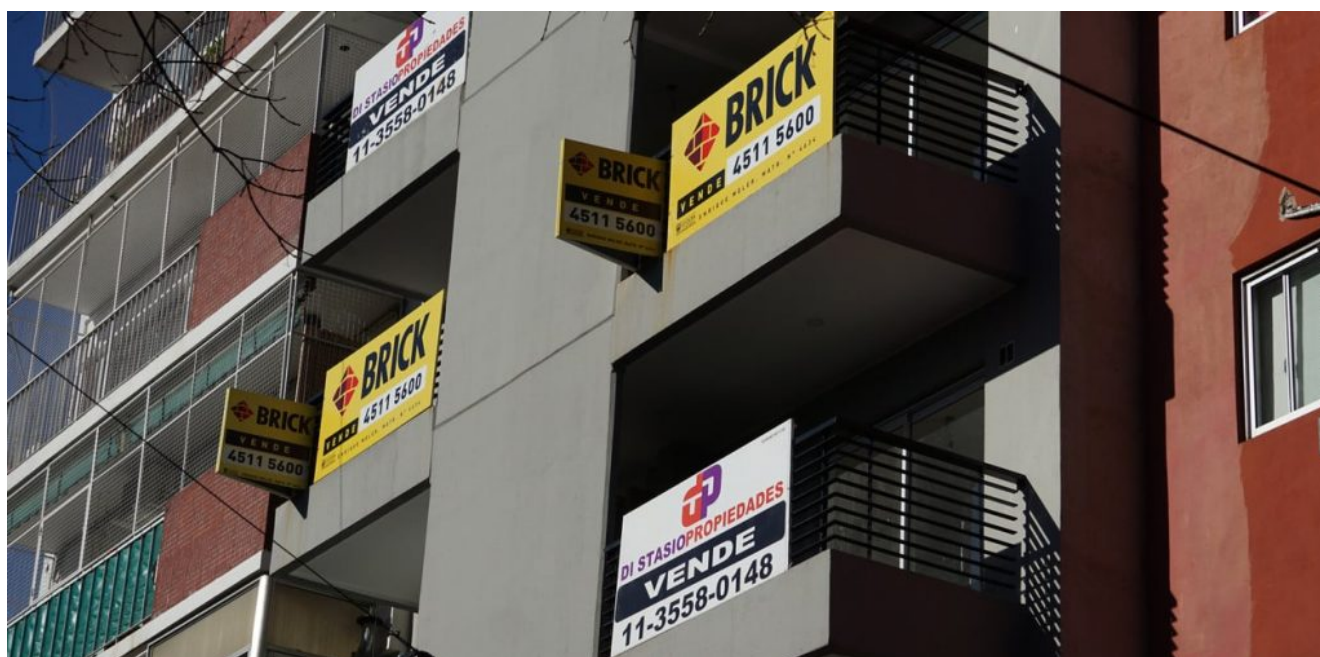


¿Fin de la baja en precios de inmuebles?

Disponible en computadoras utilizando el explorador Microsoft Edge

Muchas gracias a Diario Clarín Económico por consultarme sobre la actualidad del mercado inmobiliario. Aquí compartimos la nota publicada por Natalia Muscatelli en el portal con mi opinión y la de otros colegas.



Los precios de los inmuebles habrían tocado un piso, según las inmobiliarias.

Algunos sondeos privados muestran una ligera tendencia hacia arriba en los valores después de años de retracción de las ventas.

Después de más de cuatro años, en que los precios de venta de los inmuebles tuvieron bajas importantes -debido a la

retracción del mercado-, los valores empezaron a registrar cierto movimiento hacia el alza junto a un moderado ascenso de las operaciones de compraventa. El dato entusiasma a la inmobiliarias quienes opinan que se podría estar frente a un inminente cambio de ciclo con precios que ya tocaron su piso y empiezan a rebotar.

Según un relevamiento de la plataforma Zonaprop, en la Capital Federal, la suba de los precios fue mínima: 0,1% el metro cuadrado en el mes de julio. Sin embargo, es el primer incremento desde marzo de 2019. Aunque, en 2023 el descenso acumulado es de 2,1%.

