

Medio: Revista Apertura

Fecha: 02.2016

Sección: Negocios

Periodista: Lorena Guarino

Cobertura: Participación en nota

Soporte: Gráfico

Título: "Ladrillos sin cepo"

Negocios

Ladrillos sin cepo

Cómo puede influir el levantamiento de las restricciones al dólar en el mercado de real estate. Los segmentos que despejarán primero, según los grandes players. Qué pasará con los precios.



Primero fue la salida del cepo; luego, la intención de volver a los mercados internacionales para atraer nuevas inversiones y, en el horizonte cercano, la ilusión de una pronta reactivación del crédito hipotecario. Todos los pasos y promesas que, hasta el momento, viene dando el nuevo Gobierno fueron recibidos con optimismo por el deprimido mercado de *real estate*, que confía en dejar atrás, definitivamente, los últimos cuatro años.

“Debemos celebrar el fin del cepo. Se abren muchas oportunidades de inversión y de concretar operaciones, al simplificarse el acceso a la compra de dólares en el mercado oficial”, resume Martín Roel, gerente General de la desarrolladora Vizora, la impresión que domina hoy en el sector.

Poco a poco, empieza a asomar una reactivación en uno de los sectores más golpeados de la economía local. Todos los eslabones de la cadena que conforman este mercado comienzan a ser impactados, en menor o mayor orden, por las medidas anunciadas.

El primero de ellos es el de los *brokers* inmobiliarios. Tras la caída de casi 50 por ciento en las operaciones inmobiliarias en 2015 respecto del período previo al cepo cambiario, según el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, las expectativas están puestas en un repunte de la actividad.

Ya en diciembre último, ante los primeros indicios del nuevo escenario, los ahorristas comenzaron a sacar tímidamente sus dólares del colchón para volver a invertir en ladrillos. Debido a

ese renovado interés, las consultas en las inmobiliarias se incrementaron un 15 por ciento, según fuentes del sector.

La posibilidad de acceder a dólares nuevamente fue el puntapié para que muchos inversores y ahorristas pensaran en invertir en inmuebles. A diferencia de otras oportunidades, señalan en el mercado, hoy existe ahorro disponible que puede volcarse a ladrillos.

Todo parece indicar que las transacciones de inmuebles usados serán las más favorecidas en el corto plazo. “Por un lado, se ha despejado gran parte de la incertidumbre cambiaria, con lo cual, los vendedores ahora tendrían incentivos para abandonar la estrategia de *wait and see* (esperar y ver) que predominó durante casi todo el último lustro”, indican desde la plataforma inmobiliaria Properati. A ello se suma que el facilitado acceso al mercado de cambios allana el camino para que las transacciones se ejecuten con normalidad.

Los actores del sector coinciden en que la demanda contenida de la que tanto se habló en los últimos meses está empezando a soltarse. Pero, para algunos, no es sólo cuestión de cantidad, sino de calidad. “Sin dudas, la demanda contenida se activó. Tal vez no se vea en la cantidad de llamados, sino en la calidad. Estamos ante una demanda que conoce perfectamente la oferta del mercado y que esperaba este momento para dar el zarpazo”, analiza Francisco Altgelt, vicepresidente de Altgelt Negocios Inmobiliarios.

Para Gonzalo Noguera, director de la desarrolladora Nuevo Urbanismo, la normalización del mercado cambiario es muy positiva porque permitirá reactivar una industria estancada. “A dos meses del anuncio, desde la parte pública y privada se deberá trabajar en la generación de medidas adicionales que impacten en una mayor estabilidad y previsibilidad para el anuncio de nuevos lanzamientos. 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 mer-

cado inmobiliario bancarizado en el corto plazo”, indica.

Esa desarrolladora, precisamente, se encuentra trabajando en el masterplan de Distrito Tigre Sur, un proyecto para la reurbanización y puesta en valor de esa zona del Gran Buenos Aires. Para ello se prevé una inversión superior a los US\$ 200 millones en emprendimientos residenciales, corporativos y locales comerciales, entre otros.

