

# Mejora en el mercado inmobiliario: qué impacto se espera por la baja del dólar blue

16/09/2024



La recuperación de la demanda y el aumento del valor del metro cuadrado están propiciando un buen escenario para las operaciones inmobiliarias. Al incentivo de los créditos hipotecarios y a la estrategia del blanqueo de capitales, ahora se le suma la baja del dólar blue de los últimos días. De hecho, un estudio elaborado por la Universidad de San Andrés y Mercado Libre, en base a las publicaciones en ese portal de comercio electrónico, confirma la recuperación de los precios.

Según esta información, el precio de venta de los inmuebles publicados en CABA tuvo un incremento de 8,4% respecto a agosto del 2023. La media del precio del metro cuadrado de departamentos en marzo fue de US\$2.424. Si bien el valor sigue siendo bajo respecto a precios históricos, el dato que se destaca es que es el valor más alto en 31 meses. Hay que remontarse a enero del 2022 para encontrar un precio mayor.

En medio de este contexto, y para conocer cuál es la realidad del sector en la provincia de Mendoza, Diario San Rafael y FM vos 94.5 entrevistaron a Roberto Irrera, presidente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza.

«La estabilidad del dólar blue hace que la gente salga a invertir. También, la baja de la tasa de interés de los plazos fijos ha llevado a las personas a que solidifiquen sus ahorros en algo tangible. En la actualidad, la franja de operaciones que tiene más movimiento se ubica en el rango de entre los 25 y 55 mil dólares», indicó Roberto Irrera.

Después, comentó cuál ha sido la evolución de los valores de las propiedades en nuestra provincia. «Los valores no se han movido mucho. Aunque es cierto que el valor en dólares de las propiedades había quedado un poco bajo. Esto fue más que nada porque no se invertía. Si bien el precio de los inmuebles subió, el mismo no ha sufrido una modificación abrupta. El metro cuadrado nuevo a estrenar sale cerca de mil dólares a tipo de cambio oficial», aseguró.

«Hoy en la periferia de las grandes ciudades de la provincia de Mendoza, con menos de 55 mil dólares se puede comprar una casa de hasta tres dormitorios», ejemplificó.

Por otra parte, se refirió a cuáles son las expectativas que genera en el sector el blanqueo de capitales. «Se trata de una medida auspiciosa. Seguramente haya un visible incremento de la demanda. Me parece que poder blanquear sin ningún costo hasta cien mil dólares es un beneficio bastante importante. Hay plazo para poder realizar el blanqueo hasta el 30 de septiembre. Creo que a partir de ahora se va a comenzar a notar ese movimiento que tanto anhelamos», expresó Irrera.

«Aunque se trata de una medida que no va a ser sostenible en

el tiempo, ayuda mucho para que se movilice el mercado. De hecho, muchas empresas han presentado sus proyectos para la construcción en pozo, aunque todavía no se definieron los rangos y esto dependerá de cada proyecto, estado de desarrollo y flujo de fondos que se necesite. Este tipo de fenómenos, incentivan a los posibles compradores que disponen del dinero, pero no poseen el dinero blanqueado. Se trata de una medida positiva, ya que apunta a que se mueva la economía, y la construcción es uno de los sectores más importantes », destacó el presidente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza.

A finalizar el reportaje, se refirió a la actualización de los precios de los alquileres de las propiedades. «La mayoría de los contratos, cerca del 60 %, se vienen actualizando con la fórmula ICL. Esta fórmula tiene en cuenta en partes iguales las variaciones mensuales del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y de la Remuneración Imponible Promedio de Los Trabajadores Estables (RIPTE). Un 36 % lo actualiza solamente por IPC (Índice de precios al consumidor), mientras que el resto lo hace con otros índices. El 95 % de los contratos se ha hecho en pesos. Si uno observa, ha sido más conveniente para los propietarios firmar un contrato en pesos por la actualización de los índices de inflación que en dólares, el cual se mantuvo estable. En cuanto a alquileres, sigue conviniendo el peso. Igualmente, hay que aclarar que el ICL quedó alto y muchas actualizaciones se deben volver a renegociar», concluyó.