



**Adrián Mercado**  
Gestión Inmobiliaria



**mercado x mercado** ┘

Newsletter de Adrián Mercado [ Mayo 2016 ]

## **REPOSICIONANDO LAS PIEZAS**

Un mercado inmobiliario expectante ante el nuevo escenario político y económico del país.



# Hacia la recuperación del real estate.

**Optimismo.** Esa es la palabra que se instauró en el mercado inmobiliario a partir de las nuevas reglas de juego, de la liberación del cepo al dólar y de la reactivación de algunos proyectos de inversión.

Después de varios años de letargo, el sector se encamina a la recuperación del tiempo perdido, por un lado, con algunos desarrollos que ya empiezan a ponerse sobre la mesa, y por el otro, con algunas operaciones de compra-venta de usados, uno de los sectores más dañados en los últimos años.

La propuesta, desde nuestra empresa, es clara: acompañar a este proceso con asesoramiento, recomendaciones e incentivos para nuestros clientes, volviendo a ser parte activa del mercado y pensando en crecer a corto y largo plazo.

Las oportunidades se vislumbran en **múltiples escenarios**: por un lado, para los particulares, con la posibilidad de concretar alguna inversión que tenga que ver con nueva vivienda. En este caso, una política crediticia impartida desde el Gobierno Nacional y algunos bancos líderes podría ayudar a lograr la meta.

Para los grandes inversores, hay diferentes alternativas: por un lado, invertir en desarrollos que ya estén en marcha o desde pozo, aprovechando la búsqueda de compradores que se volcarían nuevamente al real estate.

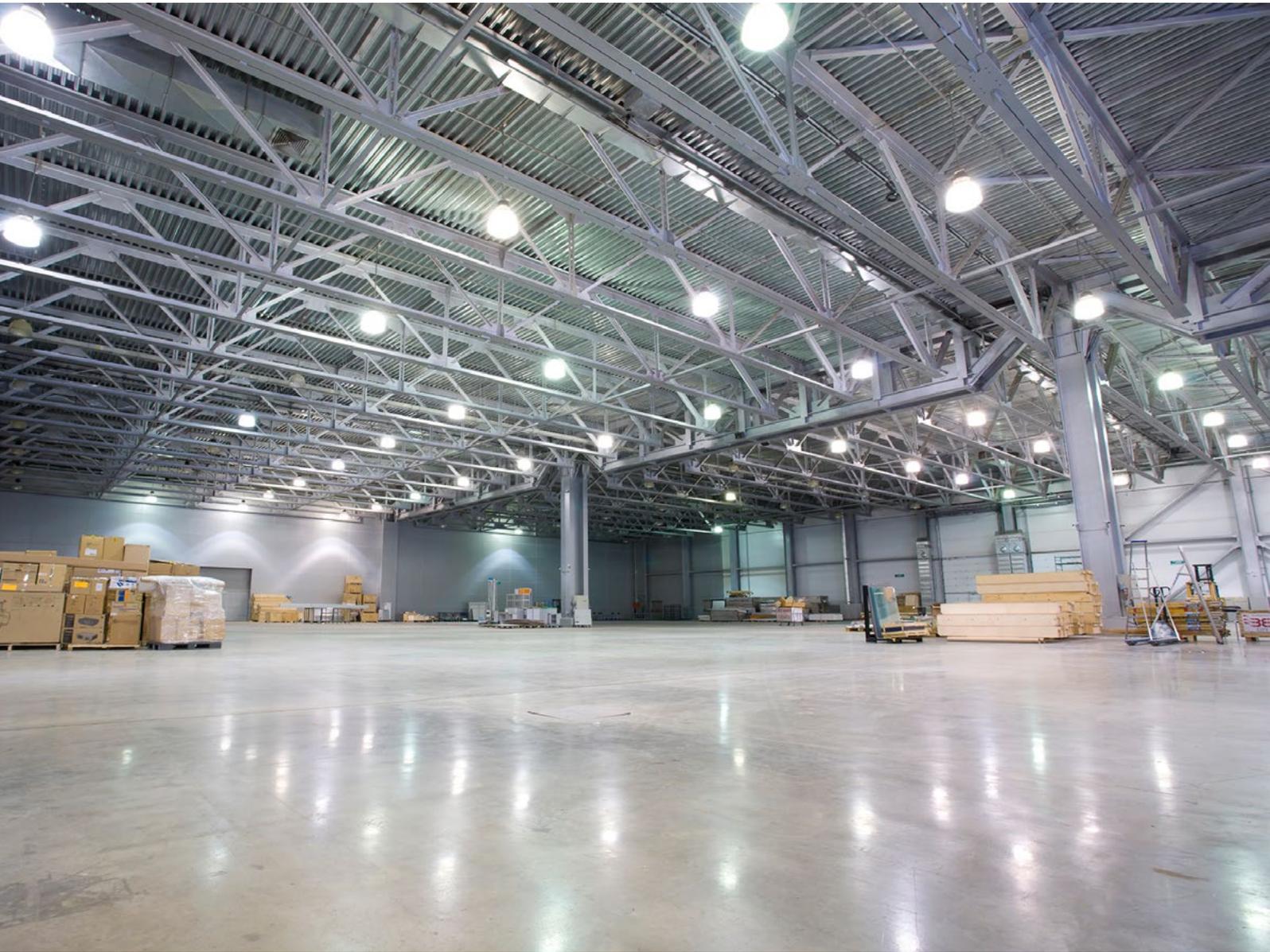
Desde el punto de vista comercial, también habrá chances para quienes buscan oficinas, locales o industrias para instalarse. En el primer caso, hay una oferta de nivel y a buen precio para invertir o para instalar una empresa; en el caso de locales, también hay una oferta disponible y con valores interesantes en los principales corredores; y las industrias son, desde nuestra experiencia, algunos de los sectores más prósperos, con grandes oportunidades en parques industriales o en zonas de excelente ubicación.

Con este contexto, nos proponemos transitar un año lleno de novedades y fortalecer los cimientos para que en 2017 se logren, de forma estable y duradera, todos nuestros objetivos y los de nuestros clientes.



A stylized, handwritten signature in black ink that reads "Adrián Mercado".

**Adrián Mercado**  
Presidente del Grupo Adrián Mercado



# Industrias y depósitos: las claves para diferenciarse en 2016.

*Ligada directamente a la actividad de un país, la demanda de grandes depósitos tendrá un año de muchos cambios. Se espera que la búsqueda de nuevos espacios se reactive junto con los precios, que como el resto del mercado inmobiliario, tienden a la suba.*



Son muchas las expectativas que tienen los empresarios sobre la evolución de la economía en los próximos meses. En este contexto, las medidas que destrabaron el acceso al dólar y unificaron su valor, junto con la liberación de las importaciones y la apertura de las exportaciones (especialmente para el agro, sin retenciones), pueden tener un impacto directo en la demanda de depósitos.