A pesar de que existen varios proyectos en carpeta, tanto para la ciudad como para el GBA, es probable que el segmento de nuevos emprendimientos deba transitar unos meses de acomodamiento a la nueva coyuntura macroeconómica para volver a despegar.

Luego de cuatro años en los que se produjo una concentración del mercado y un amesetamiento en los anuncios de nuevos emprendimientos, los desarrolladores se preparan –si el contexto proyectado los acompaña– para lanzar más de 200.000 m² en el segmento residencial y el corporativo.

“Las expectativas cambiaron y existe optimismo en el mercado. Sin embargo, es necesario crear un producto atractivo para los inversores en zonas con potencial de crecimiento”, resalta Alejandro Fara Ayup, director de Negocios de la desarrolladora Caestta Equity. “Esperamos un repunte de la demanda, principalmente, de aquellos productos destinados a la clase media”, afirma. Además, prevé que los barrios cerrados jugarán un papel predominante en zonas como Pilar, que posee un gran crecimiento demográfico. “Nosotros apostamos también al mercado de oficinas, en aque-

llas zonas que presentan un diferencial para generar un producto atractivo, como el distrito tecnológico de Parque Patricios”, adelanta Fara Ayup.

Es así que el perfil de la nueva demanda dependerá mucho de los productos que se coloquen en el mercado. Durante 2015, una buena parte de las ventas concretadas fueron a consumidores finales, con una preponderancia de unidades más grandes que los monoambientes o departamentos de 2 ambientes que marcaron las pocas operaciones que se realizaron durante la vigencia del cepo. “Muchas de esas transacciones destinadas a unidades grandes se realizaron con Cedines”, recuerda Carlos

Directora de Cervera Real Estate. Por su parte, Diego Besga, Director de Operaciones de Team Real Estate Development, detalla: “El argentino sigue activo e invirtiendo en Miami, aunque está un poco más selectivo, dada la cantidad de opciones en el mercado. No creo que haya una disminución en las ventas; sí van a estar más lentas”.

En el mercado local, el sector medio-alto y alto también está en pleno proceso de reactivación. Las ubicaciones *premium* con edificios de categoría continúan siendo demandadas y los desarrolladores están en pleno proceso de compra y búsqueda de tierras en zonas *top*. Es decir que, para ese segmento del *real estate*, es un buen momento para *stockearse* de tierras y ver qué pide la demanda antes de encarar un nuevo emprendimiento. Los demás segmentos también están en progresiva recuperación, aunque se presume que les llevará un poco más de tiempo.

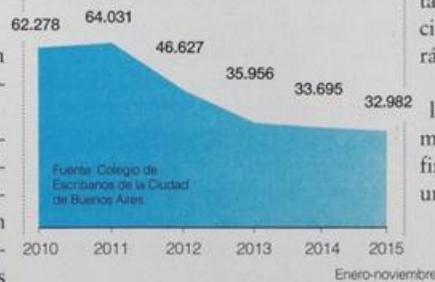
Una vez más, la expectativa para la reactivación está puesta en la clase media, ya que con una herramienta financiera adecuada podría acceder a una vivienda propia, lo cual impulsaría fuertemente al sector.

“Proyectamos que en 2016 la tendencia del volumen de transacciones (escrituras) en CABA mantenga el alza iniciada en 2015, pero lejos aún de los volúmenes de 2011”, augura Adrián Giménez, CEO de la plataforma de avisos inmobiliarios ZonaProp.

Crédito hipotecario

Para hablar de una reactivación, es clave que se instaure una política de mayor

EL DERRUMBE DE LAS ESCRITURAS DURANTE EL CEPO
Datos de Capital Federal



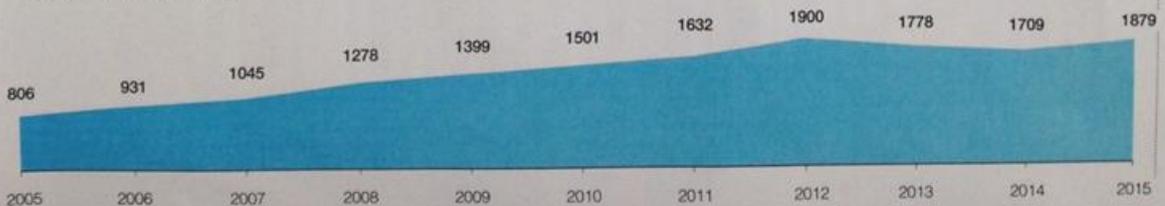
Spina, gerente Comercial de Argencons.

