

# ¿Cómo impactará en el mercado la exención del impuesto PAÍS para créditos hipotecarios?

Muchas gracias a *La Comunidad Real Estate* por consultarme sobre el rubro. Aquí les compartimos la nota publicada con mi opinión y la de otros colegas.

***Hace apenas unos días, la Ministra de Desarrollo Territorial de la Nación, María Eugenia Bielsa anunciaba la posibilidad de comprar hasta U\$S 100.000 sin pagar el impuesto PAÍS para aquellas personas que adquieran su vivienda a través de un crédito hipotecario ¿Qué impacto tendrá la medida en el mercado inmobiliario nacional? Opinan los expertos.***

Hace unos días, la flamante Ministra de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, María Eugenia Bielsa, anunció a través de su cuenta de Twitter que aquellas personas que hayan obtenido un crédito hipotecario, y necesiten dólares para concretar la adquisición de su vivienda, podrán comprar hasta U\$S 100.000 sin pagar el impuesto del 30% (PAÍS) a la adquisición de moneda extranjera que estableció la Ley de Solidaridad Social y Re-activación Productiva.

La medida busca la re-activación del mercado inmobiliario en un contexto en el que el crédito hipotecario no resalta como una herramienta muy utilizada por los compradores argentinos. Varios de los principales brokers de la ciudad de Buenos Aires opinan al respecto:

Para Ariel Champanier, Presidente de RE/MAX Premium, “si realmente funciona, es una buena noticia para el sector. Acceder al dólar al valor oficial será una gran atracción y una ayuda importante para un sector de la población. Todavía no está del todo claro cómo va a funcionar, si es que funciona, pero esperemos que pronto se disipen las dudas”.

Francisco Altgelt, Vicepresidente de Altgelt Negocios Inmobiliarios, se muestra menos optimista que su colega y señala: “no veo que en el corto plazo haya una reactivación del mercado por esta medida. Básicamente porque hoy prácticamente no hay créditos hipotecarios en el mercado”.

Por su parte Diego Migliorisi, Socio Gerente de la inmobiliaria que lleva su nombre, sostiene que “es una medida positiva. Son herramientas que se incorporan al mercado y los resultados se irán viendo con el correr de los días. Es muy importante el dinamismo de los bancos en los tiempos de aprobación del crédito”.

Los distintos corredores inmobiliarios consultados, brindan también su opinión sobre la situación actual del mercado del usado y cuáles pueden ser las perspectivas para el 2020.

**Fernando Pozzi**, Socio de Inmobiliaria Pozzi, resume la situación actual señalando que **“los datos son concretos. En Provincia de Buenos Aires, si bien aún falta el informe de diciembre del Colegio de Escribanos, todo parece indicar que 2019 termina con 80.000 operaciones de compraventa. Esto significa una caída del 35% respecto al año anterior. El 2020, con cepo y restricciones, será un mercado aún más pequeño en el que tendremos que redoblar los esfuerzos y poner mayor foco en el asesoramiento al propietario, ofrecerle una propuesta de valor interesante y sólo captar a esos propietarios que se encuentren maduros, realistas y motivados, que realmente se dejen asesorar y quieran vender su inmueble. No se trata solo de ajustar precio, aunque es la variable más importante. En el segmento del usado estamos con menor cantidad de consultas, pero las pocas que hay son de mejor calidad. Es fundamental que la tasación tenga un valor real de mercado y a precio de publicación muy bien ajustado, luego es parte del proceso de venta cerrar la operación.”**



Para Champanier, “el mercado del usado está igual que como

terminó en los últimos meses del 2019, es decir, se vende solamente lo que está realmente en precio, rebajado entre un 15% y 20% de lo que fue finales del 2018. Eso se mueve y rápido, el resto hasta que no se acople no se va a mover”.

Migliorisi señala que “los últimos 18 meses han sido de caída histórica, pero enero se perfila positivamente. El comprador de a poco está saliendo a concretar operaciones, proyectando una constante y lenta recuperación. Los pronósticos son buenos. Hoy el m2 en construcción está a precios muy atractivos que permiten hacer una plusvalía interesante en el futuro. Eso sumado a que los instrumentos financieros están diluyéndose y hacen que la gente se vuelque a hacer inversiones patrióticas como la compra de inmuebles”.

Uno de los puntos que más se ha puesto en debate últimamente entre los expertos es la necesidad o no de adecuar los precios de los inmuebles a valores más realistas, lo que ayudaría a aumentar el volumen de ventas de las propiedades usadas.

*Para Pozzi, “la realidad es que a precios ajustados y realistas, existe una demanda que necesita comprar. No es que no se vende nada, nosotros vendemos, menos, pero vendemos. El último dato que tenemos es que en noviembre de 2019 en toda la provincia de Buenos Aires había más de 190.000 inmuebles publicados en un portal muy importante, pero sólo se lograron vender 7.230. Hace mucho tiempo que estamos en un mercado de compradores, no hay lugar para “probar”, no es momento para especular con el valor de los inmuebles, si es que realmente se quiere vender”.*

Champanier cree que “los precios bajaron y seguirán bajando, primero por un tema de oferta y demanda, segundo por un tema del costo de la construcción que sin dudas impulsará departamentos en obra bastante más baratos de lo que están hoy. Por último por las diferentes devaluaciones, la persona que no puede esperar y necesita hacer líquida una propiedad no

tiene más opción que bajar el precio”.

Altgelt, por su parte, señala que “se están cerrando operaciones con contra-ofertas de un 15%. Tanto la devaluación como la restricción cambiaria llevaron a una retracción de la demanda. El comprador busca contraofertas agresivas y el vendedor sabe que si quiere vender debe hacerlo con precios menores a los de 2017”.

Finalmente, el bróker Diego Migliorisi opina que los precios “no bajaron, pero si es cierto que las contra-ofertas pueden llegar hasta un 20% en algunos casos. Aunque también hay vendedores que quieren defender precios y prefieren esperar”.  
Ariel

Leer la nota completa en el portal de [La Comunidad Real Estate](#)