Aumento de Escrituras: cómo se encuentra el mercado inmobiliario y qué podría incentivar un creciente nivel de operaciones.

Disponible en computadoras utilizando el explorador Microsoft Edge

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

Si bien las restricciones impuestas durante la crisis sanitaria del Covid-19 tuvieron un efecto negativo sobre la actividad inmobiliaria, los bajos niveles de compraventa de inmuebles se observan desde el alza de las tasas de interés y el proceso de devaluación iniciados en 2018. Por lo tanto, después de cuatro meses consecutivos registrando más de 3.000 escrituras, es posible hablar de una recuperación.

"El mercado se ha sincerado y eso ayudó a que desde los últimos 4 meses la cantidad de escrituras en CABA estén por encima de las 3.000", comenta Francisco Altgelt, presidente de Altgelt Negocios Inmobiliarios.

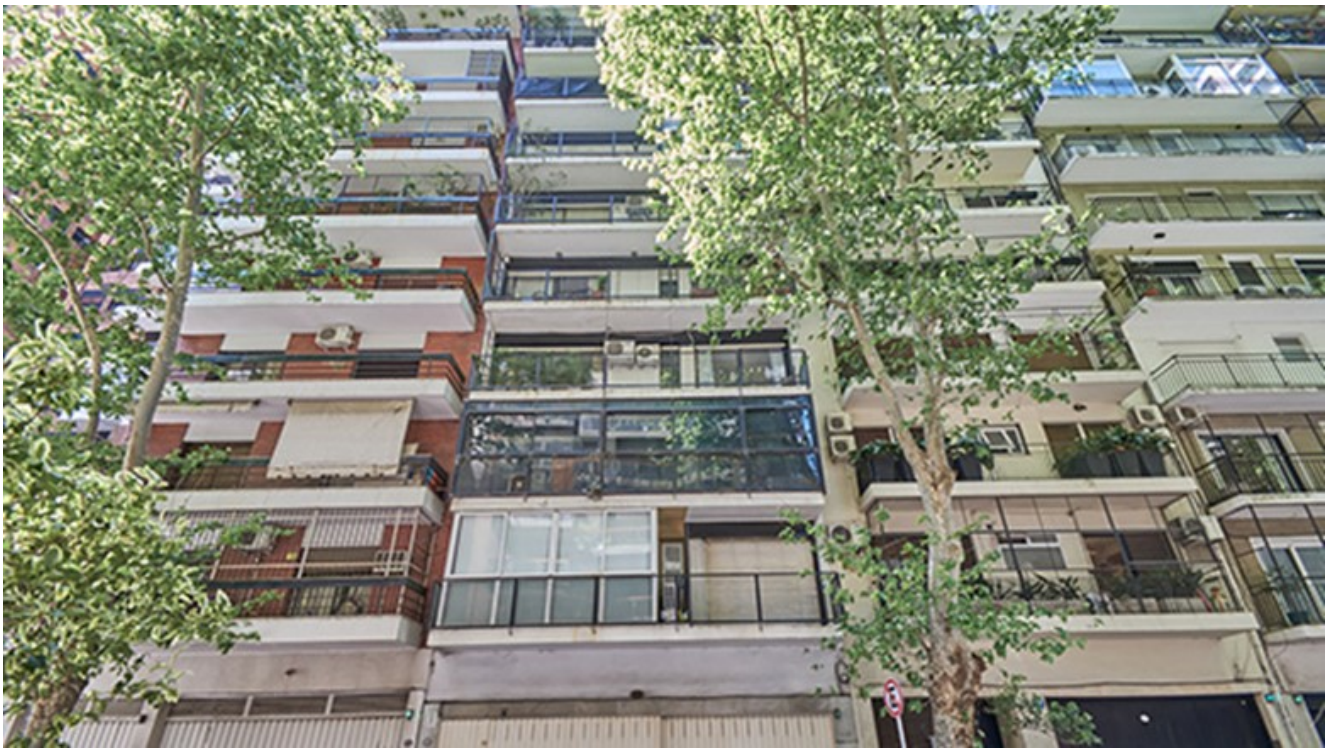
> *Fernando Pozzi, socio gerente de Pozzi Inmobiliaria, expresa respecto a PBA: "Estamos transitando un buen año. El primer semestre de 2022 fue el mejor de los últimos 4 años, con 37.529 escrituras para ese período en la PBA. Cuando analizamos los datos y comparamos (el promedio con la media de los últimos 15 años), la cantidad de escrituras para los primeros semestres de año eran de 46.000 escrituras.»*

«Esto significa que hoy estamos un 19% abajo. En los próximos días saldrán los datos de septiembre para cerrar el 3er trimestre del año y, según puedo observar y analizar los datos, la demanda se sostuvo en un buen nivel de operaciones”.

Fernando Pozzi

Sin embargo, Eduardo Stulich, director de mercado residencial de Soldati, nota cierto incremento de consultas y un leve aumento de operaciones.

“Es una buena señal para el mercado, pero teniendo en cuenta el elevado stock a la venta (aproximadamente el doble que en situaciones normales), es muy prematuro vaticinar que nos encontramos ante un real cambio de tendencia”, opina.



