

Se derrumban precios de apartamentos en dólares y en bolívares

Autor Administrator

Wednesday, 15 de February de 2017

Modificado el Wednesday, 15 de February de 2017

APARTAMENTOS | CRISIS VENEZOLANA | DEPRESIÓN | INFLACIÓN | MERCADO INMOBILIARIO |

El mercado inmobiliario de Venezuela se ha desplomado en los últimos meses, con una caída superior al 30% en los precios de las propiedades en dólares y mucho más pronunciada en bolívares, en medio de una profunda depresión económica y una hiperinflación que han pulverizado el valor real de todos los activos en moneda local, según datos del sector.

Miles de familias arrastradas por el colapso de la economía, o que sueñan con marcharse y establecer en el extranjero son las principales víctimas de este derrumbe al que ni siquiera se le ve fin en el mediano plazo, según expertos y testimonios de afectados.

La más reciente información de los precios anunciados en los principales portales de compra venta de inmuebles revela que durante el último trimestre de 2016 hubo un aumento promedio en bolívares del Precio Unitario Promedio (PUP) general de la oferta pública de apartamentos por metro cuadrado de 45%, comparado con el trimestre anterior, hasta Bs 2.396.000 el metro cuadrado en Caracas.

Además, hacia fin de año se produjo un agudo salto sin precedentes de 150%, para cerrar el año en Bs 3.567.000 en diciembre, según datos del mercado recopilados en el último boletín trimestral de la Cámara Inmobiliaria Metropolitana de este 13 de febrero, disponible para suscriptores.

Son precios referenciales de ofertas públicas de vendedores. “En ningún caso la Cámara Inmobiliaria Metropolitana fija o regula el mercado ni convalida ningún precio especulativo”, aclara el informe.

Hay una gran incógnita por resolver en el mercado: falta saber si a estos precios se están vendiendo estas propiedades mientras hay un empobrecimiento general de la población, según operadores.

Un detallazo para los cazadores de ofertas, en dólares hay una caída real de los precios. Incluso la hay en bolívares reales, descontada la inflación.

“Además, los precios reales del mercado están muy por debajo de eso, están entre un 15 y 20% por debajo de lo que la gente pide por sus propiedades. Estas publicaciones son solamente un resumen de la oferta publicada”, explica Carlos Alberto González, presidente de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela.

El aumento promedio del metro cuadrado ofrecido en un año fue de 88%, si comparamos el promedio del último trimestre de 2015 con el último de 2016. Es una cifra baja, pues la inflación en el país superó el 500% en 2016, según cálculos de economistas independientes.

Solamente el salario mínimo nacional en el año subió más de 120%.

- Una casa en la arena -

Para los propietarios esto es una tragedia porque ven cómo merma su patrimonio en una economía sumida en la peor presión de su historia y con una moneda local, el bolívar, que se arrastra por las alcantarillas.

Al precio promedio del dólar en el mercado paralelo (el único al que podrá acceder alguien dentro de Venezuela, ya sea en divisas o en productos) el Precio Promedio Unitario al cierre de diciembre equival  a unos \$1.048 por metro cuadrado.

En octubre, los Bs 1.422.801 por metro cuadrado equivalían a \$1.188 medidos al promedio mensual del dólar paralelo.

Es decir, pese al aumento del 150% en bolívares, en realidad en el trimestre hubo una caída de 12% (\$140) medida en dólares en el Precio Unitario Promedio del  rea Metropolitana de Caracas.

Eso significa que si alguien logr  vender a finales de diciembre un apartamento de 100 metros cuadrados, a lo que lo ofrecí, aunque hubiera sido en dólares, dej  de percibir unos \$14.000 en la transacción, comparado con lo que hubiera conseguido uno o dos meses antes.

 Muy probablemente alguien que está pidiendo digamos 100 millones, se transe por 80, u 85 millones , señala Gonz .

La cuenta es peor si se mide el promedio de trimestre contra trimestre. Nos da una panorámica más dramática del mercado y de la caída estacional en términos reales de los precios y de las expectativas de los vendedores.

Los Bs 2.396.000 por metro cuadrado que promediaron las ofertas de venta de apartamentos en el último trimestre equivalieron a \$1.049 por metro cuadrado.

