

Balance y expectativas

Un informe exclusivo sobre la realidad inmobiliaria del 2016 y sus perspectivas para el 2017.



Certificación ISO 9001:2008
en todas las Divisiones

> EDITORIAL

El mercado que viene

Después de un año donde hubo más optimismo que operaciones concretas, el 2017 será un momento clave para el mercado inmobiliario.

Con el fin del cepo cambiario, las nuevas líneas de crédito hipotecario y el blanqueo como herramienta que muchos esperan impacte en la compra-venta de inmuebles, las cartas están sobre la mesa para que arranque la tan esperada recuperación.

A lo largo de estos 12 meses los inversores se acomodaron a las nuevas medidas políticas y económicas, y como todo tiempo de cambios, todavía quedan cosas por hacer.

Sin embargo, las expectativas **son positivas** por parte de los desarrolladores, quienes esperarán que pase el primer trimestre del año próximo para tomar decisiones concretas de inversión.

Por otro lado, estamos atentos a los sectores del real estate que empiezan a posicionarse como los más viables para hacer negocios.

Entre ellos vemos a las oficinas como una variable de inversión interesante, con una demanda reprimida que puede volver a buscar nuevos espacios; al igual que los parques industriales y logísticos, si es que se reactiva la economía.

Para los particulares, la necesidad de nuevas viviendas para la clase media es una materia siempre pendiente, que podría tomar vuelo si los préstamos son un hecho concreto y evolucionan a favor de los pequeños propietarios.



Adrián Mercado

CEO del Grupo Adrián Mercado



Hay dos miradas que influyen en las decisiones de las compañías, tanto grandes como PyMES y que podrían marcar el ritmo del sector industrial: por un lado, cómo se resuelvan los reclamos actuales, que tienen que ver con costos elevados, importaciones y una pérdida de la competitividad con otros mercados. En segundo lugar, cómo y cuándo se dará la verdadera inserción en el mundo.

Estos factores **serán claves** para que puedan definir cuánto arriesgar en comprometer inversiones, que desencadenarían la necesidad de ampliar espacios de trabajo y mejorar la capacidad instalada.

Desde Adrián Mercado, como lo hemos hecho a lo largo de toda nuestra historia, apoyamos la recuperación y el progreso, con cautela a la espera de una verdadera puesta en marcha del país.

Además, en un momento donde no se pueden dar pasos en falso, contamos con las mejores herramientas para el análisis de mercado y el asesoramiento a fin de que nuestros clientes encuentren los negocios acordes a sus necesidades.

Brindamos por un 2017 de crecimiento y de reacomodamiento de la economía a fin de que el progreso sea verdadero y para todos.

Por un buen 2017.



Depósitos y centros industriales: en compás de espera

Es un sector que mira de cerca el Estimador Mensual Industrial, que viene cayendo en 2016. Sin embargo, en las empresas hay intenciones de invertir e insertarse en el mundo, y cómo se vayan cumpliendo las promesas económicas será clave para que en 2017 se redoblen las apuestas.

Ligados directamente a la actividad económica, los depósitos y centros industriales tuvieron un 2016 “**amesetado**”. No hubo grandes cambios en cuanto a la incorporación de nuevos metros cuadrados, ni los precios se movieron significativamente. El tema de los valores estuvo atado directamente a la cotización del dólar.

Si bien no hubo más demanda, lo que obviamente **contiene los precios**, el año arrancó con una unificación del valor de la moneda, desapareciendo el dólar blue y con una fuerte devaluación. Así, el mercado no convalidó subas más allá de la cantidad de metros disponibles o no.



Sin embargo el sector **mira hacia adelante**, y muchos que celebraron las nuevas reglas de juego que prometió este Gobierno para las empresas, será fundamental cómo se de la reactivación hacia 2017.

Hay dos miradas que influyen en las decisiones de las grandes compañías, y que podrían marcar el ritmo del sector industrial: por un lado, cómo se resuelvan los reclamos actuales, que tienen que ver con **costos elevados y una pérdida de la competitividad**

con otros mercados. En segundo lugar, cómo y cuándo se dará la **verdadera inserción** en el mundo.

Estos factores serán claves para que puedan definir **cuánto arriesgar** en comprometer inversiones, que desencadenarían la necesidad de ampliar espacios de trabajo y mejorar la capacidad instalada.

Los últimos anuncios de Economía trajeron **algo de alivio**. Además del

Ahora 18, se envió al Congreso una ley de desarrollo de proveedores locales, la prórroga del régimen de importación de bienes de capital, la mejora del financiamiento -en la ley de mercado de capitales- para PyMEs y proveedores y la ley que modifica el sistema de ART. Se confirmó también que trabajan para mejorar el acceso a los mercados, integrar cadenas de valor y multiplicar la cantidad de acuerdos con el mundo.



Radiografía del sector.

En este escenario, los centros logísticos y depósitos sumaron en 2016 casi **30.000 metros cuadrados** nuevos, llegando a un total de 1.5 millones de m² distribuidos en 50 centros.

El mercado que recibió más obras se encuentra en la provincia de Buenos Aires, donde históricamente se concentran la mayoría de los proyectos. Por otro lado, se observa que la **tasa de vacancia aumentó un 3%**, pasando de 6 a 9 por ciento.

Respecto a los precios promedio de alquiler que se manejan en los centros logísticos premium y depósitos en buen estado, los valores van **entre 7 y 9 dólares** por metro cuadrado.

Perspectivas

Teniendo en cuenta la dinámica que cierra los últimos meses, y de concretarse los cambios económicos hacia 2017, se espera un repunte de la actividad, tanto en la ampliación de la oferta como, especialmente, en la mayor demanda por parte de las empresas.

Un sector que dio el puntapié inicial en recuperación y confianza, y que ya comprometió inversiones en sus propias fábricas, ha sido el automotriz. Si bien no invirtieron en nuevas superficies, sí lo hicieron en la ampliación de sus propios centros industriales, con la incorporación de más metros cuadrados a las plantas existentes y modernización de las maquinarias.

En 2016, ratificaron las inversiones Renault-Nissan, por u\$s 600 millones,



para ampliar la planta de Córdoba; Volkswagen comprometió otros u\$s 100 millones para Pacheco y PSA Peugeot Citroën lo hizo en El Palomar, donde desembolsarán 320 millones de dólares. Las obras serán ejecutadas hasta 2018.

