

Inversiones inmobiliarias residenciales en CABA

Abstract

Para el argentino medio, los inmuebles residenciales son los principales activos disponibles donde ubicar sus ahorros después del dólar. Ahora bien, al momento de analizar la evolución de la oferta y demanda de esta rama del sector inmobiliario, aparecen una serie de complicaciones relativas a la cantidad y calidad de información disponible.

En líneas generales, en el mercado compiten una gran cantidad de pequeños emprendimientos financiados por grupos de personas que confían casi axiomáticamente en la alta seguridad que provee la inversión en "ladrillos" dado que sus precios y beneficios devengados han sido siempre crecientes.

Ahora bien, analizando el comportamiento de los últimos 10 a 20 años es posible identificar un crecimiento sostenido del costo de los terrenos cuyo ritmo no fue acompañado por el precio de venta final de los departamentos resultando en una caída de los beneficios generados en esta actividad que se vio acentuada por un aumento sostenido de los costos de construcción, especialmente a partir del año 2008.

Finalmente, en la evolución del costo de los terrenos se puede inferir un crecimiento estructural de sus precios de similares características a los postulados de Ricardo al analizar la renta diferencial de la tierra. Tomándolo como marco de referencia, se puede explicar el acelerado crecimiento de barrios privados y desarrollos residenciales en localidades alejadas de la Ciudad de Buenos Aires en contraste con una reducción de superficies construidas en la urbe producto del inferior beneficio obtenido por sus emprendedores.