ieNEWS

ISSN 3008-8348
EDICIóN #117 - MAYO 2024

Serie de flores. Ceibo

INSTITUTO DE ECONOMIA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS / UNICÉN

FCE UNICEN ECONOMICAS

ISSN 3008-8348

El Instituto de Economía es un centro de investigación dependiente de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires. Desde su creación en 2009, el Instituto ha estado ligado al desarrollo económico local, colaborando con los municipios de la zona y el sector privado.

DIRECTORES
SEBASTIAN AUGUSTE

STAFF
SERGIO GUTIÉRREZ
DANIEL HOYOS MALDONADO
PATRICIA LAURA RÁBAGO
MARÍA DEL CARMEN ROMERO
SEBASTIAN RAMÓN
SANDRO JOSÉ GUIDI
MARIO RAVIOLI
MARIO SEFFINO
VERÓNICA BAZTERRICA
AGUSTINA SBERGAMO

SECRETARIA EJECUTIVA
PIERINA FRONTINI

Editorial

Ya estamos en mayo. En la Bolsa de New York se dice: “sell in May and go away”. Esto hace referencia a una vieja suposición que los mayos son malos. Este mayo no lo fue para las acciones, ni en la Argentina ni en el mundo. Esto refleja cambio de expectativas. Lo que si trajo mayo es mucha gripe y bronquitis, y golpeó duro a nuestro equipo del Instituto, así que estamos saliendo más tarde de lo normal, pero con algo novedoso. En lugar de escribir de cosas distintas nos hicimos un desafío distinto, digamos nuestra opinión de lo mismo, de qué está pasando con estos cambios de expectativas. En la primera nota arranca Sebastián Auguste con su opinión, haciendo más foco en lo que está pasando a nivel global. La segunda nota es de Guillermina Simonetta, contestando la misma pregunta pero desde una perspectiva más local. Por último, en la tercera nota Emiliano Gutiérrez nos muestra su monumental trabajo de recabar precios de propiedad en Tandil y Bahía Blanca, y nos muestra datos muy interesantes sobre el mercado inmobiliario de estas dos ciudades.

Empecemos.

DR. SEBASTIAN AUGUSTE
Director Instituto de Economía

Las opiniones vertidas en esta publicación son de exclusiva responsabilidad de quienes la emiten y no representan necesariamente el pensamiento del Instituto de Economía, de la Facultad de Ciencias Económicas, la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires o sus autoridades. Los contenidos de esta publicación pueden ser reproducidos parcialmente siempre que el extracto vaya precedido por una referencia completa al Instituto de Economía, FCE, UNICEN, seguida de la fecha de publicación del documento.
En nuestra Web: **http://www.econ.unicen.edu.ar/ie/** puede suscribirse a este Newsletter.
Para consultas o comentarios, escribir a **instituto_economía@econ.unicen.edu.ar.**

Escriben en este número

Dr. Sebastián Auguste

Doctor en Economía por la Universidad de Michigan, Ann Arbor, EE.UU. y Licenciado en Economía de la Universidad de Buenos Aires.

Es profesor en la Universidad Torcuato Di Tella y Director del Instituto de Economía en la UNICEN.

Lic. Guillermina Simonetta

Licenciada en Economía (UBA). Especialista en mercado de capitales (UBA-MERVAL-IAMC).
Es Asesora y analista de mercados. Investigadora Visitante del Instituto de Economía, UICEN.

Dr. Emiliano Gutiérrez

Doctor en Economía por la Universidad Nacional del Sur (UNS) y Profesor en Universidad Nacional del Centro (UNICEN). Cuenta con una Licenciatura en Economía por la Universidad Nacional del Sur y es Maestrando en Inteligencia de Datos por Universidad Nacional de La Plata (UNLP).

Sumario

P4 - Y el mundo como sigue?
Por Sebastián Auguste
P9- El optimismo pasa de bonos a acciones, ¿seguirá la economía real?
Por Guillermina Simonetta
P15- Consideraciones del mercado inmobiliario: situación de Bahía Blanca y Tandil.
Por Emiliano Gutiérrez
P19- Usted pregunta, IECON responde
P22 La coyuntura en gráficos

Y el mundo como sigue?

Por Sebastián Aguste

En notas previas cuando dimos nuestra visión sobre la macro internacional decíamos que los temores de hard landing eran exagerados. El tiempo nos dio la razón, a nivel global los datos macroeconómicos fueron sistemáticamente mejores a lo esperado por el mercado. A pesar de la fuerte suba de tasas, las principales economías siguieron creciendo, a la vez que mostraban caídas en las tasas de inflación. Los temores a que la FED y otros bancos centrales hayan sobre-reaccionado con sus aumentos de tasas de interés para domar a la inflación quedaron por el piso, los bancos centrales tenían razón. Las teorías de inflación multicausal quedaron tiradas por el piso, se redujo la inflación global restringiendo la oferta de dinero, Adorni diría “Fin”.

Con los datos recientes podríamos decir que la economía de los EE.UU. ha sido inmune a las altas tasas de interés. Los riesgos financieros de la fuerte suba de tasa, que genera balance sheet effects en los bancos (deben pagar tasas de interés más altas para captar sus depósitos pero ya tienen colocados los créditos a tasas más bajas), fueron bien gestionados. La FED apagó con todo su poder de fuego los temores, rescatando depositantes si era necesario, como en el caso de Silicon Valley Bank. Ahora lo que viene es una relajación en el endurecimiento de la política monetaria, que ya se está viendo, aunque no creo que sea algo demasiado violento, más bien será algo muy gradual, ya que las presiones inflacionarias siguen altas, sobre todo en los no transables de Europa y USA.

Lo que no esperábamos tanto, y debemos ser honestos en esto, es el rebote chino. China venía con serios problemas de crecimiento, con las disrupciones de oferta por los coletazos de la pandemia y las restricciones internas que tuvieron que poner, que llevo a que muchos inversores dejen el país buscando destinos más seguros para su supply chain. Los datos de crecimiento del primer trimestre (5,3%) fueron mejores de lo esperado y todos comenzaron a borrar y reescribir

proyecciones. El FMI acaba de ajustar hacia arriba su expectativa de crecimiento para China para 2024, de 4,6% a 5%. China, sin embargo, sigue frágil, y lo que pase en las elecciones de los EE.UU. este año la puede afectar, sabemos de la animosidad de Trump hacia China. Por eso el FMI es cauto para el 2025 y se anima a predecir un 4,5%. No sería nada mala esta tasa para la Argentina, pero para los parámetros chinos nos es óptima. Tal vez China deba empezar a ajustar sus expectativas, volver a crecer a tasas chinas del 10% es hoy por hoy una misión imposible.

Estos resultados mejores a lo esperado obviamente se reflejaron en los precios de las principales acciones del mundo. Recuerden que el valor de una acción está determinado por el flujo esperado futuro de ganancias.

El S&P500 subió 25,3% en dólares en los últimos 12 meses, nada mal, salvo que se lo compare con la Argentina, que le ganó por goleada. El Índice ARGT, que intenta replicar Merval en dólares, obtuvo un rendimiento en igual período de 50,4% en dólares. Si te perdiste el aumento es que no nos leíste!

En el caso argentino, el incremento fue generalizado, pero hay sectores que se destacan más. Por ejemplo los bancos. Este sector venía complicado con la crisis monetaria heredada (empapelados de Leliqs y bonos duales). Y hasta ahora viene navegando muy bien las aguas del ajuste. Este desempeño fue mucho mejor a lo esperado. Hoy nos queda lejos y ya nos olvidamos que en diciembre la gente tenía expectativas muy negras sobre los precios, decía que la inflación iba a ser altísima en el primer cuatrimestre del año. El promedio del REM (que refleja lo que esperaban las principales consultoras económicas que comparten sus proyecciones con el Banco Central) era la escalofriante cifra de 102% para solo 4 meses, y al final terminó siendo del 64% pero con la muy buena noticia que fue en franco descenso. Y no se crean que la inflación solo bajó porque hay recesión, bajó porque hay una mejor política monetaria, simple. Hay mal entendidos dando vuelta hoy en la prensa. Por ejemplo asociar el cierre de 250 mil cuentas sueldo con que se echaron 250 empleados registrados. Estuve haciendo mi tarea, y me encontré que en 4 bancos de 5 que contacté estuvieron haciendo limpieza de cuentas, ya que tenía como sueldo cuentas viejas que hay no recibían ningún sueldo. Esto no quiere decir que no se estén perdiendo puestos de trabajo, pero esas 250 mil cuentas menos claramente no son 250 mil puestos menos, sino que hay otro fenómeno dando vuelta, que es el stress en las ganancias de los bancos por la baja de la tasa de interés de los encajes remunerados, que lleva a los mismos a ser más eficientes y comportarse como bancos, esto es, captando activamente clientes y prestando, y no siendo un pedal de una bicicleta financiera.

En la Argentina, al igual que afuera, los resultados mejores a lo que todos esperaban terminó impactando en el precio de las acciones de los bancos. El Grupo Financiero Galicia, por ejemplo, subió en los últimos 12 meses 192,6% en dólares, pero Macro subió mas! 252,6%. Ojo, no crean que fue una fiesta de aumento de precios de acciones en todo el mundo, si miramos a nuestro vecino Brasil vamos a valorar mucho más lo que pasó localmente. En los 12 últimos meses el índice de acciones de Brasil EWZ está flat (0,13%) pero muchas acciones resbalaron fuerte, como el Banco Bradesco (-23,8%). El banco Grupo Financiero Banorte de Mexico subió 10,3% y el Bancolombia (obviamente de Colombia) subió 45,6%. La fiesta de precios es solo Argentina.