También sucedió que muchos argentinos de clase media-alta exportaron sus dólares e invirtieron en Miami. “Durante 2015 los argentinos estuvieron más activos que en 2014. El sentimiento de la gente fue mucho mejor que el año anterior”, indica Alicia Cervera, socia

EVOLUCIÓN DE LOS USADOS

Valores promedio en dólares por metro cuadrado de departamentos usados en Ciudad de Buenos Aires

Fuente: Reporte Inmobiliario



NEGOCIOS
ACTUALIDAD

acceso al crédito hipotecario. La clase media, gran perjudicada a la hora de tener una vivienda propia, puede ser una gran impulsora del mercado si cuenta con una herramienta financiera a largo plazo. Este segmento fue el más resentido en los últimos años, ya que, a diferencia del ABC1, no contó con capital efectivo para lograr comprar un inmueble.

Al asumir como presidente del Banco Nación, el economista Carlos Melconian hizo especial hincapié en su intención de rehabilitar las líneas de crédito hipotecario para las familias. “Habrá que esperar a que se logre una estabilidad macroeconómica sobre la que se está trabajando. Estamos pensando con los pies sobre la tierra. El crédito en general y el hipotecario en particular está muy vinculado a la estabilidad macroeconómica, a la inflación baja”, dijo en diciembre último.

El gobierno de Mauricio Macri está comprometido en trabajar en el viejo anhelo de que la cuota de un crédito hipotecario sea menor a la de un alquiler. Por su parte, el nuevo titular del Banco Central, Federico Sturzenegger, señaló que un crédito hipotecario con una tasa de interés del 1 por ciento, en unidad de cuenta, podría permitir un crédito a 30 años con una cuota parecida o por debajo a la de un alquiler.

De concretarse esta medida, el mercado inmobiliario local podría recomponerse rápidamente y reactivar la demanda de nuevos desarrollos residenciales en todos los puntos de la ciudad.

“Tenemos que trabajar en conjunto entre el sector de la construcción, el mercado inmobiliario, las entidades financieras y los organismos públicos en la creación de dos líneas de crédito que permitan acercarse al segmento de la clase media a la vivienda. Una línea deberá ser el crédito hipotecario tradicional y el otro una línea intermedia que permita financiar al comprador en obras en pozo con el objetivo de reactivar la industria y potenciar los nuevos lanzamientos que impactan directamente en la creación de empleo y en el dinamismo de la economía”, analiza Rodrigo Fernández Prieto, director de Fernández Prieto & Asociados.

Por otra parte, un blanqueo también ayudaría mucho a la reinversión de dólares que hoy están guardados fuera del sistema, creen en el sector. Pero debería ser claro y confiable para que aquellos que tienen recursos no declarados los vuelquen a la construcción en cantidad, al revés de lo que sucedió con los Cedines, que no cumplieron con las expectativas pese a las sucesivas extensiones de plazos.

“Confiamos en que durante el primer trimestre del año se continúe en esta etapa de reordenamiento y sinceramiento de la economía. Entendemos que el primer semestre será de estudio de variables y que, una vez solucionado estos puntos, llegará el crédito”, dice esperando Gustavo Szlukier, socio director de Haus Developers. “Mientras tanto, 2016 será un año para lanzar nuevos productos y acompañar este nuevo ciclo que comienza. Esperamos que en 2017 el mercado vuelva a los índices de la primera década de 2000”, agrega.

