

# Fin de la transición

Una mirada sobre la realidad  
inmobiliaria argentina del 2017.

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



Certificación ISO 9001:2008  
en todas las Divisiones

> EDITORIAL

# Fin de la transición, a la espera de hechos concretos.

EL 2016 fue un año de **transición** para el mercado inmobiliario. Si bien arrancó con muchas expectativas, en la práctica **no fueron muchas las operaciones que se concretaron** ni los desarrollos que se emprendieron.

Finalmente se espera que 2017 marque el camino de la **recuperación** en varios frentes: en la compra-venta de propiedades; en el desarrollo de nuevas obras; y en el alquiler de locales, oficinas o naves industriales, lo que mostraría una recuperación de la economía.

Al término del primer trimestre, los datos reales indican que la cantidad total de las escrituras de compraventa de inmuebles registró en febrero un crecimiento de 56,9% respecto del nivel de un año antes, **lo que es positivo**. El monto total de las transacciones realizadas se elevó 186,9%, a \$7.658 millones.

Otro dato importante tiene que ver con la cantidad de ventas que se realizaron con **créditos hipotecarios**, que son las estrellas del mercado en este momento.

En febrero, las escrituras formalizadas con hipoteca bancaria totalizaron 693 casos, **165% más** que las registradas un año antes, y representaron el 23% del total, frente a 13,6% de un año antes. En valor subieron de 9,7% a 15,1% del total.

Con estos datos objetivos, se espera que en los próximos meses el mercado del real estate **se siga recuperando**.

En el caso de las unidades residenciales, las expectativas están centradas en la posibilidad de la clase media de acceder a la vivienda gracias a los préstamos de los bancos privados y públicos, además del plan Procrear. ▼



**Adrián Mercado**

CEO del Grupo Adrián Mercado

Para esto, los desarrolladores también tendrán que empezar a pensar en obras que estén a su alcance, después de años de construir únicamente para los sectores de mayor poder adquisitivo que tenían el dinero para comprar. Ahora podría aparecer **un nuevo comprador** que necesita otro tipo de viviendas a su alcance.

En cuanto a las propiedades comerciales, locales y oficinas, también se espera que se recupere la demanda y con ellos los precios, siempre que la economía empiece a dar señales verdaderas y duraderas de crecimiento. En el caso de las oficinas, muchas empresas estuvieron estos años contenidas y tienen necesidad de mudarse y agrandar sus espacios, lo cual **puede ser un disparador** para que se muden a mejores instalaciones. En el caso de los locales, con los precios de renta en caída por la baja demanda, también podrían volver a la mira de los inversores si las expectativas de consumo mejoran.

En este escenario, desde Adrián Mercado se vislumbra un escenario más positivo **siempre y cuando se concrete la esperada recuperación** y crecimiento económico.

Por otro lado, se mantiene la prudencia teniendo en cuenta que un factor que puede atentar contra el inversor o comerciante local es la apertura desmesurada de las importaciones, que amenacen a la producción local. Si todo se da en su medido equilibrio, el consumidor recupera el optimismo y llegan los esperados inversores, podrá ser un año donde los resultados vuelvan a ser alentadores.

Creemos que pasó la transición, es hora de poner las cartas sobre la mesa y que se den hechos concretos.



# Naves industriales: a la espera de la reactivación de la economía.

Es un sector que está atado directamente a la recuperación de la economía. Si se modera la inflación y llegan inversores, entre otros cambios de políticas económicas, podría recuperarse hacia fin de año.

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 mercado de galpones, depósitos y naves industriales **viene sufriendo** varios cambios en los últimos años.

Acosadas por costos que se incrementan, un dólar que pasó de \$9 a \$14 a comienzo de 2016 y las tarifas de los servicios públicos que se duplicaron, ciento de empresas decidieron mudarse en los últimos años a propiedades **más chicas**, a fin de enfrentar la menor rentabilidad y la crisis que persiste y atenta contra la llegada de nuevos inversores.



Sin dudas, para quienes tienen este tipo de propiedades en alquiler no es un buen momento, y menos aún, para quienes piensan en desarrollar proyectos para lograr la instalación de nuevas industrias.

A estos factores que se arrastran desde hace algunos años, y que afectaron la actividad industrial, se suma una mayor caída de la actividad en el primer trimestre de este año, que de acuerdo a datos del INDEC derivó en la peor baja de la capacidad instalada

en la industria de los últimos 14 años.

El sector automotriz fue el peor posicionado, con un 31,5% en el uso de sus posibilidades de producción, seguido por el de la metalmecánica, con un 42,1%; el de edición e impresión, con 47,6%; el de productos textiles, con 53,9%, y el de caucho y plástico, con 54,1%.

Por su parte, los bloques sectoriales que presentan niveles de utilización de la capacidad instalada superiores

al nivel general son papel y cartón (85%), refinación del petróleo (81,6%), productos del tabaco (78,3%), sustancias y productos químicos (68,8%), productos minerales no metálicos (68,7%), las industrias metálicas básicas (65,7%) y productos alimenticios y bebidas (62,4%).

Un hecho que suma gravedad es que la caída se da por un **menor consumo interno**, pero también por la debilidad del mercado internacional.



En este contexto, solo un cambio de tendencia en los sectores industriales podría permitir que el escenario mejore para las industrias y depósitos.

Para eso, se necesita que las empresas **reactiven su producción.**

Si esto sucede, que son las expectativas que mantienen en pie desde los sectores oficiales, este tipo de propiedades tienen una oportunidad, y es su ventaja superlativa sobre el resto de los inmuebles, que es su mayor rentabilidad y su menor costo de mantenimiento.

Se estima que, una nave que se alquila genera casi un 50% más de renta que una vivienda, siendo del 10%

contra el 5 o 6% anual de una casa.

Otro factor que presenta una luz en el camino es la posible llegada de **nuevos inversores a partir del blanqueo de capitales**, pensando que muchos ahorristas podrían elegir este mercado si observan las ventajas de los inmuebles comerciales sobre otras propiedades, como las residenciales.

En Adrián Mercado, en las últimas semanas, se empezaron a recibir más consultas, lo cual es un buen síntoma. Empresas que tienen interés en ampliar sus depósitos son las que más hacen consultas.

En cuanto a los desarrolladores, se espera que algunos empiecen a ana-

lizar este producto como una buena fuente de ingresos gracias a su bajo costo de mantenimiento, lo que permite obtener una mayor rentabilidad, siempre y cuando la actividad industrial retome la senda del crecimiento.

En cuanto a los precios, el escenario de amesetamiento no ayuda a la recomposición, por lo cual si bien los costos de los servicios son cada vez mayores, **no hay margen para la suba**, por lo menos para este primer semestre del año.



### **Centros Premium, con mejor dinámica.**

Si bien en el mercado de propiedades de calidad media no hubo gran movimiento, en el caso de los centros logísticos de alta gama ingresaron en los últimos meses un promedio de 75.000 m<sup>2</sup>, lo que indica un crecimiento de 6% en metros construidos.

También en este caso hubo más metros que se han ocupado frente a los que fueron desocupados.

Respecto a los precios, el valor promedio de los centros premium es de u\$s7,5/m<sup>2</sup>, sin modificaciones en relación a lo ocurrido a lo largo de 2016.

# Parques industriales: con buenas expectativas en el mediano plazo.

Al igual que las propiedades destinadas a depósitos o logística, este mercado espera atento a lo que suceda con la economía y la industria. Por el momento no hay cambios de precios y se espera hacia el segundo semestre una mayor activación.



Los parques industriales toman cada vez más protagonismo a la hora de pensar en instalar una fábrica o ampliar los depósitos de una

compañía determinada. Apuntalados con beneficios fiscales y de organización, **son una buena alternativa para las empresas.**



Si bien los últimos años dieron como resultado un mercado estable, la expansión de este tipo de propiedades **está latente** y por eso son una buena opción para quien quiera invertir.

La principal ventaja de estas instalaciones es el **menor costo de mantenimiento** frente a otras propiedades, como las destinadas a particulares

para viviendas, pero también sufren rápidamente las consecuencias de los cambios económicos del país.

Un dato interesante es que la superficie en construcción aumentó durante el segundo semestre de 2016 por lo que **varios desarrollos ingresarán al mercado este año.**

En cuanto a los parques industriales

más demandados del país, los ubicados en la provincia de Buenos Aires siguen siendo los de mayor demanda.

Entre ellos se encuentran Ezeiza, Deca (Morón), Pilar o Tigre como los más cercanos a Capital Federal, y Hudson, Escobar, Campana y Zárate ya a unos kilómetros más de distancia.

Los precios varían considerablemente de acuerdo a la ubicación, aunque se extienden desde 150 dólares por valor de m<sup>2</sup> de tierra en el caso de Tigre hasta un mínimo de 40 a 60 dólares en el caso del más barato en Zárate. En el medio hay opciones por un promedio de 100 dólares en Pilar o Campana, o de 80 dólares en el caso del Polo Industrial Ezeiza.



