

# Se sigue «desinflando» el precio de los inmuebles

## Hasta cuándo continuará la tendencia a la baja

Muchas gracias a *iProfesional* por consultarme sobre la actualidad del mercado inmobiliario. Aquí compartimos la nota de Patricio Eleisegui con mi opinión y la de otros colegas.

A tono con el cierre de 2020, los valores en dólares de los inmuebles en Capital Federal siguen evolucionando hacia la baja y no hay certezas de cuándo se llegará al piso definitivo. Sólo en lo que va de febrero, los precios publicados muestran una reducción superior al 17 por ciento versus el mismo mes pero del año pasado.

**Se trata de la baja interanual más importante de los últimos 15 años** y la demanda acotada invita a pensar que las cotizaciones seguirán reduciéndose al menos hasta bien entrado el segundo semestre.

Según datos de Reporte Inmobiliario, la baja de precios en la Ciudad de Buenos Aires suma ya 8 trimestres de caída consecutiva. «Los valores en dólares a los que se publican las ofertas de venta de departamentos usados de dos y tres ambientes mostraron una retracción para el promedio de la ciudad del 3,3 por ciento el último trimestre», indicó la organización.

«El valor metro cuadrado promedio del usado para calidad estándar sin 'amenities' en base al relevamiento que Reporte Inmobiliario realiza en forma trimestral desde el año 2005 se ubicó en febrero del presente año en los 1.810 dólares la unidad», añadió.

De acuerdo a la consultora, la caída acumulada bordea el 25 por ciento «si se compara el valor actual con los 2.400

dólares el metro cuadrado correspondientes al mismo mes - febrero- del año 2009».

Siempre según la fuente mencionada, los precios «ya se retrotrajeron a los valores que se observaron durante el primer cepo del gobierno de Cristina Fernández».

«Queda demostrado que los valores se vienen ajustando lentamente desde hace ya más de dos años. De todas formas, este ajuste paulatino no generó aun que se dinamicen las ventas», concluye.

En diálogo con **iProfesional**, José Rozados, CEO de Reporte Inmobiliario, sostuvo que la disminución de los valores «es un sinceramiento que surge de la misma ampliación de inmuebles ofrecidos en el mercado».



«Durante buena parte del año pasado lo que ocurrió es que no ocurrían ajustes. Y luego el valor se reducía en la contraoferta. Ahora las tasaciones cambiaron y eso también se hace sentir en las mismas negociaciones. Los dueños no aceptan rebajas tan fuertes como las del 2020 salvo excepciones», dijo.

«Con los precios actualizados, hoy es muy difícil que alguien acepte una contraoferta superior al 20 por ciento. Por supuesto que cada negociación es un mundo. Y las operaciones que se cierran son tenues. Quien ahora invierte en un inmueble usado lo hace para recambio, para uso propio. En ese nicho ya nadie está comprando para después alquilar. Invierte por deseo, necesidad o bolsillo», añadió.

Rozados sostuvo que es difícil determinar cuándo cesará la baja. Y como rasgo particular señaló que la merma de los valores asciende cada mes. «Cuando empezó la caída, el primer trimestre concluyó con un promedio del 1,4 por ciento. Este último cerró con un 3,3 por ciento. Nada indica que este movimiento dejará de profundizarse en el corto plazo», aseguró.



Expertos señalan que los valores se retrotrajeron a los tiempos del cepo durante el gobierno de Cristina Fernández.

## **Tendencia hacia abajo**

*Desde comercializadoras como Pozzi Inmobiliaria su socio gerente, Fernando Pozzi, señaló que la perspectiva es que los precios continuarán la tendencia negativa.*

*«La baja del 20 por ciento del año pasado no fue suficiente. Y necesitamos una reducción de precios para encontrar la demanda»*

El experto aseguró que los usados serán el segmento que «más sufrirá» la merma de precios. «Vemos muchas publicaciones en donde los precios de usados de 20 y 30 años están en un mismo nivel de nuevos a estrenar y tenemos más operaciones con nuevos que con usados. El usado deberá seguir buscando un valor hacia la baja y será el que más sufra en relación a los precios de publicación», afirmó.

Francisco Altgelt, vicepresidente de Altgelt Negocios Inmobiliarios, coincidió en que la situación de precios actual mantiene parejos a usados y nuevos.

«Los precios de nuevos y usados ya están casi a la par, salvo que en el usado haya que invertir para su refacción. La baja del costo de construcción más la dificultad para vender también ayudó a que los proyectos en pozo bajen los precios», afirmó a este medio.



En el sector inmobiliario pronostican otro año de «vacas

flacas» en términos de compraventa

## **Un mercado que no se acomoda**

Desde la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA) su secretario general, Claudio Vodánovich, dio por sentado que este será otro año de operaciones deprimidas.

«Será un año medianamente similar al anterior. Veo un mercado con mucha precaución. No podemos planificar a largo o mediano plazo. Lo que hoy estamos pensando quizás varía en un mes. El panorama no es alentador. Tenemos menos de la mitad de las escrituras comparado con 2019. Y muchas de estas son operaciones que venían armadas desde hace tiempo», dijo a **iProfesional**.

Por su parte, Altgelt marcó otras particularidades del momento que viene transitando el ladrillo. «El año 2020 tuvo dos máximas que son paradójicas pero ciertas. La primera: no vas a vender tu propiedad si el valor no está en los que define el mercado. La segunda: estar en los valores de mercado no te asegura una venta. Creo que 2021 también va por ese carril», expresó a este medio.

El entrevistado definió al 2020 como «el peor año del siglo» y aseguró que «en situaciones como la actual siempre hay oportunidades».

Leer la nota completa desde el portal de [\*\*IProfesional\*\*](#)

## Se sigue "desinflando" el precio de los inmuebles: hasta cuándo continuará la tendencia a la baja



La tendencia hacia la baja de valores se profundizó aún más en este primer tramo de 2021 y no encuentra piso. La demanda sigue en nive "simbólicos"