

A pesar de los vaivenes de la economía argentina y el azote de la inesperada crisis del coronavirus, la inversión inmobiliaria sigue ofreciendo oportunidades. Para encontrarlas, es fundamental conocer cuáles son las zonas más rentables y qué emprendimientos tienen mayor potencial de crecimiento. A nivel precios, las zonas periféricas concentran las mejores ofertas, aunque para los especialistas no es quizás el mejor negocio en torno a conseguir una mayor rentabilidad, señala ZonaProp. "Yo a mis clientes les digo que inviertan con un desarrollador que sepan que va a terminar el proyecto, que sepan cómo se fondea el mismo, es decir, saber a quién le invertís tu dinero", indica Leandro Korn, director de Korn Propiedades. La ubicación del desarrollo inmobiliario es un factor clave a tener en consideración. "No conviene invertir en zonas bajas. Los precios en pozos están en promedio un 30% más baratos, por ende hoy quien podía acceder a comprar en Villa Crespo puede hacerlo en Cañitas y es ahí donde hay que apuntar", explica Korn. Es que los barrios más afianzados tienen mayor recuperación y más demanda. "Hoy en estas zonas empieza a haber oportunidades y cuándo los precios se acomodan hacia arriba serán los primeros en levantar, además de que hay una demanda constante y una rotación más que interesante", indica Korn. En cuanto al segmento en que conviene invertir, el inmobiliario no lo duda: los emprendimientos en pozo siguen siendo la mejor inversión. "Hay mucho consumidor final que encuentra precios atractivos y la posibilidad de tener un inmueble a estrenar", agrega Korn. Para Norberto Lepore, presidente de Lepore Propiedades, hoy el público que busca comprar una propiedad es consumidor final. Coincide con Korn en que los precios más bajos están en los barrios periféricos y asegura que "puede haber grandes oportunidades". "Los barrios que siempre tienen demanda y los de mayor aspiración son Palermo, Recoleta, Belgrano y Caballito, ahora hay otras zonas que están creciendo mucho y donde se está concentrando la demanda como San Cristóbal, Boedo, Almagro, Colegiales y Coghlan", remarca Lepore. Aquellos barrios

con buen acceso, tanto con la llegada del subte y el Metrobus, son los más valorados, a su vez, en contexto de pandemia, se le suma la importancia de la cercanía a un pulmón verde. "Desde el 2017 a hoy los precios se depreciaron en promedio un 35% y no tengo dudas de que de acá a fin de año habrá una recuperación en los valores del 15%, por lo que es el momento ideal para invertir", afirma Lepore. Con una rentabilidad que está en el 2,85% anual, la Capital Federal parece estar recuperándose a nivel mercado de alquileres. Hoy, se necesita un 15% menos de tiempo para recuperar la inversión que lo que se requería en abril de 2020. Según un informe de Zonaprop, se necesitan 35 años de alquiler para amortizar la inversión de un inmueble para la renta, y en parte esta baja en los tiempos tiene que ver con los aumentos que se dieron desde la sanción de la ley de alquileres. Este escenario se debe a que, en lo que va de 2021, los precios de alquiler acumulan un incremento del 17,9%, apenas por encima de la inflación, y en los últimos doce meses esa cifra asciende a 69,5%. A su vez, cabe destacar que, durante este año, la Unidad de Valor Adquisitivo del BCRA (UVA) ajusta menos que los alquileres (15,7%). ¿Cuáles son los barrios con mayor rentabilidad de CABA? En este sentido la zona sur es la que sale ganando, pues primero está Lugano (3,6% anual), le sigue Paternal (3,4% anual) y tercero está La Boca (3,4% anual). Estos son los tres mejores barrios para inversores que buscan renta. En el plano contrario, los barrios con menor retorno de inversión son Retiro (2,6% anual), Puerto Madero (2,6% anual) y Liniers (2,6% anual). En la zona media del ranking de rentabilidad de los barrios porteños se encuentran: Mataderos (3,2%), Santa Rita (3%), Villa Pueyrredón (2,9%), Coghlan (2,9%) y San Telmo (2,8%). Si se realiza un análisis del retorno de inversión por región, se posiciona la zona sureste como la más rentable (3,1%) y el corredor norte como aquel con el porcentaje de recupero más bajo (2,7%). Sin embargo, todas las regiones de la Capital Federal demuestran tanto un aumento mensual, como anual de su rentabilidad. En materia de precios,

los alquileres porteños parecen no encontrar techo. Tanto es así que durante marzo la renta subió 3,4% respecto a febrero. Esto, en los últimos 12 meses, significa un acumulado de 69,5%. ¿De qué precios estamos hablando? Un departamento medio de dos ambientes y 50 metros cuadrados cuesta 36.171 pesos mensuales. Por su parte, una unidad de tres ambientes y 70 metros cuadrados se alquila por 50.211 pesos mensuales. De acuerdo al ranking de precios en la Ciudad, los barrios más caros son: En la zona media de precios se encuentran: Finalmente, los que tienen los alquileres más económicos son: Lo que sigue encendiendo la alarma de los inquilinos es que todos los barrios registran un incremento en el valor interanual superior al 50%. En este sentido, Floresta es el barrio que presenta un mayor incremento de precio interanual (90,5%), seguido por Villa del Parque (90,3%) y Villa Luro (86,2%). Los barrios que tuvieron un menor incremento de precio anual son: San Telmo (55,5%), San Nicolás (51,4%) y Lugano (43,8%). Lo malo, para quienes buscan alquilar, es que en el conurbano el panorama no cambia tanto. Según un informe de Reporte Inmobiliario, en esa zona la renta tuvo en marzo un aumento interanual de 59,11% para los departamentos de dos ambientes (hoy cuesta unos \$24.641 por mes) y del 61% en los de tres ambientes (promedia los \$32.732 por mes). Durante los primeros cuatro meses de 2021, los precios de las unidades en venta acumulan una baja del 1,4% y del 10,5% desde el máximo de la serie en 2019. Esto ubica al precio medio de una unidad en la Ciudad de Buenos Aires en 2.508 dólares/m² y demuestra una baja del 0,6% respecto al mes anterior. A su vez, un departamento de dos ambientes y 50 metros cuadrados cuesta 130.654 dólares, mientras que un departamento de tres ambientes y 70 metros cuadrados alcanza los 185.687 dólares. Recibí todos los días las noticias que más te interesan en tu casilla de mail: iProfesional - Copyright ©2024. Emprendimientos Corporativos S.A. Buenos Aires, Argentina. Todos los derechos reservados. Director: Norberto Zocco