
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba Informe de prensa

Marzo de 2011

Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Resumen Ejecutivo

1.- El **Índice de Ventas de Inmuebles de Córdoba** se ubicó en marzo un **8.8% por encima del nivel de mayo de 2010**, el mes de inicio de la serie. Pero este índice incluye el bloque corporativo (oficinas y locales comerciales), que tiene un comportamiento muy volátil y que ha ido perdiendo participación en los últimos meses.

2.- El **Subíndice Residencial**, que incluye viviendas y lotes, se ubicó en marzo un **13.3% por encima del nivel de mayo de 2010**, impulsado fundamentalmente por el **aumento en la venta de lotes (+71.4%)** y las **ventas de departamentos con esquemas de financiación a largo plazo (+16.2%)**. Las ventas de **departamentos con financiaciones cortas**, por el contrario, estuvieron un **22.8% por debajo del nivel de mayo**.

3.- El **Subíndice Residencial, excluyendo departamentos financiados a largo plazo**, creció un **7.1%** entre mayo de 2010 y marzo de 2011. Esto significa que **6.2 puntos porcentuales** de los **13.3 puntos** en que creció la venta del rubro residencial se deben a los esquemas de financiación disponibles en el mercado desde el año pasado.

Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Resumen Ejecutivo

4.- El único componente dentro del rubro residencial que mostró durante marzo un **nivel muy bajo** es el rubro de **departamentos no financiados**, que estuvo en un nivel un **22.8% por debajo del nivel de mayo del año pasado** y, además, registró el **segundo nivel más bajo de toda la serie**, después del bajo nivel alcanzado en julio del año pasado.

5.- Este diferente desempeño de lotes versus departamentos llevó la participación de los primeros al máximo de la serie: los **lotes tuvieron una participación del 43.4% en las ventas residenciales no financiadas** en marzo de 2011 versus el 39.7% de participación en mayo de 2010. Como contrapartida, la **participación de los departamentos en las ventas residenciales no financiadas** estuvo en marzo en el mínimo de la serie: **46.8% en marzo de 2011** frente a 53.5% en mayo de 2010.

Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Precisiones Metodológicas

La Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba se realiza durante la primera quincena de cada mes, captando las ventas de inmuebles del mes calendario previo. De esta forma todos los meses, **la CEDUC dispone de información sobre las ventas de inmuebles en Córdoba a apenas dos semanas de cerrado cada mes calendario.**

El sistema diseñado para la captura de la información **garantiza la total confidencialidad.** Los datos individuales están disponibles para su procesamiento, pero sin que sea posible identificar la empresa a la que pertenecen. Esto es muy importante, ya que **elimina cualquier incentivo a sobre reportar o sub reportar ventas.**

Los socios de la CEDUC cuentan, además de la información consolidada en los índices que se publican, con **un conjunto más amplio de información desagregada por tipología de inmuebles,** lo cual les permite analizar con mucho detalle la evolución del sector y la comparación de su propio desempeño comercial con el del sector.

Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Precisiones Metodológicas

De la encuesta **participan 43 empresas o grupos desarrollistas**, todos socios de la CEDUC.

La magnitud de los desarrollistas agrupados en CEDUC hace que la encuesta capte **una proporción muy alta de todas las ventas de inmuebles de primera mano realizadas por desarrollistas en la ciudad de Córdoba**, lo que implica que el Índice capta con mucha precisión las ventas reales de todos el sector.

Los distintos índices y subíndices están **diseñados de tal modo que no se produzcan distorsiones** por no respuesta de alguna empresa, o por incorporación de nuevas empresas por aumento de socios de la entidad.

El relevamiento de la información y la elaboración de los índices y demás estadísticas está a cargo de MKT S.A., con metodología propia desarrollada para este proyecto. **La información generada es propiedad de la CEDUC.**

Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Índice Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Fórmula de cálculo

$$I_m = I_{m-1} \frac{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^k C_{ij}^m S_j r_i^m}{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^k C_{ij}^{m-1} S_j r_i^m}$$

I_m Nivel del índice correspondiente al mes m.

C_{ij}^m Cantidad vendida de la tipología j, por la empresa i en el mes m.

S_j Superficie promedio de la tipología j. Valor 1 para las tipologías en que la cantidad está medida en metros.

r_i^m Variable de selección. Valor 1 si la empresa i respondió la encuesta del mes m y la encuesta del mes m-1; 0 en caso contrario.

Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Índice Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba Índice Mayo de 2010 = 100

Indices - Mayo de 2010 = 100	2010.05	2010.06	2010.07	2010.08	2010.09	2010.10	2010.11	2010.12	2011.01	2011.02	2011.03
Residencial - Financiación + de 3 años	100.0	129.0	152.5	143.5	142.9	115.2	149.6	161.1	106.3	98.7	116.2
Residencial - Financiación - de 3 años	100.0	88.5	76.1	95.8	84.3	87.3	103.7	121.9	82.3	88.4	77.2
Cocheras	0.0	100.0	158.3	258.3	155.8	152.1	126.1	248.5	144.7	230.0	122.4
Subíndice Viviendas	100.0	111.6	120.8	127.6	119.1	105.6	130.4	149.2	98.8	100.7	101.5
Subíndice Viviendas (Excluyendo Financiación + de años)	100.0	88.5	80.9	105.8	88.2	90.7	104.0	129.1	85.6	97.0	79.1
Lotes	100.0	158.9	117.5	100.3	110.6	140.7	62.1	174.4	119.3	110.6	171.4
Subíndice Residencial (viviendas + lotes)	100.0	118.5	121.1	125.0	119.3	112.6	121.3	154.7	103.4	103.6	113.3
Subíndice Residencial (viviendas + lotes) (Excluyendo Fin. + de 3 años)	100.0	108.5	92.3	107.8	97.9	108.2	96.1	145.1	98.4	104.4	107.1
Oficinas	100.0	50.2	7.6	63.0	49.1	35.9	16.9	35.7	17.7	14.0	22.2
Locales Comerciales	100.0	67.9	36.1	47.7	27.3	18.1	7.2	313.1	7.2	204.4	0.0
Subíndice Corporativo	100.0	52.6	11.6	57.3	43.1	31.2	14.5	58.5	15.1	48.2	7.4
Índice de Venta de Inmuebles de Córdoba	100.0	105.8	100.5	111.4	104.4	97.0	101.4	135.5	87.0	98.7	108.8
Índice de Venta (Excluyendo Fin. + de 3 años)	100.0	90.7	67.4	90.9	80.2	84.5	71.6	116.7	73.7	91.8	71.2

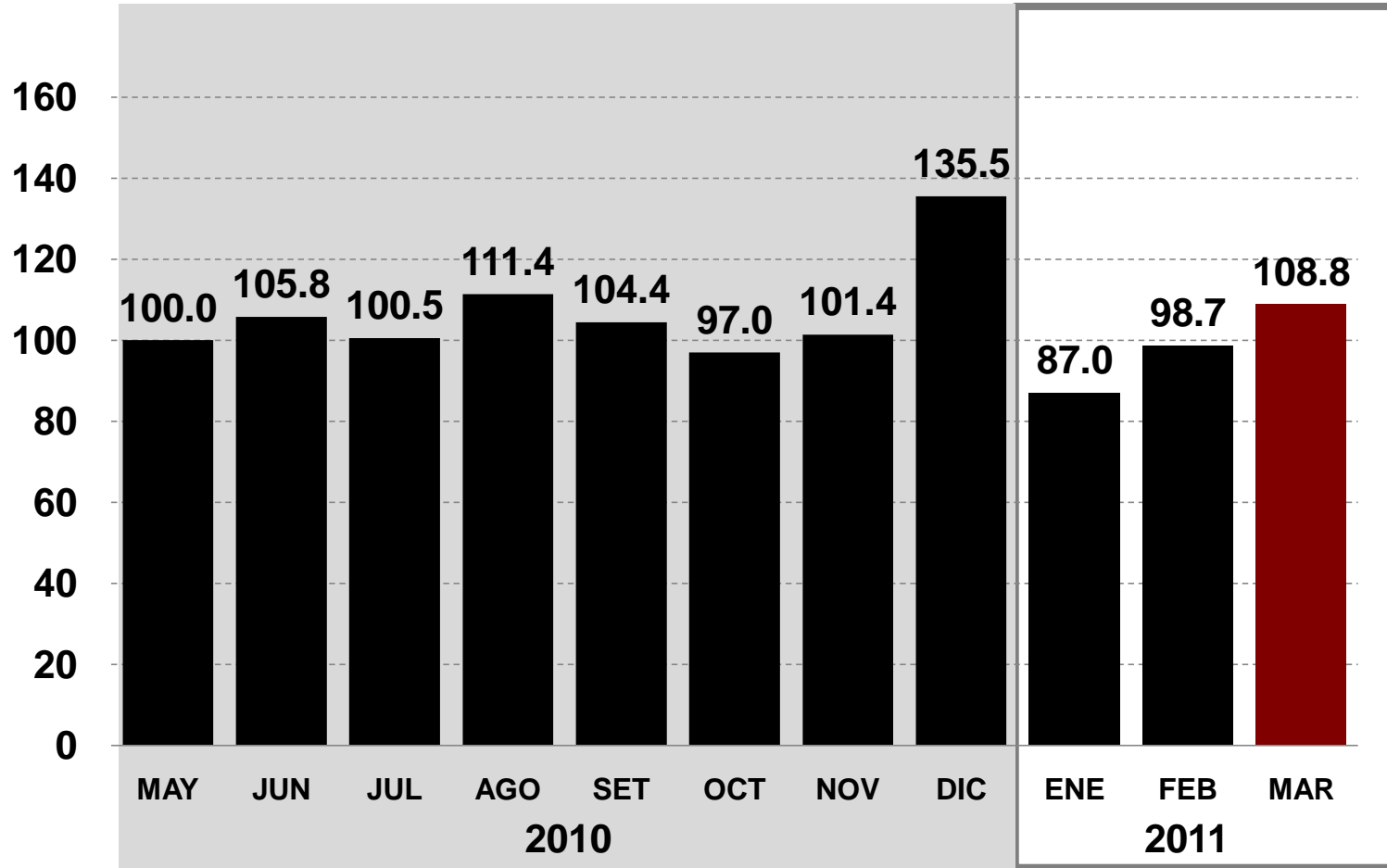
Notas:

