

¡Cayeron todos los precios!

Cuánto valen los departamentos a estrenar en Capital, barrio por barrio.

Las oscilaciones mandan en la comercialización del ladrillo y la pandemia sigue haciéndose sentir en los valores. Cotizaciones según el barrio

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.

Los vaivenes siguen marcando el ritmo de la actividad inmobiliaria en la Ciudad y no transcurre semana sin que no ocurran cambios o novedades que, siguiendo la tendencia, evidencian la «intranquilidad» del ladrillo.

En ese contexto, el escenario de precios se ubica entre las variables, justamente, menos inmóviles. Los guarismos se modifican de forma reiterada y nadie en el sector se anima a pronosticar techos o pisos.



Pero es esa misma variación, señalan comercializadoras y expertos, el factor que incrementa las posibilidades para quienes se mueven con dólar en la mano. En un escenario de compraventa pulverizada como el actual, la contraoferta manda y es ese mismo aspecto el que poco a poco sigue tirando los valores hacia abajo.

Siempre en el ámbito de la geografía porteña se multiplican los barrios con cotizaciones que declinan. Y, dentro de ese movimiento, es el valor de las unidades a estrenar el que marca el norte en términos de precios que se reducen.

El peso de la sobreoferta

A partir de una sobreoferta motorizada por aspectos como la ausencia casi total de la compraventa y la vigencia de una ley de alquileres que espanta a los propietarios, los valores de los departamentos no dejan perder valor en dólares con el transcurrir de los meses.

Que hay una abundancia cada vez mayor de inmuebles que salen a la venta ya no se discute en el rubro.

Expertos consultados por **iProfesional** coinciden en que la

cantidad actual –que con 103.000 departamentos en esa situación duplica el parámetro de 2018–, continuará ampliándose de la mano de una demanda pulverizada por el contexto macroeconómico.

Precisamente, el peso de esa variable sigue profundizando la caída que muestran los precios sobre todo desde 2020 a esta parte.

En diálogo reciente con este medio, José Rozados, CEO de la consultora ya mencionada, sostuvo que el cambio que ocurre en los precios «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», dijo.

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. Es necesaria una reducción de precios para encontrar la demanda»

*comentó a **iProfesional** hace escasas semanas.*

Por citar un caso, en **Caballito**, el valor promedio general del metro cuadrado se retrajo el último año casi 5,9 por ciento. Hoy se ubica en los 3.047 dólares, según Reporte Inmobiliario, mientras que en 2020 cotizaba a 3.236 –en 2019 estaba en 3.613–.

Esta baja va de la mano de la proliferación de complejos de unidades a estrenar.

«Dentro de la zona que involucra alrededor de 75 manzanas se detectaron 67 emprendimientos, de los cuales sólo 2 se hallan ya finalizados con unidades aún en oferta de venta. Otros dos corresponden a emprendimientos con publicidad, pero sin haberse iniciado y los restantes 63 en obra con distinto grado de avance en sus trabajos de edificación», afirma la consultora, en un relevamiento reciente al que accedió **iProfesional**.

VARIACIONES RECOLETA-BARRIO NORTE 2005-2021
(Edificios en obra o finalizados con unidades en venta)

AÑO	M2 EN OBRA	CANT. EDIFICIOS	Valor m2	aumentos
2005	95470	26	U\$S 1742	
2006	121274	35	U\$S 1935	12,00% ↑
2007	99313	37	U\$S 2090	8,01% ↑
2008	102888	50	U\$S 2463	17,84% ↑
2009	92169	49	U\$S 2635	6,98% ↑
2010	73222	50	U\$S 2841	7,82% ↑
2011	75111	38	U\$S 3190	12,28% ↑
2012	98937	39	U\$S 3498	9,65% ↑
2013	113368	37	U\$S 3457	-1,17 ↓
2014	99462	29	U\$S 3565	3,12% ↑
2015	120258	30	U\$S 3558	-0,2 ↓
2016	99297	22	U\$S 4014	12,59% ↑
2017	87894	26	U\$S 4191	4,40% ↑
2018	50830	27	U\$S 4753	14,36% ↑
2019	63142	32	U\$S 4897	3,03% ↑
2020	61370	28	U\$S 4272	-12,77% ↓
2021	71886	30	U\$S 4068	-4,78 ↓

En **Recoleta** y **Barrio Norte** ocurre algo similar. «El valor de cotización promedio en dólares se ubica actualmente en los 4.068 dólares el metro cuadrado, lo que representa una caída del 4,78 por ciento con respecto al año anterior», precisa Reporte Inmobiliario.

