

Compraventa de inmuebles: en pleno sobre stock récord de departamentos, crece el número de escrituras

Audio disponible en computadoras utilizando el explorador Microsoft Edge

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



Tras el parate absoluto que sufrió la actividad durante los años de pandemia, la compraventa de inmuebles poco a poco comienza a dar evidencias de mejora. Si bien el número aún se encuentra alejado de las mejores décadas recientes, en los

últimos cuatro meses el promedio de escrituras concretadas no ha bajado de las 3.000 operaciones. En este tiempo, la apuesta por el ladrillo viene siendo motorizada mayormente por usuarios finales, quienes siguen aprovechando la reducción de los valores.

Distintos expertos y comercializadores consultados por iProfesional remarcaron que, después de años con mínimos históricos en la compraventa de inmuebles, los últimos meses de 2022 registraron un aumento en la cantidad de escrituras.

«El mercado se ha sincerado y eso ayudó a que desde los últimos 4 meses la cantidad de escrituras en Capital Federal estén por encima de las 3.000», dijo al respecto Francisco Altgelt, presidente de la inmobiliaria homónima.

En provincia de Buenos Aires, el acumulado correspondiente a este año también siembra el optimismo entre los agentes del ladrillo. «Estamos transitando un buen año. El primer semestre de 2022 fue el mejor de los últimos 4 años, con 37.529 escrituras para ese período en la provincia de Buenos Aires»

afirmó Fernando Pozzi, socio gerente de Pozzi Inmobiliaria.

«En el último año la oferta de inmuebles publicados en GBA Norte creció un 10 por ciento. Hoy hay más de 135.000 inmuebles a la venta, con un promedio de 1.100 nuevos propietarios que ponen sus inmuebles a la venta. El mercado aún demanda mucho menos de lo que absorbe por mes», aclaró el especialista.

Fernando Pozzi

Venta de departamentos: ¿quiénes compran?

Los comercializadores sostienen que las unidades que tienen salida comercial son aquellas que «se mantienen en precio». Y

señalan que, aunque a menor ritmo que en los últimos dos años, las cotizaciones de los inmuebles siguen expresándose a la baja.



Las escrituras comenzaron a recuperarse en Capital Federal.

«Quien quiere vender sabe que no puede especular. La demanda conoce perfectamente el mercado. Sabe si un departamento está en precio o no», expresó Altgelt.

A tono con esto, Eduardo Stulich, director de mercado residencial de Soldati, sostuvo que la compraventa hoy comprende desde unidades nuevas hasta usadas. Quienes invierten, señaló el ejecutivo, lo hacen con la perspectiva del uso propio.

«Hoy la compra está concentrada en usuarios finales. Para sí o para sus hijos y la operación se realiza al contado y con ahorros propios. Dadas las dificultades que permanecen en el mercado de alquileres debido a la ley vigente, la inversión con vistas a la renta ha perdido interés por el momento», dijo.



Los precios cayeron otro 4,5 por ciento en el último año.

Compraventa: qué pasa con los precios de los departamentos

«Sólo se concretan las operaciones de unidades que están a un precio atractivo respecto a la competencia, donde el comprador tiene la certeza de estar pagando un valor correcto y que en el futuro valdrá más», añadió.

En cuanto a los valores de comercialización, la baja acumulada durante los años más intensos de pandemia se ubicó por encima del 30 por ciento. Hoy por hoy, la disminución de los precios ocurre a un ritmo mucho menor y las contraofertas que se validan apenas si se ubican en torno al 10 por ciento.

«La baja en el precio pareciera estabilizarse y podría haber tocado un piso. Si tomamos junio 2022 versus junio 2021, el interanual da una reducción del 4,5 por ciento. Si lo que buscamos es mejorar el nivel de actividad, bueno, probablemente será necesario seguir ajustando los precios»

expuso Pozzi.

«Con este nivel de stock en venta, y con la velocidad del

actual mercado inmobiliario, se necesitarían más de 40 meses para vender. A partir de este escenario, solo lograrán vender aquellos propietarios que interpreten este mercado»

concluyó Pozzi .

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



DÓLAR MEP ↑0.13% \$293.30

DÓLAR CCL ↑0.57% \$306.68



El promedio de los últimos meses se estacionó en torno a las 3.000 operaciones y la perspectiva es de crecimiento. La baja de precios, a menor ritmo