Sucede que, si mejora la actividad, todo los negocios podrían empezar a crecer y con ello la búsqueda de superficies adecuadas para alojar la mercadería u organizarse a futuro es fundamental.

Si bien todavía no hay resultados concretos, la mejora es un hecho en sectores como el Agro, Automotrices y Mineras, aunque en general hay esperanza que la normalidad vuelva a cada una de las industrias.

## Punto de partida

El mercado que resultó de los últimos años y desde donde se partirá actualmente está subofertado respecto de otras ciudades Latinoamericanas, lo que indica que, a pesar de las trabas económicas, se siguió apostando a este tipo de construcción.

Por otro lado, la tasa de vacancia muestra una tendencia a

la baja, lo cual es altamente positivo. Y los precios de renta también acompañan con una suba en los últimos meses de 4,3% medidos en dólares.

Una de las mayores falencias que muestra el mercado, y por eso donde están las oportunidades, es en cuanto a grandes superficies disponibles en algunos submercados.

La zona Norte concentra el 77% de la superficie en construcción y el 95% de la superficie proyectada. La zona que rodea a la localidad de Campana, en la Ruta 9, sigue siendo una de las más buscadas y con más atracción de la demanda, un espacio que creció mucho en el último tiempo con propuestas de buen nivel. Encontrar grandes terrenos para hacer nuevas obras sería el principal desafío.

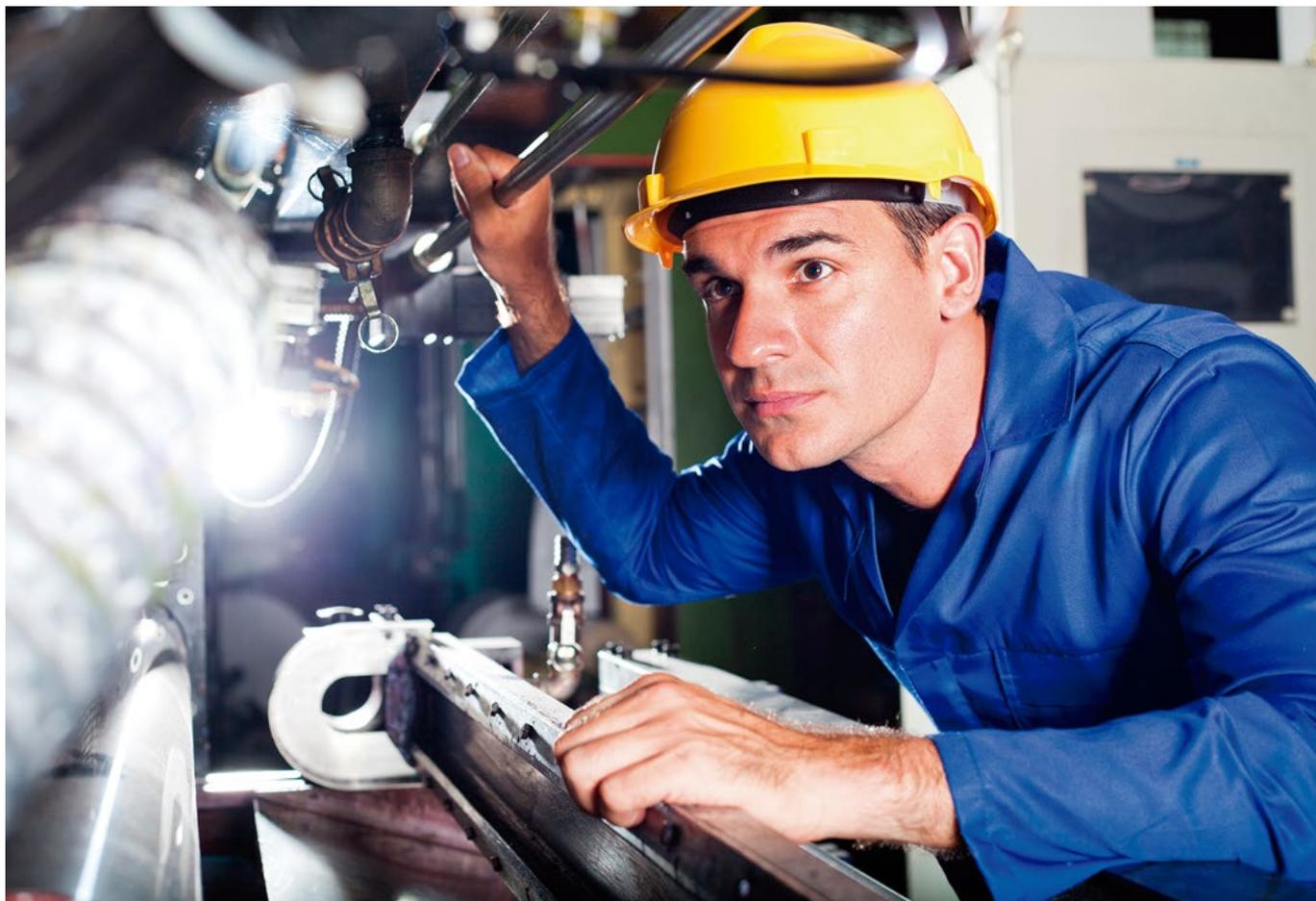
Además, también se pone en debate el tipo de obras, la calidad y el estilo de construcción, teniendo en cuenta que la tendencia a la edificación sustentable también está haciendo pie en las industria, y aquel que quiera diferenciarse deberá tener el ojo puesto en estos aspectos claves para ganar clientes más especializados.

Si bien en la actualidad muchas empresas no miran de cerca las cuestiones medioambientales, es una tendencia cada vez más fuerte en el mundo y nadie debe quedar ajeno a los cambios de contexto.



## Parques industriales: el desafío de sumar valor.

*La importancia de este tipo de instalaciones está comprobada, y la clave para diferenciarse a futuro será ofrecer “valor agregado” para captar más empresas. ¿Cómo se logra ese objetivo?. El tiempo de descuento comenzó y en Adrián Mercado te contamos cuáles son las oportunidades.*



La radicación de los parques industriales a lo largo de todo el país ha venido creciendo sin pausa en los últimos años. La contención que brindan a las empresas que se instalan en ese marco, así como los beneficios logísticos y de administración, hicieron que las ventajas superen a cualquier obstáculo o contratiempo que pueda ponerse en juego. Actualmente existen en la Argentina más de 300 parques industriales, de los cuales casi el 50% se encuentran en la provincia de Buenos Aires, más específicamente en el GBA. Un dato clave es que, en total, generan más de 250.000 puestos de trabajo distribuidos en 8300 empresas.

En 2015 la expansión de estos espacios se vio detenida por la incertidumbre que se vivió en el país, consecuencia de un año electoral. El mismo amesetamiento se trasladó a los precios, los cuales prácticamente estuvieron estables a lo largo de todo el año.

Sin embargo las perspectivas empezaron a mejorar hacia futuro y los planes para 2016 son muy optimistas, año en que se espera empiecen a consolidarse los parques existentes y se anuncien más desarrollos.

