

El auge de las propiedades con espacios verdes

Después del auge de las propiedades con espacios verdes, ¿seguirá la tendencia luego de la temporada de verano?

Muchas gracias a *Norte en Línea* por consultarme sobre la oferta y demanda de inmuebles luego del verano. Aquí compartimos la nota publicada con mi opinión y la de otros colegas.

Sin dudas uno de los puntos salientes del mercado inmobiliario 2020 fue la gran demanda de lotes en countries y propiedades con acceso a espacios verdes. ¿Cómo seguirán los valores luego del fin de la temporada?, ¿impactará el costo de la construcción en este segmento? Opinan los expertos.

Entre las tantas tendencias que nos está dejando la pandemia de COVID-19, una de las que más ha impactado en el mercado inmobiliario nacional es el renovado interés por los inmuebles que brinden acceso a amplios espacios verdes. En ese contexto, el auge en la venta de lotes y propiedades en áreas suburbanas fue uno de los puntos salientes del mercado.

Esta tendencia se consolidó en los últimos meses, merced a un bajo valor del metro cuadrado de construcción, entre otros factores. Consultados sobre el tema, cinco especialistas comparten sus opiniones respecto al presente y futuro de este segmento. ¿Seguirá la tendencia luego de la temporada de verano?



Para **Damián Garbarini**, director de DG Negocios Inmobiliarios, *“el mercado verde, extraurbano, fue uno de los ganadores del segundo semestre de 2020. En 2021, en cuanto a la compraventa, podemos diferenciar la venta de lotes con la de las casas, con efectos dispares. La oferta de lotes continúa en aumento. A los lotes de stock se le sumaron nuevos lanzamientos. La oferta se está encontrando con una demanda de nuevos consumidores que la pandemia motivó a saltar de la ciudad de Buenos Aires al conurbano”*.

Fernando Pozzi, Socio de Inmobiliaria Pozzi, opina por su parte que *“el mayor interés que se vio en la última parte del 2020 estuvo básicamente motivado por una demanda contenida y una necesidad de mudarse a viviendas más espaciosas y con jardín. Pero creo que los valores deberán seguir ajustándose ya que no están siendo convalidados por los compradores. El 2020 fue el año de mayor oferta publicada, llegando a más de 270.000 avisos y, a su vez, el de menor nivel de operaciones registradas”*

“El promedio de ventas por mes fue de 4.600, cuando en 2019

había sido de 7.000 escrituras mensuales. Se necesita un sinceramiento del stock publicado, quizás la mitad de ellos no son parámetros o referentes, siguen muy inflados”.

Fernando Pozzi, Socio gerente de Pozzi Inmobiliaria

El presidente del Grupo Coria, Ignacio Coria, señala que “en Pilar tenemos lotes, casas y departamentos para la venta. En cuanto a los costos todo va a depender de cómo se comporte el mercado inmobiliario y los costos de materiales para la construcción. Hasta el momento hemos podido mantener los precios de diciembre 2020, pero se estima una suba post-temporada para las propiedades, calculamos que de un 15% a un 30% dependiendo del proyecto y/o de la propiedad que se encuentre publicada. Con respecto a los alquileres, hemos visto una suba importante en los precios. Se maneja lista de espera y los precios han subido también motivados por la fuerte demanda de las familias de mudarse a la provincia y vivir más en el verde”.

Martín Fabiani, titular de Fab Consulting, cree que “la tendencia de precios de publicación de casas y departamentos en CABA y GBA Norte, viene siendo medianamente a la baja. Notamos que se están readecuando los precios, sobre todo en departamentos. Las casas en menor medida, aunque en muchas zonas ya se empieza a notar una baja en el orden del 10% del precio de publicación”.

En cuanto a los alquileres, Fabiani agrega que “contrariamente, los alquileres están ajustando sus valores. Durante el último trimestre de 2019 y en todo 2020, con las devaluaciones, la rentabilidad de las propiedades estaba muy por debajo del promedio. De a poco, los valores de los alquileres han ido aumentando y así los resultados o rentabilidad obtenida”.

