

infobae

Lunes 21 de Septiembre de 2020 **INFOBAE AMÉRICA TELESHOW DEPORTES TENDENCIAS**

COTIZACIONES Dólar Banco Nación Dólar Bolsa Euro Real Libra Peso Uruguayo
[Regístrate a nuestro Newsletter](#)

INFOBAE ECONÓMICO

Cómo impactarán las restricciones cambiarias en un mercado inmobiliario con muy pocas ventas y baja de precios

En el mercado coinciden que crece la cantidad de inmuebles en oferta. Las pocas operaciones que se cierran lo hacen con bajas en los valores entre dólares entre 10% y 20% respecto de los de comienzos del año



Por **Ximena Casas** | 19 de Septiembre de 2020

xcasas@infobae.com



Las inmobiliarias aseguran que crece la incertidumbre (Adrián Escandar)

Con ventas en el piso histórico, el sector inmobiliario viene de más de dos años con caídas interanuales y fue uno de los más golpeados por la pandemia. Ahora, [las últimas restricciones cambiarias](#) vuelven a impactar con un efecto de mayor incertidumbre sobre los valores de las propiedades.

En el mercado coinciden que crece la cantidad de propiedades en venta, especialmente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y que las operaciones -aunque son muy pocas- se cierran con bajas en los precios entre 10% y 20% con respecto a los valores de comienzos del año.



Las operaciones cayeron a mínimos históricos en 30 años y no se ven perspectivas de rebote



Luego de las fuertes devaluaciones de los últimos años, en un mercado dolarizado y donde el crédito hipotecario prácticamente no existe, los operadores destacan que es imposible llegar a una vivienda a través del acceso a los USD 200 mensuales al cambio oficial para ahorro. Además, **las restricciones cambiarias generan menos certidumbre para los que están ofreciendo su propiedad o los posibles compradores.**

“ **Quien operaba en el mercado ya lo venía haciendo sin tener en cuenta el cupo de USD 200 de compra para ahorro** , que para una operación inmobiliaria es marginal. El problema es que más restricciones y más limitaciones provocan mayor incertidumbre sobre el valor futuro del dólar. No hay que ir demasiado atrás sino en el anterior período de cepo, entre 2012 y 2015,



El mercado inmobiliario argentino se mueve según el dólar informal (Adrián Escandar)

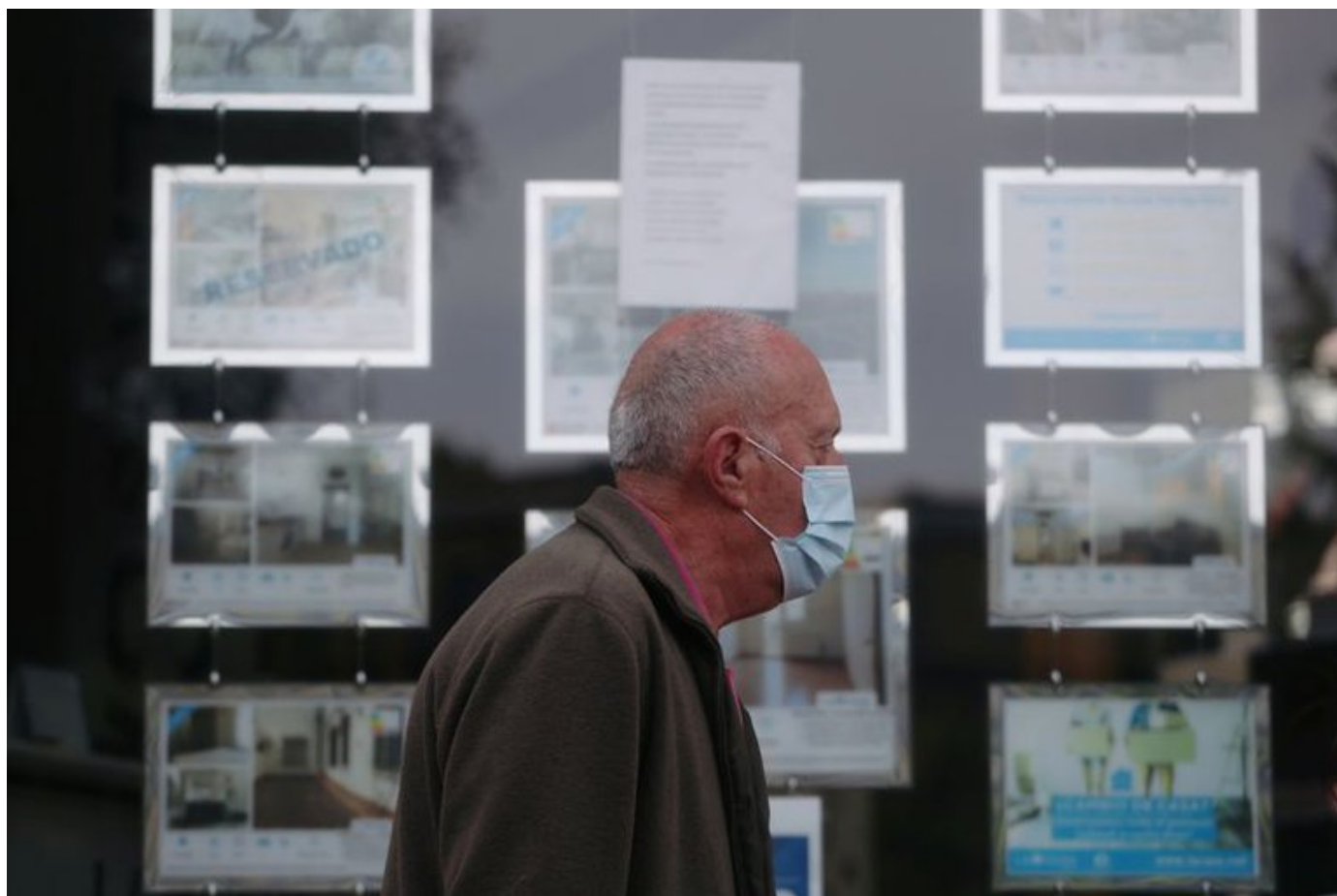
Entre 2012 y 2015, se había registrado el período más largo de menor actividad en el mercado inmobiliario, que luego fue superado por los números del 2019, donde se registró el piso histórico en cantidad de operaciones de compraventa de propiedades.

