

Centro de Estadísticas Inmobiliarias

Monitor de Actividad Inmobiliaria

Colegio Profesional de Inmobiliarios
Marzo de 2023

Informe elaborado por Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias

Síntesis

- 1.- Durante marzo de 2023, del total de **inquilinos de inmuebles habitacionales** administrados por profesionales inmobiliarios de la provincia de Córdoba, el **92.8% abonó el monto total del alquiler**, mientras que el 2.0% realizó pago parcial y el 5.2% no pagó. Este último porcentaje es 2.4 puntos porcentuales mayor que el registrado un año atrás, en marzo de 2022.
- 2.- Entre los **inquilinos de inmuebles comerciales**, el **96.5% realizó pago del monto total del alquiler**, mientras que el 0.4% realizó pago parcial y el 3.1% no pagó. Este último porcentaje es 1.2 puntos porcentuales menor al registrado un año atrás, en marzo de 2022.
- 3.- Las **estadísticas de vacancia** de inmuebles administrados por profesionales inmobiliarios de la provincia de Córdoba registraron durante marzo un **aumento de la cantidad de inmuebles habitacionales desalquilados, cantidad que fue equivalente al 5.5% del total de inmuebles habitacionales administrados, el valor más alto desde octubre de 2021.**

Síntesis

4.- La **estadística de vacancia** en el segmento de **inmuebles comerciales** alcanzó en marzo de 2023 un nivel de 4.3%. Se trata de un nivel 1.3 puntos porcentuales por encima del registrado un año atrás, en marzo de 2022.

5.- La composición de las **operaciones de compra-venta de inmuebles** en la provincia de Córdoba durante febrero de 2023 fue la siguiente: 50.9% de **departamentos**, 19.3% de **casas**, 19.3% de **tierras**, 7.0% de **housing**, 1.8% de **cocheras** y 1.8% de **inmuebles comerciales e industriales**.

6.- La composición de las **operaciones de alquiler de inmuebles** en la provincia de Córdoba durante febrero de 2023 fue la siguiente: 76.5% de **departamentos**, 11.2% de **casas**, 5.3% de **cocheras**, 3.5% de **housing** y 3.5% de **inmuebles comerciales e industriales**.

Síntesis

7.- Durante marzo de 2023 **se retiraron de alquiler** por decisión del propietario de colocarlas a la venta el **0.3% del total de inmuebles habitacionales** administrados por profesionales inmobiliarios en la provincia de Córdoba. Con esta cifra, el **retiro total desde mayo de 2021 acumula 32.2%**.

8.- En el caso de los **inmuebles comerciales**, el porcentaje de retiro durante marzo de 2023 fue equivalente al **0.2% del total** y acumula, desde mayo de 2021, un **retiro total del 16.0%**.

9.- Durante marzo de 2023, las **operaciones de nuevos alquileres de casas** realizadas por profesionales inmobiliarios de la provincia de Córdoba cerraron con un **valor promedio 116.2% superior al monto promedio del alquiler vencido**.

Síntesis

10.- Durante marzo de 2023, las **operaciones de nuevos alquileres de departamentos** realizadas por profesionales inmobiliarios de la provincia de Córdoba cerraron con un **valor promedio 103.8% superior al monto promedio del alquiler vencido.**

11.- Durante marzo de 2023, las **operaciones de nuevos alquileres de locales comerciales** realizadas por profesionales inmobiliarios de la provincia de Córdoba cerraron con un **valor promedio 102.0% superior al monto promedio del alquiler vencido.**

12.- Durante febrero de 2023, la cantidad de **operaciones de compra-venta de inmuebles** fue un **17.4% inferior a la cantidad registrada un año atrás**, en febrero de 2022.

13.- Durante febrero de 2023, la **cantidad de operaciones de alquiler de inmuebles** fue un **39.9% inferior a la cantidad registrada un año atrás**, en febrero de 2022.

Síntesis

14.- El informe incluye una sección adicional que presenta los avances en un nuevo conjunto de **estadísticas vinculadas a los precios de operaciones de compra-venta de inmuebles**, comenzando por departamentos. Mediante el uso de **parámetros de uso habitual en tasaciones de inmuebles**, incluyendo el **método de depreciación de Ross-Heidecke**, se normalizan los **montos de operaciones de compra-venta de las distintas tipologías de departamentos** reportadas, a los fines de generar una serie homogénea de precios.

15.- La estimación para marzo de 2023 arroja un precio promedio de **USD 1,359.07 por m²**, tomando como **base de referencia de normalización** un departamento de 2 dormitorios, en torre individual, frente, 3er piso, no último piso, con balcón abierto, sin terraza, calidad constructiva buena, sin amenities, antigüedad 10 años, estado de conservación muy bueno, barrio Nueva Córdoba.

16.- Los **detalles metodológicos**, los **parámetros utilizados** y las características del **algoritmo de cálculo** serán explicitados en un **documento técnico** que, además de dar transparencia al proceso de generación de estadísticas sobre precios de inmuebles, servirá para **poner en discusión la metodología entre los profesionales inmobiliarios y demás expertos en el tema.**