Finalmente, un factor a tener en cuenta para 2017 será **el fortalecimiento de las PyMes.** Estas, tienen particular

importancia en nuestro país, fundamentalmente para las **economías regionales.** No sólo por sus aportes a la producción y distribución de bienes y servicios, sino también por la flexibilidad de adaptarse a los cambios tecnológicos y por su gran potencial de **generación de empleos reales.** Son **el motor** para impulsar el desarrollo económico largamente esperado.

Parques industriales: más inversiones y proyectos en marcha

Con un 2016 estable en materia de precios y ofertas, algunos emprendimientos que se comprometieron en diferentes provincias anticipan un buen 2017. Por otro lado, crece la confianza de muchas PyME en ocupar estas instalaciones.



Tal como sucede con los centros industriales y depósitos, la dinámica de los parques industriales está ligada directamente a las expec-

tativas económicas del país. Pero más que eso, con las **medidas concretas** que día a día se van tomando.



En este escenario, desde el Ministerio de Producción se organizó recientemente un encuentro de Parques Industriales con el objetivo de trabajar de manera conjunta en la búsqueda de medidas **para incentivar** el crecimiento de estos espacios.

En todo el país hay **403 parques industriales** (un 80 por ciento son pú-

blicos), que albergan a más de 5.000 empresas (el 9 por ciento industriales) en las que se emplean a unas 150 mil personas.

En 2016 la tendencia de ocupación y valores de parques industriales se mantuvo **estable** en las zonas de mayor demanda, entre ellas desde el Gran Buenos Aires hasta Campana,

Tigre, Zárate y Ezeiza, con un promedio de precio por metro cuadrado que varía en un gran rango según la ubicación.

De acuerdo a un relevamiento de Adrián Mercado, los precios más elevados se registran en el Parque Industrial de Tigre, con precios entre 100 y 150 dólares; seguidos por Ezeiza y Campana, con precios entre 55 y 80 dólares; y finalmente el Parque Industrial de Zárate, con los valores más bajos entre 40 y 60 dólares.



Sin embargo, más allá de la oferta actual, un dato importante que resultó del año fue el compromiso de algunas empresas por **invertir en nuevos parques industriales** o ampliar las instalaciones existentes, lo que marca un futuro promisorio.

Por ejemplo en Córdoba, la Cámara de Comercio Exterior (Cacec) **invertirá 200 millones de pesos** en su centro y parque industrial ubicado junto al Parque Industrial Ferreyra.

La intención del Gobierno provincial es **incentivar** la creación de parques industriales para ordenar la ubicación de las empresas, para lo cual gozan del **régimen de Promoción Industrial**, que entre otras cosas ofrece desgravación impositiva.

Otro proyecto en el cual se comprometieron 108 millones de dólares es en Campana, el Parque Eco-industrial Los Libertadores, ubicado en el km 77,5 de la Ruta 9 Panamericana y Ruta Provincial 6, escenario de la

obra que realizará el Grupo BAUTEC.

El Parque Eco - Industrial cuenta con características Triple A, apta para todo tipo de industrias 1, 2 y 3. La obra se realizará en tres etapas, tendrá una

superficie total de 417 hectáreas.

De esta manera, el sector se sigue **fortaleciendo** y se anticipa como una opción ideal para las empresas que quieran crecer en los próximos años.



Oficinas: recuperación en marcha

La demanda de oficinas tuvo un repunte en 2016, acompañada de renovadas expectativas por parte de las empresas a partir de las nuevas medidas económicas con el cambio de gobierno. Las más buscadas son las Premium. ¿Cuál es la tendencia que marcará el futuro del sector?



Uno de los sectores del mercado inmobiliario con mayor recuperación en 2016 fue el de **oficinas**. Acompañada por un cambio en las reglas de juego determinadas por el nuevo Gobierno, con más confianza en

la economía y con un marco de seguridad jurídica más claro para las empresas, reapareció la posibilidad de pensar en ampliar instalaciones, mudarse o relocalizarse en zonas mejores.

Mientras que la demanda empezó a buscar nuevos rumbos, y pensar nuevamente en mejorar los espacios de trabajo, la oferta acompañó con la incorporación de **más metros cuadrados**, especialmente en mercados muy tradicionales que habían quedado relegados en los últimos años, producto de la falta de expectativas de los inversores.

Otra de las características de las obras que se sumaron en los últimos meses tiene que ver con el tipo de edificios, en su mayoría de características **Premium**, una oferta que había quedado paralizada, sin nuevos proyectos, y que se anticipaba que sería escasa si la demanda se reactivaba.

De acuerdo al relevamiento de Adrián Mercado, durante los últimos meses se sumaron más de 65.000 m² en la zona centro, en la zona de Catalinas-Plaza Roma, con detalles de construcciones de primer nivel.

Con esta incorporación, se completó una oferta que supera el 1.500.000 de metros cuadrados en espacios Premium, manteniendo la vacancia en **6,1%** ya que, por la demanda contenida, ingresó totalmente ocupada.

En cuanto a la ubicación de la superficie que aún queda disponible, se observa que la misma se ubica principalmente en el norte del Gran

Buenos Aires y en Puerto Madero, las dos zonas de mayor tamaño que más crecieron en el último tiempo. En el caso del corredor norte, por otro lado, podría significar que tanto oferta como demanda encontraron su techo, después que muchas empresas se trasladaron a la zona de Panamericana en los últimos años, y que las zonas tradicionales de Catalinas o Plaza Roma vuelven a tomar fuerza.



Precios. En cuanto a los valores promedio para alquilar oficinas en 2016, se observó un mercado relativamente estable, aunque con una tendencia al alza producto de la mayor demanda que tuvo más fuerza en estas zonas tradicionales de la Ciudad, como se mencionó a Catalinas y Plaza Roma.

En estas instalaciones, el incremento de precios llegó al 9 por ciento, mientras que en otras localizaciones menos demandadas treparon hasta el 4 por ciento. De esta manera, se encuentran precios que van desde los 24 dólares hasta los 35 dólares, con un incremento esperado.

Perspectivas. Para 2017 hay buenas perspectivas tanto por parte de la oferta, ya que en el arranque del año se sumarán más de **41.000 m²** en Catalinas - Plaza Roma, mientras que también la demanda continuará activa.

