

28 Jul, 2024 Por José Luis Cieri Nuevo Con el dólar estable en su cotización y ante el anuncio del retorno de los créditos hipotecarios para compra, ampliación o remodelación, invertir en bienes raíces, en especial en viviendas nuevas o usadas, emerge como una opción más asequible. La disyuntiva entre invertir en ladrillos vs dólar resurge después de más de cinco años, especialmente tras una semana que marcó el mejor inicio de un trimestre en mucho tiempo, según el Colegio de Escribanos porteño. Tras el análisis de las operaciones inmobiliarias de marzo, se confirmó que las escrituras experimentaron un aumento del 18,3% en comparación con igual tramo de 2023. Esto representa el comienzo de año más sólido desde 2018. Ariel Champanier, de Re/Max Premium, contó a Infobae que actualmente el mercado inmobiliario representa una oportunidad excepcional para los inversores. “La compra de inmuebles hoy es muy atractiva, dados por los valores competitivos que aún no se ajustaron por completo. Aunque hay menos stock disponible a estos precios, todavía existen opciones valiosas. Con el costo de la construcción fluctuante, las propiedades a estrenar o aquellas usadas con potencial se presentan como las mejores apuestas”. Desde el segmento destacan la seguridad que los bienes raíces ofrecen comparados con otros tipos de activos, incluido el dólar. “El ladrillo proporciona una seguridad incomparable, siendo su principal fortaleza. En el mercado actual, lo que más valor gana es lo que escasea, y en este sentido, los inmuebles de dos o tres ambientes en barrios de clase media-alta son los más codiciados,” destaca Champanier. Frente a la nueva oferta crediticia de varios bancos, al que se estima se sumará el conjunto del sistema, las viviendas aptas para crédito serán las primeras en comercializarse con las líneas UVA (ajustables por inflación más una tasa de interés de un dígito al año). Hoy el ladrillo se posiciona como una alternativa atractiva de inversión porque el valor del metro cuadrado alcanzó su punto más bajo y ha iniciado una tendencia ascendente que se prevé continúe, impulsada por el aumento de los salarios equivalentes en

dólares y la suba de las acciones y bonos. Pablo Valencia, de Valencia Neira Real Estate, dijo a este medio: “Históricamente, el ladrillo fue un refugio seguro a largo plazo. Con el valor del m2 actualmente bajo, este momento es óptimo para invertir y esperar la revalorización anticipada, la cual se dará gradualmente como resultado de la incorporación de nuevos créditos en el mercado para potenciar la demanda”. Según datos de Zonaprop, el valor de los inmuebles usados experimentó una disminución, con una variación anual de sólo 0,5% y un precio promedio de USD 2.049 por metro cuadrado. Santiago Magnin, de Deinmobiliarios, mencionó que las propiedades usadas se encuentran en un mínimo histórico. “La demanda está aumentando, mientras que la oferta disminuye y los precios comienzan a elevarse. Esto sugiere un panorama optimista, donde parece iniciarse un mercado alcista en el sector de propiedades usadas”. De manera similar ocurre con las propiedades a estrenar, donde el incremento en los costos de los materiales para construcción provocó que en CABA existan actualmente 14 barrios donde el valor del m2 de inmuebles a estrenar es inferior al de aquellos en construcción, una tendencia que históricamente era opuesta. Un ejemplo se observa en Núñez, donde el precio promedio para viviendas listas para habitar es de USD 2.777, mientras que las unidades en proceso de construcción presentan un valor de USD 2.874 por m2. El costo de construcción medido en dólares registró un incremento de 35,5% en 2024 mientras que el precio medio de los departamentos subió un 1,1%; hoy uno en pozo se ubica en USD 2.494 por m2. Construir en el presente cuesta casi el triple de lo que valía en octubre de 2020, el mínimo registrado por Zonaprop, y un 30,2% por encima del promedio 2012-2023. Aun en este escenario complejo, Gabriela Cosovschi, de Inmuebles Comerciales, expresó: “El ladrillo fue y seguirá siendo una opción segura para proteger el capital, especialmente al adquirir propiedades a buen precio y en ubicaciones estratégicas. En Argentina, el costo del m2 es considerablemente más bajo en comparación con el resto del mundo, incluso en