Según la organización, se trata del «segundo año consecutivo de bajas en la zona como ocurre en muchas otras áreas de la Ciudad. Como en varios relevamientos de unidades nuevas los valores se retrotrajeron prácticamente a 2016».

«El número de emprendimientos (en desarrollo) se mantuvo relativamente estable con respecto a un año atrás, pasando de 28 a 30. Los metros cuadrados en construcción también se mantuvieron con cierta estabilidad siendo actualmente 71.886 los comprometidos en obras en la zona. Actualmente, 13 de los 30 desarrollos relevados presentan un avance de obra inferior al 10 por ciento y 5 se hallan ya finalizados», señala el trabajo de la consultora.

Por el lado de **Las Cañitas** y **La Imprenta**, y tras varios períodos de subas ininterrumpidas con valores que alcanzaron los 5.000 dólares el metro cuadrado, las unidades nuevas acumularon de 2020 a esta parte una depreciación del 6,3 por ciento. El promedio ahora está en el orden de los 3.940 dólares el metro cuadrado.

«Con respecto a la financiación de los departamentos a estrenar, en esta zona es claro que los casos que la ofrecen son siempre los que se encuentran en etapa de obra, no experimentando cambios con relación a la forma de comercialización de años anteriores. En general, se solicita un pago inicial del 30 al 60 por ciento en dólares. El saldo se toma en pesos, actualizado en base al índice de los costos de la CAC o en dólares billete», precisa el monitoreo.

VARIACIONES BELGRANO C 2006-2021
(Nuevos Desarrollos)

AÑO	M2 EN OBRA	CANT. OBRAS	Valor m2	aumentos
2006	50237	21	U\$S 1408	
2007	55150	27	U\$S 1499	6,00% 
2008	61593	25	U\$S 1702	13,54% 
2009	55093	23	U\$S 2054	20,68% 
2010	74427	34	U\$S 2123	3,36% 
2011	63062	30	U\$S 2454	15,59% 
2012	70836	29	U\$S 2644	7,74% 
2013	81889	23	U\$S 2886	9,15% 
2014	72785	26	U\$S 2755	- 4,54 
2015	57989	19	U\$S 2664	-3,30% 
2016	58864	18	U\$S 2899	8,82% 
2017	59935	22	U\$S 3465	19,50% 
2018	59731	27	U\$S 3560	2,74% 
2019	61407	33	U\$S 3839	7,83% 
2020	73784	33	U\$S 3849	0,26% 
2021	74887	29	U\$S 3331	-13,46% 

Reporte Inmobiliario

En cuanto a **Belgrano C**, los precios de las unidades nuevas cayeron más del 13,4 por ciento sólo en el último año. «El valor promedio por metro cuadrado dentro de los emprendimientos se ubica en los 3.331 dólares», señalan desde Reporte Inmobiliario.

Por último, en **Flores** la merma fue menor: 2,7 por ciento promedio en el último año. «El valor promedio de las

cotizaciones en dólares por metro cuadrado que surge del relevamiento alcanza los 2.595», se indicó. La zona acumula un descenso superior al 8 por ciento en dos años.

Leer la nota completa desde el portal de [iProfesional](#)

[iProfesional](#) | [Negocios](#) | [Sector inmobiliario](#)

¡Cayeron todos los precios!: cuánto valen los departamentos a estrenar en Capital, barrio por barrio



Las oscilaciones mandan en la comercialización del ladrillo y la pandemia sigue haciéndose sentir en los valores. Cotizaciones según el barrio