

La crisis económica detiene el éxodo porteño durante la segunda ola

La ausencia de crédito, el cepo y la caída del poder adquisitivo ponen un límite al deseo de irse a vivir a las afueras como consecuencia de la pandemia. Los casos de Escobar y Pilar.

Muchas gracias a El *Diario AR* por consultarme sobre el rubro inmobiliario y el mercado actual. Aquí compartimos la nota de Federico Poore [@fedebillie](#) con mi opinión y la de otros colegas.

A medida que se extiende la pandemia y se consolida el trabajo a distancia se multiplican las voces que advierten sobre “el fin de las ciudades”. A más de un año de la irrupción del coronavirus, las imágenes de oficinas vacías en Buenos Aires, Nueva York, París o Bogotá dan la impresión de que la distancia al lugar de trabajo se volvió menos importante y que aumentaron las búsquedas de propiedades en zonas retiradas de los centros urbanos. Pero, ¿Qué tan real es este éxodo porteño?



La pandemia empujó a muchos a las afueras de la ciudad **“El pico de demanda de consultas y operaciones concretas se dio entre julio del año pasado y marzo de este año”**, explica **Fernando Pozzi, socio gerente de Pozzi Inmobiliaria**, que destaca el interés en áreas puntuales de Escobar y Maschwitz y en los barrios San Matías, El Cantón y Pilar del Este.

“Primero, porque existía una demanda contenida debido al confinamiento de la primera ola de la pandemia. Segundo, por la fuerte devaluación del peso. Y tercero, por aquellos que en 2020 adquirieron un terreno a precios accesibles en el área suburbana y lograron acopiar materiales con un dólar alto, que hicieron un excelente negocio”, agrega.

Sin embargo, su inmobiliaria con sede en General Pacheco registró una caída de operaciones en abril:

“Las consultas se traducen en ventas solo para quienes ajustaron el precio. En Provincia, de cada 100 inmuebles publicados sólo logran vender dos”

Fernando Pozzi – Pozzi Inmobiliaria



“El pico de demanda de consultas y operaciones concretas se dio entre julio del año pasado y marzo de este año”, explica Fernando Pozzi, socio gerente de Pozzi Inmobiliaria, que destaca el interés en áreas puntuales de Escobar y Maschwitz y en los barrios San Matías, El Cantón y Pilar del Este.

Para Diego Lo Nigro, gerente de TGR Group que opera en la zona sur del Gran Buenos Aires, las zonas más demandadas son Ezeiza, Canning y San Vicente. “Las tres forman un corredor que está en franco desarrollo y que tiene precios más interesantes que otras áreas más consolidadas”, asegura. Pero también habla de un freno en las últimas semanas. “Lo que sucede es que a mediados del año pasado el costo de la construcción había quedado atrasado en dólares, por lo que vos podías vender una propiedad en Capital, mudarte a provincia y quedarte con un saldo”, dice Lo Nigro. “Hoy no sucede tanto eso, ya que por el aumento de la demanda subieron tanto el precio de los lotes como el de la mano de obra.”

En abril se firmaron 6.967 escrituras en provincia de Buenos Aires, lo que no solo representa una caída del 6,3% con respecto a marzo sino también una cifra por debajo del promedio de los últimos quince años.

A tiro de la ciudad

Si hay algo seguro es que el Covid-19 le dio un empujón a aquellos que estaban considerando a futuro vivir en un lugar más tranquilo y con mejor calidad de vida, y de allí el aumento de las consultas para irse a vivir a las afueras.

“Una tendencia muy clara producto de la pandemia es que departamentos sin balcón o internos se volvieron imposibles de vender”, dice Soledad Balayan, analista del mercado inmobiliario que sigue mes a mes la evolución de las operaciones de compraventa de uno y otro lado de la General Paz. Para Balayan, en los últimos meses hubo una mayor proporción de operaciones en el Gran Buenos Aires en detrimento de la oferta porteña. **“Una hipótesis posible es que en momentos de crisis económica los precios de Capital ceden menos y que por eso se realizan menos operaciones que en Provincia”.**



El Covid-19 le dio un empujón a aquellos que estaban considerando a futuro vivir en un lugar más tranquilo y con mejor calidad de vida

Las estrategias para atraer a los porteños parecen atractivas.

