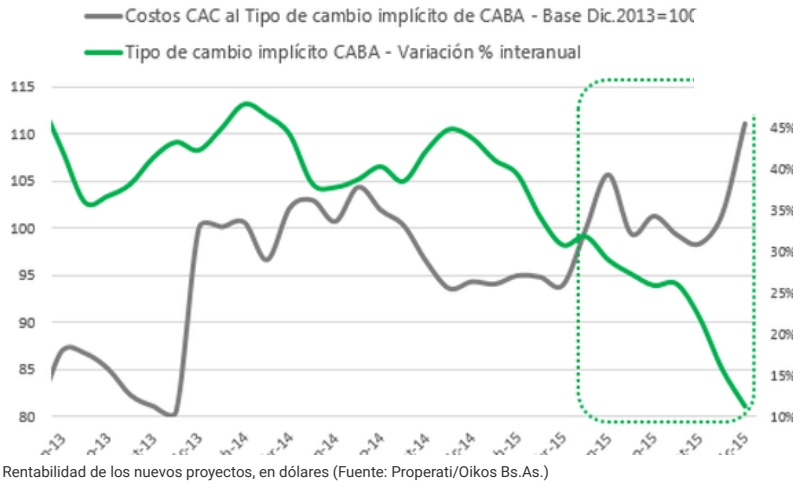


Clarín.com iEco Economía 13/01/16

¿Qué pasará con las propiedades tras el fin del cepo cambiario?

INMUEBLES Análisis de **Properati** y **Oikos Buenos Aires**.



TAGS **Propiedades**

13 opiná

112 shares

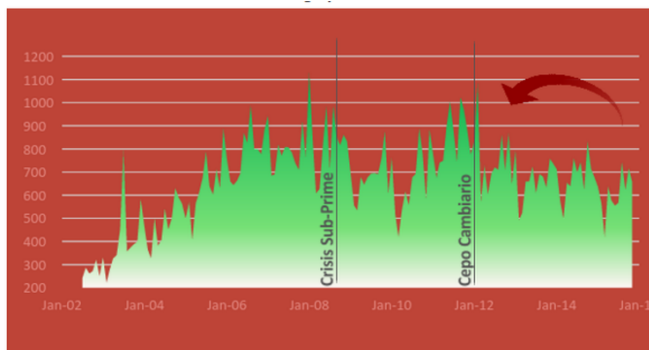


Properati y Oikos Buenos Aires

Desde el seno del sector se han transmitido señales de optimismo por lo que vendrá, aunque la esperada mejora comenzaría a avizorarse en los próximos meses, una vez que las más inmediatas correcciones (la reciente remoción del cepo, pero también sinceramiento fiscal) comiencen a tener impacto.

Las buenas perspectivas tienen origen principalmente en la reciente unificación cambiaria. La razón de ello radica en que justamente, el principal escollo que habría enfrentado el sector durante la última década ha sido el cepo cambiario, que ha incrementado el nivel de incertidumbre, tanto del lado de la demanda como de la oferta, dificultando la operatoria del sector en forma transversal.

Evolución de los permisos de construcción, en miles de metros cuadrados (Fuente: Properati/Oikos Bs.As.)



De esta manera, todo parece indicar que en un primer momento, las transacciones de inmuebles usados serán las más favorecidas en el corto plazo tras la reciente normalización del mercado de cambios. Los motivos principales: por un lado se ha despejado gran parte de la incertidumbre



Recibí las noticias del día en tu e-mail

Suscribirse

iEco SEGUINOS

IECO

Me gusta 48 319

Seguir a @iecoclarin

en portada

Jubilados: podrán cobrar antes, pero con quitas de hasta un 70%

Es porque la oferta del Gobierno se basa en un índice diferente al que ordenó la Justicia para ajustar los haberes.

por ISMAEL BERMUDEZ

"Atucha III y Atucha IV se van a hacer con los chinos"

El debate sigue mañana y el PRO pisa el acelerador



Macri reaparece en un acto en Lomas

lo más visto

iEco

- 01 **A la búsqueda de 9.300 ingenieros**
- 02 **Dólar a \$14, ¿otra vez barato?**
- 03 **"Atucha III y Atucha IV se van a hacer con los chinos"**
- 04 **Advierten que, por el tarifazo, peligran 3.500 puestos en los frigoríficos**
- 05 **Crisis de consumo: la revancha del almacén**

