



# El sector residencial post-pandemia

Precios y oportunidades

**INFORME ESPECIAL**

ISO 9001

BUREAU VERITAS  
Certification



**EDITORIAL**

# Inmuebles residenciales: las mejores opciones

**E**L primer semestre del año transcurrió en medio de un contexto de **regreso a la normalidad**, tras dos años de pandemia donde el mercado inmobiliario sintió el cambio de vida de la gente, **con la modalidad del home office que obligó a reestructurar hogares** para convertirse en oficinas.

A partir de ahora comienzan otra vez los cambios, ya que muchas personas volvieron a sus trabajos y otra vez las viviendas tienen que readecuar espacios. Esto viene acompañado de otras necesidades que se instalaron en las familias tras mucho tiempo de estadía en las casas.

En este contexto, muchos de los que emigraron durante la pandemia a los alrededores de las grandes ciudades, ahora sienten nuevamente la necesidad de estar en **zonas más céntricas** por un retorno a la vida laboral y una presencialidad más periódica.





También las casas, departamentos o cualquier tipología de vivienda, se readaptan definitivamente a nuevas tendencias donde **algunos espacios fueron revalorizados**, como las cocinas, los SUM de los edificios, las parrillas, entre otros.

Junto con estos cambios aparecen también nuevas oportunidades para invertir, construir o comprar desde pozo, mientras que el mercado de los usados sigue siendo el que más sufre por **los altos costos de los alquileres y la baja oferta**, impulsada por propietarios que prefieren dejar sus viviendas para vender en lugar de rentar.

Con todas estas variables, **repasamos cómo está el mercado residencial hoy**, los precios y qué tipo de propiedad está al alcance de los argentinos. Una radiografía del sector que permite mirar para adelante y saber hacia dónde vamos.



**Adrián Mercado**

*CEO del Grupo Adrián Mercado*

# Viviendas: qué pasa con los precios

Un tema central a la hora de pensar en viviendas es qué está pasando con los precios y si es un buen momento para comprar. Algunos valores de referencia

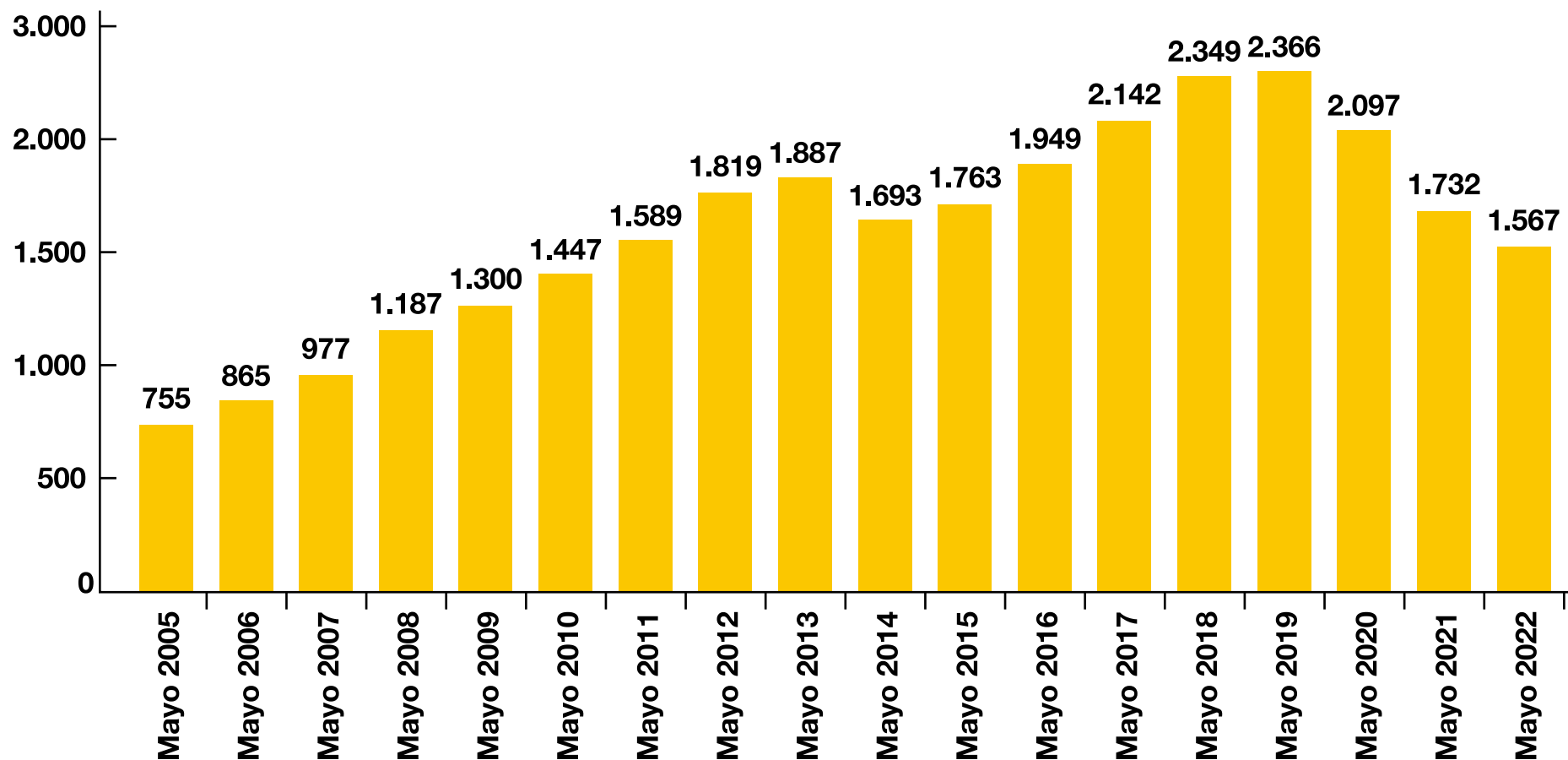
**E**L mercado de inmuebles residenciales atraviesa desde hace varios meses **una parálisis en las ventas**, lo cual impactó directamente en los valores del m<sup>2</sup>.

Esta tendencia es una buena señal para quienes están pensando en comprar, porque pueden aprovechar **valores más bajos**, aunque es sabido que la falta de créditos hipotecarios también aleja a la gente de este tipo de operaciones.

