

Se paralizan las ventas de propiedades: qué pasará con los precios

Muchas gracias a Diario El Cronista por consultarme sobre la actualidad del mercado inmobiliario. Aquí compartimos la nota publicada por Belén Fernandez, periodista de Negocios y Real Estate, en el portal con mi opinión y la de otros colegas.

La salida de Martín Guzmán del Ministerio de Economía, su dilatado reemplazo por Silvina Batakis y la suba del dólar 'blue' de este lunes, que alcanzó valores récord, se convierten en un combo explosivo para el mercado inmobiliario. La incertidumbre que generan los vaivenes económicos puso un freno en las operaciones de compra-venta. Mientras tanto, los precios de los inmuebles, que estaban desacelerando en dólares, ya tocaron su piso, afirman los especialistas.

Según los datos relevados por la Universidad del CEMA y Remax, en conjunto con Reporte Inmobiliario, de enero a mayo, los precios reales de las propiedades bajaron un 15,43 por ciento.

El Índice del m2 Real sigue registrando una desaceleración de los precios. En mayo, el valor era de u\$s 1847 por m2 para el conjunto de departamentos usados de uno a tres ambientes. Este número resultó un 5,66% inferior al de mayo de 2021.

¿Qué pasará en el segundo semestre, con un dólar en alza, un nuevo gabinete económico y una ley de alquileres cuyo debate, todavía, no logra quorum en el Congreso?

«Necesitamos acciones y definiciones de rumbo, políticas y económicas, rápidas. Esto se traduce en un plan económico, celeridad y solidez en las medidas. Hay tanta incertidumbre

que el sector inmobiliario y sus potenciales compradores están paralizados y expectantes», reconoce Marta Liotto, presidente del Colegio de Corredores inmobiliarios porteños (Cucicba).

La entidad pedirá una reunión con Batakis y su equipo. «En cuanto se acomoden las nuevas autoridades, sin dudas, le solicitaremos entrevista: no sólo por el tema alquileres, sino por la puesta en marcha del sector. Cómo liberar cepo, créditos y desgravaciones», explica.

«La suba del dólar era esperable porque estaba retrasado. Obviamente, la primera reacción del mercado inmobiliario es un parate y retracción de las operaciones, pero enseguida el mercado se acomoda a la realidad», explica Alejandro Ginevra, presidente de GNV Group. El empresario es titular de la Cámara de Empresas de Servicios Inmobiliarios (Camesi). En ese sentido, asegura que la entidad también pedirá un encuentro con la nueva ministra en las próximas semanas.



Las pocas operaciones de compra-venta que se estaban por firmar quedaron en stand-by

Según los últimos datos del Colegio de Escribanos porteño, en mayo, se habían labrado poco más de 2800 escrituras de compra-venta, lo que representó un 50% de crecimiento comparado al

mismo mes del año anterior. Si bien los números empezaban a evidenciar una leve recuperación, el nuevo escenario económico genera una parálisis en el mercado.

«El reemplazo de ministros genera aún más desconcierto porque en nada resuelven los problemas de raíz», agrega Ariel Rodríguez, fundador y CEO de Value Bet Inmuebles.

En ese sentido, muchas operaciones que se iban a cerrar se suspendieron, por lo menos, por 48 horas. **«Muchos de nuestros clientes que el viernes habían reservado una propiedad hoy se juntaron con nosotros para pedirnos tiempo. Hay que entender que las operaciones se hacen en dólares y la cotización cerró 235 el viernes y hoy abrió en más de 270»**, describe Fernando Pozzi, dueño de la inmobiliaria homónima.

Muchas reservas que se habían realizado el viernes se cayeron hoy por la suba del dólar. Los compradores buscan renegociar los precios

«Hoy, un propietario que quiere vender sabe que su situación se complica aún más. Hasta la semana pasada, se hacían operaciones. Pero todo comprador, ahora, decide postergar y, si quiere avanzar, pedirá una rebaja aún más agresiva», agrega.



El costo de la construcción en dólares continúa barato, en términos históricos, y eso movilizará la actividad

QUÉ PASARÁ CON LOS PRECIOS DE COMPRA-VENTA

Según datos relevados por Remax y la Universidad del CEMA (Ucema), que analizan los precios reales -es decir, los valores de cierre a la hora de comprar un inmueble- registran una caída del 20,3% desde enero de 2020 en el caso de los monoambientes. La baja promedio fue del 16,9 % en el caso de las unidades de dos ambientes y una desaceleración del 9,15 % en las unidades más grandes, de tres ambientes.

El costo de la construcción en dólares continúa barato, en términos históricos, y eso movilizará la actividad

Para Diego Migliorisi, presidente de la inmobiliaria homónima, un sinceramiento del dólar puede potenciar la venta de inmuebles en pesos. «No veo un cambio en los precios. Pero sí creo que puede ayudar a que se reactive la venta de inmuebles en pesos de pozo», observa.

«La salida del ministro y la suba del dólar, claramente, no ayudan a bajar el nivel de incertidumbre y a la mejora de expectativas. Estas dos cuestiones son premisas

imprescindibles a la hora de la toma de decisiones de inversión en el mercado inmobiliario», agrega Eduardo Petrolati, director comercial de Gestión Inmobiliaria de Grupo Adrián Mercado.

«Dentro de las distintas opciones disponibles, solo escapan a esta lógica aquellas inversiones en pesos que, finalmente, quedan dolarizadas al terminar las obras, y el dinamismo de la construcción, cuyo costo en dólares sigue barato en términos históricos y moviliza la compra-venta de terrenos», explica.

Esta lógica no es solo para aquellos que buscan viviendas residenciales. «Aplica también al mercado de naves industriales dentro o fuera de parques industriales, canalizando ya sea aquellos excedentes de pesos que las empresas no giran al exterior, como la venta de ahorros dolarizados en el mercado informal por parte de particulares», finaliza Petrolati.

Por lo pronto, en el primer día sin Guzmán en Economía, se disparó el dólar blue y hubo fuertes aumentos en ciertos productos, sobre todo, en lo que respecta a la construcción.

«Durante toda la jornada, muchos negocios permanecieron cerrados para no vender productos. No quieren perder dinero y no saben a qué valor comercializarlos», explican en la industria, con referencia a los materiales de construcción.

Leer la nota completa desde el portal del [Diario El Cronista](#)

Real Estate

Por suba del dólar blue y a la espera de Batakis, se paralizan las ventas de propiedades: qué pasará con los precios

