

Precios de inmuebles suben, pero aún se mantienen 44% por debajo de los de 2014

El mercado inmobiliario muestra en 2022 una leve recuperación del número de operaciones de compra-venta, así como en sus precios. Sin embargo, aún no llega a los niveles registrados en sus mejores años. Como es costumbre, el alquiler de viviendas muestra poca actividad y la amplia oferta en el mercado secundario sigue determinando los precios. El consenso del sector es que para desarrollar este mercado, es prioritario la modificación de varias leyes y un mayor financiamiento.

Roberto Orta Martínez, presidente de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela (CIV), resaltó que hay un movimiento importante en este mercado y mucho interés de invertir en Venezuela, pero que «para ello debemos organizarnos y ofrecer seguridad jurídica. Destacó que los precios en las urbanizaciones «se están recuperando», aunque leves en comparación a otros años, mientras que en las franquicias de promotores inmobiliarios han crecido incluso en pandemia.

«El milagro venezolano no existe y nuestros sectores no deben depender del sector petrolero, tenemos que crear productos inmobiliarios o fondos de inversión para desarrollar este mercado. Venezuela es un terreno fértil para inversionistas», dijo en el evento «Perspectivas inmobiliarias, región capital», organizado por el gremio este jueves 24 de noviembre.

Entre las cifras sobre el comportamiento del sector en el área metropolitana de Caracas, destaca que los precios de los inmuebles muestran una recuperación en 2022, pero aún se mantienen 44% por debajo de los de 2014. Rosalinda Bruzual de la CIV indicó que las negociaciones en el mercado inmobiliario se están dando principalmente en el rubro residencial, e indicó que pese a las restricciones de crédito, se están realizando operaciones de compra-venta y alquileres principalmente en los municipios de mayor poder adquisitivo: Baruta, Chacao y El Hatillo.

«Los precios de los anuncios de venta de apartamentos versus los precios de cierre de estos inmuebles, están separados en un razonable porcentaje de 13% en promedio, lo cual muestra una mayor racionalidad en el mercado. Por otra parte, los precios de los apartamentos se muestran relativamente estables, con una

pequeña presión al alza en los municipios de mayor poder adquisitivo», dijo Bruzual.

Los datos de la CIV señalan que el precio de los metros cuadrados en Baruta promedia 948 dólares, en Chacao unos \$1.023, en El Hatillo unos \$698, en Sucre unos \$491 y en Libertador unos \$374.

Con relación a la oferta en el área de oficinas, indicó que de acuerdo a la data disponible, de cada 100 operaciones en el mercado inmobiliario solo cuatro son ventas de oficinas, «lo que indica un mercado de oficinas muy lento. Existe una sobre oferta importante de oficinas en la ciudad, lo que mantiene los precios a la baja».

No obstante, Bruzual destacó el caso de la urbanización Las Mercedes en el municipio Baruta, donde a pesar de la amplia oferta y un porcentaje de desocupación importante, los precios están presionando al alza. «Básicamente por factores de deseabilidad, ubicación, oferta nueva y lujosa».

Señaló -además- que de cada 100 operaciones de compra-venta de inmuebles, solo tres corresponden a locales comerciales, «esto indica un mercado comercial sin mayor actividad. El efecto pandemia afectó de manera importante al sector comercial en Chacao y Baruta, los cuales han recuperado este último año sus precios de oferta».

Mercado de capitales al rescate

La Cámara Inmobiliaria de Venezuela impulsa junto a la Superintendencia Nacional de Valores (Sunaval) y el Ministerio de Vivienda y Hábitat, la creación de instrumentos financieros que permitan a los promotores inmobiliarios acceder de financiamiento a través del mercado de capitales.

Al respecto, Jorge Medina, director de Despacho de la Sunaval, informó que tras ocho meses de trabajo se acordó un proyecto con el cual los proyectos inmobiliarios se puedan financiar a través de un fondo de inversión. «Es un proyecto que cuenta con todo el apoyo de la Superintendencia. Es evidente que la banca ha disminuido su capacidad de financiamiento y en consecuencia ha afectado a todos los sectores de la economía. Por lo que tenemos que pensar en un esquema de financiamiento nuevo para nosotros como ciudadanos y empresarios, pero que no es nuevo en el mundo».

Por su parte, Rodolfo Medina, presidente de la Bolsa Pública de Valores Bicentenario, sostuvo que el modelo propuesto se diseñó

para ejecutarlo a través del mercado de valores, por tener este, «procedimientos transparentes a través de una Bolsa Pública de Valores. El promotor inmobiliario puede financiarse con una emisión de deuda (papeles comerciales o bonos quirografarios) si lo desea sí, o a través de una colocación de acciones. También el inversionista a través de un fondo de inversión puede convertirse en socio del promotor».

Aseguró Medina que es un instrumento regulado y amparado por actores que tienen licencia para operar.

Las modificaciones legales

El gremio inmobiliario se encuentra también a la espera de posibles modificaciones a varias leyes que han afectado a este mercado, entre ellas la Ley de Arrendamiento de Viviendas, la Ley contra el Desalojo Arbitrario de Viviendas, la Ley de Protección al Deudor Hipotecario y la Ley contra la Estafa Inmobiliaria.

«Estamos centrando nuestra atención en la necesidad de restablecer la seguridad jurídica que requiere el sector inmobiliario. Desde junio de 2022 llevamos nuestras recomendaciones solicitadas para la reforma de varios artículos de estos instrumentos legales y estamos a la espera de ser convocados por la Asamblea Nacional (de 2020) para su discusión», dijo Oswaldo Ablán, asesor legal de la CIV.

Destacó Ablán que uno de los principales objetivos que se prevén con las modificaciones a estas leyes es la de «reactivar el arrendamiento de viviendas, porque de acuerdo a censos de corredores inmobiliarios en el interior se estima que hay aproximadamente entre 600 mil a 700 mil viviendas desocupadas u ociosas. A pesar de la necesidad que tiene un grupo importante de acceder a una vivienda, no salen al mercado del alquiler por la gran inseguridad jurídica que hay en el sector».

Con información de TalCual