Como para tener un parámetro, hace más de 13 meses que los precios caen y ya acumulan una retracción que se acerca al 10 por ciento, mientras que, si se lleva esa comparación a mayo de 2019, la retracción supera el 30 por ciento. De esta manera, el valor del metro cuadrado promedio de un departamento usado sin amenities se ubica actualmente en 1.600 dólares por metro cuadrado, mientras que en mayo de 2019 estaba en 2.400 dólares. **El valor actual recuerda al mercado en 2011**, cuando cotizaba a ese mismo importe.



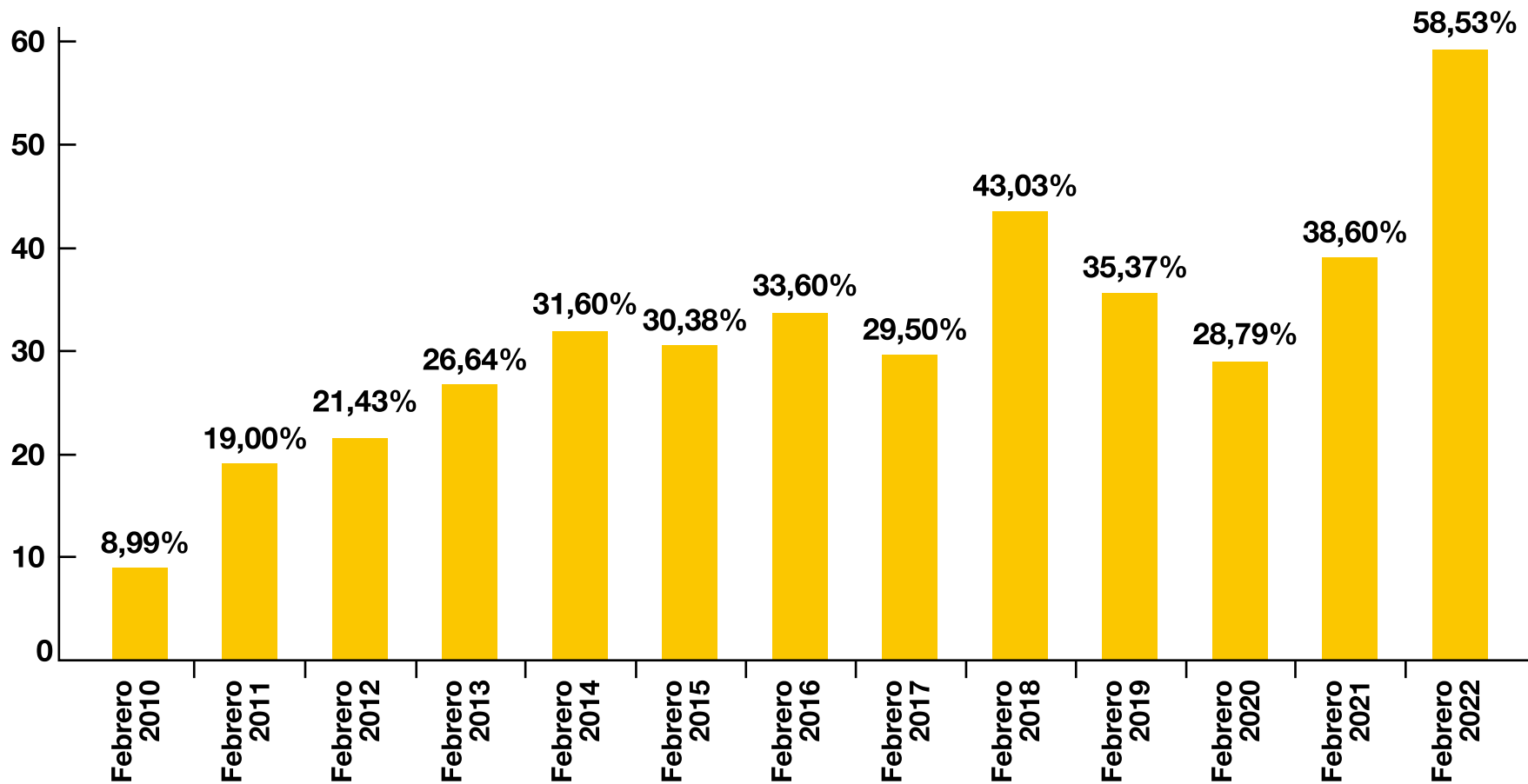
## Valores promedio en USD por m<sup>2</sup> departamentos usados en CABA



Fuente: Reporte Inmobiliario

# Porcentaje de aumento con respecto al mismo mes del año anterior

## Deptos. 2 ambientes usados standar - Promedio CABA



Fuente: Reporte Inmobiliario



## Más unidades para la compra/venta

La baja que se detecta en los precios de las unidades para la compra-venta no solo se genera por un mercado paralizado, sino que viene acompañada de una **mayor oferta**, la cual se vio impulsada a partir de los cambios en la ley de Alquiler.