- 1.- Ítem cocheras se midió a partir de junio.
- 2.- Para la tipología "Lotes" se convirtieron las cantidades de lotes vendidos al equivalente de metros cuadrados de construcción según la razón 40,000 u\$s / 1,200 u\$s por m² en el caso de lotes en barrios abiertos y 80,000 u\$s / 1,200 u\$s por m² en el caso de lotes en barrios cerrados.
- 3.- Estimaciones en base a promedio de 60 m² (deptos 1 dorm.), 85 m² (deptos 2 dorm.), 115 m² (deptos 3 dorm.), 150 m² (casas), 25 m² (cocheras).

Fuente: MKT.

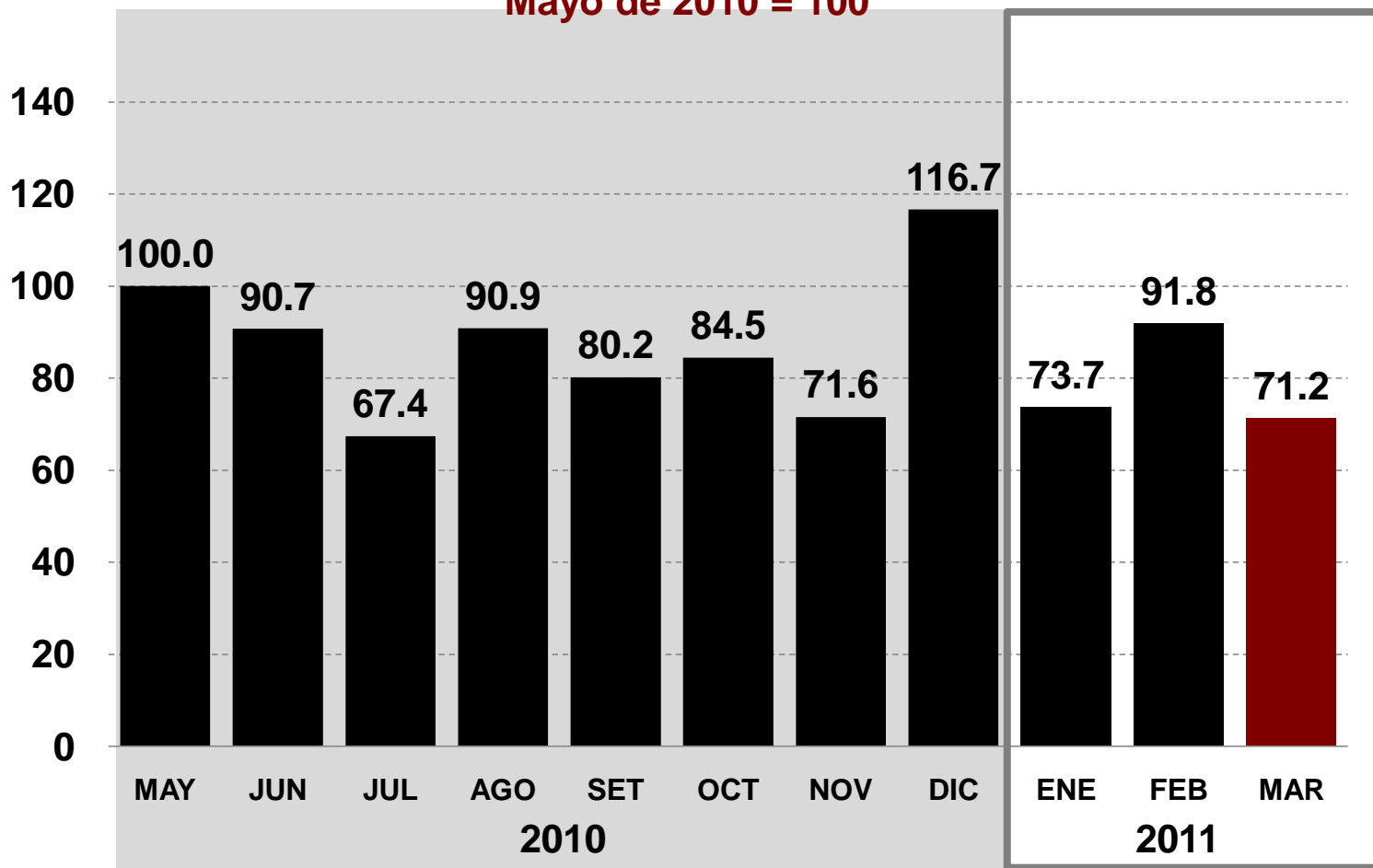
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Índice Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba Mayo de 2010 = 100



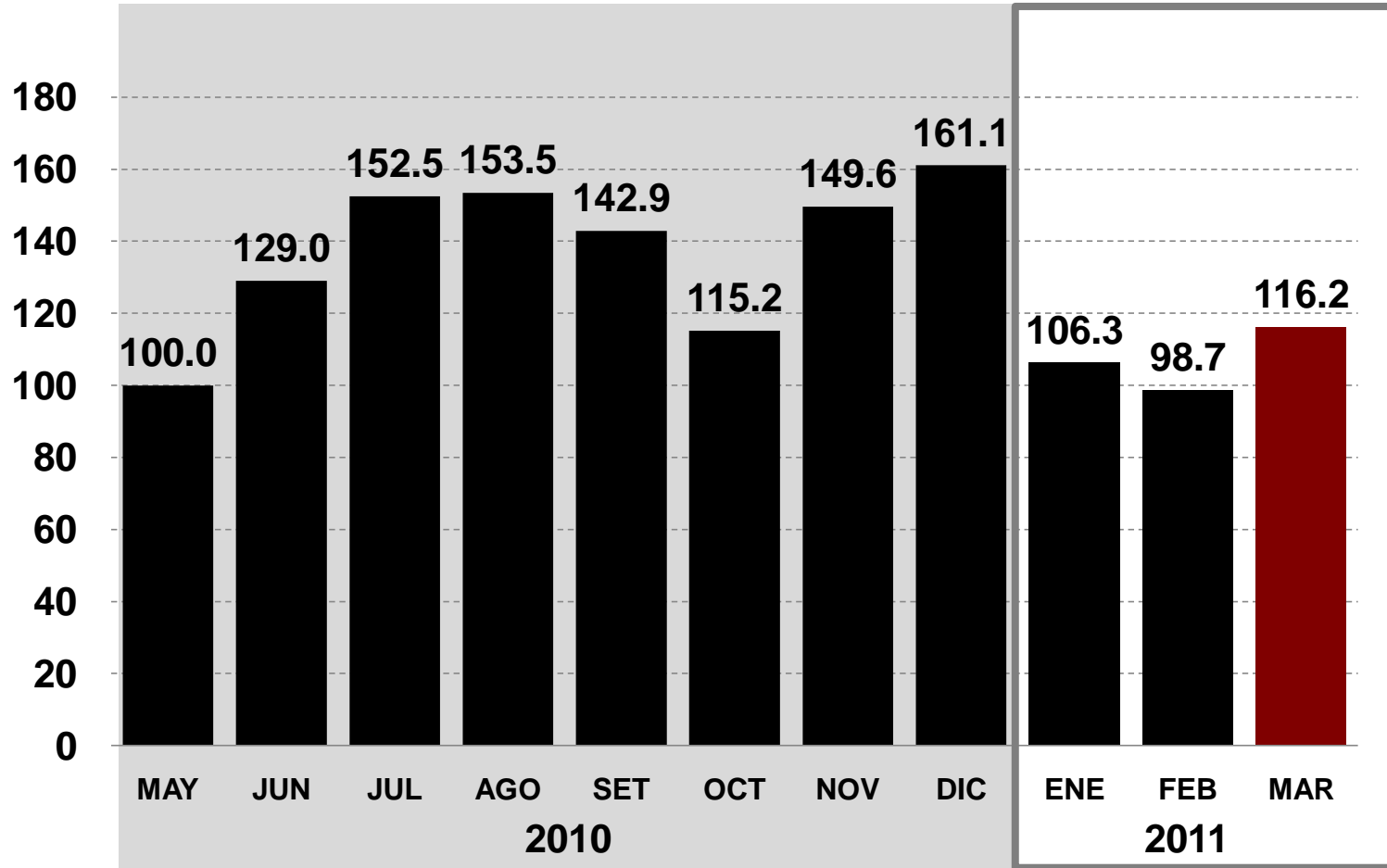
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Índice Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba
(Excluyendo financiación a más de 3 años)
Mayo de 2010 = 100



