

Venta de propiedades: se busca menos vivienda para alquilar y más para comprar

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.



- Las inmobiliarias atienden más consultas para operaciones de compra venta.
- Incide el fin de la Ley de Alquileres y la reaparición de los créditos hipotecarios UVA.
- Fuerte caída de los alquileres temporales.

En la primera mitad del año y tras la caída de la ley de Alquileres, hubo movimientos en el mercado inmobiliario que

últimamente en el sector describen de la siguiente manera : **hoy se ve una disminución en la cantidad de búsquedas para alquilar inmuebles tanto tradicionales como temporarios. Y hay un mayor numero de consultas para la compra y venta de propiedades.**

Según un relevamiento del portal Zonaprop, desde que comenzó el 2024, **las búsquedas para alquiler en el AMBA disminuyeron y pasaron de ser el 65% de la oferta total en enero, al 56% en junio.**

Mientras que las búsquedas para **adquisición de inmuebles aumentaron (del 35%) y representan el 41%.** Paralelamente, las unidades para **alquiler temporal son las que menos demanda reciben, se ubican en 2%, un mínimo histórico.**

Desde 2017 hasta julio de 2020 se dio un crecimiento en la búsqueda de alquileres en el Gran Buenos Aires, sin embargo, desde el 2020, CABA volvió a tomar mayor participación. Actualmente la Ciudad de Buenos Aires registra el 64% de las búsquedas, mientras que GBA norte, el 13% y GBA oeste-sur, el 22%.

Una de las conclusiones de las inmobiliarias es que “a partir de la derogación de la Ley de Alquileres **la oferta parecería haberse extendido más que la demanda,** lo que genera una disminución de la presión de la demanda en el caso de los alquileres.

En el mismo sentido, Diego Migliorisi, socio gerente de la inmobiliaria que lleva su nombre, explica que «desde la derogación de la ley, ingresaron muchas propiedades en alquiler y fueron equilibrando la oferta y la demanda. **Por lo tanto se redujeron las consultas.** Esto produjo también menos oferta de unidades en venta que pasaron a alquilarse».

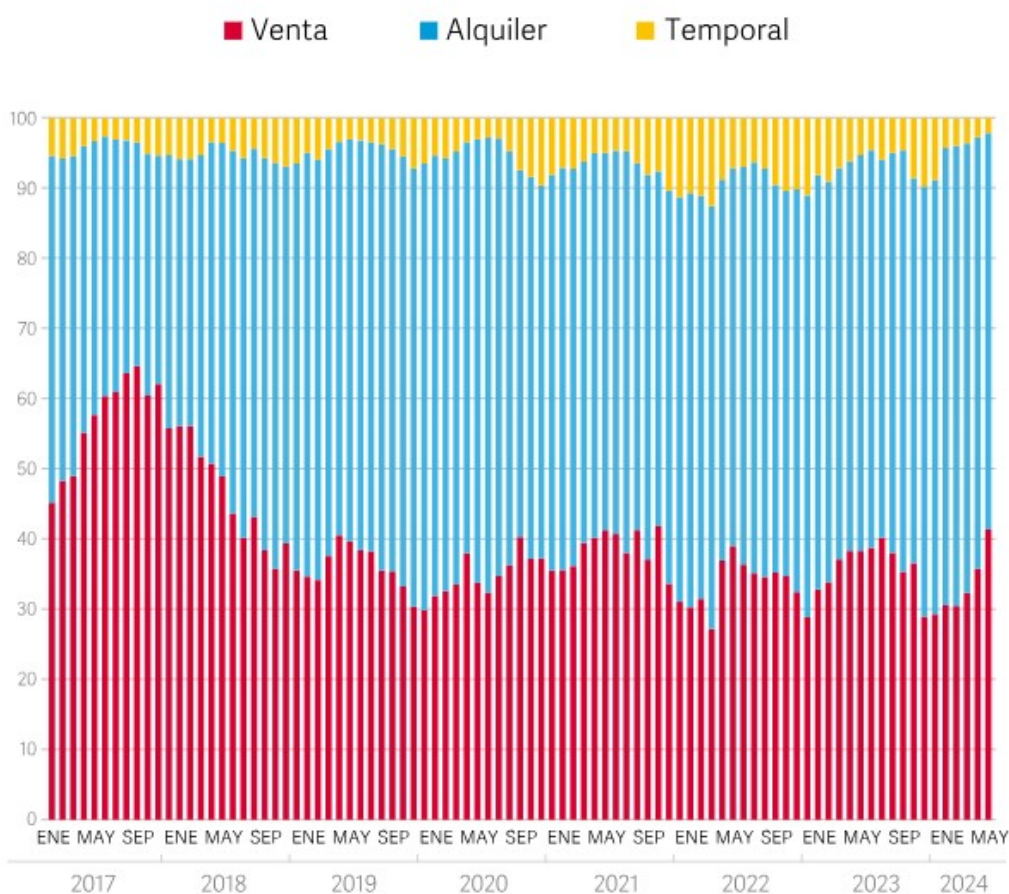
Según el empresario, “**con créditos, ley de blanqueo y un escenario más confiable para un invertir se sumaron mas compradores intensificando las consultas.** Según su visión,

