¿Cómo se prepara el mercado inmobiliario en Argentina para el 2023?

Las estadísticas del sector inmobiliario **para el 2023 sugieren que el valor del metro cuadrado seguirá a la baja**, debido a las pocas posibilidades que existen de adquirir propiedades sin acceso a créditos hipotecarios. Aún así, hacer predicciones es complejo ya que **intervienen muchos factores económicos en el precio de los inmuebles.**

Como buenos indicadores de mercado, **en el 2022 aumentó la cantidad de transacciones por mes** duplicando los números de venta del 2020. Aún así, están por debajo de los máximos históricos y no es una variable constante: los primeros meses del año las ventas fueron bajas y **a partir de agosto el sector inmobiliario repuntó.**

En este artículo te acercamos un **análisis del rubro inmobiliario durante el 2022** y aquellos **indicadores que tenés que conocer como corredor inmobiliario para entender el funcionamiento del mercado** y poder realizar tu propia lectura para este año. Aprovechá esta información para hablar con tus colegas y convencer a aquellos clientes que no estén seguros de adquirir una propiedad, porque actualmente el valor del metro cuadrado está a la baja y no es seguro por cuánto tiempo seguirá así.

En este artículo

Situación actual del mercado inmobiliario
¿Qué variables intervienen en el mercado inmobiliario?
¿Qué esperar para el mercado inmobiliario en 2023?

¿Cómo estuvo el mercado inmobiliario durante 2022?

El principal indicador del estado del mercado inmobiliario es el valor del metro cuadrado. Si éste es alto, podemos esperar que el próximo año baje y así se vean modificados los precios de las propiedades. En 2022 el metro cuadrado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires permaneció en uno de los niveles más bajos

en los últimos 15 años, pero por diversos factores económicos que abordaremos más adelante, **es posible pensar que el rubro seguirá a la baja en 2023.**

La cantidad de transacciones realizadas en 2022 según el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, también son un **indicador del estado actual del negocio de bienes raíces**. En comparación al 2021, **de abril en adelante aumentó la venta de propiedades**. Esto es algo positivo para el mercado ya que **demuestra una intención de compra que crece de cara al 2023.**

En 2022 el valor promedio de las propiedades fue a la baja. Esta es una tendencia que parece que seguirá ocurriendo y a continuación te contamos por qué.

¿Qué variables intervienen en el mercado inmobiliario?

Realizar predicciones sobre el negocio de bienes raíces es complejo, ya que en la economía del mercado pueden intervenir distintos factores impredecibles que modifiquen la economía del país. Por eso, para poder **pensar qué le depara al mercado inmobiliario para el 2023** hay que analizar los siguientes indicadores sobre el precio del metro cuadrado.

- **Habilitación de oferta (2017):** en ese año hubo un récord histórico en la cantidad de metros cuadrados habilitados para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para finalizar en el plazo de tres años. Eso significó una explosión de oferta inmobiliaria durante el 2020, pero muchas de esas propiedades siguen a la venta actualmente por lo que **el valor del metro cuadrado no debería bajar estrepitosamente.**

- **Renta históricamente baja:** aunque a principios de 2022 parecía que la rentabilidad en la compra-venta de propiedades estaba a la alza, llegando al 6% en algunas transacciones, en la mayoría de las situaciones la rentabilidad no superó el 2%. **Esto quiere decir que el metro cuadrado está caro y podría seguir depreciándose este año.**

- **Renta menor al bono del tesoro estadounidense**: a la adquisición de bonos estadounidenses se la considera una inversión libre de riesgo porque tiene una rentabilidad fija del 2% anual. Cuando la rentabilidad del

mercado inmobiliario argentino está por debajo de ese valor, **significa que los precios deberían ir a la baja.**

- **Cantidad de transacciones**: el **2017 fue uno de los mejores años** en el mercado inmobiliario, ya que hubo en promedio 6.000 ventas por mes. Desde ese entonces hasta el **2020, la cantidad de transacciones bajó**, pero durante el **2022 mejoró** alcanzando las 3.000 ventas por mes. Esto indicaría que **el mercado inmobiliario irá recuperándose para el 2023.**

- **Precio de alquileres para inquilinos**: podes realizar este análisis comparando la remuneración promedio de los trabajadores estables (RIPTE), la cual muestra en promedio cuál es el poder adquisitivo de la población, y el precio de los alquileres que figura en la web de gobierno de CABA. En este momento, alquilar una propiedad es caro analizando estos dos indicadores, por lo que podría significar que el metro cuadrado debe seguir bajando.