Otro emprendimiento de envergadura, es el Parque Industrial del Buen Ayre, en Acceso Oeste a 150 dólares/m<sup>2</sup>. Hay también instalaciones que empiezan a tomar fuerza son algunas naves industriales de buena calidad que se encuentran fuera de Parques Industriales, pero que ofrecen todos los servicios y comodidades. Son espacios con grandes superficies, de 1000 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>, ubicadas en la Ciudad de Buenos Aires y las zonas Norte, Oeste y Sur del Gran Buenos Aires.

Este tipo de propiedades tienen **muy buena aceptación** y por eso sus precios se mantienen desde hace cuatro años, incluso aumentaron sus valores hasta casi 3 por ciento. Además, desde el año pasado, hay nuevas obras que ampliarán la oferta, con una construcción que creció un 40 por ciento.

# Oficinas: 2017, con mayor demanda

El segmento de oficinas es el que más estable se logró mantener en los últimos años, con precios sostenidos a pesar de una tímida demanda. Para 2017 se anticipa una recuperación de la mano de nuevos inversores y la mudanza de algunas empresas a mejores ubicaciones.



La compra-venta y alquiler de oficinas salió inmune de la crisis que sufrió el mercado inmobiliario durante los últimos años.

Si bien no hubo un crecimiento notable de la oferta ni una mayor demanda, los precios se mantuvieron y solo en algunos inmuebles de menor calidad perdieron valor.

Otro dato que demuestra la estabilidad de este segmento del real estate fue la vacancia, que no se incrementó significativamente, lo que habla de un **buen sostenimiento** de la actividad.

Con este panorama, el 2017 arrancó con mejores expectativas y aparece una demanda que podría activarse por dos lados: por uno, a partir de algunas empresas que empezarán a concretar su expansión hacia instalaciones más grandes, una necesidad que fue postergada en los últimos años como consecuencia de la incertidumbre.

Por otro lado, aparecen algunos clientes interesados en **comprar oficinas** para destinarlas a la renta. De esta manera, según las operaciones que se realizaron en el primer trimestre, se detecta que mientras un 20% de los compradores lo hace para uso propio, un 80% son inversiones que se colocarán en el mercado de alquiler.

En este caso, quienes piensan en las oficinas como negocio, se inclinan por propiedades de mayor calidad, de las llamadas **AAA**, porque tienen un mayor costo pero al mismo tiempo **generan mejor renta**, que puede llegar hasta el siete por ciento.

Además, en el caso de las unidades más chicas, son las que sufren más rápidamente ante las crisis porque los inquilinos suelen ser más inestables.

**Disponibilidad.** En este escenario de lenta pero constante recuperación, la demanda se encuentra con una oferta de oficinas que no ha crecido demasiado en los últimos años, ya que se sumaron pocas obras y al momento de su presentación ya estaban reservadas. Uno de los casos más recientes es la incorporación de un edificio de 15.000 m<sup>2</sup> en la zona de Plaza San Martín, el cual ingresó completamente ocupado.



En cuanto a la superficie que se encuentra disponible, que son en promedio **100.000 metros cuadrados**, se encuentra principalmente en el norte del Gran Buenos Aires y en Puerto Madero, dos submercados de los más nuevos pero de mayor tamaño.

**Precios.** En materia de precios, el valor promedio de las oficinas se mantiene **estable** con cifras que promedian los 27 dólares por metro cuadrado con un mínimo de 24 dólares y un máximo de 35 dólares en el caso de algunas obras premium.

Sin embargo, se espera un incremento por la mayor demanda y por los edificios premium que se están sumando, los cuales arrancan con precios hasta un 30% por encima de los valores de referencia.

La posible ampliación de la demanda también provocaría el incremento de

valores, ya que empezaría a reducirse la vacancia.

De acuerdo algunos sondeos realiza-

dos en el mercado, también aparece el interés de algunos ahorristas que blanquearon su dinero de destinarlo a este mercado del real estate comercial.

## Tendencias

Además de las oficinas tradicionales que aparecen en el mercado, desde hace algunos años empezó a desarrollarse otro concepto conocido como **espacios colaborativos de trabajo**.

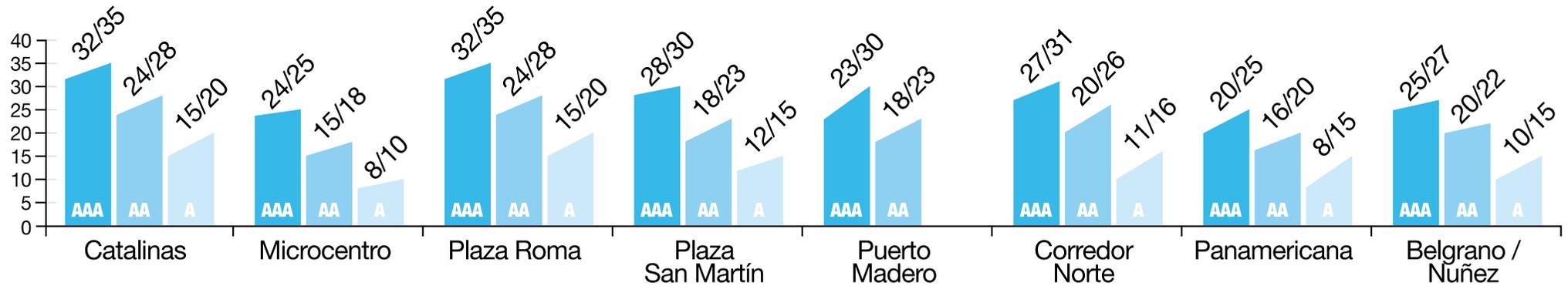
Se trata de una **tendencia que crece** en otros países, que consiste en grandes superficies que se dividen en pequeñas oficinas y se alquilan por particulares que comparten todos los gastos al tiempo que tienen su lugar propio.

En general, para tener acceso a estas instalaciones se otorga una **membresía** a los miembros, quienes pagan por mes para tener acceso al lugar. Otra de las ventajas es que, en muchos casos, no se firman contratos a largo plazo, sino que el compromiso asumido es por cortos períodos de tiempo.

Los rubros y profesiones que más utilizan los espacios colaborativos son los relacionados con la creatividad, desde diseñadores gráficos hasta artistas, aunque se espera que con el tiempo vaya creciendo el número de interesados ya que tienen un **menor costo de mantenimiento**.

# Valor promedio alquiler oficinas

ZONA | VALOR DEL M2 EN U\$S  
**Mayo 2017**



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

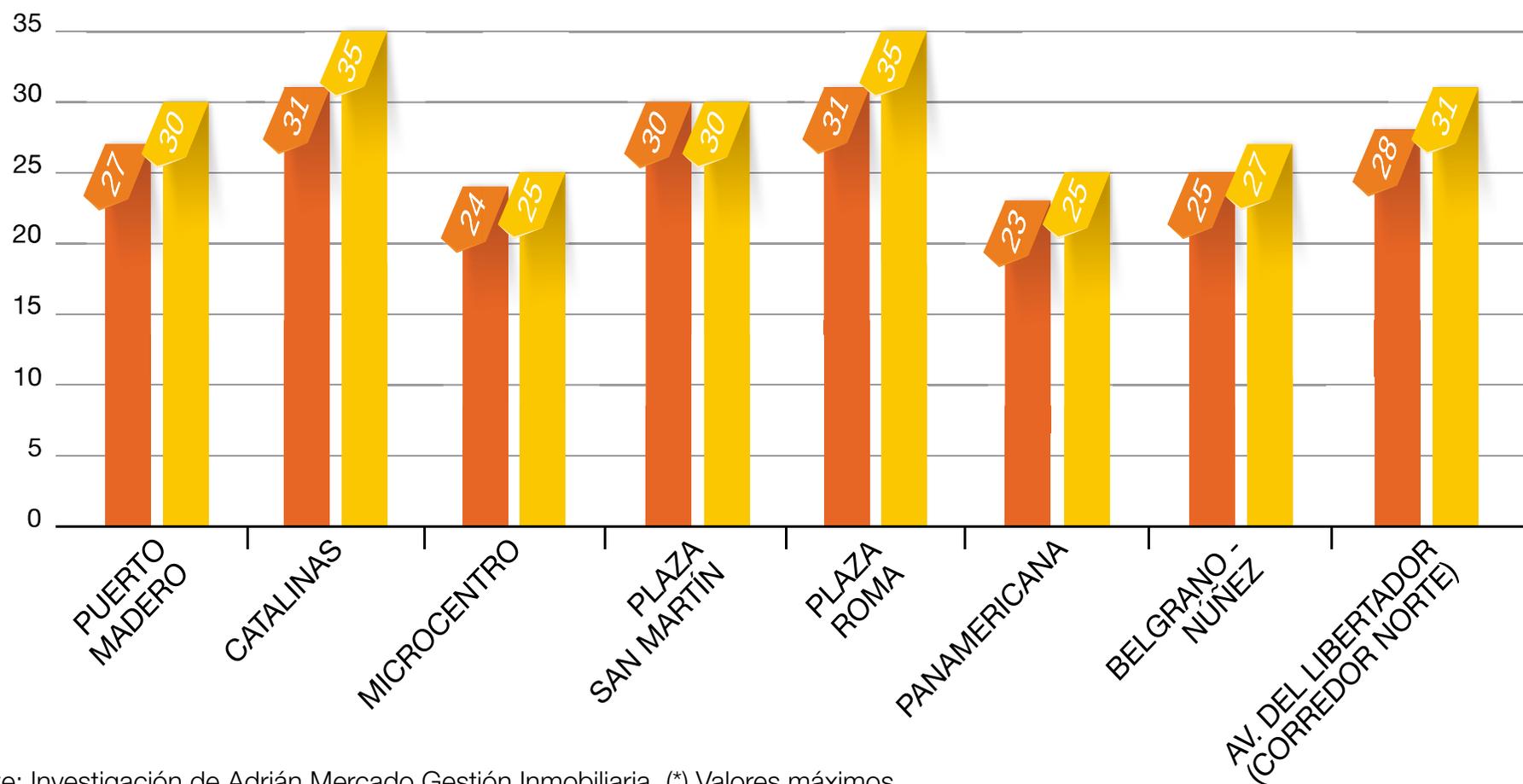
# Comparativo interanual alquiler oficinas AAA