En el promedio del trimestre anterior, los Bs 1.648.942 por metro cuadrado equivalían a \$1.619.

Esto significa por ejemplo que una familia no logró vender en el tercer trimestre sino en algún momento del último, encaj  una pérdida real de 570 dólares por metro cuadrado.

Comportamiento histórico de precios de inmuebles

Si se trataba de un apartamento de 100 metros cuadrados, dej  de percibir 57.000 dólares que le hubieran servido, mucho, en sus planes de instalarse en otro país, o de comprar un apartamentico más pequeño en Margarita ya que los hijos se le fueron al exterior. Eso, suponiendo que haya tenido la suerte de recibir lo que pedía.

Pero en realidad estos precios tampoco son taxativos. Hay un sostenido aumento de la oferta, que proviene tanto de personas que se han marchado al extranjero como de familias enteras que han bajado de clase social y nivel de vida, en medio de una aguda recesión que ha empujado a miles por debajo de la línea de pobreza.

El mercado pues está en manos de los compradores, que son quienes fijan los precios definitivos.

  El mercado de ventas est  saturado debido a que no hay compradores  , explica una agente inmobiliaria.   Hay muchos inmuebles cerrados y los precios han bajado considerablemente  , agrega.

En el mercado proliferan las ofertas de propiedades anunciados con rebajas de 30%, 40% y hasta 50%, por parte de firmas inmobiliarias cuyos corredores sufren ellos mismos la depresión y el descenso en su poder adquisitivo.

  El año pasado no logró completar ni una venta, sólo un par de alquileres, por unos 600 dólares mensuales  , se a una operadora.

La mayor distorsión de precios del mercado viene determinada por el propio precio del dólar paralelo, ese dolor de cabeza que hace estragos en toda la economía.

En los últimos meses, el precio de la moneda estadounidense se ha disparado desde unos 900 bolívares a mediados de 2016 hasta 3.580 esta semana, tras haber pasado por los 4.238 a comienzos de diciembre y 4.538 el 30 de noviembre.

En la medida en que sigue subiendo, va minando la capacidad adquisitiva real y el valor de los activos afincados en el país.

Por el tercer trimestre de 2016 era posible encontrar apartamentos en zonas más tranquilas de Caracas, como Los Palos Grandes, en el municipio Chacao, por unos 100 millones de bolívares, es decir, en torno a \$1.000 de la época el metro cuadrado.

Ahora, a comienzos de este 2017, para que el propietario aspirara conseguir el mismo monto en divisas, tendría que vender por encima de los 350 millones de bolívares.

Mientras, toda la economía intenta ajustarse a la nueva realidad de un dólar paralelo que es marcador desde los precios del azúcar y la pasta, hasta de los dientes postizos.

Esta macrodevaluaci n que se ha sumado como un fardo a una economía ya postrada, desalienta a compradores y a vendedores, pues ningún lado tiene margen de maniobra para adaptarse y lo único seguro es la incertidumbre.

Los precios después de las grandes devaluaciones caen en su valor en dólares, pero en este último pericance también cayeron en bolívares incluso», explica González, de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela.

Con la inflación tan elevada en Venezuela eso es paradójico», señala. Pero sencillamente se debe a la extrema pobreza en la cual hemos caído y ha caído la clase media fundamentalmente», agrega.

Hay un componente adicional: el exceso de oferta de las viviendas de la gente que se está yendo. Con esa plática pensaban arrancar en otro lado. Pero al aumentar la oferta y caer la demanda los precios tienden a caer», agrega.

En un mercado sin liquidez ni profundidad, inundado por la oferta y sin opciones de financiamiento, el capital familiar y ahorro de toda una vida representado en una propiedad inmobiliaria también rueda por el suelo.

Nos estaban ofreciendo un precio ridículo en dólares», señala una profesional que se mudó a México hace ya cinco años.

Su apartamento, de materiales de primera, ubicado en una urbanización exclusiva del sureste de Caracas permanece cerrado. Estuvo un tiempo alquilado con opción a compra, pero por alguna razón no prosperó el negocio, por lo que ahora la familia tiene que encajar la carga de tener este activo inmovilizado mientras se disparan en bolívares los costos de mantenimiento, desde el pago del condominio del edificio, hasta las pólizas de seguros y servicios.

