

Es la zona que más creció en los últimos 20 años y hoy se consiguen los mejores precios

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



La localidad de Tigre, creció exponencialmente en cantidad de obras y en densidad poblacional desde la llegada de Nordelta, el country con mayor desarrollo de los últimos años. Pero, la pandemia y la crisis inmobiliaria generaron una baja en los precios de las propiedades en venta que ya acumula cuatro años.

«El mega desarrollo Nordelta y la multiplicación de barrios privados explican gran parte el crecimiento que evidenció Tigre en los últimos 20 años. Sin embargo, el casco urbano de

la ciudad también sufrió una importante transformación a partir de la aparición de emprendimientos de edificios multifamiliares que colaboraron a diversificar la oferta residencial», explicó José Rozados director de Reporte Inmobiliario.

Pero hoy la expansión del casco urbano se estancó. Según los datos relevados por Reporte Inmobiliario, actualmente hay 26 proyectos en etapa de construcción o comercialización. La superficie actual en obra se redujo un 5,15% con relación al año anterior, registrándose 101.773 metros cuadrados (m2) frente a los 107.288 m2 de 2021.

Este estancamiento responde a dos fenómenos. El primero tiene que ver con la caída de la demanda, que si bien explotó en pandemia, se redujo en 2022 como consecuencia de la vuelta a la presencialidad.



Nordelta en los últimos 20 años potenció a la localidad de Tigre

El segundo tiene que ver con los precios, al caer el valor de los inmuebles en venta, los desarrolladores hoy pierden rentabilidad y apuestan a otras zonas, aunque la incidencia sigue siendo muy atractiva.

«Tigre centro, casco residencial tiene, a diciembre de 2022, un stock de departamentos en venta que llegó a 2700 unidades, el 43,5% de la oferta corresponde a unidades usadas y 56,5% a inmuebles a estrenar y en pozo. La distribución del stock actual se compone 46% de unidades tienen 1 dormitorio, 26% de 2 dormitorios y 8% de la oferta con 3 dormitorios»

Fernando Pozzi, socio gerente de inmobiliaria homónima.

Los datos de Reporte muestran una caída en la cantidad de nuevas obras en los últimos tres años. En 2021, como efecto de la pandemia y la necesidad de espacios amplios y conectados con la naturaleza, se registraron un total de 32 obras, pero ese número cayó en 2022 a 26 desarrollos en etapa inicial.

«Tigre tiene una demanda constante. Al ser un municipio ágil en aprobaciones, y disponer de mucha tierra apta para proyectos los desarrolladores han construido mucho estos años, pero hoy se empieza a evidenciar una desaceleración» explicó Daniel Salaya Romera, dueño de la inmobiliaria homónima con gran presencia en Zona Norte.

Aunque todavía tiene un factor clave: «la incidencia del valor tierra para proyectos es muy baja en Tigre. Podes conseguir tierra para desarrollar un edificio con una incidencia desde u\$s 300 el m2 construible», agregó.

De hecho, según argumenta Pozzi, «por primera vez en los últimos 4 años, salvo el periodo de cuarentena, a partir del último cuatrimestre de 2022 se observa un descenso del stock publicado».

LOS PRECIOS EN TIGRE, UNA OPORTUNIDAD

Lo cierto es que hoy para muchos hay verdaderas oportunidad. **«Podes conseguir en Tigre ofertas de inmuebles a estrenar por debajo de los u\$s 2000 el metro cuadrado»**, agregó el empresario inmobiliario.

Los datos de Reporte Inmobiliario resaltaron que el valor promedio actual de las unidades que se ofertan dentro de los distintos emprendimientos se ubica en los u\$s 2098 por m2, por debajo (-1,4%) de los u\$s 2128 relevados hace un año.

Los valores mínimos y máximos dentro de los emprendimientos se ubican entre los u\$s 1735 y los u\$s 2793 por metro cuadrado. «Ya no se ubican cotizaciones medias por encima de los u\$s 3000 como en años anteriores», agregó Rozados.

Para Salaya Romera, la baja en el promedio de los precios en el mercado tiene que ver con la «incorporación de mucha oferta nueva a costos accesibles, que hicieron que el valor general de la zona se reduzca». Además, el empresario lo atribuye a la cantidad de tierra disponible; «los precios se consolidan en Tigre, pero la oferta tan amplia genera una baja general», concluye.

«Si tomamos el pico máximo los precios, en diciembre de 2018, donde teníamos un mercado muy ágil en gran parte por las operaciones encadenadas con el apalancamiento de los créditos hipotecarios, los valores medidos en dólares cayeron un 40%»

argumentó Fernando Pozzi.

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

OPORTUNIDAD

Es la zona que más creció en los últimos 20 años y hoy se consiguen los mejores precios

Es la localidad por excelencia de los countries y barrios cerrados. Los desarrollos de edificios también tuvieron su boom pero hoy hay menos emprendimientos en curso y los precios de venta acumulan cuatro años de baja