En la misma línea, Pozzi advierte que:

“En el último año la oferta de inmuebles publicados en GBA Norte creció un 10 %. Hoy hay más de 135.000 inmuebles a la venta, con un promedio de 1.100 nuevos propietarios que ponen sus inmuebles a la venta. El mercado aún demanda mucho menos

> ***de lo que absorbe por mes.***

> ***Con este nivel de stock en venta, y con la velocidad del actual mercado inmobiliario, se necesitarían más de 40 meses para vender. Solo lograrán vender los propietarios que interpreten este mercado”.***

> *Fernando Pozzi*

Por ello, si bien los valores pueden ser de ayuda para atraer a la demanda, Altgelt destaca: “Quien quiere vender sabe que no puede especular. La demanda conoce perfectamente el mercado; sabe si un departamento está en precio o no”. De este modo, como remarca Pozzi, **«se concretarán transacciones siempre y cuando los valores se ajusten al contexto actual».**

“Se mueven ambos tipos de propiedades, nuevos y usados –afirma Stulich– Pero solo se concretan las operaciones de unidades que están a un precio atractivo respecto a la competencia, donde el comprador tiene la certeza de estar pagando un valor correcto y que en el futuro valdrá más”.

De acuerdo con Altgelt y Pozzi, los más buscados son los departamentos entre 1 y 3 ambientes. En cambio, Stulich nota que los departamentos de 3 y 4 ambientes se venden más que los pequeños. Igualmente, todos señalan lo siguiente: la demanda se concentra en los consumidores finales, es decir, los que compran para vivir.

“Hoy la compra está concentrada en usuarios finales, para sí o para sus hijos, y la operación se realiza al contado con ahorros propios. Dadas las dificultades que permanecen en el mercado de alquileres debido a la ley vigente, la inversión para renta ha perdido interés por el momento”, indica Stulich.

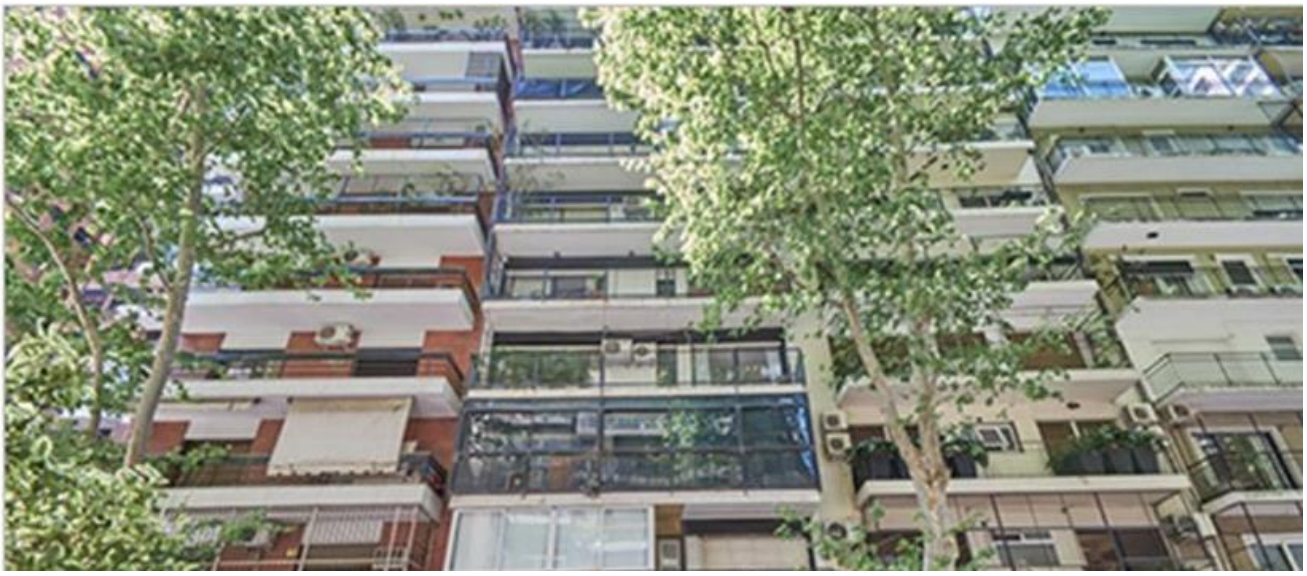
En cuanto a inversiones, Altgelt agrega: “El inversor está volviendo de a poco, pero aún no es protagonista del mercado”.

Esto podría ocurrir debido a que si bien los precios tocaron su piso y se mantendrán así, como sostiene Altgelt, estas condiciones no serían suficientes.

> *“La baja en el precio pareciera estabilizarse y podría haber tocado un piso. Si tomamos junio 2022 vs junio 2021, el interanual es de 4,5 % abajo, pero si lo que buscamos es mejorar el nivel de actividad probablemente será necesario seguir ajustando precio”*
>
> *sugiere Fernando Pozzi.*

De todas maneras, Stulich considera que es un buen momento para comprar. Por su parte, Altgelt descarta un impasse relacionado al Mundial y llega a la misma conclusión: **“Hoy es momento de comprar ¡Sin dudas! Si uno encontró realmente lo que buscaba, no creo que sea una buena decisión esperar hasta marzo de 2023”.**

Leer la nota completa desde el portal de **Comunidad Real Estate**

comunidadrealestate
La mejor información. La mejor decisión.

Aumento de Escrituras: cómo se encuentra el mercado inmobiliario y qué podría incentivar un creciente nivel de operaciones.