Los videos más vistos

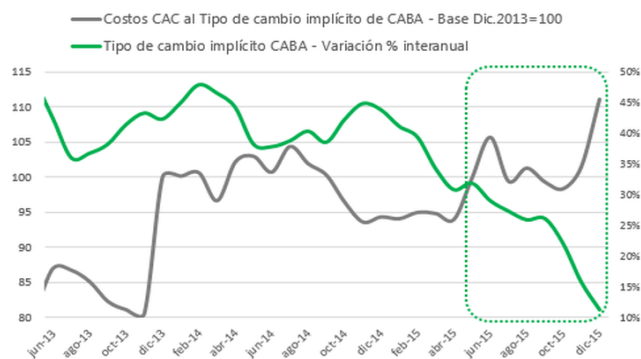
cambiaría con lo cual los vendedores ahora tendrían incentivos para

último lustro, y por otro, el facturado acceso a un mercado de cambios anima el camino para que las transacciones se ejecuten normalmente.

Sin embargo, es probable que el mercado de nuevos emprendimientos deba esperar unos meses de acomodamiento en lo macroeconómico para volver a despegar. Los costos de las nuevas construcciones medidos con el índice CAC (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 ha sido intensificada 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 (cerca del blue), ha recortado buena parte de la rentabilidad de los nuevos proyectos. Adicionalmente, 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.

Rentabilidad de los nuevos proyectos, en dólares (Fuente: Properati/Oikos Bs.As.)



Dado este escenario, no se descartan posibles subas del m2 en USD en el corto plazo, a fin de paliar esta caída en la rentabilidad. De cualquier manera, más allá de la transición en el corto plazo, si la actual política económica resulta exitosa, es de esperar que el salto inicial en el tipo de cambio sea suficiente para alcanzar un valor de relativo equilibrio, que luego se movería en consonancia con un nivel de inflación decreciente. Por lo tanto, podríamos encontrarnos en no mucho tiempo con que los fideicomisos en pesos ajustables por CAC sean tan convenientes como los proyectos pautados en cuotas fijas en dólares.

Pero además del reajuste cambiario, en términos generales, el cambio de rumbo económico-institucional despierta un mayor optimismo per se, dado que su posicionamiento de tipo "market friendly" (más amigable con respecto a los mercados) y su sesgo algo más "largo-placista" son vistos como elementos positivos desde el seno del sector.

De todas formas, más allá del reajuste en el plano cambiario y las especulaciones sobre otras posibles medidas durante 2016, el principal desafío de mediano plazo sigue siendo la recuperación de los mercados de créditos de largo plazo, o sea: la resolución del viejo problema keynesiano, caracterizado por una insuficiente canalización del ahorro en inversión a través del sistema financiero. En este sentido, la incompletitud del mercado financiero actual (contraído por la elevadísima volatilidad macroeconómica de las últimas décadas) sigue siendo una condición necesaria para un crecimiento sostenido e inclusivo del sector.

Participación del crédito hipotecario sobre el total del crédito al sector privado (Fuente: Properati/Oikos Bs.As.)

Clasificados

Ingresar

COMERCIAL DE CARLOS Y DARÍO PARA EL LÁPIZ DE ...



MACRI, ANUNCIOS PARA LAS PYMES

GOOGLE INCLUYE SU TRADUCTOR EN LAS APP DE ANDROID



FRANCISCO CABRERA, ANUNCIOS PARA PYMES



POR MEDIO DE PICTOGRAMAS, UN SOFTWARE PERMITE ...

33%

Enero 2003

7%

Noviembre 2015

Participación créditos hipotecarios sobre total del crédito al sector privado

Como se puede observar, el mercado de créditos hipotecarios no sólo perdió terreno frente a préstamos de corto plazo, sino que también se contrajo fuertemente en términos reales. Esto atenta directamente contra la posibilidad de planificar en un horizonte temporal apropiado a la naturaleza de la industria de la construcción. Es la gran cuenta pendiente del último ciclo político. La necesidad de una política activa en la materia resulta evidente.

