Invertir en el mercado inmobiliario: estas son las oportunidades que todavía quedan en pie

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



Es cierto que el mercado inmobiliario atraviesa una meseta baja, en todos sentidos: en cantidad de operaciones, y también por los precios de los inmuebles, sobre todo los que se pueden comprar desde el pozo. Por eso, lejos de ser desalentador, quizá puede ser el momento ideal para probar invertir por primera vez en el sector.

«Parece ser un momento muy atractivo para aquel consumidor final con liquidez que hoy accede a activos que en otro contexto quizás serían inaccesibles», sostiene Alejandro

Schuff, director de Emprendimientos de Soldati.

Para este corredor inmobiliario, estamos en una situación inigualable, al punto en el que se puede: «acceder a la casa de mis sueños a valores que puedo pagar». Esto es producto de la crisis que vive el sector, y que por eso crea oportunidades en «zonas premium a valores que en otro contexto sería imposible. Las zonas buenas son las que más tardan en caer y las primeras en recuperarse», asegura Schuff.

Por su parte, Lidia Zanollo, bróker de C21 D'Adam, coincide cuando destaca las inversiones en barrios de Ciudad de Buenos Aires con alta demanda, como Belgrano, Palermo, Caballito y Devoto.

¿Qué comprar? «Usados de no más de 10 años», aconseja Zanollo. Y agrega: «Hay mucha oferta y se puede llegar a contraofertar y cerrar hasta un 20% debajo del valor de publicación».



Este es un buen momento para entrar al mercado inmobiliario

Para Francisco Altgelt, presidente de Altgelt Negocios Inmobiliarios, actualmente el mercado está orientado al inversor especulativo. «Para ellos hay oportunidades tanto en pozo como usado. Hay desarrolladores que ven con buenos ojos

el ingreso de liquidez para avanzar o continuar con el proyecto y bajan el precio. También hay propietarios de inmuebles usados que por necesidad están dispuestos a escuchar ofertas», explica.

Según estos especialistas consultados, la baja en los precios de venta en el segmento de usados es del orden del 30% con respecto al 2018 y del 20% en relación con el año pasado. Es un fenómeno que ocurre tanto en la capital porteña como en la zona norte del Gran Buenos Aires. Entonces, ¿con qué finalidad conviene comprar hoy?

Más allá de que la rentabilidad de los alquileres se encuentra en un piso histórico (alrededor del 2% anual), ésta sigue siendo una opción atractiva para un segmento importante de los compradores.

Si esto es lo que se quiere hacer, para los expertos lo ideal es invertir en unidades que no superen los u$s80.000 y que estén bien ubicadas (no solo por transporte, sino que el corredor norte es siempre el más buscado).

«Independientemente del valor de la propiedad, la rentabilidad anual es la misma en una unidad de u$s250.000 y una de u$s80.000. Por lo tanto, ante la expectativa de comprar como inversión para alquilar, es preferible invertir en residenciales que no superen el precio indicado», fundamenta Zanollo.

> ***Si se tiene paciencia y se quiere apuntar a una rentabilidad más alta, hay que buscar dentro del «segmento usado, en sus tipologías de departamentos de 2 ambientes y casas de 3 dormitorios en barrios cerrados, porque estos tienen una renta del 4 al 5% sobre el capital real de inversión», detalla Fernando Pozzi, socio gerente de Pozzi Inmobiliaria.***



Los alquileres temporarios están ofreciendo mejor rentabilidad
Casi como un reality de real estate de esos que se ven en los canales de lifestyle, hoy en la Argentina se volvió a poner atractivo el negocio de comprar, remodelar y vender. **«Comprar a valor muy bajo, remodelar, alquilarlo por tres años y finalizado ese período, vender en un mejor contexto de mercado»**, suma Zanollo.

Pozzi destaca que en la zona norte del GBA se ve una «gran oferta» de casas y departamentos. «Un tema importante a tener presente son los costos de entrada y de salida, honorarios profesionales, gastos e impuestos que acortan la rentabilidad. Otro producto demandado son los lotes para construir viviendas y/o proyectos a estrenar, aprovechando que el costo de obra

A esto hay que agregar que si esto se hace dentro de un barrio con seguridad, se puede apuntar al mercado del alquiler temporario, ya que estos están ofreciendo un rendimiento por encima del promedio.

Leer la nota completa desde el portal de **Iprofesional**

Invertir en el mercado inmobiliario: estas son las oportunidades que todavía quedan en pie