Estadísticas de comportamiento de pago de alquileres

Estadísticas de comportamiento de pago de alquileres

Cumplimiento de pago de alquileres - Segmento habitacional Marzo de 2023 - %

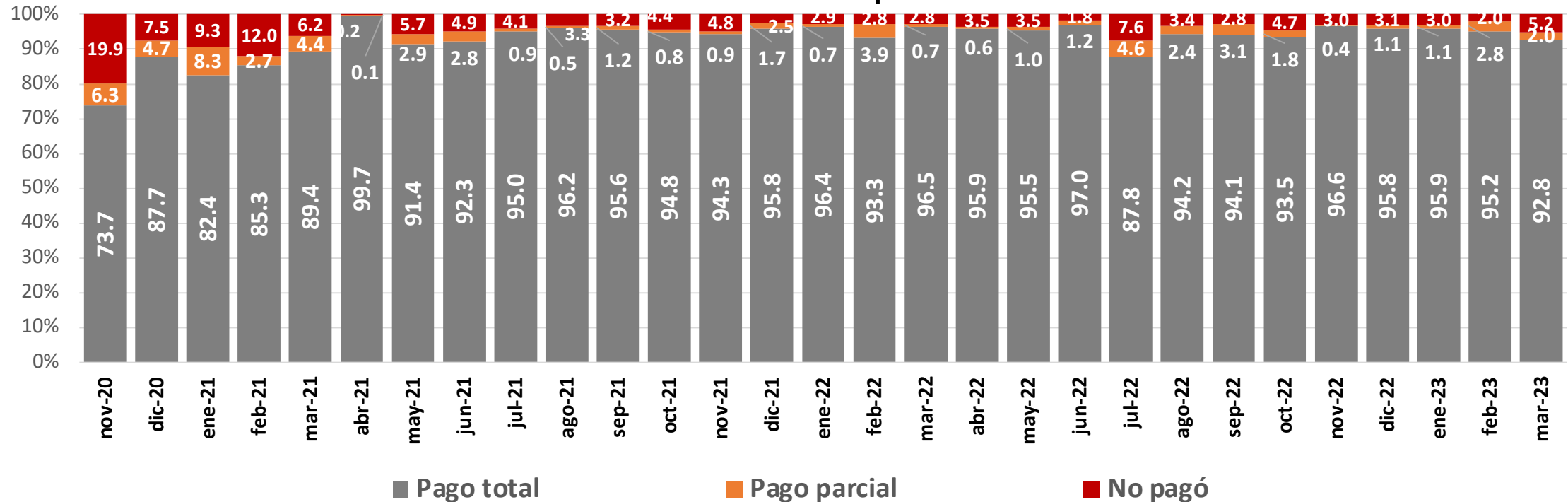
■ No pagó ■ Pago parcial ■ Pago total



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

Estadísticas de comportamiento de pago de alquileres

Cumplimiento de pago de alquileres - Segmento habitacional % sobre total de alquileres



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

Estadísticas de comportamiento de pago de alquileres

Cumplimiento de pago de alquileres - Segmento comercial

Marzo de 2023 - %

■ No pagó ■ Pago parcial ■ Pago total

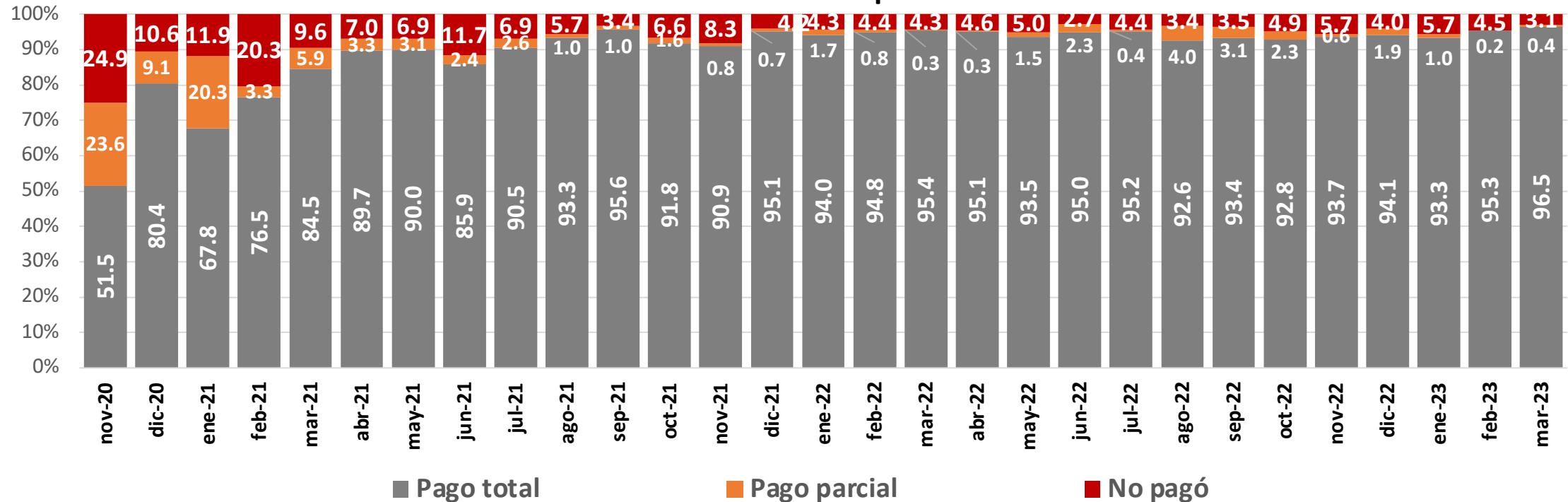


Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias – Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Estadísticas de comportamiento de pago de alquileres

