Reflexiones a partir de la nota de Reporte Inmobiliario sobre el valor de las propiedades.

Empiezo con un par de aclaraciones:

1. Soy fan absoluto de Reporte Inmobiliario. Me parece que la info que brindan es excelente y abierta a cualquiera que la necesite.

2.Creo también que el debate entre los distintos actores del sector es lo que nos hará ser mejores.

Dicha estas cosas arrancamos.

Hace unos días, los amigos de Reporte Inmobiliario difundieron una nota titulada :"10 razones por las que las propiedades deberían bajar".

Entendemos que el tema y los fundamentos de la misma parten de la brecha que en este momento tenemos entre oferta y demanda en materia de valuaciones inmuebles.

En este caso, la nota toma partido por la demanda, indicando que la baja de precios resolverá el problema de la caída de operaciones inmobiliarias y no necesariamente el clima de negocios general imperante en la Argentina.

Si el objetivo de la nota hubiere sido generar algún tipo de dinámica en el mercado, está claro que el efecto es totalmente el opuesto.

Nadie compra hoy algo que en el futuro va a bajar de precio, sea cual sea la necesidad del mismo, así como nadie deja de comprar algo que piensa que va a subir de precio más allá de este mismo condicionante.

La nota no es específica ni precisa. Si dijera, por ejemplo, los departamentos en San Telmo están hoy a 2.500 Us/m2 y, según nuestros estudios, las unidades en esta zona debieran valer, digamos, un 10 % menos, tendríamos un parámetro para contarle a la gente si al menos estamos bien o mal en precio según Reporte.

Al no dar la nota ninguna precisión en su análisis, solo genera efecto de pánico, y es difícil explicarle a la gente que el sitio más preciso, exacto y riguroso que tenemos en el mercado nos dice alegremente que las propiedades están caras, nos da algunas justificaciones de esto (a nuestro juicio algunas válidas y algunas no) y nos tira a todos el estigma de que vendemos a un precio más caro que el que debiéramos, con lo que, más allá de que algún propietario pueda bajar algún precio, será totalmente inútil porque al no tener parámetros y al estar vendiendo en Bs As automáticamente tus precios tienen que bajar.

Más allá de esto, quisiera referirme un poco a las razones esgrimidas:

Si bien es cierto que la propiedad está en un nivel alto en dólares en su promedio, mucho se debe al arrastre del súper lujo, que tuerce el promedio para arriba, que paradójicamente sigue demandado, pero que sube el promedio y sería injusto pretender que baje su valor un monoambiente en paternal por la suba de un dúplex en Palermo chico.

También los edificios nuevos con nuevos amenities y características constructivas o arquitectos internacionales tienen un precio más alto que lo que se hacía anteriormente de peor calidad, y acá ocurre lo mismo que en el ejemplo anterior.

La demanda de  propiedades efectivamente está en niveles equivalentes al del cepo cambiario. ¿Bajaron las propiedades por esa causa? Entendemos que no fue así.

Respecto del corralito, en ese momento las propiedades y la demanda de las mismas subieron y mucho  debido a que este era el único modo de sacar el dinero del banco.

La devaluación de Duhalde y la hiperinflación del 89 generaron bajas importantes de la propiedad que enseguida se revirtieron primero bajando e inmediatamente subiendo.

La aparición de oferta nueva en el marcado es altamente saludable y, efectivamente debiera generar alguna baja en la medida que hay mas para comprar y elegir.

Pero también tenemos que tener en cuenta la aparición de nuevos fenómenos como we work/airb&b y los co-living, que generan otro tipo de demanda no tradicional que impulsa la aparición de nuevos productos y también de nuevos modos de tasación.

Respecto de las rentas, hay dos formas de mirar el vaso:

Por un lado, los alquileres mantuvieron su poder de compra en moneda local actualizada pero no en dólares debido a la fuerte devaluación.

Está claro que las rentas en el mercado residencial son en este momento del 2/3% anual, similar a un bono extranjero o un tercio de uno argentino, pero apreciemos que ese bono (con garantía del estado!!!) es percibido ( y así debiera ser) como bastante más riesgoso que una propiedad bien construida.

Los costos de producción de un edificio bajaron en dólares y eso se debiera ver reflejado en las obras nuevas, cosa que ocurre en algunas y no ocurre en otras, pero si a todos nos ponen el mismo saco es difícil saber lo que sí y lo que no.

Acordamos con el poco crédito, pero eso es una cosa bastante crónica entre nosotros, y la existencia del mismo parece, a lo largo del tiempo, más la excepción que la regla.

Sin embargo, este factor va directamente en contra de la tendencia a la baja, dado que el no endeudamiento de las propiedades hace que nadie vea la necesidad de bajar su valor porque no tiene deudas apremiantes.

Por el otro lado, también podría pensarse al revés, es decir, si las propiedades tienen este valor sin crédito, seguramente subirán cuando este aparezca, cosa que tranquilamente debiera suceder.

La carga tributaria alta es un factor que no vemos que empuje a que nada baje, sino más bien lo contrario.

Respecto de la los riesgos de una eventual ley de alquileres demagógica, seguramente tenderá a bajar algo a las propiedades que se compran para eso, pero ahí de vuelta están los co-living,co-working etc generando nuevas formas de uso de los bienes inmuebles.

Finalmente, respecto de otros países de Latinoamérica estamos caros de acuerdo a una estadística publicada recientemente, pero no tenemos otras fuentes que avalen esto y, por el contrario, estamos a valores mucho más bajos que cualquier capital de Europa o USA.

No digo que por esto algo cambie ,pero no lo tomaría como un factor determinante.

Finalmente, entendemos que estas notas, si no son rigurosas, solo sirven para el título sensacionalista rápido, para la ventas de inmuebles en Miami, Venezuela o Detroit, y para contribuir un poco al nerviosismo general.

El sector inmobiliario (y Reporte es uno de sus estandartes) está haciendo un enorme esfuerzo para mejorar, depurarse y crecer.

Es nuestro entendimiento que hay propiedades que van a subir y propiedades que van a bajar, que hay cosas nuevas difíciles de evaluar, que hay muchas oportunidades en el mercado y que hay zonas y modos de vida por descubrir en nuestra linda ciudad.

Entendemos también que el debate sano y responsable solo enriquecerá nuestra visión de las cosas.

Y, al igual que al principio, queremos reconocer nuestro respeto por Reporte Inmobiliario mas allá de lo que nos genera esta particular nota.

Sigamos creciendo juntos.

Solo cosas buenas para todos.