

Neuquén viernes 12 de julio de 2024 - Neuquén, Argentina El clima en Neuquén

viernes 12 de julio de 2024 - Neuquén, Argentina LU5 Comprar un departamento en pozo solía ser la opción más frecuente para los inversores rentistas o los que buscaban acceder a una vivienda en el centro de la ciudad a un precio más bajo del que tenían los inmuebles terminados. Sin embargo, desde la pandemia de coronavirus y a partir del efecto de la Ley de Alquileres, la multiplicación de la oferta de departamentos terminados hizo bajar el precio de las viviendas ya hechas y, de esta manera, los desarrolladores compiten más con la financiación de las unidades que por tener precios más tentadores. Si bien el año electoral suele poner en pausa las decisiones de compra y venta de inmuebles, desde la inmobiliaria Gran Valle Propiedades aseguraron que las consultas se mantienen y que las operaciones que se cierran son las de aquellos propietarios que se resignan a ajustar sus propiedades a la nueva realidad del mercado, que marcó una caída de los precios en dólares del 35% con respecto a la etapa prepandemia. Lucas Albanesi, martillero y titular de la inmobiliaria, explicó que hoy sólo se cierran las operaciones de departamentos por debajo de los 100 mil dólares y que la caída de los precios en moneda estadounidense se nota desde hace tres años y no sólo a partir del contexto electoral. En diálogo con LMNeuquén, aseguró que es posible que el mercado neuquino haya llegado a su piso y esperan, como ocurrió durante la crisis de 2001, que se produzca una recuperación de los valores o un rebote en los precios de los inmuebles. "Un departamento que previo a la pandemia valía 100 mil dólares, hoy va a estar cerrándose entre 65 y 70 mil dólares", dijo Albanesi y aclaró que hay un único segmento que mantiene los valores estables. Se trata de las propiedades de mayor categoría y localizadas en los barrios privados más exclusivos, como Sauces del Limay o Rincón Club de Campo. Para los desarrolladores de edificios, la venta en pozo también mostró una retracción de los valores. "El metro cuadrado solía estar en 2.500 dólares y ahora pasó a 1.700 o 2

mil dólares", dijo el martillero y agregó que sólo los departamentos premium quedaron indemnes ante la depreciación. La diferencia, ahora, es que los departamentos terminados cierran operaciones en 1.400 dólares por metro cuadrado. "¿Por qué hay tanta oferta de propiedades ya terminadas que en su momento compraron en pozo? Viene muy de la mano de la ley de alquileres, de tres años a esta parte empezó a haber un proceso de salida de oferta para alquiler y eso se transformó en oferta para la venta. Por ley de oferta y demanda directa, eso generó la baja del 35%", explicó Albanesi. Por lo general, los clientes de desarrollos en pozo eran médicos, abogados u otros profesionales que volcaban el excedente de sus ingresos a inversiones para la renta. "Siempre supieron que la renta en términos financieros no era muy tentadora, siempre fue en torno al 3% de retorno en dólares anual, pero lo consideraban un resguardo de activos al invertir en ladrillos. Si compran un departamento de 100 mil dólares, se va a mantener, el día de mañana se puede liquidar el activo en el mismo valor", detalló. Lucas Albanesi dio detalles de los precios actuales de los departamentos. A pesar de que la ley de alquileres congela los valores durante un año, el martillero agregó que las actualizaciones anuales permiten sostener ese 3% de retorno en dólares si se promedian los tres años de cada contrato. Sin embargo, la depreciación de los valores del inmueble desmotivó a los inversores a invertir en ladrillos porque ya perdieron ese resguardo del valor. Ese efecto en cadena multiplicó la oferta de terminados y, así, redujo los precios. De esta manera, resulta más económico comprar un departamento terminado y de poca antigüedad frente a las opciones en pozo. Sin embargo, los desarrolladores todavía compiten con las opciones de financiación, que permiten hacer un pago inicial de la unidad y saldar el resto en cuotas que se ajustan según el índice de la Cámara Argentina de la Construcción pero que no tienen intereses adicionales. "Sí hay aumentos mensuales pero que acompañan la inflación, teniendo en cuenta que aumentan los materiales y la mano