Cumplimiento de pago de alquileres - Segmento comercial

% sobre total de alquileres



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

Estadísticas de vacancia en el mercado de alquileres

Estadísticas de vacancia en el mercado de alquileres

Inmuebles en alquiler - Segmento habitacional

Marzo de 2023 - %

■ Desalquilados ■ Alquilados

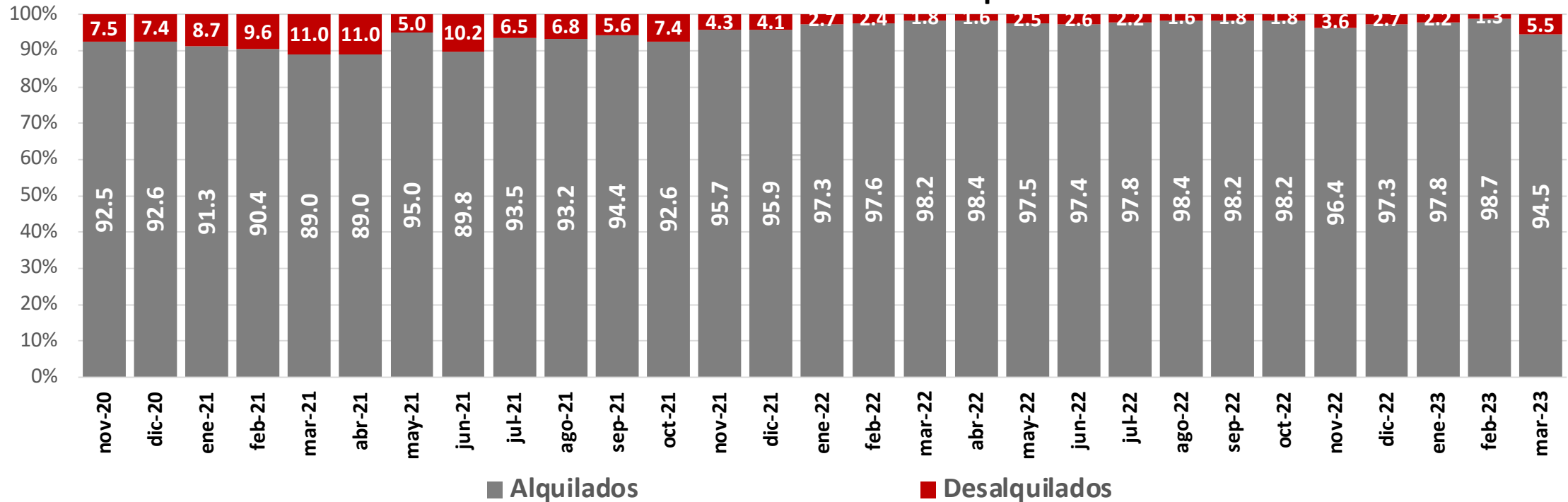
94.5

5.5

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

Estadísticas de vacancia en el mercado de alquileres

Vacancia en segmento habitacional % sobre total de inmuebles en alquiler



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

Estadísticas de vacancia en el mercado de alquileres

Inmuebles en alquiler - Segmento comercial

Marzo de 2023 - %

■ Desalquilados ■ Alquilados

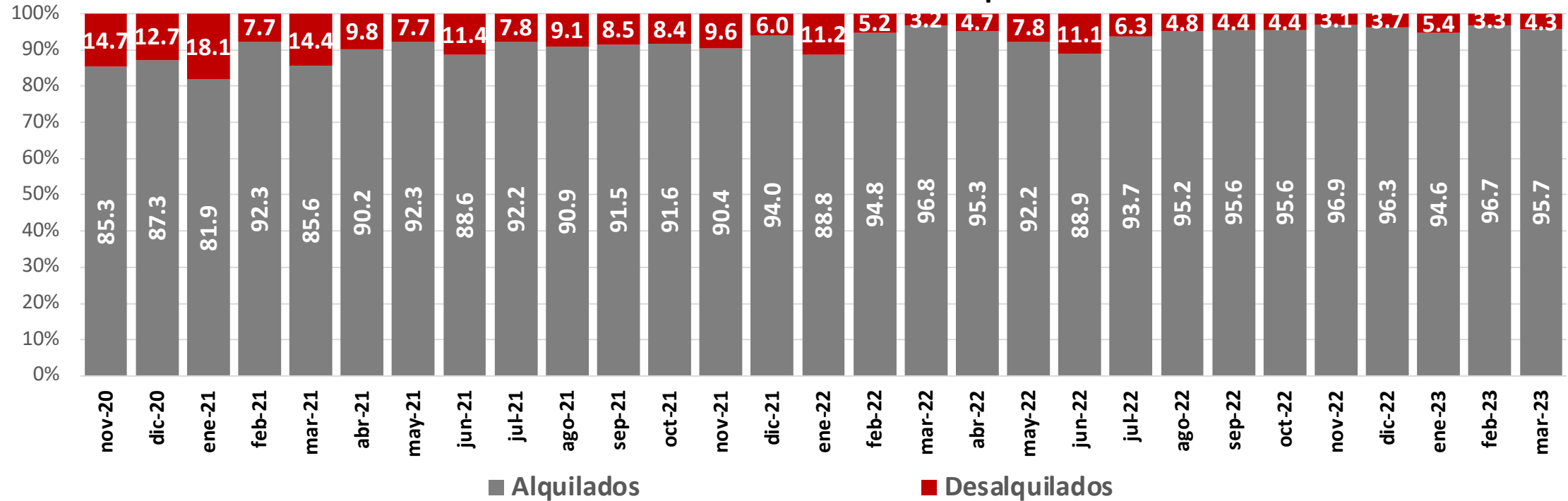
95.7

4.3

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

Estadísticas de vacancia en el mercado de alquileres

Vacancia en segmento comercial % sobre total de inmuebles en alquiler



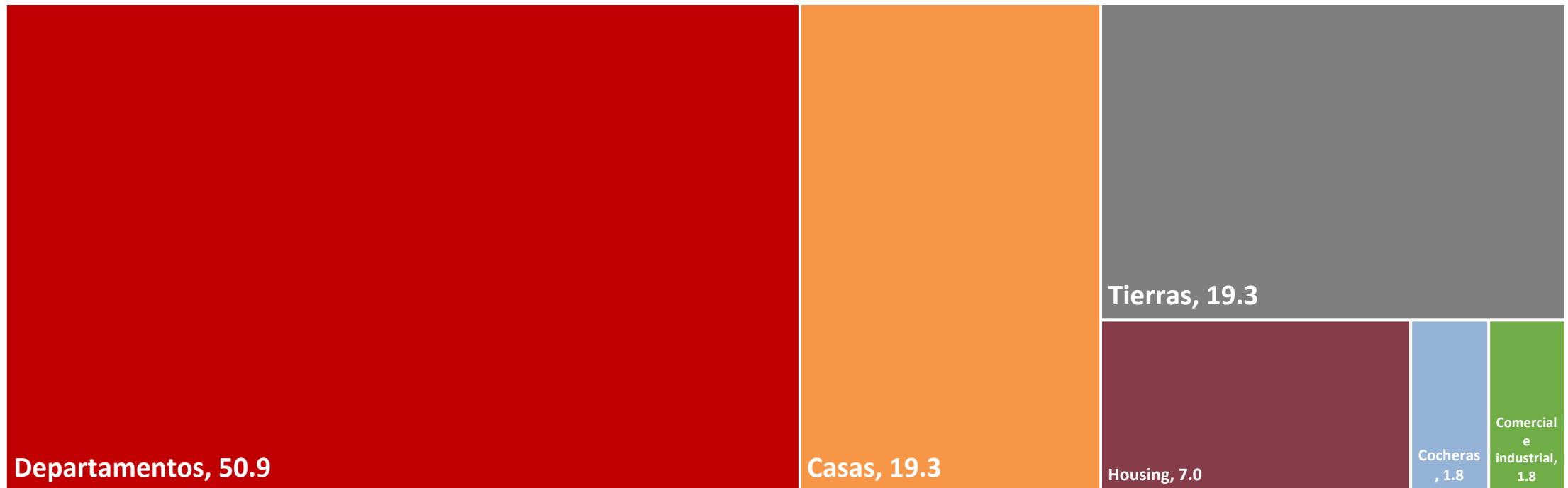
Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Estadísticas de operaciones de compra-venta de inmuebles