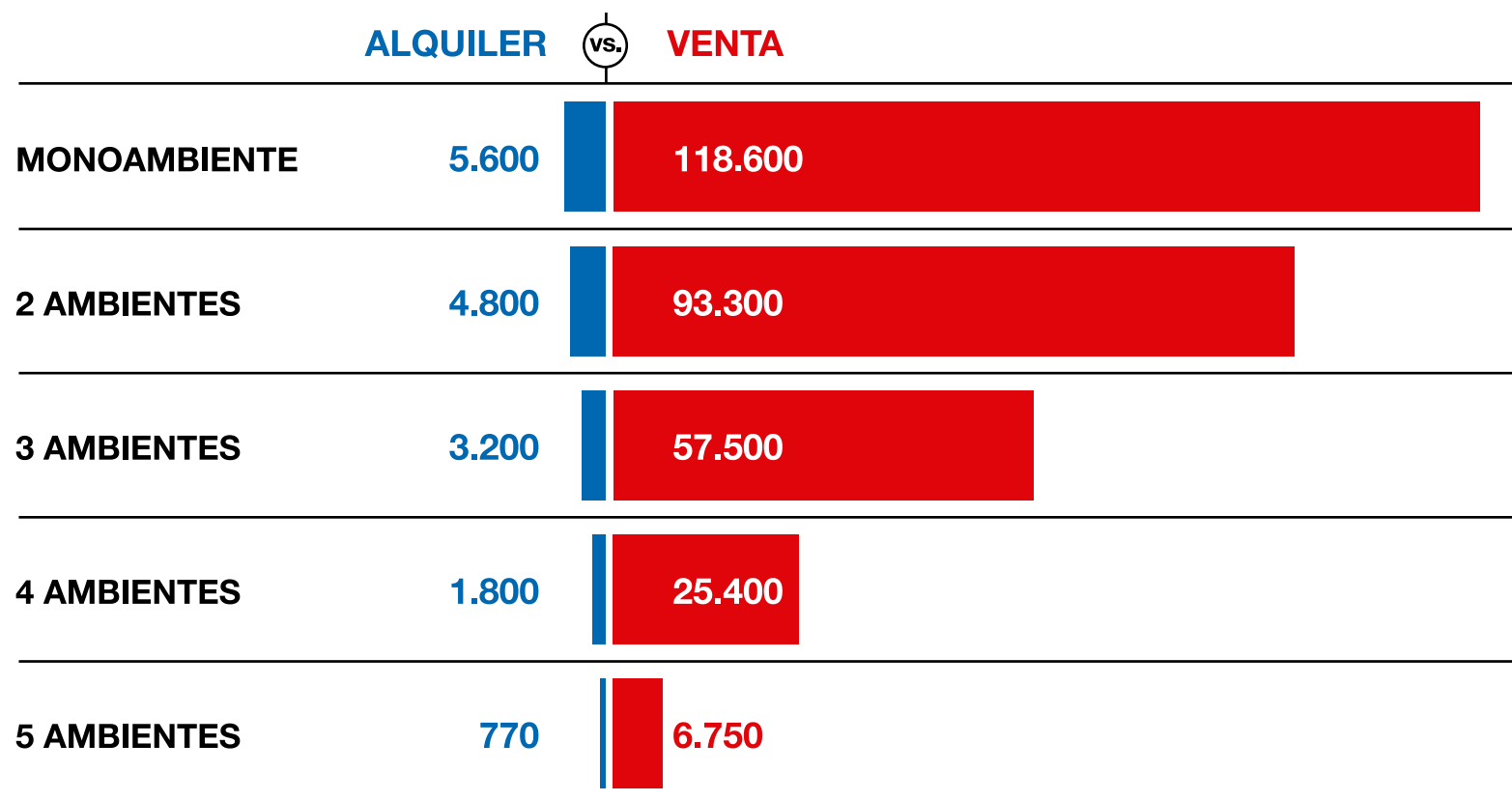
Desde que la última reforma salió a la luz, con nuevas obligaciones para el inquilino y el propietario, muchos titulares decidieron **sacar los inmuebles de la renta y venderlos**. Esto se refleja en números.

Por ejemplo, en el caso de los monoambientes, según un relevamiento de ZonaProp, hay 5.600 unidades para alquilar frente a 118.600 para la venta. En 2 ambientes hay 4.800 frente a 93.300 para vender, y así las diferencias se extienden hasta los cuatro y cinco ambientes.

Por el momento, los operadores no esperan que haya cambios en el segmento, y por eso los valores se van a mantener. Al mismo tiempo, muchos especialistas sostienen que la baja estaría llegando a su piso y el m<sup>2</sup> estaría encontrando su valor de referencia.

# Alquiler versus Venta en CABA

Departamentos publicados en Zonaprop.com / Mayo 2022  
(Cantidad de unidades disponibles por ambientes, en números redondos)



Fuente: Zonaprop.com



# Alquileres residenciales: cómo están los precios

Los precios de los alquileres se siguen ajustando, cada vez están más caros y hay menor oferta. Un repaso por los valores para dos y tres ambientes



EL alquiler de viviendas sigue siendo uno de los más buscados en un país donde el acceso a la casa propia es limitado y no hay créditos hipotecarios accesibles.

De esta manera, todos los meses se producen ajustes de precios para quienes tienen que renovar sus contratos, y los valores para unidades de uno y dos ambientes están muy por encima del poder adquisitivo de muchos argentinos.

A esto se suma que la **oferta es muy reducida**, ya que muchos propietarios sacaron sus inmuebles del mercado de la renta y lo destinaron a la venta, debido a que la rentabilidad anual también es muy baja para los dueños.

En este escenario, de acuerdo a los números de mayo, la suba de los alquileres estuvo unos puntos por debajo de la inflación, ya que mientras la inflación interanual medida por INDEC fue del **58% en abril**, los departamentos usados aumentaron 56,7% en el caso de los 2 ambientes y 50,05% en los de 3 ambientes.

De esta manera, siguiendo con los cálculos históricos, alquilar un 2 ambientes puede salir \$ 40.000 de acuerdo **a un promedio** entre diferentes barrios de la Ciudad de Buenos Aires, mientras que el de 3 ambientes alcanza \$ 55.000. Por barrios, entre los más baratos para unidades de 2 ambientes, figuran Liniers, La Boca y Almagro, con un precio de \$ 32.000 a \$ 35.000, mientras que entre los más caros están Recoleta, Las Cañitas y Palermo, con un valor de \$ 50.000 a \$ 56.000.

Entre los más baratos para unidades de 3 ambientes, por barrio, se ubican Mataderos, Constitución y Liniers, con valores de \$ 42.000 a \$ 45.000. Entre los más caros, se encuentran Núñez, Belgrano C, Barrio Norte y Palermo, con valores que van desde los \$ 58.000 a \$ 60.000.

En la práctica, los valores que se encuentran son mucho más elevados y la media de la oferta de departamentos de 2 ambientes es de \$ 50.000, mientras que los de 3 ambientes llegan a \$ 76.500.

## Renovación de contratos

En el caso de quienes tengan que renovar sus contratos en junio, mientras se analizan cambios en la ley de alquileres, **los aumentos se prevén en un porcentaje que ronda entre 55% y 57% de suba.** Por ejemplo, si una unidad sale \$ 50.000, con la actualización podrá llegar a \$ 78.000.