Ariel Venneri, socio fundador del grupo MAHE Desarrollos Inmobiliarios recuerda que, durante el último trimestre del 2022, se vivió «una estabilización de precios, cortando la caída iniciada cuatro años antes (2018). Esta tendencia comenzó a revertirse lenta y gradualmente en el primer trimestre de este año y continúa en ese sendero», dice.

Segun su visión, los precios de los inmuebles tanto nuevos como usados, habían tocado un piso exageradamente bajo, “ya que cuesta pensar que en un sector donde la dinámica de precios fue al alza sostenida en los últimos 20 años, los valores se hayan retrotraído a los del año 2012 o 2013.”, señala. Con lo cual, piensa que es posible vislumbrar una recuperación fuerte de los precios de aquí en más.

Según Alejandro Bennazar, titular de la Cámara Inmobiliaria (CIA), la variación de los precios de venta, depende de las zonas: “algunas repuntaron hasta un 20% en el último año pero otras bajaron 4% o 5%”, dice. No obstante, “en promedio, se puede decir que tocaron un piso, con una ligera tendencia hacia el alza, especialmente en las zonas turísticas. Estamos en un año bisagra y hay más expectativas de revalorización de las propiedades hacia el año próximo y para el 2025”, consideró el directivo.

En tanto, Maximiliano D'Aria, director de D'Aria Propiedades, también visualiza un escenario positivo para los meses que vienen. "Creo que habrá un aumento de la demanda y una corrección al alza en los precios a partir del segundo semestre del 2024. Debemos considerar también que el mercado estará expectante frente a la nueva conducción y a los primeros 6-12 meses del próximo gobierno", opinó.

Según los datos relevados por ZonaProp, el valor actual de un monoambiente en CABA es de US\$ 93.913. Por otro lado, un departamento de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de US\$ 112.984. Y un departamento de tres ambientes y 70 m2 alcanza los US\$ 158.306.

En 2022 el 83% de los barrios registraba una baja de precio y actualmente un 52% de los barrios demuestra una suba de precio mensual. Desde marzo de 2019 este indicador no se ubicaba por encima del 50%, según este sondeo.

El ranking de precios por barrio, según este portal de avisos, está encabezado por Puerto Madero (US\$ 5.668 el m2), Palermo (US\$ 2.917) y Belgrano (US\$ 2.701). Los barrios más económicos en la ciudad son Lugano (US\$ 1.016), Nueva Pompeya (US\$ 1.391) y La Boca (US\$ 1.439 el m2).

«Por lo pronto, los precios no siguen bajando», según Gustavo De Simone, a cargo de la inmobiliaria que lleva su nombre. «Porque ya están en un piso del cual no pueden ir más abajo. Se está publicando en un valor bajo, y los inmuebles pueden defender ese valor», consideró.

Según Fernando Pozzi, otro empresario del sector de la provincia de Buenos Aires, «sin lugar a dudas hay un repunte en el precio y esto lo hemos notado ya en la variación interanual, donde vimos un piso. De ahí en adelante, ya hay un repunte en los precios por metro cuadrado de hasta un 15%», señaló.

Otro dato del relevamiento de ZonaProp estaría abonando la tendencia hacia la recuperación de los precios: **el volumen de los departamentos retasados a la baja**, en los últimos seis meses, volvió a caer y se ubicó en el 24%.

Según la información que maneja la plataforma, el descuento promedio efectuado en las operaciones bajó, levemente y se ubicó en 7,4% en promedio. Y, a diferencia de lo que ocurría en 2021 y 2022, según el sondeo, este año, **esas retasaciones no presionan a la baja el precio promedio del valor de los inmuebles.**

Leer nota desde el portal del [Diario Clarín Economía](#)



¿Fin de la baja en precios de inmuebles? Las inmobiliarias esperan subas

Algunos sondeos privados muestran una ligera tendencia hacia arriba en los valores después de años de retracción de las ventas.