«comienza una etapa inédita para el mercado inmobiliario argentino», describe.

También para el inmobiliario Oscar Puebla, **las expectativas están puestas en la operaciones con créditos** «que todavía no están bien aceitadas», aclara. «De todas maneras, ya tenemos varias operaciones armadas con créditos», asegura.

Demanda de propiedades

» Datos de AMBA. Cifras en %.



Fuente: ZONAPROP

CLARÍN

Cuáles son las tipologías más buscadas para alquilar

Según ZonaProp, **los departamentos reciben el 83% de las búsquedas de alquiler**, mientras que el 17% se divide en casas

y PHs. Los PHs -muy valorizados por no tener expensas, en general- son los inmuebles más escasos para alquilar en relación a la demanda que hay.

«En GBA norte la **escasez es máxima y un aviso de PH recibe 2.9 veces más visitas que un departamento**. Sin embargo, en la comparación interanual, en todos los distritos cae la demanda de PHs y aumenta la de casas», según la plataforma.

Palermo (16%), Recoleta (10%) y Belgrano (7%) son los barrios que mayor búsqueda reciben, según el relevamiento. En contrapartida, Monserrat, Coghlan y Colegiales son los barrios que menos búsquedas reciben, cada uno con 2% del total de las búsquedas. En cambio, Puerto Madero (9%), Retiro (33%) y Palermo (45%) son los barrios en los que la demanda más se convalida con la oferta existente.

En cuanto a la preferencia de las búsquedas según la antigüedad de las propiedades, el informe de ZonaProp detectó que, en CABA las unidades que tienen **entre 25 y 50 años de antigüedad son las más requeridas**, mientras que las unidades a estrenar registran una presión de demanda entre un 27% y 30% por debajo de la media.

Desde la firma que lleva su apellido y tiene injerencia en la zona Norte, Fernando Pozzi, observa que “hay mucha más oferta, hay menos demanda y los valores de los alquileres ya no suben como antes. Realmente eso se nota, al haber más oferta, se está compensando y eso es bueno”, advierte.

Según el empresario, “tomando este primer semestre del año el nivel de consultas para la compra y venta es mayor que el mismo lapso del año anterior: en la provincia de Buenos Aires hay un suba de las operaciones del 12% interanual”.

Respecto de las hipotecas, “por ahora es una expectativa solamente”, según Pozzi, “no funciona por ahora todo lo que

es el tema crédito hipotecario pero el nivel de consultas es mayor aunque no en concreciones de operaciones«

En definitiva, según el inmobiliario, “los que podían, salieron a comprar, hay menos oferta para la compra, más transacciones, mayor demanda, el precio sube y el tema de los alquileres hizo que muchos dueños pasaran su inmueble al alquiler haciendo que haya más oferta y mejores precios en los alquileres: hoy las propiedades no se alquilan tan rápido”, describe el referente inmobiliario.

Entre otros cambios que registró el mercado inmobiliario, durante este año, también se incluye **una disminución en la búsqueda de avisos en dólares**, que había cobrado fuerza a partir de los alquileres temporales para extranjeros.

“A partir de enero de 2024, los avisos en pesos reciben tres veces más interés que los avisos en dólares, notablemente por debajo del período 2015-2020, cuando los avisos en pesos recibían 13,6 veces más contactos que los publicados en dólares.

A su vez, desde junio de 2020, los avisos de alquileres en dólares comenzaron a crecer y en diciembre de 2023 el porcentaje era del 50%. En 2024, la cantidad comenzó a retroceder nuevamente y en junio, el 53% de los avisos están en pesos”, detalló el informe del portal.

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

Venta de propiedades: se busca menos vivienda para alquilar y más para comprar

- Las inmobiliarias atienden más consultas para operaciones de compra venta.
- Incide el fin de la Ley de Alquileres y la reaparición de los créditos hipotecarios UVA.
- Fuerte caída de los alquileres temporales.