Para calcular cuánto aumentarán los alquileres, hay que mirar el **Índice de Contratos de Locación (ICL)** que publica a diario el Banco Central. Se trata de un índice basado en el promedio entre el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que mide el Indec, y los salarios, según la remuneración promedio de los trabajadores estables (Ripte). La suba se aplica de forma anual, de acuerdo había sido establecido en el artículo 14 de la ley 27.551, que se aprobó en 2020 y continúa vigente.

## Paso a paso:

- Tener a mano dos fechas: la del inicio del contrato y la del mes a actualizar el monto del alquiler.
- Consultar el índice del Central que se encuentra en la página oficial de la entidad: <http://bcra.gov.ar/>, pestaña “estadísticas” y “principales variables”. Seleccionar la opción Índice de Contratos de Locación (ICL).
- En dos listas desplegadas, se deberá ingresar la fecha de inicio y actualización a consultar.
- Tomar el precio actual del alquiler y dividirlo por el valor del índice con fecha de inicio del contrato. A ese resultado, hay que multiplicarlo por el actual índice de la fecha en la que el monto será actualizado.
- El valor final de esa ecuación será la suma que deberá pagar el inquilino el próximo año.



El Banco Central publica a diario el Índice de Contratos de Locación (ICL) en su web

# Nuevos desarrollos: oportunidades y necesidades

El segmento inmobiliario residencial post-pandemia cambió y hoy aparecen otros nichos para explorar. En Adrián Mercado te contamos qué está pasando en las zonas más demandadas



**T**RAS un período de aislamiento, sin concurrir diariamente al trabajo y con una recreación de los espacios de viviendas, convertidos en oficinas, lentamente se va percibiendo en la sociedad un regreso a la normalidad. Pero este retorno **ya no será en las mismas condiciones pre-pandemia**, debido a que el home office dejó la enseñanza de que puede adoptarse la presencialidad mixta en los puestos laborales.

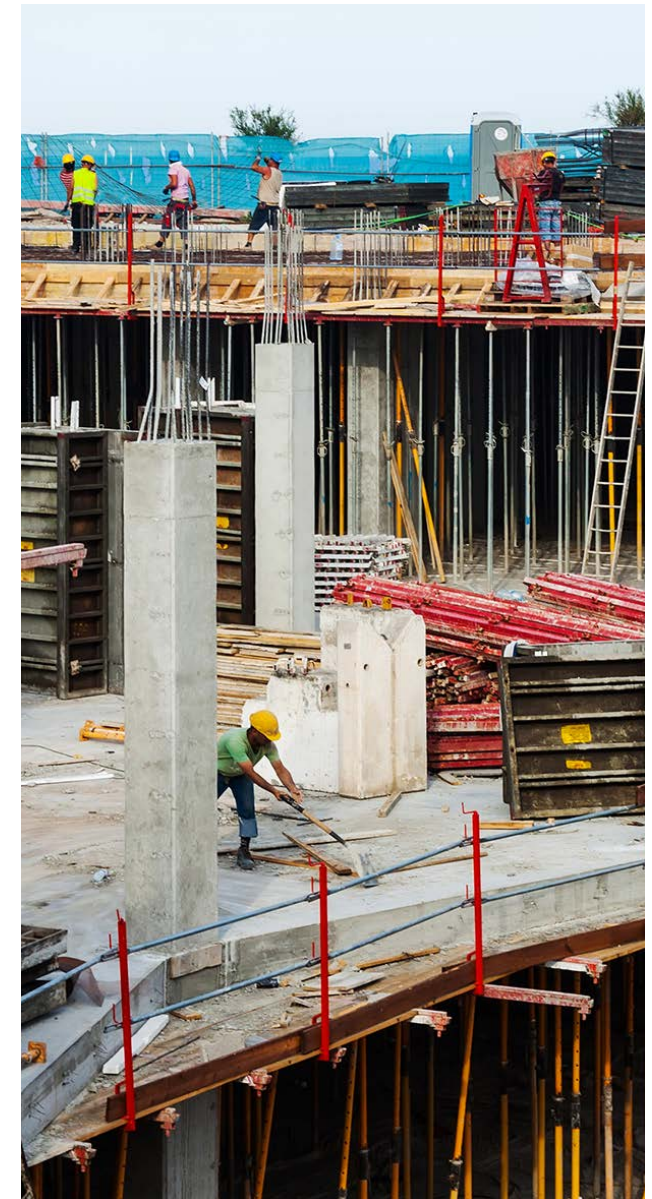
Esto lleva a repensar tanto los espacios de trabajo como los de vivienda, donde todavía sigue existiendo la necesidad de tener un lugar para que cada integrante de la familia se pueda concentrar en sus responsabilidades.

Como consecuencia, hoy la forma de plantear los emprendimientos residenciales, los cuales estos últimos dos años estaban concentrados en una alta demanda en barrios privados y countries, alejados de la Ciudad de Buenos Aires, se empiezan a modificar y vuelven los proyectos de edificios, PH y viviendas tradicionales, ya que **resurge la necesidad de estar cerca del eje laboral porteño.**

De acuerdo a los relevamientos realizados por Adrián Mercado, los números dan cuenta de ellos. El 2021 cerró con una muy buena performance en cantidad de obras nuevas para viviendas, y el primer trimestre del 2022 es uno de los mejores con un cambio importante, que es la aparición de más obras de escala reducida.

Desde el CPAU señalan que “en el presente contexto económico recesivo, el registro de encomiendas, en particular las de mínima superficie, reflejan el crecimiento de inversiones de bajo volumen que crecen significativamente tanto por necesidad como por refugio de valor. **Este primer semestre se verifica un crecimiento de desarrollos e inversiones desde el pozo en pesos de amplios sectores de la clase media”.**

