

Medio: Clarín

Fecha: 02.01.2016

Sección: Inmuebles

Cobertura: Participación en nota

Soporte: Gráfico

Periodista: Soledad Aguado

Título: "Los desarrolladores se preparan para el nuevo ciclo"

ARGENPROP.COM INFORME ARGENPROP

INMUEBLES

Los desarrolladores se preparan para el nuevo ciclo

Después del cepo, buscan estabilizar los costos y crear un sistema de financiamiento a largo plazo

Luego de un último semestre de 2015 con buenos resultados a nivel ventas y escrituras, el mercado inmobiliario cerró el año con la noticia del levantamiento del cepo y con la expectativa de que se consolide el shock de medidas que está trabajando el Ministerio de Hacienda del gobierno nacional. Para Gonzalo Nogue, director de Nuevo Urbanismo, "la normalización del mercado cambiario es muy positiva porque permitirá reactivar una industria estancada. La salida del cepo vuelve a dar certeza en cuanto a la unidad de medida de precio e, incluso, se puede pensar nuevamente en un mercado inmobiliario bancarizado".

Sin lugar a dudas, el cambio de gobierno, su nuevo gabinete económico con visión empresarial y las primeras medidas económicas tomadas impactó de manera positiva en las desarrolladoras inmobiliarias del país. "El cepo y el tipo de cambio nunca fueron problemas centrales del mercado inmobiliario local, especialmente en los productos orientados al público ABCI. Las variables que impactaron de manera directa en el real estate fueron el freno a la economía, la alta inflación, la falta de previsibilidad, y el problema de los insumos importados para obras grandes que estaban plagados de trabas y complicaciones", analiza Rodrigo Fernández Prieto, director ejecutivo de Fernández Prieto y Asociados.

Mientras el gobierno enfrenta el desafío de generar certidumbre, Guido Wainstein, director de Grupo KWZ, agrega: "Se quieren generar condiciones macroeconómicas más sinceras que den lugar a una mayor confianza y, por ende, un aumento de la actividad real a través de inversiones directas e indirectas".

En sintonía con Wainstein, Mario Gómez de CUCICBA, opina: "Hoy en el mundo hay liquidez y la Argentina representa un gran atractivo para la inversión extranjera. Sin restricciones cambiarias y con señales de normalidad, comenzarán a ingresar capitales del resto del mundo".

Siguiendo esta teoría, la reinserción de la Argentina en el mundo se dará con el paso de los meses y eso permitirá volver a poner el real estate nacional en el centro de atención de los fondos de inversión internacionales atraídos por sus valores competitivos. Una de las compañías que ya estuvo en contacto con varios fondos de inversión del exterior fue Grupo Monarca. Su director comercial, Mariano Galeazza, destaca: "Con un mercado cambiario unificado, esperamos que capitales que hoy están fuera del país se vuelquen al mercado inmobiliario. Ya sea de argentinos con dinero en el exterior, o incluso fondos de inversiones internacionales que hoy miran nuestro mercado como un destino válido".

Frente a este nuevo escenario, una de las variables a dilucidar es qué pasará con el valor de las propiedades. Bruno Martino, director de la constructora COMASA, analiza: "Tomando en cuenta que el gobierno va a mantener el dólar oficial en el orden de los \$14, no vislumbramos una baja en los valores de las propiedades. Puede que en los siguientes meses, a partir de una mejora en las expectativas, empiece a subir el valor de las mismas, dado que en los últimos años hubo una baja considerable en los permisos de obra nueva".

El valor de las propiedades hoy está vinculado directamente a los costos de construcción. Marcelo Buyo, gerente general de Grupo Portland, asegura que "en un negocio tan financiero como el inmobiliario, es fundamental delinear un plan que permita contener la inflación anual para poder brindar valores competitivos y generar herramientas de financiación".

La agenda del mercado inmobiliario para 2016 estará marcada por una mejora en la demanda por operaciones postergadas, retorno del inversor, foco en costos de construcción y el tan postergado crédito hipotecario. "El primer semestre será de reordenamiento de variables. Una vez solucionado esto, hay que trabajar en herramientas que alienten el crédito a largo plazo para la vivienda", plantea Pablo Lowenstein, socio director de HausDevelopers.