FIGURA 1. LOS ÍNDICES DE ARGENTINA, BRASIL, MÉXICO Y EE.UU.

Las comparaciones son odiosas, así que sigamos comparando. Vayamos al sector petrolero de la región. El petróleo subió un 13,8% en el último año, por lo que no llama la atención que las petroleras suban. Veamos las 3 grandes del cono sur, Ecopetrol (Colombia), Petrobras (Brasil) e YPF (Argentina). Ecopetrol acumuló en un año una ganancia en dólares de 31,7%, bien, le gana a Petrobras que subió 26,6%. Ahora vayamos a YPF y, a pesar del altísimo costo esperado del juicio por la horrorosa malapraxis de Kicillof, vemos un incremento en el precio de la acción de 102%. Tremendo. Vista Energy, otra empresa petrolera argentina (aunque no tenga cede aquí, tiene sus principales activos en Vaca Muerta) subió en un año 120,2% (y esta empresa no sufrió el efecto Kicillof). Nada mal.

FIGURA 2. LAS PETROLERAS DE LA REGIÓN

Lo que estos aumentos están mostrando, por ahora, es que la realidad ha venido superando las expectativas, tanto afuera como adentro. En el caso argentino, las mejores expectativas futuras no se han reflejado en un aumento de las condiciones presentes, o al menos no aún, ya que aún no se ve una clara salida de la recesión, aunque la confianza de los consumidores liderada por una mejora de su situación actual esté al alza (en mayo se registró el cuarto mes consecutivo de aumento en el índice de Confianza del Consumidor de la Di Tella).

En el caso de las grandes economías del mundo, los números dieron demasiado bien. Tomemos por ejemplo los EE.UU., en 2023 las ventas minoristas crecieron al 4,9% y el PIB al 3,3%, creó 2,7 millones de empleos, los ingresos reales crecieron 4,2%, lo que permitió que suba el ahorro, y todo esto con una inflación de tan solo 4,1%. A pesar de los buenos números, ya comenzaron nuevamente a escucharse voces que claman que la economía norteamericana no será inmune a las altas tasas por siempre. Algunos llaman la atención que subió la tasa de desempleo, pero seamos honestos, que haya llegado a 3,9% y con el gran flujo de inmigrantes que ha recibido este país no es un número para asustarse. Se ha acelerado mucho el flujo de migrantes, ante un permisivo Biden y el temor que una nueva presidencia de Trump sea la que finalmente ponga el famoso muro (muro que jamás se construirá, pero asusta). Los países de Centroamérica que viven de remesas están con picos históricos de flujos y migrantes. El último dato de remesas de Honduras, por ejemplo, muestra las remesas en 2024 podrían llegar a 30% del PIB, un número enorme y récord histórico.

Europa en 2023 tuvo recesión, pero generó 2 millones de empleos. La contracara de la recesión fue una reducción de la inflación mayor a la esperada. Tal vez aquí se pasaron de duros con las restricciones monetarias. Para 2024 se espera un crecimiento del 1% y la tasa de desempleo está baja para los estándares de esta región (6%). Difícilmente Europa sea un motor de crecimiento mundial con una población envejecida y problemas con vecinos cercanos como Rusia.

China como dijimos está teniendo problemas para crecer a pesar de haber tenido un muy buen primer cuatrimestre. India, el otro gigante emergente, anda con paso cansino en su crecimiento. México y Brasil han tenido revisiones a la baja. El resto emergente también, pero en el agregado se cree el crecimiento en 2024 será similar al de 2023. Las economías avanzadas mejorarán un poco su desempeño en 2024 gracias a la recuperación de Europa. En este contexto, el 2024 y el 2025 nos darán un año de normal a bueno en términos de demanda agregada global, que para nosotros es una buena noticia. El contexto externo para la Argentina sigue siendo positivo. Parece que esta vez no habrá fiesta de precios de commodities que nos rescate, pero el viento no está en contra, así que tendremos que arremangarnos y trabajar con lo nuestro.

El optimismo pasa de bonos a acciones, ¿seguirá la economía real?

Por Guillermina Simonetta

Ya estamos en el quinto mes del año, y hasta el momento podemos decir que el balance se inclina positivo para Argentina, con un fuerte desempeño fiscal y una marcada disminución en la inflación. Aunque el Banco Central aún no muestra señales de acelerar la salida del CEPO, redujo la tasa de política monetaria tres veces en el último mes de abril. A pesar de los fuertes ajustes en tarifas y puntos sensibles como prepagas y recortes a universidades, las bajas que se están percibiendo en precios de alimentos dejan una sensación de respiro para los consumidores, hecho que no se vislumbraba que fuera factible tan pronto con la escalada inflacionaria sufrida en 2023 y en el arranque del año.

La mejora en las cuentas fiscales y la colocación del Bono Bopreal, (para la deuda de importadores y en breve para el giro de utilidades a casas matrices), le permitieron al Banco Central cambiar diametralmente la dinámica de la política monetaria. Se pasó a emitir moneda a un menor ritmo que su demanda, lo que permitió que la economía pasara de tener un excedente a faltante de pesos. Así como el sobrante de pesos había generado pérdidas de reservas en el Banco Central, aumentos en el precio del dólar libre y un importante ascenso en la tasa de inflación; el faltante de pesos produjo lo contrario: la autoridad monetaria comenzó a comprar reservas, el dólar libre bajó en términos reales y la tasa de inflación también comenzó a bajar.

El favorable cambio en el clima financiero ha sido muy importante: además de los resultados de la nueva política monetaria, los mercados registraron una fuerte caída tanto en la brecha cambiaria como en la prima de riesgo país, mientras que las cotizaciones de las acciones en los mercados bursátiles mostraron un importante ascenso.

La brecha cambiaria entre dólar oficial y los financieros y libre se redujo drásticamente, teniendo al 6 de mayo un valor de tipo de cambio oficial en $899, Contado con Liqui CCL en $1107 y Blue en $1025.

La tasa de riego país ha bajado en más de un 50% desde los picos vistos en octubre pasado y pareciera que más allá de rebotes parciales temporales esa tendencia continuaría para intentar quebrar la zona de los 1000 puntos.

Las acciones argentinas también continuaron en el rally, alcanzado el índice de acciones valores que no se veían desde mayo de 2018, en términos nominales. El índice Merval medido en dólares CCL había arrancado el año por debajo de usd940 y se ubicaba al 6 de mayo en tonor a usd1400.

EVOLUCIÓN DE LA PRIMA DE RIESGO PAÍS ARGENTINA JPMORGAN ENTRE 2023 Y 2024

Fuente: Bolsa de Comercio de Buenos Aires

RECUPERACIÓN DEL ÍNDICE S&PMERVAL MEDIDO EN DÓLARES (CCL)

Fuente: tradingview

La búsqueda de rendimientos despertó interés de inversores en el equity, sumado a que las valuaciones también suben como consecuencia de una menor tasa de descuento. Al rally de acciones de los bancos que se observa desde principios de año, se agregaron las energéticas. En el primer trimestre, en la comparación con la deuda local, el Merval había quedado rezagado. Entre fines de abril y comienzos de mayo, se revirtió ese accionar y luego del impresionante rally de las acciones, el Merval logró posicionarse con mejor rendimiento a los títulos públicos. Los bonos fueron los primeros en reaccionar a perspectivas más optimistas, con las acciones haciendo el catch up posterior.

A pesar que la economía real aún nos deja inmersos en recesión, las perspectivas de inversionistas son más optimistas y ello se traduce en los precios de los activos, acciones locales y ADRs. Las bajas en las tasas de interés de plazos fijos con un dólar estable han reforzado esa búsqueda de rendimientos. ¿Será que podemos tomar una vez más al mercado financiero como un barómetro anticipador de lo que posteriormente sean signos positivos en la economía real? Bueno, el mercado sigue apostando a eso.

El Banco Central recortó a comienzo de mes la tasa de política monetaria de 60% a 50% (nominal anual). De esta forma, la tasa de política monetaria se desplomó 83 puntos porcentuales desde la asunción de Milei (133%). Asimismo, la autoridad monetaria dispuso que, a partir del 15/05, el encaje de las cuentas remuneradas de FCI Money Market aumente de 10% a 15% e impuso un

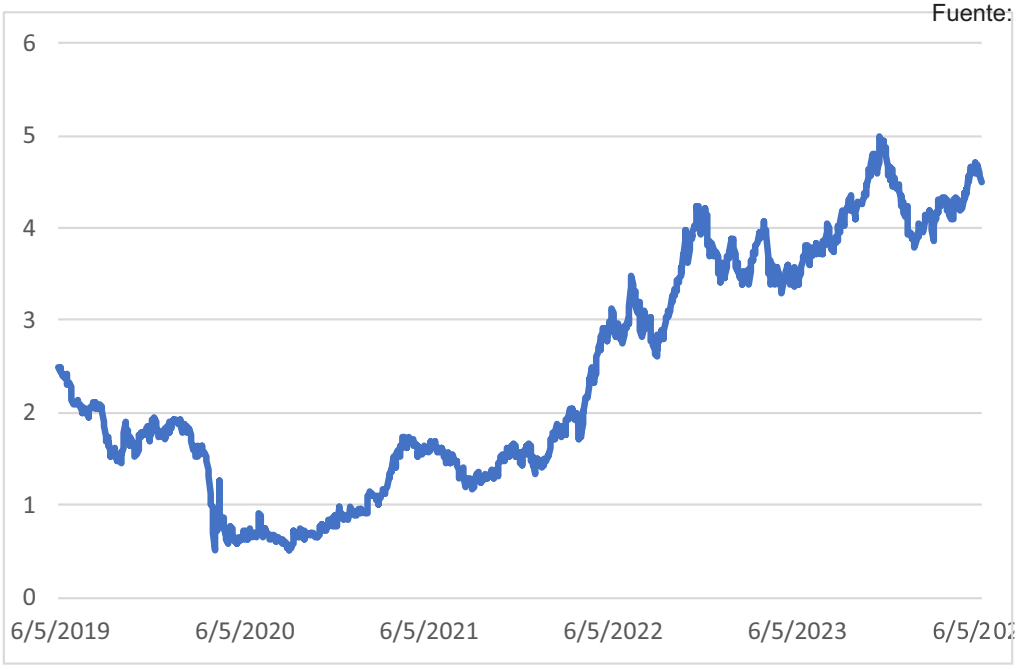
encaje de 15% a las cauciones bursátiles tomadoras (antes era 0%). Ambas medidas amplificarán el efecto de la baja de la tasa de política monetaria. De esta manera, los bancos ya muestran en sus home banking tasas de plazo fijo en la zona de 40%, impulsando búsqueda de rendimientos para los ahorros.