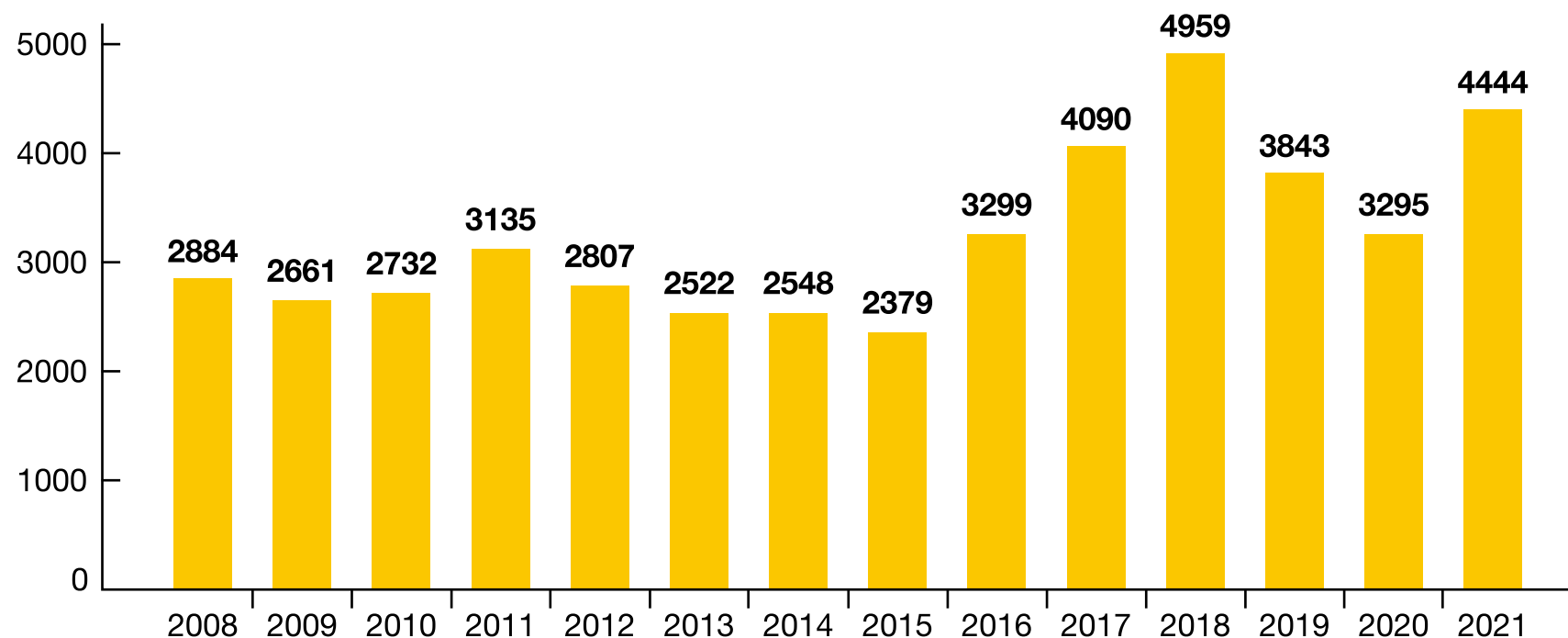
El tema central es que, estos desarrollos post-pandemia tienen que reformularse puertas adentro, porque aparecen necesidades que hasta ahora no se contemplaban en una obra, y desde el desarrollador hasta el arquitecto, ambientador y broker tienen que entender la nueva demanda.



*Incremento de emprendimientos desde pozo*

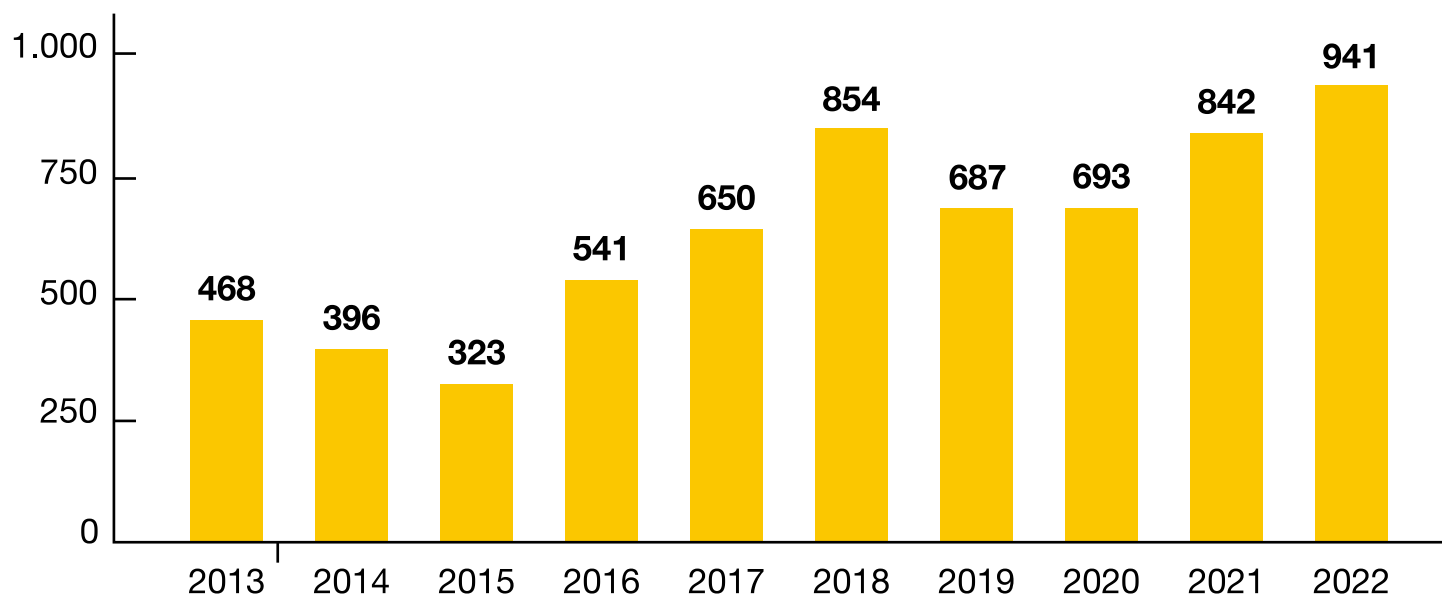
# Cantidad permisos proyectados visados CABA

## Totales anuales



Fuente: CPAU

# Cantidad permisos proyectados visados CABA Primer trimestre cada año



Fuente: CPAU

# Las viviendas post-pandemia

La lenta pero constante reactivación de edificios para viviendas llega con cambios en el diseño por las nuevas exigencias de la demanda. Que espacios se revalorizan y qué no puede faltar

**D**ESPUÉS que los terrenos alejados de la Ciudad de Buenos Aires fueron el centro de atención para la construcción de viviendas en los últimos dos años, los proyectos de edificios en diferentes zonas porteñas **vuelven a retomar su ritmo** con la necesidad de responder a nuevas exigencias por parte de la demanda.