Estadísticas de operaciones de compra-venta

Operaciones de compra-venta de inmuebles en la provincia de Córdoba Febrero de 2023 - % por tipología

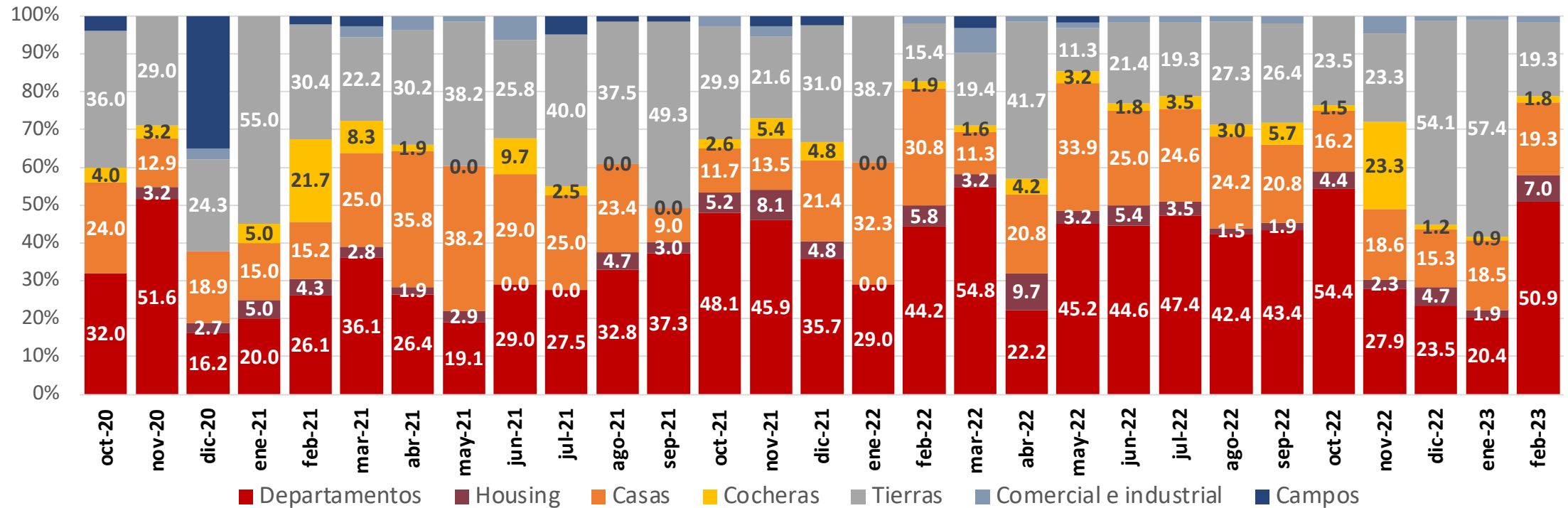
■ Departamentos ■ Housing ■ Casas ■ Cocheras ■ Tierras ■ Comercial e industrial ■ Campos



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

Estadísticas de operaciones de compra-venta

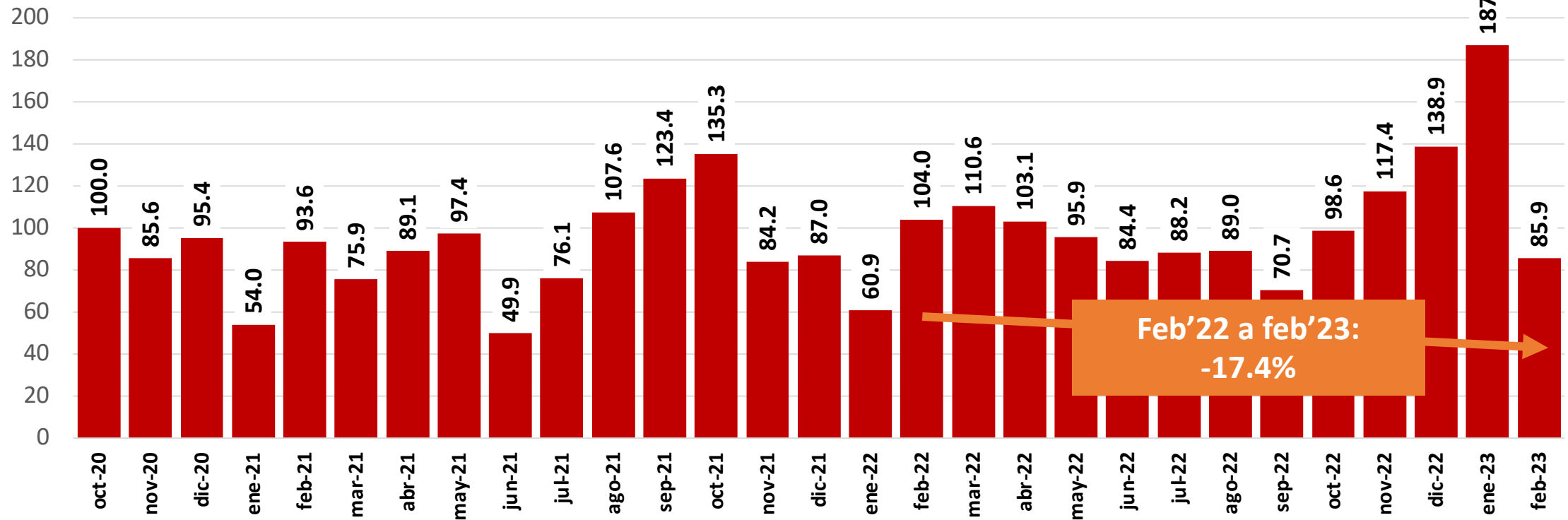
Operaciones de compra-venta de inmuebles en la provincia de Córdoba % por tipología



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

Estadísticas de operaciones de compra-venta

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 operaciones de alquiler de inmuebles

Estadísticas de operaciones de alquiler

Operaciones de alquiler de inmuebles en la provincia de Córdoba Febrero de 2023 - % por tipología

