

Repunta la compra de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires

Muchas gracias a *Iprofesional* por consultarme sobre la actualidad del mercado inmobiliario. Aquí compartimos la nota publicada por el portal con mi opinión y la de otros colegas.

¿Cuál es el reactivador de este mercado? Los números registrados muestran una suba en las operaciones de junio. Sin embargo, aún no son lo suficiente para considerarlas como significativas.

Las operaciones de compraventa de inmuebles en la provincia de Buenos Aires marcaron un crecimiento del 16,5% en junio último respecto al mes previo y el motor para la reactivación del mercado inmobiliario es el crédito hipotecario, informó el Colegio de Escribanos bonaerense.

El relevamiento estadístico que realizó la entidad profesional determinó que en junio hubo un total de 7.324 compraventas, frente a 6.288 operaciones registradas en mayo.

De un mes a otro, los montos totales también se incrementaron, en este caso en un 67,5 % (\$43.086.853.458 en junio y \$25.728.242.513 en mayo).

«Los números registrados muestran una suba en las operaciones. Sin embargo, no es posible considerarla como significativa y eso nos impide hablar aún de una recuperación del mercado inmobiliario. Las dificultades que impactaron en nuestra actividad en el último tiempo siguen siendo visibles», dijo el presidente del Colegio de Escribanos bonaerense, Diego Leandro Molina.

En cuanto a la comparación interanual, los números de junio reflejaron un aumento del 286 % en el total de actos, debido a que el cotejo es contra uno de los meses de menor actividad a causa de las medidas de aislamiento dispuestas durante la primera ola de coronavirus.



En la provincia de Buenos Aires la compraventa de inmuebles creció un 16,5% en junio respecto al mes previo

En lo que respecta a las estadísticas de las hipotecas registradas en la provincia, en junio también hubo un crecimiento intermensual, que en este caso fue del 24,2 %, con 369 actos.

«Creemos que el motor para la reactivación del mercado inmobiliario es el crédito hipotecario, y en ese sentido es de destacar la firma del convenio realizada días atrás entre nuestro Colegio, el programa Procrear y el Banco Hipotecario», destacó Molina.

Consideró que «se trata de una acción concreta, con alcance en toda la Provincia, que permitirá facilitar el acceso a los créditos por parte de la ciudadanía y, de esa forma, dinamizar la actividad».

En la provincia de Buenos Aires la compraventa de inmuebles creció un 16,5% en junio respecto al mes previo

Precio de inmuebles: ¿qué pasará el segundo semestre?

La expansión de los casos de coronavirus, sumado al parate que exhibe la economía en general, sigue haciendo mella en el valor de las propiedades. Y aunque en el sector no faltan las voces que hablan de cierta expectativa para el segundo semestre, lo concreto es que la continuidad de la pandemia y la ausencia de señales de mejora en la actividad continúa depreciando fuerte la cotización del ladrillo.

Comercializadoras y desarrolladores no dudan en tildar al escenario actual de «etapa del retasado», y señalan que las operaciones siguen planchadas en general y más aún en las situaciones de precios que procuran defenderse.

«Sin ajuste no hay venta», aseguraron a iProfesional desde CUCICBA, la organización que nuclea a los corredores inmobiliarios. Para luego exponer que desde que el Covid-19 irrumpió en el país los valores en los usados acumulan una baja promedio del 20 por ciento.



El precio de los usados cayó 20 por ciento en lo que va de la

pandemia.

Desde la entidad señalan que a los propietarios les preocupa el devenir:

«nada indica una pronta recuperación de los sectores económicos, por lo que se incrementarán los casos de ventas apuradas para cubrir deudas. En concreto, los precios seguirán bajando si se prolonga el estado actual del país»

«Un dos ambientes que previo a esto cotizaba a 100.000 dólares hoy se ofrece a 80.000. Quien no baja los precios no entiende que todo cambió. Tal como están las cosas, para vender hay que bajar. Por eso estamos viendo retasados en todos los portales e inmobiliarias. Más que nunca, hay que escuchar lo que ofrecen los potenciales compradores», comentó a iProfesional Marta Liotto, vicepresidenta de CUCICBA.