De acuerdo a las consultas recibidas en Adrián Mercado, hay una “vuelta al barrio” de una parte de la sociedad, grupos etarios más jóvenes y familias que necesitan seguir cerca de un colegio y no desplazarse largas distancias a diario. Con la pandemia esta necesidad no se sentía, pero ahora vuelve a ser una preocupación en muchos casos.

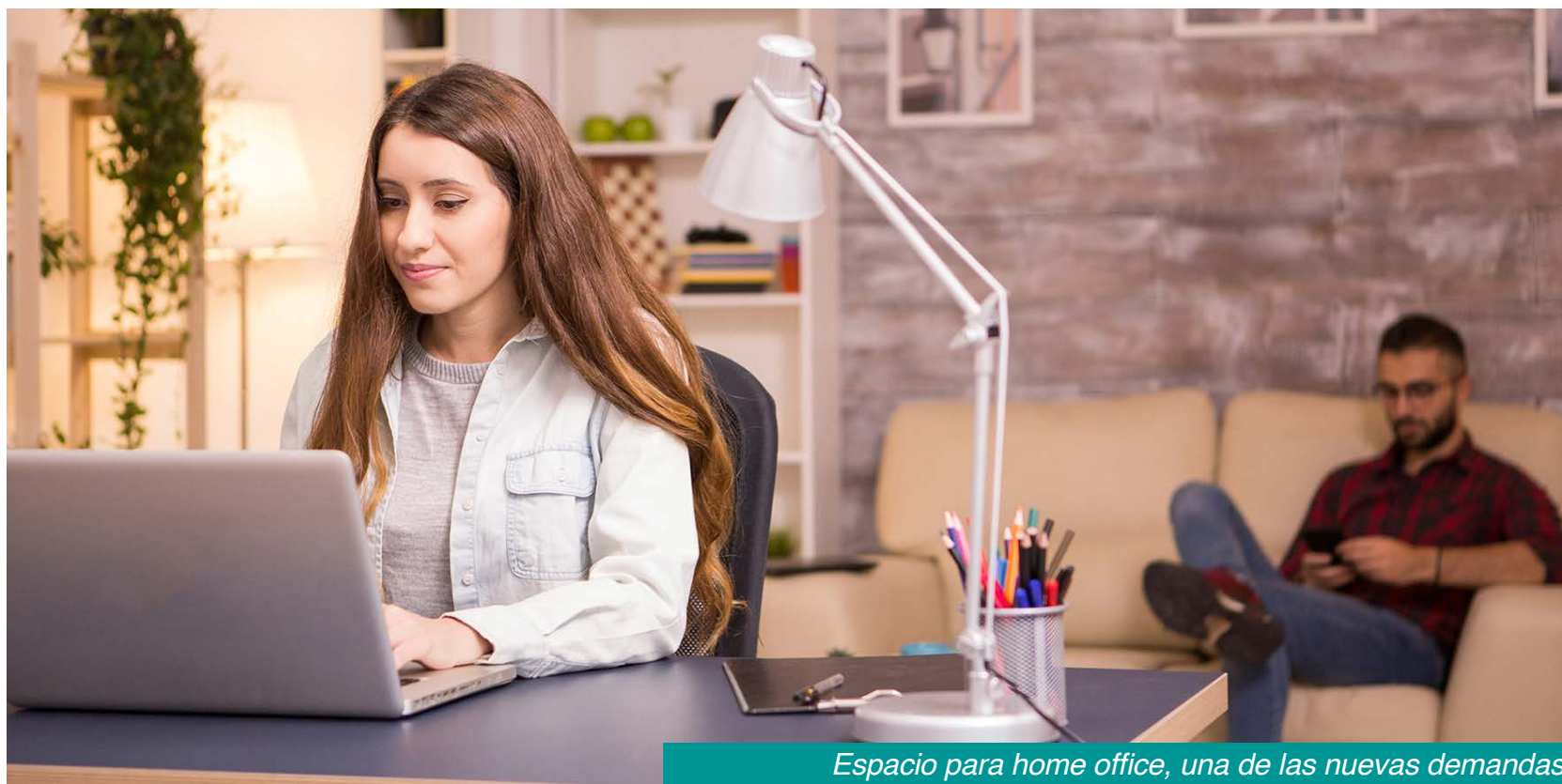
Este regreso, sin embargo, se da con compradores y desarrolladores que buscan emprendimientos diferentes, donde tanto el diseño de cada departamento en particular, como los metros cuadrados destinados a los amenities y usos comunes, tengan otra concepción más práctica y funcional de cada espacio.





“Vemos como fundamental cubrir la necesidad de mayores y mejores espacios de uso común, y convertir todo aquello que antes era visto y considerado un valor agregado, como algo central de una obra”, explican desde la División Nuevos Emprendimientos de Adrián Mercado.

En el caso de los departamentos, hoy toman protagonismo dos espacios: por un lado aquellos que pueden funcionar como una oficina, los cuales no tienen que ser ambientes pequeños, sin luz y restringidos a “aquellos metros cuadrados que sobraban”. Ahora tienen que ser ambientes cómodos, amplios, con mucha iluminación y en lo posible con buenas vistas. El **home office** dejó en claro la necesidad de poder trabajar en el hogar pero que sea en un contexto tranquilo pero atractivo al mismo tiempo.



*Espacio para home office, una de las nuevas demandas*

En el caso de los ambientes comunes, también cambian. Según varios desarrolladores consultados, **las cocinas se convirtieron en el eje central de un departamento**, ya sea un piso Premium como un pequeño departamento de 50 m2. Estos ambientes tienen que tener diseño, buena iluminación y estar integrados al living o comedor. Hoy se consideran el centro de reuniones.

“La pandemia dejó una nueva costumbre que es la de compartir los momentos en el hogar y ese destinado a cocinar es clave, centro de atenciones y miradas. Hoy dejan de ser un placard para ser lugares abiertos donde se pueda charlar con los invitados mientras uno prepara una cena o almuerzo”, explican los expertos.

También **los balcones cobran protagonismo**, tienen que ser amplios, en lo posible con parrillas y que tengan espacio para poner mesa y silla. Son lugares que también se convirtieron en esenciales.

