

Principales indicadores

**104,09**DOLAR
Oficial, tipo de
cambio minorista**1.596**RIESGO PAIS
Índice EMBI en
puntos básicos**0,40 %**MERVAL
Bolsa de
Buenos Aires**0,15 %**DOW JONES
Bolsa de
Nueva York**74,52**PETROLEO
Brent, en dólares
por barril**468,03**SOJA
Chicago, en dólares
por tonelada**LEY DE HIDROCARBURÍFEROS**

El secretario de Energía, Darío Martínez, presentará este miércoles ante un plenario de comisiones del Senado el proyecto de nueva ley de promoción de inversiones hidrocarburíferas, que busca

Incrementar la producción de industrialización de hidrocarburos para asegurar el autoabastecimiento del país. La reunión será conjunta de las Comisiones de Minería, Energía y Combustibles y de Presupuesto y Hacienda.

MERCADO INMOBILIARIO

El 70 % de los dueños acepta retasar para abajo el precio de su propiedad

Frente a un mercado sobre ofertado, el recurso para vender es bajar el precio de la propiedad.

Natalia Muscatelli
nmuscatelli@clarin.com

En un mercado sobre ofertado de inmuebles para la venta, los propietarios no tienen demasiada opción: **deben bajar los precios para poder concretar la operación.** Así, en los últimos meses, **el 70% de los dueños decidió aceptar la retasación de su propiedad,** según se desprende de un relevamiento realizado por la firma Predial. Esta tendencia se inició a comienzos de marzo pero se agudizó en el último trimestre.

"A pesar de las más de 160.000 propiedades publicadas para vender en los principales portales, sólo se firman 2.000 mil escrituras por mes y dentro de ese número se incluyen escrituras de edificios que se terminaron hace poco pero que son operaciones que se realizaron hace entre 2 y 5 años atrás", explican la firma.

"**En todos los barrios hay oferta récord de propiedades.** Solo si el inmueble tiene algo único e irrepetible, todo aquel que tenga una fuerte competencia para ser vendido va a tener que tener un precio adecuado para atraer a la demanda. **No se trata de si las propiedades lo valen, sino de si hay demanda que lo convale y lo pague,**" explica Gabriel Brodsky, CEO de Predial.

Con el freno en la actividad que generó la pandemia y la crisis económica, los precios de las propiedades bajaron entre un 15% y 20% -con respecto al año pasado- y el 70% de los dueños aceptó retasar sus inmuebles para tratar de concretar la operación luego de muchos meses sin ofertas de compra, según esta experiencia.

"**La baja es más fuerte en unidades chicas de edificios viejos** y sin características distintivas. Hoy vemos que el mercado está inundado de departamentos chicos que antes estaban en alquiler y ahora están a la venta", indicó Brodsky. En cambio, **las propiedades con balcones o amplias terrazas en edificios con amenities interesantes están resistiendo mejor la baja de precios.**

Un relevamiento de la plataforma



Aceptar la rebaja. Es lo que están empezando a reconocer los propietarios dispuestos a vender.

MARTÍN TETAZ Y LUCIANO LASPINA

Proponen "derogar ya" la Ley de alquileres

El diputado de Juntos por el Cambio Luciano Laspina y el candidato a diputado por el mismo espacio, Martín Tetaz, coincidieron en que una de las primeras iniciativas que impulsarán en el próximo año legislativo será la derogación de la Ley de Alquileres. Es paradójico que el principal impulsor de esa ley que rige desde julio de 2020 haya sido un diputado del mismo partido, Daniel Lipovetzky.

Ambos coincidieron el lunes en una charla que organizó el Centro Argentino de Ingenieros para debatir políticas orientadas puntualmente a la construcción de

viviendas de alquiler permanente. El fracaso de la nueva Ley de Alquileres -que desagrada a propietarios e inquilinos por igual- motiva la idea de la derogación, que también es reclamada por el sector inmobiliario en general. El fracaso se mide en una caída en la cantidad de unidades en alquiler, una informalización de los contratos y un aumento bien por encima de la inflación, al contrario de lo que venía ocurriendo hasta antes de la Ley.

