

Propiedades en baja: los precios en busca de un equilibrio

Muchas gracias a *Clarín Arq* por consultarme sobre la baja de los valores de los inmuebles en el Partido de Tigre y Zona Norte. Aquí compartimos un extracto de la nota publicada en el portal con mi opinión y la de otros colegas.

Hace meses se habla de una necesidad de revisar los precios de las propiedades. Por un lado, los costos de construcción en dólares bajaron por la devaluación y, por el otro, la crisis económica golpeó el volumen de demanda. Sin embargo, recién ahora los agentes inmobiliarios perciben esta caída. Y consideran que esta adaptación a la economía de pandemia permitirá al mercado retomar el dinamismo que perdió hace tiempo.

El Director de DG Negocios Inmobiliarios, Damián Garbarini, confirma que “los precios desde el inicio de la pandemia han sufrido bajas en distinta cuantía según el producto, el segmento y el negocio o desarrollo en sí. Los inmuebles a estrenar se venden desde al costo, al pozo y con bajas de hasta el 40 % del valor previo a la cuarentena”.

Y aclara: “Los usados, en líneas generales, se resisten más a la baja. Pero es probable que solo firmen boletos aquellos que han bajado entre el 15 y el 30%. Respecto a los lotes baldíos del extraurbano las ofertas son las más bajas y aceptadas, debido al exceso de oferta previo a la pandemia. Se pueden comprar lotes con bajas de hasta el 60% y esto último se apalanca con el acompañamiento de la baja en dólares del metro cuadrado”.

Por su parte, Fernando Pozzi, socio de la inmobiliaria que lleva su apellido, sostiene que en el partido de Tigre y alrededores del Gran Buenos Aires, los precios bajaron, pero es necesario separar los tantos.

«Una cosa es la baja en los precios de publicación de los portales y otra es la baja en los precios de cierre de las pocas operaciones concretadas. En los portales se está notando recién ahora una baja de aproximadamente el 15 o 20% en los precios. Mientras que, si hablamos de precios de cierre, el porcentaje de baja es entre un 8 y un 10% si el inmueble había sido tasado y puesto en comercialización a valores de mercado. Sin embargo, ese porcentaje es mayor para aquellos inmuebles que no ajustaron sus valores luego de las múltiples devaluaciones».

Fernando Pozzi, Pozzi Inmobiliaria.

En línea con su colega, Diego Lo Nigro, CEO de TGR Gestión Inmobiliaria, apunta; “Del 20 de marzo a mediados de abril mermaron mucho las consultas, pero a partir de ahí en adelante, no dejó de aumentar. Hace poco tuvimos picos históricos de consultas diarias, pero esto responde a la demanda acumulada por el periodo de cuarentena más estricto y a los ajustes en los precios de publicación de las propiedades. Esto terminó siendo fundamental para recibir más consultas de interesados”.

Lo Nigro nota una tendencia a buscar departamentos y PH con espacios descubiertos y “un éxodo fuerte para el sur de la provincia (corredor Canning – San Vicente)”.



CLARIN ARQ – Viernes, 11 de Septiembre de 2020

Al respecto, Roberto Vivaldo, señala que la demanda se reactivó en junio y julio y continuó en agosto, duplicando los números de mayo. «Hoy la mayoría de consultas son por casas, seguidas en segundo lugar por terrenos, dúplex, departamentos y PH. Se nota un interés por terrenos en barrios cerrados o privados que mantienen su valor, validado por el mercado”.

Finalmente, en cuanto a las zonas que más señales de reactivación han mostrado en los últimos meses, los brokers coinciden en mostrar ciertos barrios de la ciudad y el Conurbano bonaerense como los que mejor están respondiendo.

Francisco Altgelt, por ejemplo, señala que en Recoleta hay precios cercanos a los 2000 US\$/m². «Algo impensado hace tres años. Es un dato interesante para la demanda”.

Para Garbarini, los barrios con lotes en el segmento de 15 a 45 mil dólares son los más mostrados en líneas generales. «Entiendo que es el ticket de ahorro, de inversión o de compra de lotes de 600 a 800 m² en los cuatro corredores verdes (Norte, Oeste , Sur y Suroeste)”.

Finalmente, Lo Nigro apunta que las zonas de más movimiento son por excelencia, Palermo y Caballito. «Se sumó Parque Chacabuco, un lugar de fácil acceso al centro porteño pero que

conserva sus rasgos de barrio, donde hay muchos PH”, concluye.

Lee la nota completa en el portal del diario.

Mercado inmobiliario

Propiedades en baja: los precios en busca de un equilibrio

Brokers coinciden en que hay un sinceramiento de valores en operaciones y publicaciones. Inmuebles a estrenar y “al pozo” con bajas de hasta el 40 %, usados, entre el 15 y el 30%.



Por su parte, **Fernando Pozzi**, socio de la inmobiliaria que lleva su apellido, sostiene que en el partido de **Tigre** y alrededores del Gran Buenos Aires, los precios bajaron, pero es necesario separar los tantos. “Una cosa es la baja en los precios de publicación de los portales y otra es la baja en los precios de cierre de las pocas operaciones concretadas. En los portales se está notando recién ahora **una baja de aproximadamente el 15 o 20% en los precios**. Mientras que, si hablamos de precios de cierre, el porcentaje de baja es entre un 8 y un 10% si el inmueble había sido tasado y puesto en comercialización a valores de mercado. Sin embargo, ese porcentaje es mayor para aquellos inmuebles que no ajustaron sus valores luego de las múltiples devaluaciones”.