De acuerdo al relevamiento de Reporte Inmobiliario, los valores de cotización ajustaron en forma interanual **en agosto un 14%, en promedio, en la ciudad de Buenos Aires y un 23,5% en el interior del país. “Sobre esos valores, dependiendo de el tipo de propiedad y localización, el precio de cierre se ubica entre un 10% a un 20% por debajo”**, indicó Rozados.

“ Quien operaba en el mercado ya lo venía haciendo sin tener en cuenta el cupo de USD 200, que para una operación inmobiliaria es marginal ”

De todas formas, en CABA el número de registros de compraventa inmobiliarias acumulados hasta julio -el último dato publicado por el Colegio de Escribanos porteño- 63,4% de caída en comparación con igual período del año anterior. **En julio, la cantidad total de las escrituras de compraventa de inmuebles bajó 82,1% respecto al mismo mes de 2019, con 573 operaciones.**

para poder determinar el mejor camino a seguir. Por el lado de la oferta, varía según el segmento de mercado. **El usado siempre es más inelástico y los precios tardan en ajustar. Mientras que la devaluación vuelve más competitivo el mercado de la construcción**”, dijo a **Infobae Soledad Balayan**, de la inmobiliaria Maure y analista del mercado.



El sector inmobiliario asegura que las medidas generan más incertidumbre (Reuters)

Se puede esperar más oferta de propiedades y menos demanda, y mucha variabilidad de precios. “Si el ritmo de las escrituras sigue como venía, sin superar las 1.500 operaciones por mes, la cantidad de departamentos ofrecidos a la venta en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se seguirá acumulando y será récord este año”, adelantó la especialista.

Desde el **Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires** (Cucicba) consideraron que las recientes medidas del Banco Central alejan aún más la reactivación del mercado. “Los cambios generados por intromisiones del Estado en los mercados generan distorsiones que **dificultan la previsión necesaria para el normal desarrollo de las actividades económicas**”, observó **Marta Liotto**, vicepresidente del cc

propiedades. Pero lo que puede afectar la demanda es la incertidumbre

política ”

En el sector coinciden en que las medidas recientes no tendrán un impacto fuerte en los precios, porque el mercado inmobiliario argentino ya se venía basando en el dólar informal más que en la cotización oficial. “No existe el dólar amarillo, celeste o el dólar ladrillo en la venta de propiedades. Pero lo que puede afectar la demanda es la incertidumbre política”, estim **Ariel Champanier**, presidente de Remax premium.

“ **Las medidas recientes no tendrán un impacto fuerte en los precios, porque el mercado inmobiliario argentino ya se venía basando en el dólar informal más que en la cotización oficial, pero puede afectar la incertidumbre política (Ariel Champanier)** ”

Según los datos de las últimas operaciones concretadas por la empresa, **las compras se están cerrando por valores en dólares entre 15% y 20% por debajo de los valores de principios de este año**. “El mes pasado, vimos una reactivación en las consultas y las reservas que tienen que ver con la sensación de que los precios ya bajaron y **creo que el nivel de escrituras en los próximos meses va a ir creciendo**”, detalló Champanier.



En el sector prevén un aumento de las propiedades a la venta

En el sector coinciden que el mercado no se basa en el dólar oficial y que las restricciones a la compra de dólares no cambian demasiado el panorama. “La cantidad de transacciones es paupérrima. En 2018, en la ciudad de Buenos Aires rondaba 6.000 por mes, el año pasado fue 3.000 por mes y se registró el peor número en toda la historia y ahora estamos en 500 por mes. En cuando a la cantidad transada, no veo que pueda ser peor. Por lo tanto, el único nivel de ajuste va a ser en precios. Va a seguir la caída de precios”, estimó **Santiago Magnin**, fundador de la plataforma Deinmobiliarios.

“*La cantidad de transacciones es paupérrima. En 2018, en la ciudad de Buenos Aires rondaba 6.000 por mes, el año pasado fue 3.000 por mes* (Santiago Magnin)

“Hasta que comenzó la cuarentena, no paraba de crecer la cantidad de propiedades en oferta. Luego, se fueron del mercado un montón de propiedades. Pero después volvió a crecer. **En cualquier momento, llegamos al récord histórico de cantidad de departamento usado para venta en la Capital Federal**”, estimó Magnin.

Seguí leyendo: