

A pesar de la incertidumbre electoral, el mercado inmobiliario porteño mantiene su dinamismo

Muchas gracias a Diario Infobae por consultarme sobre la actualidad del mercado inmobiliario.

Aquí compartimos la nota publicada en el portal con mi opinión y la de otros colegas.



Hay consultas y se cierran operaciones de compra venta por estos días, algo que no sucedió así en otras épocas de elecciones generales (Foto: Getty Images)

Ante la cercanía de las elecciones generales del 22 de octubre, el mercado inmobiliario en Buenos Aires ha mostrado una resistencia notable a las fluctuaciones económicas, como devaluaciones inesperadas. Este comportamiento contrasta con periodos electorales anteriores, como los de 2019 o 2015, en los cuales la actividad se detuvo.

Datos recientes del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires respaldan esta observación. En agosto pasado, se registraron 4.135 actos notariales relacionados con el mercado inmobiliario. El volumen de compraventas no experimentó una disminución significativa tras las elecciones primarias del 13 de agosto.

Al día siguiente, se registró una devaluación del dólar oficial del 22%, mientras que los índices de inflación continuaron en ascenso, consolidándose en cifras de dos dígitos mensuales. Y el dólar paralelo fluctúa en \$800 por estos días.

Alejandro Reyser, socio y director ejecutivo de RED, señaló a **Infobae** que: “Esta combinación de factores ha exacerbado la preocupación existente sobre el futuro económico del país. Pero el consumidor del ladrillo sigue siendo el que tiene los dólares ahorrados (parte en blanco, parte abajo *del colchón*), pero tiene confianza de que no los necesitará para su economía doméstica en los próximos 2 años. Entonces, no importa si es inversor o consumidor final; aprovecha los buenos precios comparados con valores históricos, y avanza”.

En CABA persiste un mercado de oportunidad: los valores de las viviendas han descendido entre un 40% y un 45% en el transcurso de cuatro años. Esta coyuntura favorece a aquellos con poder adquisitivo, quienes tienen la opción de adquirir unidades usadas, en construcción o a estrenar.

Las elecciones no afectaron esta vez

La incertidumbre electoral no ha convertido al mercado inmobiliario en un sector cauteloso. Con candidatos que favorecen políticas pro-mercado y precios de vivienda que parecen haber tocado fondo, los compradores ven oportunidades para resguardar valor y dolarizar sus inversiones.”

“La actividad en el mercado inmobiliario se ha mantenido relativamente estable, incluso en el contexto electoral. Si

bien hubo una ligera desaceleración inmediatamente después de las elecciones, la actividad se normalizó rápidamente, y tanto las consultas como las operaciones han experimentado un aumento en días recientes”, dijo a **Infobae** **Verónica Pagola**, CEO de Century 21 Argentina.

Actualmente, desarrolladores y brokers observan distintos tipos de demanda. Por un lado, la desarrolladora HA nota que todos los segmentos de mercado ven seguridad en los emprendimientos premium. **Por otro lado, en Pozzi Inmobiliaria advierten un buen nivel de consultas en el segmento de casas de segunda mano o usadas.**

Un departamento de dos ambientes en CABA promedia USD 113.672 en venta y uno de tres ambientes y 70 m2 alcanza los 158.878 dólares.



En CABA se hicieron 4.135 escrituras en agosto último, y ya se llevan acumuladas más de 23.000, el mejor registro después de 4 años (Foto: Getty)

Hernán Nucifora, CEO de Global Investments, dijo a **Infobae**: “Se está viendo que los inversores son quienes están moviendo el mercado ya sea en la compra de tierras o de inmuebles en pozo, aprovechando la baja de precios”.

En un escenario de incertidumbre sobre la dirección económica del país, la inversión inmobiliaria resurge como un refugio para los tenedores de dólares. Estos inversores ven en los inmuebles devaluados una forma de proteger sus ahorros, que, aunque denominados en una moneda fuerte, no pierden valor en comparación con otros activos.

Diego Lo Nigro, de Grupo TGR, dijo a **Infobae**: “Las ventas de propiedades de alta rotación (de uno y dos ambientes) están en aumento, pero esto no ha impulsado un incremento en los precios. A pesar del incremento en la demanda, la oferta sigue siendo abundante, y parte de ella, como es habitual, está fuera del valor de mercado”.



Qué demanda existe

Según los expertos, las propiedades usadas o a estrenar son más demandadas por usuarios finales, y las que están en pozo, por inversores. “Lo que se buscan son viviendas en buenas ubicaciones porque, cuando se arriesga, lo primero que se recupera es lo que está bien ubicado”, aclaró Reyser.

Mientras que **Hernán Pisarenko**, director comercial de HA, señaló que, además de la ubicación en buenos barrios, “factores como la seguridad, el entorno y la comunidad son pilares fundamentales que los compradores consideran hoy en día para tomar su decisión”.

Actualmente se encuentran en CABA más de 30.000 inmuebles usados en venta por menos de USD 50.000, y también hay oportunidades entre USD 50.000 y USD 60.000 en distintos trazados.

A su vez, se pueden ver una gran cantidad de proyectos en construcción en barrios donde se buscan oportunidades (Barrio Norte, Belgrano, Palermo, Recoleta, Nuñez, Villa Urquiza y Villa Crespo, entre otros).

*“Los valores se acomodaron y se mantienen; no suben y no hay argumentos que indiquen que deban subir. Al contrario, aún hay inventario en stock por muchos meses”, dijo **Fernando Pozzi**, de la Pozzi Inmobiliaria.*

Los departamentos de 2 y 3 ambientes, así como los PH, se encuentran entre las opciones más solicitadas. Parte de la demanda se inclina por los PH para evitar el pago de expensas.

Los PH están entre los preferidos por parte de la demanda que los prefiere para evitar el pago de expensas mensuales

Lo que viene

Tradicionalmente, los últimos tres meses del año son los más activos en términos de operaciones inmobiliarias. En este contexto de elecciones presidenciales y un posible balotaje, estos factores parecen no tener un impacto significativo en la decisión de quienes buscan adquirir una vivienda.

Pisarenko agregó: “Los compradores actuales son especialmente

cautelosos. Antes de tomar una decisión, evalúan múltiples factores, como el potencial de apreciación del inmueble, las posibles rentas y la utilidad que podría tener para ellos o sus familiares en caso de necesidad. El comprador de hoy busca un paquete completo”.

Parte del mercado inmobiliario de CABA se muestra expectante ante las próximas elecciones del 22 de octubre. Sin embargo, no detiene a quienes tienen necesidades específicas de compra o venta, o que ven conveniente concretar acuerdos antes de los comicios.

“La posibilidad de un cambio de gobierno en 2024 está incentivando la demanda. Observamos un aumento en el número de operaciones exitosas que se cerraron recientemente”, concluyó Lo Nigro.

Leer la nota completa desde el portal del [Diario Infobae](#)



ECONOMÍA >

A pesar de la incertidumbre electoral, el mercado inmobiliario porteño mantiene su dinamismo

Especialistas señalan que, a diferencia de elecciones anteriores como las de 2019 y 2015, el segmento sigue activo a pesar del actual contexto económico y político



Por José Luis Cieri

04 Oct, 2023 01:06 a.m. AR

