

Fecha: 06-04- 2021

Medio: Real Estate Data

Nota: Plan Canje de ladrillos, una tendencia que está en alza

*En la compraventa de terrenos es un instrumento afianzado, pero que la pandemia lo impulso aún más.*

*\*Por Agustina Sosa*

Debido a la falta de créditos hipotecarios, el sobre stock disponible de unidades a la venta, con una muy baja demanda y la inactividad del mercado, dieron lugar al clásico intercambio de bienes; la permuta volvió a ser un factor principal en el sector de bienes raíces.

Asimismo, hay cada vez más compradores que consultan para dar como parte de pago su inmueble y según los *brokers* “dos de cada 10 operaciones” hoy se dan bajo esta modalidad.

“La opción de permutar un inmueble es atractiva, pero dificultosa. Sumado a que hay diferentes actores en estas operaciones, que podríamos dividirlos en 2 grupos. Primero, los grandes desarrolladores e inversores, que están más abiertos a interactuar de esta manera, pero apuntando a propiedades de fácil liquidez. Y, por otra parte, el particular o consumidor final, que está más predispuesto a ofertar un inmueble como forma de pago, que a tomarlo. Dicho de otra manera, en este último grupo hay más oferta que demanda. Que coincidan las necesidades inmobiliarias del comprador con el vendedor, siempre es difícil, pero ahora es más probable”, explicó Juan Pablo Baca, consultor inmobiliario.

Desde la industria de ladrillos cerámicos, Claudio Moretto, director del Grupo UNICER, afirmó: “Es una manera comercial que ya está instalada en nuestro mercado desde hace décadas y es una herramienta que sirve para generar nuevos y buenos negocios para las partes involucradas”.

Los desarrolladores buscan terrenos con capacidad edificable y pagan con departamentos a modo de “canje”. El presidente de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos (CEDU), Damián Tabakman, explica que los desarrolladores pueden valorar los metros a entregarle al dueño a lo que le costará hacerlos y el segundo, al precio que tendrán cuando los reciba.

En el caso de los inmuebles usados se da por ejemplo cuando el propietario de una unidad de tres ambientes necesita hacerse del efectivo y no busca vender para cambiar su casa. Según el último informe del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, en febrero se labraron 1.499 operaciones, lo que

representó una caída de 7,5% respecto de enero, cuando se habían concretado 1.619 escrituras de compraventa. Y otro dato que impulsa las permutas es la falta de créditos hipotecarios: en febrero hubo solo 69 escrituras formalizadas con hipoteca bancaria, por lo que la caída en este segmento fue de 40% interanual.

Con respecto a la situación del mercado de materiales para la construcción en la actualidad, Moretto sostiene que se encuentra muy activo y afirmó “la producción de nuestros productos se encuentra al 100% de las capacidades productivas instaladas en todo el país y no logramos satisfacer la demanda”.

Asimismo, Baca sostuvo: “Este mercado, al igual que la mayoría de los sectores inmobiliarios, está mejorando en relación al año pasado. La diferencia positiva que tiene es que las opciones que presenta al inversor o consumidor final son más amplias respecto a otros ámbitos, como el submercado de las propiedades usadas. Todo relacionado a la recepción de pesos, como forma de pago, y a las financiaciones que presenta en su comercialización. A lo cual habría que agregarle el ya nombrado “blanqueo” para este sector”.

Por su parte, Tabakman finalizó: “La construcción está arrancando. Esperamos un buen 2021 con costos de construcción muy por debajo de la media histórica, lo cual naturalmente constituye un incentivo a invertir en ladrillos”.

**REAL ESTATE DATA** INICIO SECCIONES VIDEOS CONTACTO PRENSA      

06/04/2021

## Plan Canje de ladrillos, una tendencia que está en alza



En la compraventa de terrenos es un instrumento 

Link: <https://realestatedata.com.ar/plan-canje-de-ladrillos-una-tendencia-que-esta-en-alza/>