ZONA | VALOR DEL M2 EN U\$S\*

Comparativo interanual

● Mayo 2016

● Mayo 2017



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria. (\*) Valores máximos.

# Locales comerciales: buen momento para invertir

Los precios de los locales están estables, pero si la economía se recupera, podría darse un aumento en el precio de los alquileres y con ello, una mayor rentabilidad para los propietarios. Esa es la teoría que, después de un 2016 de estancamiento y caída para muchos inversores, empieza a guiar el 2017



La inflación que amenazó a la economía argentina en los últimos años impactó en las ventas de los pequeños comercios de rubros generales, provocando que muchos

de los locales a la calle, ubicados en las principales arterias de la Ciudad de Buenos Aires, tengan que cerrar sus puertas.

La consecuencia fue una **baja o estancamiento en los precios** de los locales que afectó a los propietarios, mientras que los alquileres intentaron sostenerse amenazados por la alta de impuestos y servicios.

Para 2017 las expectativas son diferentes y una posible recuperación durante los próximos dos años alienta al sector.

Se espera que, tras superar el impacto por la eliminación de las cuotas sin interés (que finalmente se restauraron en muchos comercios) pero con una menor inflación, la economía comenzará a acomodarse y será una buena oportunidad para inversores que quieran tener un local para la renta y para quienes piensen en su propio negocio.

Más del 70% de las compras que se



realizan en el país, especialmente en las grandes ciudades de la Argentina, **se realizan en los comercios a la calle**, mientras que menos de 30% se concentran en los shoppings. Ese es un dato importante a la hora de pensar en futuro.

En este escenario, según los releva-

mientos realizados por Adrián Mercado en las principales calles porteñas, se observa un mercado con **mayor tasas de rotación**, consecuencia de los vaivenes económicos, aunque no afectaron a los precios, los cuales estuvieron estables en el año que pasó y también así durante el primer trimestre de 2017.



Los valores se ubican en un promedio de 82 dólares por m<sup>2</sup> en la peatonal Florida, la más cotizada, seguida por zonas como Acoyte y Rivadavia que rondan los 65 dólares, muy cercano a los valores de Cabildo y Juramento, y Santa Fe y Callao en un promedio de 68 dólares por m<sup>2</sup> y Santa Fe y Pueyrredón en 56 dólares.

En cuanto al índice de vacancia, en promedio, aunque hubo diferentes movimientos con una mayor desocupación en la zona de peatonal Florida y mucho menor en zonas como Acoyte y Rivadavia.

En cuanto a los valores a futuro, se espera que la recuperación de las ventas venga acompañada por una suba en el precio del m<sup>2</sup>, la cual podría ser convalidada por los inquilinos tenien-

do en cuenta que sus expectativas de negocio pueden mejorar. Sin embargo, por ahora, no se encontró un promedio válido para renegociar los contratos para los próximos años, ya que todavía queda mucha incertidumbre en el mercado. Lo que si es cierto, es que se buscan ajustes de precio **muy por debajo del 30%**, ya que se estima que la inflación será menor.

Por otro lado, esto no influiría en el tipo de contratos que realicen, la mayoría en pesos (en oficinas se cierran en dólares), ya que este tipo de comercios se manejan con ventas en moneda local.

## Tendencias

El segmento de locales comerciales empieza a recuperar las esperanzas, y empiezan a sondearse nuevos tipos de negocios.

La apertura de las importaciones podría ser la punta de lanza para el regreso de las marcas de alta gama que se fueron del país acorraladas por las trabas a las importaciones.

Si bien por ahora no hubo ninguna confirmación, se espera que estas empresas vuelvan a sondear el mercado local.

En estos casos, se espera que vuelvan a mirar las zonas que ya ocupa-

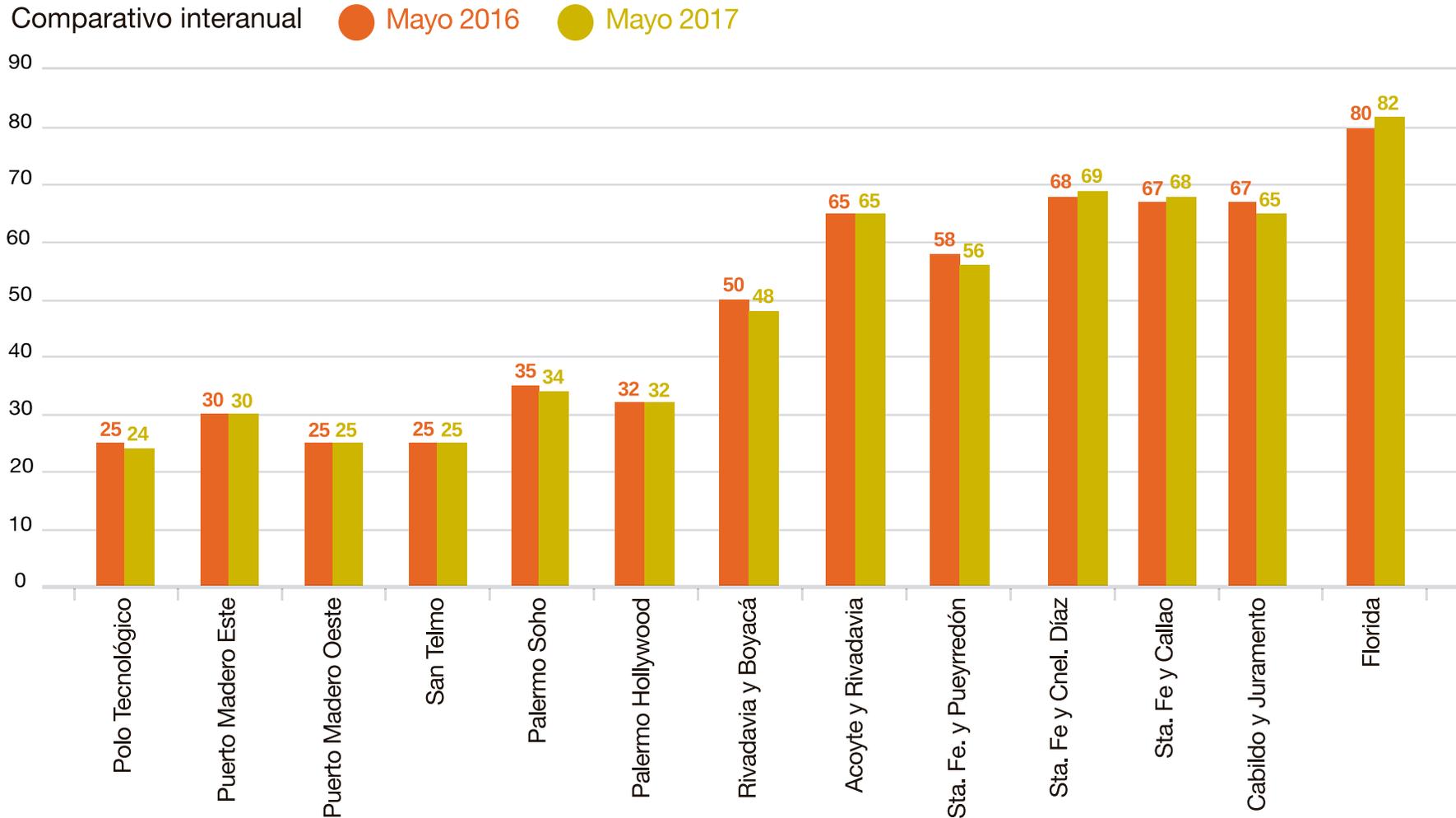
ron en otras épocas, como el caso de Recoleta, aunque también podría abrirse el escenario a nuevas avenidas y calles que están tomando cada vez más protagonismo en el consumo de marcas de diseño más exclusivas.