Por otro lado, aparece cada vez más firme la tendencia de búsqueda de espacios **sustentables**, con construcciones que cumplan con el cuidado del medio ambiente y que sean más económicas en el consumo de energía.

Si bien es una filosofía que todavía no hizo pie claramente en el mercado argentino, con una falta de concientización por parte de los consumidores, se detecta mayor interés de las empresas en cumplir con más normas de cuidado del medioambiente, lo que está comprobado, incrementa su valor de mercado.



Otra tendencia que será cada vez más fuerte en el mercado es la aparición de espacios colaborativos de trabajo, tal como sucede en otros mercados del mundo, y que permite abaratar costos a los inquilinos. Especialmente con las nuevas generaciones más “descontracturadas” será una oportunidad en el mercado crear grandes edificios que se puedan subdividir de manera más informal y prestar servicios a diferentes inquilinos.

Por último, la mira y mayor incógnita de los desarrolladores está centrada

en lo que pasará con el nuevo corredor que se construirá en el **Paseo del Bajo**, en la zona detrás de Retiro y frente a la Terminal de Puertos. El proyecto del Gobierno de la Ciudad contempla la construcción de nuevas rutas para desviar el tránsito de camiones en la zona, dejando espacio libre para nuevas edificaciones.

Si este plan prospera, **sería una ampliación de Puerto Madero**, lo que abre la posibilidad de construir nuevos espacios de oficina y desarrollos comerciales.

OFICINAS EN 2016

Tasa de desocupación promedio de todas las categorías: **9,3%**

Índice de vacancia oficinas categoría AAA: **5,8%**

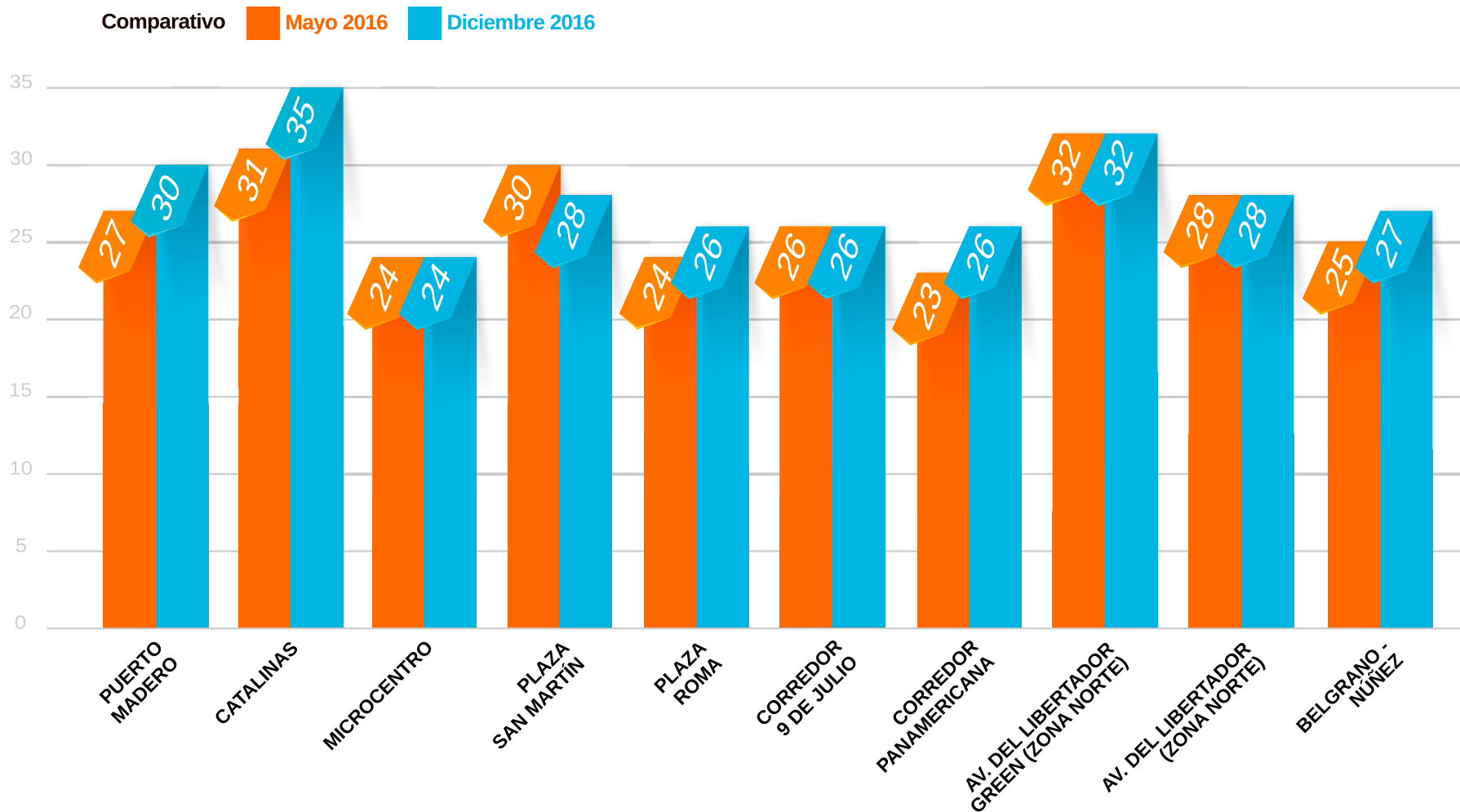
Absorción neta: **60.000 m²**

Precio renta promedio:
24 a 35 dólares por m²

Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

Valor promedio alquiler oficinas AAA

ZONA | VALOR DEL M2 EN U\$S



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

Locales comerciales: al compás del consumo

Con expectativas de mejora para 2017 y un incremento de la confianza de los consumidores, el sector podrá reactivarse, una tendencia lenta pero firme que empezó a manifestarse los últimos meses de este año. Además, volverán varias marcas Premium que habían abandonado el país. Estas son las tendencias en las grandes arterias comerciales.



Los locales comerciales constituyen uno de los sectores del negocio inmobiliario que reacciona más rápidamente a los vaivenes de la economía. Ligado directamente a **la confianza del consumidor**, se va

acomodando de acuerdo a las expectativas de un cliente que sigue de cerca la evolución de los indicadores del mercado para definir aquellos gastos que no son de primera necesidad.

