



Jueves 20 de Enero de 2011

CONTRATAPA

Inmobiliarios esperan que la actividad se mantenga

Admiten que las elecciones podrían generar alguna incertidumbre en el segundo semestre. Destacan la consolidación del ladrillo como resguardo de ahorros.

Gabriela Origlia | Especial para LA MAÑANA

La actividad inmobiliaria este año se mantendrá en línea con la de 2010, que cerró en buenos niveles, con un crecimiento de alrededor del 20% respecto a 2009. Los referentes coinciden en que en el segundo semestre puede acentuarse la incertidumbre por la cercanía de las elecciones, factor que podría atemperar “la fluidez de inversiones que se volcarán al mercado” en el último tramo de este año.

De todos modos –según una encuesta elaborada por el sitio especializado Reporte Inmobiliario- hay un buen número más optimista que destacan el crecimiento económico y el ingreso de divisas proveniente del campo como base del buen año que esperan para el sector.

Respecto a cuáles serán los tipos de desarrollos que dominarán el mercado, la mayoría apuesta por el segmento de departamentos chicos (un ambiente o un dormitorio), típica propuesta para inversores.

Sobre los puntos flojos, la coincidencia pasa por dos que ya marcaron el 2010: la inflación y la ausencia de créditos hipotecarios en línea con los ingresos de la mayoría de la clase media.

Sergio Vilella destaca que lo mejor en Córdoba en el año que terminó fue la aparición de emprendimiento de gran superficie con financiación propia hasta en 10 años, a la vez que insiste en que la línea hipotecaria del Banco de Córdoba –en pesos, cuotas fijas a 30 años y 9,9% de costo financiero total- dinamiza un sector del mercado.

Para el operador Juan Badino, los departamentos de poca superficie seguirán siendo la mejor alternativa aunque advierte que comenzarán a construirse en zonas alternativas y donde la incidencia del precio de la tierra en el costo total sea “razonable”. El colega Jorge

Toselli se suma al concepto y plantea que predominará el interés en emprendimientos con bajas expensas, departamentos tipo casa en altura para parejas jóvenes y para renta.

Metro cuadrado caro

Desde la consultora **Reporte Económico, Alejandro Banzas**, señala que –si se hace un comparativo de precios- “hoy es mejor invertir en una propiedad en el extranjero, donde las rentas de los alquileres son más altas que las de nuestro mercado”. Además, dice, está la posibilidad a largo plazo de que esos inmuebles recuperen el valor previo a la crisis. A modo de ejemplo indica que en Buenos Aires el metro cuadrado se mueve entre 890 dólares en un barrio como Nueva Pompeya a u\$s 4.200 en Puerto Madero, aunque hay valores más altos en zonas como Barrio Parque o áreas de la avenida Libertador. En España los valores promedio oscilan entre u\$s 1.600 por m² en Extremadura; 3.600 en Madrid ó 4.300 en el País Vasco. Si se cruza el océano, la media del metro cuadrado en Uruguay es de u\$s 750, aunque en zonas top de Punta del Este salta a 3.500. En el caso de Paraguay, los valores de los inmuebles rondan entre u\$s 500 y 1.500 por metro cuadrado. En este contexto, el informe duda de que sea rentable seguir ahorrando en ladrillos en Argentino, pero reconoce que invertir afuera es una opción reservada sólo para algunos con capacidad de dinero y de contactos.