En cuanto a las zonas más demandadas, se espera que la bonaerense, con preponderancia de los parques de Pilar,



Campana, Tigre, Zárate y Ezeiza, sigan siendo las más buscadas por las empresas. Actualmente ocupan un área de 1920 hectáreas, distribuidas en 877 lotes y ocupadas por 298 compañías.

En el interior del país, por otro lado, ganan protagonismo aquellos parques que se encuentran cerca de los puertos o vías de acceso rápido a cada ciudad, aprovechados especialmente por las compañías que trabajan con materia prima derivada del agro, y que luego comercializan sus mercaderías al resto de la Argentina o la destinan a la exportación. En cuanto a los precios, se espera que los valores vayan acompañando la mayor demanda con una suba moderada a partir de los montos actuales, que se encuentran entre los u\$s59 y los u\$s159 promedio por m<sup>2</sup>, según la ubicación y el tipo de parque.

### Desafíos

Más allá de la recuperación natural que tengan los parques, por una mayor confianza de las empresas, los desafíos hacia adelante serán mayores y tienen que ver también con el tipo de construcciones y la calidad de los proyectos.

Lo que se espera es que, en los próximos años, se profundice la excelencia de los desarrollos en el mercado inmobiliario industrial, determinando las características de los nuevos parques, su construcción e infraestructura.

Aquellas instalaciones que puedan ser certificadas bajo normas internacionales, permitirán que cualquier compañía global pueda ingresar sin problemas, se trate de un depósito solamente o de laboratorios alta complejidad.

De esta manera, se empieza a enfatizar la importancia de la sustentabilidad, con espacios y edificios verdes con bajo impacto ambiental. Si bien la cultura no está arraigada en el ámbito local, cada vez son más las empresas que emplean estos conceptos de búsqueda en un parque donde establecerse.

Las ventajas de esta decisión son muchas. Por un lado, está comprobado que construir un parque sustentable representa una baja de 14% en costos operativos e incrementa entre 15 y 20% el valor de los parques.

Por otro lado, los especialistas en el sector confirmaron que la tener un proyecto sustentable haría crecer entre 8 y 14% el interés de ocupación.

Hasta 2020 será el tiempo clave para que se tome conciencia sobre la evolución de este tipo de instalaciones y Adrián Mercado garantiza contar con el expertise y conocimiento necesario como para asesor a la oferta y la demanda en la búsqueda de parques industriales adecuados para su empresa.

# 5 Razones por las cuales radicar su industria en un Parque Industrial.

## 01 Ubicación

Por su localización estratégica con salidas directas a las principales rutas nacionales y provinciales.



## 05 Costos

Por tener bajos gastos de expensas comunes y contar con beneficios impositivos.



## 02 Calidad

Por sus servicios e infraestructura para todo tipo de industrias.



## 04 Seguridad

Por desarrollarse en un perímetro cerrado con control las 24 horas.



## 03 Dimensiones

Por la diversidad de tamaños de sus lotes y por ser multisectoriales.





# Nuevo Parque Industrial Hudson, la mejor opción para instalar una industria en el Corredor Sur del Gran Buenos Aires.

*Está ubicado en un punto estratégico del partido de Berazategui, a metros de la Autopista Bs As - La Plata, a 33 km del Obelisco y entre los puertos de Buenos Aires, Dock Sud y La Plata.*



En la actualidad existen cinco mil empresas entre Capital Federal y el primer cordón de la región metropolitana que deben relocalizarse, es por ello que sigue con plena demanda y crecimiento la actividad industrial y logística que busca los mejores terrenos para instalarse, ampliarse o bien reubicarse y a la vez sumar competitividad en un mercado que así lo demanda. Adrián Mercado está ofreciendo una **nueva propuesta**: un futuro parque industrial de avanzada en etapa de desarrollo apostando a satisfacer las necesidades de una generación industrial en plena modernización de recursos donde no sólo se prioriza la implementación de nuevas tecnologías sino también el buen clima laboral desarrollado en un ámbito confortable, seguro y con todo lo necesario al alcance. El predio, abarca 43,6 hectáreas donde se emplazan 120 fracciones industriales de 2.500 m<sup>2</sup> ideales para industrias de categoría 1 y 2. El predio cuenta con accesos bien amplios, con una calle colectora para evitar el congestionamiento vehicular en la zona, control de acceso y egreso las 24hs, gran playa de estacionamiento para camiones y automóviles, forestación en todos los sectores del predio, alambrado perimetral, alumbrado público, desagües pluviales, calles pavimentadas; y en la puerta de cada lote contará con servicios como energía eléctrica,

agua corriente, gas natural, teléfono e internet. Un detalle no menor es el transporte público que llega a la puerta del parque: las empresas que se radiquen en el predio contarán con beneficios impositivos tanto municipales como provinciales.

Berazategui es uno de los municipios con **mayor trayectoria industrial** de la Provincia de Buenos Aires, con una población aproximada de 350.000 habitantes, cuenta con 14 agrupamientos industriales que suman más de 400 hectáreas para la actividad industrial, con más de 900 empresas aglomeradas en estos predios.

En la actualidad en el predio ya se encuentran instaladas e instalándose empresas gracias a que la entrega de los terrenos es inmediata, las obras de infraestructura avanzan a buen ritmo y los valores de los terrenos son muy aceptables.

**Adrian Mercado Gestión Inmobiliaria** dispone de un equipo de profesionales con amplia experiencia que podrán asesorar a los interesados en este excelente Desarrollo industrial en forma personal en sus oficinas que se encuentran ubicadas estratégicamente de Puerto Madero.

División Parques Industriales: Tel.4343-9893, [parquesindustriales@adrianmercado.com.ar](mailto:parquesindustriales@adrianmercado.com.ar)



## Oficinas: un 2016 con más demanda y suba de precios.

*Con la liberación del cepo cambiario hubo un cambio notable en las expectativas de las empresas. Y con ello la búsqueda de instalaciones vuelve a ser tendencia. Los precios acompañan la recuperación.*



El año arrancó con expectativas positivas para los empresarios, impulsadas a partir del cambio de Gobierno y la modificación de algunas variables económicas, especialmente vinculadas a la liberación del cepo al dólar y la unificación de su cotización. Las oficinas no son ajenas al contexto y tanto la oferta como la demanda están muy ligadas a la marcha del país.

Hasta 2015, la imposibilidad de comprar divisas y girar dividendos al exterior hizo que el segmento tome algunas características particulares.

Por un lado, muchas empresas compraron oficinas con el fin de canalizar en algún sector sus ganancias. No es una decisión común ya que, históricamente, la mayoría de las empresas operaron en propiedades rentadas.

Por otro lado, muchas compañías e individuales permanecieron en las unidades que ya tenían o bien buscaron abaratar costos, es decir, mudarse a lugares más chicos, pero en definitiva no fue un año de crecimiento.