Con estos antecedentes, la inflación y la caída del empleo se constituyeron en el arranque del año en los dos factores claves para regular las compras, al punto que el consumo empezó a moderarse, y junto con ello, se multiplicaron los carteles de alquiler en varios locales de la Capital.

Sin embargo, después de varios meses de incertidumbre, la tendencia comenzó a **revertirse** a partir del tercer trimestre del año, cuando aparecieron algunos cambios de parte de los compradores que serían fundamentales para las proyecciones a futuro:

- Por un lado la confianza del consumidor, que según un estudio global de Nielsen, si bien el 89% de los argentinos piensa que el país está en recesión, el 40% considera que es posible



salir de ella en los próximos 12 meses. Esto significa que hay una mirada positiva hacia adelante.

- Por otro lado la inflación, que lentamente empieza a **moderarse** y el Indec recupera credibilidad.

Estas expectativas alientan el negocio que gira en torno a los locales comerciales, y cuando se habla de alquiler, en los últimos meses del año también aparecieron las primeras señales que marcaron la disminución de la vacancia y una mayor búsqueda de unidades disponibles por parte de los inversores.



Así, mientras que en el primer semestre de 2016 se incrementó la desocupación, desde octubre comenzó a bajar el número de locales disponibles en las principales arterias comerciales. Según la Cámara Argentina de Comercio y Servicios, se redujo el número de locales inactivos, ya sea en venta, alquiler, clausurados o simplemente cerrados, en las principales áreas comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Tras haber alcanzado un pico de 403 locales cerrados en el segundo bimestre del corriente año, lentamente se fueron **reabriendo** establecimientos, y actualmente se encuentra en 307 locales.

La vacancia más alta se encuentra en Florida, con un 4%, seguida por Puerto Madero Oeste; Av. Santa Fe y Av. Pueyrredón; Av. Santa Fe y Av. Callao (0,5%); Av. Cabildo y Juramento.

En cuanto a los precios de alquiler, en toda la región latinoamericana se dio

en el año una baja de los valores por metro cuadrado en el año, como consecuencia de la caída del consumo que afectó no solo a la Argentina sino también a los países vecinos.

En este contexto, el valor por metro cuadrado se ubica en un promedio de 80 dólares por metro cuadrado en Florida; 67 dólares en Av. Cabildo y Juramento; 67 dólares en Av. Santa Fe y Av. Callao y 58 dólares promedio en Av. Pueyrredón.

Perspectivas

Anticipando lo que puede pasar en 2017, según un relevamiento de Adrián Mercado, se espera un repunte del negocio con una mayor cantidad de metros cuadrados alquilados y una **recuperación de los precios.**

Según prevé un informe de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (Ocde), Argentina finalizará este año con una caída en su Producto Bruto Interno (PBI) de 1,7 por ciento, tras un incremento de 2,5

por ciento en 2015, pero mostrará un repunte del 2,9 por ciento en 2017, y verificará un crecimiento de 3,4 por ciento en 2018. Recién en ese período impactarían en el mercado las recientes reformas y cambios en la política económica, que podrían ganar terreno.

Con ese escenario, los desarrolladores destacan que es un buen momento para invertir en locales comerciales porque no tienen valores tan elevados del metro cuadrado (aumentaron menos que los residenciales) y tienen

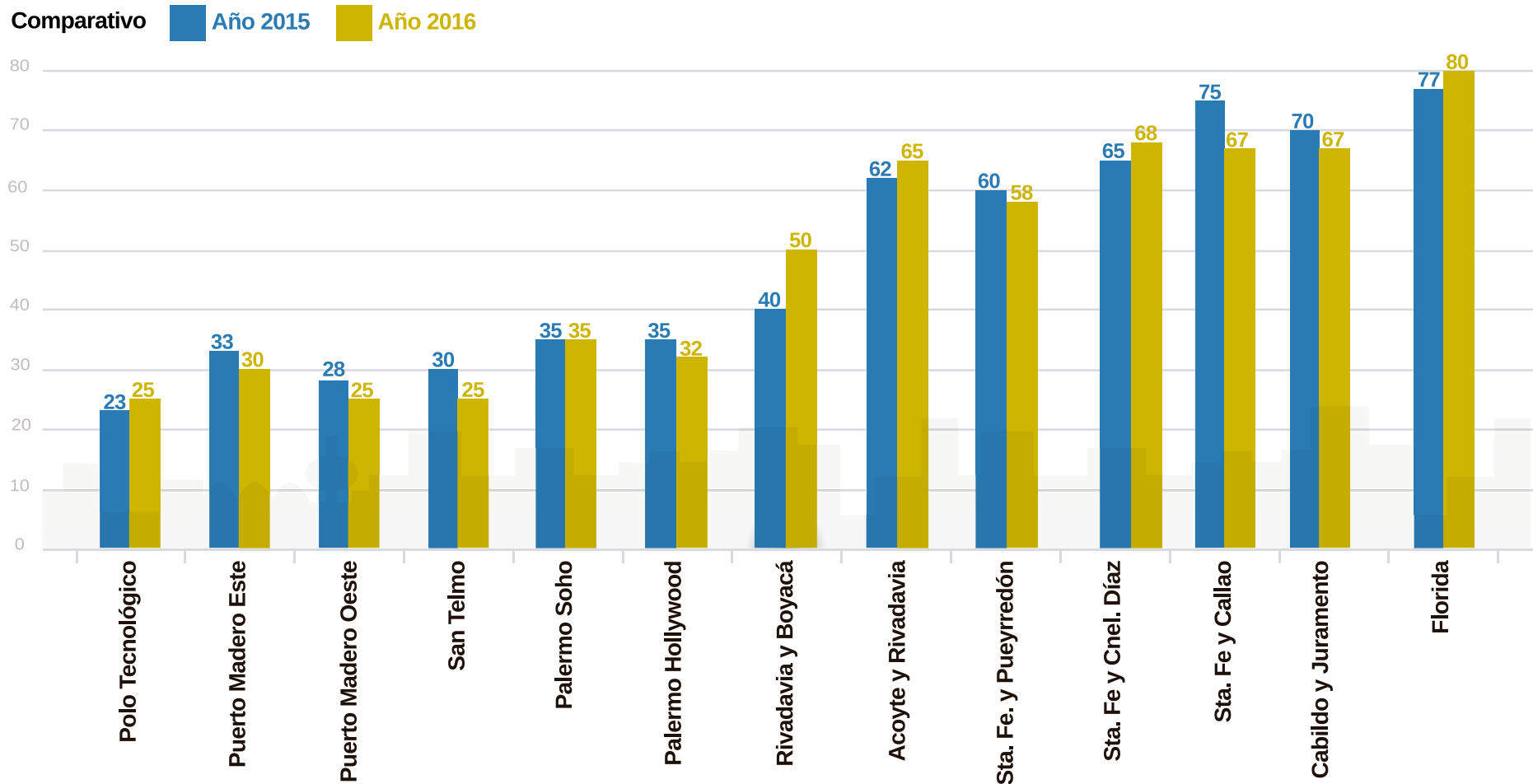
un alto valor de alquiler y mayor rentabilidad.

También aparece como una señal positiva la posibilidad de que, ante la apertura del mercado, con menos restricciones para importar, vuelvan al país muchas marcas Premium que se habían ido y podrían generar un gran movimiento en las zonas más cotizadas de la Ciudad de Buenos Aires.



Alquileres de locales comerciales

ZONA | VALORES EN U\$S POR M2



Vacancia promedio 2015: 7%. Vacancia promedio 2016: 5%
Rentabilidad 2016: piso 2% (Peatonal Florida), techo 6% (focos secundarios)

Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.



Compra-venta de viviendas: más consultas en 2016, y mejores expectativas para 2017

El año cierra con más confianza en el mercado, la cual podría traducirse en los próximos meses en un mayor número de operaciones gracias al blanqueo y los créditos hipotecarios. ¿Qué tipo de propiedades le pusieron ritmo al mercado y dónde estarán las oportunidades?

El 2016 es definido por los especialistas como **un año de transición**. Se reactivaron las consultas, hubo más acuerdo entre compradores y vendedores (quienes dejaron de lado los desencuentros ocasionados por un dólar blue y uno oficial) y se concretaron las primeras operaciones después de años de enfriamiento del sector.

El **fin del cepo cambiario** fue el puntapié inicial para desterrar los fantasmas que impedían poner en marcha el negocio de compra-venta de viviendas, acompañado por otras dos medidas que aumentaron las expectativas: por un lado, la aparición de nuevas líneas de **crédito hipotecario**; y por el otro, el famoso **“blanqueo de capitales”**.



En el caso de los préstamos, surgieron algunas propuestas muy esperadas por los consumidores finales, quienes hace años reclaman herramientas para acceder a la vivienda a largo plazo y con tasas más accesibles.

Una pertenece al Banco Central, que lanzó créditos ajustables por inflación. El mismo propone adquirir Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) con plazos

de 20 años y tasa a partir del **3,5% anual**. Desde abril que se lanzaron hasta noviembre se otorgaron \$ 1000 millones en préstamo a través de 12 entidades que forman parte del sistema.

En el caso del Banco de la Nación Argentina (BNA), se lanzó el plan “Nación Tu Casa”, el cual ofrece financiar la adquisición de la casa propia con un monto que arrancó en \$ 2.868.000

cuando se presentó hace unos meses, y ahora se elevó un 80% hasta 4.480.000 pesos.

Por otro lado, **en julio volvió el Plan Procrear** para adquirir viviendas nuevas o usadas (no para la construcción). Son préstamos ajustables por el índice de inflación y con subsidios de capital que alcanzan hasta los \$ 300.000.

Las tres opciones, sumadas a otras de entidades privadas, permitieron que se ponga en marcha la principal herramienta para la venta de viviendas a particulares, una cuenta pendiente en el mercado.

En cuanto a la segunda medida, que es el blanqueo de capitales, el efecto inmediato que tuvo en el mercado fue que se **multiplicaron las consultas**, con mucha gente que tiene el dinero y está interesada en “blanquearlo” a través del ladrillo. En cuanto a las propiedades que más interés despiertan, se encuentran los departamentos de uno a tres ambientes, por montos que van desde los 100.000 hasta los 300.000 dólares en promedio.



Precios

En materia de valores, con un mercado que tuvo más intención de recuperarse que hechos concretos, los precios igual reaccionaron rápidamente y según un relevamiento de Adrián Mercado en la Ciudad se Buenos Aires, se incrementaron en dólares en un **5 % promedio** en lo que va del año, mientras que el m² de las unidades a estrenar o que se hallan en construcción tuvieron una suba superior, de entre 8

y 10 por ciento.

De esta manera, para acceder a un departamento estándar, de uno o dos ambientes, hay que disponer de 2.000 dólares promedio por m². Entre los precios más elevados se ubican las propiedades ubicadas en Barrio Norte o Palermo, que superan los 3.000 dólares, mientras que las más económicas están en La Boca y Constitución, por debajo de los 2.000 dólares.

Perspectivas

Las buenas expectativas generadas en 2016 podrían traducirse en hechos concretos en 2017. Así anticipa un relevamiento de Adrián Mercado entre desarrolladores y comercializadores de viviendas, quienes esperan que el mercado despegue después de varios años de estancamiento.

Al mismo tiempo, se empezará a notar en el mercado una mayor liquidez gracias al impacto del dinero proveniente del blanqueo, aprovechando además, que aquellos que tengan depositado los fondos en una cuenta bancaria no tienen que dejarla seis meses si lo destinan a la compra inmobiliaria.