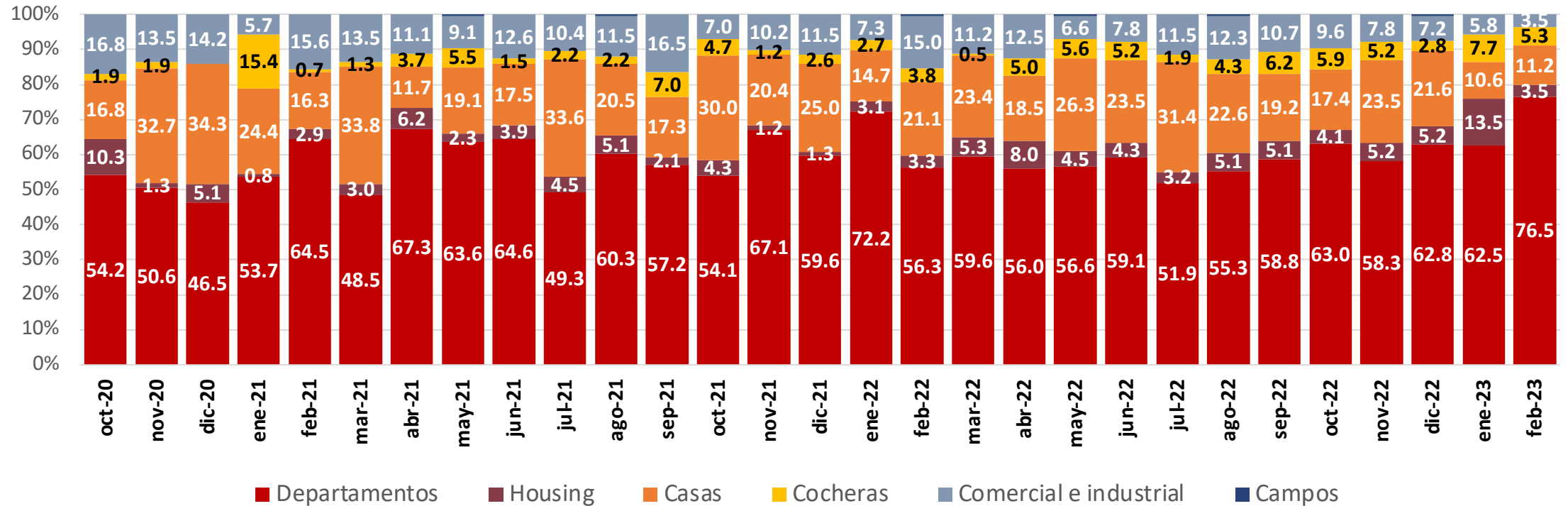
■ Departamentos ■ Housing ■ Casas ■ Cocheras ■ Comercial e industrial ■ Campos



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

Estadísticas de operaciones de alquiler

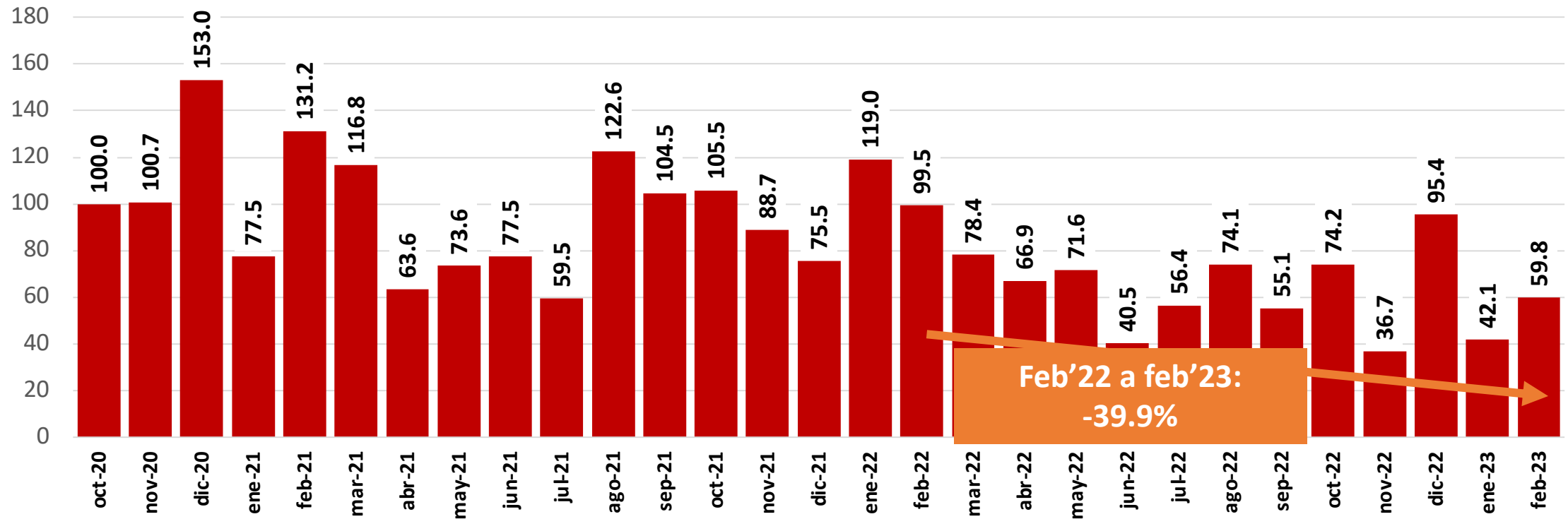
Operaciones de alquiler de inmuebles en la provincia de Córdoba % por tipología



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

Estadísticas de operaciones de alquiler

Operaciones de alquiler de inmuebles en la provincia de Córdoba Índice octubre 2020 = 100

