

Medio: Áreas Globales

Fecha: 05.11.2015

Sección: Actualidad y Data

Cobertura: Participación en nota

Soporte: Digital

Periodista: Graciela Lira

Título: “Los desarrolladores con la mira puesta en el nuevo ciclo”

Link: <http://www.areas-digital.com.ar/nota.php?id=24354>



Los desarrolladores con la mira puesta en el nuevo ciclo

Las principales empresas del real estate analizan el escenario post ballotage y apuestan a un giro de la economía, con una baja en la inflación, tipo de cambio liberado y un valor del m2 en alza.

Los diferentes sectores de la economía ya están jugando su propio partido de cara al 22 de noviembre y el sector de la construcción y de los desarrollos inmobiliarios no está ajeno a esta situación. Tras cuatro años de cepo que afectó directamente en el ritmo de la actividad, el 2015 cerrará con un balance positivo marcado por tres factores determinantes: Se reactivaron las ventas, se iniciaron obras nuevas y los inversores volvieron a incorporar a su portfolio el segmento de Real Estate.

“Las proyecciones son alentadoras, tanto para el segmento premium como para la clase media. El crédito hipotecario está en la agenda del nuevo gobierno y los desarrolladores contamos con productos para abastecer la demanda latente de viviendas. Por otro lado, el ingreso de divisas que se dará para las distintas industrias de la economía, motorizarán la construcción y potenciará el lanzamiento de nuevos productos tanto en la ciudad de Buenos Aires como en el interior del país” analiza Rodrigo Fernández Prieto, Managing Partner de Fernández Prieto & Asociados.

INVERSORES DEL EXTERIOR

Si bien tanto los equipos económicos de Daniel Scioli como de Mauricio Macri son bien vistos por los desarrolladores, lo que varía es la visión del mercado internacional y de los fondos de inversión que están viendo las oportunidades de desembarco en el real estate argentino. En relación a este punto Gonzalo Monarca, presidente de Grupo Monarca describe: “La actividad está mucho más dinámica que en los dos años anteriores. Los años de elecciones siempre son buenos para el mercado inmobiliario porque el inversor busca inversiones de bajo riesgo. La perspectiva a corto y mediano plazo es muy buena ya que Argentina tiene todo para ser la vedette de América Latina para los próximos años. Varios fondos de inversión se están acercando en búsqueda de productos

para sumar a su portfolio y esto es una muy buena noticia para el sector”.

VALORES Y VENTAS:

Luego de varios meses de estabilidad los precios volvieron a subir, Guido Wainstein, director de Grupo KWZ indica que el valor del m2 en dólares subió entre un 5 y 10%, y para 2016 se proyecta un incremento del 20% en el valor de las propiedades en la zonas más consolidadas, especialmente donde los terrenos para nuevos lanzamientos escasean, el corredor de Libertador, Puerto Madero y Belgrano R. Este cambio se debe al fin de ciclo político y económico que impacta en la demanda genuina y en el inversor. Bruno Martino, director Ejecutivo de la constructora COMASA coincide en que las ventas tanto de oficinas como de viviendas se reactivaron en la ciudad y la provincia de Buenos Aires, porque son una oportunidad concreta de inversión, ya que adquirir un bien valuado históricamente en dólares con la posibilidad de pagarlo en pesos representa un buen negocio para el inversor que cuenta con CEDINES o dólar billete.

Justamente, el CEDIN fue uno de las herramientas financieras que impactó positivamente en la venta de propiedades en el último semestre. Sobre ese aspecto, Gustavo Szlukier, director de HAUS, comenta que el repunte que tuvo y está teniendo el mercado de Igenera un clima favorable para la inversión y compra de propiedades. El escenario actual plantea una revalorización a futuro interesante y con un riesgo considerablemente bajo.

EL NUEVO CICLO:

En el marco de los nuevos lanzamientos y proyectos a gran escala como principales protagonistas del cambio que se viene, Marcelo Buyo, gerente General de Grupo Portland anticipa: “Estamos en un mercado que es 100% financiero y todas las variables de la economía tienen un impacto directo en la industria. El escenario que se viene estará marcado por 3 factores clave, una baja en el incremento de los costos, un nuevo tipo de cambio y una mayor previsibilidad que impactará directamente con el alza del valor del m2.

Desde el sector de las inmobiliarias, Gabriela Goldszer, vicepresidente de CUCICBA, el colegio profesional inmobiliario, analiza “Las proyecciones y expectativas para el 2016 derivadas de un nuevo gobierno, son altamente positivas. Esto se verifica en que, por ejemplo, algunas decisiones muy postergadas ya empezaron a asomar tanto a nivel venta como en desarrolladores que están posicionados en tierra listos para lanzar nuevos proyectos. Por supuesto que no va a revertirse todo inmediatamente, pero en cuanto empiecen a aparecer indicadores positivos que restablezcan la confianza, el usuario final y el inversor comenzarán a tomar decisiones que hasta ahora venía dilatando”.

En síntesis, parece haber un consenso en el diagnóstico, el nuevo gobierno deberá ir hacia una apertura en la economía y al financiamiento. Si bien las expectativas de los desarrolladores están basada en posibles anuncios y experiencia, la sensación es que el mercado está listo para un nuevo ciclo.