La realidad tuvo sus consecuencias en el menor ingreso de metros cuadrados destinados a oficinas, el más bajo desde 1998. Al finalizar el año, el inventario fue de 1.655.954 m<sup>2</sup>, con una incorporación de nuevos espacios de 61.000 m<sup>2</sup>. La vacancia quedó establecida en 6%. En cuanto a la demanda se registró una absorción neta positiva de 37.126 m<sup>2</sup>.

Para 2016 la tendencia ya anticipa algunos cambios: vuelve a ponerse en foco el alquiler y con ello una demanda más especializada y que busca buenas oficinas.

La recuperación del sector irá tomando más fuerza hacia la segunda mitad del año, cuando se espera que el consumo empiece a adecuarse a la nueva realidad económica.

En cuanto a los precios, se espera que vayan acompañando la mayor demanda con subas después una etapa de amesetamiento que dejó la actividad con valores promedio de u\$s24.5 por m<sup>2</sup> para la renta.

De esta manera, 2016 se avizora como un año de oportunidades tanto para inversores como para inquilinos, con una recuperación de la oferta y una demanda más activa que promete mucho más para 2017.

### Tendencias

Como en todos los negocios, también en el caso de las oficinas hay sectores que comienzan a posicionarse como los más interesantes para atraer inversores. Y a lo largo del año se espera que se consoliden las nuevas tendencias, que serán al mismo tiempo una oportunidad.

Durante los últimos años la gran novedad fue la expansión de los proyectos de oficinas hacia otros corredores más alejados de la Capital Federal, especialmente Zona Norte y Panamericana. Esa búsqueda de terrenos en la zona sigue estando latente, cada vez con menos opciones y precios más elevados por la demanda activada.

Sin embargo ahora la tendencia que empieza a “ser furor”, es la de espacios colaborativos. Se trata de grandes superficies que se dividen en unidades más chicas y se comparten entre diferentes inquilinos, muy buscadas por profesionales de áreas más creativas como publicistas o diseñadores.

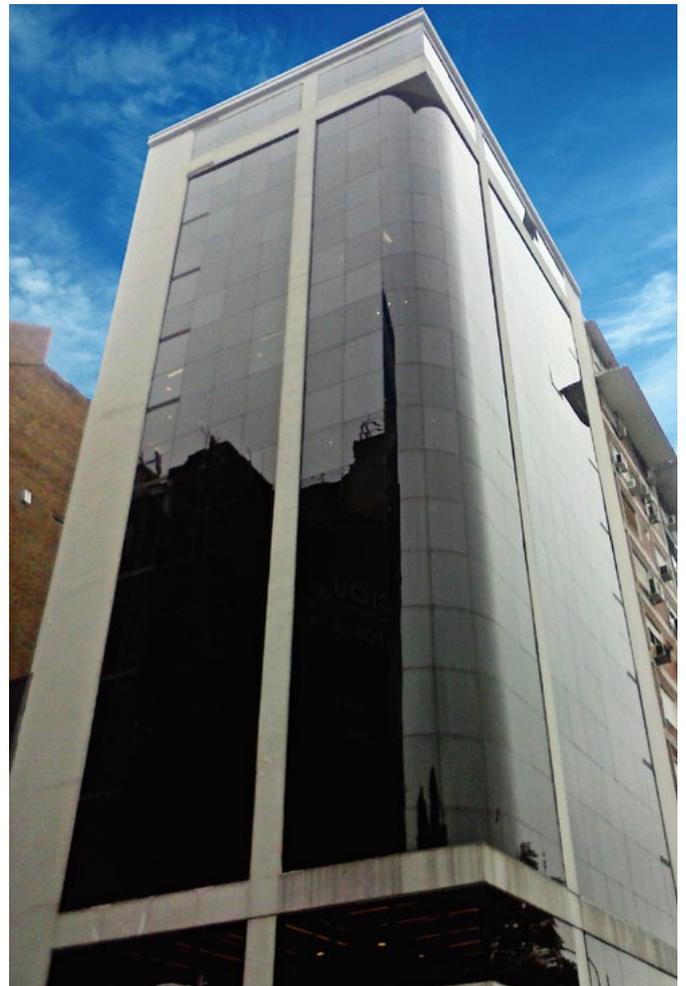
Hay dos modelos: el más formal e individual, que son oficinas totalmente individuales dentro de un espacio colaborativo, o el Co-Working, que es más informal y grupal, con un espacio definido simplemente por un escritorio, pero compartiendo el resto de los metros cuadrados.

En ambos casos se trata de espacios de trabajo totalmente equipados con mobiliario de oficina moderno, dirección comercial y número telefónico exclusivo para cada cliente, servicio de recepcionista, recepción de faxes y correspon-

dencia, cafetería y mensajería, sin el elevado costo de una oficina tradicional, sin requisitos ni garantías y donde se abona sólo por las horas que se usa o de forma mensual en el caso que sea más intensivo.

Esta tendencia abre una puerta al inversor que quiera desarrollar algún proyecto innovador como al inquilino que necesita nuevas instalaciones, con una gran oportunidad para los más pequeños que quieran administrar mejor sus gastos.

Adrián Mercado, por su parte, está cerca de todas las alternativas, con una amplia cartera de productos para satisfacer todas las necesidades.



## Valor promedio alquiler oficinas AAA

ZONA | VALOR DEL M2 EN U\$S



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.



## Locales: con la mira en el segundo semestre.

*La demanda de locales estará atada a la evolución del consumo, y para que los clientes se adapten a un mercado que sufrió los efectos de la inflación, habrá que esperar a la segunda mitad de año. Luego, hay confianza en que se volverá la apuesta por nuevos negocios, ya que las expectativas de las grandes empresas e inversionistas son positivas.*



Mejorarán las ventas y la rentabilidad. Se generarán nuevos proyectos y la inflación comenzará a controlarse. Esa son las proyecciones de los grandes y medianos empresarios, las cuales alimentan de manera positiva y directa el mercado de alquileres de locales comerciales.

Después de un año dominado por la suba de precios y la incertidumbre, estas propiedades, destinadas para la compra-venta o la renta, quedaron estancadas. Hubo poca demanda agregada en busca de locales para nuevos proyectos y muchos de los comercios que estaban en el ruedo cerraron o se mudaron a zonas más económicas, agobiadas por la pérdida de rentabilidad.

La realidad se vio reflejada en un incremento de la cantidad de locales vacíos en la Ciudad de Buenos Aires. Según un

relevamiento de la CAME, a raíz del incremento de los alquileres, en zonas como la peatonal Florida, la más cara de la Ciudad, fueron contabilizados más de 20 locales vacíos por cuadra.

En total, según datos de febrero, son 3,3 locales por cuadra los que se encuentran vacíos en promedio en la Capital Federal, comparado con el relevamiento de hace un año. Así, la tasa de ocupación comercial cayó a solo 91,5%, el nivel más bajo desde que en marzo de 2013 cuando la entidad comenzó con esta medición.

