado de oficinas

El mercado de oficinas, entre la transformación y la normalización

ÍNDICE DE VACANCIA DE OFICINAS TIPO “A” Y “B”

(% DE OFICINAS DESOCUPADAS RESPECTO DEL TOTAL)



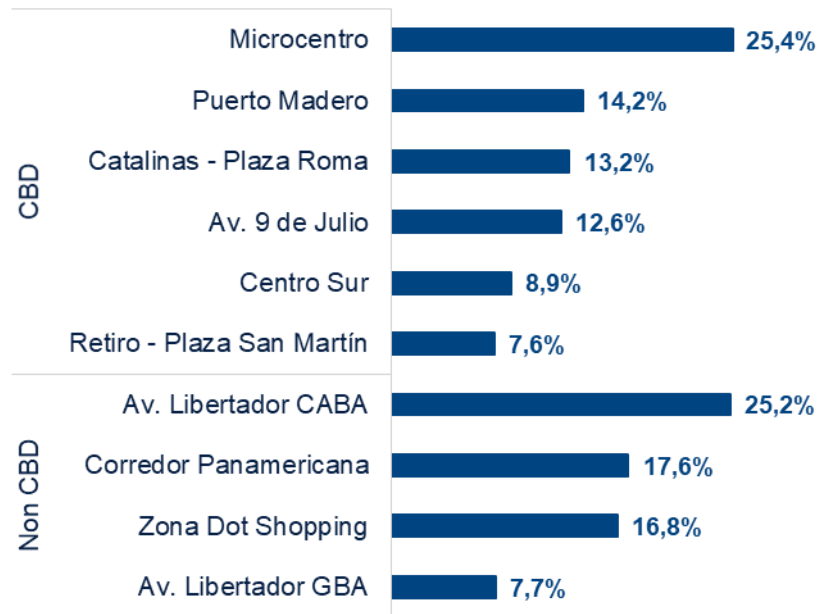
Fuente: BBVA Research en base a Cushman & Wakefield.

- La pandemia precipitó tendencias que se iban asomando de forma tímida (trabajo remoto, servicios de transmisión, e-commerce.) Así, **2020 podría significar un año bisagra en el mercado de oficinas** ya que, afectado por las restricciones a la movilidad en función de la situación sanitaria, las compañías se vieron forzadas a adaptar rápidamente sus negocios de la mano de soluciones tecnológicas.
- En los últimos trimestres los espacios liberados se incrementaron en el mercado Premium (A+ y A), y algo más lento en las oficinas tipo B. Se espera que con el fin del invierno y el avance en el plan de vacunación **mejoren las condiciones para un regreso paulatino** a los lugares de trabajo, los cuales deberán ser planteados como **espacios flexibles** y facilitadores de soluciones entre empleados y empleadores.

La pandemia agilizó la descentralización de los lugares de trabajo

ÍNDICE DE VACANCIA DE OFICINAS POR ZONA

(% DE OFICINAS DESOCUPADAS RESPECTO DEL TOTAL)