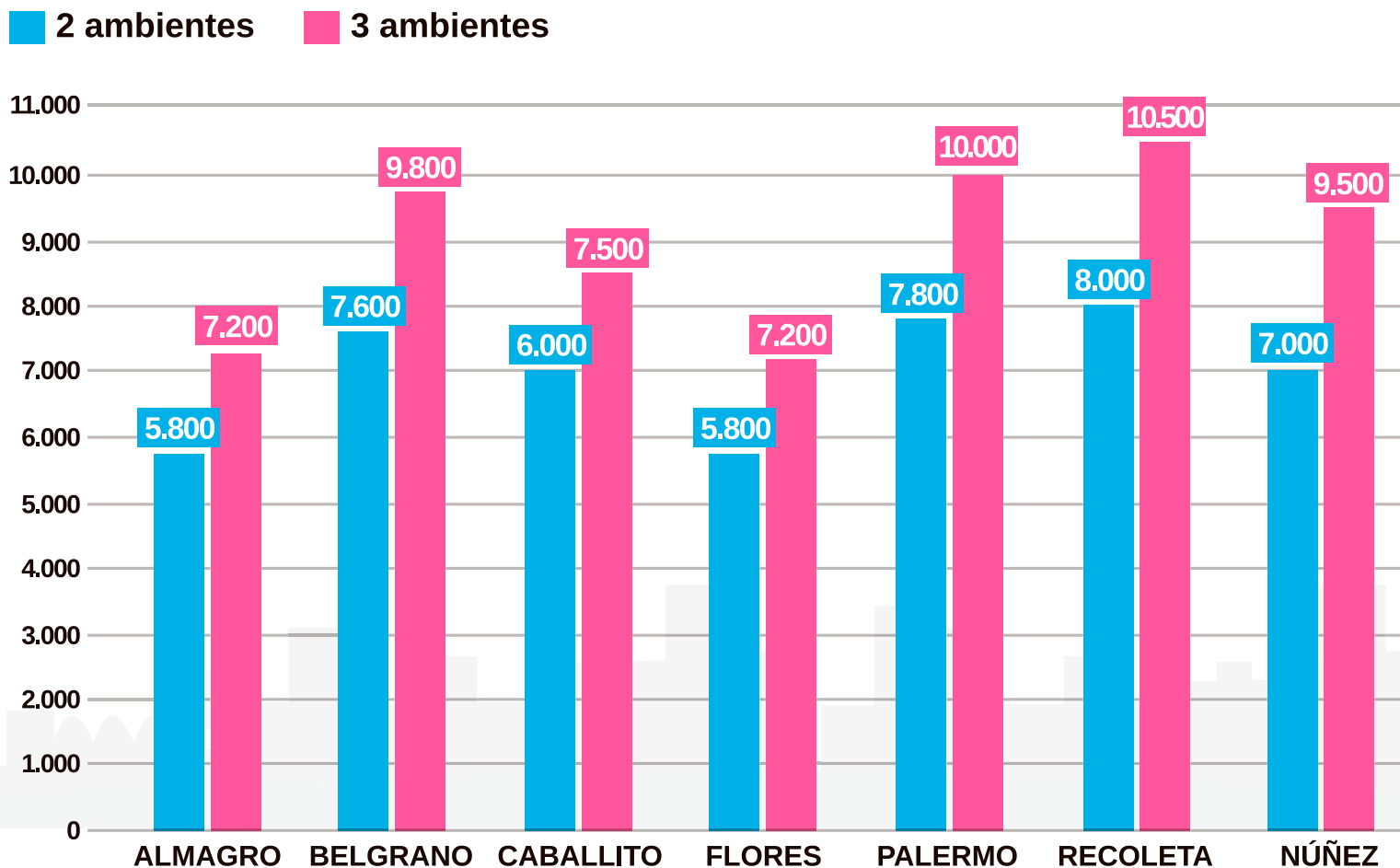


Otra herramienta en la cual hay confianza es sobre los créditos hipotecarios, y siempre que el Gobierno acompañe con **reglas claras y sin sobresaltos**, permitirá a más particulares tomar la decisión de endeudarse a largo plazo.

En Adrián Mercado también hay mucho **optimismo** para el 2017 apalancado en estas variables. Además, como plus, la mira está centrada en la posibilidad que abrirá a la clase media de llegar a la vivienda propia.

Alquileres en C.A.B.A.

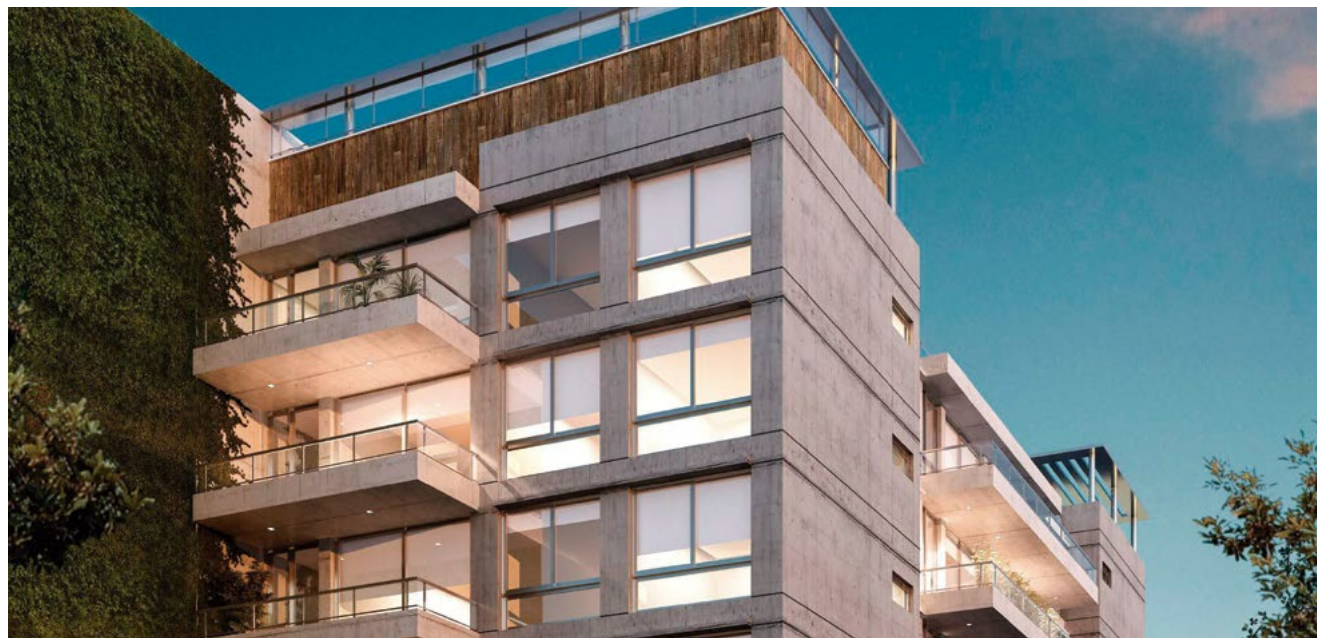
VALORES PROMEDIO EN PESOS | UNIDADES DE 2 Y 3 AMBIENTES
Diciembre 2016



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

Emprendimientos: empezar de nuevo

Los nuevos desarrollos se anticipan como las grandes oportunidades para 2017. Entre las expectativas de una inflación más moderada y el dinero del blanqueo, todo apunta a que recibirá las principales inversiones. ¿Qué obras liderarán esta recuperación?



