

**BAE** HACIA UN CAPITALISMO NACIONAL  
**NEGOCIOS**

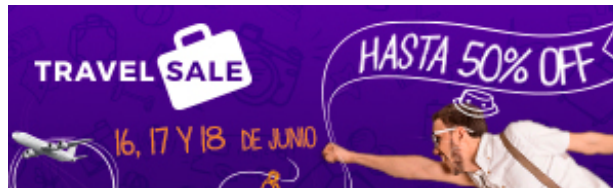
Tiempo en Buenos Aires



HOY: min 9 - max: 20



Seleccione...



Mie, ene 28 2015

[Edición Impresa / Negocios / Sociedad](#)

## El valor del metro cuadrado en Puerto Madero sigue en el podio del mercado regional

**f Recommend** 4 people recommend this.

Puerto Madero, el barrio más premium de la Ciudad de Buenos Aires, continúa ostentando el título de uno de los lugares más caros de la región a la hora de comprar un inmueble.

Con un valor de u\$s3.900 por metro cuadrado se ubica en el podio de los más cotizados, sólo por debajo de la zona de Ipanema, en Río de Janeiro, con u\$s5.759 y del suntuoso barrio de Vila Nova Conceição, en San Pablo, en donde el precio del m<sup>2</sup> alcanza los 4.769 dólares.

En los barrios más exclusivos, el cuarto lugar lo ocupa Vitacura en Santiago de Chile con 2.900 dólares; en el quinto se posiciona Pocitos, en Montevideo, con 2.600 dólares; y en el sexto peldaño, San Isidro, en Lima, con 2.500 dólares el metro.

Si bien Brasil y Argentina son los dos actores

de más peso económico en la región, la realidad del mercado inmobiliario en sus barrios más elegidos por la clase media es bien distinta. Según los datos del grupo inmobiliario Properati, Río de Janeiro y San Pablo son las ciudades más caras de la región para estos sectores, mientras que Buenos Aires se encuentra en el anteúltimo lugar, con Lima por detrás.

A la hora de hablar de los barrios de la franja media, el precio más elevado se encuentra en Flamengo, en Río de Janeiro, con unos 3.462 dólares; seguido por Tatuapé, en San Pablo, con 2.698; y Ñuñoa, en Santiago, con 2.230 dólares.

El cuarto lugar en las zonas de clase media es ocupada por Parque Batlle, en Montevideo, con unos 2.200 dólares por metro cuadrado y recién en quinto lugar se ubica el barrio porteño de Caballito, con unos 2.023 dólares; mientras, en Jesús María, Lima, baja a 1.600 dólares.

Tanto Río de Janeiro como San Pablo han experimentado un aumento en el valor de sus propiedades, que llegan a duplicar el costo de una en Lima. Pero lo más novedoso es que Buenos Aires presenta precios bajos, comparado con el resto de la región. Es que la devaluación y las complicaciones del mercado cambiario que dificultan el acceso de divisas, en un mercado altamente dolarizado, llevaron a que el precio de las propiedades en dólares descendiera notablemente.

Detrás de las metrópolis brasileñas se encuentra Santiago de Chile, que se convirtió en un pujante mercado inmobiliario gracias al auge de las construcciones como a las notables mejoras en cuanto a infraestructura se refiere, como ampliación del metro y la proyección de trenes interurbanos y un teleférico.

## Variables

Tener en cuenta la diferencia en el tipo de cambio de los distintos países ayuda a comprender la diferencia del precio del metro cuadrado tomado en dólares: mientras la Argentina tiene un peso debilitado, el Real, a pesar de las últimas tendencias, se encuentra más valorizado, lo que implica que para los brasileños, que tienen ingresos en una moneda fuerte como el Real, no resulta más caro comprar un inmueble que a un argentino, en su propio país.

Otro factor que no puede dejar de nombrarse es el acceso al crédito, ya que si bien Brasil tiene los valores más altos, existen posibilidades de hipotecas a treinta años, al tiempo que en la Argentina esas posibilidades son muy reducidas.

Para visualizar esta diferencia, se puede calcular cuántos metros se pueden comprar en cada ciudad con u\$s100.000.

Otro indicador del valor de las propiedades es la comparación del precio de venta con el de alquiler para calcular cuántos años de alquiler equivalen a la compra del departamento.

Estos datos muestran que Santiago y San Pablo, rondando los veinte años, son las que presentan más dificultad para acceder a una vivienda propia y dejar de alquilar, mientras que Lima y Montevideo, con cerca de quince años, son las que muestran mayor paridad.

