

Mercado inmobiliario bonaerense: se registró el mejor agosto en 6 años con más de 10.000 escrituras

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



Hay consultas y se cierran operaciones de compra venta por estos días, algo que no sucedió así en otras épocas de elecciones generales (Foto: Getty Images)

De manera similar a CABA (*agosto último fue el mejor luego de 75 meses*), el mercado inmobiliario de la provincia de Buenos Aires muestra señales de recuperación. El relevamiento del Colegio de Escribanos provincial confirmó que agosto fue el mejor mes en 6 años, con 10.507 operaciones, siendo el más activo en compraventas del año. Los actos notariales reflejan

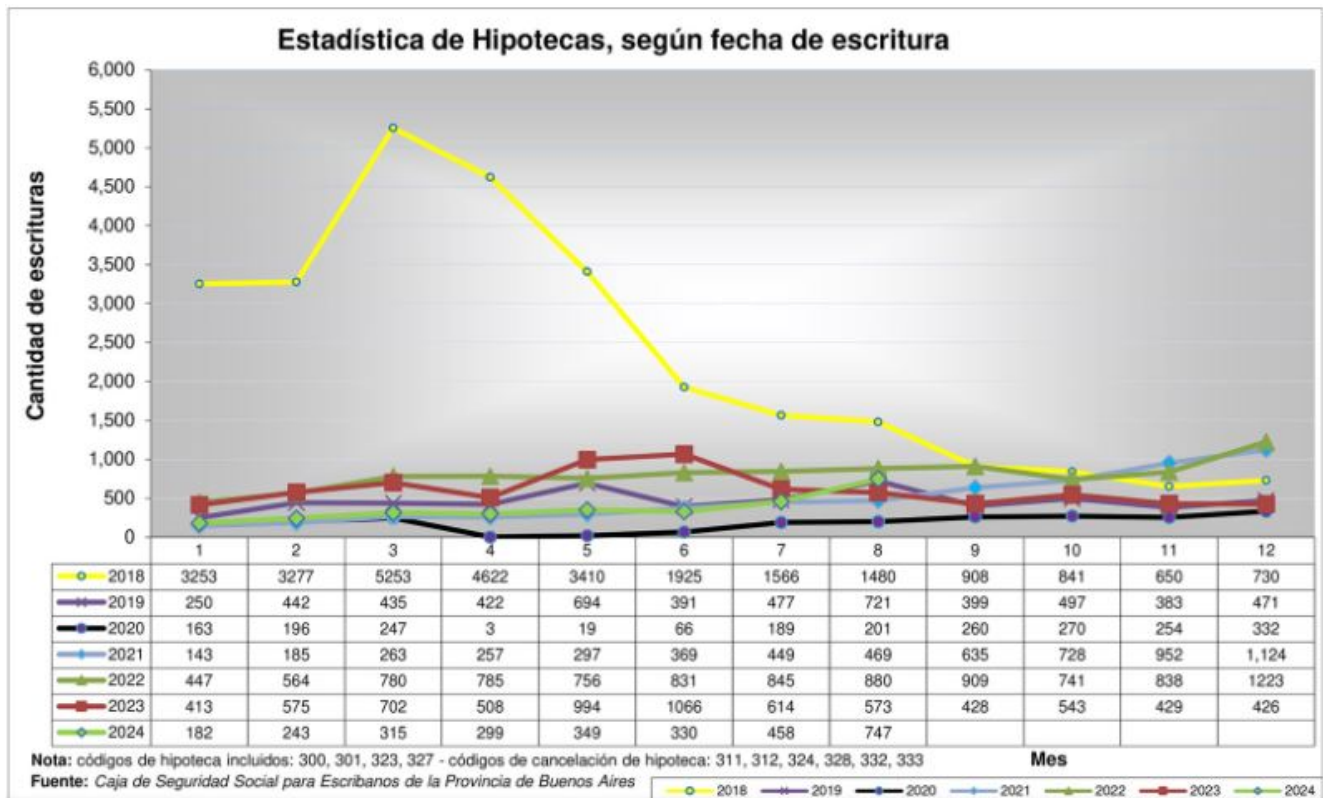
un aumento del 11,2% respecto a julio y un 10,7% en comparación con agosto de 2023.

En cuanto a hipotecas, también comienza a aparecer el crédito hipotecario desde que más de 20 bancos lo reintrodujeron desde fines de abril. Se registraron 747 en agosto, un 63,1% más que en julio y un crecimiento del 30,4% interanual.

Durante el período de enero a agosto de 2024, el mercado inmobiliario bonaerense experimentó un incremento significativo en las compraventas. En comparación con el mismo período de 2023, donde se registraron 54.141 operaciones, en 2024 se alcanzaron 61.078 compraventas. Representa una variación positiva del 12,81%, y refleja una recuperación que deja atrás más de 5 años de crisis.

