

Contacto  
 Registración  
 Ingreso

## Buscador de noticias

Encuentre toda la información que necesita en más de 23 años de archivo

buscar

La real  
 dimensión  
 de Panamá  
 Papers

Archivo  
 Suscríbese



Inicio Economía y Política Mercados y Finanzas Negocios Tecnología Management Marketing

### Vida y estilo

Las 1000 que más venden El olimpo de las marcas Las marcas del lujo El libro blanco de la RSE Anatomía de la Nación 23 años de archivo digital

Real Estate

# Real Estate: desafíos post-cepo

*Desde el seno del sector se han transmitido señales de optimismo por lo que vendrá, aunque la esperada mejora comenzará 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.*

JUE 14 DE ENERO DE 2016 | Comentarios: (0)

Las buenas perspectivas tienen origen principalmente en la reciente unificación cambiaria, según el informe elaborado por [Properati](#) y la consultora [Oikos Buenos Aires](#). 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.

Galería de imágenes



### Arriba los usados

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 son que, 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" que predominó durante casi todo el último lustro; y por otro, el facilitado acceso a un mercado de cambios allana 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 USD

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 reacomodamiento 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 reacomodamiento en el plano cambiario y las

Las notas más leídas

- 01 | Black Friday en Carrefour
- 02 | ¿Llega la renta básica a Europa, finalmente?
- 03 | La nanotecnología está en todas partes
- 04 | 5 preguntas para reforzar tu energía
- 05 | 7 decisiones financieras para no arrepentirse
- 06 | Grupo Trafigura lanza un programa de inversiones en la región
- 07 | Bebidas funcionales: un mercado en alza
- 08 | 5 cosas que duelen a las startups
- 09 | Quaker presenta sus nuevas galletas rellenas
- 10 | El lujo local también existe

Espacio publicitario

Newsletter

Reciba todas las novedades de la Revista Mercado en su email.

Nombre

Email

Espacio publicitario

Espacio publicitario

Espacio publicitario



**Atención al suscriptor**  
 Le acercamos nuestras vías de contacto:

e-mail (011) 3959-9400

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 incluso del sector.

#### Sin créditos.... por ahora

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. Planteada 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.

#### Comentarios de los lectores

**Para poder enviar su comentario necesitas ser usuario registrado del sitio.**

- Terminos y condiciones
- Economía y Política
- Mapa del sitio
- Mercados y Finanzas
- Ayuda
- Negocios
- Tecnología
- Management
- Marketing
- Vida y estilo

#### Últimos Tweets

**M Mercado**  
@revista\_mercado

¿Tu teléfono debería tener la capacidad de entender quién sos y predecir lo que necesitas?  
[mercado.com.ar/notas/tecnolog](http://mercado.com.ar/notas/tecnolog)  
...



#### Mercado en tu iPhone, iPad o BlackBerry

También puede leer mercado donde quiera, cuando quiere desde cualquier dispositivo móvil.



Proximamente