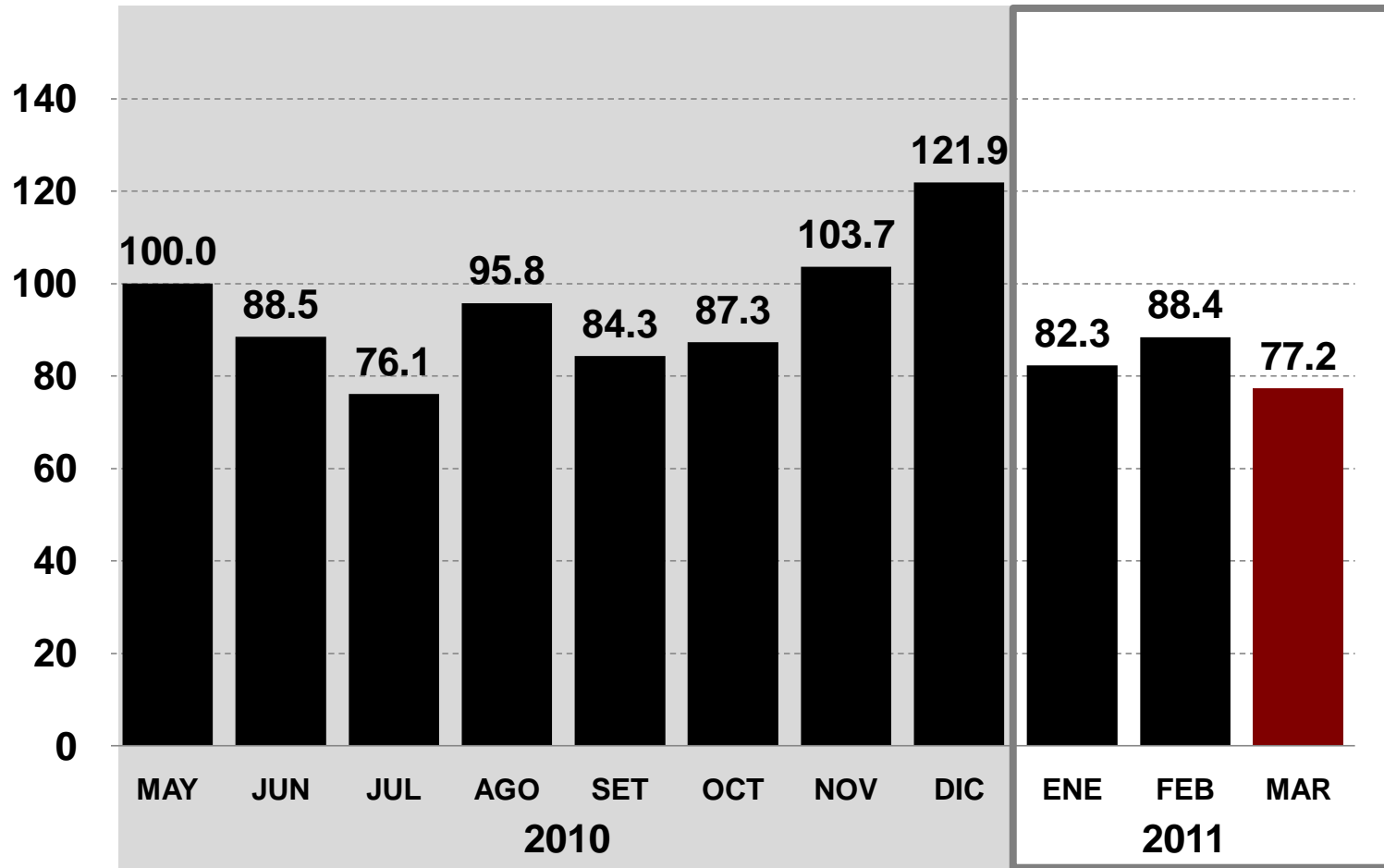
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Bloque Residencial financiado a más de 3 años
Mayo de 2010 = 100



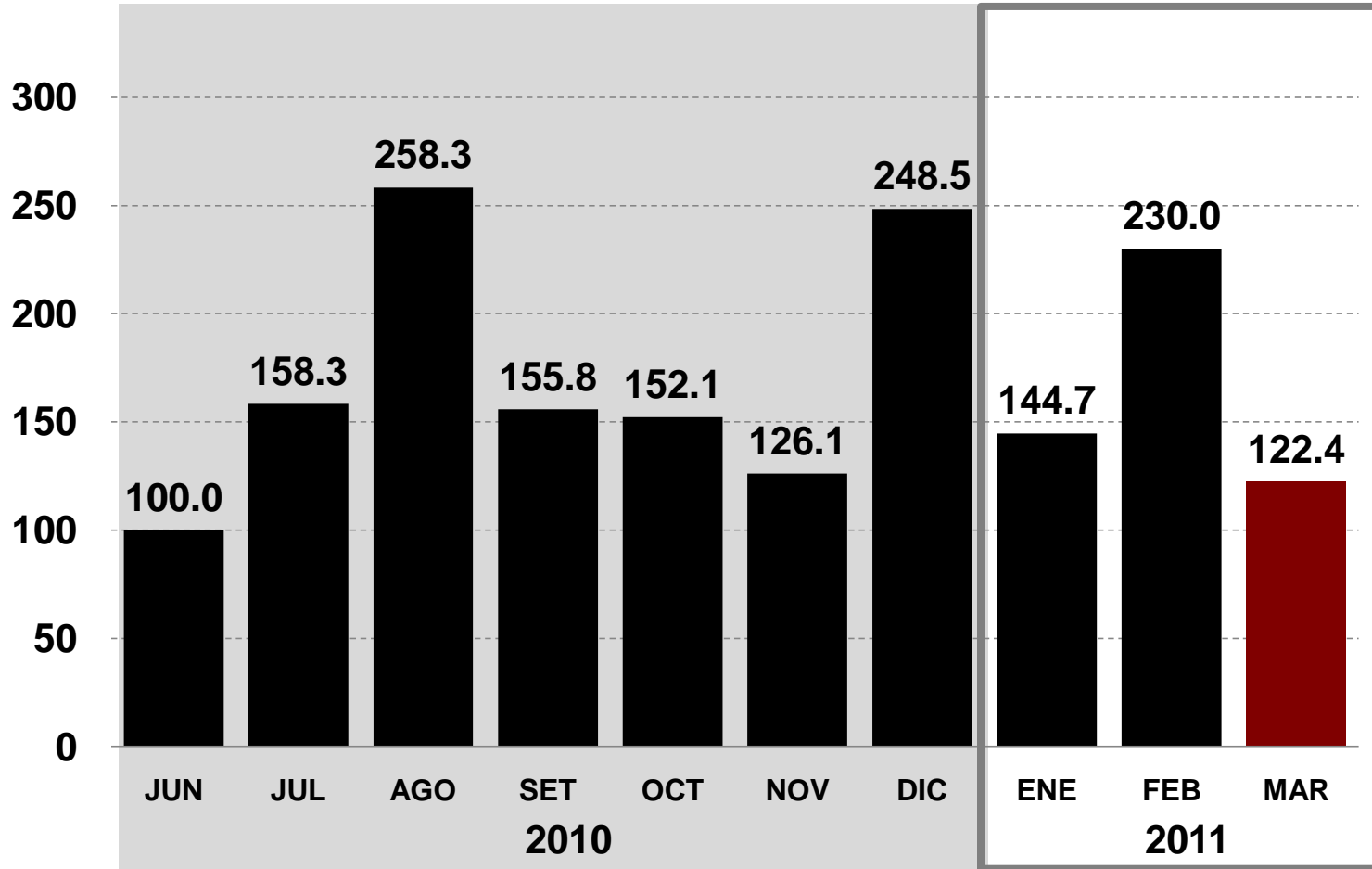
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Bloque Residencial financiado a menos de 3 años
Mayo de 2010 = 100