CBD: Central Business District

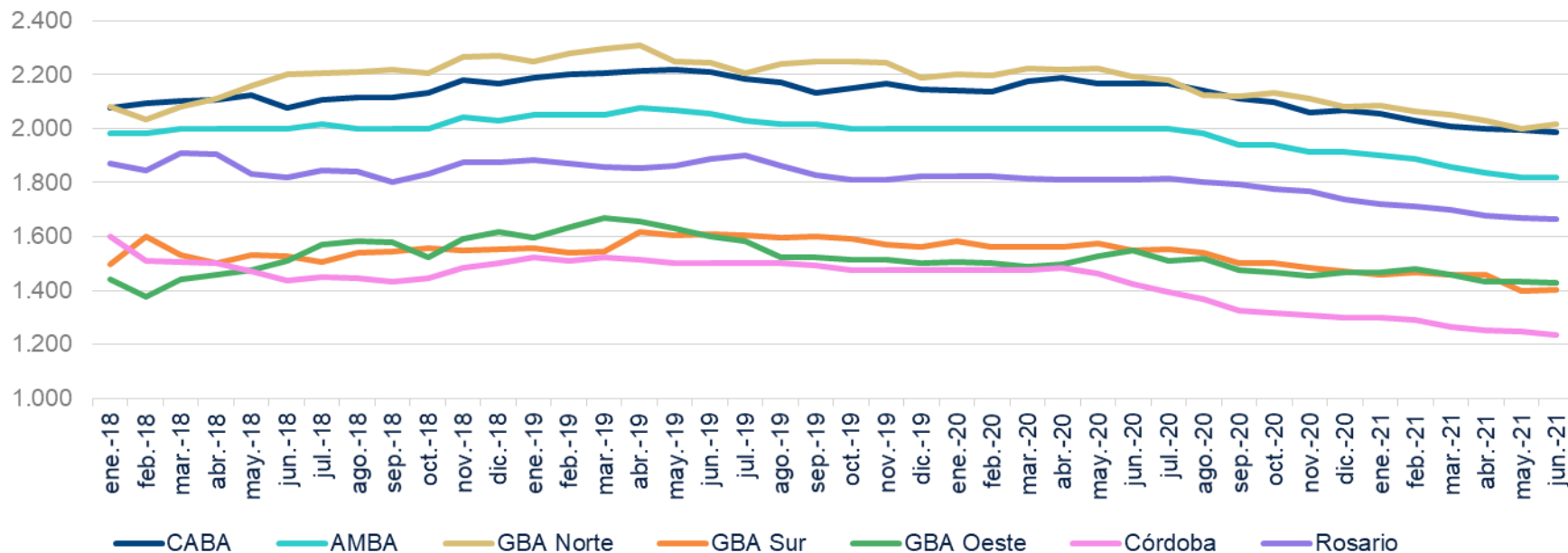
Fuente: BBVA Research en base a Cushman & Wakefield.

- En la **zona CBD** predominan las oficinas dedicadas a actividades del sector terciario (destacándose la intermediación financiera y servicios empresariales). En la **zona Non CBD**, el rubro con más cantidad de m² es el de farmacias y laboratorios (sector secundario).
- La mayor vacancia se sufre en el **Microcentro porteño y alrededores**, y ya se comienza a hablar de una potencial reconversión en barrio residencial. Por el contrario, el corredor de Av. Del Libertador (desde GBA hasta Retiro) concentra los menores registros, atravesando zonas residenciales, de grandes parques y cercanas al Río de la Plata
- Los actores que ya han ido reubicándose son las PyME. **Aún no hay certeza** de la jugada que podrían hacer las grandes corporaciones.

La baja de los precios de venta también se hizo presente en el mercado de oficinas y en diferentes regiones del país

PRECIO DE VENTA POR METRO CUADRADO POR ZONA

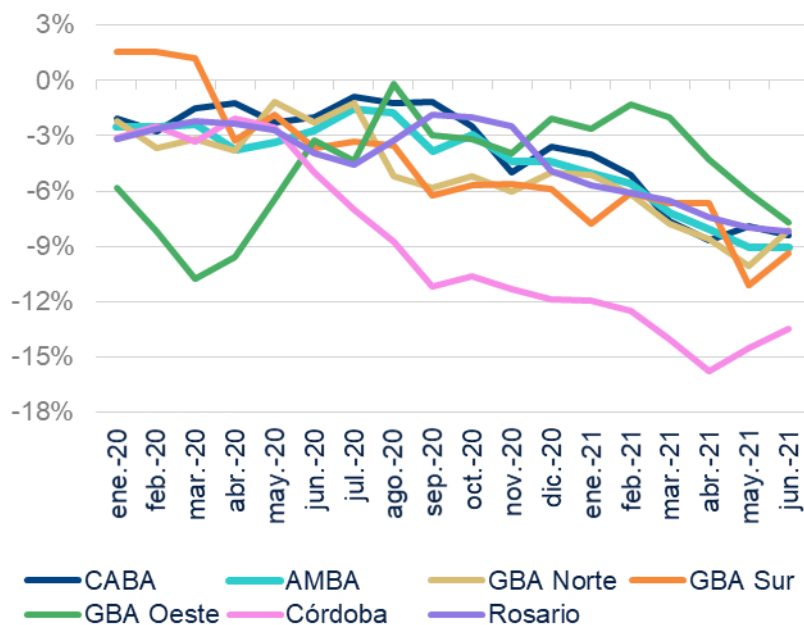
(USD/M²)