Eduardo El Yar, corredor inmobiliario de la red Century 21, tiene también su mirada personal al respecto. Para el

bróker, “paulatinamente los inmuebles en CABA irán en baja, hablando siempre en forma general, y más aún los usados. Los dueños, en muchos casos por cuestiones personales que se vienen arrastrando con esta crisis, ya no aguantarán y bajarán su pretensión. No así los countries, lotes, etc. Anteriormente la gente rescindía metros por ubicación, hoy se está dando a la inversa, e inclusive con la novedad del teletrabajo, se prioriza calidad de vida, sin la necesidad imperiosa de vivir en la urbe. Ello provocará que por lo menos en la primera parte del 2021 no tengan tendencia a la baja éstos últimos bienes inmuebles mencionados”.

En línea con sus colegas, El Yar sostiene además que **“no pasa lo mismo con los alquileres, es decir, se da el análisis que venimos desarrollando pero a la inversa. Si bien los mismos han quedado atrasados producto de los DNU decretados a tal efecto y la voluptuosa inflación, hoy día ya se están actualizando los existentes y los nuevos contratos se suscriben ajustados a la realidad inflacionaria”.**

Otro de los grandes temas del 2020 ha sido la baja en el costo del metro cuadrado de construcción, un factor que elevó las expectativas respecto a la venta de inmuebles nuevos en 2021.

Sobre este punto, Garbarini sostiene que **“debemos tener en cuenta que el combo lote más obra empezó con su efecto positivo pero competitivo contra las casas de reventa. Hoy casi cualquier comprador analiza construir antes que comprar hecho, a excepción de oportunidades muy buenas en la compra. Creo que la venta de lotes dominará la escena. Las locaciones seguirán no alcanzando a cubrir la demanda, su precio subirá en dólares. Las casas de reventa no se venderán a los valores actuales”.**

Pozzi, por su parte, cree que “el costo de la construcción en pesos sube continuamente ya sea en materiales como en mano de obra por varios motivos: inflación, faltantes de insumos y mucha demanda, entre otros. A noviembre de 2020 se había

registrado un aumento acumulado del 48,8%. Sin embargo, para los tenedores de dólares sigue siendo muy conveniente en relación a años anteriores. Esto lo vemos reflejado en el interés por adquirir terrenos y/o casas a refaccionar”.

Para Coria, “la composición de los costos de construcción comprende tanto mano de obra en pesos como materiales afectados indirectamente por la variación del dólar blue y del valor de los commodities que cotizan en bolsa como lo son el aluminio, el hierro y el cemento. A medida que avanzan los proyectos en pozo los costos de las propiedades van subiendo porque el barrio y la zona se van revalorizando y los materiales y la mano de obra también aumentan, por lo que mes a mes estamos haciendo una revisión de todos estos factores para ajustar para las nuevas ventas el valor del M2 si es necesario”.

También en lo que refiere a lotes, El Yar agrega a lo dicho por sus colegas que **“hay un movimiento más activo de parte de las desarrolladoras que están buscando lotes en general (dependiendo el desarrollador) y esto se debe a que el valor de incidencia y el costo de la construcción bajaron. Esto les permite seguir esa rueda y salir al mercado con un precio competitivo en relación con las propiedades usadas”.**

Leer la nota completa desde el portal de [Norte en línea](#).



Después del auge de las propiedades con espacios verdes, ¿seguirá la tendencia luego de la temporada de verano?



Publicado en [Argentina y el Mundo](#)



Sin dudas uno de los puntos salientes del mercado inmobiliario 2020 fue la gran demanda de lotes en countries y propiedades con acceso a espacios verdes. ¿Cómo seguirán los valores luego del fin de la temporada?, ¿impactará el costo de la construcción en este segmento? Opinan los expertos.