

Después de cuatro años de bajas en los precios de las propiedades, desde junio del año pasado los valores se estabilizaron y se observan señales prometedoras de recuperación. El precio medio por metro cuadrado en la ciudad de Buenos Aires en febrero se situó en US\$2192, lo que representa un incremento del 0,3% en comparación con el mes anterior, según el último informe de Zonaprop. Desde la mitad del 2023, el aumento acumulado fue del 1,9%, mientras que en la comparación interanual, el incremento de precios fue del 0,3% con respecto a febrero del 2023. En términos concretos, en febrero, un monoambiente se cotizó en US\$96.698 para la venta, mientras que uno de dos ambientes tenía un valor de US\$115.848 y uno de tres ambientes alcanzaba los US\$160.079. Un dato relevante es que el 67% de los barrios de la Ciudad registra un aumento mensual en sus precios. Desde julio 2023 este indicador crece y se ubica por encima del 50%. Puerto Madero lidera el ranking de los barrios más costosos, con un valor de US\$5819/m², seguido por Palermo (US\$3039/m²) y Belgrano (US\$2779/m²). En contraste, Lugano, Nueva Pompeya y Villa Riachuelo son los barrios más asequibles, con precios de US\$979/m², US\$1325/m² y US\$1451/m², respectivamente. Por otro lado, el volumen de escrituras en enero de 2024 en la Ciudad fue 2% superior al mismo mes del 2023, año que registró un incremento del 20% en el volumen de escritura respecto al 2022 y de 21% en comparación al 2019, pero 27% por debajo a 2018. Las operaciones llegaron a 1882, según el relevamiento mensual que realiza el Colegio de Escribanos porteño. El monto total de las transacciones realizadas subió un 244,4% en pesos, con \$143.030.000. “El dato de enero no refleja grandes variaciones: hay una ligera alza, pero no son porcentajes altos, y quizás en algún mes se vea alguna leve baja interanual. De todas formas, como todo comienzo de año, se crea alguna expectativa por si se genera en el orden macroeconómico algún estímulo para el sector”, afirma Jorge De Bártolo, presidente del Colegio de Escribanos porteño. Según algunos expertos

del mercado, estos números confirmarían que se visibiliza cada vez más una estabilización en el precio del m² de la compra venta de propiedades. “Por ahora no se puede hablar de recuperación de valores de concreción, pero sí se observa que se estaría llegando a un piso”, asegura el arquitecto José Rozados, director de Reporte Inmobiliario. Afirma que los datos que se toman del informe de Zonaprop parten de los valores de la oferta de acuerdo a su base de avisos publicados, es decir que muestra las expectativas con la que sale publicado un determinado inmueble, pero puede ser que la venta no se concrete por ese valor, por lo que es necesario analizar también la respuesta de la demanda. De todas formas, asegura: “También notamos que en los últimos seis meses se estabilizó el precio del m² e incluso hubo en algunos meses una leve revalorización. Estamos llegando a un punto donde se va a estabilizar el precio”. Rozados también asegura que ya no hay por el lado de la oferta una actitud de aceptar bajas pronunciadas del valor: “Ante un precio que se le proponga al propietario y que no lo considere conveniente, no estará dispuesto a vender la propiedad por ese valor, porque hay cierta expectativa de que esa tendencia en caída de precios pueda frenarse, estabilizarse y después crecer”, señala. “Antes se aceptaban contraofertas de hasta un 20% menos del valor ofertado originalmente. Hoy, como el propietario negocia menos (no acepta contraofertas muy por debajo del precio que oferta), se considera que subió el precio”, compartió Diego Cazes, director general de L.J. Ramos. Mientras que también consultado por LA NACION, Martín Boquete, director de Toribio Achával, comparte su mirada: “Además de que subieron los precios de publicación en los porcentajes que indica Zonaprop, bajó el margen de negociación. Es decir que la diferencia entre el precio de publicación y el precio de cierre es menor, con lo cual, los precios subieron todavía más”. En otras palabras, los propietarios no aceptan contraofertas muy bajas por parte de los compradores. Según el último informe del ROI con datos de todo el 2023 (el relevamiento de operaciones inmobiliarias), el