La zona norte del Área Metropolitana de Buenos Aires es la más cotizada y la menos flexible a la baja

PRECIO DE VENTA POR METRO CUADRADO POR ZONA

(VAR. % A/A; PRECIO EN USD/M²)

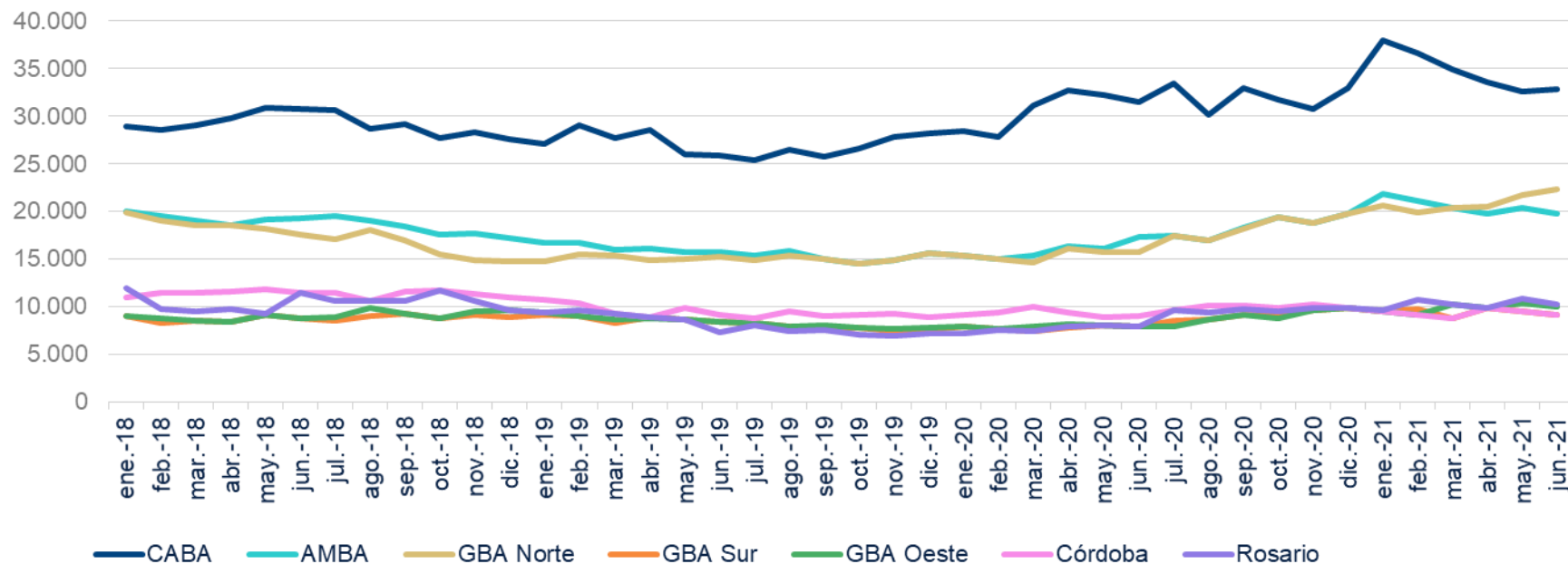


- Desde marzo de 2020 el precio en dólares del metro cuadrado de oficinas fue decreciendo en todas las zonas relevadas y acumulan ya entre 12 y 14 reducciones consecutivas.
- La mayor caída entre el inicio de la pandemia y junio 2021 fue registrada en Córdoba (-16,3%), seguida por GBA Sur (-10,2%), luego Rosario (-8,8%), GBA Norte (-8,3%), CABA (-7,2%) y GBA Oeste (-4,8%).
- Dichas retracciones se han ido dando a diferentes velocidades, destacándose la zona de Córdoba con una baja mucho más acelerada.
- Finalizando el primer semestre de 2021, los valores dan signos de estabilización.