Un factor que derivó en el cierre de comercios fue el incremento de los precios de renta, especialmente para aquellos contratos que vencieron en diciembre, enero y febrero, y hubo que renegociar con subas exageradas.

Sin embargo, el contraste con esta realidad apareció en marzo y las proyecciones de los inversores están mejorando. Al mismo tiempo, según encuestas privadas a los Ceos de grandes compañías, creen que en pocos meses más mejorarán sus ventas y la rentabilidad. En todos los casos se espera también que los precios sigan aumentando, pero con más ganancias se podrán enfrentar mejor los costos de los locales, pago a empleados e impuestos.

Por ahora, el sector es el más atento a la evolución de la economía y mientras que las operaciones en propiedades residenciales y oficinas ya mostró señales de recuperación, para los locales el escenario se presenta más moderado en estos primeros meses del año, pero con buenas previsiones a partir de julio.

Esto hará que la búsqueda de locales se reactive y con ellos los precios seguirán su camino ascendente, aunque no se esperan subas desmedidas debido a la cautela que manifiestan los comerciantes.

Una herramienta clave de la cual no se puede prescindir será también la continuidad de las 12 cuotas, las cuales son un elemento fundamental en el consumo de las familias. Si bien desaparecieron las grandes promociones de bancos que ofrecían hasta 30% de descuentos, quedando reducidas a algunos momentos puntuales, la financiación por un año ha sido el principal salvavidas de la actividad comercial.

En cuanto a las zonas más buscadas, en tanto los precios de los alquileres no se disparen abruptamente y queden lejos de la ganancia de los comercios, las arterias principales de la ciudad seguirán siendo las más buscadas, entre ellas la Peatonal Florida, Avenida Santa Fé en su intersección con Callao y con Pueyrredón y Cabildo en la zona de Belgrano.

Como sucedió históricamente, las zonas aledañas toman protagonismo en tiempo de crisis, pero en cuanto se recuperen los comercios, el foco de atención quedará concentrado nuevamente en los barrios con mayor demanda y mejor poder adquisitivo.

¿Cuáles son las previsiones de Adrián Mercado? En los primeros meses del año nuestro negocio ya ha recibido ciento de consultas de interesados en tomar posesión de algún local para iniciar algún proyecto. Esto quiere decir que las expectativas son buenas, y que se inició la senda de la recuperación.

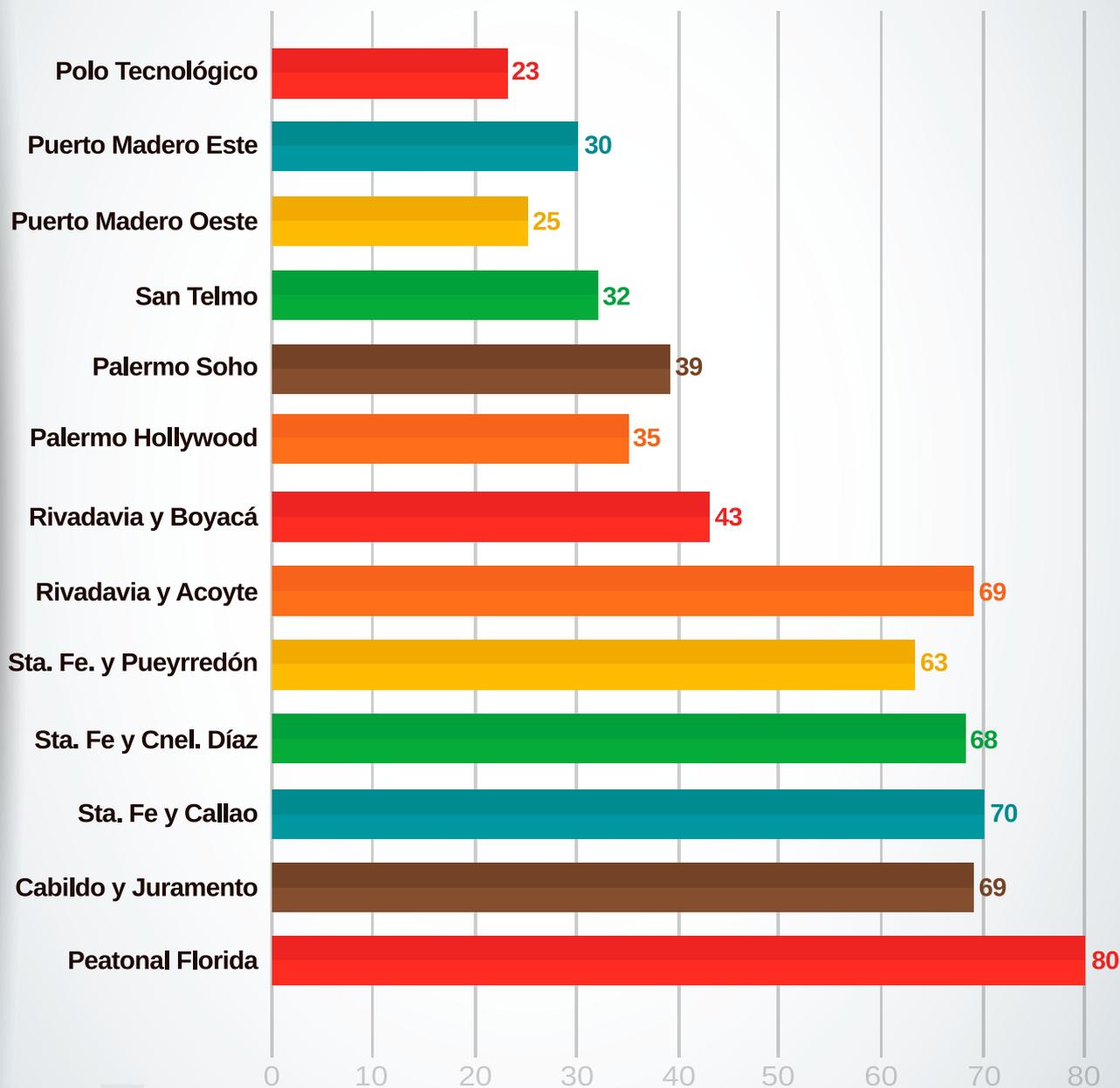
Cuando se habla de locales chicos, es una forma de darle oportunidad a los pequeños y medianos inversores. Por otro lado, con la reapertura de la Argentina al mundo, también se pueden atraer inversores extranjeros que permitan apostar a proyectos más ambiciosos, y todo termina generando trabajo y alternativas para los argentinos.





## Alquiler de locales comerciales

ZONA | VALORES EN U\$S POR M2



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria



## Emprendimientos: se reactivan las obras.

*Los desarrollos inmobiliarios entran en una nueva etapa. Después de varios años con caída en los permisos de nuevas obras, el cambio de rumbo económico despejó el mercado y mejoran las expectativas. Los grandes emprendimientos son los que podrían recuperarse más rápidamente.*



Los emprendimientos inmobiliarios cerraron en 2015 el peor trienio de la historia. Para encontrar tres años de caídas consecutivas de esa magnitud, hay que remontarse a 1935.

