

En un país tan cambiante como Argentina, donde la economía está constantemente en el centro de la atención, el sector inmobiliario no está exento de altibajos. Después de un período de tres meses continuos de recuperación, se observó una baja en el valor real del metro cuadrado para departamentos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) durante el mes de septiembre, con una disminución promedio de casi un 5%. Este dato, revelado por el índice colaborativo desarrollado por la Universidad del CEMA, RE/MAX Argentina y Reporte Inmobiliario, arroja luz sobre una tendencia influenciada por el contexto político y la crisis que atraviesa el país a dos semanas del balotaje. Este índice se construye mensualmente a partir de los precios reales acordados en las transacciones inmobiliarias y su comparación con el precio promedio de venta por metro cuadrado que se publica en el mercado. La recopilación de datos abarca las operaciones de venta de departamentos desde el año 2020 para las unidades de uno, dos y tres ambientes. El informe del mes de septiembre mostró un retroceso promedio del 4,92% en el índice general, siendo las unidades de dos y tres ambientes las principales responsables de esta disminución, ya que se vendieron a precios más bajos durante ese mes. En contraste, las unidades de un solo ambiente experimentaron una recuperación en su valor de venta del 2,7%, siempre en dólar billete. Cuando se desglosan los precios según la cantidad de ambientes, se destaca que las transacciones de monoambientes se llevaron a cabo a un promedio de US\$1885 por metro cuadrado. En contraste, las unidades de dos y tres ambientes se vendieron a un precio de cierre promedio de US\$1629/m² y US\$1631/m², respectivamente. La diferencia entre el valor por metro cuadrado de las transacciones realizadas en septiembre de 2023 y el último precio de publicación de las propiedades, comúnmente conocido como el margen de negociación, se situó en un promedio del 6,59%. En este contexto, se destacan las unidades de un solo ambiente, ya que mostraron la menor brecha con un 5,43%,

coincidiendo con una mejora en su valoración. Por otro lado, las unidades de dos ambientes presentaron una brecha del 6,43%, mientras que las de tres ambientes tuvieron una brecha del 7,08%. A esta caída del valor de las propiedades se suma el hecho de que, en las últimas semanas, las operaciones de compra y venta parecen no haber perdido impulso, a pesar de la marcada incertidumbre. Los registros de transacciones continúan aumentando, y en septiembre se concretó un total de 3954 operaciones de compraventa en la ciudad de Buenos Aires, lo que representa un incremento del 25,1% con respecto a septiembre del año anterior, según datos proporcionados por el Colegio de Escribanos de la ciudad. “El escenario es realmente complicado de interpretar”, señala Germán Gómez Picasso, fundador de Reporte Inmobiliario. “Creo que las elecciones y las fuertes devaluaciones que estamos experimentando han llevado a los propietarios a estar dispuestos a reducir los precios aún más en septiembre, lo que ha seguido generando ventas en niveles excepcionales, los más altos en los últimos 25 años, excluyendo meses marcados por restricciones económicas y la pandemia”, comenta el experto. Además, añade que el futuro dependerá en gran medida de los resultados de las elecciones y de la evolución del tipo de cambio. “Es prácticamente una incertidumbre lo que depara el año 2024 en cuanto a los precios”, concluye Gómez Picasso. Otros referentes en el sector también argumentan que los precios actuales son la causa subyacente de un “veranito inmobiliario”. Esta justificación ayuda a entender por qué la cantidad de departamentos en venta está disminuyendo. “Cuando evaluamos las plataformas, observamos que hay aproximadamente un 30% menos de anuncios que hace un año, lo que se traduce en cerca de 78.000 anuncios. De hecho, las tasaciones son escasas”, explica Soledad Balayan, directora de Maure Propiedades. En definitiva, en el mercado hay coincidencia en que la Argentina “está regalada” en materia inmobiliaria. Por otro lado, los expertos afirman que los valores de venta han

alcanzado su punto más bajo y que existe una demanda creciente, que incluye a aquellos que han estado postergando su decisión de mudarse y a quienes, ante la dificultad de adquirir dólares, optan por invertir sus pesos en real estate teniendo el ladrillo como refugio de valor. 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: CondicionesPrivacidad Miembro de GDA. Grupo de Diarios América