

Dólares “bajo el colchón”: expectativa en el mercado inmobiliario por el plan del gobierno nacional

26/05/2025



El reciente anuncio del gobierno nacional sobre un plan para impulsar el uso de los “dólares del colchón” ha generado expectativas en diversos sectores económicos, entre ellos, el mercado inmobiliario. Roberto Irrera, presidente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza, dialogó sobre las posibles implicaciones de esta medida, que busca inyectar liquidez y agilizar las transacciones.

«Sinceramente hay que tomar estos anuncios con seriedad y esperar la reglamentación. Hasta que no se emita la resolución no podemos terminar de vislumbrar la medida. La implementación de una decisión de esta envergadura involucra a organismos como el GAFI (Grupo de Acción Financiera Internacional), la

UIF (Unidad de Información Financiera), ARCA (Agencia de Recaudación y Control Aduanero) y el Banco Central de la Nación Argentina. En mayor o menor medida, todos ellos están encargados de controlar la licitud de los fondos. Los corredores públicos inmobiliarios somos lo que se denomina sujetos obligados ante la UIF, lo que implica la responsabilidad de informar ciertas operaciones», aclaró Roberto Irrera al principio del reportaje. En los anuncios que hizo el ministro de Economía Luis Caputo el jueves pasado se sabe que los agentes inmobiliarios no deberían informar las transacciones de propiedades ni tampoco los escribamos tendrán la obligación de informar sus actividades ante ARCA.

Como lo anunció el gobierno nacional, se flexibilizó la obligación de informar operaciones hasta \$50 millones de pesos para personas físicas por cada mes. Irrera enfatizó que, más allá de la reglamentación, el sector considera que la medida puede llegar a ser beneficiosa. «Consideramos que puede darle un impulso a la actividad del mercado inmobiliario. Lo interesante es que cuando se empieza a mover este segmento de la economía se generan puestos de empleos, mano de obra sobre todo en la construcción», remarcó el entrevistado por FM Vos 94.5.

Crédito hipotecario: una nueva herramienta para blanquear fondos

Una de las situaciones que podría presentarse es la de aquellos compradores con “dólares del colchón” que desean adquirir una propiedad cuyo valor excede el monto liberado de declaración. Irrera sugirió que, en este escenario, la reciente reactivación del crédito hipotecario podría ser una solución.

«Supongamos que una persona tenga no más de 100 mil dólares, entonces los otros 15 mil dólares o el restante lo aporta a través de un crédito hipotecario. Es decir que blanquea una parte y la otra va mediante hipoteca», expresó.

El presidente de la Cámara Inmobiliaria confía en que esta medida incentivará la demanda. Atribuyó la desinversión de los

últimos años a la especulación generada por la volatilidad del dólar a partir de 2018. «Esta situación ha provocado una escasez de ofertas en el rango de los 50 mil a 80 mil dólares, que es precisamente el segmento que hoy cubren los créditos hipotecarios. Hoy nos encontramos que por ahí no tenemos ese material para dar cumplimiento a ese rango de crédito», señaló.

Por otra parte, desde la perspectiva del vendedor, Irrera sostuvo que la tendencia actual ya apunta a que las operaciones se realicen con fondos declarados. Por lo tanto, considera que estas nuevas normativas propiciarán un mayor sinceramiento del mercado.

Impacto del levantamiento del cepo cambiario y proyecciones de precios

En cuanto al impacto de la salida del cepo cambiario en el mercado inmobiliario, Irrera indicó que no ha habido un gran impacto. Explicó que el valor del metro cuadrado ya había experimentado un ajuste en dólares debido a la necesidad de convertir al dólar paralelo en operaciones anteriores. «Estamos casi a un valor real en dólares, hoy los precios se han recuperado en esa moneda», sentenció.

Respecto a qué podría pasar con los precios a partir de estas medidas, no descartó que surjan algunos ajustes en los valores de las propiedades. «Al haber más demanda puede darse algún incremento, sobre todo en los bienes usados», indicó el referente del sector inmobiliario en Mendoza.

Sobre el acomodamiento de precios en los últimos meses, Irrera mencionó que la Cámara Inmobiliaria trabaja en conjunto con el Colegio de Arquitectos para monitorear el valor del metro cuadrado. «El valor del metro cuadrado se ajusta cada tres meses. En lo que respecta al último periodo se registró un escaso incremento del 10% de la unidad nueva. Esto contrasta con la escalada casi al doble que tuvo el valor del metro cuadrado entre 2023 y principios de 2024. Actualmente sigue siendo más interesante comprar una unidad usada que ponerse a construir», recalcó debido al actual valor del metro cuadrado

de construcción.