Martín Tetaz señaló varios de los puntos a su juicio equivocados de la actual ley. Entre ellos señaló la extensión de los contratos a un mínimo de tres años y -en un plano que

excede a la propia ley- las dificultades que hoy enfrenta un propietario para desalojar a un inquilino incumplidor.

"Derogación ya!" exclamó Luciano Laspina. "Hay que avanzar por otros caminos que generen más incentivos y no menos". Propuso la idea de armar una suerte de scoring o "veraz" de inquilinos, donde quede registrado su historial de comportamientos. "Eso favorecería a los buenos inquilinos, porque generarían menos reparos en los propietarios. Esto permite alquilar más rápido y seguro más barato, es un tema de administración de riesgos".

de inmuebles Zonaprop realizada hace pocos días mostró que el **34% de los departamentos en venta en la Capital Federal fue retasado a la baja en los últimos seis meses.** A nivel histórico, en 2017 el porcentaje de inmuebles retasados, representaba el 18% del total ofertado. Ese porcentaje comenzó a aumentar a fines de 2018 y la tendencia continuó en alza hasta hoy, según la plataforma.

Según Miguel Di Maggio, director de la inmobiliaria Depa, **"toda venta**

exitosa de una propiedad comienza con una buena tasación. Es decir, que se concrete en un tiempo razonable y a un precio acorde con lo que indica el mercado", describe.

Según su opinión, uno de los errores más habituales al realizar la tasación de una unidad cuando solamente se toma como referencia los otros departamentos usados que se vendieron en el mismo edificio en el último tiempo. Porque "independientemente del estado en que se encuen-

tre un departamento, los valores pueden variar considerablemente dependiendo del piso en el que se ubique, si es frente o contra frente, etc."

Otro error frecuente, según el empresario, **consiste en tomar propiedades con elevados valores de tasación.**

Desde Predial, recuerdan que el único momento en que **se observó una tendencia similar a la de hoy fue en 2001,** donde el mercado estuvo con mucho stock y pocos compradores. ■

MERCADO CAMBIARIO

El blue quedó en \$184 y el Central vendió US\$ 40 millones

En un día de menores tensiones tras las turbulencias globales causadas el lunes por el derrumbe del gigante chino Evergrande, este martes el dólar blue cotizó a **\$ 184, cincuenta centavos menos que el lunes.** En el segmento oficial, el Banco Central tuvo que vender **US\$ 40 millones** para cubrir la demanda del mercado.

Con este precio del informal, **la brecha cambiaria se estaciona en 88%,** un nivel todavía alto pero un escalón por debajo del 90% en el que se había movido en los días previos a las PASO.

Luego del temblor de los mercados del lunes originado por el desplome del gigante chino Evergrande, que impactó fuerte en el precio de los activos locales, algunas acciones argentinas se movieron en positivo este martes. En Wall Street, hubo empresas

LA CIFRA

44,3 %

Es lo que sube el índice S&P Merval en lo que va del año. En los 8 primeros meses del año el IPC subió 29,1%.

que ensayaron una tímida recuperación y en la plaza local el índice **Merval avanzó 0,4%.**

En un contexto marcado por el ruido global y la incertidumbre local, la mejora del día no alcanza para borrar aún los profundos rojos que se vieron en la previa. Es apenas un respiro.

El dólar mayorista se vendió a **\$ 98,47.** En el promedio del Banco Central, el dólar minorista llegó a **\$ 104,25,** lo que lleva al dólar ahorro a los **\$ 172,** el nivel más alto alcanzado hasta ahora.

Tras haberse caído en la primera parte del año, cuando el blue se había desinflado y resultaba más conveniente que el precio al que podría accederse a través del homebanking.

Pese a la tensión, el dólar blue se mantiene por debajo de los **\$ 190** gracias a **las intervenciones del Banco Central en el segmento de los dólares financieros.** ■