

Se trata de aquellas personas que necesitan mudarse. Distintos comercializadores inmobiliarios coinciden en que los inmuebles terminan vendiéndose un diez por ciento debajo del precio original de publicación. Para Gabriela Goldszer, vicepresidente segunda del Colegio Profesional Inmobiliario (Cucicba) y titular de Ocampo Propiedades "el segmento residencial de usados fue el más afectado desde octubre del 2011" cuando se comenzó a restringir la comercialización de dólares. "Actualmente se concretan aquellas operaciones, en las cuales comprador y vendedor tienen una real necesidad de mudarse" apunta la directiva.

"Si bien no hay una regla exacta, generalmente hay un margen de contraoferta" en las operaciones y "actualmente el precio es sólo una de las variables de la negociación", indicó. Dijo que los barrios capitalinos más demandados son Palermo, Belgrano, Barrio Norte y Nuñez. "Hoy los departamentos usados se comercializan en dólares, aunque hemos realizado varias operaciones con Cedin" y confió que "para el resto del año esperamos que se vayan concretando las decisiones de compra postergadas".

"Si bien no hay una regla exacta, generalmente hay un margen de contraoferta" gabriela Goldszer, vicepresidente segunda e Cucicba En tanto, Diego Migliorisi, socio gerente de Migliorisi Propiedades sostiene que en el marco de un mercado "expectante y cauteloso", la actividad en los últimos meses se circunscribió a unidades de 1 y 2 ambientes y en algunos casos de 5 ambientes con o sin dependencias".

"La mayoría son casos cuya utilidad es el uso propio y no la inversión", aclaró. Consideró que el valor de cierre de las transacciones "es una cuestión de oferta y demanda, pero fundamentalmente de la flexibilidad de las partes. No hay un porcentaje exacto pero generalmente no supera el 12%.

En relación a la moneda usada en las operaciones, dijo que "el mercado está más flexible en ese sentido, pero en la mayor parte de los casos la moneda americana es la preferida. A pesar del contexto actual, el mercado inmobiliario siempre sorprende", reflexionó.

Por su parte, Francisco Altgelt, director de Altgelt Negocios Inmobiliarios subraya que "el mercado de compraventa de departamentos tuvo una pequeña reactivación desde la devaluación del mes de enero. Hubo un sinceramiento en los precios, lo que permitió que se encontraran el comprador y el vendedor".

A su criterio la diferencia entre el precio de publicación y el de cierre de estas unidades que se venden, suele ser un 10% y comenta que los barrios más demandados son los clásicos: Recoleta, Palermo, Belgrano, Nuñez, Caballito.

"Las operaciones siguen haciéndose en dólares. Tuvimos una operación con Cedin y estamos trabajando en otra. Por conversaciones que hemos tenido con colegas, está la sensación de que la gente se sacó al miedo a las operaciones con Cedin. Creo que el mercado residencial para lo que resta del año mucho dependerá del comportamiento del dólar", reflexionó.

Por último Ariel Champanier, broker owner de RE/MAX Premium, dijo que "ahora se están concretando las operaciones en las cuales los propietarios realmente quieren vender con lo cual fueron realistas de las situación y ajustaron sus valores a lo que el mercado hoy paga, es decir un 25% por debajo en dólares desde el comienzo de las restricciones cambiarias. De los valores dice que "si la unidad está en precio no se negocia por debajo del 10% como mucho, en general menos".

Champanier opinó que "los valores han llegado a su piso, no veo que se vayan a mover

El usuario final y no el inversor es el que mantiene en actividad el mercado del inmueble usado

Escrito por TELAM

Sábado, 28 de Junio de 2014 15:44

mucho, a lo sumo pueden bajar un poco más". "El mercado está tranquilo, nosotros estamos haciendo muchas operaciones porque trabajamos para concientizar a los clientes sobre los valores y si no están dispuestos a poner la propiedad en valor de mercado preferimos no tomarla, hay que trabajar seriamente sobre esto", agregó.

"Los principales culpables de la sobrevaloración de las propiedades son las inmobiliarias que no realizan una tasación seria", consideró.