

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.

NOTICIAS EMPRESARIALES INVERSIONES OPINIÓN LADO B INTERNACIONALES

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