- El mercado está estrangulado -

Al problema actual de exceso de oferta en medio de una recesión se añade que no hay financiamiento de ningún tipo.

El crédito de política oficial que establece el gobierno a partir de ahorros de los propios trabajadores no alcanza para cubrir ningún precio. Financia hasta 20 millones, con lo que en Venezuela no se compra nada.

La banca financia hasta 40 millones «tal vez el costo de un muy pequeño apartamento en una ciudad dormitorio- pero para acceder a un crédito así- hay que tener «ingresos fabulosos», señala González. Y la gente que tiene esos ingresos no quiere ese tipo de propiedades.

El mercado no se ha multiplicado al mismo ritmo del dólar negro. Por supuesto ha aumentado, pero no se han podido multiplicar porque es un mercado lento que no puede ir a los avatares de DollarToday» (la página web convertida en referencia del dólar paralelo), dice este experto.

Aunque muchos compradores puedan no creerlo, según González los precios en Venezuela se mantienen muy rezagados respecto a los precios internacionales.

â€œAquÃ­ puedes conseguir viviendas nuevas, a estrenar en 400 dÃ³lares el metro cuadrado. Eso ni lo sueÃ±as en paÃ­ses parecidos al nuestro, como Colombia o PerÃºâ€, dice GonzÃ¡lez.

Esta realidad desdice la tesis de agentes del mercado que llegaban a pedir por metro cuadrado en Caracas valores comparables a los de Madrid o Nueva York, lo que lleva a algunos analistas a pensar si no es que se trata de una burbuja que estallÃ³ junto con el colapso de toda la economÃ­a.

â€œNo puedes pretender vender el metro cuadrado en Caracas, la segunda ciudad con mÃ¡s asesinatos en todo el mundo por cada 100 mil habitantes, al mismo precio que en Madrid. No tendrÃ­a ninguna racionalidadâ€, comentaba un economista al describir las distorsiones locales.

â€œEl problema es macro, del sistema. Simplemente al mantener una inflaciÃ³n como la que tenemos el mercado se vuelve loco. No hay manera de verlo de forma objetivaâ€, explica por su parte GonzÃ¡lez.

â€œDirÃ­a que la situaciÃ³n es inmanejable porque no tenemos mercado primario de viviendas. Las nuevas no existen. El sector privado no estÃ¡ construyendo ni el pÃºblico. Al no haber mercado las condiciones las fijan los propietarios y ese mercado se ha agotado por la falta de demandaâ€, resume.

â€œLamentablemente pasa todos los dÃ­as: vemos gente que ha liquidado su propiedad a la mitad del valor de lo que aspiraba porque simplemente necesitan el dineroâ€, seÃ±ala.

Hay otro fenÃ³meno creciente, el de personas y familias que estÃ¡n liquidando sus inmuebles no para irse del paÃ­s sino para quedarse, vivir arrimados o en un lugar mÃ¡s pequeÃ±o para sobrevivir y seguir comiendo.

â€œEs gente que estÃ¡ bajando de clase social y nivel de vida para poder sobrevivir. Estoy hablando de profesionales universitarios. Son casos recurrentesâ€, revela.

En medio de las dificultades, los vendedores estÃ¡n hasta aceptando bolÃ­vares, para arreglÃ¡rselas como puedan y buscar sus propios dÃ³lares o tratar de proteger cuanto antes el capital, confirmaron fuentes del mercado, ademÃ¡s del propio GonzÃ¡lez.

En medio de esta tormenta perfecta del sector inmobiliario, hay gente vendiendo paraguas.

â€œHay mucha gente haciendo el peor negocio de su vida, pero otros el negocio de su vida, comprando a precios histÃ³ricamente muy bajos a los cuales no se puede construir hoy porque no alcanza. Si alguien tiene posibilidad de invertir alguna platica estÃ¡n haciendo buenos negociosâ€, seÃ±ala GonzÃ¡lez.

<http://elestimulo.com/blog/se-derrumban-precios-de-apartamentos-en-dolares-y-en-bolivares/>