La historia reciente de los proyectos inmobiliarios tiene diferentes etapas en la Argentina. Al boom que se mantuvo hasta 2013, donde cualquier pequeño inversor destinaba sus ahorros a un nuevo pro-

yecto porque garantizaban un buen retorno, se pasó a un estancamiento total producto del cepo cambiario, la desconfianza de los inversores y la falta de seguridad jurídica que invadió el mercado.



No solo que se paralizaron muchos emprendimientos que estaban en marcha, sino que también se frenaron **los permisos** para empezar nuevas obras.

Hoy, después de la crisis, favorecido por algunas medidas económicas y mejora de las expectativas, todo apunta a que el sector ya se puso de pie y será, en 2017, **una de las estrellas del mercado.**

La vuelta de varios inversores al mercado inmobiliario permitirá que se reactiven las obras y que la oferta de metros cuadrados retome el camino ascendente. Según un relevamiento de Adrián Mercado, muchos expertos

que prefirieron la cautela en los últimos años ya tienen proyectos en carpeta para ejecutar.

Sin embargo este regreso, por lo menos en la primera etapa, será con desarrolladores **más prudentes y expertos**, ya que no hay lugar en el mercado para improvisados.

Las consecuencias de una época de mucha inflación, incremento de la mano de obra y los costos de la construcción, llevaron a los inversores a ajustar sus billeteras y pensar claramente donde están las oportunidades y donde está la demanda. Ya no se trata de salir al mercado a probar suerte, **sino apuntar a lo seguro.**



Fundamento de las proyecciones

Hay varios factores que juegan a favor del sector inmobiliario de cara a 2017. Uno de ellos es que se espera que la inflación se modere. Después de suba de precios que llegaron a 35%, y que impactaron directamente en los costos de la construcción, 2016 cerrará con una **tendencia al alza** que se acentuará aún más el próximo año.

Por ejemplo en los últimos tres meses prácticamente no hubo movimiento de precios, con un promedio por m² de \$ 16.350 para un edificio de nivel medio.

De esta manera, una suba de precios más controlada, será acompañada por otro factor clave: los fondos que provengan del blanqueo. Quienes hayan decidido aclarar sus cuentas, estarán cumpliendo con los seis meses reglamentarios para destinar su dinero a alguna inversión. En este sentido, los expertos consideran que

el ladrillo será el **principal receptor** de los fondos.

Por otro lado, el blanqueo es una ventaja ya que los fondos inmobiliarios se presentan como la mejor alternativa para declarar capitales sin penalización. De esta manera, se espera que **entre 2.000 y 3.000 millones de dólares** se destinen a iniciativas inmobiliarias.

Por último, un elemento a tener en cuenta es el siguiente: ¿qué otra alternativa de inversión existe? En este sentido, una economía mundial donde caen los precios petroleros, se desacelera el crecimiento de China y varios países emergentes ven como se devalúan sus monedas, solo queda confiar en la inversión más resguardada, que es el ladrillo.



Dónde están las oportunidades

Quien decida emprender alguna obra, deberá buscar qué necesita el mercado. Además, será clave que los proyectos sean buenos, y también lo sean los profesionales que están detrás de cada uno de ellos.

En cuanto a las zonas preferidas, lugares como **Belgrano, Palermo y Barrio Norte** seguirán captando gran parte de la demanda y por ello a esos lugares miran siempre los inversores. Si bien son zonas tradicionales con pocos espacios para construir, a la hora de invertir atraen todos los dólares.

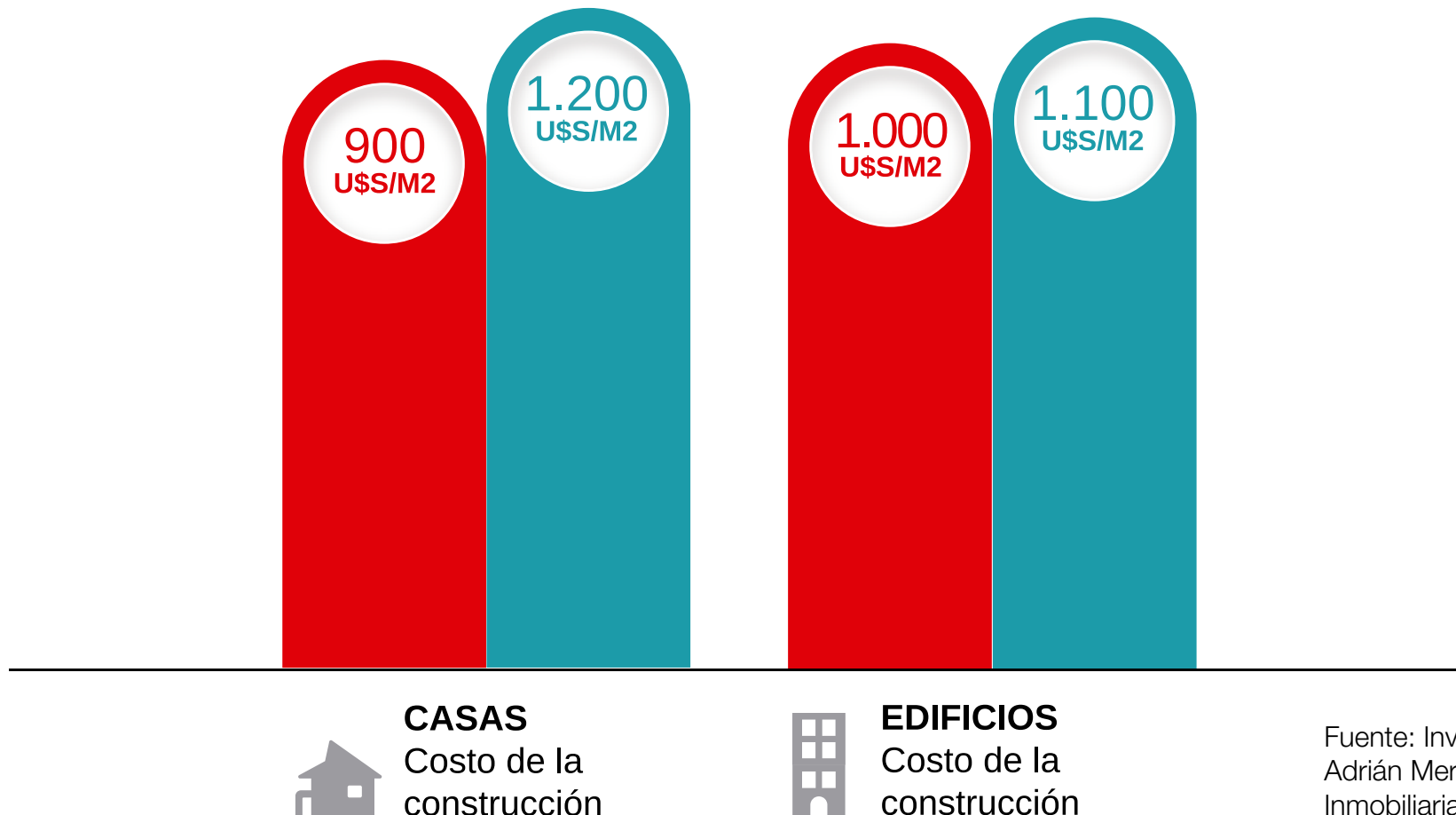
Otro sector que necesita de una mayor oferta es el segmento de viviendas de clase media-alta, lo que requiere de proyectos que sean pensados para el consumidor final y que sean accesibles. Si se reactivan los proyectos, y además se suman las nuevas líneas de crédito, es de esperar que aparezcan algunas oportunidades.