“El crecimiento interanual confirma las expectativas del mercado inmobiliario, que apunta a una recuperación. Confiamos en que esta tendencia se consolide, especialmente con el crecimiento de los créditos hipotecarios, ya que observamos un interés creciente de las familias, con cientos de consultas y gestiones”, señaló a **Infobae** **Guillermo Longhi**, presidente del Colegio de Escribanos bonaerense.

Otra causa de la recuperación del sector es que los precios relativamente bajos de las propiedades (en tierra bonaerense bajaron un 45% desde agosto de 2018 a la fecha y no en todas las ciudades los valores se recuperaron), estimularon el interés de los compradores.



En cuanto al incremento del 63,1% en hipotecas, Longhi dijo que el impacto es positivo para la reactivación del mercado. A pesar de que aún no se refleja completamente en las estadísticas, el aumento de consultas y el interés por acceder a créditos hipotecarios sugieren que este será un factor clave a futuro inmediato. “Hay que aclarar que este porcentaje debe tomarse en contexto, considerando que las cifras previas eran bajas”, añadió.

Otro aspecto importante es el comportamiento de los compradores, quienes están mostrando un interés por adquirir propiedades.

Según Reporte Inmobiliario los departamentos usados de tres ambientes en Escobar oscilan en USD 75.000 y en General San Martín, en USD 85.000, en promedio

Longhi destacó que el acceso al crédito será clave para consolidar la recuperación del mercado, especialmente para quienes buscan su primera vivienda. “Además, es clave el papel de los escribanos en ofrecer asesoramiento crucial para tomar decisiones informadas y evitar problemas jurídicos futuros”,

dijo.

Razones

El mercado inmobiliario bonaerense está experimentando una mayor previsibilidad en comparación con 2023, cuando la incertidumbre era generalizada y los inmuebles estaban sobrevalorados.

Ariel José Córdoba, de Córdoba Propiedades, dijo que “el blanqueo y la reaparición de los créditos hipotecarios brindaron herramientas que reavivaron el interés de los compradores, quienes comenzaron a realizar más consultas y acuerdos a través de diversos canales”.

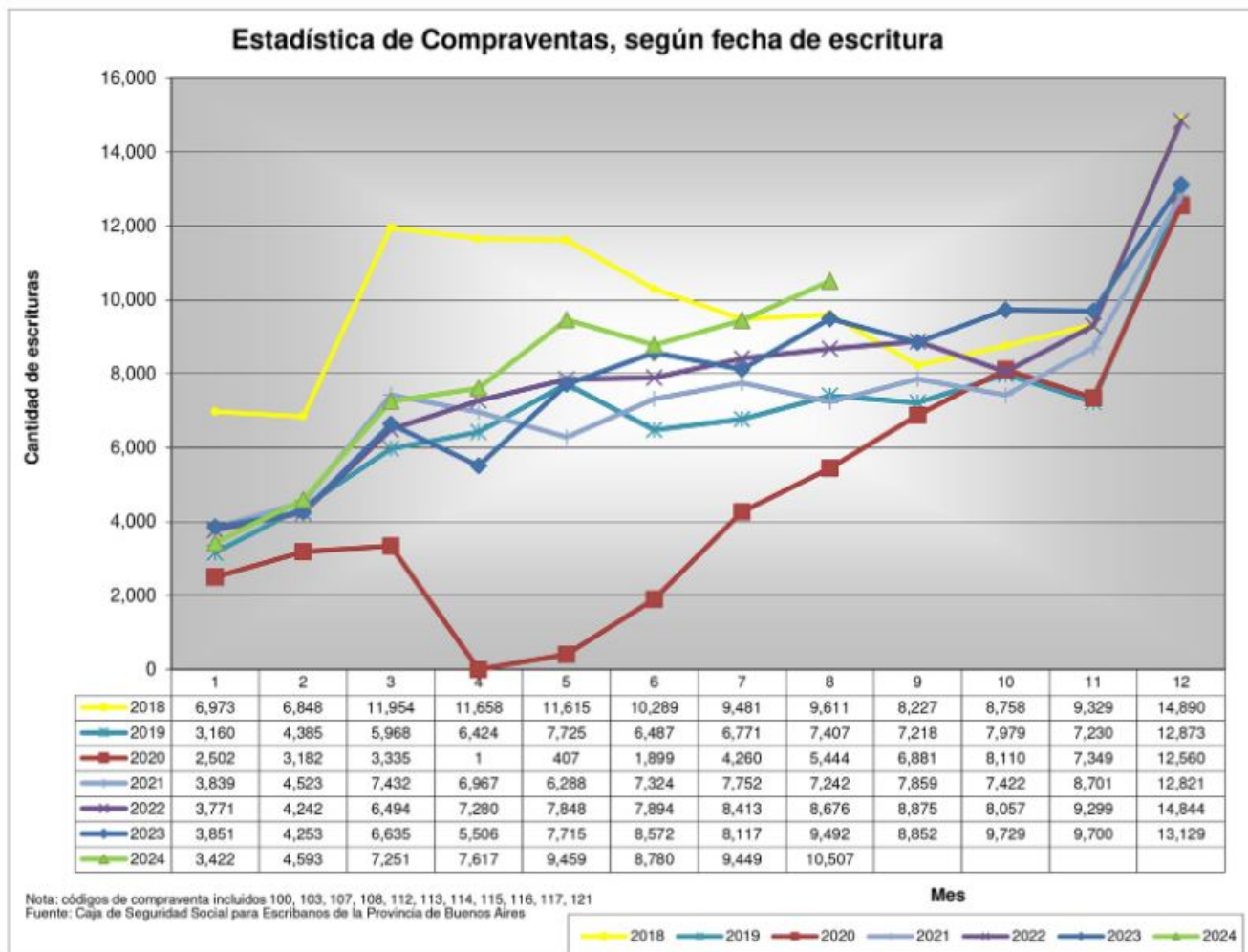
Estos cambios generaron entusiasmo y facilitaron la concreción de ventas, especialmente en propiedades que llevaban tiempo sin poder cerrarse.

