

AMBITO FINANCIERO – 27.06.19

Siguen en caída la rentabilidad inmobiliaria y los precios de venta en la Ciudad

Así lo refleja un informe realizado por Mercado Libre sobre la situación del mercado de departamentos. En 8 de los últimos 10 trimestres, la renta bruta anual para un alquiler pasó del 5% al 2,9%. Asimismo, el valor de venta en dólares registró caída del 1% entre segundo trimestre de 2019 e igual período de 2018.

Por Gonzalo J. Zanotti

gzanotti@ambito.com.ar

El mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires no atraviesa su mejor momento. Los dos primeros trimestres de 2019 comienzan a mostrar una leve contracción en el valor de ventas en dólares luego de las subas registradas desde 2017. Uno de los puntos más resonantes tiene que ver con la rentabilidad para un alquiler: en 8 de los últimos 10 trimestres mostró una fuerte caída y pasó de 5% a 2,89%.

Así lo reflejó un estudio privado realizado por Mercado Libre al cual tuvo acceso Ámbito, del cual se desprende que entre el segundo trimestre de 2019 e igual período de 2018 el precio en dólares de los departamentos en venta registró una caída del 1%, la mayor caída – aunque leve - desde 2017.

“Los precios en dólares para la venta en metros cuadrados en la Ciudad medidos contra el primer trimestre de 2017 mostraron un alza del 15% en dólares. Hubo un golpe de subida de 2017 a 2018”, explicó a este medio Hernán Ibáñez, Gerente Comercial de Clasificados de la plataforma de e-commerce.

“Sin embargo, la situación luego se estabilizó y se mantuvo. Ahora lo que vemos es estos dos últimos trimestres de contracción leve, que si bien no es indicativo al ser muy bajo, muestran que a priori se ha llegado a un tope, aunque es difícil saberlo si continuará así”, profundizó.

“La variación interanual entre el segundo trimestre de 2018 y 2019 mostró una contracción del 1%”, dijo aunque volvió a remarcar que se trata de una “contracción leve”.

Fuente: Mercado Libre Inmuebles

Sin embargo, un dato no menor tiene que ver con la fuerte caída que registra la rentabilidad bruta anual con respecto al alquiler de los departamentos en la

Ciudad. El estudio realizado por Mercado Libre señala que transcurridos los dos primeros trimestres de 2019, se ubica en 2,9% en territorio porteño.

Para Ibáñez se trata de una “baja muy pronunciada” que refleja la situación del sector. “En 2017 la rentabilidad se ubicaba en 5%. Hoy en 2019 es de 2,9%. Ante precios estables en dólares pero baja del alquiler medido en dicha moneda, es notoria la pérdida de la rentabilidad”, destacó.

Según expresa el informe, Puerto Madero lideró el ranking de rentabilidad seguido por Villa Lugano, Constitución, Parque Patricios y Retiro. En la vereda opuesta, las más bajas se registraron en Villa Urquiza, Coghlan, Belgrano, Caballito y Barracas.

En ese sentido, Ibáñez remarcó que la explicación principal puede hallarse en el valor de los alquileres. “La contracción en ese aspecto es aún más grande. Los precios al estar expresados en dólares y no poder moverse con la velocidad que lo hizo dicha moneda a partir de la devaluación, el valor del alquiler cayó 28% año contra año”, detalló.

Si bien a valores en pesos las cifras muestran un incremento, este dista mucho de ser comparable con la suba promedio de los precios en la economía. En ese aspecto, precisó que al observar los valores en pesos “el alquiler creció 35%, pero está lejos de la inflación interanual del INDEC, que se ubica en el 57% interanual”.

Al igual que en la rentabilidad, Puerto Madero lidera el ranking en cuanto al valor de alquileres, seguido por Recoleta y Palermo (con valores de publicación de \$55.725, \$19.099 y \$17.743). En tanto que los valores más bajos durante este trimestre fueron registrados en Villa Lugano, Constitución y Villa Santa Rita. En términos de incremento de precios, Puerto Madero se destaca: registró una suba interanual del 119,6%, muy por encima de Villa Lugano que cerró con una suba del 14,0%.