

TENDENCIAS CASI 8 DE CADA 10 PERSONAS QUE INVIERTE SU DINERO, LO HACE EN INMUEBLES

Los inmuebles siempre fueron considerados una de las apuestas más seguras en lo que hace a rentabilidad. No obstante los especialistas del sector señalan que hoy ya no es tan así. O mejor dicho, que para que siga siendo rentable, habrá que tomar recaudos. Los expertos explican en dónde creen que todavía quedan buenas oportunidades y cuánto se puede ganar hoy con cada una de ellas

Los argentinos adoran los ladrillos, pero ¿todavía conviene invertir en inmuebles?

JULIÁN GUARINO Buenos Aires

"Una sucesión sucesiva de sucesos sucedidos sucesivamente"... o su versión más corta: "la historia". Y es precisamente la historia criolla, la que dice que para los argentinos nada como los ladrillos. Más por falta de alternativas que por virtud, esta elección parece haber sido el único salvoconducto que protegió a aquellos aventureros que decidieron apostar su dinero en vez de guardarlo en una caja de seguridad o debajo del colchón.

En rigor, según la Asociación Argentina de Marketing, casi 8 de cada 10 personas que piensa en invertir su dinero, lo hace a través de la adquisición de viviendas en nuestro país. Este fenómeno se experimenta en todos los niveles de la pirámide social, a tal punto que en los estudios de nivel socioeconómico

no se considera una variable útil para la segmentación por tratarse de un comportamiento que se repite en toda la sociedad independientemente de su lugar en la escala social.

Sin embargo, algo parece haber cambiado. Acostumbrados a repasar la inversión inmobiliaria como uno de las apuestas más seguras en lo que hace a rentabilidad, los especialistas del sector señalan que ya no es tan así y que, en todo caso, para que siga siendo rentable habrá que tomar recaudos.

En una época donde los precios de los activos financieros parecen no encontrar su piso, la alternativa de invertir en inmuebles o en productos relacionados con los inmuebles es una ecuación que, en opinión de los especialistas sigue vigente.

"Los ladrillos son una inversión adecuada para depositar los ahorros de quienes tienen mayor aversión al riesgo y preferencia por rendimientos razonables", señaló José Rozados, titular de reporte Inmobiliario. Sin embargo, advirtió: "hay que tomar las decisiones con mucho más cuidado que antes". En esta línea sostuvo que "en los primeros años desde la crisis, los valores en todo el mercado inmobiliario subieron parejos, sin embar-

propio sino por falta de otras alternativas es que se sigue creyendo en esto, hay que tratarse de ser más selectivo con el lugar, con el grupo, la solvencia de los desarrolladores, metros de cada tipología, reducir riesgo".

Menos ambientes y oficinas

Para Rozados, uno de los sectores que todavía no ha tenido su auge es el de las viviendas en propiedad horizontal de dos o tres ambientes. "El tema es que no hay tanta oferta como se dice que hay y la oferta está concentrada en productos a estrenar que apuntan a un público que busca comodidades extras".

Los cálculos lo respaldan: según Rozados, el valor de los inmuebles en capital y algunas zonas de la provincia se viene apreciando 15% anual en dólares mientras que si, una vez termina se destina dicha propiedad a la renta, se puede obtener un 7% anual en dólares.

"Si se toman los valores de julio de este año, en forma interanual, las propiedades en Capital han subido 20% y la cantidad de escrituraciones se ha recuperado".

Enrique Blaksley apuesta a la compra de oficinas en la zona norte bonaerense y a lotes en las zonas suburbanas cercanas a la Capital Federal. "Hay una gran oportunidad en las plantas de oficinas de grandes dimensiones para atender esa demanda de empresas de nivel que requieren de oficinas". Según Blaksley "existe un corredor importante para el desarrollo de oficinas definido en zonas como Microcentro, Belgrano, Nuñez, Vicente López, San Isidro y Pilar".

