

14 Jul, 2024 Por José Luis Cieri Nuevo La suba del dólar libre de los últimos días comienza a generar nuevos problemas en un mercado inmobiliario que intenta despegar con poco éxito. Entre las variables que afectan al sector, los movimientos de la divisa juegan un rol central. No solo en los costos de construcción, también en los precios de las operaciones, condiciones de negociación, por ejemplo. También hay corralones o empresas que proveen de materiales para culminar viviendas que no quieren vender por estos días hasta que no se detenga la escalada del dólar blue y de los otros tipos de cambio. Mariano García Malbrán, presidente de la Cámara de Empresas de Servicios Inmobiliarios (Camesi), destacó a Infobae que “cuando sube el dólar el mercado de compra-venta de inmuebles se desestabiliza, ya que están tasados en dólares y su pago se realiza en efectivo. En estas disparadas del valor del billete estadounidense las operaciones se paralizan hasta que vuelva la calma o al menos a los niveles de fluctuación habituales”. Si hoy hay que concretar un recambio de vivienda, la subida del dólar libre dificultará las negociaciones. “Por otro lado, el que tiene dólares, esté en \$500 o en \$300, sabe que son dólares y si necesita comprar, sea porque vienen sus hijos a estudiar desde alguna provincia en unos años o porque piensa mudarse en un tiempo, continuará con la búsqueda. Es posible, que sean los inversores quienes estén un poco más en stand by, esperando a ver qué lo que sucederá”, aclaró Vanesa Jaimovich, gerente de marketing de Newland. Especialistas sostienen que los precios de los inmuebles están en valores históricamente bajos y por más que suba el dólar es muy difícil que sigan bajando, y con una inflación alta como la actual se corre riesgo de no poder cubrir los costos y terminar las obras. Jaimovich aclaró que el mercado inmobiliario en la Argentina siempre se manejó en dólares y el hecho de que haya saltos puede frenarlo por unos días, pero luego se sigue adelante con el análisis y la compra. “Podría decirse que en un primer momento los frena el impacto más que la suba”, aseguró. Si la operación o reserva se hizo y el comprador cerró el precio,

en principio ese valor se mantiene. Y en cuanto a gastos de la operación, tanto comprador como vendedor se verán beneficiados porque los gastos son en pesos y al tipo de cambio oficial. “Puede ocurrir que alguien quiera negociar algo, pero como los precios de publicación no son los precios de cierre y el comprador ya pactó, es difícil que se continúe negociando algo más. Son excepcionales los casos en que se quiera redefinir el precio o dar de baja la operación”, detalló Jaimovich. La tendencia de los últimos meses marca una ligera desaceleración en la baja de precios de los inmuebles, y la demanda aumenta ya que los compradores convalidan los precios actuales de mercado en gran parte de la ciudad de Buenos Aires y zona norte del Gran Buenos Aires. Fernando Coelho, de Coelho Propiedades, dijo que “es momento de invertir, de concretar esos sueños de tener la propiedad que siempre buscaron o de aspirar a una renta interesante. Bajo esta premisa: quien invierte ahora va a estar invirtiendo bien, pero hay que tener la disponibilidad de dólares para esto”. Ayer se conoció el dato del Colegio de Escribanos porteños que marcó que en marzo se hicieron 2.874 escrituras una suba de 21,7% respecto del nivel de un año antes, el mejor registro desde marzo de 2018. “Estamos habituados a los avatares cambiarios y por ello los precios de los inmuebles, salvo devaluaciones muy importantes, no sufren variaciones. Pero sí sirven para definir aceptaciones de ofertas que estaban latentes”, añadió García Malbrán. En el actual contexto, con precios históricamente bajos, el aumento del dólar no influye en una baja en la cotización de los inmuebles (Recoleta promedia los USD 2.500 cuando siempre superó los USD 3.200 por m²). “Complica más al usado, porque en los valores de pozo no afectan tanto porque se equilibran con el incremento del Índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC). En la práctica el pico del dólar equilibra el atraso que mantenía y lo equipara con la inflación”, detalló Jaimovich. Sobre si la subida del dólar libre influye a la hora de cotizar los inmuebles, los consultados por este medio coincidieron que no. Coelho

puntualizó que “las tasaciones actuales son a valor mercado que se rigen por precios de cierre de operaciones hechos en los últimos 6 meses. No importa el valor del dólar oficial, MEP o blue a la hora de tasar”. La fuerte suba de la cotización libre también dificulta la compra de materiales para la construcción, sobre todo de productos que se emplean para terminaciones y en especial los importados. Alejandro Ginevra, del GNV Group, con desarrollos en Puerto Madero, afirmó que “se están frenando compras y es difícil lograr que empresas que proveen al sector realicen una cotización por estas horas. Esperamos que el panorama se aclare cuanto antes porque sino el problema se agravaría y traería consecuencias como la parálisis total de obras”. Actualmente, el valor del m² supera los \$310.000 en la mayoría de los tipos de viviendas y si son de alta gama ese precio aumenta al menos un 30 por ciento. Entre ayer y hoy se encarecieron las bolsas de cemento, grifería importada y revestimientos de pisos, por ejemplo. Expertos estiman que sólo en dos días se elevaron entre un 3 y 5 por ciento. “Nadie quiere dar valores y las empresas que importan productos no quieren vender. Habrá que esperar unos días hasta que se aclare el panorama económico y de la construcción. El Gobierno nacional debería generar medidas y alguien tendría que explicar claramente lo que está pasando para que todo tienda a normalizarse en un plazo corto de tiempo”, concluyó Ginevra. Seguir leyendo: Nuevo