

Medio: Conclusión

Sección: Economía

Fecha: 06.08.2016

Título: “El blanqueo reaviva el interés de dueños de terrenos y desarrolladores inmobiliarios”

Cobertura: Participación en nota

Soporte: Digital

Link: <http://www.conclusion.com.ar/2016/08/el-blanqueo-reaviva-interes-de-duenos-de-terrenos-y-desarrolladores-inmobiliarios/>



El blanqueo reaviva el interés de dueños de terrenos y desarrolladores inmobiliarios

La incidencia de los terrenos en el costo final de las unidades a vender hoy ya es alta en comparación con el mercado de unidades terminadas. Pasará un tiempo hasta que esto se acomode señalaron especialistas.

El blanqueo de capitales, que en parte se volcará al mercado del real estate, reavivó el interés de dueños de terrenos y desarrolladores para lanzar emprendimientos inmobiliarios, coincidieron distintos empresarios.

Alejandro Reyser, director de la desarrolladora Real Estate Developers (RED), dijo que en este marco ya recibieron “muchas consultas” y que están analizando “seis o siete proyectos”. Destacó la importancia de la “combinación del blanqueo y la vuelta del crédito hipotecario, que generará el regreso de los compradores inmobiliarios que motorizaron el mercado en la década del 90 y que estuvieron ausentes durante más de 12 años”.

Por su parte Carlos Spina, gerente comercial de la desarrolladora Argencons, opinó sobre el valor de las tierras y su encarecimiento y dijo que “las incidencias (la relación entre el valor del terreno y la superficie edificable) están en el punto más alto en muchos años y esto, sumado a que los costos de construcción también lo están, ha determinado una tremenda elevación de costos; aún no tanto de precios”, calculó.

“Entre el blanqueo y los créditos tendremos una nueva demanda sin dudas”, aseguró.

Mientras tanto, Javier Dborkin, director de la inversora Boston Andes Capital, consideró que “como en general el dueño de la tierra suele ser alguien con tiempo para esperar y sin necesidades para recibir dinero, su poder de negociación ha venido creciendo con el tiempo”.

Agregó “desde el Gobierno capitalino hay mucha vocación por promover zonas y distritos, en particular en el sur de la ciudad, pero mientras no haya crédito genuino para la construcción será muy difícil promover áreas y proyectos que requieran mayor capital inicial y que no son financiados con preventas”.

Sin embargo, en relación a los valores, Reyser agregó que los precios no necesariamente deberían presentar una suba: “el mercado todavía tiene que absorber stock sin vender, como consecuencia de los costos de construcción altos y dólar planchado”.

“Asimismo, la incidencia de los terrenos en el costo final de las unidades a vender hoy ya es alta en comparación con el mercado de unidades terminadas. Pasará un tiempo hasta que esto se acomode y el mercado valide la suba de precios de las propiedades en dólares, algo que ya se verifica en muchas zonas de CABA y GBA”, expresó.

Otro referente del mercado de la construcción, Leonardo Rodríguez Nader, CEO y fundador de CMNV Comunidad de Inversión mencionó que durante los últimos años hubo muy pocas operaciones de compraventa en la ciudad en lo que respecta a terrenos importantes debido a la falta de referencia clara en los precios. “Los proyectos más grandes se realizaron en esquemas de canje y/o mixtos y las pocas operaciones que hubo tienen la connotación de un mercado de oportunidad”, describió.

“Los precios de los terrenos están caros hace tiempo. El valor de la tierra se viene apreciando. Si las incidencias siguen subiendo en dólares a la vez que sube el valor del metro cuadrado de construcción y los costos también, entonces vamos hacia un mercado que acelerará su condición de burbuja”, pronosticó.

Por su parte, Rodrigo Fernández Prieto, Managing Partner de Fernández Prieto & Asociados dijo que “esperamos que el blanqueo sea un éxito para que la economía se levante en todo sentido y logremos un crecimiento sostenido a lo largo de los años, ya que si la economía mejora el Real Estate mejorará también”.

Consideró que ese flujo de dinero se volcará a “la construcción de viviendas, oficinas y locales comerciales”.

“Somos positivos, creemos que vamos a tener un muy buen 2017 en el mercado del Real Estate. Si bien ahora hay síntomas de recuperación, las ventas todavía están muy tranquilas, recién el año que viene post blanqueo va a comenzar nuestra actividad a tomar protagonismo y se verá un fuerte repunte en el mercado inmobiliario”, aseguró.

Pablo Lowenstein, Socio Director de Haus Developers dijo que ve “con un gran optimismo la posibilidad del ingreso de capitales al mercado a través del sinceramiento. Me parece bueno para el sector y para el país el intento de blanquear la economía”.

Bruno Martino, Director Ejecutivo de COMASA, sostuvo que “de manos del blanqueo de capitales esperamos la vuelta del inversor a roles significativos y también creemos que los primeros gestos de los créditos hipotecarios pueden verse dentro de 2016 aunque creemos que el volumen pasara a ser considerable recién en 2017.

Para Guido Wainstein, Director de la desarrolladora KWZ, el éxito del blanqueo en el sector inmobiliario dependerá no solo de la flexibilidad del ingreso del dinero sino de la operatoria con los bancos, uno de los eslabones más complicados con el frustrado CEDIN.

“Desde nuestra visión, es una medida que se suma al conjunto de políticas económicas que viene tomando el gobierno para apuntalar la actividad. Esta situación que empezó con el fin del cepo en diciembre de 2015 y que se fue ampliando el anuncio de las diferentes líneas de crédito hipotecarios y ahora con el blanqueo de capitales”, indicó.