

Ya superaste el límite de notas leídas. Regístrate gratis para seguir leyendo

Saber el objetivo del inversor es el primer paso para definir qué tipo de propiedad necesita. Hay oportunidades de inmuebles en algunos barrios de CABA Inversión. El mercado inmobiliario hoy ofrece un abanico de opciones a la hora de invertir. Con el costo de la construcción al alza y el precio de los inmuebles que lentamente comienza a subir aparece la duda: ¿En qué segmento del mercado inmobiliario conviene invertir hoy? El contenido al que quiere acceder es exclusivo para suscriptores. Si bien cada inversor tiene su objetivo, ya sea para vivienda propia, capitalización o para obtener una renta, no es lo mismo posar el ojo sobre un proyecto en pozo que uno a estrenar. “Si lo que uno está buscando es una inversión rápida, hoy se encuentran departamentos próximos a entregarse al mismo precio que un edificio en pozo. Esto se debe a que se estima que el costo de construcción aumente en los próximos meses y años, entonces ese departamento a estrenar hoy ya fue construido, pagado y por ende ya tiene un valor real de costo. Aun así, sigue habiendo buenas ofertas de capitalización en pozo, donde se paga un adelanto y luego cuotas en dólares en lo que dure la obra. En todo caso dependerá de cada comprador, de su capacidad financiera, objetivos de negocio, y necesidades puntuales”, explicó Tomas Marchand, Gerente Comercial de ADN Developers. “La decisión depende de las necesidades y objetivos del inversor: si busca crecimiento de capital a largo plazo, el pozo es la mejor opción; si prefiere ingresos inmediatos, un proyecto próximo a entregarse sería más conveniente. Y desde ya que si se trata de un usuario final y la necesidad de mudarse es inmediata la opción de terminado es la única posible”, explicó Néstor Ruiz, Director General de la desarrolladora Grupo Dinal. “Los costos subieron en promedio un 50% en dólares entre diciembre de 2023 y mayo de 2024. Desde ya, que en su mayoría esos costos fueron trasladados a los precios, es impensable que los desarrolladores puedan absorberlos. La suba se produjo en los primeros meses del

año, con la diferencia que fue recién en abril que la demanda comenzó a convalidarlos. Hoy los inversores están pagando estos precios actualizados, e incluso en muchos casos donde las subas fueron superiores también se están validando”, explicó Hernán Siwacki, Director de Capital Brokers. Además, explicó que en los proyectos más avanzados la suba no fue tan fuerte ya que la parte más importante del costo ya la habían absorbido. “En estos proyectos de etapa avanzada con finalización próxima el aumento fue menor. Si bien la mayoría de estas unidades ya fueron absorbidas por la demanda aún pueden quedar oportunidades”, agregó Siwacki. Por su parte, Marchand arrojó un número para las subas pero también habló de la importancia de no trasladar aumentos de más. “En promedio desde que comenzó el 2024 hemos subido nuestras listas en dólares un 12%. Creemos que más no se puede trasladar a los precios, y que es importante conversar con nuestros contratistas de obra para negociar contratos acorde a la época que estamos viviendo”, explicó. El aumento en el costo de la construcción va a seguir. Así, entre la suba de precios y las oportunidades que se pueden encontrar hoy en ciertos proyectos es el momento para adquirir una propiedad. “Hoy hablamos de un costo de 1350/1400 dólares el m2. Esto de a poco se va trasladando a los precios de venta, por eso el momento de comprar es ahora. Se está vendiendo mucho estos últimos meses”, explicó Emiliano Lerner, desarrollador de Smile desarrollos. En la Ciudad de Buenos Aires, hay algunos barrios que por su oferta ó su ubicación tienen hoy algunas oportunidades para los inversores. Para Hernán Siwacki, Director de Capital Brokers, hay zonas que se mantienen fuertes. “Palermo, Barrio Norte, Recoleta, Belgrano, o sea el corredor norte, son zonas que siempre defienden mejor su valor en el tiempo. En estos barrios el costo ya se trasladó a los precios, y la demanda ya los convalidó”. Para Marchand, estos barrios ABC1 son también los más fuertes. “Nosotros podemos afirmar por experiencia que lo que mejor defiende su valor, y donde más movimientos tenemos, es en barrios

de categoría premium como Palermo Hollywood, Palermo Zoo/Botánico y Belgrano. En esas zonas el precio de la tierra sube, tanto de lo nuevo como de lo usado. Son barrios exclusivos y puntos referentes de la Ciudad que nunca pierden valor porque poseen una demanda sostenida, independientemente de los vaivenes del país”, finalizó. “Palermo tiene muchas oportunidades y siempre es una buena inversión, pero muchos también buscan en Villa Crespo, en el llamado Palermo Queens, con un costo menor por m2 y aprovechando la proximidad. Es un barrio que creció muchísimo”, agregó Lerner. Edición N8656 Director: Julián Guarino - Copyright © 2019 Ámbito.com - RNPI En trámite - Issn 1852 9232 Todos los derechos reservados - Términos y condiciones de uso