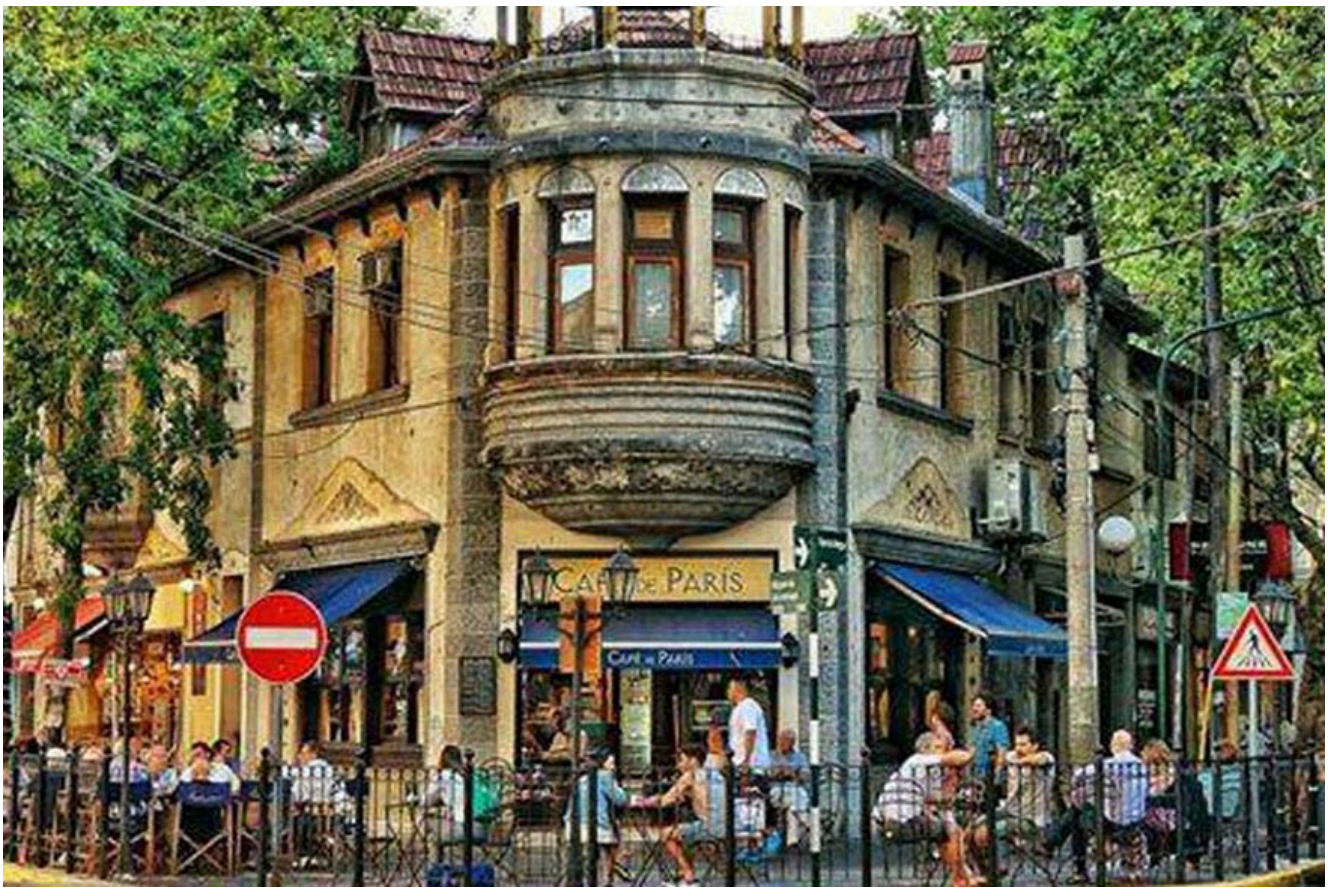
Radiografía de zona Norte: barrio por barrio, cuánto cuesta comprar una propiedad

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

El valor del metro cuadrado se encuentra un 28% por encima de la zona oeste y sur

Aunque el precio de las propiedades sigue bajando en medio de un mercado con récord de oferta, el metro cuadrado en la **zona Norte del Gran Buenos Aires** (GBA) es el que más resiste y su valor se encuentra un **28% por encima que en la zona Oeste-Sur.** Siendo **La Lucila, Vicente López y Olivos son los barrios más caros** de esa área de la Provincia.



Los datos se desprenden del último index de ZonaProp, que señala que **el precio promedio del metro cuadrado en zona Norte es de US$2327.** La cifra representa una baja del 0,5% respecto al mes previo, acumula una disminución del 2,6% en lo que va de 2021 y del 5,7% en los últimos 12 meses. En julio de 2020, el m² en zona Norte costaba US$2467, bastante por debajo de los US$2601 que se pagaban en 2019 y los US$2609 en 2018. De todas formas, **los valores son bastante más altos que en la zona Oeste-Sur** donde, actualmente, el valor del m² gira en torno a los US$1825, un 0,5% menos en comparación con junio.