Mientras que los alquileres en CABA triplican los valores del Interior, las oficinas en GBA Norte van cotizando en alza...

VALOR DEL ALQUILER DE OFICINAS POR ZONA

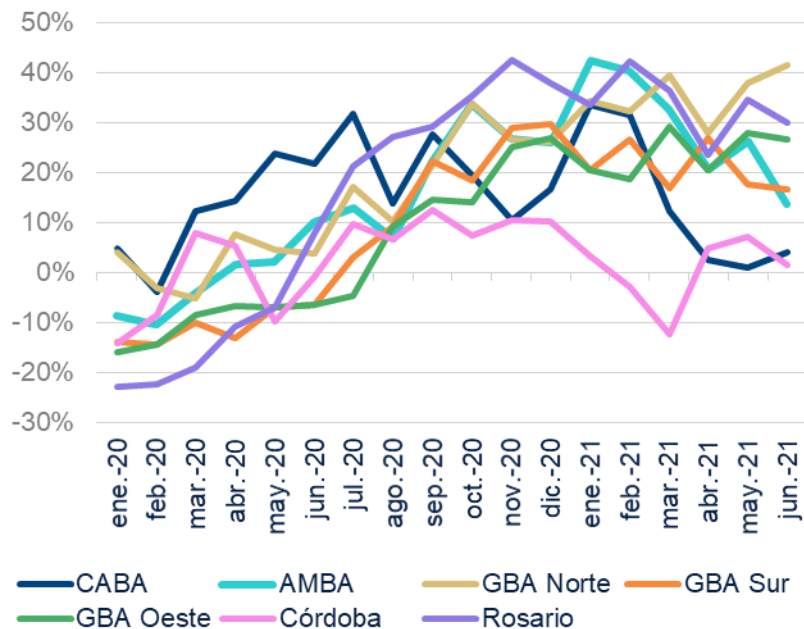
(EN ARS CONSTANTES DE ENE'18)



...reflejando las nuevas tendencias dentro de un AMBA cada vez más heterogénea

PRECIO DE VENTA POR METRO CUADRADO POR ZONA

(VAR. % A/A; PRECIO EN ARS CONSTANTES DE ENE'18)



- Al contrario de lo que sucedió con el precio del m² para la venta de oficinas, en líneas generales, el valor de los alquileres de estos espacios creció durante 2020 y se fue estabilizando luego.
- En 2021 la contracción más significativa se dio en CABA, retornando a los registros pre-pandemia, y donde el precio de los alquileres es mucho mayor que en el resto de las zonas.
- En el primer semestre la variación de esos valores punta a punta fue de -13,5% para CABA, de -5% para GBA Sur y Córdoba, de +3,2% para GBA Oeste y de +5% para Rosario. En el caso de GBA Norte, el incremento fue de 11%, remarcando la creciente descentralización y preferencia por áreas próximas a CABA (pero fuera de ella).

04

Perspectivas

Nuevos desafíos para el sector

- Desde la irrupción del COVID-19 las necesidades de la demanda residencial se modificaron, lo cual está llevando a las empresas desarrolladoras y constructoras a adaptar espacios en sus proyectos de viviendas, como la incorporación de áreas con conexión al exterior, mayor iluminación y ventilación, ampliación de balcones y la inclusión de lugares para tele trabajar (sea dentro de la vivienda o como *amenities* que constituyan un híbrido entre trabajo y ocio).
- De acuerdo a los especialistas, **el principal desafío del sector consiste en optimizar la construcción en tiempos, calidad y síntesis de procesos** para asegurar la flexibilidad de respuesta a los cambios del mercado tanto como la accesibilidad económica de las viviendas. Además, la mayor conciencia de sustentabilidad ambiental, la revalorización de la naturaleza y la cercanía a espacios verdes se están volviendo prioridad, lo mismo que la disposición de espacios comunes al aire libre en edificios y de *parking* para bicicletas y vehículos eléctricos.
- A medida que mejoran las condiciones sanitarias respecto del COVID-19, **las empresas empiezan a evaluar estrategias de retorno a las oficinas pero se hace necesario un plan de acción que contemple la transformación del mercado**. Esto representa el replanteo del sector para ponderar las nuevas necesidades (posible esquema “híbrido” de trabajo con integración del *home office*, normas de bioseguridad y especificaciones técnicas como la calidad del aire, entre otros).