Por último, en cuanto a los precios, la mayor oferta impulsará el incremento del valor del metro cuadrado, el cual podría incrementarse entre un 5 y un 9 por ciento el año próximo.

Índice promedio costos de la construcción

OBRAS NUEVAS

Comparativo ■ Año 2015 ■ Año 2016



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

Índice promedio costos de la tierra en C.A.B.A.

Comparativo (valores desde hasta)

● Año 2015 ● Año 2016



**CIUDAD DE
BUENOS AIRES**

Valor de la tierra

DESDE
U\$/M2

200

HASTA
U\$/M2

1.000

DESDE
U\$/M2

350

HASTA
U\$/M2

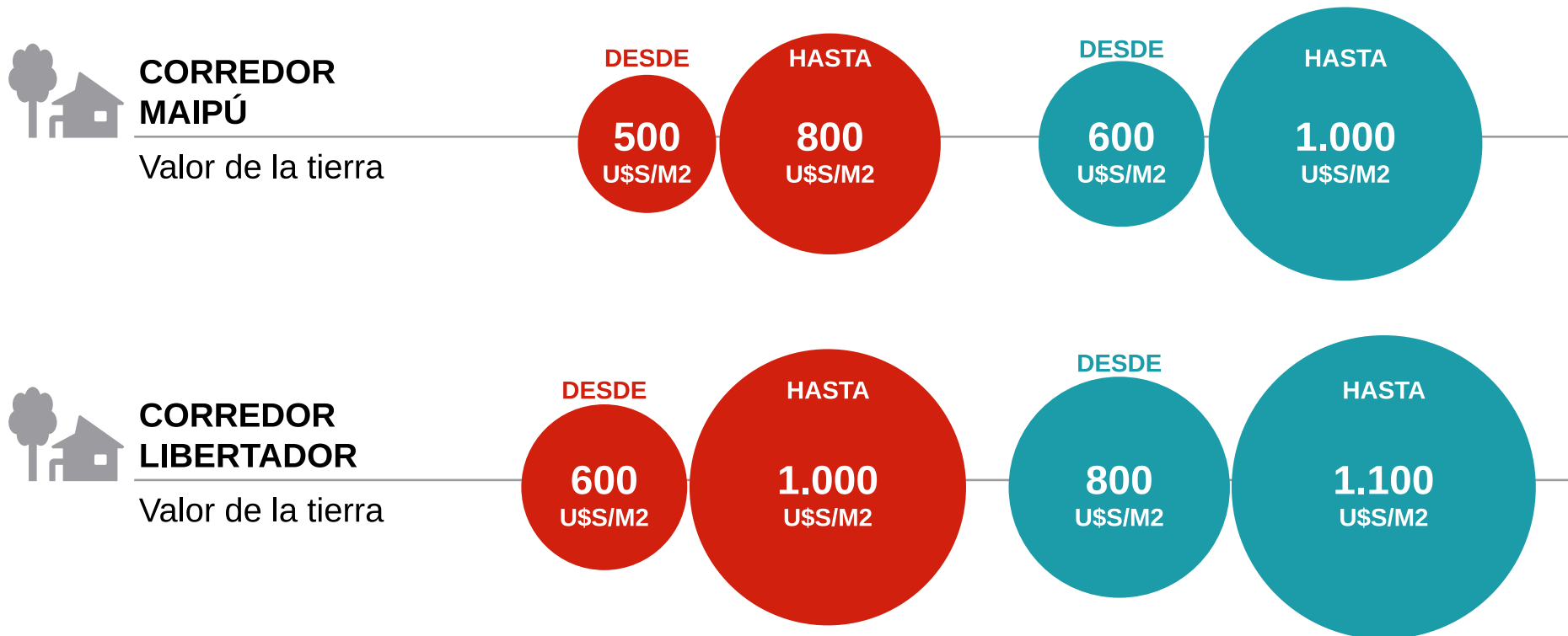
1.800

Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

Índice promedio costos de la tierra en Zona Norte

Comparativo (valores desde hasta)

● Año 2015 ● Año 2016



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.






El placer de operar con el que sabe



Certificación ISO
9001:2008 en todas
las Divisiones

Industrias | Parques Industriales | Oficinas | Locales | Residencias | Desarrollos & Inversiones

www.adrianmercado.com.ar | (+54) 11 4343-9893 |   

Adrián Mercado S.A. - Av. A. Moreau de Justo 740 4° 19, CABA - C.U.C.I.C.B.A. N° 5604 - C.M.S.I. N° 5712