

Mercado inmobiliario en San Rafael: alquileres escasos e intensión de compras por los impulsos del gobierno

02/06/2025



El mercado inmobiliario en San Rafael presenta un panorama de contrastes, marcado por la escasez de ofertas de alquiler y una incipiente reactivación en la compraventa de propiedades. Jorge Altamirano, representante del Colegio Inmobiliario local, brindó un detallado análisis de la situación, destacando los desafíos y las oportunidades que se vislumbran según su parecer.

Altamirano comenzó abordando el tema de los alquileres, un sector que ha sido fuertemente impactado por la derogación de la Ley de Alquileres a nivel nacional y la entrada en vigencia del DNU 70/2023. Si bien la nueva normativa, que permite mayor libertad en la negociación de contratos en cuanto a plazos e

incrementos prometía un aumento significativo de la oferta, la realidad en San Rafael es diferente expresó.

«Siempre el producto estrella, por así denominarlo, son las casas tipo: dos habitaciones, un baño, cocina, comedor. Sin embargo, este tipo de propiedades, las más demandadas por las familias, escasean en el mercado. Esta falta de oferta se atribuye a varios factores. Muchas propiedades fueron objeto de anticipos de herencia antes de la derogación de la ley anterior, otras migraron al sector turístico (y no todas han regresado), mientras que algunas se vendieron. Además, hay propiedades construidas con el cartel de venta, pero que carecen de los finales de obra, lo que impide su comercialización o alquiler formal», explicó Jorge Altamirano a FM Vos 94.5.

En cuanto a los precios de los alquileres, Altamirano señaló que el reacomodamiento ha sido muy paulatino y en función de los salarios. «Una casa tipo, aproximadamente de dos habitaciones, cocina, comedor, patio y una cochera, cuesta alrededor de 600 mil pesos dependiendo de la ubicación. Por ejemplo, las propiedades con las mismas características dentro de un barrio privado pueden superar el millón de pesos. Lo que pasa es que el propietario busca una rentabilidad acorde al inmueble, y aquellos que no están en precios de mercado terminan sufriendo una pérdida económica importante por costos fijos y deterioro», observó.

Compraventa: Blanqueo de dólares y precios «sinceros» impulsan el mercado

En el segmento de compraventa de propiedades, Altamirano observó una reaparición del interés y un repunte de las operaciones en San Rafael, en sintonía con lo que se ha visto en grandes centros urbanos como Buenos Aires. El sector, golpeado desde los últimos créditos Procrear en 2018 y la pandemia, ahora encuentra un nuevo impulso.

«El gobierno tomó la medida de que todas aquellas personas que tengan dólares en el mercado negro, los denominados dólares debajo del colchón puedan salir a circular en el mercado para

la compra de inmuebles. Esta decisión, sumada a la capacidad de ahorro de algunas personas, genera un muy buen momento para invertir», resaltó el referente del sector,

«En el último tiempo se ha notado un aumento en las consultas y visitas a inmuebles en venta. Aparentemente, la gente está comenzando a tomar confianza respecto de la medida. Un factor clave es que, a raíz de los vaivenes económicos de los últimos años, los precios de las propiedades se han sincerado, ubicándose incluso por debajo del valor de mercado, lo que los hace atractivos para los inversores», destacó.

Sobre la posibilidad de que los precios suban en el corto plazo, Altamirano no lo cree probable. «Siempre los inmuebles han estado sujetos a la variación dólar y hoy tenemos un dólar muy estable», señaló refiriéndose a la fluctuación entre los 1.100 y 1.200 pesos. Esta previsibilidad genera un escenario favorable para la compra.

Créditos hipotecarios y desafíos pendientes

Un factor que podría dinamizar aún más el mercado son los créditos hipotecarios. Sin embargo, Altamirano advirtió que la falta de finales de obra en muchas propiedades es un obstáculo significativo. «Es importantísimo que aquellas personas que compraron propiedades o las construyeron, formalicen el trámite municipal que es el final de obra arquitectónico, eso permite que la dinámica de un crédito hipotecario sea mucho más rápida», subrayó.

Si bien las consultas por créditos hipotecarios han aumentado, el sector aún mira con cautela los créditos UVA debido a las malas experiencias en contextos de alta inflación. «Cuesta que la gente vuelva a tomar confianza para la toma de este tipo de créditos», admitió Altamirano.

«De todas formas, el presente del mercado inmobiliario es positivo. Hay movimiento, muchas consultas. Existen concreciones, no las que esperamos, pero está funcionando bastante bien el tema de los créditos hipotecarios y también la cuestión para que la gente blanquee los dólares. En estos momentos hay dos tipos de clientes que dinamizan el mercado.

Los ahorristas con capacidad de inversión y aquellos que, pagando un alquiler, evalúan que la cuota de un crédito hipotecario podría ser equivalente a ese canon y buscan pasar de inquilinos a propietarios», completó la información.