El contexto internacional también ha acompañado: la baja considerable del rendimiento de los Treasuries de EEUU permitió el buen desempeño de los activos de riesgo. En concreto, la tasa de bonos a diez años se única en torno a 4,5% tras el último comentario de tasas de la Reserva Federal (FED). La FED mantuvo la tasa de política monetaria con un discurso más dovish. Cuando se habla de un tono dovish, se hace referencia a una política monetaria más expansiva. Banco Central opta en esos casos, por una baja en las tasas de interés, o mantenerlas. En el último informe de empleo de EEUU también permite ser más optimistas respecto a la inflación, y, por lo tanto, ello implicaría que no habría incentivos para que la tendneica de tasas revierta de corto plazo al alza.

Los bonos globales de Argentina acumulan un rally de 71,8% desde el ballotage y el contexto más favorable de tasas internacionales es sin embargo un factor positivo de contexto para los activos locales, siendo el timing y la selección entre proporción de renta fija y variable lo que cada inversor deberá considerar en función de su aversión o propensión al riesgo y su horizonte temporal de inversiones.

EVOLUCIÓN DEL RENDIMIENTO DE LOS BONOS DEL TESORO DE ESTADOS UNIDOS A 10 AÑOS

Fuente: yahoo.finance



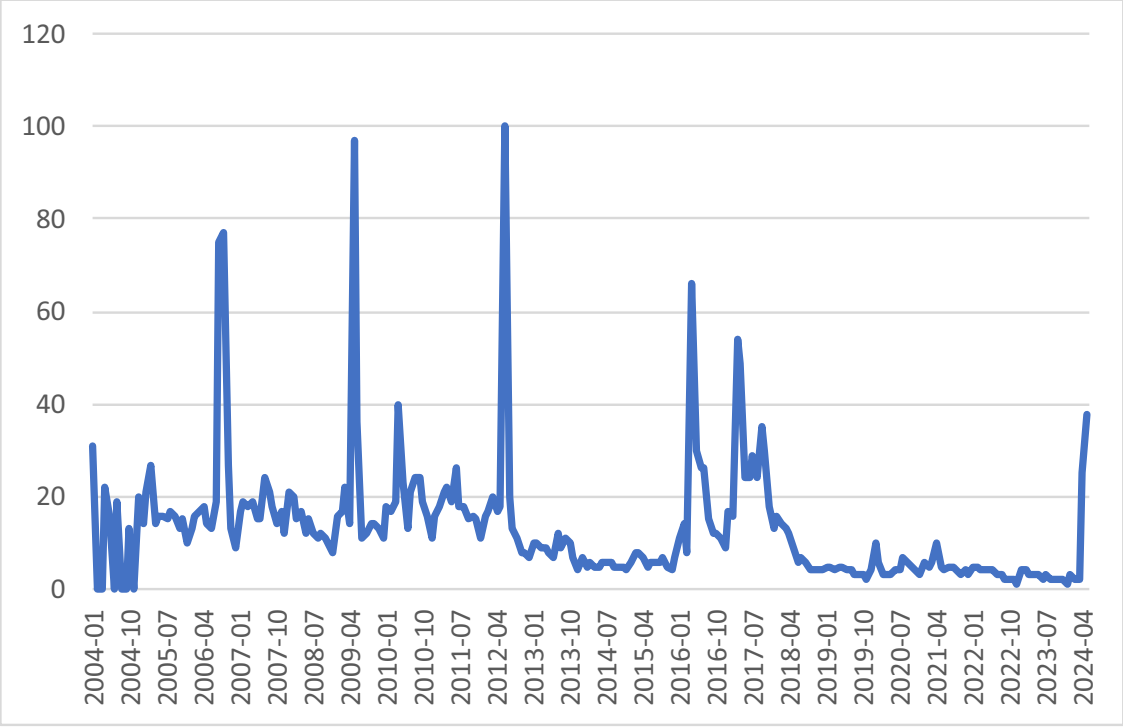
El mercado tiene una visión constructiva sobre la política económica empleada, porque se navegó bien en un frente de tormenta sin reservas y con una escalada hiperinflacionaria, a su vez el gobierno sigue mostrando que no declinarán los esfuerzos por obtener superávit fiscal, no habrá emisión monetaria y que la inflación comenzó a ceder.

Pasamos de una etapa de sequía en el sector externo a una más favorable que duraría unos tres meses si no hay factores climáticos adversos en la fase de la cosecha gruesa.

Aunque todavía es temprano para tener conclusiones, el regreso de los créditos hipotecarios, también se toma como una señal optimista en el sector inmobiliario. El real state empuja una variedad de actividades concatenadas y la curvatura ascendente en operaciones y en consultas y búsquedas con precios que se espera que se recompongan también da un aliciente optimista. El mercado inmobiliario es sin duda el que genera un espacio para que se canalicen ahorros que hoy no están en el sistema. Los argentinos tienen unos U$S 200.000 millones en ahorros, de los cuales se estiman que unos U$S 80.000 millones están en negro. En la medida que los privados confíen y los empiecen a volcar a inversiones (proyectos, ampliaciones, empresas, desarrollos inmobiliarios) la economía tendrá mas bases para crecer.

GOOGLE TRENDS DE BÚSQUEDAS RELACIONADAS CON CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN ARGENTINA

Fuente: Google trends



Los mercados financieros suelen ser tomados como un barómetro anticipador de la economía real, esto es, los ciclos de las bolsas anticipan el comportamiento del resto de la economía. Las decisiones de comprar o vender un bono o una acción son inmediatas, los efectos de, por ejemplo, empezar a pensar planes de ampliación en una fábrica, contratar más personal, de invertir en una nueva máquina o incluso de cambiar patrones de consumo, toman inherentemente más tiempo y suelen llevarse a cabo una vez que se despejan los frentes de incertidumbre. Los mercados son cíclicos y ciclotímicos, esto es pasan de la depresión a la euforia. Los ciclos bursátiles anticipan la economía real, por eso es tan importante detectar si una suba de mercado es parte de una tendencia que va a continuar, porque si es así, los efectos luego dan paso a mejoras en las variables económicas. Asimismo, la evidencia empírica muestra que, mientras más rápida es la caída en las recesiones, éstas resultan más cortas en el tiempo. Argentina está aún inmersa en una profunda crisis pero empiezan a vislumbrarse desde lo financiero señales optimistas y cuando se analiza la dinámica de la actividad económica en febrero y marzo del 2024 respecto de los meses previos (sin estacionalidad), puede observarse una desaceleración en la caída en algunos de los indicadores relevantes. ¿Será que para el segundo semestre tendremos noticias de una reversión de tendencia en la economía real? Muchos analistas esperan que así sea y que el inicio de la recuperación se dé como en otras salidas de crisis, de la mano del sector agropecuario y posteriormente, en la medida que la inflación se reduzca y que mejore la confianza y se vislumbre alguna recuperación parcial en el poder adquisitivo de los salarios el efecto se observe en los sectores más relacionados con el consumo y la inversión, contribuyendo positivamente a una recuperación durante la segunda mitad del año... Tendremos entonces que ver si las variables empiezan a dar signos de una recuperación en los próximos meses y posteriormente lo que quedará ver si serán de rebote fuerte (lo que se llama en forma de V), de paulatina recuperación (en forma de U), o tendremos procesos con altibajos (como una W), lo cual dependerá de la profundidad de reformas estructurales, de cuando pueda implementarse la salida del cepo y del éxito de las políticas aplicadas y por aplicar. El camino es largo, pero ya se ha empezado a transitar parte del sendero despejándose el fantasma de la hiperinflación, lo cual, no es poco.

Consideraciones del mercado inmobiliario: situación de Bahía Blanca y Tandil.

Por Emiliano Rodriguez

La vivienda representa uno de los activos más significativos para los hogares, siendo su adquisición una decisión financiera de relevancia. En este artículo, se examina la dinámica del mercado inmobiliario en dos localidades de la provincia de Buenos Aires: Tandil y Bahía Blanca. Específicamente, se abordará el valor del metro cuadrado en ambas ciudades, así como su precio de una vivienda y su relación con diversos indicadores de ingresos. Además, se explorará la distribución del valor del metro cuadrado a lo largo de estos dos contextos urbanos.

Los datos relevados fueron extraídos de publicaciones en portales web inmobiliarios correspondientes a las localidades de Tandil y Bahía Blanca para el día 17 de mayo de 2024. Dicho proceso de extracción fue efectuado mediante un algoritmo de web scraping. Esta técnica refiere a la recuperación y procesamiento de un dato disponible en la web para su posterior almacenamiento.