Según el especialista, la tasa de retorno sobre la inversión ascendería a un 24% en dólares en el plazo que dure la inversión. "La inversión se garantiza con el capital que lo respalda y además, existe la potencialidad de alquilarlo. Se trata de un fantástico negocio de alto rendimiento".

La otra apuesta de Blaksley son los lotes cercanos a Capital. "Estoy pensando en Luján o zonas suburbanas cercanas que permitan armar proyectos para la clase media ya que hoy hay mucha oferta en el segmento de altos ingresos y muy poca oferta para la clase media". Señala que la rentabilidad esperada es de 15% anual calculando 24 meses de plazo para finalizar la obra.

Para Ludmer, el de oficinas es un segmento tentador. A la vez señala a los departamentos para renta temporaria como una variante a desarrollarse. "Al estrecharse los márgenes de la actividad, los emprendimientos se focalizan en aquél producto que saben que se va a vender. Los departamentos de poco metraje, bien ubicados para alquilar son una buena alternativa". Ludmer arroja un 30% de rentabilidad para el proyecto que, en promedio, puede durar dos años hasta concretarse. A ello habrá que sumarle el beneficio en caso que se decida alquilarlo.

Propiedades de menos ambientes, y mejor ubicadas, y oficinas son hoy dos de las mejores opciones para los que prefieren invertir en ladrillos

go en el último tiempo, surgió la necesidad de evaluar bien en qué sector del mercado inmobiliario se va a invertir el dinero", agregó Rozados.

Para Enrique Blaksley, titular de Hope Funds, una compañía dedicada a la consultoría integral de inversiones, "en los últimos meses, la ecuación inmobiliaria para los inversores ha merecido como mínimo que se le preste una mayor atención y hasta un estudio más pormenorizado". Según Blaksley, los costos de construcción dolarizados ya no son los que se tenían tres años atrás al tiempo que la incidencia del costo del terreno en la ecuación de los inversores se ha ido modificando.

"Esto no quiere decir que la construcción y la inversión inmobiliaria no sean rentables, sino que habrá que dedicarse a sub-sectores o nichos dentro del negocio que hoy ofrecen potencialidad de crecimiento".

A la vez, desde Interwin Marketing Inmobiliario, su titular Miguel Ludmer señaló que los costos de construcción han recuperado su peso relativo en el costo de obra. Según el especialista, la tierra ha subido por escasez y los costos como mano de obra, materiales y honorarios lo hacen por la alta demanda, y también, la alta inflación. "No por mérito



Para Enrique Blaksley, titular de Hope Funds, una compañía dedicada a la consultoría integral de inversiones, "en los últimos meses, la ecuación inmobiliaria para los inversores ha merecido como mínimo que se le preste una mayor atención y hasta un estudio más pormenorizado". Según Blaksley, los costos de construcción dolarizados ya no son los que se tenían tres años atrás al tiempo que la incidencia del costo del terreno en la ecuación de los inversores se ha ido modificando.

"Esto no quiere decir que la construcción y la inversión inmobiliaria no sean rentables, sino que habrá que dedicarse a sub-sectores o nichos dentro del negocio que hoy ofrecen potencialidad de crecimiento".

A la vez, desde Interwin Marketing Inmobiliario, su titular Miguel Ludmer señaló que los costos de construcción han recuperado su peso relativo en el costo de obra. Según el especialista, la tierra ha subido por escasez y los costos como mano de obra, materiales y honorarios lo hacen por la alta demanda, y también, la alta inflación. "No por mérito

La otra apuesta de Blaksley son los lotes cercanos a Capital. "Estoy pensando en Luján o zonas suburbanas cercanas que permitan armar proyectos para la clase media ya que hoy hay mucha oferta en el segmento de altos ingresos y muy poca oferta para la clase media". Señala que la rentabilidad esperada es de 15% anual calculando 24 meses de plazo para finalizar la obra.