Por otro lado, en cuanto a centros comerciales y shoppings, también en la Argentina hay espacio para que se sigan expandiendo este tipo de propiedades, teniendo en cuenta que deben instalarse en localidades con un mínimo de 100.000 habitantes para tener un flujo de consumidores que le permita vender y hay muchos lugares que todavía tienen capacidad de hacerlo.



# Comparativo interanual alquiler locales

ZONA | VALOR DEL M2 EN U\$S



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.



# Mercado residencial. Créditos hipotecarios y blanqueo: los salvavidas.

Las nuevas líneas de préstamos para la vivienda dieron aire a un segmento paralizado y se espera que hacia mitad de año se note la recuperación de la compra-venta de inmuebles. Cuáles son las oportunidades y qué cambiará en el mercado

El mercado residencial fue uno de los sectores donde la caída de las escrituraciones fueron las más pronunciadas en los últimos años. Tras la crisis por el cepo al dólar y la imposibilidad de los ahorristas de llegar a su vivienda propia, en 2016 volvieron las expectativas, aunque finalmente no llegaron las ansiadas inversiones, frenadas por una economía que no se recuperaba y una inflación que no se detenía.

En este contexto, en Adrián Mercado se planteó el escenario como un tiempo para el reacomodamiento, entendiendo que se atravesaba un **cambio de paradigmas** donde, de llegar la recuperación, sucedería no solo de la mano de inversores, como ocurrió hasta ahora en el mercado, sino también de la clase media, si es que el crédito hipotecario se hacía realidad.



Finalmente, la noticia más importante para 2017 es **la llegada de las líneas de préstamos** para la compra de viviendas, las cuales cambiaron las perspectivas de miles de familias que tenían el sueño de la casa propia.

Si bien todavía es un proceso de información para los clientes y evaluación de carpetas para los bancos, la posibilidad de acceder a créditos con tasas bajas y a largo plazo **entusiasma** a la demanda.

Las opciones que se encuentran en el mercado son dos: por un lado **Procrear**, una reedición con cambios del plan que se puso en marcha en 2015; y por el otro las **líneas de diferentes bancos** públicos y privados que son hasta 30 años, en cuotas que se ajustan a través de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), que evoluciona en función del Índice de Precios al Consumidor.

Los bancos públicos financiarán en-

tre el 75 y 85% del valor de inmueble, hasta 3.100.000 pesos en el caso de Banco Nación. Podrán obtener un crédito por 1.000.000 de pesos grupos familiares con ingresos de entre 18.500 a 24.000 pesos, en función de una relación cuota-ingreso que oscilará entre el 25 y 30 por ciento. Con el agregado del plan Procrear, el Gobierno espera concretar otras **60.000 escrituras** este año.

### Qué pasará a partir del otorgamiento.

Se espera que, a partir del momento que la entrega de los préstamos se haga efectiva, en el mercado de compra-venta se producirán algunos cambios.

Uno de los más esperados es la recuperación de los inmuebles usados, que fueron los que más sintieron la crisis durante los años del “cepo al dólar”. Entre 2014 y 2015, como consecuencia de la imposibilidad de acceder a la moneda que se utiliza para estas transacciones, las operaciones se paralizaron y eso llevó a la **peor caída de las escrituraciones** de las



últimas décadas.

De acuerdo a la investigación de Adrián Mercado, hay muchos propietarios que desde hace un promedio de cuatro años querían vender su vivienda para cambiarla y en ese tiempo ni siquiera habían recibido una consulta por el inmueble.

Ahora, se espera que el vendedor pueda concretar la operación y se genere de esa forma el círculo necesario para

que se activen las operaciones con un mayor stock en el mercado y más oportunidades para la nueva demanda.

La dinámica en el caso de las viviendas a estrenar fue diferente. Si bien también estuvo marcada por las caídas, algunas propuestas de desarrolladores privados con financiamiento permitieron que la actividad no se paralice. Incluso en el caso de los precios del m<sup>2</sup>, también los resultados de los últimos años fueron cambiantes.

### ¿Hay oferta?

Si bien en los últimos años hubo una **demanda inactiva**, la oferta de propiedades de dos y tres ambientes no es abundante, especialmente en la Ciudad de Buenos Aires.

Los inmuebles con las mejores ubicaciones son escasos, lo que revaloriza más su valor. De esta manera, si la demanda se reactiva como está pronosticado, se espera que venta acompañada por una ampliación de las zonas de búsqueda más tradicionales hacia los barrios aledaños, un derrame que sucede comúnmente cuando se dan este tipo de reactivaciones.

Otro dato para tener en cuenta es qué



se espera de los inversores, especialmente a partir de la ley de sinceramiento fiscal, más conocida como blanqueo de capitales.

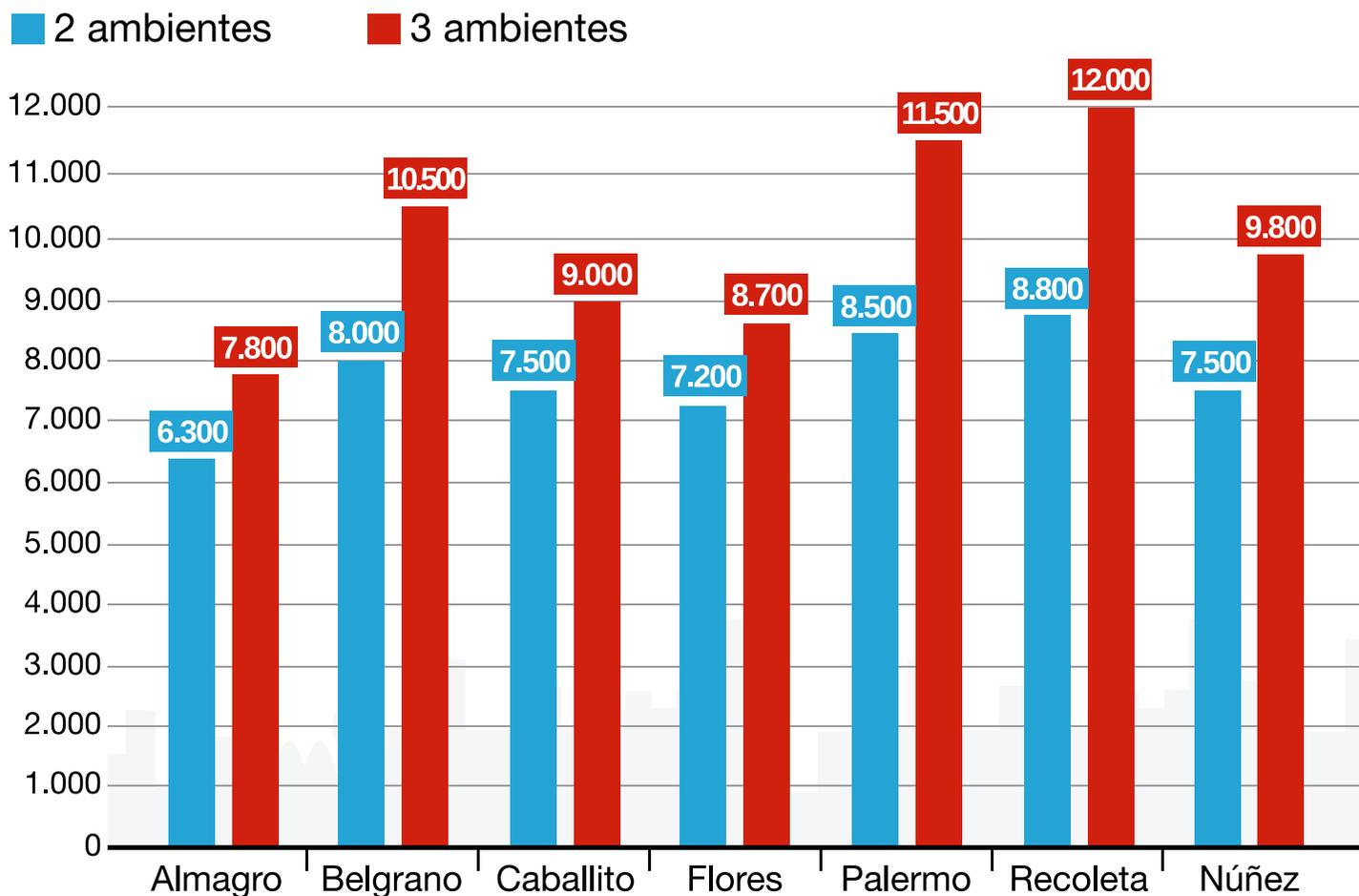
En este sentido, de acuerdo a las operaciones evaluadas durante los últimos meses, no hubo gran cantidad de compra-ventas que derivaron de esa acción, aunque se espera que lentamente el mercado vuelva a ga-

nar ahorristas que quieren destinar su plata al ladrillo.