Se consideraron dos tipos de viviendas, departamentos y casas. Como unidad monetaria se utilizó el precio del metro cuadrado (m²), el cual fue estimado a partir de la mediana[1] de los avisos para tres segmentos de superficies. Para departamentos los rangos de superficie considerados fueron 30 a 60 m², 60 a 90 m² y 100 a 120 m², mientras que para casas las superficies fueron divididas 60 a 100 m², 100 a 200 m² y 200 a 400 m². Aquellos avisos por fuera de estos rangos fueron excluidos del análisis. Todos los valores monetarios de las publicaciones recuperadas se hallaban en dólares estadounidenses, con lo que cualquier valor monetario refiere específicamente a esa divisa.

La siguiente tabla muestra el resumen de la cantidad de avisos y precios ofertados en dólares por m2. Puede observarse que Tandil tiene una mayor oferta de viviendas, y que el precio es más alto para todas las categorías de departamentos y casas.

Departamentos				
	Tandil		Bahía Blanca	
	avisos	Precio m2	avisos	Precio m2
30 - 60 m2	493	USD 1,222	423	USD 1,222
60 - 90 m2	376	USD 1,292	269	USD 1,200
90 - 120 m2	109	USD 1,417	59	USD 1,300
Casas				
	Tandil		Bahía Blanca	
	avisos	Precio m2	avisos	Precio m2
60 - 100 m2	264	USD 1,000	153	USD 796
100 - 200m2	497	USD 1,042	320	USD 770
200 - 400m2	212	USD 905	194	USD 765

Con los precio por m2 obtenidos se valorizan tres tipos de viviendas para un tamaño estándar. En el caso de departamentos, los tamaños considerados corresponden 45 m², 75 m² y 90 m², mientras que para las casas fue de 80 m², 150 m² y 300 m².

Para estos tipos de unidades habitacionales fueron estimadas la cantidad de meses necesarios si se destinasen la totalidad de tres ingresos considerados: Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMyVM), Jubilación Mínima y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores (RIPTE). En lo que refiere al SMyVM fue tomado el valor del mismo para el mes vigente, mientras que en el caso del haber mínimo jubilatorio fue considerado el mes en curso, pero sin considerar pagos extraordinarios (bonos). En el caso del RIPTE, la comparación se hizo con el último dato publicado correspondiente a marzo 2024.

Dado que estos ingresos se encuentran en pesos y las viviendas en dólares fue necesario realizar una conversión. Debido a la actual restricción al mercado de cambios formal, se recurrió la cotización del dólar informal (blue) promedio informada por el diario Ámbito Financiero[2] para estimar en esta moneda el valor de los tres ingresos relevados para el día 17 de mayo del 2024.

LA SIGUIENTE TABLA MUESTRA LOS RESULTADOS.

Tamaño típico	Bahía Blanca				Tandil			
		Canitdad de meses necesarios para comprarla				Canitdad de meses necesarios para comprarla		
	Valor típico	RIPTE	Jubilación mínima	Salario mínimo	Valor típico	RIPTE	Jubilación mínima	Salario mínimo
Departa-mento								
45m2	USD 54,990	223	829	673	USD 54,990	243	904	733
75m2	USD 90,000	147	547	444	USD 96,900	159	589	478
105m2	USD 136,500	93	334	271	USD 148,785	90	334	271
Casas								
80 m2	USD 63,680	375	1394	1131	USD 80,000	444	1648	1338
150 m2	USD 115,500	189	702	569	USD 156,300	256	949	770
300 m2	USD 229,500	104	387	314	USD 271,500	131	486	394

Finalmente, se realizó un análisis de distribución geográfica de precios para las dos ciudades.

En Bahía Blanca, en el caso de los departamentos el mayor valor del m² se localiza de manera esperable en el centro de la ciudad, zona donde el m² supera los $2000. Como dato relevante que sobresale de esta visualización es la ausencia de altos precios dentro del barrio Universitario. En las proximidades del barrio Palihue, se encuentra también un sector de inmuebles en venta que tendrían tendría un valor del m² elevado. De manera opuesta, el precio del m² en la periferia de la ciudad para este tipo de inmuebles se reduce considerablemente.

Para las casas de Bahía Blanca se observa que tanto el barrio Palihue , Patagonia, la zona céntrica circundante a calle Alem, como también para partes específicas de la periferia (Bosque Alto) presentan los mayores valores relativos al m². En estas localizaciones el m² oscila entre los $1500 y $2000. Opuestamente y de manera esperables los menores valores se posicionan dentro de aquellas zonas alejadas al centro.

Para la localidad de Tandil, los mayores valores de los departamentos se localizan tanto en el centro de la ciudad como en Cuatro Avenidas, detectándose inmuebles que incluso superan el valor de $3000 el m². Alejándose de estas localizaciones el precio decrece.

En lo que refiere al precio por m² de las casas se observan los mayores precios tanto en el centro de la ciudad como también en zonas específicas de la periferia tales como el Cerrito Golf, el Valle y Sierras de Tandil. En todas estas localizaciones, se presenta una importante disparidad en el valor del m² el cual se sitúa entre los $2000 y $3700.

Quedará para un próximo documento, el estudio de aquellos atributos que presentan impacto sobre el valor final de la vivienda, ya sea de manera positiva como negativa.

---

[1] *La elección de esta medida de tendencia central en vez del promedio se halla justificada por su robustez frente a valores atípicos o extremos.*
[2] *https://www.ambito.com/contenidos/dolar-informal-historico.html*

Usted pregunta, IECON responde

Lo invitamos a enviarnos su consulta antes del 10 de cada mes para que nuestro equipo pueda darle una respuesta a sus consultas.

instituto_economia@econ.unicen.edu.ar

Carlos: -Recientemente me enteré que se puede invertir en un fondo de Uranio y me pareció interesante entenderlo en este contexto geopolítico-.

IECON: Hola Carlos, la oferta actual de instrumentos financieros hace que entre los mercados de futuros y los ETF (fondos) se encuentren opciones de instrumentos para invertir en muchísimas cosas. El Uranio no es una excepción. Respondiendo a tu consulta, el mercado del uranio se encuentra en un punto de inflexión crucial, impulsado por cambios geopolíticos y una creciente demanda de energía limpia. El ETF Global X Uranium, un vehículo de inversión que aglomera acciones de las principales compañías del sector, emerge como un protagonista clave en este escenario dinámico.

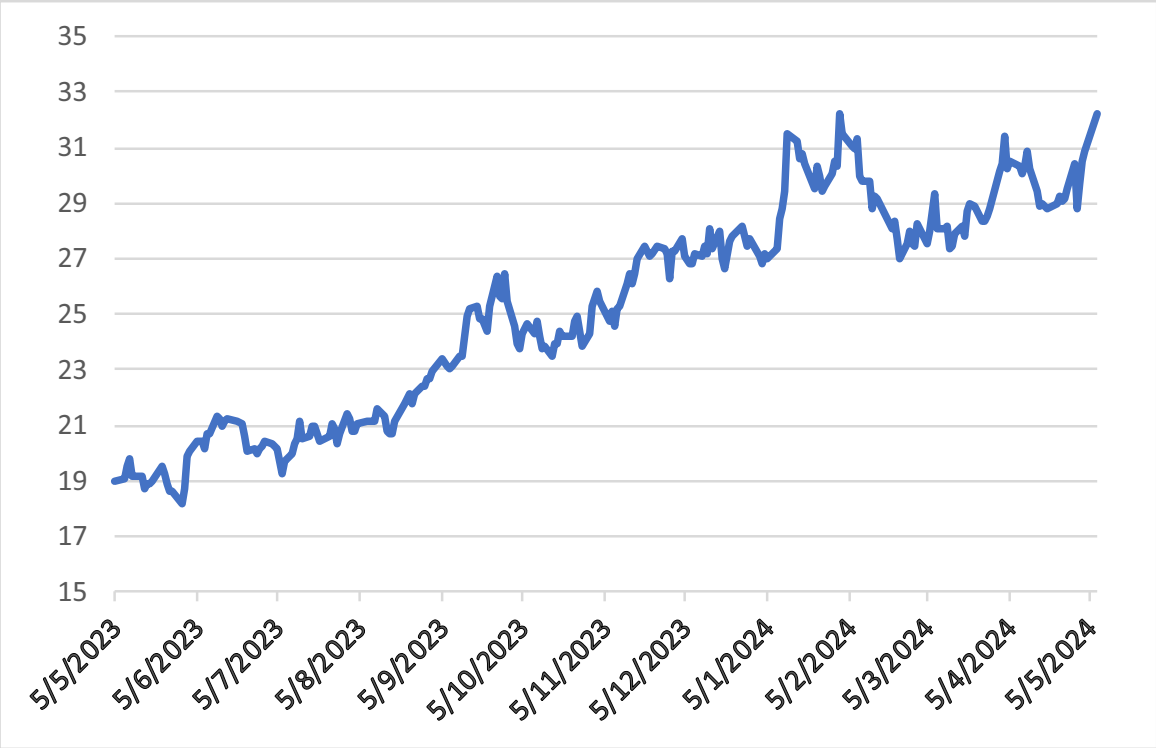
El ETF Global X Uranium (URA) está compuesto por una selección diversificada de empresas que operan en la extracción, exploración y procesamiento de uranio. Entre sus principales participaciones encontramos gigantes de la industria como Cameco Corporation, NexGen Energy, junto con otras empresas significativas como Uranium Energy Corp Paladin Energy en el GETTEX que al estar en Europa la posible reducción de oferta por parte de Rusia le ha beneficiado mucho más al precio de sus acciones.

Estas compañías, ubicadas en jurisdicciones estratégicas desde Canadá hasta Australia, son esenciales para entender la cadena de valor del uranio.