Los problemas para el sector empezaron en 2011. El cepo al dólar fue un golpe letal para los empresarios y los grandes desarrolladores postergaron toda decisión de inversión.

Las consecuencias fueron tales que el año pasado apenas se presentaron proyectos por 617.000 m<sup>2</sup>, un 30% del promedio histórico anual.

Sobre esa realidad es que los empresarios empiezan hoy a mirar hacia adelante, y lo cierto es que el humor de los inversores cambió rápidamente tras las medidas económicas anunciadas por el nuevo Gobierno.



La unificación del tipo de cambio permite proyectar con mayor previsibilidad y sobre tierra firme, aún cuando el dólar está fluctuante y todavía no encontró su punto justo de equilibrio. De todos modos, ya en diciembre se empezó a mirar con optimismo el mercado inmobiliario y hoy, pasado el primer trimestre, las obras nuevas son las que más expectativas generan.

Se prevé que los proyectos que tomen mayor auge a lo largo del año sean variados, lo cual abrirá oportunidades para medianos y grandes inversores.

En primer instancia, se espera la recuperación de los grandes desarrollos, aquellos que incluso pueden captar capital internacional.

En estos casos el expertise de los inversores y de cada una de las “patas” que forman parte del proyecto es garantía de éxito, y se trata de decisiones que tienen prácticamente el “éxito garantizado”.

Donde más tiempo llevará la recuperación es en los pequeños emprendimientos, aquellos que están ligados a inversores más chicos y donde el riesgo de equivocación debe minimizarse. También es diferente en estos casos la demanda, con menor poder adquisitivo y por eso más alejada del ladrillo.

La clave, en cualquiera de los escenarios, será evitar los errores del pasado. Antes del cepo fueron muchos los ahorristas que destinaron su capital a los inmuebles, pero es fundamental estar siempre apalancados en grupos con experiencia para estar atento a cualquier cambio económico que impacte en el negocio, como sucedió en 2011.

En este contexto, Adrián Mercado es una de las firmas más

reconocidas y capacitadas para asesorar cliente y tomar decisiones de inversión, un eje fundamental a tener en cuenta antes de pensar en un desarrollo.

Por otro lado, si de oportunidades se trata, el gran negocio en la actualidad se encuentra en los terrenos. Tener una gran superficie en una zona de alta demanda, o encontrar un terreno que este a la venta, es el mayor desafío de los inversores y donde ponen la mira los desarrolladores.

Esta búsqueda ya se activó previendo, además, que con la apertura de la Argentina al mundo podrían aparecer interesados en nuevas inversiones.

En cuanto a los precios, tanto de la tierra como de construcción, seguirán un camino ascendente en el año. Hay que tener en cuenta que los emprendimientos son largos y los reajustes de valores se dan en el tiempo.

En 2015 el precio de los usados, en dólares billete, se mantuvo relativamente estable a pesar de la caída de la actividad a niveles sin precedentes. El costo de construcción subió en pesos cerca de un 30% anual y se iniciaron muy pocos emprendimientos privados.

La devaluación reciente se estima que generará un aumento adicional casi inmediato del 10 al 15% por efecto de los insumos importados que tiene el sector, a la espera de ajustes mayores de cara a las paritarias.

Como se ve, la devaluación, lejos de abaratar la propiedad, la ha encarecido, por encima de un 25% en dólares. Habrá que ver, de todos modos, como sigue fluctuando el tipo de cambio en los próximos meses y cuántos billetes desembolsan los empresarios en del sector a fin de reactivar la oferta y adecuarse a la demanda.

## Índice promedio costos de la construcción

### OBRAS NUEVAS



**CASAS**  
Costo de la construcción

U\$S/M2  
**900**



**EDIFICIOS**  
Costo de la construcción

U\$S/M2  
**1.000**

## Índice promedio costos de la tierra



**CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
Valor de la tierra

DESDE  
U\$S/M2  
**200**

HASTA  
U\$S/M2  
**1000**



**ZONA NORTE**  
(Corredor entre Maipú y Libertador)  
Valor de la tierra

DESDE  
U\$S/M2  
**500**

HASTA  
U\$S/M2  
**1000**



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

## La Martona Club de Campo, el desarrollo que “promete”.



***Aire libre, recreación y terrenos de 800m<sup>2</sup> hacen de este lugar un espacio único para vivir. Ubicado en la ruta 202, Km 54,5, es uno de los emprendimientos inmobiliarios más atractivos de la provincia de Buenos Aires.***

Escapar de la gran Ciudad para encontrar el silencio en zonas más alejadas se convirtió en uno de los grandes deseos de muchas familias. Con ese objetivo, La Martona Club de Campo se constituye como una de las ofertas más prometedores de la provincia, ubicada en la ruta 205, a la altura de la autopista Ezeiza-Cañuelas.

Con decenas de hectáreas donde predomina el verde, y con canchas para practicar todos los deportes, el lugar se convirtió en un espacio ideal para el fin de semana o para la vida cotidiana.

El barrio cuenta con todos los servicios a la medida de los clientes. Con una red cloacal completa, gas natural, tendido eléctrico y telefónico aún en las zonas más distantes del Club y wi-fi en los sectores comunes para libre acceso de los socios.

La seguridad es otro aspecto muy importante para la

tranquilidad de los socios, con un sistema discreto y muy efectivo.

Buena parte de los espacios comunes están consagrados a la práctica de distintas disciplinas deportivas y para la realización de actividades sociales y culturales.

En cuanto a los espacios recreativos, La Martona cuenta con restaurantes, Salones de Usos Múltiples y piletas. También tiene cancha de golf, tenis, fútbol, hípica y paddle.

Por otro lado, La Martona se destaca por llenar sus grandes espacios de con actividades que van desde las exposiciones de artes plásticas hasta conciertos de música de cámara.

Son muchos los grupos que cultivan diversas manifestaciones artísticas: teatro, coro, danzas, pintura, fotografía, escultura. También tienen lugar otras disciplinas como truco, ajedrez, canasta, burako, guitarreadas, charlas de cine, uso de la biblioteca y muchas otras actividades.



El desarrollo cuenta actualmente con algunos terrenos sin comercializar, los cuáles se pueden adquirir a través de Adrián Mercado con cómodos planes de financiación. Se

ofrece la posibilidad de compra a 5 años para terrenos de grandes dimensiones.