En este caso, las mejores viviendas para invertir son siempre las que tienen menor antigüedad, ya que exigen menor mantenimiento y se puede aprovechar más la rentabilidad.

# Alquileres en C.A.B.A.

VALORES PROMEDIO EN PESOS | UNIDADES DE 2 Y 3 AMBIENTES  
**Mayo 2017**



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

# Emprendimientos: ¿La hora de la clase media?

El mercado residencial está centrado en lo que pueda pasar con el acceso a los nuevos créditos hipotecarios. Y si se reactivan, aparecerán nuevas oportunidades para los emprendedores.



**D**urante años la gran demanda de la clase media ha sido la necesidad de contar con líneas de préstamos **acordes a sus sueldos**, para poder llegar a la casa propia.

Los múltiples intentos que realizaron los diferentes Gobiernos para cumplir con esos sueños funcionaron en un principio, pero luego dejaron a miles de interesados con la ilusión a medias.



Finalmente, las nuevas líneas de créditos lanzadas por bancos privados y públicos, además del plan Procrear, permitirán a más familias acceder a la vivienda, lo que ampliará la calidad y cantidad de la demanda.

En ese contexto, los desarrolladores estiman que la aparición de los compradores será clave para pensar en nuevos emprendimientos hacia adelante, ya que la clase media necesita de otros proyectos adaptados a sus necesidades.

Sucede que, las principales obras que se proyectaron en los últimos años, estuvieron enfocadas en los grandes inversores y compradores finales del

**segmento ABC.** Eran quienes contaban con el dinero para adquirir las propiedades sin préstamos.

El valor del metro cuadrado de esas obras excede el promedio de una vivienda pensada para la clase media, y por eso, no serán las indicadas para que la nueva demanda pueda comprar.

Según las investigaciones de Adrián Mercado, con esta realidad, muchas empresas especializadas en viviendas ya están pensando en nuevas obras, con características diferentes.



En algunos casos, los constructores están enfocados en la búsqueda de terrenos que se puedan lotear para la construcción de casas o PH en zonas más alejadas de Capital Federal, pero que tengan la misma cercanía a los accesos y sitios de interés que los barrios cerrados o countries que se encuentran en esos cotizados barrios. Se trata de proyectos abiertos, fracciones grandes urbanas que se puedan lotear y posteriormente comercializar.

Una de las ventajas de estos diseños es que, al no tener expensas y no incorporarse como tierra residencial, es más económico para la clase media su mantenimiento.

En cuanto a los edificios, el gran dilema en la actualidad es encontrar grandes terrenos, con buena ubicación, próximos a los barrios de mayor demanda, como Palermo, Barrio Norte o Belgrano. Sin embargo, se estima

que ante la necesidad de optimizar los préstamos de los bancos, **se empezarán a buscar ubicaciones más alejadas** que permitan comprar con menos dinero unidades más grandes.

Todos estos cambios serán parte de un proceso, advierten los desarrolladores, pero se espera que ayude a **reconvertir** el mercado inmobiliario más acorde al mundo real.

En cuanto a quienes se encuentren del lado de la oferta, se estima que habrá que buscar inversores que inviertan en el instrumento, es decir, fideicomisos y sociedades, ya que cada vez es más difícil financiar un nuevo emprendimiento con preventa.



## Optimizar la construcción

Para los emprendedores, otro de los cambios urgentes que se necesitan en el mercado es sobre las formas y métodos de construcción. Hay coincidencia entre los desarrolladores en cuanto a la necesidad de buscar nuevos instrumentos, insumos y dise-

ños que acorten los tiempos de obra y en consecuencia disminuyan los costos.

La frase más repetida por parte de la oferta, según los sondeos realizados por Adrián Mercado, es que no se puede construir como hace 100 años atrás. Y para eso ya hay muchas em-

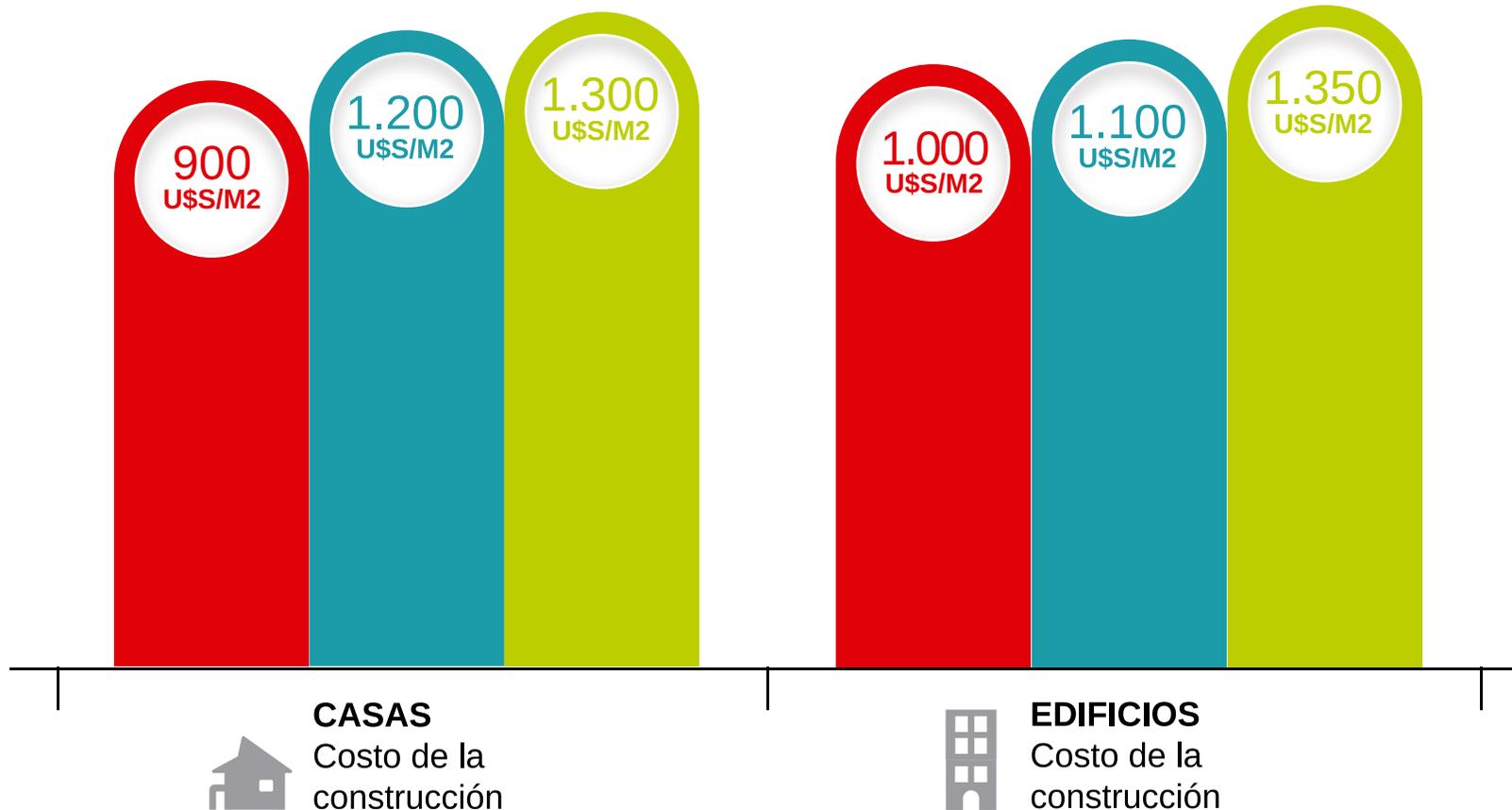
presas que crearon sistemas propios, especialmente de paneles, que permiten levantar una obra en un tiempo mucho más corto que haciéndolo ladrillo a ladrillo.

El desafío es popularizar esos materiales y crear propiedades que al bajar los costos, sean más accesibles.