«Nadie sabe si ese 20 por ciento es un piso real. La incertidumbre impide establecer una certeza. Si continuamos con esta situación sanitaria, con la gente teniéndose que quedar en sus casas, sin actividades normales, mucha más gente tendrá que deshacerse de bienes para sobrevivir. Ese apuro hará que los valores sigan descendiendo», agregó.

El escenario de merma reavivó la disputa entre los valores que exhiben usados y nuevos. Ocurre que, sobre todo en el primer tramo del año, los últimos habían establecido una ventaja importante respecto de los segundos.

Esa diferencia, señalan sobre todo los desarrolladores, se mantiene aunque en las inmobiliarias opinan que la brecha es sensible –y visible– en casos muy particulares.

«En algunos barrios las unidades de dos ambientes se comercializan a precios superior a los 130.000 dólares siendo que hoy un departamento nuevo, de igual tamaño aunque con amenities, en un complejo con pileta, se comercializa a menos de 110.000», expuso Darío López, presidente Sociedad Central

de Arquitectos (SCA) y socio de Arquitectonika.

«En Núñez, Belgrano, la zona de avenida Cabildo, hoy es posible encontrar diferencias notables entre lo nuevo y el usado. Villa Urquiza, Saavedra, Coghlan, el corredor Norte, presenta precios atractivos a partir de proyectos levantados en tierras que se depreciaron por el contexto. Hoy en las áreas donde se impulsaron emprendimientos nuevos el metro cuadrado puede ubicarse en los 2.100 dólares, mientras que el usado alcanza los 3.000», dijo a iProfesional.

López sostuvo que la diferencia es herencia directa de la pérdida de valor de los departamentos nuevos a partir de la retracción de la demanda.

Desde comercializadoras como **Pozzi Inmobiliaria su socio gerente, Fernando Pozzi**, aportó recientemente una mirada similar.

«Vemos muchas publicaciones en donde los precios de usados de 20 y 30 años están en un mismo nivel de nuevos a estrenar y tenemos más operaciones con nuevos que con usados. El usado deberá seguir buscando un valor hacia la baja y será el que más sufra en relación a los precios de publicación», dijo a iProfesional.

Fernando Pozzi, socio gerente de Pozzi Inmobiliaria

Para enseguida ampliar: **«En el mercado de los inmuebles nuevos a estrenar estamos viendo bajas considerables. Los desarrolladores entienden la situación».**



Comercializadores aseguran que la falta de certidumbre económica seguirá afectando los valores.

Francisco Altgelt, vicepresidente de Altgelt Negocios Inmobiliarios, coincidió en que la situación de precios actual mantiene parejos a usados y nuevos.

«Los precios de nuevos y usados están casi a la par, salvo que en el usado haya que invertir para su refacción. La baja del costo de construcción más la dificultad para vender también ayudó a que los proyectos en pozo bajen los precios», afirmó a este medio hace escasas semanas.

Casos Puntuales

Desde CUCICBA, Liotto puso en entredicho la diferencia a favor del nuevo señalando que «los casos de usados con valores por encima de los nuevos corresponden a dueños que no entienden aún el escenario», para enseguida asegurar que no se trata de una tendencia mayoritaria.

«El propietario del usado, al menos en la mayoría de los casos, sabe que tiene que bajar si quiere vender. Desde esa perspectiva, ese tipo de unidades se han ido volcando hacia la baja. Por eso se insiste con hablar de la retasación. Quienes

venden lo hacen por necesidad. Y en ese deshacerse escuchan y acceden a las contraofertas», dijo a iProfesional.

Liotto remarcó que la falta de precisiones respecto del rumbo sanitario y económico seguirá jugando en contra del valor de los inmuebles.

«Cada vez son más las personas que tienen que evaluar la opción de vender porque deben afrontar pendientes o cubrir cuestiones de solución inmediata. Si el Gobierno no empuja la economía, bueno, seguiremos sin poder hablar de un piso para los precios de las propiedades», concluyó.

Leer la nota completa desde el portal de [IProfesional](#)



Repunta la compra de inmuebles en la provincia de Buenos Aires: ¿cuál es el reactivador de este mercado?

