

Los precios de viviendas en el Gran Buenos Aires no encuentran piso: disminuyeron 40% desde 2018

Aquí compartimos la nota publicada por Diario Infobae

El mercado inmobiliario sigue golpeado. A esta altura la caída de los precios de viviendas en venta en el Gran Buenos Aires (GBA) ya es del 40% en comparación con las valuaciones registradas a mitad de 2018.

Dentro del universo de viviendas en comercialización, según Reporte Inmobiliario, los monoambientes con un valor medio del metro cuadrado de USD 1.710 y departamentos de dos ambientes en USD 1.601 son los que mejor resistieron la depreciación hasta la fecha en el GBA, que interanualmente bajaron un 7% en promedio.

José Rozados, de la plataforma especializada, dijo a Infobae que “generalmente los valores suelen cotizar mejor a medida que se reducen las superficies de las unidades. Al ser menor la cantidad de m², estas viviendas convalidan una valuación algo mayor del valor por unidad aunque en origen esta situación tiene que ver con el precio de reposición (construcción) de la unidad, ya que la cocina y el baño (que son los ambientes que insumen mayores gastos de edificación) se valorizan cuando hay grandes superficies y más ambientes”.



Intersección de 25 de Mayo y Santa Fe en Morón, una de las ciudades de mayor dinamismo del oeste del Gran Buenos Aires (Google Street View)

Teniendo en cuenta el contexto actual, sin crédito hipotecario flexible y donde sin ese auxilio es muy difícil comprar una vivienda, las unidades más grandes son las que sufren el mayor ajuste de precios para intentar captar una demanda escasa.

“Los valores suelen cotizar mejor a medida que se reducen las superficies de las unidades” (Rozados)

Para las unidades de 3 y 4 ambientes las cotizaciones medias por m² son de USD 1.367 y USD 1.241, respectivamente. “El comportamiento es muy heterogéneo ya que se trata de un marco geográfico muy diferente, el mercado inmobiliario no tienen la misma dinámica en San Isidro que en La Matanza o en Florencio Varela”, agregó Rozados.



Intersección de las calles Ituzaingó y Anatole France en Lanús, en una zona céntrica de este partido del sur del GBA (Google Street View)

Un escenario de oportunidad

El descenso de las valuaciones hizo que existan oportunidades para comprar viviendas de 3 ambientes (las que necesita una familia tipo) que hace 4 años podían salir USD 140.000 y ahora cuestan USD 100.000, y están ubicadas en buenas zonas del conurbano.

“Nuestros esfuerzos están focalizados en comprender el funcionamiento de la demanda, que no es lineal en CABA y GBA. Hay que entender qué es lo que moviliza a las personas a realizar una conversión de su capital”, destacó Matías Bettatis, experto del sector inmobiliario de la zona norte del GBA.

Los departamentos ubicados en Vicente López, Tigre y San Isidro, en el norte del GBA, ofrecen cotizaciones más elevadas con una media que excede los USD 2.000 por m² en todos los tipos de viviendas. Y allí es dónde mejor resistieron la baja desde 2018 a la fecha.

“Cambiaron las preferencias en el gusto de la gente. Las propiedades que se venden son las que nos dan una sensación de libertad y que nos van a mejorar la calidad de vida, por eso el contacto con el verde a través del jardín en las casas y los grandes balcones en los edificios las posicionan entre las más buscadas. Al igual que la necesidad de espacios luminosos, con áreas para tele trabajar o estudiar independientemente del núcleo familiar”, amplió Battatis.

Precios

Según Reporte Inmobiliario, en el GBA el valor medio de un monoambiente oscila en USD 55.000, mientras que los de dos ambientes salen USD 70.000, entre los tres corredores.

Los de 3 ambientes tiene un costo promedio de USD 85.000 y los de 4 ambientes, USD 99.450.

En Escobar hay monoambientes que parten desde USD 39.000 y pueden trepar hasta USD 75.000; en San Miguel, arrancan en USD 48.000 y trepan hasta USD 90.000; en Morón, parten desde USD 31.000 y llegan hasta USD 93.000, y en la zona sur, por ejemplo en Lanús, arrancan en USD 35.000 y van hasta 85.000 dólares.

Un dos ambientes en Malvinas Argentinas el rango es USD 40.000/125.000; en San Fernando, USD 45.000/169.000; mientras que en Avellaneda, se ubica entre USD 32.000 y USD 160.000.



En San Fernando, además del mercado de usados, hay varias obras en construcción en el casco urbano de la ciudad

Los de 3 ambientes, en Morón arrancan desde USD 40.000 y llegan hasta USD 260.000, mientras que en Lanús, van desde USD 31.000 a USD 270.000, y en Ezeiza, de USD 41.000 a 165.000 dólares.

En San Fernando, además del mercado de usados, hay varias obras en construcción en el casco urbano de la ciudad (Foto Gentileza: Bettatis Asesores Inmobiliarios)

En San Fernando, además del mercado de usados, hay varias obras en construcción en el casco urbano de la ciudad (Foto Gentileza: Bettatis Asesores Inmobiliarios)

Los más grandes, los de 4 ambientes, en La Matanza arrancan desde USD 31.000 y culminan en USD 435.000, en Quilmes parten desde USD 48.000 hasta USD 360.000, y en San Isidro salen desde USD 42.000 y llegan hasta 750.000 dólares.

Sobre si los valores seguirán cayendo, Rozados añadió que con inestabilidad del tipo de cambio y un crecimiento de la incertidumbre aún mayor por tratarse de un año electoral, entre otras cosas, resulta difícil proyectar como seguirán ajustando los precios y hasta cuando o no, sucedería eso.

“Lo que podemos comprobar en base a los estudios estadísticos que llevamos adelante desde Reporte Inmobiliario vemos que el año pasado los valores ajustaron en una proporción mucho menor que durante 2021 y 2020. Seguramente habrá zonas en las cuales para concretar efectivamente la venta del inmueble el precio deberá disminuir más y otras en las cuales las operaciones se darán dentro del marco de valores cercanos con los actuales. La actividad estará muy polarizada por zona”, cerró el especialista

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



infobae



ECONOMÍA

Los precios de viviendas en el Gran Buenos Aires no encuentran piso: disminuyeron 40% desde 2018

Monoambientes y departamentos de dos ambientes, con valores promedio de USD 1.710 y USD 1.601 por m², son los que más resistieron la caída. Qué oportunidades aparecen por menos de USD 90.000 y qué zonas son más demandadas