Pozzi dice que en el centro de Tigre se ofrecen casas con tres

ambientes, jardín chico y cochera desde 1.400 dólares el metro cuadrado. Lo Nigro, en tanto, asegura que en Canning se consiguen lotes por US\$ 20.000 a los que se les pueden sumar otros US\$ 70.000 para construir una casa de hasta 100 metros cuadrados. **“Es decir que por menos de 100.000 dólares uno puede tener una casa propia, nueva, hecha a tu gusto y con ciertas comodidades que la vuelven apto pandemia. Creo que hoy seduce eso.”**

¿Qué tan lejos llegan las mudanzas en pandemia? El límite parece imponerlo el cambiante derrotero del trabajo remoto. Habiendo dejado atrás el confinamiento estricto, buena parte de los sectores profesionales o de altos ingresos ingresaron en una “nueva normalidad” de esquemas mixtos donde se combina presencialidad con trabajo a distancia.

En ese sentido, la experiencia internacional puede dar algunas pistas. Un estudio del *New York Times* en base a 30 millones de pedidos de cambios de dirección al servicio postal de los Estados Unidos durante 2020 mostró un impacto muy limitado en los patrones migratorios. Lejos de haberse ido en masa hacia las zonas rurales, las personas que se mudaron lo hicieron a ciertas áreas de los suburbios o a otras ciudades más baratas pero con cierto movimiento. Para los autores, los mercados laborales en grandes urbes como Nueva York y San Francisco “podrían ampliarse para incluir ciudades más periféricas o comunidades satélite desde las que no tendría sentido un viaje diario, pero sí un viaje semanal.”

En otras palabras: el deseo por irse lejos no llega tan lejos, y Buenos Aires no es la excepción. “Acá hay dos cuestiones que funcionan como límites: no estar a más de una hora y cuarto en auto del centro, y segundo, igual de importante, tener una autopista cerca”, dice Pozzi.



Muchos porteños se mudaron a sus casas de fin de semana durante la pandemia

De la casa de fin de semana a la casa a secas

“En Escobar hubo un incremento muy fuerte de venta de lotes, incluso por parte de emprendimientos que antes de la pandemia habían quedado más rezagados y que habían bajado los precios en un intento por vender”, revela Alberto Ramil, secretario general de la municipalidad.

Su distrito al noroeste de Buenos Aires no sumó tantos vecinos nuevos, pero sí porteños que tenían sus casas de fin de semana en barrios como El Cazador, Los Naranjos o Alta Vista y que se empezaron a quedar. “Hubo casos de quienes vinieron con su familia y ya se instalaron, aunque también están los que vinieron en 2020 en el marco de las restricciones y después se volvieron a Capital”, dice Ramil. Para el funcionario, este barrio a 50 kilómetros del Obelisco quedaba lejos para los oficinistas que tenían que tomar la Panamericana todos los días, pero ahora que están yendo una o dos veces por semana, la ecuación cambia.

En Pilar se observa un fenómeno similar, con la particularidad de que no se produce sobre nuevos desarrollos sino sobre infraestructura ya construida, sobre todo en countries y barrios cerrados. “Se empezó a dar una migración grande apenas abrió la cuarentena más dura. Ya casi no hay oferta de alquiler semipermanente para el segmento ABC1”, dijo el secretario de Infraestructura del municipio, Guido Bordachar.

“Hablamos de muchos porteños que aprovecharon las casas de fin de semana durante el ASP0 y el DISPO y que cuando vieron que 2021 iba a ser igual al año pasado, mantuvieron el esquema”, agregó una fuente cercana al municipio que conduce Federico Achával. Menos frecuente es el caso de las mudanzas hechas y derechas. “Eso ya sería el caso del que quiere vender el departamentito en Colegiales y cambiarlo por una casa más grande con jardín”, ilustra la fuente.

Para el resto de los mortales entra a jugar el otro obstáculo local, acaso el más importante: **el límite que imponen las condiciones macroeconómicas. Con el crédito hipotecario paralizado por el colapso del sistema UVA y el poder de compra en relación al salario en mínimos históricos (una persona que gana un sueldo promedio en Argentina necesita casi 20 años para comprar un departamento de 30 m²), los sueños verdes siguen sin materializarse.**

Leer la nota desde el portal de [El Diario AR](#)

La crisis económica detiene el éxodo porteño durante la segunda ola

La ausencia de crédito, el cepo y la caída del poder adquisitivo ponen un límite al deseo de irse a vivir a las afueras como consecuencia de la pandemia. Los casos de Escobar y Pilar.