- **Créditos hipotecarios**: la cantidad de créditos otorgados en un año va a aumentar tanto la compra de inmuebles como el precio de los mismos, pero en caso de no haber créditos estas dos variables van a disminuir. Actualmente, **con los altos niveles de inflación y unos créditos hipotecarios asociados a ella, muchos bancos del país han dejado de ofrecerlos**. Este indicador demuestra que el valor de las propiedades es caro y de poca accesibilidad para las personas, por lo que debería bajar.

- **Oferta inmobiliaria**: en este momento hay un **exceso de oferta,** a pesar de que la cantidad de ventas por mes ha repuntado no consigue hacerle frente a las **más de 130.000 propiedades disponibles para adquirir en Capital Federal.** Por esta razón, el mercado debería depreciarse.

Analizando estos 7 indicadores en conjunto, podemos esperar que **el mercado inmobiliario siga a la baja para el 2023**, ya que la oferta es alta, las viviendas y créditos hipotecarios son inaccesibles y la cantidad de transacciones aún continúa siendo baja.

¿Qué esperar para el mercado inmobiliario en 2023?

Teniendo en cuenta las variables que vimos en el punto anterior, **es factible considerar que el valor del metro cuadrado en el 2023 va a bajar**. Aunque en este momento esté en un mínimo histórico de las estadísticas inmobiliarias, **las condiciones macroeconómicas del país hacen que siga resultando inaccesible adquirir una propiedad para la gran mayoría de la población.**

¿Pero qué significa esto? La situación del mercado inmobiliario para 2023 es distinta según la intención que tengas. **Si querés adquirir una propiedad, sin pensar en venderla en los próximos meses o a una corta cantidad de años, será el mejor momento**. Se espera que el valor siga bajando, al menos, otro 20% como ocurrió este año.

Si invertiste adquiriendo propiedades, estos no son momentos de vender. Lo mejor sería esperar otro año más para pensar en una mejora de la rentabilidad en la venta de propiedades y obtener mayores beneficios con la transacción, ya que **el valor de las propiedades en 2023 no subirá** y tampoco parece que vaya a solucionarse el estado actual de los créditos para acceder a la vivienda. A pesar de que el precio del metro cuadrado esté barato, conviene vender cuando está más caro.

No hay que perder de vista que 2023 es año electoral en Argentina y eso siempre interviene en la economía. Al sector inmobiliario le depara un futuro incierto respecto a esto, ya que **el mercado podrá ir a la alza o a la baja según las candidaturas y los resultados que se obtengan.** Para el próximo año, sin embargo, si el próximo año el mercado cae otro 20% se espera que vuelva a ir a la alza.

Esperar el timing perfecto para vender o comprar en cualquier rubro es erróneo, sobre todo en el ámbito inmobiliario ya que intervienen todos los factores que te mencionamos. No se puede decir que será un mejor o peor año ya que dependerá de tus necesidades y objetivos. **Como corredor inmobiliario, es un buen momento para adquirir clientes que quieran comprar propiedades**: el precio seguirá bajando y estará en mínimos históricos. Con un buen crédito, préstamo o ahorros, será el momento ideal para invertir.

Tené esta información al alcance así sabes a qué indicadores dirigirte cuando quieras conocer el estado del mercado inmobiliario y poder aprovecharlo en tu trabajo como corredor. No es recomendable hacer predicciones a largo plazo, por lo que **podés ir viendo mensualmente cómo mejora el sector siguiendo esta información.**

Esperamos que este artículo te haya servido para entender cómo analizar los datos inmobiliarios para el 2023. Te invitamos a seguir nuestra cuenta de Instagram para mantenerte actualizado con toda la información del sector, y si te quedaste con alguna duda o querés atención personalizada no dudes en contactarnos al WhatsApp de deinmobiliarios.