“Las oportunidades actuales, con precios aún accesibles, hacen prever que la demanda aumentará antes de fin de año, impulsada por el blanqueo y los créditos, lo que posiblemente eleve los valores de las propiedades en el corto plazo”, amplió Córdoba.

El crecimiento en compraventas también está influido por la estabilidad cambiaria y el deseo de refugiar valor en propiedades.

Santiago López Gastesi, socio gerente de López Gastesi Propiedades, señaló que “esta moderada estabilidad brindó previsibilidad y reactivó operaciones que estaban en pausa debido a la incertidumbre política y económica”.

La tendencia hacia viviendas más amplias, con espacios verdes y en zonas suburbanas como Tigre, Pilar, Canning City Bell o Gorina (La Plata), se fortaleció.



“Las hipotecas también impulsan la venta de propiedades usadas o en barrios emergentes, ya que varios compradores utilizan este financiamiento para adquirir inmuebles fuera de las áreas más caras de la provincia, en inmuebles de hasta USD 120.000”, agregó López Gastesi.

Varios compradores optan por realizar transacciones en efectivo, buscando evitar el endeudamiento en un entorno económico incierto. Este comportamiento se debe, en parte, a la alta informalidad en la economía, donde el *dinero debajo del colchón* sigue siendo un recurso común para financiar la compra de propiedades.

López Gastesi amplió: “También en el alza de las transacciones se observa una sensación de urgencia entre quienes están considerando comprar, presionados por posibles futuros aumentos de precios y eventuales restricciones cambiarias o ajustes en las tasas de interés”.

Qué viviendas se vendieron más

El cambio de Gobierno, como aquellos que vendieron una propiedad para comprar otra también motorizan operaciones.

Fernando Pozzi, socio gerente de Pozzi Inmobiliaria, destacó que “el 93% de las compraventas se realizan en efectivo, mientras que solo el 7% involucra hipotecas. Aún así, el interés generado por el blanqueo y las consultas muestran que la demanda sigue creciendo, lo que podría impulsar más transacciones hacia fin de año”.



La oferta de departamentos en zonas como Tigre disminuyó en los últimos dos años, con caídas de hasta el 46% en unidades a estrenar. Esto, sumado a la demanda sostenida, provocó un incremento del 5% al 6% en los precios de las propiedades.

En este contexto de menor oferta y mayor demanda, Pozzi advierte que los inmuebles con precios ajustados están recibiendo pocas contraofertas, “lo que asegura ventas más rápidas, especialmente en unidades pequeñas de 1 a 3 ambientes en zonas como Vicente López y Tigre”.

Sobre las viviendas más vendidas en la provincia de Buenos Aires, las casas en barrios cerrados y suburbanos lideraron la demanda, especialmente en zonas como City Bell, Pilar y Tigre. Estas propiedades, con acceso a servicios pero alejadas de los centros urbanos

“Los departamentos en áreas semiurbanas también tuvieron buena rotación, sobre todo aquellos con amenities y mayor tamaño. En el futuro, con la reactivación de créditos y el blanqueo, se espera una estabilidad en los precios en dólares”, concluyó López Gastesi.

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



infobae



ECONOMÍA >

Mercado inmobiliario bonaerense: se registró el mejor agosto en 6 años con más de 10.000 escrituras

Al igual que en CABA, se observa un cambio favorable de tendencia. El crédito hipotecario también vuelve a tener protagonismo, con 747 escrituras realizadas a través de hipoteca, un aumento del 63,1% respecto a julio. ¿Cuáles son las causas detrás de esta recuperación?



Por **José Luis Cieri**