# Índice promedio costos de la construcción

## OBRAS NUEVAS

Comparativo ■ Año 2015 ■ Año 2016 ■ Año 2017



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

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

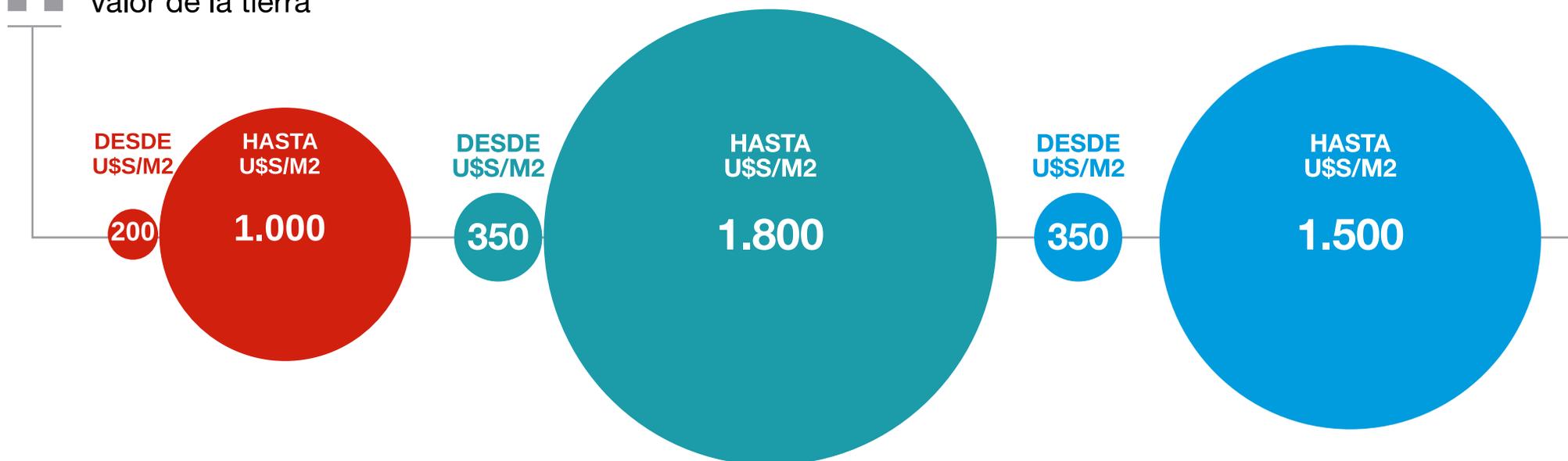
Comparativo (valores mínimos y máximos)

● Año 2015   ● Año 2016   ● Año 2017



**CIUDAD DE  
BUENOS AIRES**

Valor de la tierra



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

# Índice promedio costos de la tierra en Zona Norte

Comparativo (valores mínimos y máximos)

● Año 2015 ● Año 2016 ● Año 2017



## CORREDOR MAIPÚ

Valor de la tierra



## CORREDOR LIBERTADOR

Valor de la tierra

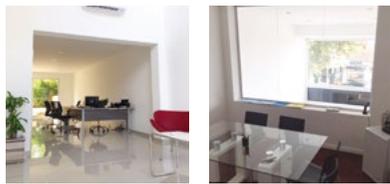


Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

# Adrián Mercado crece

En el marco de la Comunidad Adrián Mercado, la empresa incorpora dos nuevos miembros.

**RAMIRO CASTILLO** | San Fernando, Provincia de Buenos Aires | Mat. C.S.I. 6119



**Ramiro Castillo** y su socio, al momento de acordar el ingreso a la Comunidad, junto a Leandro Mercado, Carolina Gervasi (Adrián Mercado S.A.) y la asesora legal Gabriela Sapio.

Local de Ramiro Castillo ubicado en Av. del Libertador 2546, San Fernando, Provincia de Buenos Aires.

**CLAUDIO FERNÁNDEZ** | Villa de Merlo, Provincia de San Luis | Mat. N° 787



**Claudio Fernández**, luego de rubricar su alianza a la Comunidad, estrecha la mano de Leandro Mercado acompañado por Carolina Gervasi y Gabriela Sapio.

Local de Claudio Fernández en Presbítero Becerra 529, Villa de Merlo, Provincia de San Luis.

# Descubriendo lugares: San Fernando, una opción para vivir

La búsqueda de zonas más tranquilas para tener una vivienda hizo crecer mucho a las localidades de zona norte. Y en San Fernando hay grandes oportunidad para tener “la casa propia”.  
¿Cuánto sale el m<sup>2</sup>?



**N**os alejamos del centro Porteño y empezamos a pensar en los mejores lugares para vivir, si lo que se busca es tranquilidad y evitar el caos del ruido cotidiano. Y en ese recorrido por la Panamericana, la cual

se ha convertido en el gran conector entre los que trabajan en el centro y los que viven en las afueras, decidimos tomar la salida que conduce hacia **San Fernando**.



Si bien las opciones para invertir en los alrededores de la Ciudad de Buenos Aires se incrementaron en el último tiempo, es cierto que algunas lograron consolidarse de una forma más contundente que otras, y hoy ofrecen interesantes oportunidades para invertir.

En el caso de San Fernando, tal como dicen muchos de los bonaerenses que se trasladaron a sus tierras, está **“cada vez más linda”**. Hay un cambio importante que tiene que ver con la mejora de la infraestructura, vere-

das, iluminación y espacios públicos, entre otros aspectos.

Al mismo tiempo, el crecimiento que se fue dando en materia de construcción de viviendas, con una amplia combinación entre obras y espacios pensados para diferentes niveles socioeconómicos, contribuyó a la consolidación inmobiliaria.

Así es que hoy se pueden encontrar propiedades para comprar, en terrenos de 250 metros cuadrados con 150 metros cuadrados construidos,

por un valor de 280.000 dólares.

Para quienes pueden invertir un monto más importante, hay propuestas más premium, **en los barrios náuticos**, que ascienden a 2.000.0000 de dólares.

Y para aquellos que buscan una propiedad para alquilar, también hay múltiples opciones, empezando por un departamento de dos ambientes con cochera, por el cual hay que pagar 7.000 pesos.



Otro de los atractivos de la zona que se destaca es su cercanía con San Isidro y Tigre, donde hay centros comerciales y turísticos, sin perder su característica de barrio tranquilo o como le dicen “La Capital Náutica”.

En el caso de Tigre, tiene también el atributo de ser la zona que más creció en los últimos 10 años

En este contexto, Adrián Mercado también cuenta con muchas opciones para invertir en San Fernando, con propiedades en muy buen estado que arrancan en los 110.000 dólares y se extienden hasta los 800.000 dólares en el caso de grandes casas de lujo y de primer nivel.

Otras opciones comercializadas bajo el sello de la empresa son de departamentos, con un precio promedio de 90.000 dólares, así también como alternativas para el segmento corporativo, con oficinas de diferentes superficies y en zonas premium.

Para Mercado, titular de la compañía inmobiliaria, el crecimiento de San Fernando es una de la **sorpresas** del mercado ya que está ganando no solo compradores, sino también inversores que eligen estas tierras para nuevos desarrollos.

*Fuente: Comunidad Adrián Mercado San Fernando.*

# Valor de inmuebles en Merlo, San Luis

## VALORES DE VENTA

● MÍNIMO ● MÁXIMO



### **CABAÑAS**

1 ó 2 dormitorios con espacio verde

U\$S 65.000

U\$S 110.000



### **CASAS**

2 ó más dormitorios con espacio verde

U\$S 90.000

U\$S 180.000 (con pileta)



### **COUNTRY / BARRIO CERRADO**

U\$S 170.000 (2 dormitorios, parque hasta 1000 m2)

U\$S 500.000  
(4 ó más dormitorios, piscina, parque entre 1500 y 2500 m2)

Fuente: Comunidad Adrián Mercado Merlo San Luis.

