



COMEX

21:47

Manías de primer mundo: la paradoja de un Gobierno que se compara con países que no comulgan con el "modelo"



NEGOCIOS

20:56

Haz de luz ilumina el sector inmobiliario: la compraventa de propiedades repunta tras años de caída



IMPUESTOS

08:57

El paso a paso: la AFIP explica cómo hacer para sacar, consultar, modificar y cancelar turnos online

NEGOCIOS Por Patricio Eleisegui

Lunes 03 de Noviembre de 2014 11:06:00

El costo en dólares de edificar es el más bajo en seis años y alienta la compra de lotes en pesos

03-11-2014 En la actualidad, el metro cuadrado de construcción se ubica 30% por debajo del de 2008 y 50% respecto del de 2011. Esto alienta a muchos argentinos que disponen de billetes verdes a cambiarlos por pesos en el circuito informal y armarse su casa sobre lotes pagados en moneda local. Precios

NOTA ANTERIOR

Rusos, chinos, japoneses y coreanos traen sus dólares al país, atraídos por la enorme riqueza del suelo argentino

NOTA SIGUIENTE

Combustibles: etanol podría reemplazar la mitad de las importaciones de nafta

NOTAS MÁS LEÍDAS



En Córdoba, quieren cambiar Ingresos Brutos por un IVA provincial



¿Carta de triunfo o "piantavotos"?: Scioli apuesta fuerte al mostrar a Kicillof como el garante del modelo



Contadores impulsan un nuevo estatuto para regular los honorarios de los peritos judiciales



Reciba noticias en su e-mail

Ingresar e-mail

RECIBIR NOTICIAS

IMPRIMIR



ENVIAR



Temas: [Construcción](#), [Cuotas](#), [Viviendas](#), [dolares](#)



El mercado inmobiliario atraviesa una de sus peores crisis en décadas.

Propietarios reticentes a vender-para no quedarse con pesos-, y **potenciales compradores** que **postergan sus decisiones**-por la incertidumbre cambiaria- se conjugan para mostrar un nivel de escrituraciones que ha caído a sus mínimos registros en años.

En este contexto, hay un **nicho de negocios** que mantiene una **buena dinámica** y que cuenta con todas las condiciones para mantener su buen ritmo.

Es el conformado por muchos **argentinos** que **han comprado** **tienen en mente** adquirir un **"terrenito"** en **cuotas pesificadas** y que **cuentan** con unos **ahorros en dólares** para luego edificar.

Es que los **costos para construir**, medidos **en esa moneda**, han caído a sus **niveles más bajos** de los últimos **seis años**.

La **cifra promedio** que hoy día manejan en el mercado **ronda los \$9.200 por metro cuadrado**. Es decir, casi **u\$s1.100 a valor oficial**, o bien **u\$s620** a la cotización marginal.

Esto **incentiva a muchos** que tienen **billetes verdes en el colchón** a lanzarse a **armar su propia casa**, canjeándolos en el **mercado informal** a una cotización cercana a los **\$15**.

Cabe recordar que en **años previos** ese valor de referencia **era del doble**, ubicándose en una franja de **entre u\$s1.150 y u\$s1.300**, según la calidad de la obra.

En términos de **dólar blue**, los **costos de construcción** muestran el **siguiente desplome**:



Tal como puede observarse, los **valores en dólares** que se manejan para **edificar una vivienda** en la actualidad son los **más bajos** de los **últimos seis años**.

Más aun. Si se considera el lapso de tiempo que va **desde el 2011 a la fecha**, este precio de referencia **cayó a la mitad**.

Desde Reporte Inmobiliario indicaron que **hace tres años** el desembolso era de unos

u\$s1.150 promedio por metro cuadrado y remarcaron que esta cifra ha venido **cayendo sistemáticamente** hasta los **u\$s620 de hoy día**.

Ejecutivos del sector coinciden en señalar que **tal abaratamiento** es vista como una **gran oportunidad** por quienes **cuentan con billetes verdes** y tienen pensado construir ahora para revender después.

Argumentan que pueden **capitalizar dos situaciones**: por un lado, el **cambio de tendencia** que en algún momento ocurrirá en el **sector inmobiliario** (ya sea el año que viene o pasadas las elecciones) y, por otro, la permanente **revalorización** de algunos **tipos de desarrollos**.

Terreno en pesos, obra con "dólares colchón"

En relación con las **oportunidades que se abren** para quienes cuentan con un capital, José Rozados, CEO de Reporte Inmobiliario, se pronunció a favor de las **inversiones orientadas a nuevos emprendimientos**.

Además, remarcó el caso de muchos argentinos que al tener **dólares, los cambian** en el **mercado marginal** y se encuentran con que hoy en día pueden **construir el doble** que hace tres años.

"Se da un **contexto interesante** para todos aquellos que disponen de un **terreno** o vienen pagándolo **en cuotas pesificadas** para luego edificar", sostuvo a **iProfesional**.

El directivo agregó que esto le ha dado **impulso** a una **gran cantidad de desarrollos** en los que se **ofrecen lotes** ubicados en **grandes superficies**, a los que se adicionan espacios comunes -como un club house o ámbitos deportivos- y buena infraestructura.

La **atracción** que genera el poder **hacerse de un terreno** para luego **revender o construir** se refleja en la **fuerte demanda** que vienen teniendo este tipo de alternativas.

