

Medio: La Nación

Fecha: 06.08.2016

Sección: Suplemento Propiedades y Countries

Cobertura: Participación en nota

Soporte: Gráfico

Periodista: José Luis Cieri

Título: "Los valores en la Capital aumentaron un 30 por ciento"

Link: <http://www.lanacion.com.ar/1925238-los-valores-en-la-capital-aumentaron-un-30-por-ciento>

**TERRENOS**

# Los valores en la Capital aumentaron un 30 por ciento

Con el m<sup>2</sup> de incidencia alto, las búsquedas de nuevas zonas se convierten en un tema central



**Las cotizaciones dificultan el equilibrio para establecer inversiones y precios**

El landbanking fue el negocio central de los desarrolladores durante el 2014 y 2015, ya que el valor de la tierra se incrementó en un 30% en dólares durante este período. Con este m<sup>2</sup> de incidencia alto, las búsquedas de nuevas zonas para construir se convierten en temas centrales ante la eminente salida del crédito hipotecario y de la oficialización del blanqueo.

Mientras se espera la implementación de las medidas anunciadas por el gobierno relacionadas al tema crédito hipotecario y blanqueo, las cuales impactarán positivamente en la reactivación del mercado inmobiliario, el negocio por estos días es la capitalización y reserva de tierra, un bien cada vez más escaso en la ciudad de Buenos Aires.

Es así que los desarrolladores apostaron al landbanking y esperan el momento indicado para lanzar sus nuevos proyectos al mercado. Guido Wainstein, director de Grupo KWZ, afirmó: "En los últimos 18 meses adquirimos tierra para lanzar más de 40.000 metros cuadrados al mercado, la cual ya se capitalizó e incrementó su valor generando un impacto positivo en el inversor. Por un lado, apostamos al barrio de Belgrano para tres nuevos desarrollos orientados al

bajo. Estas ubicaciones sufrieron aumentos de hasta un 30% en un año generando una suba del valor del m<sup>2</sup> de venta".

Si bien durante el primer semestre último, se pudo observar un aumento considerable del valor del m<sup>2</sup> debido a la inflación en relación al estancamiento del dólar, Lowestein agregó: "A diferencia de otros proyectos, los terrenos siempre tienen un mercado muy activo más allá de la coyuntura política y económica que se atraviese. Desde hace dos años tenemos pool de inversores que sólo se dedican a adquirir lotes".

Desde el Colegio Profesional Inmobiliario, Héctor D'Odorico, presidente de Cucicba describió: "Los lotes bien situados, en zonas consolidadas o frente a espacios verdes, son demandados tanto por inversores como desarrolladores. El costo de la incidencia en la ciudad de Buenos Aires varía desde los 600 hasta los 1400 dólares, impactando directamente el valor del m<sup>2</sup>".

Wainstein amplió: "En la actualidad hay varios dueños de lotes que deciden participar del negocio para defender el valor de su terreno y en estos casos acepta tomar m<sup>2</sup> del futuro desarrollo como parte de pago y así acelerar el proceso de venta del lote".

Por su parte, Miguel Ludmer director de Interwin Marketing Inmobiliario, analizó: "Si acaba de comprar tres lotes y los está fondeando y poniendo a todo su equipo a trabajar y agotó su capital y capacidad de conseguirlo, no mirará nuevos casos o estará menos dispuesto a pagar por un nuevo lote. A la inversa, si está en una etapa donde se puede escriturar y entregar sus unidades y su grupo de inversores está a punto de recibir el dinero de su inversión, mejor que les ofrezca una nueva re inversión antes que los éstos puedan elegir libremente con quien hacerlo".

**Bienes escasos**

Lo cierto es que son bienes escasos, hay más demanda que oferta, y sin hacer ningún esfuerzo, inmobiliarios y desarrollistas están a la búsqueda permanente de terrenos.

Y Ludmer, agregó: "Los terrenos no son terrenos. Son otra cosa. Son casas, son departamentos en edificios, PH que no agotan el FOT, son estaciones de servicio, hoteles alojamiento, locales comerciales y garajes, entre otros detalles".

Están atomizados y pertenecen a diferentes propietarios que en general no consideran el valor en el que el desarrollador cierra un buen negocio, sino que consideran sus expectativas y o los números más altos que fueron escuchando.

Durante los cuatro años de cepo cambiario se mantuvieron firmes en valores y en el último año desde la expectativa de un cambio de gobierno y luego con el recalentamiento del mercado con la proyección del dinero que se espera aparezca por el blanqueo de capitales, "podemos redondear el crecimiento de valores en un 30%", expuso el ejecutivo de Interwin.

Claramente no hay una lista exacta de precios de los terrenos, no subieron todos de la misma manera, "lo que pasó es que se fueron validando precios esperados que hace dos o tres años no se conseguían y hoy sí. El límite a pagar es el valor en el que deja de ser negocio para el emprendedor", amplió Ludmer.

No todos los desarrollistas están dispuestos a pagar la misma incidencia de tierra por el mismo terreno. Mucho depende del conocimiento que el desarrollador tiene de la zona y el proyecto que va a desarrollar, y fundamentalmente de la etapa de su ciclo productivo que está atravesando. ●

**EN LOS ÚLTIMOS 18 MESES SE ADQUIRIÓ TIERRA PARA LANZAR MÁS DE 40.000 M<sup>2</sup> AL MERCADO, LA CUAL YA SE CAPITALIZÓ E INCREMENTÓ SU COSTO**