Las restricciones impuestas por la Unión Europea al uranio ruso han reconfigurado las dinámicas del mercado global. Estas sanciones limitan el acceso a una de las fuentes más significativas de uranio, provocando una reevaluación de las cadenas de suministro y potencialmente elevando los costos para las empresas afectadas. A corto plazo, esto podría resultar en un aumento de precios

debido a la percepción de escasez, beneficiando indirectamente a las compañías dentro del ETF URA que están situadas fuera de Rusia.

EVOLUCIÓN DE LA COTIZACIÓN DEL ETF URA



COMPOSICIÓN DEL ETF: TOP 9 EN LAS EMPRESAS QUE COMPONEN URA

EMPRESA	% DE PARTICIPACIÓ
CAMECO CORPORATION	22.42%
NEXGEN ENERGY LTD.	5.91%
PALADIN ENERGY LTD	5.48%
KCAP FINANCIAL	4.37%
URANIUM ENERGY CORP	4.35%
DENISON MINES CORP.	3.70%
YELLOW CAKE PLC	3.56%
MITSUBISHI HEAVY INDUSTRIES, LTD.	2.98%
BOSS ENERGY LIMITED	2.62%

(representan el 55.39% del total de los activos del fondo)

La expectativa de una escalada significativa en el precio del uranio se fundamenta en varios factores clave:

- Incremento en la Demanda de Energía Limpia: La transición energética hacia fuentes más limpias es una prioridad para muchos países, y la energía nuclear está posicionada como una alternativa viable y potente.

- Desarrollo Nuclear en China y Europa: Tanto China como Europa están invirtiendo fuertemente en la energía nuclear como parte de sus estrategias de seguridad energética y reducción de emisiones de carbono, lo que se traduce en una demanda creciente de uranio.

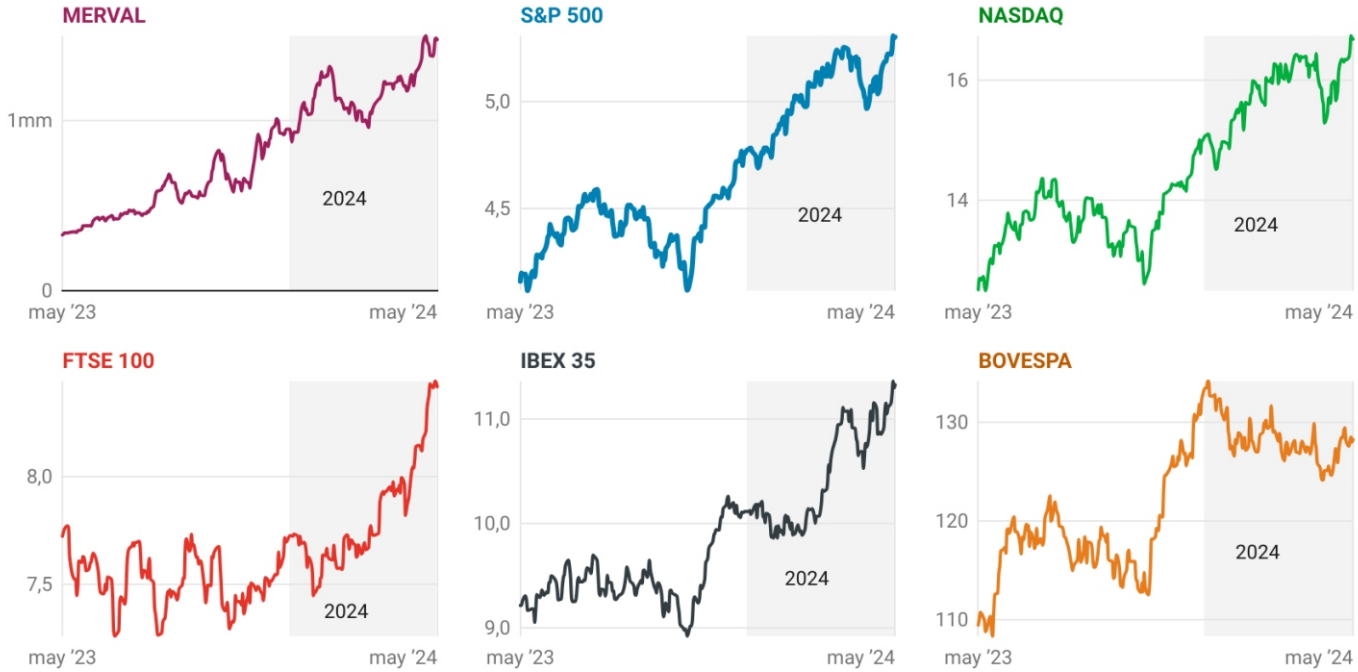
- Restricciones de Oferta: Además de las restricciones políticas, la falta de inversión significativa en nuevas minas de uranio en la última década podría resultar en una oferta insuficiente para satisfacer la demanda global creciente.

En la puja de expectativas las restricciones y las sanciones versus otros factores de oferta y demanda serán la clave de la tendencia de los precios. Si la barrera técnica de este ETF en USD32,8 logra ser superada ello habilitaría una continuidad alcista hacia la zona de 37.7-37.8 mínimamente en el corto plazo. El ETF Global X Uranium no solo ofrece una exposición directa al sector del uranio, sino que también actúa como un barómetro del estado y proyecciones del mercado nuclear global. Con la creciente demanda de energía limpia y las restricciones de oferta, el uranio se perfila como un activo estratégico en la cartera de inversores enfocados en recursos naturales y energía.

La Coyuntura en gráficos

Evolución de los mercados accionarios entre mayo 2023 y mayo 2024.

Índices bursátiles seleccionados (Argentina, Estados Unidos, Gran Bretaña, España y Brasil)

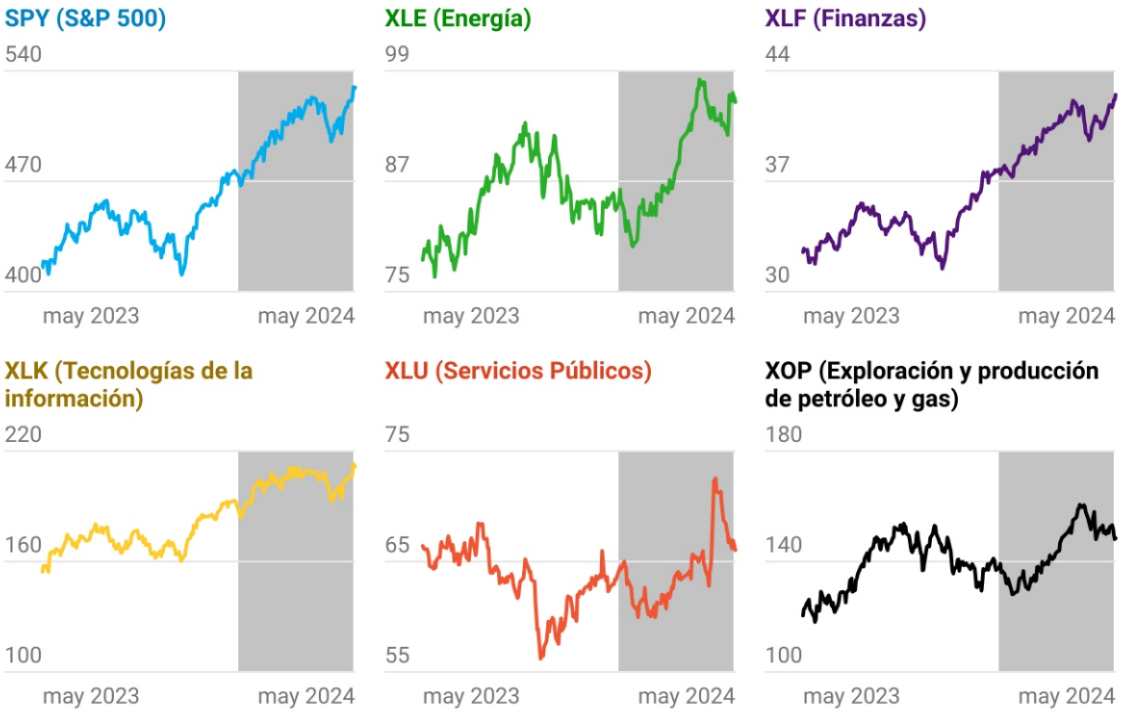


Elaboración propia en base a Investing.com

Creado con Datawrapper

Evolución de activos financieros seleccionados (ETFs)

mayo 2023 a mayo 2024.

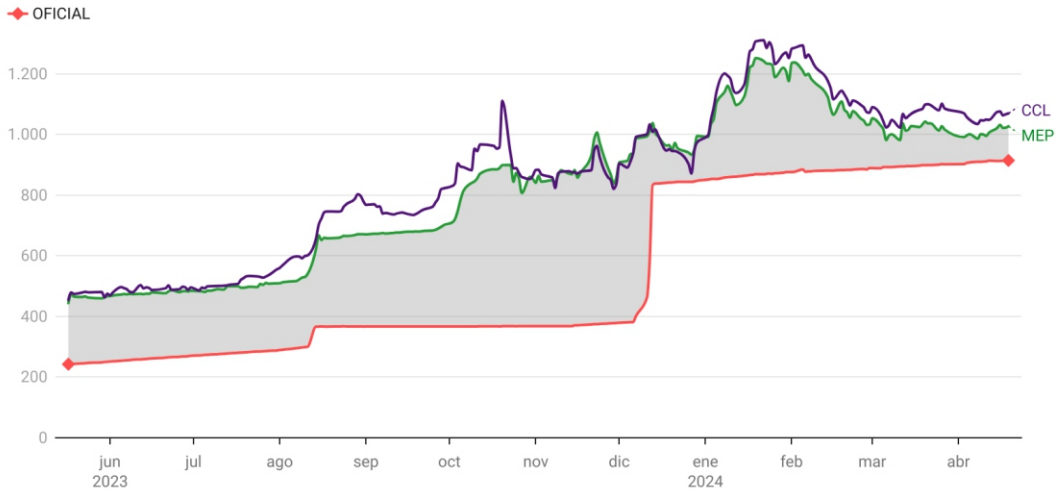


Los ETF (Exchange Traded Funds) son fondos diversificados que replican índices específicos que, a su vez, se proponen representar un determinado segmento del mercado. Fuente: elaboración propia en base a Investing.com.

