

Crisis en Argentina. Una oportunidad de negocios inmobiliarios.

La **crisis económica de Argentina** en este año 2022 viene pegando fuerte en todos los sectores, pero especialmente en el inmobiliario que tuvo una de las caídas de venta más significativas en una década.

El dato importante que hay que tener en cuenta en materia inmobiliaria sea en Argentina o en cualquier parte, es desde dónde se está cayendo.

Un ejemplo claro lo tuvimos en la crisis de las hipotecas de Europa y Estados Unidos que después de una burbuja financiera descomunal que elevó los precios a niveles records, se desplomó como un castillo de naipes dejando a las propiedades en niveles bajos nunca vistos.

La recuperación vino de la mano de los inversores que empezaron a comprar propiedades que estaban a precios muy bajos para aprovechar el alza de precios cuando la crisis inmobiliaria pase.

Efectivamente sucedió que el mercado inmobiliario de Estados Unidos tuvo una excelente recuperación pero ya con precios más reales a su actividad económica.

Raíz de la crisis inmobiliaria en Argentina – Se crea una burbuja

En la Argentina si bien la raíz del problema inmobiliario no es el mismo, tuvo un efecto muy similar dado que vino de una burbuja inmobiliaria muy grande donde el mercado estuvo en un alza desproporcionada por los dólares de la soja que se volcaron a la construcción de inmuebles como reserva de valor en moneda dura generándose un círculo artificial de sobrevaloración, llegándose a cotizar el m² en la ciudad de Buenos Aires casi al mismo valor que ciudades como Miami o Nueva York.

A partir de la caída del precio de la soja a partir del año 2014 la república Argentina tuvo que devaluar constantemente su moneda para contener el enorme déficit fiscal que acumuló durante el periodo donde éste grano exportable llegó a cotizar a 600 USD la tonelada.

Estas devaluaciones propiciaron que la demanda de inmuebles cayera drásticamente pero no fue lo suficientemente grave como para que los propietarios bajen los precios.

Esta particular situación creó un cerrojo inmobiliario que junto con el cepo cambiario, es decir la prohibición de comprar dólares que el Estado argentino impuso al sector privado por su crisis cambiaria, petrificó el mercado quedando prácticamente sin actividad por muchos años.

Aprovechar el final crisis para comprar barato

A partir del año 2016 y a más de un lustro de estos acontecimientos los precios de los inmuebles parecen ponerse a tiro de la demanda y tienden a bajar, esto es ayudado por el programa económico gradualista del nuevo gobierno que hace que la actividad inmobiliaria se recupere lentamente y los propietarios que estén urgidos de vender lo tengan que hacer al menor precio posible.

Se abre el cerrojo inmobiliario lentamente y esto genera posibilidades de negocios extraordinarias.

Sólo hay que saber cómo y dónde comprar.

Por eso aconsejamos a todos los inversores inmobiliarios que estén atentos a las ofertas de inmuebles en éste especial momento coyuntural de la Argentina y tengan preparados dólares para adquirir propiedades en un 30% o 40% que su valor de mercado actual.

Recomendamos poner especial atención a las zonas periféricas de los grandes conglomerados urbanos que es dónde se produce más la caída de los precios y tiende a recuperarse violentamente con un crecimiento económico general.

Para terminar, ponemos como ejemplo el mercado inmobiliario en las afueras de Buenos Aires dónde el precio de los [terrenos en venta en Escobar](#) ha caído un 40% en dólares y ante la menor recuperación de la economía volverán a sus precios y si se los espera lo suficiente pueden llegar a obtener una diferencia del 60% de su valor de compra.

Espero que estos consejos les sirvan a los lectores que tengan un interés en invertir en Argentina o en cualquier otra región que curse una crisis inmobiliaria similar.