Por otro lado aparecen los cambios en las áreas sociales de los edificios, las cuales son tan importantes cuando se trata de obras destinadas a oficinas como edificios de viviendas.



*Hoy se prefieren cocinas modernas, luminosas e integradas al living*

En este sentido, lo que se demanda es que sean espacios más amplios para compartir y que estén disponibles para diferentes fines: desde un SUM para festejar un cumpleaños hasta un lugar para convertir en sala de reuniones si es necesario un día de trabajo en la casa.

De esta manera, **la demanda post-pandemia dejó grandes enseñanzas** y pone a los desarrolladores frente a nuevos desafíos. La búsqueda es exigente, con ideas muy claras y necesidades esenciales que no pueden dejar de satisfacerse. Hay un antes y un después que las obras deben reflejar con **espacios más generosos** y mucha ventilación y luz natural, tanto por requisitos sanitarios como por una mirada más sustentable de toda la sociedad.



*Los desarrolladores están atentos a las nuevas demandas*

# Proyectos en marcha

Como respuesta a los cambios de la demanda, en Adrián Mercado comercializamos obras pensadas para cada necesidad. Te mostramos algunos emprendimientos adaptados a las nuevas exigencias del comprador

La zona de Caballito es, desde siempre, una de las más buscadas de la Ciudad de Buenos Aires. Sus calles arboladas que conservan ese aroma a barrio, con la proximidad a una amplia red de transportes que conectan con cualquier punto, hacen de este espacio uno de los **más valorizados** del radio porteño.

En Adrián Mercado siempre tuvimos un especial interés en el lugar y por eso de forma periódica se incorporan **nuevos emprendimientos** para su comercialización. En este momento, dos de ellos se encuentran ubicados a pasos de la Av. Pedro Goyena, una de las más transitadas, y están siendo foco de interés para una demanda que empieza a reactivarse.



*La emblemática Avenida Pedro Goyena*



Edificio Pumacahua 272

Una de las obras comercializadas por Adrián Mercado, se encuentra ubicada en **Pumacahua 272**, a pasos del barrio Inglés. Se trata de un edificio con unidades de 2 y 3 ambientes y ocho pisos, con cocheras optativas y tres tipologías diferentes. Fecha de posesión diciembre 2022.

Su diseño cuenta con una fachada de estilo moderno, con un importante hall de acceso, portón automático y ascensor de última generación.

Uno de los datos claves de esta obra es que se construirá con hormigón ecológico, y algunos detalles como piso de porcelanato cerámico, revoque exterior de avanzada en plástico frente y contra frente símil piedra.

Las unidades cuentan con carpinterías exteriores de DVH, logrando mejor acústica y dimensión visual a cada unidad funcional; con pisos de dormitorios de madera flotante; cocina con mesadas de granito y griferías FV totalmente equipada, paredes y cielorraso en yeso. Algunas de las unidades tiene grandes balcones terraza, mientras que los 2 ambientes son amplios y cuentan con vestidor.





Edificio Valle 1373

Otro de los proyectos comercializados por Adrián Mercado se ubica en **Valle 1373**, también en Caballito, a 100 metros de la Av. Pedro Goyena y a 300 metros del Subte Línea A.

Es un lote de **dobles frente** donde se aplica una **arquitectura moderna**, con 10 pisos de viviendas residenciales de 2, 3 y 4 ambientes, con planta baja y subsuelo para cocheras y bauleras.

Cada unidad cuenta con vistas externas con balcón o patio, cocina integrada o independiente. Además, en los espacios comunes, hay gimnasio y sum con parrilla, y piscina con solarium con vistas panorámicas.

De esta manera, Adrián Mercado ofrece la posibilidad de ingresar a una obra nueva con financiamiento, en un momento donde el complejo escenario que atraviesa el segmento de los alquileres de viviendas vuelve a impulsar la compra-venta y aparecen oportunidades para el inversor y el consumidor final.

# Precios de terrenos y la incidencia en la obra

Si bien la compra de pozo es una buena opción, conocer la incidencia del valor del m2 en el resultado final es clave para saber cómo puede resultar el negocio. La evolución de los últimos meses



**D**EFINIR una inversión de pozo **es clave** en un momento donde tener todos los dólares en mano no es tarea sencilla para los argentinos que quieren invertir en su propia vivienda. La situación se agrava porque, al mismo tiempo, **no hay créditos hipotecarios** para comprar una propiedad.

En este escenario, apostar a una obra en desarrollo es muy importante, y para ello el valor del terreno es uno de los primeros indicios acerca de cuál será el costo de la inversión.

