

Del alquiler a la venta, ¿re inversión inmobiliaria local o en el exterior?

“Están los propietarios que han optado por vender, antes que alquilar. Los que eligen inversiones conservadoras en el país, los que buscan invertir en el exterior, aunque en menor porcentaje. Sumado a otro fenómeno, la migración hacia otros países, con la consecuente venta de propiedades”.

Las opiniones de algunos especialistas de CABA y provincia de Buenos Aires.

Muchas gracias a *Areas Globales* por consultarme sobre la actualidad del mercado inmobiliario. Aquí compartimos la nota publicada en el portal con mi opinión y la de otros colegas.

El mercado inmobiliario transita un momento complejo signado por la pandemia, la coyuntura económica y otras circunstancias como la ley de alquileres que inciden en la acumulación de oferta de propiedades, ya que algunos propietarios vuelcan sus inmuebles a la venta y hasta piensan en radicarse en otro país.



¿ALQUILAR O VENDER?

Ariel Rodríguez, titular de Value Bet Inmuebles, precisa: “Si sumamos los inmuebles que tenían destino habitacional o fines turísticos podemos determinar que aproximadamente el 28% ha pasado a la venta colaborando así con el actual récord histórico de oferta. Los inmuebles en venta permanecen en ese estado y se continúa intentando encontrar a quienes deseen adquirirlos. Mientras que los destinados a renta, ni bien se desocupan vuelven al mercado porque para sus propietarios es un ingreso necesario y en muchos casos tiene carácter alimenticio”.

Por su parte, Marta Oriozabala, CEO de Real Capital, indica que si bien no llevan esa información. “Me animaría a decir que un gran porcentaje no renovó el alquiler, los propietarios están esperando con el inmueble en la mano o lo ponen a la venta”, precisa.

En igual sentido, Diego Álvarez Espín, de Century 21, considera que no hay estadísticas reales, oficiales confiables. “Pero la pésima ley de alquileres motivó que se retirara la oferta de inmuebles en alquiler y por otra parte que no se declararan los contratos. Creo que de la oferta de

alquiler un 30% optó por una de estas dos decisiones. Lo que produjo el efecto contrario al buscado por la ley. Al haber menos oferta más concentración de demanda y mayor precio”.

LOS QUE VENDEN EN QUÉ INVIERTEN

“La mayor parte de los que venden su único inmueble lo hacen con el fin de concluir su proyecto de vida en el conurbano, para disminuir gastos o bien para lograr una reposición de menor precio y que el sobrante les permita sostener los costos de vida. Diferente es para quienes venden un segundo o tercer inmueble, éstos prefieren evaluar diversas opciones de reinversión. Lamentablemente hace varios años que la Argentina no es ni siquiera competitiva con varios países de la región, perdiendo así una gran cantidad de inversores que, a través del tiempo, han destinado sus ahorros a invertir exclusivamente en el país. Se estima que la inversión de argentinos en Estados Unidos ha crecido en un 77% en los últimos 18 meses”, puntualiza Rodríguez.

En tanto, **Fernando Pozzi, socio de Pozzi Inmobiliaria**, apunta que en el segmento del usado, las operaciones, por lo general, son encadenadas, venden para volver a comprar, ya sea porque se agranda la familia o se achica.

“También cabe destacar un cambio fuerte, cada vez existen más casos de propietarios que ya no desean tener varios inmuebles, ya que no ven incentivos: rentas bajas, impuestos, nuevas leyes, y prefieren posicionarse en líquido”.

Fernando Pozzi, socio de Pozzi Inmobiliaria

Oriozabala afirma que muchos eligen nuevos desarrollos, han tenido reubicaciones familiares o reinversiones en nuevos métodos de inversión en Argentina. “Llevarse el dinero al exterior requiere de un alto nivel de conocimiento del rubro, asesoramiento, riesgo y administración que no todos tienen”, puntualiza. Y señala que invertir en el exterior es un negocio

diferente. Existen aquellos que tienen unos ahorros, quieren hacer un resguardo del capital y comprar una propiedad en la misma ciudad donde se vive les da seguridad a largo plazo. Por eso muchos, pese a la inestabilidad del mercado, siguen eligiendo reinvertir en Real Estate local”.

¿INVERTIR EN EL EXTERIOR?

En la mirada de Álvarez Espín, existe un gran «mito» respecto a la inversión en el extranjero. Hay mucho más «ruido» que realidad. Un inversor que invierte en el extranjero debe tener representación legal y cuentas bancarias fuera del país, y aggiornarse al derecho internacional privado por las implicancias que dicha decisión tiene en el patrimonio personal y familiar. Por lo tanto, el nivel de sofisticación de la inversión excluye al mayor porcentaje de público inicialmente interesado”.

Sin embargo, están los que deciden invertir en el exterior y conocen los requerimientos. Y en ese sentido, indica que “hay un flujo de inversión en el exterior notorio. Pero quien inicialmente consulta, observa y dimensiona las implicancias de la decisión que exceden su comprensión inicial de la temática, re- invierte en Argentina”.

¿Se puede decir que hay un éxodo de inversiones hacia otros países? , Diego Migliorisi, socio gerente de Migliorisi Propiedades, lo niega. Y puntualiza: “Más allá que en la Argentina existan problemas internos, la pandemia es una cuestión global. El argentino siempre es muy apegado a su país. Puede ser que espere, pero no veo un contexto masivo de reinversión total en el exterior. Pero sí puede haber un escenario de diversificación”.

Por su parte, Ariel Rodriguez considera que el éxodo es un proceso permanente de muchos países de Sudamérica, pero cabe destacar que el porcentaje de esta inmigración no es significativa, como si lo es la inversión o reinversión en el

extranjero. En este sentido, Pozzi resalta: “Seguimos con los pedidos de tasación por necesidad de venta para dejar Argentina, es clave ser realistas con ellos, no hay margen para probar precio, si quieren vender rápido y tener alguna chance hay que trabajar con un precio muy tentador para atraer clientes interesados. Debemos tener presente que en tan solo tres años en el mercado inmobiliario de zona norte del Gran Buenos Aires se transan un 50% menos de operaciones de compraventa”.

En sintonía, Oriozabala subraya que “son jugadores particulares. En general son personas que invierten en el real estate y mueven su cartera (capital invertido) hacia donde la rentabilidad es mayor, conocen el mercado y gestionan otro nivel de inmuebles y riesgos. Muchos de ellos también, siguen teniendo sus viviendas personales en la Argentina, e incluso han invertido en nuevas localidades como el sur argentino”.

Finalmente, Álvarez Espín, apunta que “es importante el número de personas que deciden emigrar, particularmente, a diferencia de otras épocas, el emigrante actual es una persona con recursos económicos, entre ellos propiedades inmobiliarias. La pandemia redujo muchas decisiones previas de personas que a comienzos de 2020 deseaban emigrar, pero quizá, una vez superada la crisis sanitaria, se retome el flujo migratorio”.

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

17.06.21

Del alquiler a la venta, ¿re inversión inmobiliaria local o en el exterior?

“Están los propietarios que han optado por vender, antes que alquilar. Los que eligen inversiones conservadoras en el país, los que buscan invertir en el exterior, aunque en menor porcentaje. Sumado a otro fenómeno, la migración hacia otros países, con la consecuente venta de propiedades”. Las opiniones de algunos especialistas de CABA y provincia de Buenos Aires.