de obra", dijo y agregó: "Es del orden del 5% o 6% mensual". Esta herramienta se convierte en una ventaja competitiva para los desarrolladores de edificios, ya que las operaciones que se cierran en la actualidad para los terminados siempre son al contado. "Por lo general, no incluyen tampoco permutas", afirmó Albanesi. El martillero aseguró que los procesos electorales largos, como el que toca atravesar este año, suelen poner en pausa la toma de decisiones, y hay propietarios y clientes esperando a lo que pueda suceder en las PASO. Sin embargo, las consultas se mantienen, siempre con foco en las ciudades de Neuquén y Cipolletti, pero no tanto para localidades más periféricas como General Roca, Plottier o Centenario. Desde Gran Valle esperan que se dé una reactivación en 2024 con respecto a los precios en dólares por metro cuadrado. Por eso, señalan que los que logran vender son aquellos que se ajustaron a la realidad del mercado inmobiliario con precios a la baja, mientras que los interesados en comprar son aquellos que ven el piso de precios como una oportunidad a largo plazo. Te puede interesar... Drástica medida en Barcelona: prohibirá el alquiler de departamentos a turistas Alquilaban departamentos y los desvalijaban antes de devolverlos: hay 3 detenidos Lee más Drástica medida en Barcelona: prohibirá el alquiler de departamentos a turistas Alquilaban departamentos y los desvalijaban antes de devolverlos: hay 3 detenidos Sigue el alerta por frío extremo en Neuquén: el pronóstico para el fin de semana TAGS Seguí leyendo Drástica medida en Barcelona: prohibirá el alquiler de departamentos a turistas Alquilaban departamentos y los desvalijaban antes de devolverlos: hay 3 detenidos Sigue el alerta por frío extremo en Neuquén: el pronóstico para el fin de semana Deja tu comentario ÚLTIMAS NOTICIAS Sigue el alerta por frío extremo en Neuquén: el pronóstico para el fin de semana Las organizaciones sociales protestarán este viernes: ¿En qué lugar y a qué hora será la manifestación? Neuquén podría tener la mejor hamburguesa del país Planean acusar por intento de homicidio al hombre que hirió a policías Aumenta el boleto

interurbano en la provincia: ¿A cuánto se va? PAÍS Naranja Por su presunto vínculo con el narcotráfico, detuvieron a un concejal en plena sesión Un fiscal manejaba borracho, en contramano, y chocó a otro vehículo de frente Ola de frío polar: se levanta a las 6 de la mañana para grabar las motos que se caen por la helada Estafadores virtuales: les devuelven la plata a sus víctimas para evitar ir a juicio La inflación de junio fue más baja de lo esperado Victoria Villarruel explotó contra miembros de La Libertad Avanza: "Siento vergüenza e indignación" Dólar hoy: el blue subió por cuarta jornada consecutiva y sigue en valores récord +P Verde Medio Ganadería en Patagonia: ¿cuándo se separaron los caminos de Argentina y Chile? "Manos a la Fruta" la serie web de INTA Europa: un cierre de temporada complicado para la pera China: conocí la granja de leche más grande del mundo Incentivo ganadero, en tiempo de descuento para tramitarlo +E Rojo ¿Cuál es el impacto de la "Ley hojarasca" en la Energía? Ordenan reducir el consumo de energía en los edificios públicos nacionales Horacio Marín dijo que el acuerdo de PAE por el buque de GNL "es extraordinario" Figueroa: "Trabajamos para que sea eximido el petrolero en boca de pozo, no el administrativo de Puerto Madero" Tecpetrol pica en punta para exportar gas de Vaca Muerta a Brasil El Gobierno avanza con la desregulación eléctrica y le quita nuevas funciones a Cammesa Inauguran una planta que permitirá aumentar la producción de gas de Vaca Muerta Argentina quiere posicionarse como un proveedor de GNL para el mercado europeo Deportes Azul Curioso Joe Biden confundió al presidente de Ucrania con Vladimir Putin y a su vicepresidenta con Donald Trump Francia: se incendió la catedral de Notre Dame en Rouen Londres: asesinan con una ballesta a esposa e hijas de un periodista de la BBC Duro golpe a Biden: George Clooney pide que se baje de la carrera presidencial A los 46 años murió trágicamente Benji Gregory, el actor que interpretó a Brian Tanner en Alf Temas del Día Edición: 6194 Propietario: Comunicaciones y Medios S.A Director: Juan Carlos Schroeder Editor General: Ángel

Casagrande Editor Web: Martín Castro Domicilio: Fotheringham 445, Neuquén (CP 8300) Teléfono: (0299) 449 0400 / 0-800-33333-123 Venta. tel: 0-800-33333-123
Registro DNA: 97810291 Copyright LM Neuquen© 2024, Todos los derechos reservados