zonas de alta calidad". Los departamentos a estrenar (1 y 2 ambientes) son los más demandados y subirán de precio, debido al efecto crédito. Entre los usados, los de 3 ambientes con balcón surgen entre los más recomendables. "Existen numerosas posibilidades para realizar operaciones de flipping inmobiliario, que consiste en comprar una propiedad a reformar, renovarla y posteriormente venderla para obtener beneficios. El éxito de estas inversiones radica en conseguir un precio de compra ventajoso, algo esencial para definir la rentabilidad del negocio, especialmente cuando el costo de la construcción está aumentando y, por ende, el margen de ganancia es menor. Aunque el margen sea reducido, sigue siendo una práctica rentable", dijo Valencia Neira. Los PH son especialmente demandados para este tipo de inversiones, existiendo incluso una oferta de estos para alquiler temporal a través de plataformas como Airbnb, dado que proporcionan experiencias únicas a turistas extranjeros que buscan algo más especial que las opciones en zonas más tradicionales. Sobre la estrategia de inversión más rentable en el contexto actual, Champanier opinó: "Si tuviera que elegir entre comprar para vivir, alquilar o revender, diría que invertir en propiedades para alquilar representa hoy la mejor rentabilidad, especialmente en el segmento del alquiler tradicional, que mejoró significativamente en comparación con el año anterior post DNU que derogó la Ley de Alquileres." Especialistas agregan otro factor, el aumento en la confianza hacia el país desde la asunción de Javier Milei al gobierno, la cual se manifiesta en la drástica disminución de la sobre tasa de interés implícita en el precio de los bonos soberanos. Con una inversión inferior a USD 100.000 es conveniente adquirir primero un departamento antiguo en una ubicación privilegiada como Palermo, Recoleta, Colegiales, Villa Urquiza o Belgrano, para, posteriormente remodelarlo con un presupuesto de USD 30.000/40.000 y venderlo a 150.000 dólares. "Como segunda opción, recomienda la compra de propiedades de dos ambientes, con amenities, en zonas estratégicas

cerca de universidades o áreas turísticas para su alquiler temporario, obteniendo rentas atractivas de hasta un 7% anual en dólares. La tercera alternativa implica invertir en propiedades con características particulares dentro de edificios de renombre, asegurando un alquiler rentable y estable”, aconsejó Cosovschi. Debido al interés en los créditos, se proyecta que barrios como Villa del Parque, Floresta, Parque Chas y Villa Devoto experimenten un incremento tanto en la demanda como en la dinamización de las operaciones de compra y venta. Una desaceleración de la inflación y la recuperación salarial son las claves para que aumente la capacidad de ahorro de la población y, como consecuencia, cobre impulso la compra de viviendas. Valencia Neira expresó: “Actualmente, hay un aire de optimismo en el mercado. Analizando la situación actual y proyectando a corto y mediano plazo, anticipamos que las ventas mensuales de propiedades escrituradas podrían volver a alcanzar las 6.000 unidades, en comparación con el promedio actual de 3.419 observado en los últimos 12 meses. Este impulso nos acercaría a los precios que veíamos hace cinco o seis años”. Para dinamizar aún más el sector, se espera que el Congreso nacional apruebe un nuevo blanqueo de capitales que, antes de finalizar el año, podría habilitar la compra de inmuebles con un valor de hasta 100.000 dólares. Gabriela Cosovschi concluyó: “Este es el instante ideal para realizar compras de viviendas en vez de dólares para ahorrar. La coyuntura se volvería aún más propicia una vez que se implemente el blanqueo y se confirmen los otorgamientos de créditos hipotecarios. Una coyuntura que podría marcar un punto de inflexión, impulsando la actividad del mercado inmobiliario a niveles raramente alcanzados en nuestro país”. Nuevo