# Anexo: Argentina en el mundo

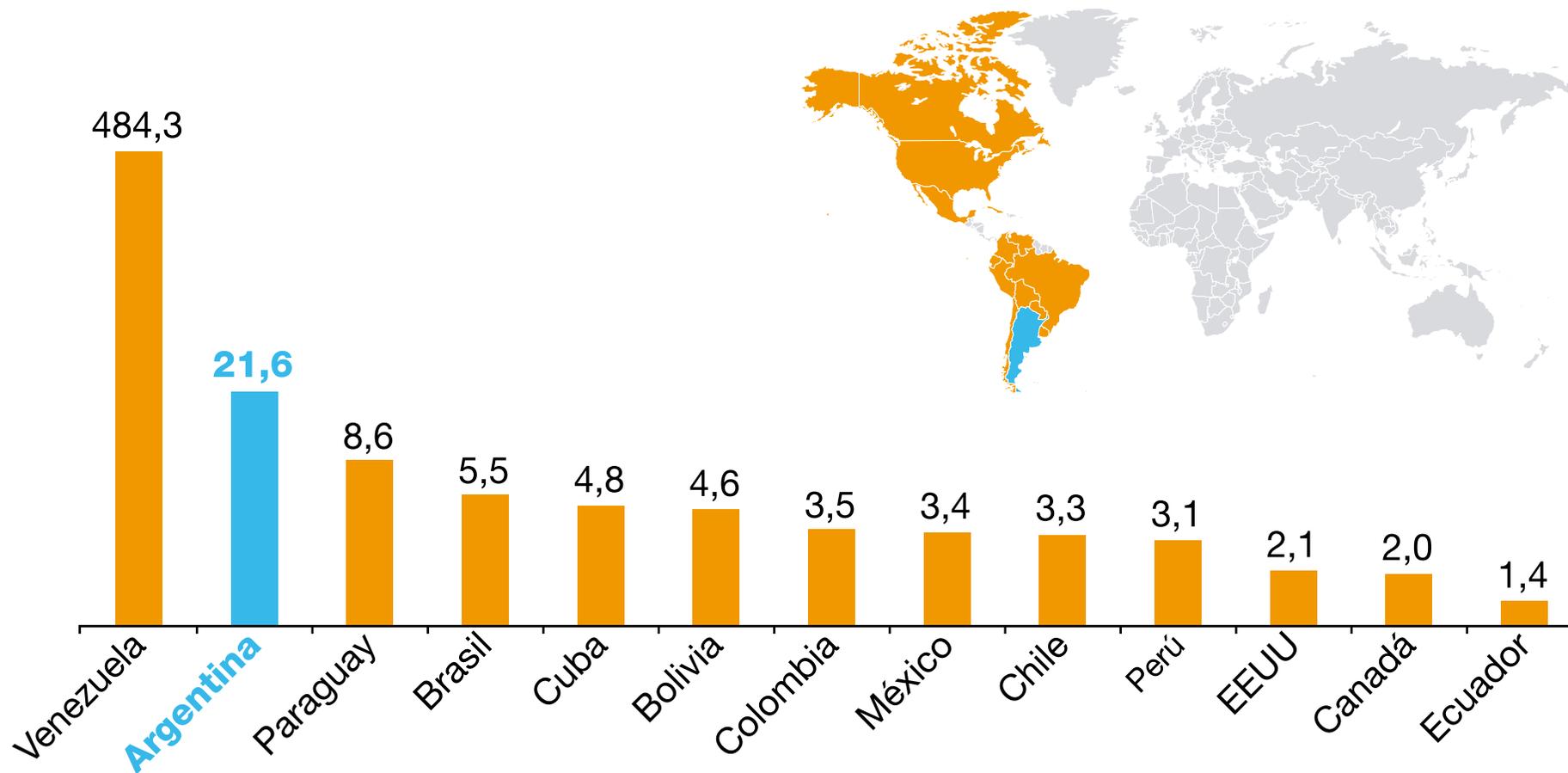
## **Infografías comparativas.**

Un informe estadístico sobre inflación, PBI y población mundial.



# Proyección de inflación en América

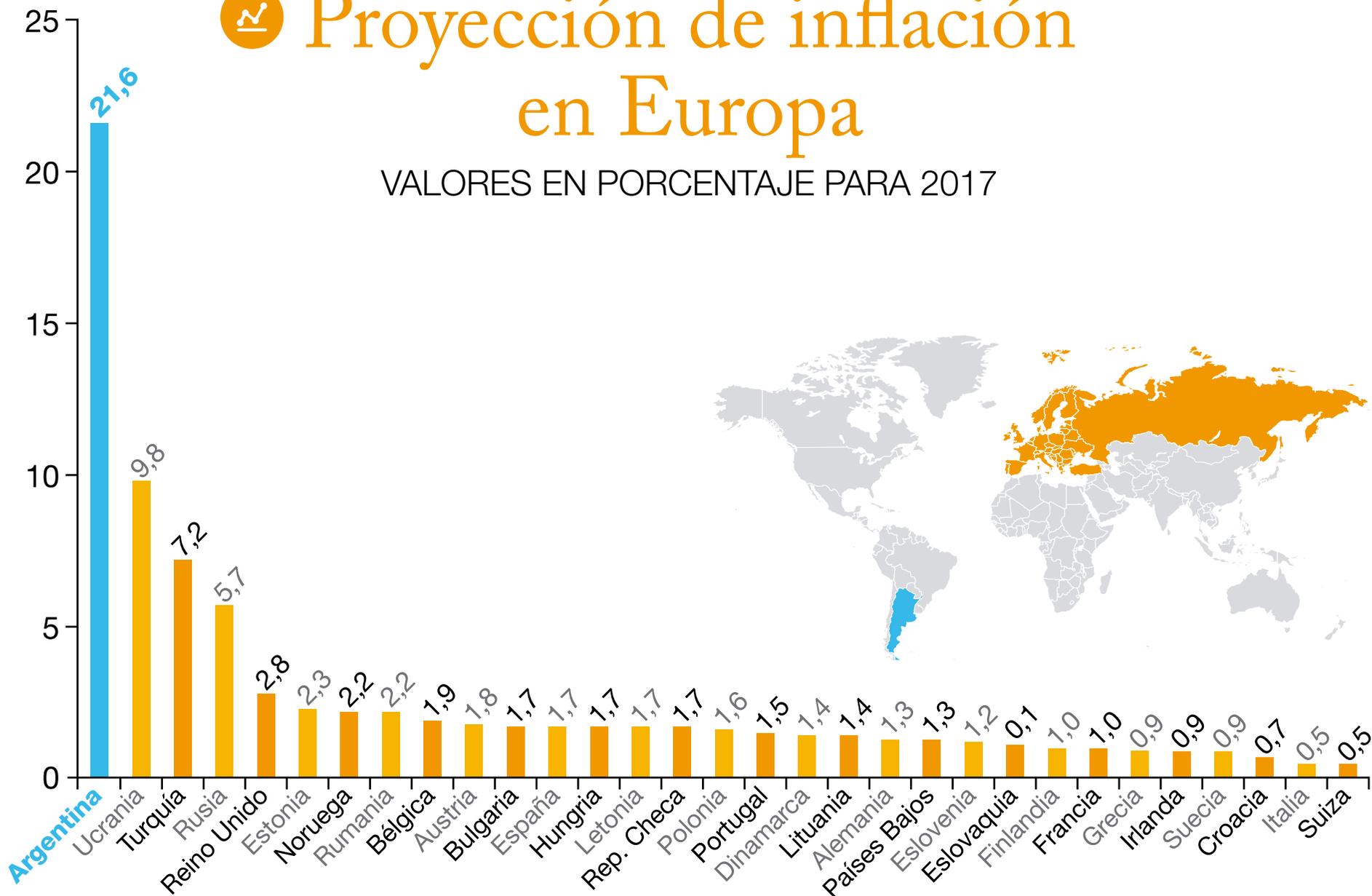
VALORES EN PORCENTAJE PARA 2017



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# Proyección de inflación en Europa