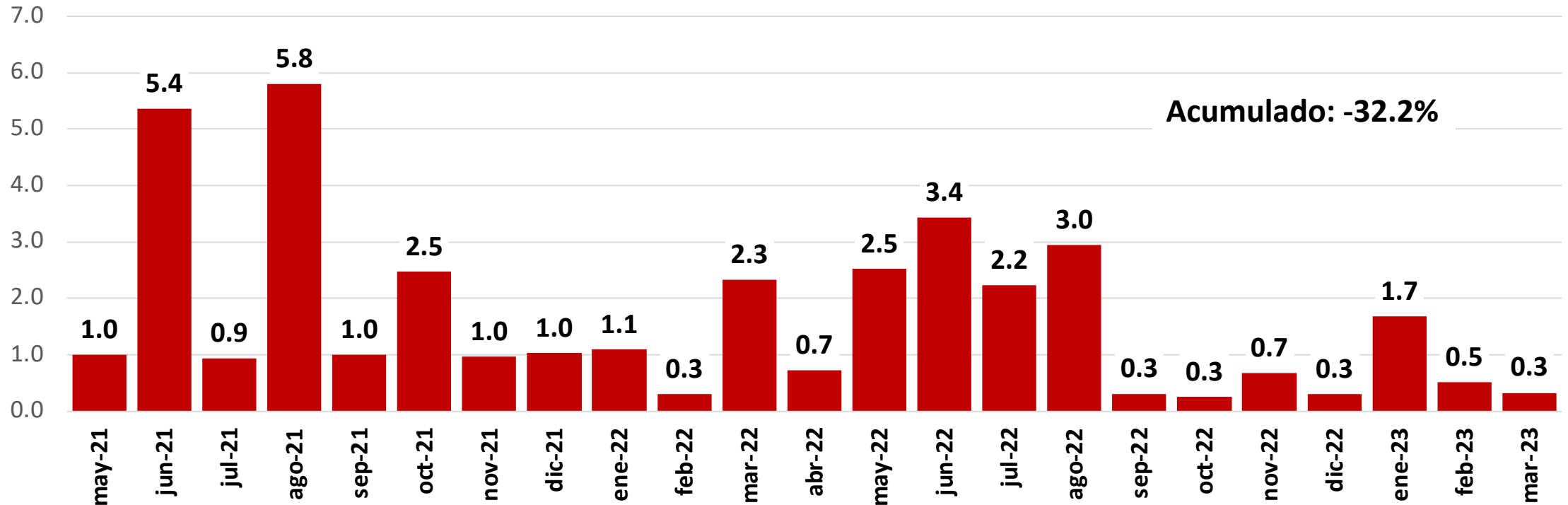


Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Estadísticas de retiro de inmuebles para alquiler

Estadísticas de retiro de inmuebles para alquiler

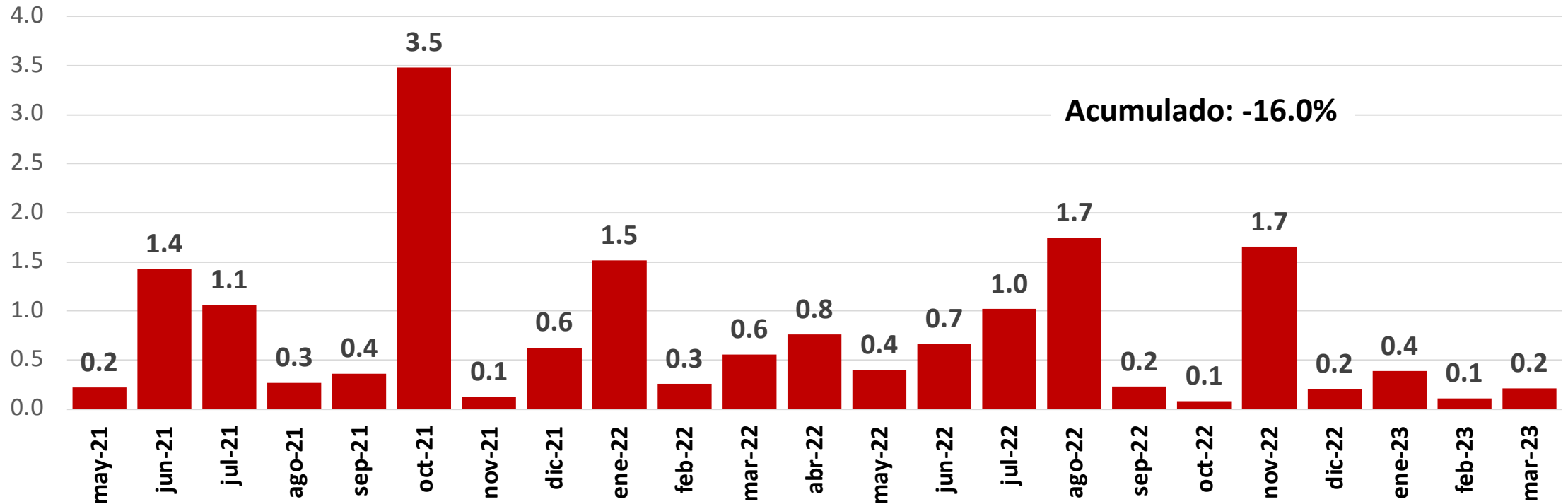
Unidades retiradas de alquiler por decisión de colocación para la venta Segmento Habitacional - % sobre el total de unidades administradas en el segmento



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

Estadísticas de retiro de inmuebles para alquiler

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



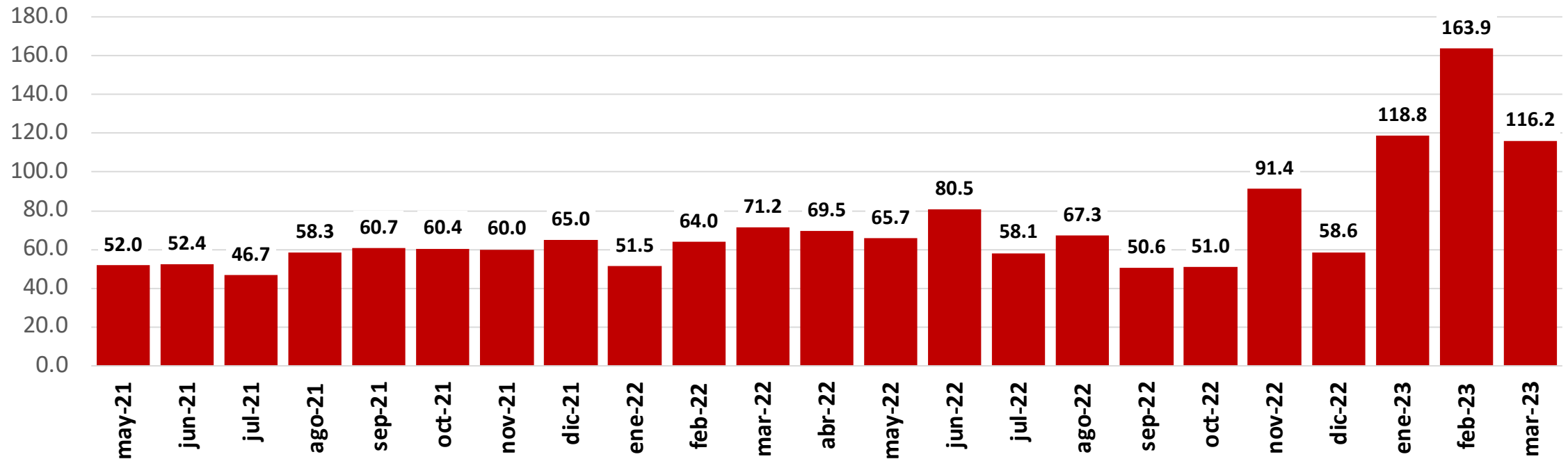
Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Estadísticas de evolución de montos de alquileres

