

Por el exilio, la crisis y una caída en la demanda, aumentó un 70% la cantidad de casas en venta en Zona Norte

Desde el sector inmobiliario explican que la oferta creció porque hay gente que vende para irse a vivir al exterior. O porque necesita el efectivo porque se redujeron sus ingresos o tiene deudas.

Muchas gracias a *Diario Clarín* por consultarme sobre la oferta de propiedades en Zona Norte. Aquí compartimos la nota publicada hoy en el portal de noticias con mi opinión y la de otros colegas.

Más propiedades en venta, por oferta y por acumulación: **en el norte del GBA, hay un 70% más de casas en el mercado que hace un año.** Por un lado, aumentó el ritmo al que los inmuebles salen al mercado. Por el otro, muchas que ya tenían cartel de "Vende" aún no concretan operación: **los índices de compra cayeron a la mitad**, según fuentes del sector.

Los motivos de esta oferta en ascenso son variados y responden a situaciones a veces opuestas: **mudanza al exterior** en busca de seguridad o mejores chances laborales, **necesidad de efectivo en la crisis**, incluso una fábrica o PyME que requiere inyección de cash.

En la **caída de la demanda**, en cambio, juegan factores puramente negativos: la recesión agudizada por la pandemia, la falta de confianza de los inversores, la escasez de créditos hipotecarios.



“No hay desagote. Por un lado, se incrementó en un 70% la oferta de propiedades en relación a un año atrás, en todas las localizaciones y segmentos. Por el otro, ese caudal no encuentra descarga: se vende mucho menos de lo que sale al mercado. Entonces, **los inmuebles se acumulan** y por eso se ven cada vez más carteles”, observa José Rozados, de la consultora Reporte Inmobiliario.

En la sucursal San Isidro de la inmobiliaria L.J.Ramos dan fe de cómo se incrementaron las tasaciones en los últimos meses. “La tendencia se nota en todos lados, aunque **más en lugares como La Horqueta o Las Lomas**”, observa Harry Marples, director de esa filial. Y agrega: “Los motivos son diversos, pero el de vender para irse del país es uno de ellos. Por otra parte, las zonas más tradicionales tienen gente que habita las casas por muchos años y, cuando fallecen, sus propiedades salen a la venta”.

En esa sucursal, el fenómeno afecta menos a los departamentos y más a “**las casas de valores elevados**, desde los 400.000 dólares, pero sobre todo las que están entre 700.000 y 900.000”, subraya Marples.

En **Tigre**, lo que más salió al mercado fueron lotes con valores

accesibles con expensas medias o bajas. Esa oferta aumentó un 30% desde agosto del año pasado. “Aprovechan el bajo costo de la construcción y que puede terminarse una casa a un valor razonable”, explica Mariano Canedo, bróker de Century 21.



El centro comercial de La Horqueta, una de las zonas con muchas casas en venta. Foto de archivo

“Llevamos más de dos años y medio en un mercado cada vez más deprimido en cantidad de operaciones concretadas y a la vez con récord de inmuebles en venta”

Fernando Pozzi, socio gerente en Pozzi Inmobiliaria, de General Pacheco.

“Últimamente hay muchos pedidos de tasación de dueños mal asesorados, frustrados por falsas expectativas respecto al precio sugerido, que aún no lograron vender. En este contexto, es clave ser muy realistas con los propietarios”

agrega Fernando Pozzi, socio gerente en Pozzi Inmobiliaria

Rozados cree que este aumento de la oferta responde a que “**hoy hay nuevas motivaciones para sacar a la venta una propiedad, que aparecen en contextos de recesión: la necesidad de vender una propiedad para atender a otra situación por falta de**

ingresos o deudas, o la decisión de salir del país, sobre todo en el último año”.

Esta búsqueda de nuevos horizontes se ve favorecida por otro factor: **“Con la pandemia, muchos descubrieron que pueden seguir con sus compromisos laborales desde cualquier lugar del mundo”**, destaca Marta Oriozabala, CEO y fundadora de Real Capital Desarrollos y Servicios Inmobiliarios, con amplia experiencia en Olivos y Vicente López.



Hay familias que venden para mudarse a espacios más abiertos Para Julieta Antonini Modet, titular de Antonini Modet Negocios Inmobiliarios, este movimiento se da “sobre todo en las familias más jóvenes, que buscan apostar a otros lugares que les den mayor seguridad y prosperidad”.

Antonini lo ve en sus oficinas de Pilar: **“Hay mayor oferta y demanda en propiedades tipo casa, fundamentalmente en barrios cerrados. También hay oferta de casas en obra que, por ser**

chicas, se terminan rápido. Esa clase de inmuebles es la que más se está moviendo". Con todo, observa además que "hay interesados en las propiedades más grandes y sofisticadas", pero que esa demanda "es más limitada y exigente".

Claudio Vodanovich, secretario general de la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA), nota estas razones y aporta otra: "El traslado desde áreas urbanas de Zona Norte a otras más alejadas". Una tesis que Antonini apoya: **"Con el encierro por la pandemia, familias enteras empezaron a plantearse hacer su vida en espacios más tranquilos y abiertos"**.

Otro de los motivos mencionados, la necesidad de liquidez, se observa sobre todo en **"propietarios que tenían sus inmuebles como renta y, con el cambio de la ley de alquileres, ven que sus inversiones van a pérdida debido a la depreciación del capital en dólares y la baja de su rentabilidad. Por eso, apuntan a resguardar su capital y quieren vender"**, precisa Oriozabala.

Con todo, este aumento de la oferta no va de la mano de una fuerte demanda, que hoy está planchada, sin fondos. **"Una cosa es la puesta en venta y otra, la concreción: las operaciones cayeron a la mitad de lo que se registraba un año atrás"**, remarca Vodanovich.

"Desde mayo de 2018 se ve una retracción general de la demanda por las devaluaciones, que ahora se profundizaron -analiza Rozados-. A su vez, la existencia de crédito hipotecario para la compra se fue reduciendo hasta ser mínima en este momento".

Link de la nota publicada en el portal de noticias [Clarín.com](https://www.clarin.com)



Tendencia en aumento Por qué se disparó la cantidad de casas que están a la venta en Zona Norte

CIUDADES | KARINA NIEBLA