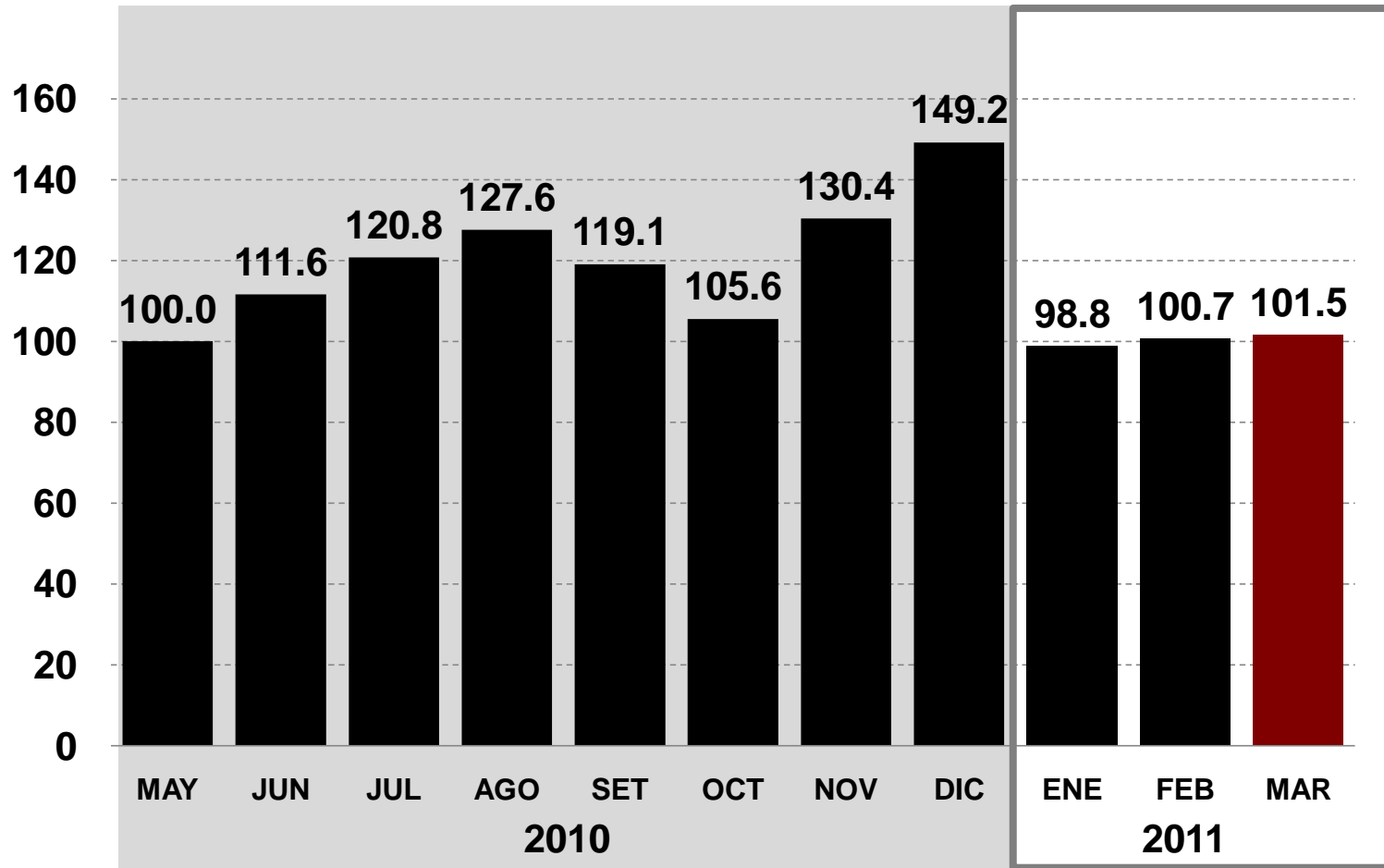
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Bloque Cocheras Junio de 2010 = 100



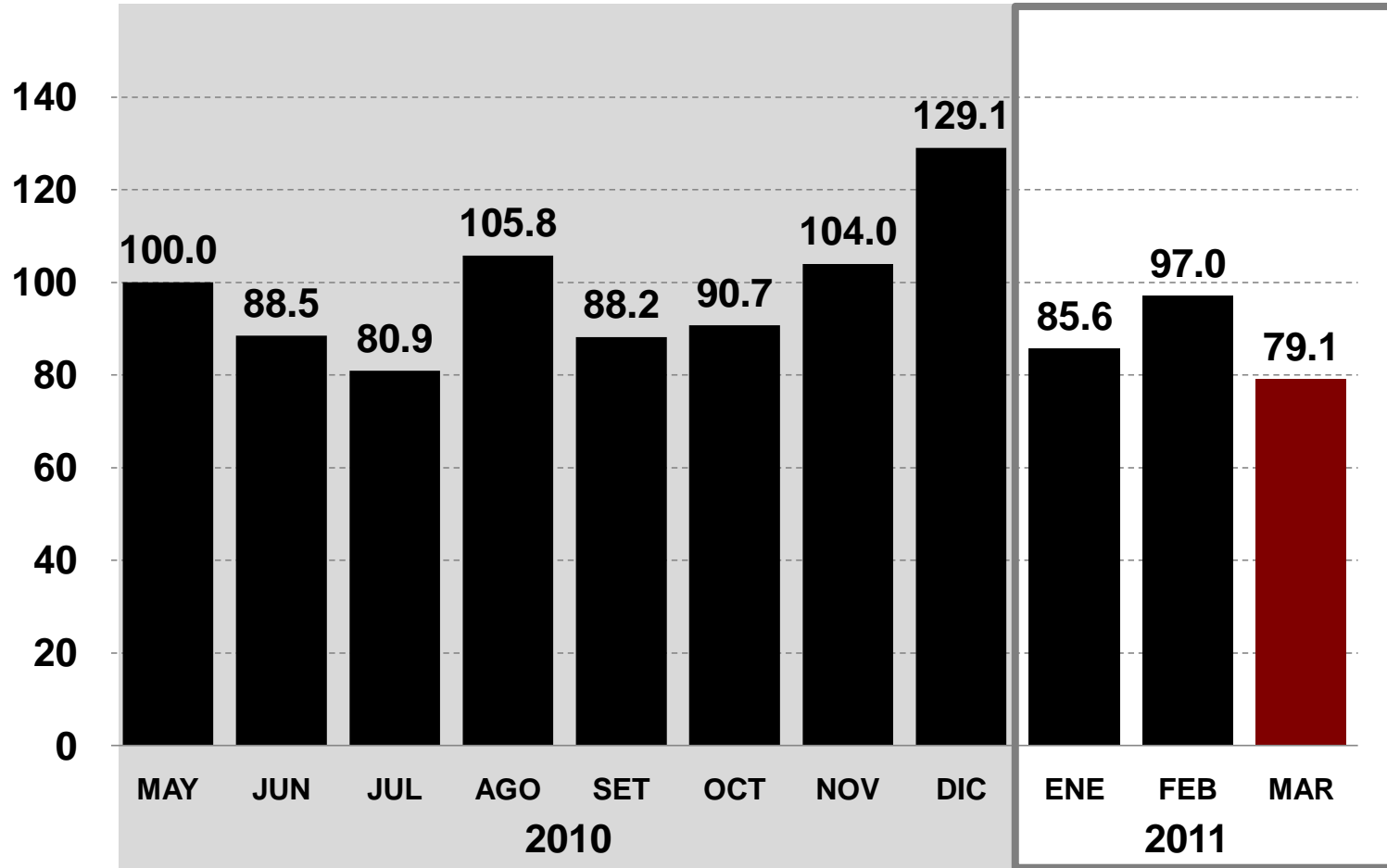
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Subíndice Viviendas Mayo de 2010 = 100