Estadísticas de evolución de montos de alquileres

Aumentos de alquileres

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

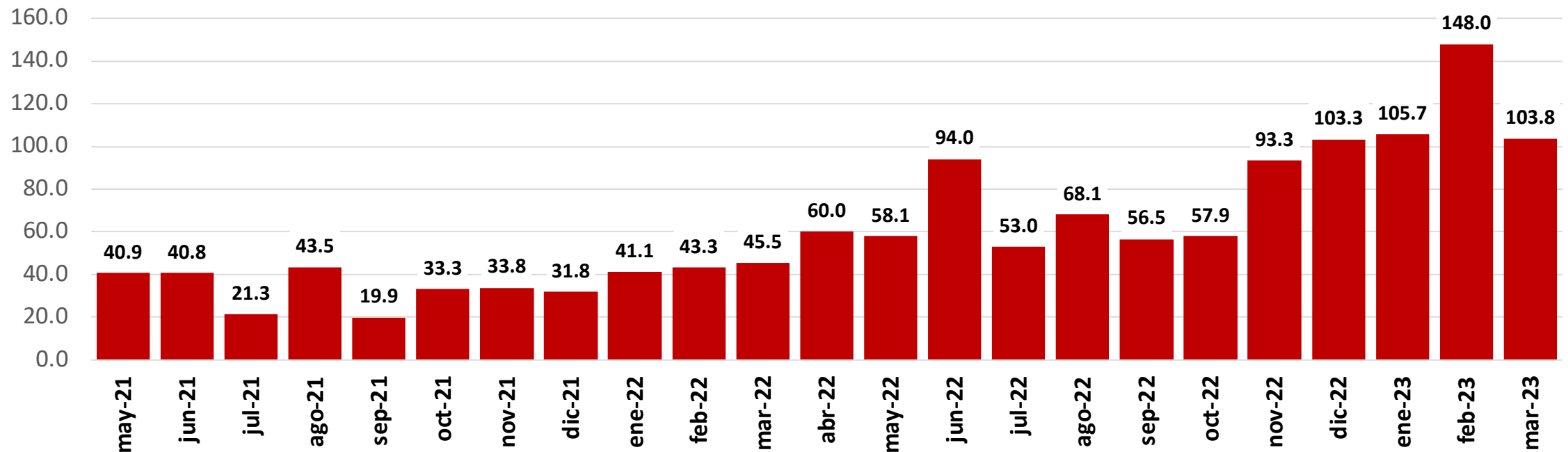


Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Estadísticas de evolución de montos de alquileres

Aumentos de alquileres

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

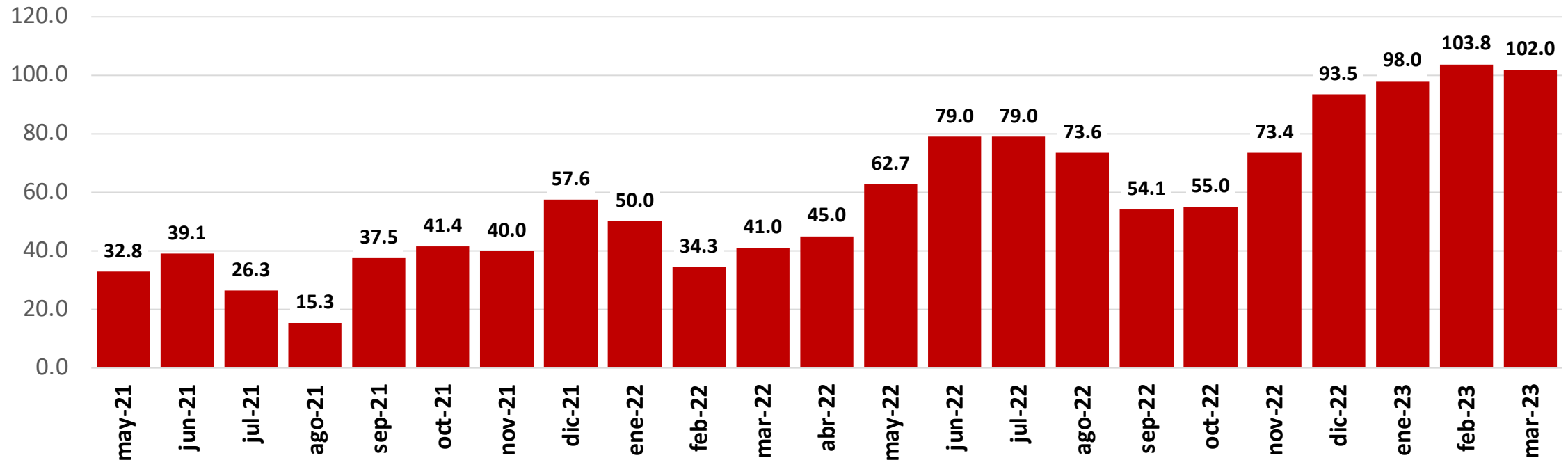


Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Estadísticas de evolución de montos de alquileres

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.

