

14 Jul, 2024 Por José Luis Cieri Nuevo En el actual escenario económico, la compra de viviendas en construcción, también conocida como “en pozo”, puede ser una opción atractiva para potenciales compradores que disponen de ahorros. En la ciudad de Buenos Aires es posible acceder a propuestas con cuotas en dólares fijas, lo que proporciona estabilidad financiera a lo largo del proceso de construcción. Sin embargo, la compra con cuotas en pesos plantea incertidumbres en un contexto inflacionario, y su conveniencia dependerá de la evolución del mercado en el futuro. Una señal de alerta surgió con el incremento de los costos para la construcción de viviendas, impulsado por la inflación, la devaluación y las fluctuaciones del dólar. En algunos casos, el valor por metro cuadrado de edificación se acerca a los USD 1.400, contrastando notablemente con los niveles registrados hace dos o tres años, cuando era de USD 700 en promedio. Patricio Rozenblum, de PBG Desarrollos, dijo a Infobae que, a medida que los valores de venta aumentan en las mejores zonas, “la oportunidad de adquirir unidades en pozo a precios atractivos podría cerrarse gradualmente; se espera que los valores se ajusten a niveles históricamente razonables en dólares, lo que podría influir en la toma de decisiones de los compradores a medida que se consoliden nuevas operaciones y costos de obra”. En el mercado se observa un incremento en los precios por metro cuadrado de las propiedades, reflejo del aumento de los costos de construcción. Esta situación se ve potenciada por la fluctuación en el tipo de cambio, lo que genera una ventana de oportunidad destacada para la adquisición de viviendas en construcción. “Se diseñan planes de financiación flexibles y adaptados a las necesidades de cada cliente. En el contexto actual, donde la brecha cambiaria se reduce mientras los índices de inflación continúan elevados, el aumento en los costos de los materiales de construcción crea condiciones óptimas para inversiones seguras y rentables en el mercado inmobiliario. Este escenario se traduce en una perspectiva de incremento del valor de las propiedades a mediano

y largo plazo”, dijo Kevin Savelski, de Grupo 8.66. Resulta favorable optar por la compra en etapas de proyecto o construcción, especialmente en el segmento de vivienda residencial. Se observa una tendencia hacia valores cercanos a mínimos históricos tanto en el mercado de propiedades usadas (según Zonaprop en CABA promedian USD 2.202 por m<sup>2</sup>) como en emprendimientos en fase de obra o preventa. Leonardo Rodríguez Nader, de CMNV, señaló que en CABA, donde el alquiler tradicional y temporario tienen un papel relevante, la derogación de la Ley de Alquileres estimuló la demanda en ambos sectores. “No obstante, en el mercado residencial de Buenos Aires, la elección de un proyecto se ve influenciada por diversos factores, como el diseño, la calidad de construcción, la ubicación en barrios buscados y la accesibilidad a medios de transporte, puntos de interés, amenities y servicios.” Con la flexibilización de las regulaciones en el mercado de alquileres, desde el sector se argumenta que es un momento propicio para que los propietarios destinen sus inmuebles a alquileres tradicionales (sobre todo los que se entregarán antes de fin de año), los cuales pueden ofrecer una rentabilidad anual de hasta el 7% en dólares. Históricamente, los departamentos pequeños, de 1 y 2 ambientes, fueron los más demandados, principalmente debido a la accesibilidad de su precio en comparación con unidades más grandes. La creciente demanda de los últimos años fue impulsada en gran medida por inversores interesados en unidades para alquiler temporario. Rozemblum añadió: “Existe una mayor cantidad de personas que disponen en mano entre USD 80.000 y 120.000 dólares. Durante los últimos 2 o 3 años, gran parte de la demanda fue impulsada por inversores interesados en unidades destinadas al alquiler temporario. En varios proyectos, estas unidades fueron las primeras en ser adquiridas. Por lo general, los compradores de unidades más grandes, con la intención de utilizarlas como residencia principal, suelen entrar en la etapa final de la comercialización, cuando la entrega está próxima”. En la actualidad, una parte de la demanda se centra en

los departamentos de 3 y 4 ambientes. Este aumento de interés se atribuye en parte a un cambio en las preferencias de los compradores, especialmente después del impacto de la pandemia. “Muchos buscan viviendas más espaciaosas, incluida la necesidad de contar con un ambiente extra para utilizar como estudio o espacio de trabajo, lo que impulsa la búsqueda de departamentos con más habitaciones. Se privilegian amenities propios y comunes. Desde balcones aterrizados que promueven una integración entre el interior y el exterior hasta espacios diseñados específicamente para cada necesidad, como salones de eventos, cavas de vinos, gimnasios y saunas”, dijo Savelski. Entre las propuestas, hay opciones en distintas zonas tanto en el Paseo del Bajo como en Balvanera, cerca del Congreso avanza otra propuesta de usos mixtos, combinando vivienda, espacio de trabajo y comercio, según Rodríguez Nader. El primero ofrece monoambientes de 41,83 m<sup>2</sup> y departamentos de 2 ambientes de 54,27 m<sup>2</sup>, con precios de USD 139.535 y USD 205.306 respectivamente. Se puede financiar con un 50% de adelanto y 11 cuotas en pesos + Índice de la Cámara de la Construcción (CAC). Por otro lado, el de Balvanera, en etapa inicial de construcción, ofrece unidades de 1 (29,76 m<sup>2</sup>), 2 (59,52 m<sup>2</sup>) y 3 ambientes (81,84 m<sup>2</sup>), con financiación de un 30% de adelanto y 36 cuotas en pesos + CAC. En Palermo, hay unidades de 2 ambientes de pozo desde USD 2.950 por m<sup>2</sup> y valuaciones desde 143.700 dólares. Mientras que en Caballito, un departamento de dos ambientes fluctúa según el proyecto entre USD 2.500 y USD 2.800 por m<sup>2</sup>. Savelski concluyó: “Estos precios pueden variar según el avance del proyecto y las características de cada unidad. Hay opciones de pago inicial del 30% del valor de la propiedad, con el saldo restante financiado en cuotas hasta la entrega de las llaves”. Nuevo