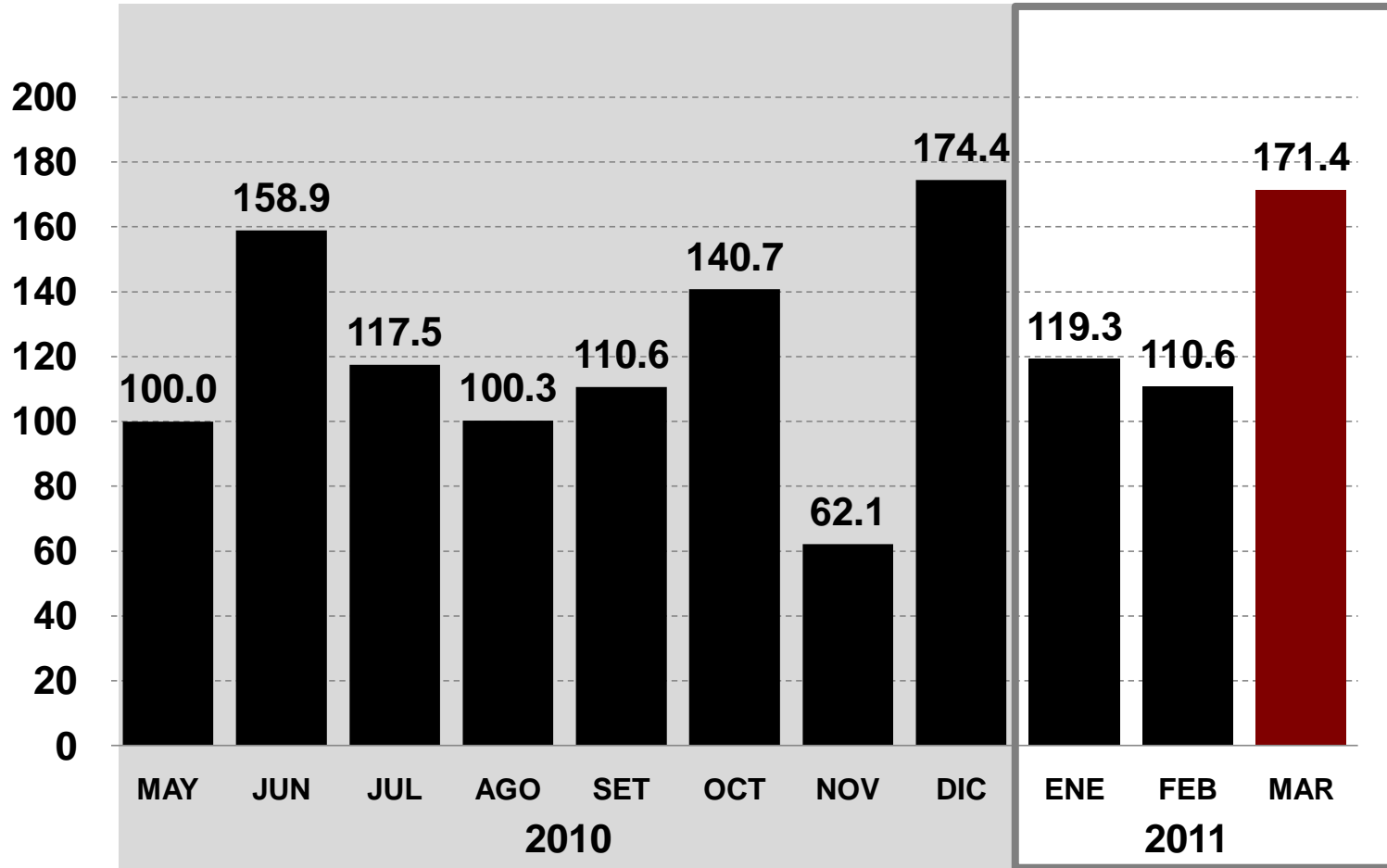
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Subíndice Viviendas (Excluyendo Financiación + de 3 años)
Mayo de 2010 = 100



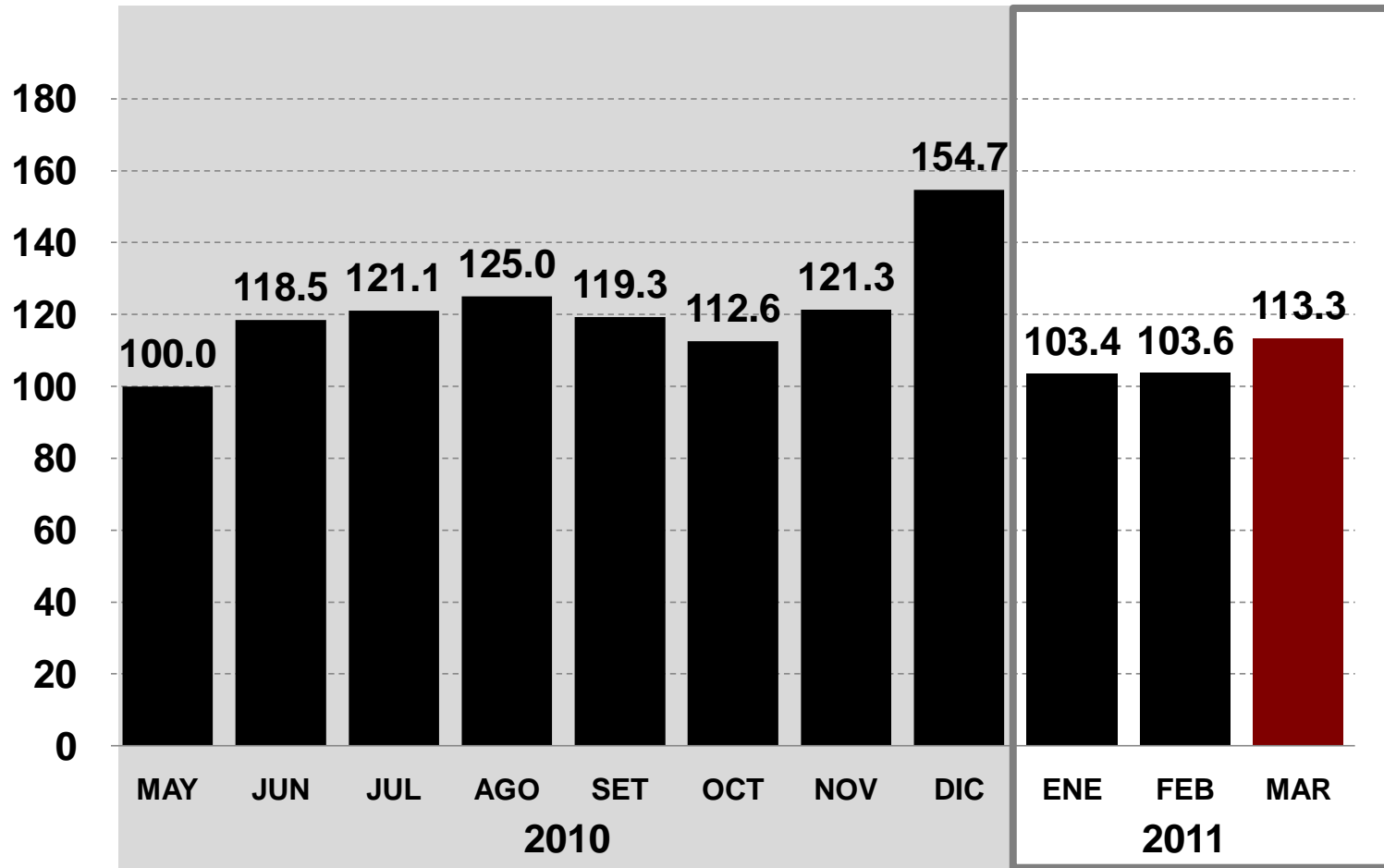
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Bloque lotes Mayo de 2010 = 100