Estadísticas de precios de inmuebles

Metodología para las estadísticas de precios de inmuebles

1.- Desde la medición de junio de 2022, el relevamiento del Monitor incluye información sobre la **última operación de compra-venta de departamento**, incluyendo no sólo la moneda y el monto de la operación sino también un conjunto de variables que permiten luego la normalización del precio dada la heterogeneidad natural entre los departamentos de las distintas operaciones reportadas.

2.- Las **variables relevadas** son: ciudad, barrio, cantidad de dormitorios, superficie total, tipo de desarrollo (complejo cerrado, torre individual o parte de PH), ascensor (si/no), piso, último piso (si/no), ubicación en planta (frente, contrafrente, interno), balcón (si/no, superficie, cerrado/abierto), terraza (si/no, superficie), amenities (si/no), calidad constructiva (muy buena, buena, económica), antigüedad, estado de conservación (muy bueno, bueno, regular, malo, muy malo), moneda y monto de la operación, forma de pago, modo de formalización (boleto/escritura).

3.- La **normalización de los precios** se realiza tomando como **base de referencia** departamento de 2 dormitorios, en torre individual, frente, 3er piso, no último piso, con balcón abierto, sin terraza, calidad constructiva buena, sin amenities, antigüedad 10 años, estado de conservación muy bueno, barrio Nueva Córdoba.

Metodología para las estadísticas de precios de inmuebles

4.- Los **parámetros de normalización** son:

Coeficiente dormitorios: 0.162 (multiplica a cantidad de dormitorios)

Coeficiente Nueva Córdoba: 1.05

Coeficiente complejo cerrado: 1.2

Coeficiente torre individual: 1.0

Coeficiente ph: 0.8

Coeficiente frente: 1

Coeficiente contrafrente: 0.95

Coeficiente interno: 0.9

Coeficientes por piso (edificios con ascensor): 0.94 (PB), 0.96 (1ero), 0.98 (2do), 1.00 (3ro), 1.02 (4to), 1.04 (5to), 1.06 (6to), 1.08 (7mo), 1.1 (8vo), 1.11 (9no), 1.115 (10mo), 1.12 (11vo), 1.125 (12vo), 1.13 (más de 12vo)

Metodología para las estadísticas de precios de inmuebles

Coeficiente último piso: 0.94

Coeficientes por piso (edificios sin ascensor): 1 (PB), 0.975 (1ro), 0.95 (2do), 0.875 (3ro)

Coeficiente balcón: 1.05

Coeficiente balcón cerrado: 1.05 (adicional a coeficiente balcón)

Coeficiente terraza: 1.15 (hasta 30 m²), 1.25 (más de 30 m² y hasta 60 m²), 1.30 (más de 60 m²)

Coeficientes de calidad: 1.26 (muy buena), 1.095 (buena), 0.95 (económica)

Coeficiente amenities: 1.1

Coeficientes para método de depreciación de Ross-Heidecke: 0.032 (conservación muy buena), 2.52 (conservación buena), 18.1 (conservación regular), 52.6 (conservación mala), 72.2 (conservación muy mala).

Metodología para las estadísticas de precios de inmuebles

5.- El **algoritmo de cálculo** fue desarrollado en **lenguaje de programación Python**. Toma cada operación reportada y convierte el monto de la operación, a través de los coeficientes definidos, en su equivalente para un departamento de la tipología tomada como base de comparación, eliminando los valores extremos ('outliers', en la terminología estadística).

6.- A futuro, cuando el Monitor acumule suficiente cantidad de casos, podrán aplicarse **técnicas econométricas y de ciencia de datos para estimar los coeficientes de normalización**. De esta manera, podrá realizarse la normalización de acuerdo con los **parámetros utilizados habitualmente en las tasaciones de inmuebles** (el método actual) y, alternativamente, de acuerdo con **parámetros estimados a partir de los propios datos relevados**.

7.- La siguiente tabla presenta las **estimaciones para distintas alternativas de antigüedad del modelo base de normalización**.

Estimaciones de precios en USD por m²

Antigüedad	jun-22	jul-22	ago-22	sep-22	oct-22	nov-22	dic-22	Prom 4to trim 2022	ene-23	feb-23	mar-23	Prom 1er trim 2023	% var 1er trim
Nuevo	1,077.64	1,326.21	1,266.83	1,303.25	1,189.52	1,542.30	1,580.55	1,326.61	1,473.12	1,444.95	1,454.00	1,457.36	9.9
10 años	1,072.24	1,217.95	1,177.40	1,205.11	1,092.41	1,489.55	1,532.39	1,255.29	1,352.87	1,326.99	1,397.36	1,359.07	8.3
20 años	973.94	1,082.62	1,065.62	1,082.42	971.03	1,324.04	1,362.12	1,123.11	1,301.00	1,179.55	1,379.41	1,286.65	14.6
30 años	855.99	920.23	931.48	935.20	825.38	1,219.06	1,270.02	993.91	1,106.48	1,002.62	1,197.69	1,102.26	10.9
40 años	718.38	820.41	774.98	763.45	655.45	968.08	1,008.54	815.61	878.67	796.16	985.68	886.84	8.7
50 años	661.08	577.32	596.13	567.16	461.24	681.24	709.72	607.70	618.33	556.50	743.39	639.41	5.2

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

Notas metodológicas

Notas metodológicas

- 1.- El ***Monitor de Actividad Inmobiliaria*** fue diseñado por Economic Trends, con metodología propia que permite garantizar el **resguardo de la información de cada profesional inmobiliario participante** mediante un **esquema de triangulación de correos electrónicos que otorga anonimato a cada reporte de información** y, al mismo tiempo, permite al Colegio identificar qué profesional no cumple con el compromiso de reporte, para ejercer la “presión de pares” necesaria para lograr la continuidad de la participación de cada matriculado.
- 2.- Siguiendo todas las **recomendaciones internacionales de buenas prácticas estadísticas**, la metodología diseñada por Economic Trends garantiza el anonimato de cada ‘microdato’, que además no es compartido por Economic Trends con terceros, ni siquiera con el propio Colegio, para evitar que análisis de datos permitan inferir el respondente asociado a cada microdato.
- 3.- En este esquema la metodología es propia de Economic Trends, las estadísticas e indicadores generados son propiedad del Colegio de Profesionales Inmobiliarios y **los microdatos son propiedad de los profesionales inmobiliarios que reportan información**, quedando bajo resguardo de Economic Trends.