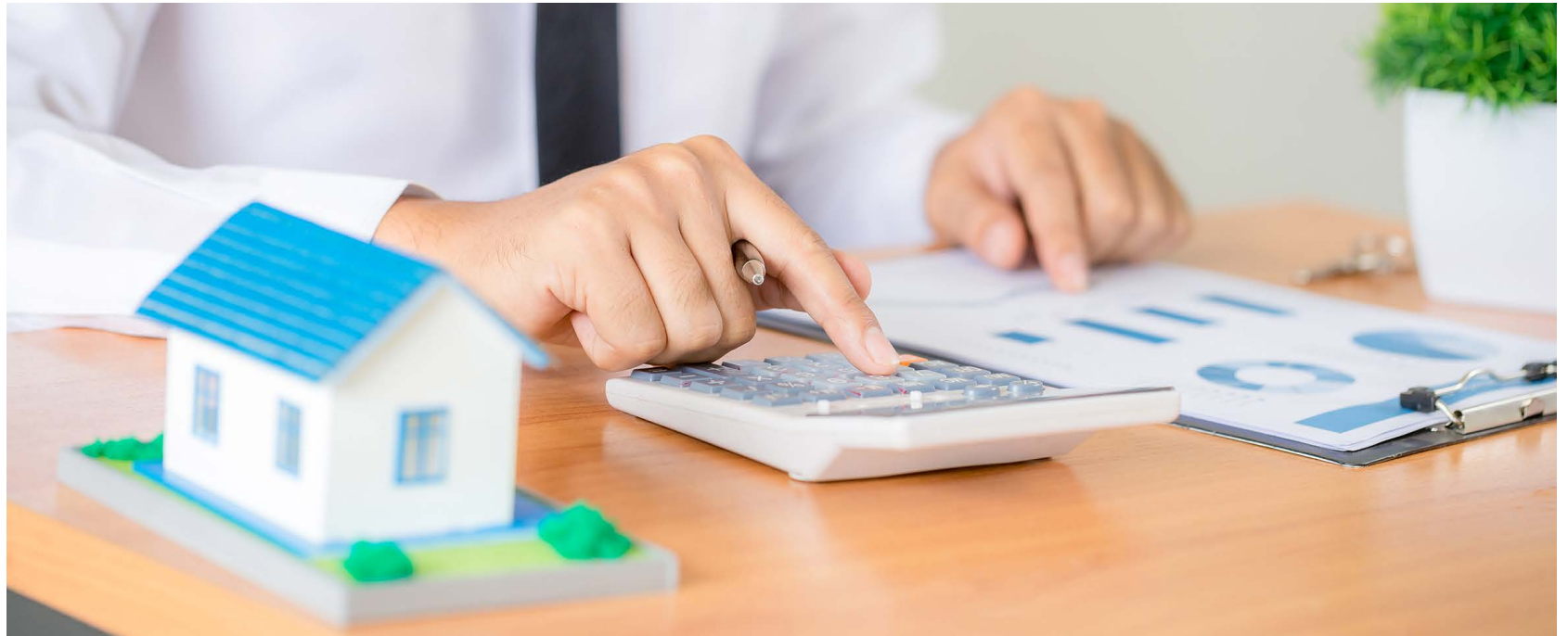
De acuerdo a la evolución de los valores de la tierra en la Ciudad de Buenos Aires, en los últimos tiempos se observa que, los precios de los espacios aptos para edificar se vienen reduciendo en relación con el año anterior.

De esta manera, el valor de incidencia que surge como promedio de los m2 en diferentes zonas **promedian los USD 500**. De esta manera, si se compara la incidencia actual con la registrada hace cuatro años, es valor es casi un 18 % inferior al de ese momento.

El valor de incidencia varía según la ubicación, **con un rango muy amplio** entre las opciones más baratas y las más caras. Por ejemplo, en Barrio Norte o Belgrano va desde los USD 800 a USD 1.000; mientras que en Villa Lugano o Villa Soldati promedio va de los 130 a los 260 dólares.

A esto hay que sumarle el costo de construcción, que también fue variando, pero con **incrementos** en los últimos meses que llegan a un 3 por ciento mensual. De todos modos, hay que remarcar que, medido en dólares, el costo se mantiene dentro de los valores más bajos de la serie iniciada en agosto de 2008, y se ubica un 50 % por debajo de los máximos registrados en 2017.

De esta manera, entre enero y marzo de 2022, el valor promedio de construcción de unos 1.000 m<sup>2</sup> en propiedad horizontal, asciende a 100 millones de pesos. En dólares, son unos USD 500.000, es decir, unos 600 dólares por m<sup>2</sup> vendible.





# Alejarse de la Ciudad: por qué crece Canning

Entre los barrios que rodean al eje porteño, es uno de los de mayor crecimiento en población y precios. Cuáles son sus atractivos



*Canning muestra un notable crecimiento demográfico.*

EL interés de muchas familias por alejarse de las grandes metrópolis se despertó hace ya mucho tiempo, con un boom de emigración hacia zonas como el norte del Gran Buenos Aires, ya sea San Isidro, Tigre o Benavidez, o para la zona de Pilar.

Sin embargo, hace unos años se sumó otra tendencia que hizo crecer lugares que hasta entonces estaban más adormecidos, **como es el caso de Canning.**

Según cifras oficiales de los últimos tres años, el corredor que contempla los municipios de Ezeiza, Esteban Echeverría, Presidente Perón, San Vicente y Cañuelas, con eje en las rutas 52 y 58, fue la región con el **mayor crecimiento demográfico** y la mayor cantidad de metros cuadrados construidos en toda la Argentina.

Se estima que **el incremento de sus habitantes ha sido de 20% en solo cinco años**. Entre unos 12.000 a 15.000, se han radicado en la región de forma permanente, mientras que un 10% ha construido para radicarse los fines de semana o en vacaciones.

Esta tendencia vino acompañada por la llegada de nuevos emprendimientos que se fueron desarrollando en torno a las urbanizaciones, con en espacios recreativos y comerciales, además de emprendimientos de oficinas, condominios cerrados con departamentos de tipologías diversas y amenities modernos.

A partir de este cambio, se bautizó a la zona como Canning Valley, un nuevo concepto que busca convertirse en el mejor lugar para vivir.

En cuanto a los valores para quienes buscan vivir ahí, **el precio de los lotes subió 35% durante el último año** y la oferta de casas es diversa, con precios que van desde 170.000 a 450.000 dólares, y el segmento más alto con casas de hasta 2,5 millones de dólares.



*Barrío privado en Canning*

# Conclusión

**E**L mercado residencial encuentra a partir de ahora **nuevos rumbos para explorar**, con tendencias que marcarán el camino de los emprendimientos a partir de la revalorización de los espacios para compartir. También vuelve la oportunidad a los edificios y departamentos de **zonas más céntricas**, ya que muchas familias necesitan estar cerca de sus trabajos y zonas comerciales.

El gran desafío en el mercado de viviendas sigue siendo la falta de acceso al crédito hipotecario, para que más familias puedan tener su casa propia, y los **alquileres elevados**, con valores que están muy lejos de los salarios promedio de los argentinos.

Quienes puedan invertir, encontrarán en las **obras de pozo** una buena opción para hacerlo en **cuotas y en pesos**, una de las oportunidades del momento. Y también sigue siendo una decisión muy común volcarse a la búsqueda de terrenos para construir, aunque los precios también están subiendo.

En cualquier caso, los argentinos siguen viendo al ladrillo y la vivienda propia como una buena alternativa de inversión y está entre las prioridades destinar sus ahorros a este fin. ■



Gestión Inmobiliaria | Residencias y Nuevos Emprendimientos

[www.grupoadrianmercado.com](http://www.grupoadrianmercado.com) | (+54) 11 3984-7400

Adrián Mercado S.A. - C.U.C.I.C.B.A. N° 5604 - C.M.S.I. N° 5712