## Viviendas: la reactivación llega al mercado residencial de usados.

*Con el fin del cepo al dólar cambiará el escenario para la compra-venta y el alquiler de viviendas. Será uno de los sectores que recupere más rápidamente el nivel de actividad, y los precios acompañarán con importantes subas.*



Si hay un mercado que añoraba la eliminación del cepo al dólar, ese era el residencial. La política económica paralizó las operaciones de compra-venta e impactó, de la misma forma, en los alquileres y sus precios, con una demanda muy activa ante la imposibilidad de llegar a la casa propia. Las consecuencias se fueron amplificando con el tiempo: ningún propietario quiso vender en pesos, mientras que el comprador únicamente podía pagar en esa moneda. En el caso de los alquileres, las consecuencias no fueron menores. Aumentó la oferta, pero los precios que se fijaron para obtener una rentabilidad adecuada empezaron a ser “desorbitados” en comparación con los salarios y la inflación que consumía los ingresos. Este panorama quedó despejado tras el cambio de Gobierno y las primeras

medidas económicas, las cuales fueron suficientes para generar mayores expectativas. Así, todo parece indicar que 2016 volverá a ser un momento de oportunidades para el mercado residencial.

Por un lado, la oferta de viviendas comienza a reanimarse con un incremento en la cantidad de propiedades disponibles para la compra-venta, colocándose 8,4% por sobre el volumen de 2015.

Así surge del relevamiento mensual que hace la Cámara Inmobiliaria Argentina, el cual arrojó un incremento de la cantidad de departamentos ofrecidos en las unidades medianas de 12,2% y en las chicas 7,5%, mientras que por el contrario, en las unidades grandes, de 5 ambientes y más, mostraron una retracción de 8,7% respecto de los niveles

de un año atrás.

El generalizado aumento de la oferta no impidió que el promedio de los valores en dólares de las unidades registrara un alza de 3,4% en comparación con enero y de 3,2% frente a los que regían doce meses antes.

En el caso de los alquileres, la suba de precio fue de 32,7% en los últimos 12 meses y se espera que los valores sigan en alza ante las renovaciones de contratos. Ya en enero y febrero, estas operaciones se concretaron con un alza de 40 por ciento, impactando de lleno en el bolsillos de los inquilinos.

Con las modificaciones, el valor medio del alquiler de un departamento de dos ambientes en la ciudad de Buenos Aires en la actualidad trepó hasta los 5.457 pesos. Ya casi no hay oferta formal de departamentos por debajo de los 3.000 pesos mensuales. En cuanto al valor promedio de alquiler mensual de un monoambiente es de 4.267 pesos.

### Lo positivo y lo que falta

Si bien las subas son importantes, todo indica que será un año positivo para el mercado de residenciales, aunque sigue faltando una política de vivienda sostenible a largo plazo para favorecer el acceso a la vivienda digna a la mayoría de los ciudadanos.

Recurrir a los dólares en el colchón ha sido el recurso sobre el que se sustentó la actividad inmobiliaria históricamente.

Pero se necesitan créditos accesibles para quienes tienen ingresos medios y quieren comprar su propiedad.

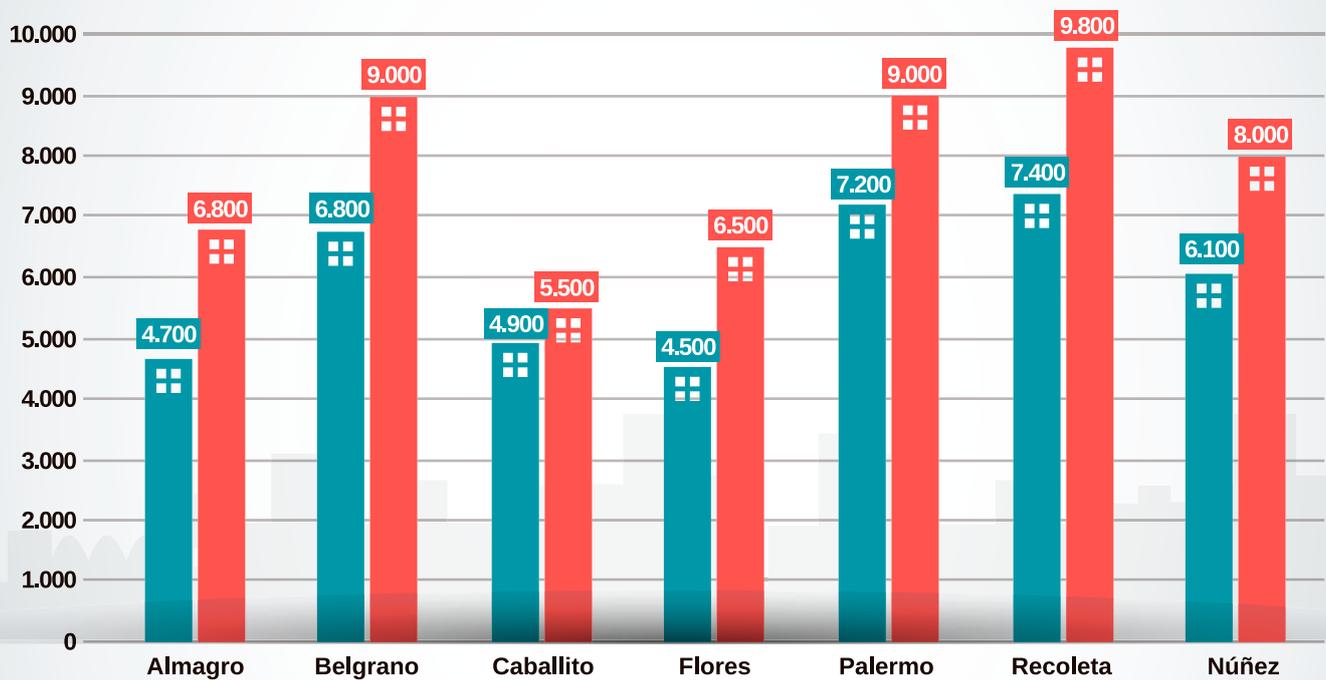
En Adrián Mercado, empresa que se posicionó fuertemente en los últimos años, se brinda el asesoramiento y acompañamiento preciso para quienes estén en busca de una unidad para comprar o alquilar. Y siendo 2016 un año de buenas expectativas, se aseguran resoluciones más que acertadas para el bolsillo y las necesidades de cada familia.



## Alquileres en Ciudad de Buenos Aires

VALORES PROMEDIO EN PESOS | UNIDADES 2 Y 3 AMBIENTES

- 2 ambientes
- 3 ambientes



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.



## El estrés urbano.



La vida en una gran ciudad como Buenos Aires puede resultar difícil: tráfico, aglomeraciones, cortes imprevistos, cemento y ladrillos en lugar de árboles. Desde hace décadas, se sabe que los habitantes de zonas con densidades de población elevadas se muestran más proclives a padecer ciertas enfermedades.

Se ha comprobado que en Kahramanmara (Turquía) y en Curitiba (Brasil), el 97 por ciento de los sitios analizados presentaban niveles de ruido iguales o superiores a los 55 decibeles. Hay que señalar que la Organización Mundial de la Salud ha considerado ese valor como un umbral que no conviene sobrepasar.

Por el contrario, las ciudades con ecosistemas en mosaicos, desarrolladas y cubiertas por superficies salpicadas por áreas verdes, representan recursos de ocio para los habitantes, contribuyen a disminuir la contaminación del aire y

los niveles de ruido.