Planteadas la necesidad, no resulta casual que la autoridad máxima del BCRA ya haya dado alguna señal en este sentido. El mismo Federico Sturzenegger señaló que no debería dejar de evaluarse un sistema parecido al de la Unidad de Fomento chilena. Éste ha sido un mecanismo que la nación trasandina lanzó cuando tenía niveles de inflación parecidos a los nuestros, y que le permitió llegar a un sistema financiero que hoy resulta seis veces más grande que el argentino. Sólo en créditos hipotecarios Chile tiene, en términos del PBI, una vez y media el sistema financiero argentino.

Una medida de dichas características, junto con la ya iniciada restauración del INDEC, podrían devolverle al peso su característica de reserva de valor, abriendo la posibilidad de que vuelva a funcionar como patrón de referencia en el mercado inmobiliario (función que durante largas décadas ha venido cumpliendo el dólar estadounidense); si a esto le sumamos la reciente normalización del mercado cambiario, podemos conjeturar que el escenario de la próxima década luce muy auspicioso para el sector, más allá de la desmejorada rentabilidad de los nuevos proyectos en el corto plazo.

RELACIONADAS

- [El dólar libre impulsa proyectos para los countries y los barrios cerrados](#)
- [La compraventa de propiedades en Capital sigue recuperándose: aumentó 27,3% en noviembre](#)
- [Optimismo en el mercado inmobiliario tras la salida del cepo](#)
- [Los negocios después del cepo](#)
- [Tras la salida del cepo, se activa el sector inmobiliario](#)

te puede interesar



A la búsqueda de 9.300 ingenieros

Clarín.com. Noticias de la Argentina y el mundo. Información actualizada las 24 horas y en español. Informate ya



Crisis de consumo: la revancha del almacén

La gente resiste realizar compras básicas en supermercados y ganan protagonismo los comercios de barrio, verdulerías y las tiendas de cercanía. Las cadenas mayoristas se reconvierten y le



Cómo son los créditos de la banca oficial para comprar autos 0km

Hasta ahora cuatro terminales radicadas en el país (VW, Ford, Toyota y Fiat) acordaron líneas a tasas de interés de 25%



Los operadores y analistas esperan que las tasas bajen algunos escalones. También se reducirían los rendimientos de bonos en pesos y dólares.



“No descartamos que la CNV cobre del mercado”

Lo dijo Marcos Ayerra. Buscan profesionalizar más a la entidad. También prometen proteger a los pequeños inversores.



El sector fierrero crecería hasta un 30% en el 2016

Según el Indec, en el primer trimestre del año, se vendió un 7% más de maquinaria agrícola por \$3.040 millones, contra \$1.934 millones de igual período del 2015 (+36%). Más del 60% de la

COMENTARIOS (Para comentar, tu cuenta debe estar activa)

Se deja expresamente aclarado que los comentarios realizados en los espacios de participación del Sitio son de exclusiva responsabilidad de sus autores, pudiendo estos ser pasibles de sanciones legales. Los comentarios que fueran violatorios de los Términos y Condiciones de Uso del Sitio y/o del ordenamiento legal vigente podrán ser eliminados e incluso podrá inhabilitarse a los Usuarios en cuestión para volver a comentar. Utilizar los espacios de participación implica la aceptación de los [Términos y Condiciones de Uso del Sitio](#).

Propietario Arte Gráfico Editorial
Argentino S.A
Copyright 1996-2016 Clarín.com -
Clarín Digital - Todos los derechos
reservados
Piedras 1743 CABA

Edición N° 25325
Directora Ernestina Herrera de Noble
Editor Responsable: Ricardo Kirschbaum
Registro de Propiedad Intelectual: 5205286

Archivo
Servicios
Términos y condiciones
Política de Protección de Datos Personales
Normas de confidencialidad y privacidad

GRUPO CLARIN

Contáctenos
Archivo
Diario Olé
Diario La Razón
Biblioteca Digital
Grupo Clarín

CLASIFICADOS
RECEPTORÍA ONLINE
BUSCAINMUEBLE
ARGENPROP
DEAUTOS
ENTREMUJERES
TODO VIAJES
CIUDAD.COM
CANAL 13
RADIO MITRE
TN

Publicidad
Anúnciese con
nosotros

Un sitio de