Entre ellas, a modo de ejemplo, pueden mencionarse a **Terravista, Terralagos, Villa del Lago o Lagoon Pilar**.

Otro tanto sucede con **Puertos del Lago**, la gran apuesta en la que avanza Eduardo Costantini **en Escobar**, tras el éxito de Nordelta, en el que ya se pusieron manos a la obra a **cinco barrios interconectados** por canales de agua.

"Este tipo de propuestas son las que hoy día están **ganando impulso** en el sector inmobiliario y son las que **mejor están funcionando**", había adelantado tiempo atrás Esteban Edelstein Pernice, de Castex Propiedades. Y el tiempo no hizo más que confirmar la veracidad de sus dichos.

"Como los costos del emprendimiento son en pesos, entonces para el desarrollador es más sencillo presentar **propuestas de financiamiento más adaptables** al bolsillo de los interesados", remarcó.

"En nuestro caso, nos ocupamos de construir los **caminos**, el tendido de la **red eléctrica**, movimientos de **tierra** y todo se cubre en **moneda local**. Eso permite vender en la misma moneda y ampliar el universo de público", añadió el vocero de la compañía que comercializa **Terravista y Terralagos**, entre otros proyectos.

Para los empresarios del Real Estate, **comercializar terrenos** se presenta actualmente

como una **gran oportunidad**, ya que les **minimiza el riesgo** de embarcarse en **grandes construcciones**, al ocuparse sólo del parquizado, de proveer infraestructura y del desarrollo de áreas comunes.

Rozados dio cuenta de que se registra una "alta demanda proveniente de **argentinos que disponen de ahorros** y no tienen dónde colocarlos".

Comprar el **terreno en cuotas** en **moneda local** y luego **construir** con "**dólares colchón**", da lugar a una **combinación muy atractiva** que muchos buscan aprovechar.

Construir hoy, vender mañana

Damián Tabakman, reconocido especialista en el mercado del Real Estate, coincidió con Rozados en el **incentivo que genera** en muchos argentinos este tipo de **desarrollos inmobiliarios**.

"Quienes piensan en edificar y disponen de dólares que cambian por pesos, notarán que es **muy barato construir**. A eso se suma la ventaja de que, **con los años**, contarán con un **inmueble ya terminado** que habrá **subido de precio** en un contexto económico y político distinto al de hoy día", aseguró a **iProfesional**.

"Estamos ante una **oportunidad interesante** en medio de un mercado alicaído", añadió.

Tabakman es de los que cree que **este tipo de situaciones** siempre se ha dado en **períodos cortos**, que tienen a la incertidumbre cambiaria como principal protagonista.

"Quienes **invieran hoy**, seguramente van a **desembolsar mucho menos** que **más adelante**, cuando se **revierta la actual tendencia** y el mercado inmobiliario se muestre más pujante", aseveró.

Para Tabakman, hoy día "**conviene construir** porque las **viviendas volverán a subir** en dólares y resultará muy favorable a futuro contar con esos inmuebles terminados listos para vender".

"Se están concretando **numerosas compras de terrenos** de particulares que aprovechan para tomar posiciones porque **leen correctamente el contexto**", afirmó.

Tabakman remarcó que **la buena demanda** dio lugar a una **mayor cantidad de desarrollos inmobiliarios** de este tipo. Aclaró que la oferta tarda en reacomodarse a la mayor cantidad de requerimientos de potenciales compradores.

Para los desarrolladores, "conseguir el terreno, los permisos y las habilitaciones para poner en marcha una obra puede llevarles un tiempo. Al menos hay que esperar seis meses hasta que se materialice este avance", destacó.

Un reciente estudio divulgado por la firma Properati dio cuenta de que no son pocos los **particulares que venden sus dólares** en el **mercado informal**, se hacen de pesos y los **invierten en un fideicomiso**.

Javier Rius, gerente general de Ayres Desarrollos, destacó la **oportunidad** que se les presenta a quienes **ingresan ahora** a un **negocio de este tipo** con vistas a concluir esa vivienda cuando el escenario político y económico del país haya cambiado.

Algunos creen que este cambio puede darse a mediados del año próximo. Otros, que habrá que esperar a que transcurran las elecciones de 2015.

"Conviene entrar en **proyectos con fecha futura de finalización** para aprovechar el **abaratamiento en dólares** de la construcción", remarcó Rius.

Para este empresario, "apostar ahora conviene porque, a futuro, el **precio del metro cuadrado** confirmará su **tendencia al alza**, más allá de que los inmuebles seguirán siendo refugio del dinero".

Diego Migliorisi, socio gerente de Migliorisi Propiedades, sostuvo que siempre que se **edifique en pesos y se revenda en dólares**, "la **construcción** será una de las **opciones más rentables** en la Argentina".

El empresario aseguró que esta operatoria "sigue siendo buen negocio, incluso si se tiene que revender en moneda local, ya que la rentabilidad obtenida supera en varios puntos la inflación".

"Si uno invierte en un proyecto, aun considerando la ganancia en pesos, ésta se ubicará hasta un 20% por encima del incremento en los costos para construir", concluyó.

Reciba noticias en su e-mail

RECIBIR NOTICIAS

IMPRIMIR



ENVIAR

