

Para disfrutar los contenidos de Clarín es necesario que actives JavaScript en tu navegador. Los precios de venta en dólares de los inmuebles en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) cayeron en los últimos meses, según distintos relevamientos realizados por casas de altos estudios en base a páginas de avisos clasificados. Según explican desde el sector inmobiliario en un contexto de baja demanda, se concretan muy pocas operaciones lo que lleva a que el stock se acumule e impacte en los valores. Un informe del mercado inmobiliario elaborado en conjunto entre la Universidad de San Andrés y Mercado Libre, releva que en abril 2021, en AMBA, el precio de venta en dólares por m<sup>2</sup> de casas cayó un 2.2%; el de departamentos un 7.2%, y el de oficinas un 8.1%, respecto a abril 2020. Pero es en época de crisis, como la que está atravesando actualmente la economía argentina debido a pandemia, cuando el mercado inmobiliario comienza a ofrecer atractivas ofertas para aquellos que se encuentran a la caza de oportunidades de negocio. Es un momento ideal para que el inversor analice opciones y elija cuál es la más beneficiosa, teniendo en cuenta la ubicación, el estado del inmueble, la luminosidad y el costo de mantenimiento, entre otros. "Si se está evaluando comprar un departamento usado es clave tener en cuenta la calidad de la construcción de la unidad y del edificio. También habrá que evaluar muy bien el entorno próximo, que no haya condiciones de habitabilidad negativas (focos de polución, degradación, marginalidad) que juegan en contra", sostuvo el director de Reporte Inmobiliario, José Rozados, a Clarín. "Apreciar si el entorno próximo está bien provisto de equipamiento comercial, de servicios e infraestructura, de medios de transporte en cuyo caso de ser así obra a favor", agregó. Lo más conveniente es hacer una compra inteligente y optar por zonas vendibles si lo que se busca es obtener un alquiler o una ganancia con la reventa. En una ciudad como Buenos Aires, la ubicación es un tema fundamental. "Si el objetivo de la compra es para obtener una renta, los barrios más aconsejados para invertir son Parque Patricios

(3,6%), Paternal (3,5%), Lugano (3,5%), La Boca (3,5%), San Cristobal (3,4%) y Parque Chas (3,3%), ya que tienen el porcentaje de retorno más alto de CABA", detalló el director comercial de Zonaprop en Argentina, Leandro Molina. "El precio del m2 en estos barrios en relación al costo del alquiler es lo que genera un retorno mayor que en Palermo o Belgrano, por ejemplo. Al elegir estos lugares, la persona recupera antes la inversión que hizo en dólares pagando ese inmueble con un alquiler en pesos", destaca. "En CABA existe una gran variedad de precios, Puerto Madero representa el barrio con el valor de metro cuadrado más alto, u\$s 5.699 el m2, y Lugano es el que tiene el precio más económico, u\$s 1.122 el m2. La amplitud de precio es superior al 80%, por eso es importante entender la potencialidad de cada lugar y la rentabilidad", explicó Molina. Con respecto a la ubicación del departamento dentro del edificio, también es otro aspecto a revisar. A la mayoría de personas les gusta los pisos bajos, aunque cuesten más. Es muy importante que en la mayor parte de la propiedad haya buena entrada de luz natural, porque cuantos más ambientes bien iluminados haya, mayor potencial para defender el valor tendrá el inmueble. En este sentido, un departamento de los pisos altos también tiene sus ventajas: más luz, menos ruido y mejores vistas. Hay que tener en cuenta la orientación de la propiedad. Si el departamento da al Sur va a necesitar de mayor calefacción interna y sufrirá más fácilmente la humedad. Los que dan al Noroeste son los más valorados por el público, ya que suelen tener luz durante casi todo el día, y eso les otorga un plus a la hora de la cotización. En cuanto al diseño del edificio, será conveniente que el frente esté en buen estado, sea lindo o pintoresco y que tenga un hall de entrada bien ambientado. Este es un detalle que le sumará valor al momento de venderlo. "Cuando se compra un departamento usado, es relevante chequear que no existan desperfectos que puedan requerir una inversión posterior, tales como humedades en las paredes, cañerías antiguas, calefones o termotanques que funcionen incorrectamente y

problemáticas del estilo", alertó Molina de Zonaprop. En los inmuebles usados, además, algunas veces se aparenta que todo funciona, pero luego, se descubre que las cañerías son viejas, que los cables requieren actualización o se encuentran humedades tapadas. Esto se debe a que los vendedores podrían haberle hecho un lavado de cara, para mostrarla bien ocultando sus defectos o fallas. Fuera de las características de la unidad, las mejoras urbanísticas que se estén evaluando para mejorar el entorno, las posibilidades de desarrollo comercial del lugar y las inversiones en infraestructura impactan en el potencial de revalorización de la unidad. Es importante tener en cuenta que la propiedad además, esté cerca de zonas comerciales, avenidas, polos gastronómicos, medios de transporte y que tenga buenos accesos. Ambos factores tienen relación. Un edificio puede ser antiguo pero estar construido con buenos materiales. Un edificio nuevo puede ser una casa de cartón. Es recomendable indagar profundamente en este aspecto. Los detalles y la calidad de construcción son importantes. Prestar especial atención a griferías, sanitarios, muebles y mesadas, tener en cuenta los pisos y revestimientos. Por último, el material de las aberturas y ventanas, si son de aluminio o PVC es lo mejor. Dos ambientes clave de una propiedad son la cocina y el baño porque renovarlos representa un dinero importante. Los detalles de calidad están dados por la grifería, los artefactos y los amoblamientos. Abrir las canillas para saber cuánta presión de agua hay, verificar la buena ventilación del ambiente, fijarse si se ven hongos en el cielorraso del baño y chequear si la cocina tiene extractor o campana con salida al exterior, son aspectos a tener en cuenta. Así como hay aspectos que revalorizan al inmueble, también hay otros que le quitarán valor si se está pensando en alquilarlo o venderlo para hacer un negocio a futuro. Entre los principales motivos para la caída de la cotización de un inmueble se destacan los departamentos antiguos sin el adecuado mantenimiento, las unidades que carecen de balcones o patios. También los edificios que tienen ascensores muy

chicos y los inmuebles viejos que tienen altos gastos de mantenimiento. Y zonas poco seguras. LN Newsletter Clarín Recibí en tu email todas las noticias, coberturas, historias y análisis de la mano de nuestros periodistas especializados Edición impresa