05

Anexo

Nueva Ley de Alquileres

EL 1° DE JULIO DE 2020 ENTRÓ EN VIGENCIA LA LEY N° 27.551, LA CUAL MODIFICA EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN EN MATERIA DE ALQUILERES DE INMUEBLES, ESTABLECIENDO NUEVAS REGLAS PARA LOS CONTRATOS. HE AQUÍ LOS PRINCIPALES PUNTOS:

 Índice de actualización de precios: será anual (en vez de semestral) y estará conformado en un 50% por el IPC y 50% por la variación salarial promedio (RIPTTE), aplicándose a partir del 1/7/21.

 Plazo mínimo de la locación: se extiende de 2 a 3 años.

 Gastos extraordinarios y gastos inherentes a la propiedad: a cargo del propietario.

 Renovación de contrato: 3 meses previos a su finalización. Ante desacuerdo o silencio del locatario, el locador no debe pagar indemnización.

 Garantías: los locadores deberán aceptar título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, garantía de fianza o fiador solidario o garantía personal del locatario.

 Depósito de garantía: su importe no podrá exceder al equivalente del 1° mes de alquiler.

 Desalojo: el locador debe intimar fehacientemente al locatario antes de iniciar la demanda.

 Resolución de conflictos: se dispondrá de ámbitos de mediación y arbitraje, gratuitos o de bajo costo.

 Reparaciones: pueden ser realizadas por los inquilinos y descontadas del alquiler, previa comunicación al propietario. En caso de urgencias, ante desacuerdo o silencio del locador, correrán por cuenta de éste.

 Registro: el locador deberá declarar el contrato ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP).

 Alquiler Social: creación de un programa nacional para facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante contratación formal.

 Enlace a la Ley, [aquí](#).

Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)



13.000 km²

SUPERFICIE

2.500 km²

MANCHA URBANA

Zona urbana común que conforman CABA y 40 municipios de la Provincia de Buenos Aires: Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Berisso, Brandsen, Campana, Cañuelas, Ensenada, Escobar, Esteban Echeverría, Exaltación de la Cruz, Ezeiza, Florencio Varela, General Las Heras, General Rodríguez, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, Lanús, La Plata, Lomas de Zamora, Luján, Marcos Paz, Malvinas Argentinas, Moreno, Merlo, Morón, Pilar, Presidente Perón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, San Vicente, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López y Zárate.

Mercado de oficinas: Clasificación

Oficinas Clase A+

Se trata de espacios comprendidos por plantas de más de 600m² (aproximadamente), con suelo técnico, climatización independizada por plantas, antigüedad inferior a 15 años, situada en un polo de oficinas, y que cuentan con algún certificado o sello energético, acabados de calidad y sofisticaciones de diseño.

Oficinas Clase A

Abarca a aquellas plantas de más de 400m² (aproximadamente), altura libre de al menos 2,5m, antigüedad inferior a 25 años, ubicación en polo de oficinas, y que cuenten con buenos acabados e instalaciones, aunque sin llegar los estilos sofisticados de las oficinas de clase A+.