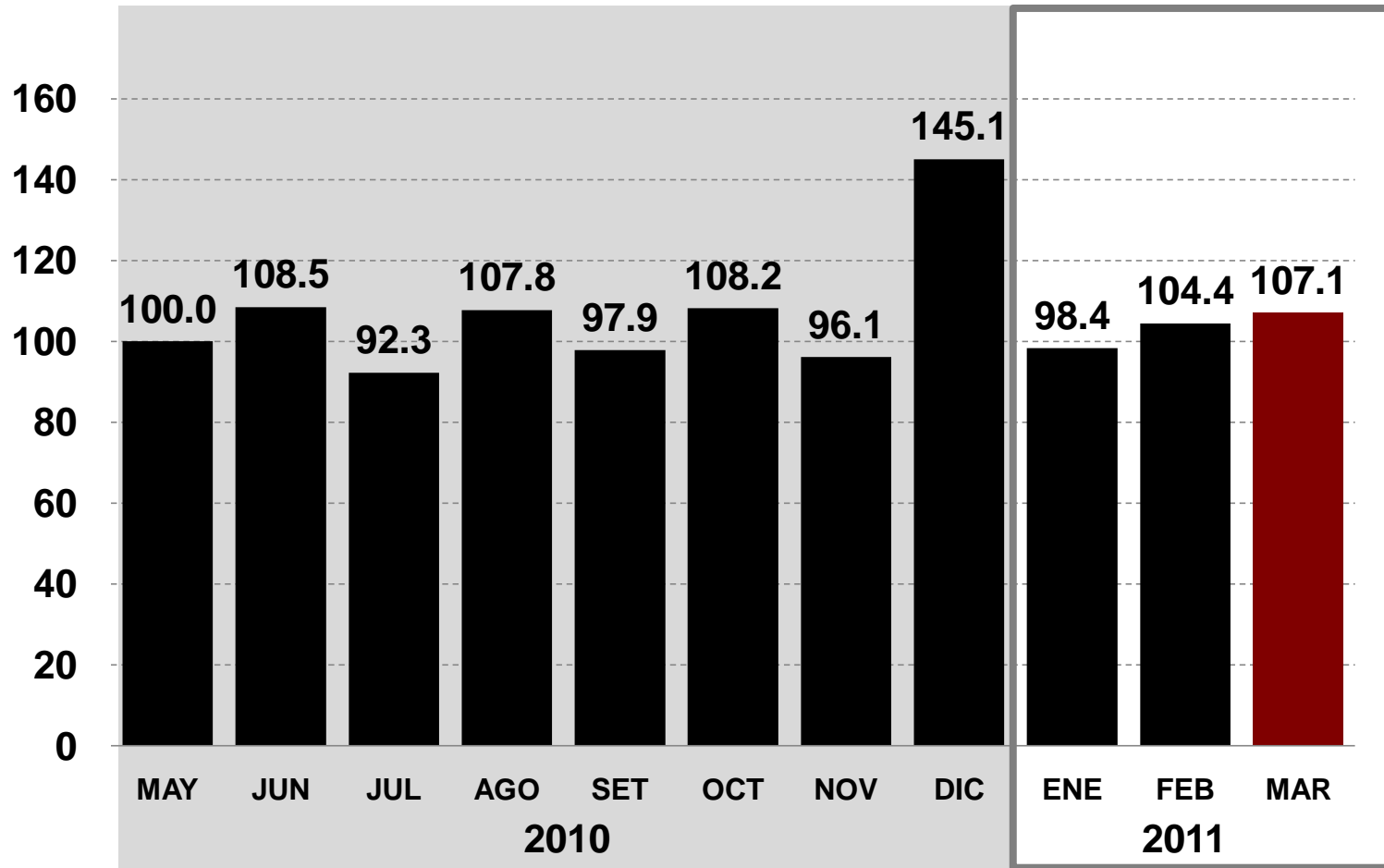
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Subíndice Residencial (viviendas + lotes)
Mayo de 2010 = 100



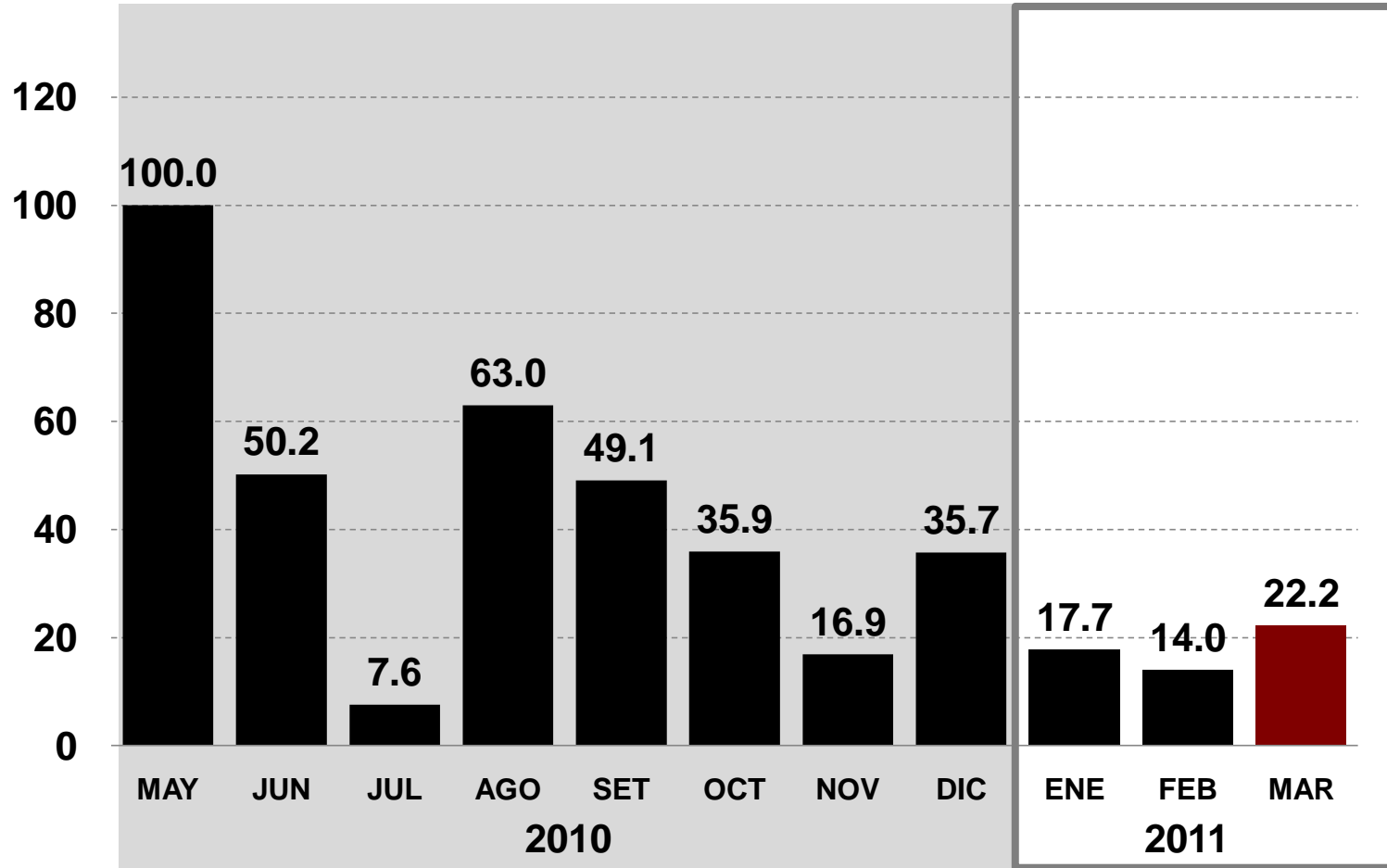
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

**Subíndice Residencial (viviendas + lotes) Excluyendo Financiación + de 3 años
Mayo de 2010 = 100**



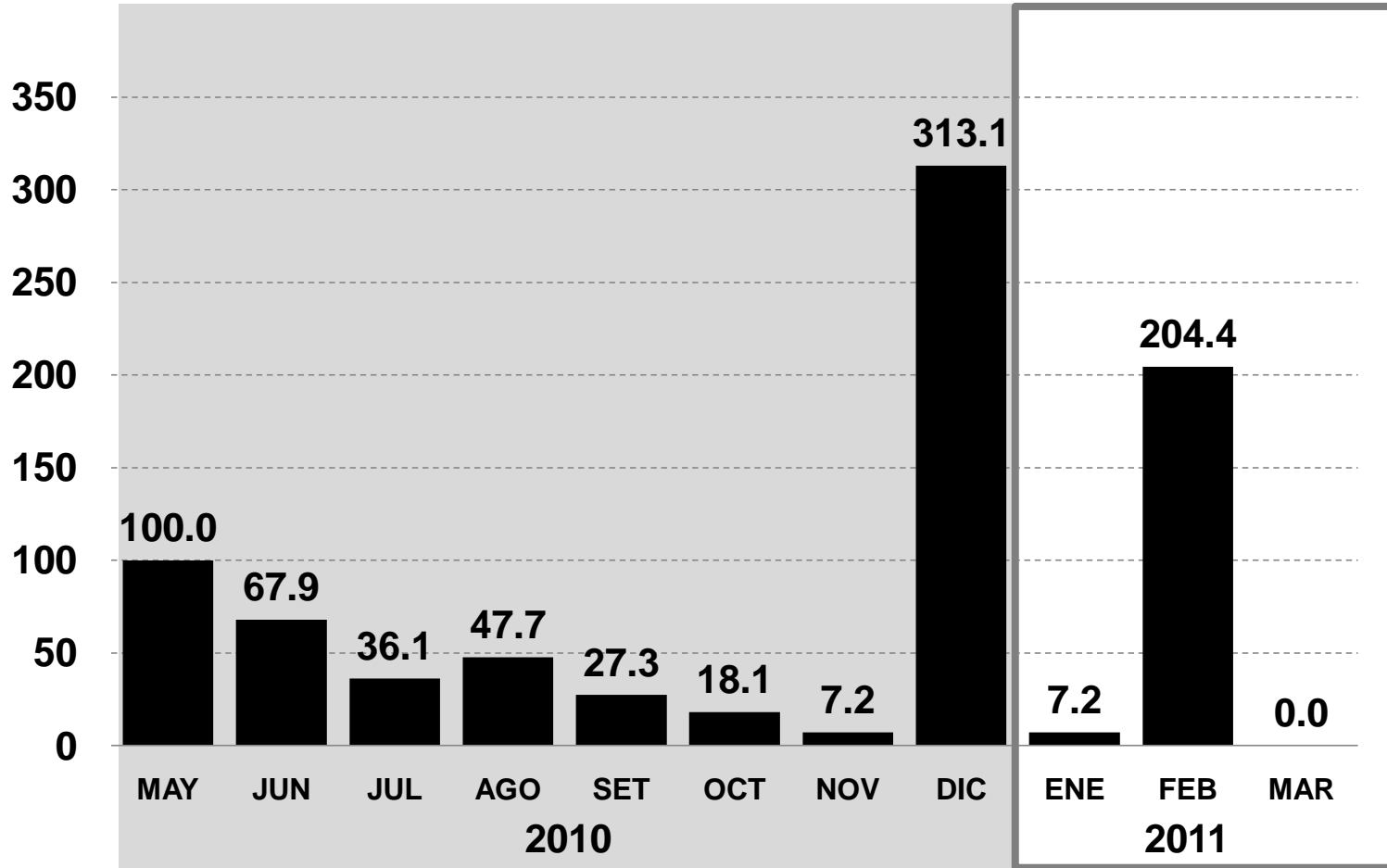
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Bloque Oficinas Mayo de 2010 = 100