Creado con Datawrapper

Tipo de cambio en Argentina

pesos por dólares estadounidenses



Fuente: elaboración propia en base a ambito.com

Creado con Datawrapper

Variables monetarias seleccionadas

saldos a la fecha indicada en la unidad monetaria de referencia.

Variable	unidad	17/5/2024	17/4/2024	18/5/2023	Var.% m/m	Var.% a/a
Reservas Internacionales	millones de dólares	29	29	33.298	-2,3	-13,5
Base Monetaria	miles de millones de pesos	16	13	5.285	25,2	199,4
Depósitos	miles de millones de pesos	87	77	28.959	13,3	201,6
Préstamos al Sector Privado	miles de millones de pesos	27	24	9.859	12,6	178,5
M1	miles de millones de pesos	27	23	9.504	18,4	188,7
M2	miles de millones de pesos	43	36	15.017	18,8	186,5

Fuente: elaboración propia en base a BCRA.

Creado con Datawrapper

Tasas de Interés

tasa nominal anual.

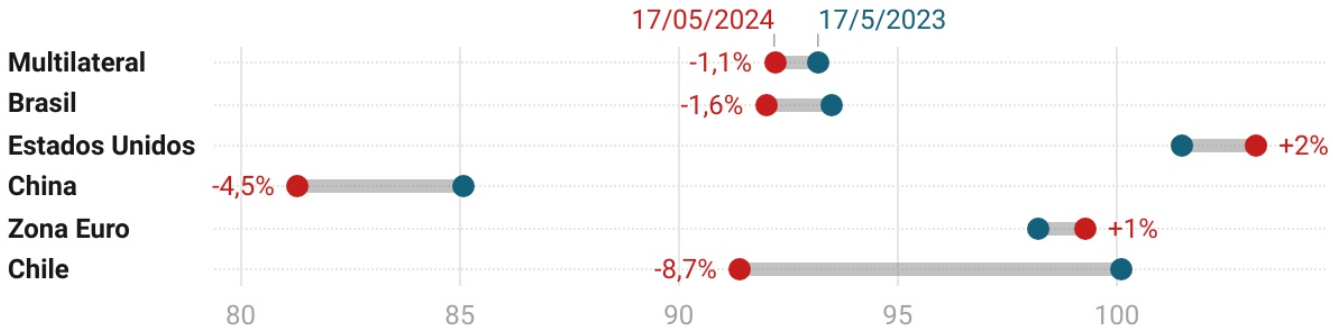
Tasa de interés	17/5/2024	17/4/2024	18/5/2023	Var. en pp. m/m	Var. en pp. a/a
Política Monetaria	40	70	97	-30,0	-27,0
Pases pasivos 1 día	40	70	91	-30,0	-21,0
Pases activos 1 día	60	105	116	-45,0	-11,0
BAIBAR	40	63	83	-22,7	-20,3
BADLAR	31	61	93	-29,8	-32,1
BADLAR bancos privados	31	61	93	-29,8	-32,1
Adelantos en cuenta corriente	43	74	91	-31,0	-17,1
Préstamos Personales	68	93	95	-25,8	-1,6

Las tasas de política monetarias y de pases pasivos y activos son instrumentos del BCRA. El resto de tasas de interés son representativas de condiciones de mercado. Fuente: elaboración propia en base a BCRA.

Creado con Datawrapper

Tipo de cambio real

base 17-12-2015 = 100

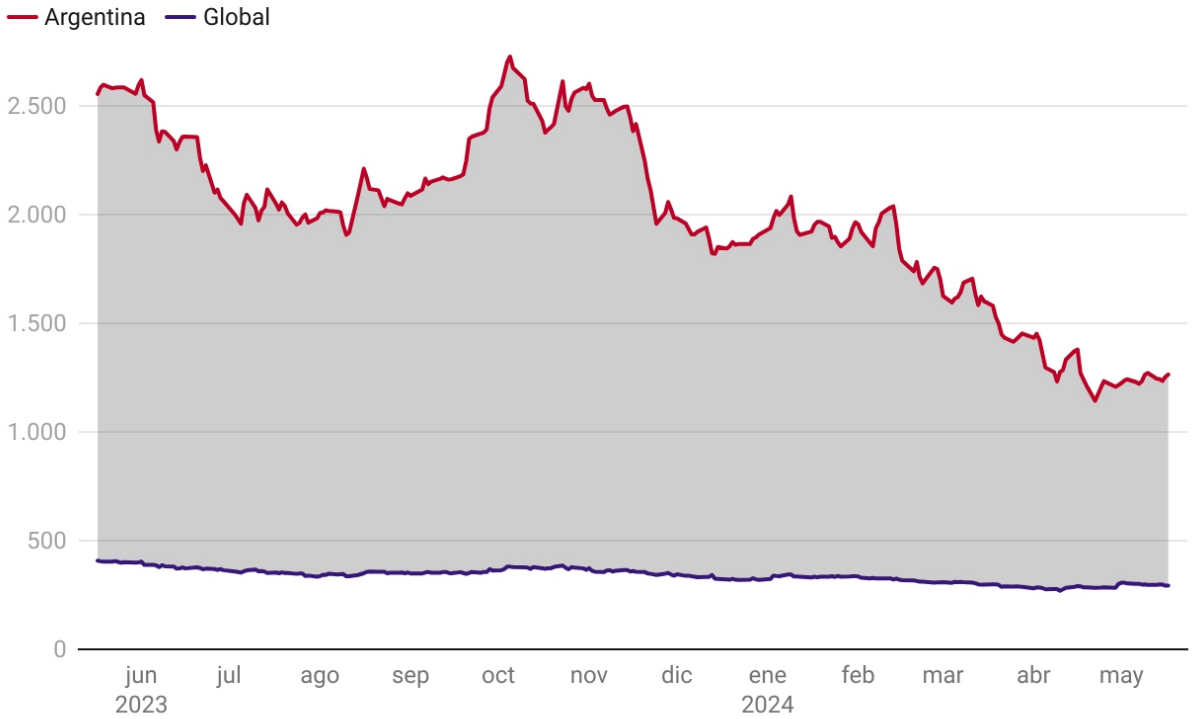


Fuente: elaboración propia en base al BCRA.

Creado con Datawrapper

Riesgo País: Argentina vs Global

EMBI (Emerging Markets Bonds Index) elaborado por J.P.Morgan Chase.

