

LU5 El clima en Neuquén martes 23 de julio de 2024 - Neuquén, Argentina Temas del día 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... El agradecimiento de un gobernador a Rolando Figueroa: "En los momentos duros se ven las buenas acciones" El Parque de Nieve Primeros Pinos movió la economía de Zapala Lo más leído Cervezas y golosinas: el botín de dos delincuentes tras robar en el oeste Atención jubilados: confirman un bono de \$70 mil en agosto Confirman que los restos hallados por una jauría son de un vecino que buscaban desde mayo El Parque de Nieve Primeros Pinos movió la economía de Zapala Lee más El agradecimiento de un gobernador a Rolando Figueroa: "En los momentos duros se ven las buenas acciones" El Parque de Nieve Primeros Pinos movió la economía de Zapala Condenaron a una médica y a la Provincia por la muerte de una niña TAGS Noticias relacionadas Condenaron a una médica y a la Provincia por la muerte de una niña Obras viales: Provincia trabaja en 11 rutas y hay otras siete próximas a iniciar Alberto Weretilneck: "No queremos gremios ni cámaras empresariales en la administración del puerto" Video: ¿Cuáles son los petroleros que no pagarán Ganancias? Deja tu comentario +E Rojo Neuquén sigue batiendo récords: superó

los 400 mil barriles de petróleo por día El superávit comercial energético superó los USD 2.700 millones en el primer semestre Los tiempos de Phoenix para Confluencia Norte GNL: los buques licuefactores que hay en operación en el mundo Río Negro y la esperada hora que suena en Vaca Muerta PAÍS Naranja PAMI entrega colchones gratis: cómo inscribirse y recibir uno Atención jubilados: confirman un bono de \$70 mil en agosto Pagan hasta \$100 mil por una moneda de \$2: ¿qué características tiene? Chubut: chocó de frente y se quiso comer los vidrios rotos de su auto Ante primeros datos positivos, economista advierte que "la recuperación no está garantizada" +P Verde Medio Rusia aumenta importaciones de manzanas, ¿oportunidad para Argentina? Rural de Palermo 2024: de errores de cálculo y expectativas... En la UNCo estudian el suelo de la Patagonia y la germinación Cómo reducir el impacto de las heladas en hortalizas y frutales Innovación en la Patagonia: nace un nuevo clon de álamo para la cortina forestal MUNDO Azul Curioso ¿Candidata? Kamala Harris ya recaudó 50 millones de dólares Así será el reemplazo de Biden como candidato en Estados Unidos Turbulencias en Estados Unidos: ahora Trump pide la renuncia de Biden a la Presidencia Quién es Kamala Harris y qué posibilidades tiene contra Donald Trump Estados Unidos: quién se posiciona para representar al partido demócrata luego de la declinación de Joe Biden Edición: 6205 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 Este sitio no es responsive, para una mejor experiencia de usuario visite [m.lmnenergia.com](http://m.lmnenergia.com)