El m² a estrenar es el que más resiste, con un valor de US$2353 en julio, seguido por el de los inmuebles usados (US$2312). En tanto, **el valor de las unidades en pozo es el que más disminuyó y ya se ubica en US$2239,** aunque también es el único que repuntó en el año, con un aumento del 0,58%.

A más de un año de la llegada de la pandemia de coronavirus a la Argentina, son muchas las personas que se trasladaron de la ciudad a los suburbios o los barrios cerrados en busca de una vida más alejada del cemento y más cerca del verde. Por ahora,

desde el sector afirman que esa tendencia se sostiene, aunque la demanda no alcanza a cubrir la gran oferta existente.

> *“En zona Norte, existen más de 122.000 inmuebles en venta, es el 39% del total de los avisos. Si tomamos la referencia de toda la Provincia, la oferta ya supera los 312.000, llegando al récord histórico de avisos publicados”, puntualiza Fernando Pozzi, de la inmobiliaria homónima.*

“La migración de gente de Capital Federal motorizó bastante el mercado.

P

or
ej
em
pl
o,
la
ve
nt
a
de
lo
te
s
es
tu
vo
pa
ra
da
y
ah
or
a
ya
ca
si
no
qu
ed
a
st
oc
k.
Lo
s
va
lo

resaumentaronmuchísimo,enparteporlaaltademandaperotambiénporqueelbajóel

costo de construcción”, cuenta Mariano Bellagamba, director de Bellagamba. Adem

ás
,
in
di
ca
qu
e
en
el
úl
ti
mo
ti
em
po
cr
ec
ió
ex
po
ne
nc
ia
lm
en
te
la
de
ma
nd
a
de
ca
sa
s
pa
ra

refaccionar o incluso demoler. “Hay gente que ve una aventana de oportunidad qu

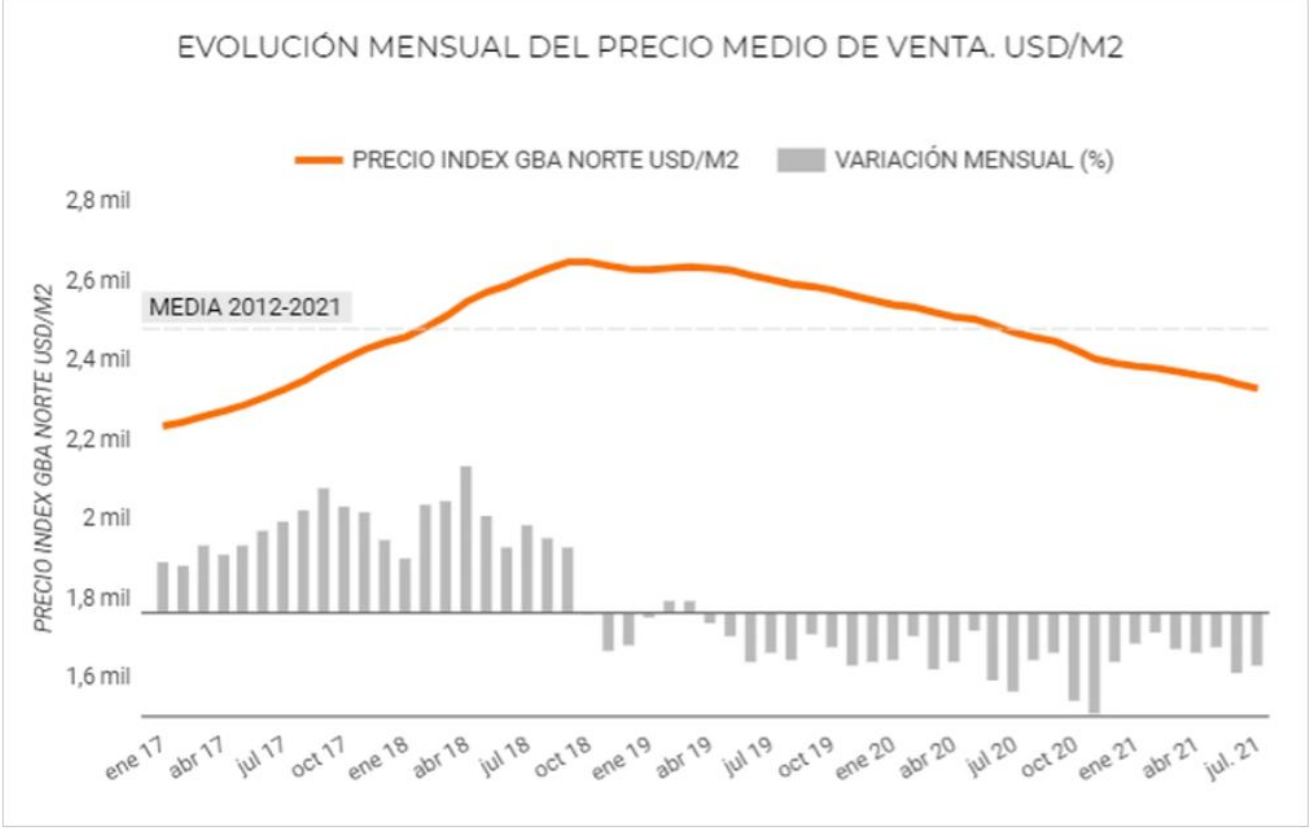
e ofrece la coyuntura”, agrega.