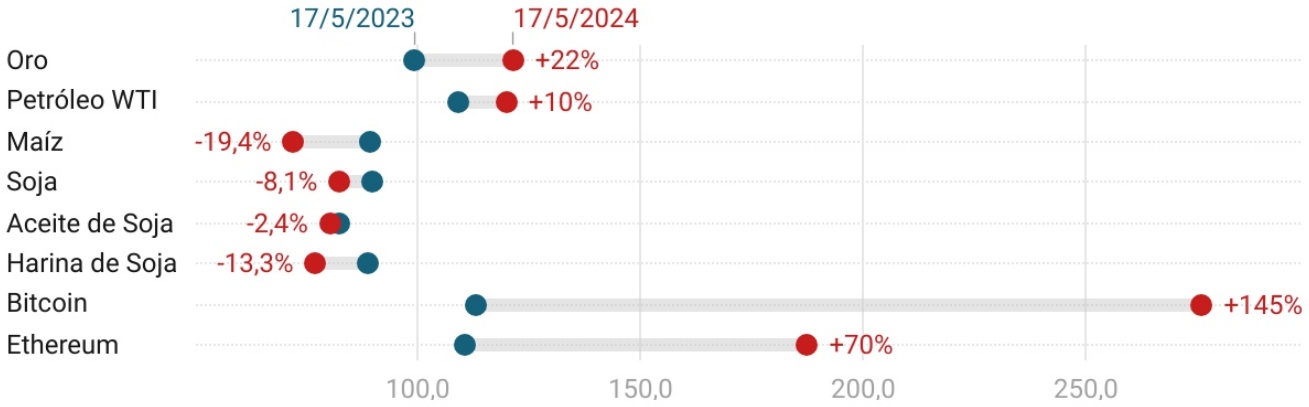


Fuente: elaboración propia en base a invenomica.com

Creado con Datawrapper

Commodities y criptomonedas

Variación relativa interanual de bienes seleccionados

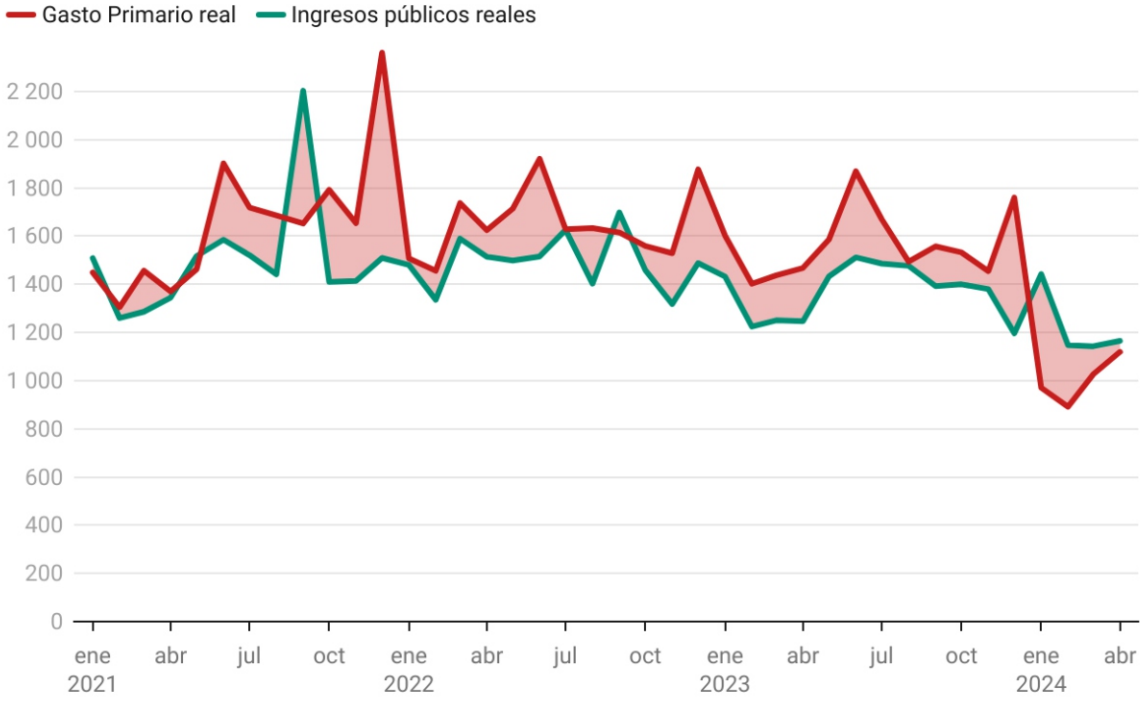


Fuente: elaboración propia en base a Investing.com

Creado con Datawrapper

Sector Público Nacional: ingreso, gasto y resultado primario.

Gasto Primario se refiere al gasto público excluyendo las erogaciones por intereses de la deuda pública. valores expresados en términos reales.

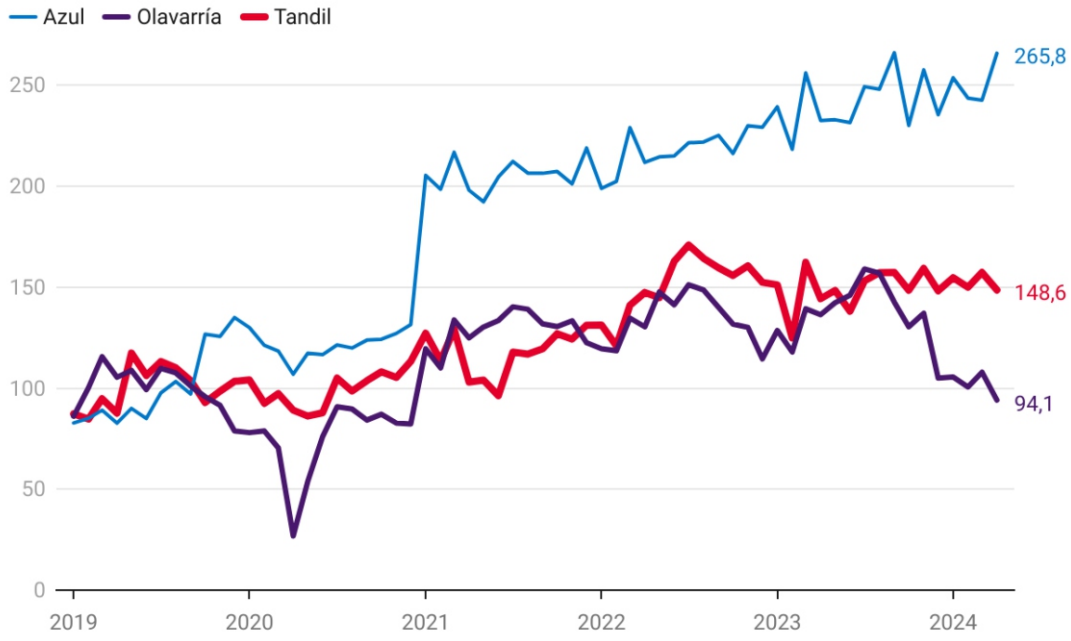


Fuente: elaboración propia en base a la Secretaría de Hacienda del Ministerio de Economía nacional.

Creado con Datawrapper

Energía Eléctrica: Demanda industrial y gran demanda.

