Qué impacto tendrá la elección de Milei en los negocios inmobiliarios

Disponible en computadoras utilizando el explorador Microsoft Edge

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



En un mercado que se aprestaba a un

cambio de ciclo, el resultado de las Paso junto con la abrupta devaluación del dólar oficial modificó las expectativas del sector. Los desarrolladores y brokers consultados por ÁREAS, prevén un mercado más especulativo y un parate en las operaciones, por lo menos en el corto plazo.

La alta volatilidad del dólar y el sorpresivo resultado de las Paso abren sus interrogantes en el mercado inmobiliario, donde en los meses de junio y julio se había producido un alza de las operaciones alentadas por la baja de los precios de las propiedades que, según la opinión de los brokers, habían tocado un piso, por lo cual se preveía un incremento de los valores.

Si bien esta situación es muy reciente y es prematuro aventurar pronósticos, los referentes consultados por ÁREAS Globales coinciden en que se está frente a un marco de gran incertidumbre que afectará las operaciones en los próximos dos meses y estiman un mercado más especulativo, por lo cual habrá mayor certeza pasadas las elecciones. Es decir, que las proyecciones apuntan definitivamente al 2024. Un punto que rescatan, más allá de quien gane, es que las propuestas en general se distinguen por ser pro mercado.

PERO, ¿QUÉ PASA EN LO INMEDIATO?

Fernando Pozzi, socio gerente en Pozzi Inmobiliaria, resalta:

“Ha ganado un partido que para el mercado inmobiliario a

futuro debería ser bien recibido, en principio. Lo que sí vemos es que el mercado está hablando y han caído todo tipo de acciones, bonos, devaluación fuerte en el dólar oficial, que era obvio que iba a suceder. Gane quien gane, yo creo que es parte también de decisiones a tomar. Tenemos una devaluación grande, un 22, 23%, y esto acompaña también al dólar paralelo, un 11, un 12%. Y ante el interrogante que propone el corto plazo, precisa: "Creo que habrá mucha especulación de parte de la gente. Es lógico, es un momento de incertidumbre muy grande y esto recién se inicia, tenemos por delante 60 días muy complicados para la actividad inmobiliaria".

Por otro lado, comenta que también es interesante entender que recién en 2023, el dólar le está ganando a la inflación, ya que en el 2022 y el 2021 la inflación estuvo por arriba del dólar. Así que también es un entendimiento de que los valores de las propiedades tocaron un piso que poco a poco va tendiendo o iba tendiendo a una suba, pero con este cimbronazo en la cotización del dólar, que es como se comercializan los inmuebles, considero que veremos nuevamente un parate y posiblemente una baja en el precio, en el caso de las propiedades usadas. De todos modos, considera que, para tener una opinión más sana, habrá que esperar a ver quién será el nuevo presidente, pero la discusión va a estar en los modelos.

"Creo que tanto Avanza de Milei como Juntos por el Cambio, si realmente ganan cualquiera de ellos dos, las expectativas para el mercado inmobiliario van a cambiar y deberíamos tener a partir del próximo año una mejor definición o más expectativas para el rubro. Durante lo que falta del año habrá mucha especulación y será un momento realmente de asesoramiento a los clientes".

UN CAMBIO DE EXPECTATIVAS

Desde el punto de vista de los desarrolladores, Alejandro Reyser, socio y director Ejecutivo de RED, recalca: “La elección está todavía abierta y por lo tanto esperamos a que la gente siga posicionada en el dólar o se pase más aún al dólar. Por otro lado, lo que sí está claro es que se viene un cambio de expectativas, pero claro esos cambios serán de diferentes maneras, según quien sea el nuevo presidente. Pero todo esto lo vamos a ver bien entrando el 2024¨.

Gustavo Llambías, socio de Red y vicepresidente de la AEV, comenta que en el corto plazo habrá incertidumbre, pero que desde la Mesa de la Vivienda integrada por todas las instituciones del sector, están preparando un plan para incentivar el desarrollo de la vivienda que será presentado al próximo gobierno que resulte de las elecciones. Y puntualiza que “si bien se puede coincidir con algunas ideas de Milei, surgen varios interrogantes: qué políticas de vivienda implementarán, cuál es su equipo en esa materia, ya que las ideas sin una clara implementación quedan en teoría”.

A su vez, Patricio Lanusse, socio director de Relaciones Institucionales de Eidico, empresa dedicada al desarrollo urbano, apunta que tienen tres proyectos para lanzar que seguramente se definirán pasadas las elecciones, ya que la toma de decisiones es por el momento incierta. “Más allá de la coyuntura, lo importante es ser fieles a la esencia de cada uno como desarrolladores y saber adaptarse a la realidad, mejorando lo que está haciendo, apelando a otros sistemas e idea que ya dieron buenos resultados durante la pandemia”, precisa.

Diego Migliorisi, socio gerente de Migliorisi Inmobiliaria, indica que es muy pronto para hacer un análisis de los efectos que tuvieron las elecciones de medio término, pero destaca: “en la gran mayoría del país se votó por alternativas pro-mercado, que defienden la propiedad privada, que defienden la inversión y eso es positivo”. Y además, apunta que se deben considerar dos factores fundamentales para todo tipo de

inversión y sobre todo para Real Estate que son: un escenario de confianza y un escenario de previsibilidad, porque son inversiones que se representan a mediano y largo plazo. "Entonces vemos que se están desarrollando algunas características para que ese escenario se pueda lograr en un término corto". Por lo tanto, creo que es positivo. Aún falta mucho, las elecciones generales, el ballotage, es muy probable que lo haya, pero marca un rumbo y eso el mercado lo toma muy bien.

Gustavo De Simone, CEO de Gustavo De Simone Soluciones Inmobiliarias coincide en que "la actividad inmobiliaria en Argentina después de las PASO podría experimentar cierta incertidumbre y volatilidad debido a los resultados electorales y las posibles políticas económicas que se implementarán. Los inversores y compradores podrían esperar a conocer las decisiones y medidas que tomará el próximo gobierno antes de realizar transacciones importantes. Asimismo, las condiciones económicas actuales, como la inflación y las restricciones cambiarias, podrían influir en la demanda y los precios de las propiedades".

A su vez, Francisco Altgelt, presidente de Altgelt Negocios Inmobiliarios S.A. apunta que es todo muy prematuro, habrá que ver cómo sigue la semana. "En nuestro caso no se suspendió nada de lo que teníamos agendado con nuestros clientes para esta semana". Y remarca que sería ideal que se modifique la ley de alquileres para darle una buena noticia al mercado. No es necesario un cambio profundo, con modificar la que impide la actualización anual de los precios es suficiente.

Leer nota desde el portal del **Áreas Globales**

ACTUALIDAD Y DATA 16.08.23

Qué impacto tendrá la elección de Milei en los negocios inmobiliarios

En un mercado que se aprestaba a un cambio de ciclo, el resultado de las Paso junto con la abrupta devaluación del dólar oficial modificó las expectativas del sector. Los desarrolladores y brokers consultados por ÁREAS, prevén un mercado más especulativo y un parate en las operaciones, por lo menos en el corto plazo.