En la visión de los *brokers* inmobiliarios, la salida del cepo también ayudó a proyectar confianza hacia el exterior y no son pocos los que creen que llegará un flujo de inversiones extranjeras. “Hoy en el mundo hay liquidez y la Argentina representa un gran atractivo para la inversión extranjera. Comparado con otras ciudades, el valor del m² sigue bajo y sin restricciones cambias y con señales de normalidad, comenzarán a ingresar capitales del resto del mundo”, declara confiado Héctor D’Odorico, presidente de Cucicba, el colegio profesional inmobiliario.

Precios sostenidos

Frente a este nuevo escenario, el valor de las propiedades es un eje clave para

el repunte del sector. “Tomando en cuenta que el Gobierno va a mantener el dólar oficial en el orden de los \$ 13 y 14, para quienes tienen que comprar o invertir 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 los inmuebles, dado que en los últimos años hubo una baja considerable en los permisos de obra nueva”, indica Bruno Martino, director de la constructora Comasa. Todo dependerá de las nuevas medidas y del tiempo que tarden en restablecer claridad al mercado, añade.

“Si en casi seis años de un país trabado, los precios casi no bajaron en el mercado, el futuro deberá acompañar una suba paulatina pero continua en el tiempo”, explica Hernán Siwacki, socio gerente de Capital Brokers. “Además, no olvidemos que ciudades vecinas como San Pablo, Río, Montevideo o Asunción poseen valores por metro cuadrado más altos que la Ciudad de Buenos Aires, lo que habla de un retraso de precios para nuestra capital”, completa.

El valor de las propiedades hoy está vinculado directamente a los costos de construcción, según explica Marcelo Buyo, gerente General de Grupo Portland. “En un negocio tan financiero

“COMPARADO CON OTRAS CIUDADES, EL VALOR DEL M² SIGUE SIENDO BAJO. ESO REPRESENTA UN ATRACTIVO PARA LA INVERSIÓN EXTRANJERA”.

como el inmobiliario es fundamental delinear un plan que permita contener la inflación anual para poder brindar valores competitivos y generar herramientas de financiación”, analiza.

Según releva Properati, la tipología de inmuebles con mayor oferta son los departamentos. El promedio en venta de estas propiedades en la Ciudad de Buenos Aires ronda los U\$S 138.000 y se corresponde en gran parte a unidades mono y de dos ambientes.

Los costos de las nuevas construcciones medidos con el índice de la Cámara Argentina de la Construcción, ponderado por el tipo de cambio implícito de las operaciones de CABA, revelan una importante caída de la rentabilidad desde mediados de 2015, que incluso se intensificó durante los primeros días de la era post-cepo.

En este sentido, la unificación cambiaria en un nivel por debajo de lo que era el tipo de cambio implícito pre-cepo (cercano al *blue*), recortó buena parte de la rentabilidad de los nuevos proyectos. Adi-

cionalmente, los corralones habrían remarcado sus precios antes de la muy anticipada depreciación del tipo de cambio vinculada a la remoción del cepo, contribuyendo a acelerar el incremento en los costos de la construcción.

Con el nuevo contexto económico que se viene, desde Zonaprop indican que los precios en dólares de las propiedades mantendrán su actual tendencia de crecimiento de 5 por ciento anual.

Por su parte, en materia de alquileres, desde la plataforma *online* explican que se espera, en el corto plazo, una recuperación del volumen de oferta, que se retrajo sensiblemente en los últimos cuatro meses del 2015 debido a la incertidumbre política y cambiaria. “Los precios de los alquileres mantuvieron durante los últimos años una estrecha relación con la inflación registrada por privados”, señala Giménez. “Preveo que esta tendencia se mantendrá durante 2016”.

En conclusión, la agenda del mercado inmobiliario estará marcada por una mejora en la demanda por operaciones postergadas, retorno del inversor local y extranjero y necesidad de estabilizar los costos de la construcción, mientras se espera la vuelta del tan postergado crédito hipotecario. ■ Lorena Guarino.

Seguinos en [facebook.com/Aperturacom](https://www.facebook.com/Aperturacom)
en twitter.com/Aperturacom