

¿Alquilar o vender?

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.

Cada vez son más las voces que aseguran que desde las inmobiliarias les aconsejan dejar de tener sus propiedades en alquiler y directamente vender. Sin embargo, los propietarios se debaten entre deshacerse del inmueble ahora, cuando los precios están muy bajos, o seguir alquilándolos con una rentabilidad que está en su piso histórico.

Entonces, ¿qué hacer con las propiedades: alquilarlas, venderlas o dejarlas vacías? «Hay que analizar cada situación para determinar si lo mejor es alquilar o vender», sostiene Francisco Altgelt, presidente de Altgelt Negocios Inmobiliarios. Y profundiza: «en la gran mayoría de los casos, quien tiene un inmueble vacío es porque es una inversión y, como tal, uno debe analizar la renta. Hoy la renta de un departamento ronda el 2% anual en dólares».

Por su parte, Ariel Rodríguez, CEO de Value Bet Inmuebles, afirma que la decisión depende del fin para el que se adquirió ese inmueble, pero que hay que hacer algo con él: «tener el inmueble vacío conlleva un gasto variable de mantenimiento, en consecuencia genera una pérdida mensual de patrimonio y en la capacidad de ahorro. Es inviable dejarlo vacío, pero también lo es vender sin reinvertir y dejar el capital inactivo».



Los especialistas desaconsejan vender sin pensar antes en qué se reinvertirá lo ganado.

«Tener un inmueble vacío por tiempo indeterminado no es una opción», coincide Fernando Pozzi, socio gerente de Pozzi Inmobiliaria . «A diario vemos propietarios preocupados por la falta de reglas claras, la intromisión del Estado, la Ley de Alquileres. Esos son temas que complican la decisión de inversión de renta. El cliente inversor que decide comprar para renta deberá evaluar mirando el largo plazo y no únicamente el contexto actual. La historia ha demostrado que la inversión en bienes inmuebles siempre fue y es un resguardo de valor importantísimo», agrega.

El mercado de compra-venta de propiedades en CABA y Gran Buenos Aires se encuentra en un momento en el que vendedores y compradores no suelen ponerse de acuerdo. Según un informe realizado por el Zonaprop, en la Ciudad de Buenos Aires, el 34% de los departamentos en venta fue retasado a la baja en los últimos 6 meses del 2021. En la actualidad, el descuento promedio efectuado en el último semestre es del 8%.

Esto, que tienda a compradores, pone a la defensiva a los vendedores. **«Solo hay posibilidades para propietarios**

motivados y realmente dispuestos a vender, quienes deberán competir con la sobre oferta que existe, ajustando los valores de publicación para convencer a alguno de los pocos compradores dispuestos a intercambiar sus dólares», dice Pozzi.

Teniendo en cuenta eso, un propietario que opta por vender debe tener claro cómo va a reinvertir ese dinero. «En términos generales, si la propiedad es un inmueble usado y antiguo, se recomienda venderla y reinvertir en pozo para conseguir una recapitalización. o bien invertir en oportunidades de mayor rentabilidad que el inmueble tradicional», sostiene Marta Orioabala, CEO de Real Capital.



Reinvertir en una propiedad desde pozo es una de las opciones recomendadas por los especialistas

Por ejemplo, para esta especialista, conviene reinvertir en inmuebles terminados y a estrenar, ya que «generan una recapitalización y rentabilidad hasta casi el 4% anual en dólares con un alquiler residencial tradicional». Para los perfiles más desafiantes, Orioabala recomienda «comprar un terreno y construir una propiedad para luego venderla y obtener una rentabilidad por el 'gap' que se genera entre la

obra y el valor de venta final».

Por su parte, Diego Migliorisi, Socio Gerente de Migliorisi Propiedades, sostiene: «El alquiler es una alternativa muy conservadora, cuya rentabilidad es la más baja de los últimos 30 años. En cuanto a la compra-venta, si bien los precios de las propiedades han bajado, también se pueden encontrar buenas oportunidades».

Por último, todos coinciden en que si hay que elegir una zona para reinvertir, ésta debe tener una buena cantidad de verde, buenos accesos, contar con servicios de conexión Internet y, para las familias, tener oferta de colegios y universidades.

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

iProfesional | Economía | Mercado inmobiliario

¿Alquilar o vender?: el difícil dilema que hoy enfrentan los propietarios de casas y departamentos