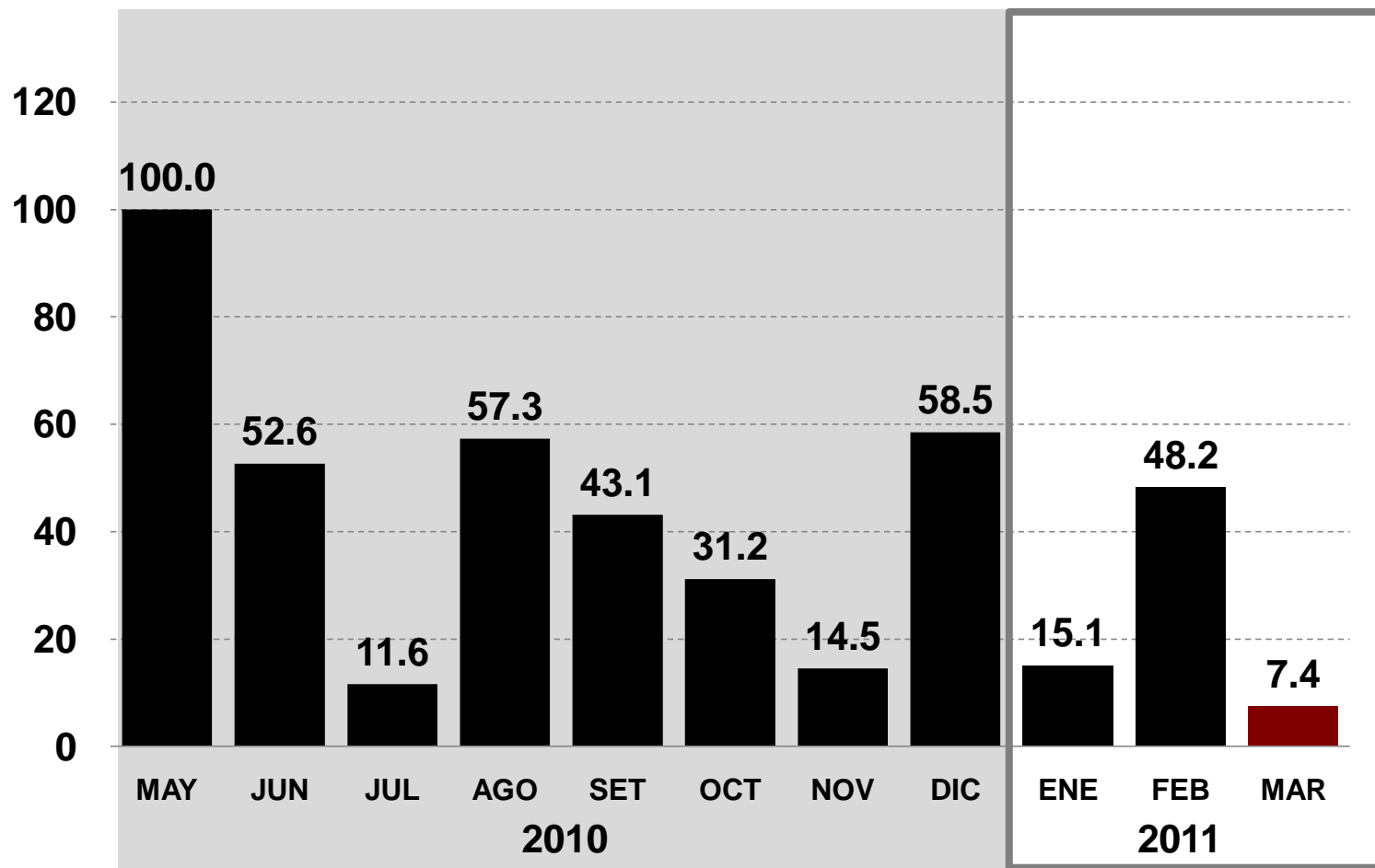
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Bloque Locales Comerciales Mayo de 2010 = 100



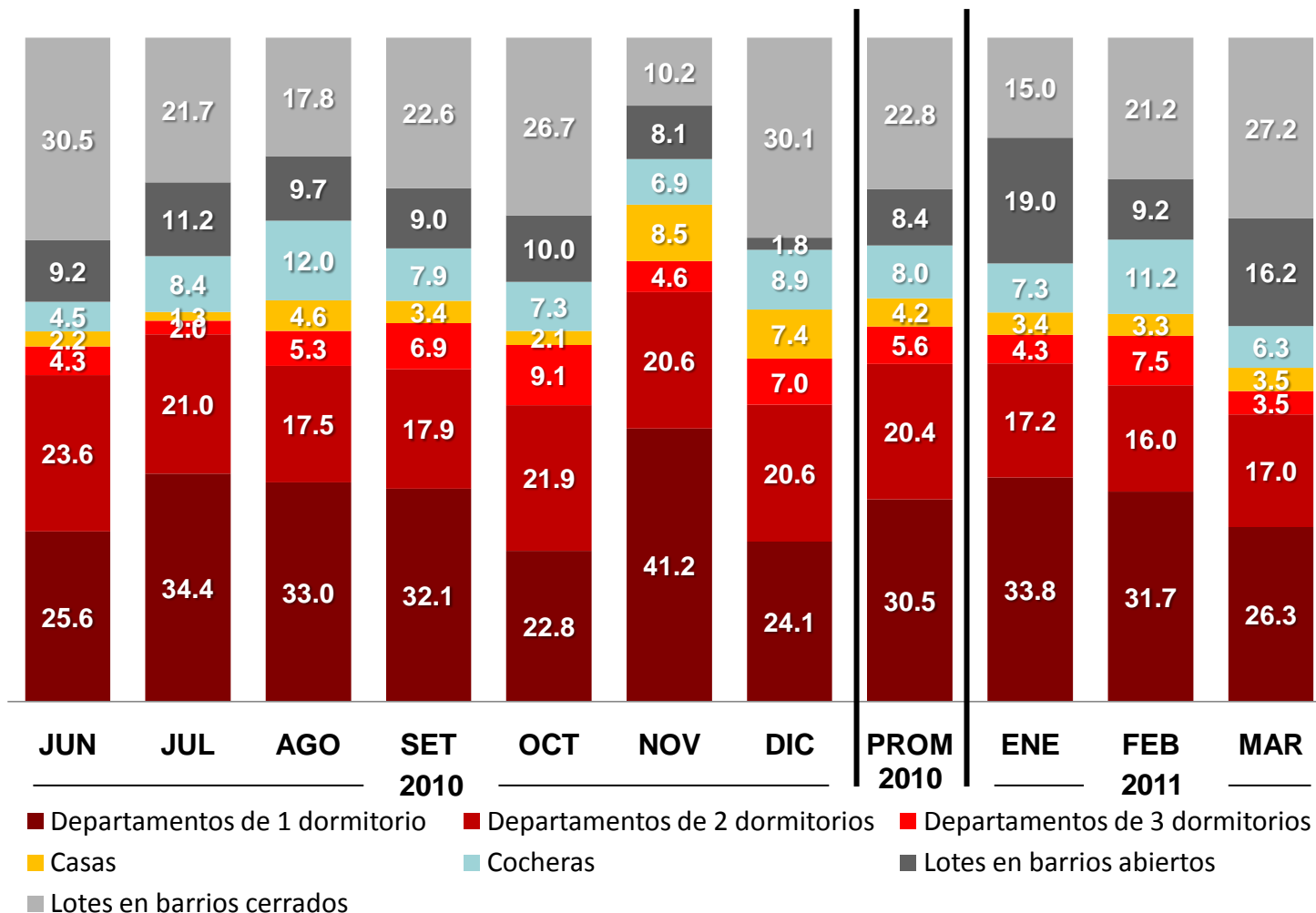
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Subíndice Corporativo Mayo de 2010 = 100



Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

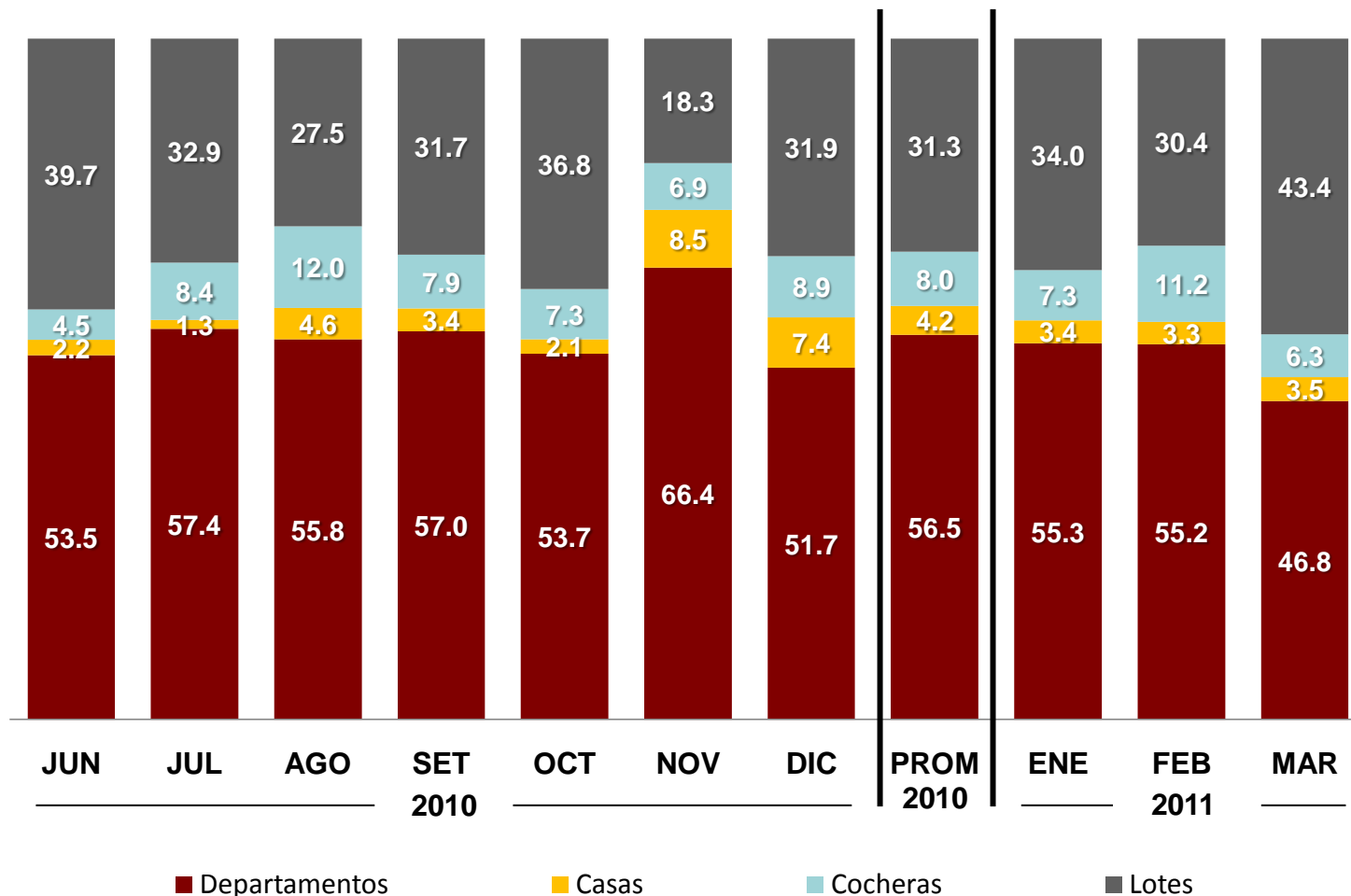
Ventas de unidades financiadas a menos de 3 años Participación por tipología (%)



Fuente: MKT.

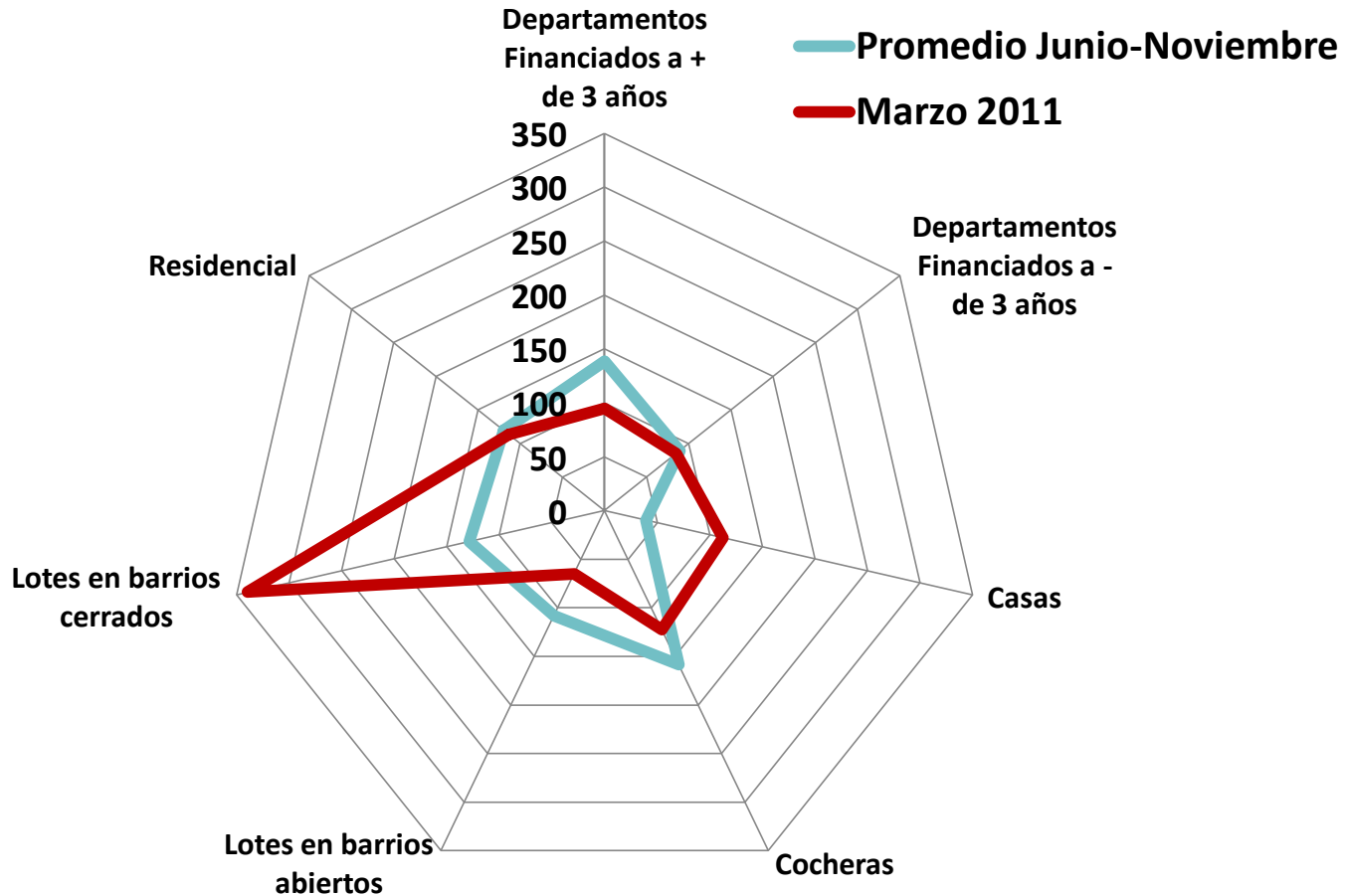
Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Ventas de unidades financiadas a menos de 3 años Participación por tipología (%)



Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Comparación de Índices Promedio Junio-Noviembre de 2010 y Marzo 2011



Ficha Técnica

Proyecto: Encuesta Mensual de Venta de Inmuebles en Córdoba

Diseño, ejecución, supervisión y análisis: MKT S.A.

Universo: Empresas asociadas a CEDUC.

Unidad de análisis: Empresas asociadas a CEDUC.

Unidad de relevamiento: Informante calificado. Encuestas a propietarios, socios, directores o gerentes generales de las empresas asociadas a CEDUC.

Cantidad de empresas que participan del relevamiento: 43

Cantidad de respuestas efectivas: 37.

Técnica: Formulario electrónico auto-administrado.

Trabajo de campo: 1 al 18 de abril de 2011.