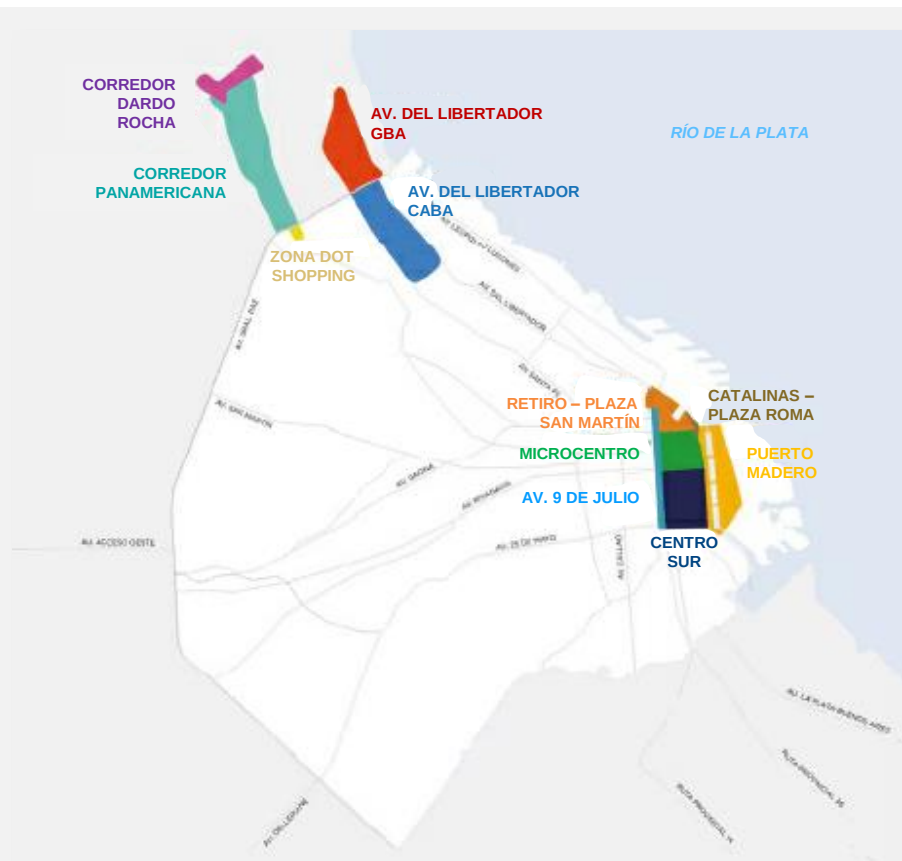
Oficinas Clase B

Engloba a edificios con buena ubicación, *management* y un nivel constructivo muy satisfactorio cuya estructura funcional se encuentra obsoleta o deteriorada. Se trata de edificios de generaciones pasadas que han tenido un alto grado de mantenimiento.

Oficinas Clase C

Generalmente abarca a edificios más antiguos que los A+, A y B que no han sido modernizados. Dada la diversidad que existe en este grupo de espacios, las diferencias entre ellos puede variar sensiblemente de acuerdo al mercado.

Mercado de oficinas: Zonas CDB y Non-CDB



CDB

Av. 9 de Julio	Microcentro
Catalinas – Plaza Roma	Puerto Madero
Centro Sur	Retiro – Plaza San Martín

Non-CDB

Av. Del Libertador CABA	Corredor Panamericana
Av. Del Libertador GBA	Zona Dot Shopping
Corredor Dardo Rocha	

Glosario

AMBA	Área Metropolitana de Buenos Aires
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CBD	<i>Central Business District</i> (zona empresarial central)
EMAE	Estimador Mensual de la Actividad Económica
Gasto en Construcción	Consumos en ARS realizados con tarjetas de crédito o de débito de BBVA
GBA	Gran Buenos Aires
INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
ISAC	Índice Sintético de la Actividad de la Construcción
Non-CBD	<i>Non Central Business District</i> (jurisdicción fuera de la zona empresarial central)
PBA	Provincia de Buenos Aires
TC	Tipo de Cambio (ARS/USD)
UVA	Unidad de Valor Adquisitivo

Aviso legal

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.

Este informe ha sido elaborado por:

Mario Iparraguirre

Economista

mario.iparraguirre@bbva.com

INTERESADOS DIRIGIRSE A: BBVA Research - Unidad Argentina: Torre BBVA - Av. Córdoba 111, 25° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1054AAA) .

Tel.: +54 11 4346 4000 - www.bbvaresearch.com / bbvaresearch@bbva.com

Situación Inmobiliaria y Construcción

Argentina

Agosto 2021