porcentaje de negociación promedio respecto del último valor de publicación fue de 8%, cayendo 0,5 puntos porcentuales respecto del de 2022. Esto significa que el regateo está convergiendo lentamente a los valores de 2019 (7,4%), aunque aún se encuentra lejos del promedio histórico del 5%. Si se toma solamente el último trimestre del año pasado, el porcentaje de negociación fue de 7,7% respecto del último valor de publicación, mostrando una caída de 1,3 puntos porcentuales respecto del último trimestre del 2022. Soledad Balayan, directora de Maure Propiedades, también comparte la visión de que se puede hablar de una estabilidad de precios y de que se frenó la caída: “Según el último informe del ROI, el precio de cierre de los inmuebles del sector residencial usado en la ciudad de Buenos Aires dejó de caer. Respecto del 2022, se observó una tasa de variación interanual del precio del metro cuadrado de los inmuebles nula (0%). Desde que existe el ROI es el primer año donde los precios no caen (año 2019)”, menciona Balayan. “Si bien no todos los productos alcanzaron su nivel mínimo, estamos observando una mayor estabilidad en los precios y una disminución en la oferta de ventas, lo que marca un cambio significativo respecto al récord de oferta que estábamos experimentando”, explica la experta inmobiliaria. Esto implica que ahora hay menos opciones a la hora de comprar una propiedad en comparación con hace un año. “Además, es importante tener en cuenta los últimos meses después de la derogación de la Ley de Alquileres, ya que esta medida también está teniendo un efecto en el mercado de compraventa, reduciendo la oferta de ventas y aumentando la de alquiler”, añade Balayan. “La realidad es que hoy existe un considerable movimiento en el mercado de propiedades usadas”, menciona Daniel Salaya Romera, titular de la inmobiliaria homónima. “En febrero, el costo de construcción experimentó un incremento de aproximadamente un 30%, mientras que el valor del dólar disminuyó en un 20%. Esta situación provocó un aumento en el valor del metro cuadrado en pozo, lo cual tiene un impacto directo en el mercado de propiedades

usadas”, explica Salaya Romera. Asegura que actualmente se observa una tendencia de urgencia entre los compradores por adquirir propiedades usadas que no han experimentado un aumento de valor y que se encuentran a precios atractivos. “Aún es posible encontrar departamentos chicos con precios de US\$70.000, US\$80.000 y US\$90.000”, agrega el experto. Por su parte, Javier Igarzabal, director de DIC Propiedades, señala que, en cuanto a los precios de venta “notamos que sí empiezan a rebotar para arriba en algunos segmentos, pero hay que ver si se venden”. Aunque reconoce que el inmueble usado se encuentra en precios estables, también considera que “hay que ser prudentes con las tasaciones y el asesoramiento porque no hay capacidad de ahorro en la gente”. Al igual que Salaya Romera, Igarzabal señala que hoy el mercado de las propiedades usadas es una excelente alternativa de inversión para vivir o para alquilar. “Podés aprovechar la oportunidad de comprar en un momento de valores históricamente bajos tu futura vivienda y esperar el rebote. Otra posibilidad es hacer contratos de locación a por ejemplo por dos años y actualizaciones trimestrales. Muchos inversores piensan en comprar y ofrecer esos inmuebles en alquiler, mientras esperan que se venda, cosa que hasta diciembre de 2023 con la ley vigente era impensado”, argumenta.

Secciones Revistas Redes sociales: Descargá la app: © Copyright 2024 SA LA NACION | Todos los derechos reservados. Dirección Nacional del Derecho de Autor DNDA - EXPEDIENTE DNDA (renovación) RL-2023-95334553-APN-DNDA#MJ. Queda prohibida la reproducción total o parcial del presente diario. Protegido por reCAPTCHA: Condiciones Privacidad Miembro de GDA. Grupo de Diarios América