«Entrar» en el ladrillo en un contexto de baja de precios

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

La baja de precios es una de las tendencias más consolidadas en el ámbito del ladrillo. Ese aspecto, precisamente, es el que abre nuevas oportunidades de inversión para quienes, billete en mano, de pronto asumen que este un muy buen momento para desembarcar con fuerza en el negocio inmobiliario.

A tono con el contexto, sendos expertos consultados por **iProfesional** detallaron cuáles son los activos más «accesibles» en este tramo de la pandemia y, en simultáneo, acercaron argumentos sobre la rentabilidad que ofrecen hoy las propiedades que están a «pedir del dólar».

En esa dirección, Alejandro Schuff, director de Emprendimientos de Soldati, sostuvo que este es un «momento muy atractivo para aquel consumidor final que pretende acceder a la 'casa de mis sueños' a valores que puedo pagar».

«Hoy la posibilidad pasa para comprar en zonas premium a valores que en otro contexto sería imposible. Las zonas buenas son las que más tardan en caer y las primeras en recuperarse», afirmó.

Tanto Schuff como otros expertos destacan que la baja en los precios de venta, esto en el segmento de los usados, es del orden del 30 por ciento con respecto al 2018 y del 20 por ciento en relación con el año pasado. «Es un fenómeno que ocurre tanto en Ciudad de Buenos Aires como en la zona norte del Gran Buenos Aires», coinciden las voces interpeladas.

Lidia Zanollo, bróker de C21 D’Adam, expuso como oportunas las inversiones que pueden realizarse en barrios de la Ciudad con alta demanda como Belgrano, Palermo, Caballito y Devoto.

La especialista recomendó inclinarse por «usados de no más de 10 años», para enseguida puntualizar que «hay mucha oferta y se puede llegar a contraofertar y cerrar hasta un 20 por ciento por debajo del valor de publicación».

Por su parte, Francisco Altgelt, titular de Altgelt Negocios Inmobiliarios, opinó que en la actualidad el mercado está orientado al inversor especulativo, o sea, aquel que piensa en

el margen que se puede sacar en una venta futura.

«Para ellos, hay oportunidades tanto en pozo como usado. Hay desarrolladores que ven con buenos ojos el ingreso de liquidez para avanzar o continuar con el proyecto y bajan el precio. También hay propietarios de inmuebles usados que por necesidad están dispuestos a escuchar ofertas», aseguró a **iProfesional**.

Comprar y remodelar

En términos generales, los especialistas entienden que las mayores oportunidades en el sector del ladrillo se encuentran en comprar, remodelar y vender. «Adquirir a valor muy bajo, remodelar, alquilarlo por tres años y, finalizado ese período, vender el inmueble en un mejor contexto de mercado», resumió Zanollo.

> ***A tono con esto, Fernando Pozzi, socio gerente de Pozzi Inmobiliaria, acotó que «la adquisición para refaccionar, poner en valor y vender sigue siendo un negocio rentable». El experto mencionó a Zona Norte como el área a aprovechar debido a una oferta multiplicada de casas y departamentos.***

«Un tema importante a tener presente son los costos de entrada y de salida, honorarios profesionales, gastos e impuestos que acortan la rentabilidad. Otro producto demandado son los lotes para construir viviendas y/o proyectos a estrenar, aprovechando que el costo de obra medido en dólares sigue siendo conveniente para el inversor», afirmó Pozzi.

El precio de los usados cayó al menos 30 por ciento en los últimos tres años.

Por su parte, Schuff reconoció que, por los bajos costos, remodelar «suena atractivo». Al margen de esto, el especialista mencionó otra posibilidad de ganancia: «En countries y barrios con seguridad, suburbanos, los alquileres ya sean temporarios o permanentes también están arrojando buenos rendimientos fruto de la pandemia. La pregunta del millón es si el fenómeno es transitorio o permanente».

Zona Norte dispone de un stock ampliado de casas y deptos en «oferta».
En caso de una potencial inversión en propiedades que luego serán volcadas al mercado de los alquileres, los especialistas consultados coinciden en que conviene apostar por unidades que no superen los 80.000 dólares y que estén bien ubicadas.

«Más allá del valor de la propiedad, la rentabilidad anual –cercana al 2 por ciento– es la misma en una unidad de 250.000 dólares y una de 80.000. Por lo tanto, ante la expectativa de comprar como inversión para alquilar, es preferible invertir en residenciales que no superen ese número más bajo», concluyó Zanollo.

Leer la nota completa desde el portal de **Iprofesional**

"Entrar" en el ladrillo en un contexto de baja de precios: las mejores oportunidades según los expertos