Mientras tanto, **la oferta de departamentos se encuentra en aumento,** según afirma Mariano Canedo, *broker* y martillero público de Century 21 Canedo. El incremento de este tipo de unidades a la venta, para él, se debe a la pandemia y a la nueva ley de alquileres.

“**Ya dejó se ser una inversión rentable comprar y alquilar un departamento. Por eso, los precios bajaron considerablemente, ya que la sobreoferta que hay y la poca demanda lograron que los precios estén en su piso”**, afirma.

En Vicente López, por ejemplo, la oferta es tanta que hay “un acumulado de 10 manzanas de 400 propiedades de todo tipo”, sostiene Marta Oriozabala, CEO de Real Capital.

“En promedio, no se venden rápido, pero las que están en valor de mercado sí porque hay gente que quiere comprar y está cansada de ver una oferta sobrevalorada”, explica la *broker*.



Evolución del metro cuadrado en GBA norte. Fuente: ZonaProp

Los precios, barrio por barrio

¿Cuánto cuesta convertirse en propietario en zona Norte? Según datos de ZonaProp, una unidad de dos ambientes y 50 m² actualmente tiene un precio promedio de US$114.685 **y un departamento de tres ambientes y 70 m² escala a US$173.413.** Así queda el ranking de los barios más caros de la zona:

- La Lucila (US$3464/m²)
- Vicente López (US$3231/m²)
- Olivos (US$3140/m²)
- Martínez (US$3082/m²)
- Acassuso (US$2866/m²)

En tanto, los valores más bajo se encuentran en los siguientes barrios:

- Barrio Infico (US$1017/m²)
- Boulougne Sur Mer (US$1126/m²)

- Tortuguitas (US$1149/m²)
- Billinghurst (US$1263/m²)
- José C. Paz Este (US$1345/m²)

Los precios, según señala Oriozabal, **“están en un proceso de sinceramiento”.** “Falta evolucionar muchísimo más en eso y es un trabajo que nos responsabiliza a los inmobiliarios en trabajar más fuerte en la capacitación para los vendedores. Es nuestro gran desafío este año”, reflexiona.

Por su parte, Canedo precisa que **el precio de los departamentos disminuyó notablemente:** “Esos que a principios del año pasado estaban US$120.000 aproximadamente, hoy se consiguen por US$90.000″. Con respecto a los lotes, en cambio, indica que hubo un incremento que hizo que que los valores pasaran, en algunos casos, de US$5000 a US$25.000. “Es el caso de San Sebastián en El Cantón, por ejemplo, algunos lotes que estaban rondando los US$18.000 o US$25.000 hoy no se encuentran por menos de US$80.000″, indica.

En cuanto a las casas, precisa que en barrios como San Sebastián o Pilar del Este, el valor promedio de las casas no baja de los US$150.000. “Después hay desarrollos como Puertos, donde los lotes rondan los US$90.000 dólares y las casas llegan hasta los US$240.000″, agrega.

Sin embargo, según Bellagamba, en un contexto de sobreoferta, **los propietarios están “cada vez más dispuestos a acomodar los valores y bajar el precio”.** “Cada vez hay más retasados porque los dueños entienden que la única variable que pueden tocar hoy es el valor del inmueble para vender antes. Además, lo nuevo que entra lo hace a valor similares o más bajos en promedio a lo que ingresaba otros años”, agrega.

En la misma línea, Paul Reynolds, director de Reynolds Propiedades, cuenta que, en este contexto, cada vez hay más compradores que ofrecen su propiedad como parte de pago de otra **y varios dueños “abiertos a aceptarlo o, por lo menos**

escuchar”. “Lo toman solo como una parte del pago, ya que sería inusual que el vendedor acepte un mano a mano sin efectivo de por medio. De hecho, hay necesidad de efectivo para afrontar los gastos de compra venta que, cabe destacar, se reducen considerablemente con una permuta”, explica.

Sobre la demanda, Bellagamba dice que está “contenida” y cuenta que hay muchas personas que están **“esperando a que algo pase para terminar de tomar la decisión de comprar una propiedad”**. “Creemos que eso es algo positivo y que más tarde o temprano se va a dar. Están a la espera”, sostiene sobre el mercado de compraventa.

Leer la nota completa desde el portal de **La Nación**

LN | prôpiedades

Radiografía de zona Norte: barrio por barrio, cuánto cuesta comprar una propiedad

El valor del metro cuadrado se encuentra un 28% por encima de la zona oeste y sur

16 de agosto de 2021 • 16:49

Delfina Casali

PARA LA NACION