En las grandes ciudades existen problemas asociados al crecimiento. Está claro que todas las metrópolis del mundo crecen y la mayoría de ellas pertenecen a países en vías de desarrollo. Barrios inmensos mal urbanizados se agregan continuamente en las mismas ciudades y en las periferias. Este crecimiento deliberado y desordenado genera en las urbes problemas ambientales, metabólicos y sociales. Se produce una degradación del medio debido a la escasez de zonas verdes y a los frecuentes incendios forestales y contaminación en zonas suburbanas. Se altera el metabolismo de una ciudad por contaminación acústica, atmosférica, mala gestión de los residuos y escasez de recursos. Finalmente, los problemas sociales (estrés urbano, marginación y aglomeraciones, entre otros) se multiplican a un ritmo descontrolado.

# La ciudad sustentable.

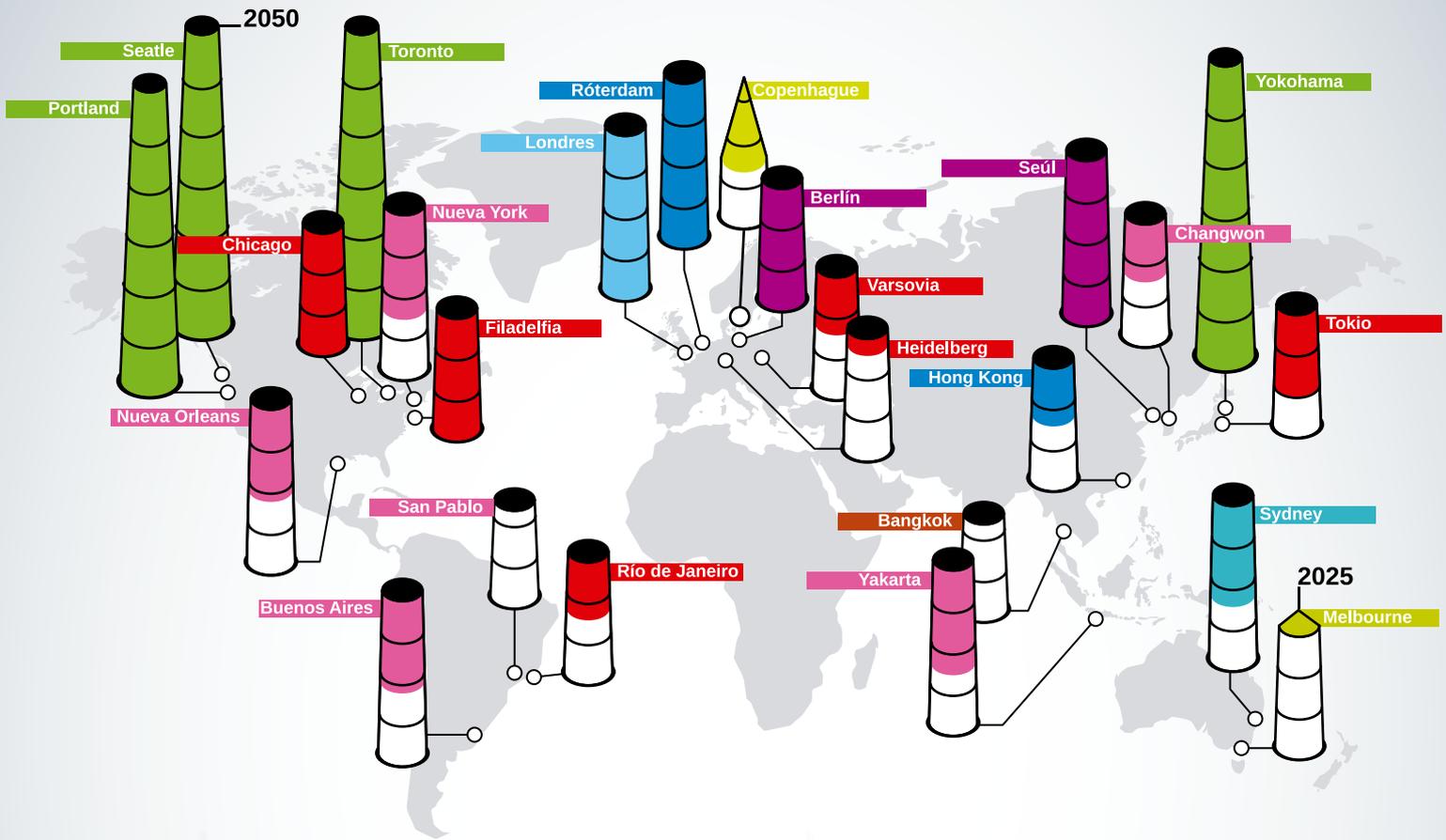
MUY ECOLÓGICAS, MÁS INTELIGENTES.



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria

# Las ciudades y el cambio climático

## PROYECCIÓN AL 2050



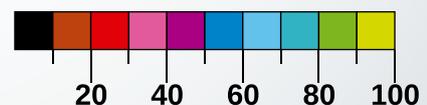
### Ciudades avanzadas.

Para mitigar el cambio climático, la ciudad de **Seattle** pretende reducir hacia el año 2050 el 80% de las emisiones de gases de efecto invernadero que producía en 1990.

**Melbourne:** planea recortar el 100% de las emisiones hacia 2025.



**Reducción prevista de gases de efecto invernadero**  
(respecto al año de partida, en %)



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria



# Nueva División Comercio Exterior: Llegó la hora de salir al mundo.

*Adrián Mercado inicia una nueva era en el comercio exterior argentino. Atentos al dinamismo del mundo de los negocios presentamos la División Comercio Exterior, dirigida a atender la oferta y demanda de proyectos mineros, portuarios y agroindustriales.*

Como se sabe, para la expansión de las exportaciones es esencial el robustecimiento de las economías regionales. Por eso, el futuro del comercio internacional pasa por una integración responsable.

**La Argentina está volviendo a tener peso en el comercio internacional.** Para ello, necesita inversión, competitividad sistemática, ofrecer servicios al exportador y acceder a cadenas mundiales de valor.

En lo referente a minería, **Adrián Mercado** posee un portfolio de proyectos mineros en oro, litio y distintos minerales en distintos puntos del país. Tanto para exploración como explotación.

Además, disponemos de las mejores fracciones para el desarrollo de proyectos de exportación, de plataformas portuarias o logísticas en puntos estratégicos a lo largo y a lo ancho del país.

Finalmente, contamos en distintos puntos claves del país de los mejores establecimientos logísticos, de naves, de fracciones industriales y de silos para el almacenamiento de cereales.

**Adrián Mercado, nueva División de Comercio Exterior: Llegó la hora de salir al mundo.**





# Adrián Mercado

Gestión Inmobiliaria

*El placer de operar con el que sabe*

[www.adrianmercado.com.ar](http://www.adrianmercado.com.ar)  
(+54) 11 4343-9893