base 100 = 2019 (promedio) enero - 2019 / abril - 2024

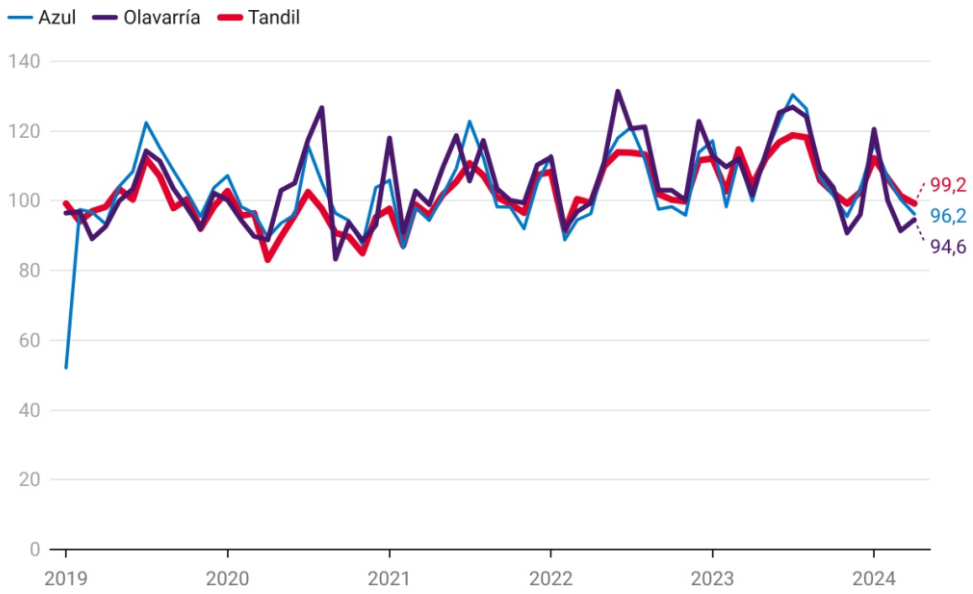


Fuente: CAMMESA

Creado con Datawrapper

Energía Eléctrica: Demanda comercial

base 100 = 2019 (promedio) enero - 2019 / abril - 2024

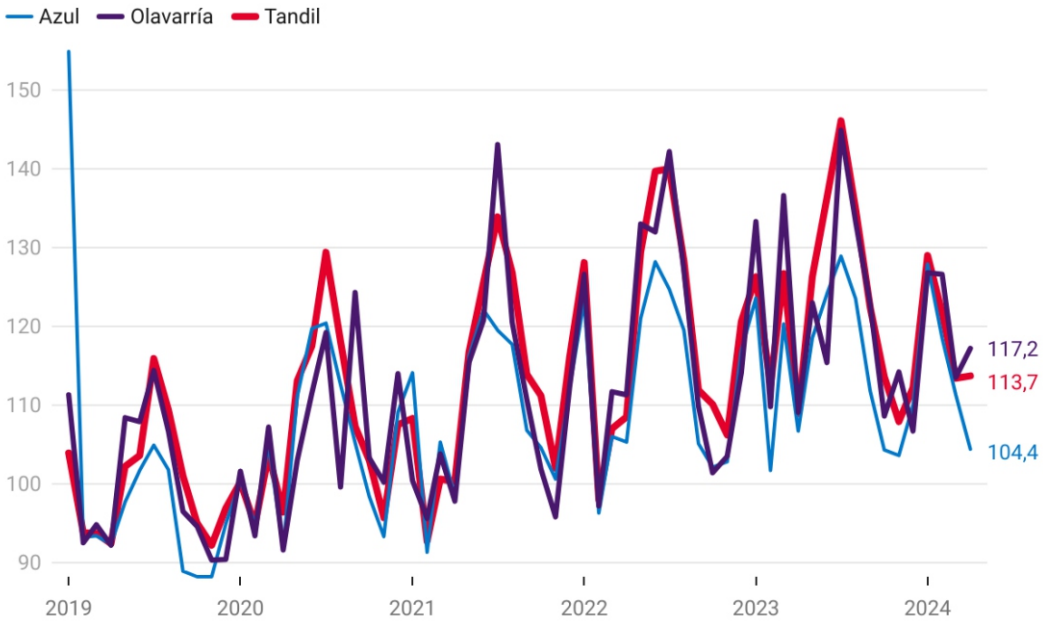


Fuente: CAMMESA

Creado con Datawrapper

Energía Eléctrica: Demanda residencial

base 100 = 2019 (promedio) enero - 2019 / abril - 2024

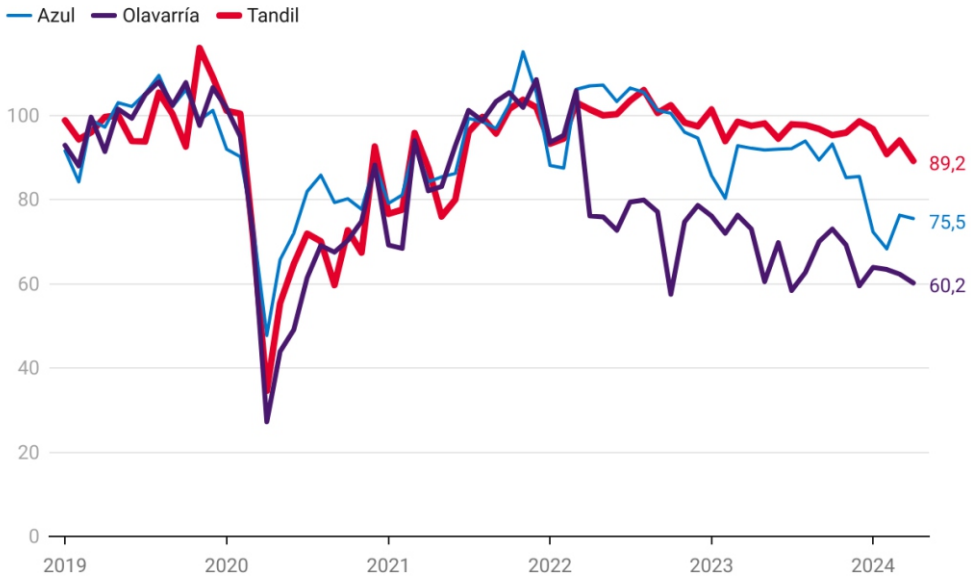


Fuente: CAMMESA

Creado con Datawrapper

Ventas al público de GNC

base 100 = 2019 (promedio) enero - 2019 / abril - 2024

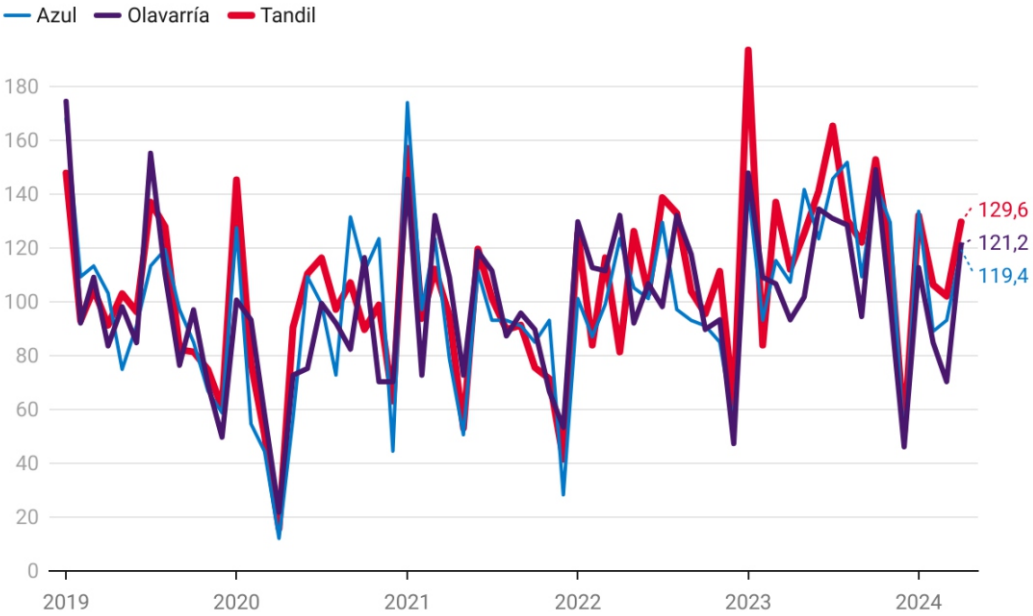


Fuente: Secretaría de Energía de la Nación.

Creado con Datawrapper

Inscripciones iniciales de Vehículos (patentamientos)

base 100 = 2019 (promedio) enero - 2019 / abril - 2024

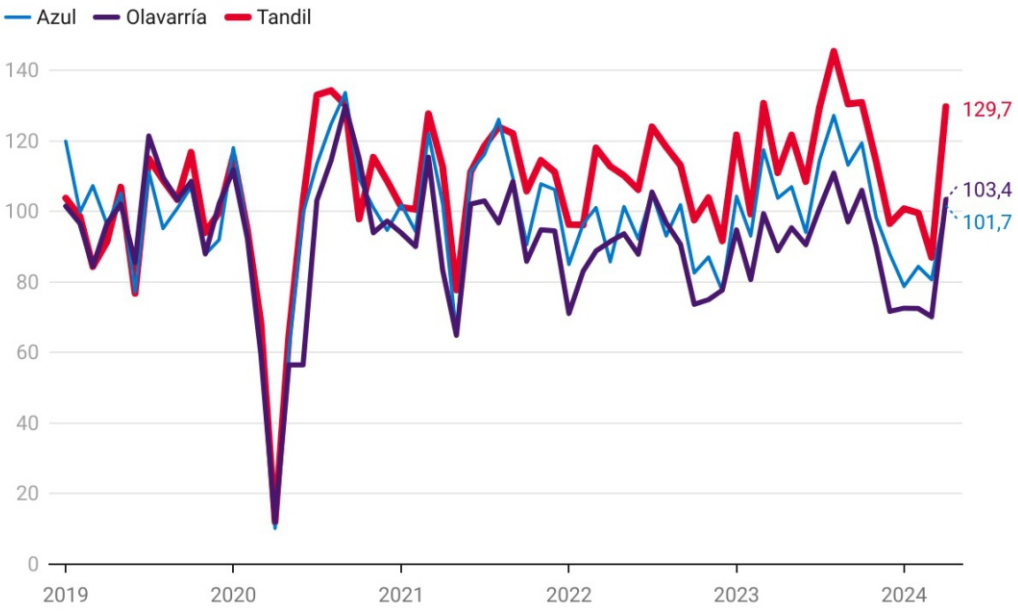


Fuente: Secretaría de Energía de la Nación.

Creado con Datawrapper

Transferencias de Vehículos

base 100 = 2019 (promedio) enero - 2019 / abril - 2024

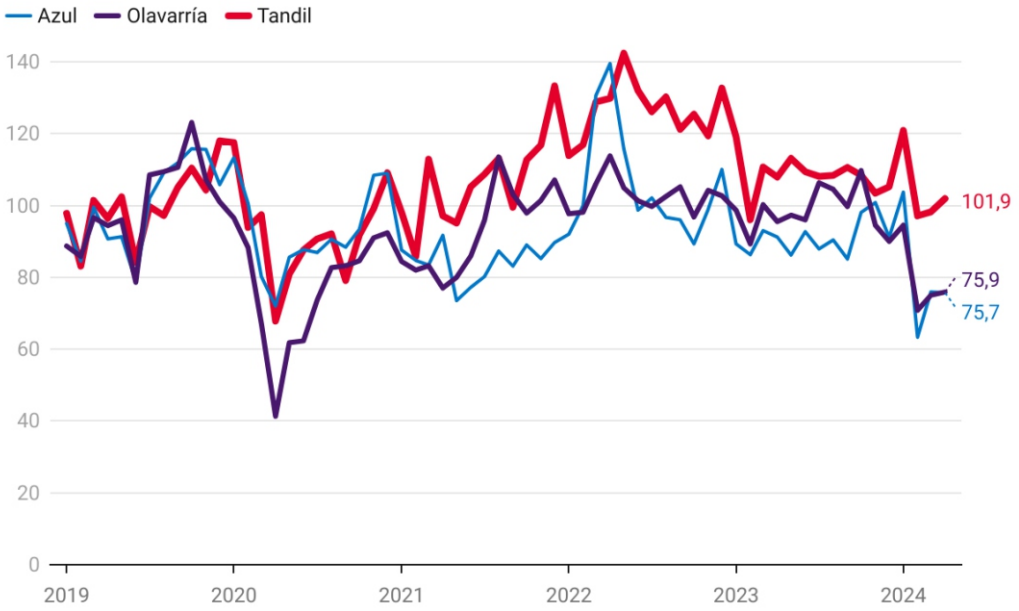


Fuente: Secretaría de Energía de la Nación.

Creado con Datawrapper

Ventas al público de gas oil

base 100 = 2019 (promedio) enero - 2019 / abril - 2024

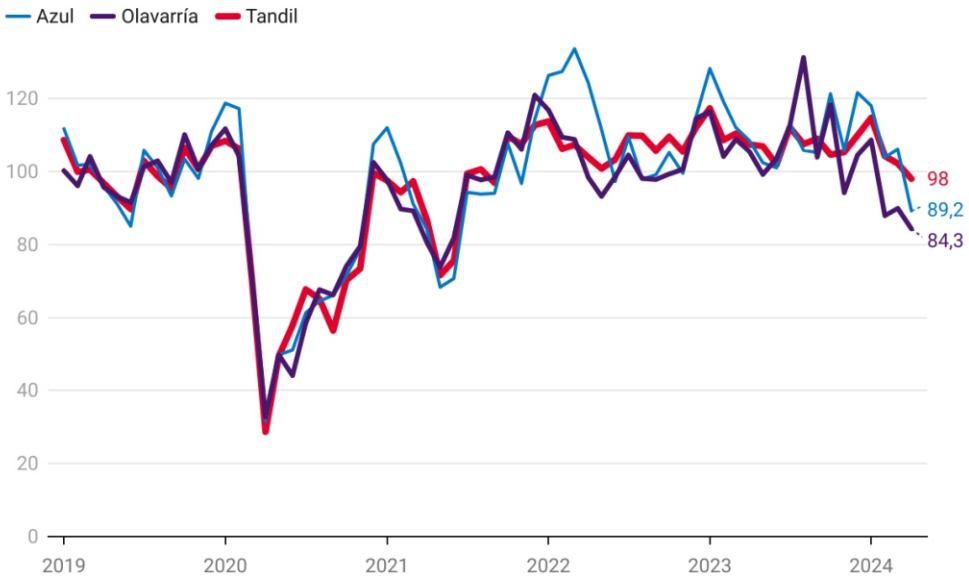


Fuente: Secretaría de Energía de la Nación.

Creado con Datawrapper

Ventas al público de naftas

base 100 = 2019 (promedio) enero - 2019 / abril - 2024



Fuente: Secretaría de Energía de la Nación.

Creado con Datawrapper