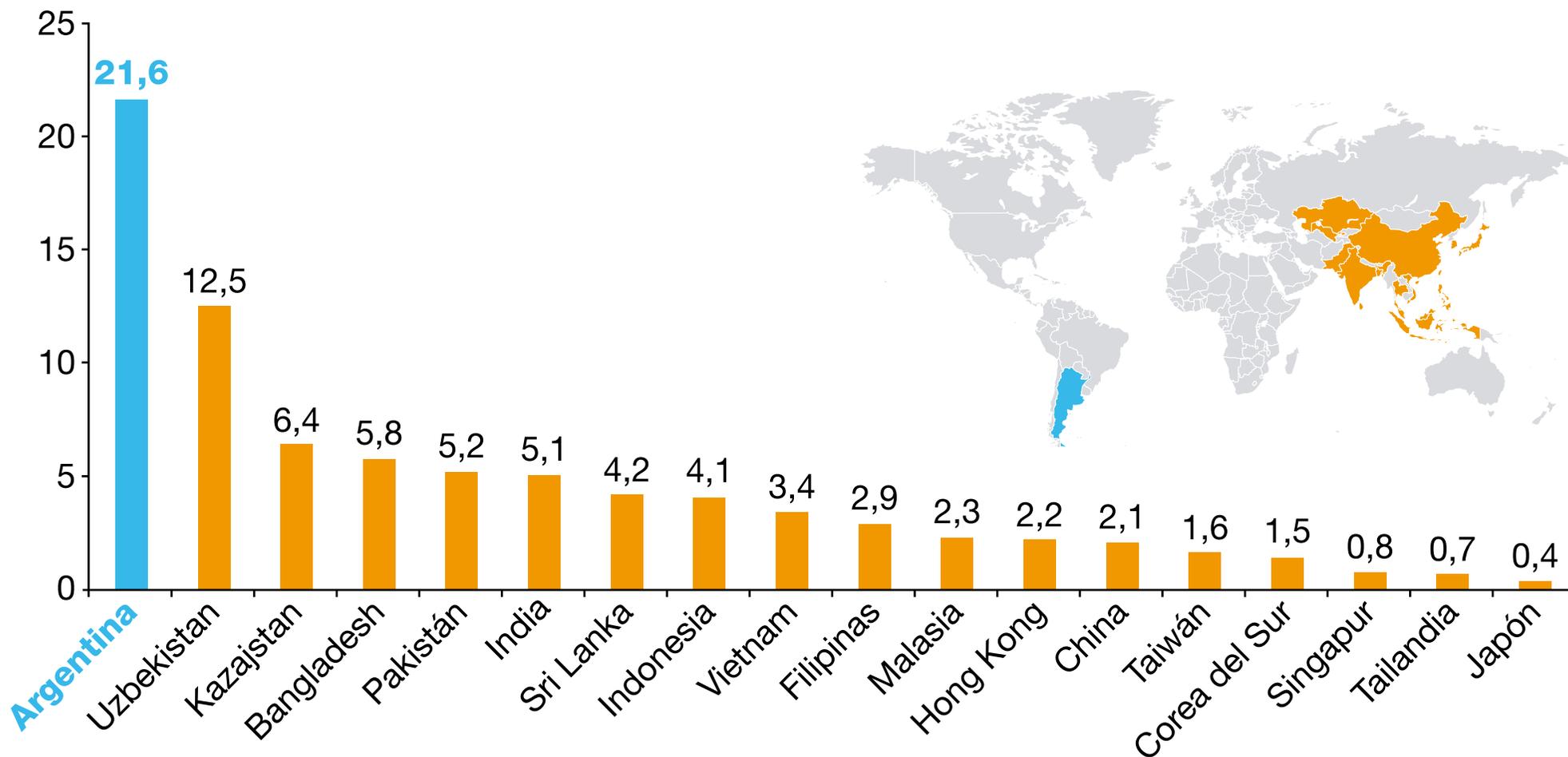
VALORES EN PORCENTAJE PARA 2017



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# Proyección de inflación en Asia

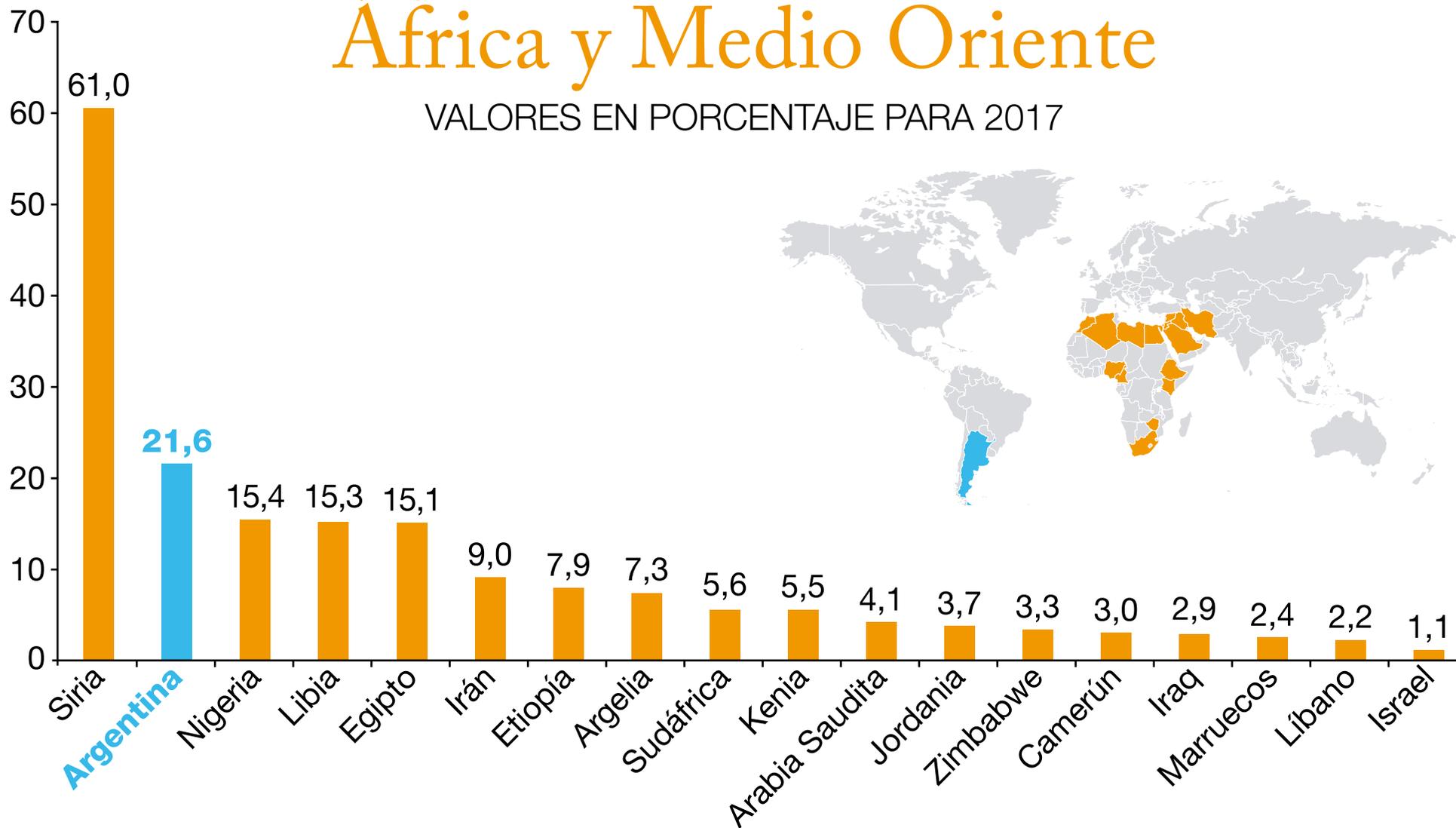
VALORES EN PORCENTAJE PARA 2017



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# Proyección de inflación en África y Medio Oriente

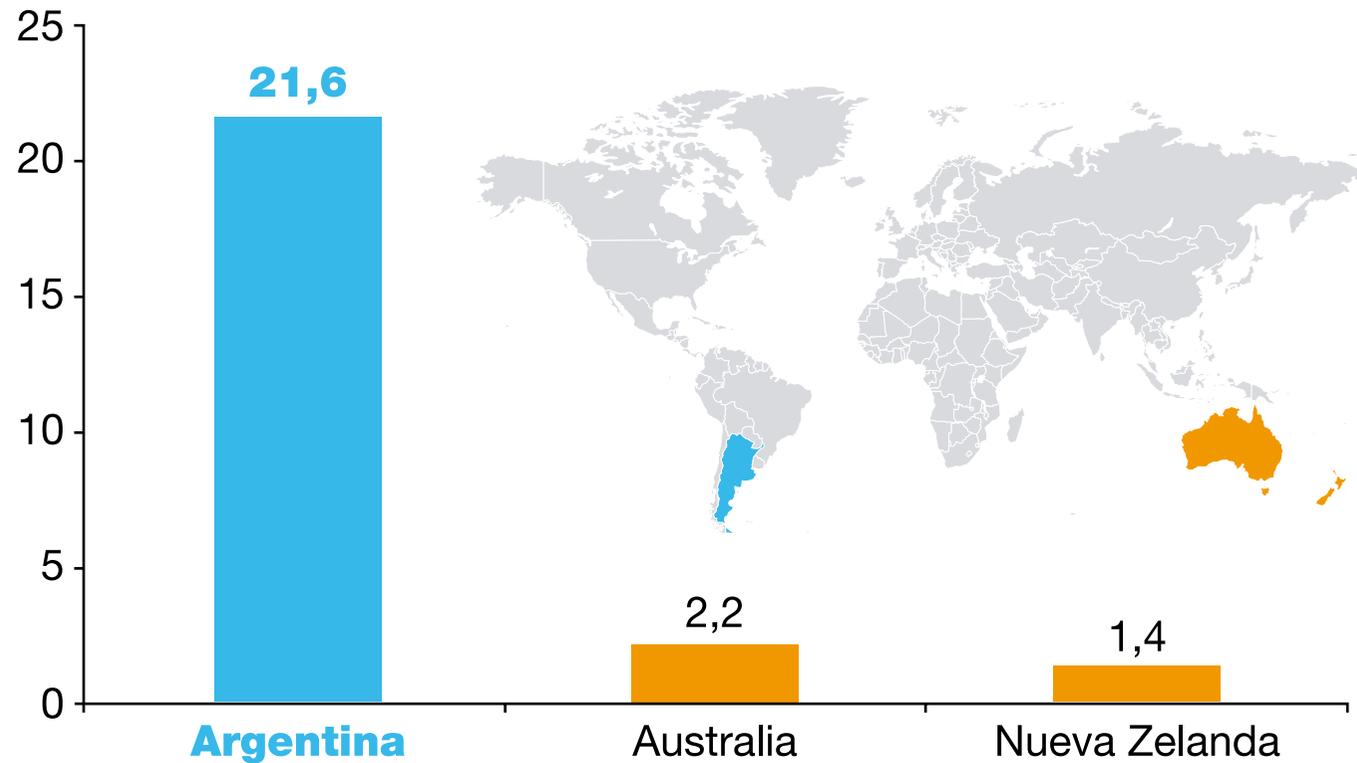
VALORES EN PORCENTAJE PARA 2017



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# Proyección de inflación en Oceanía

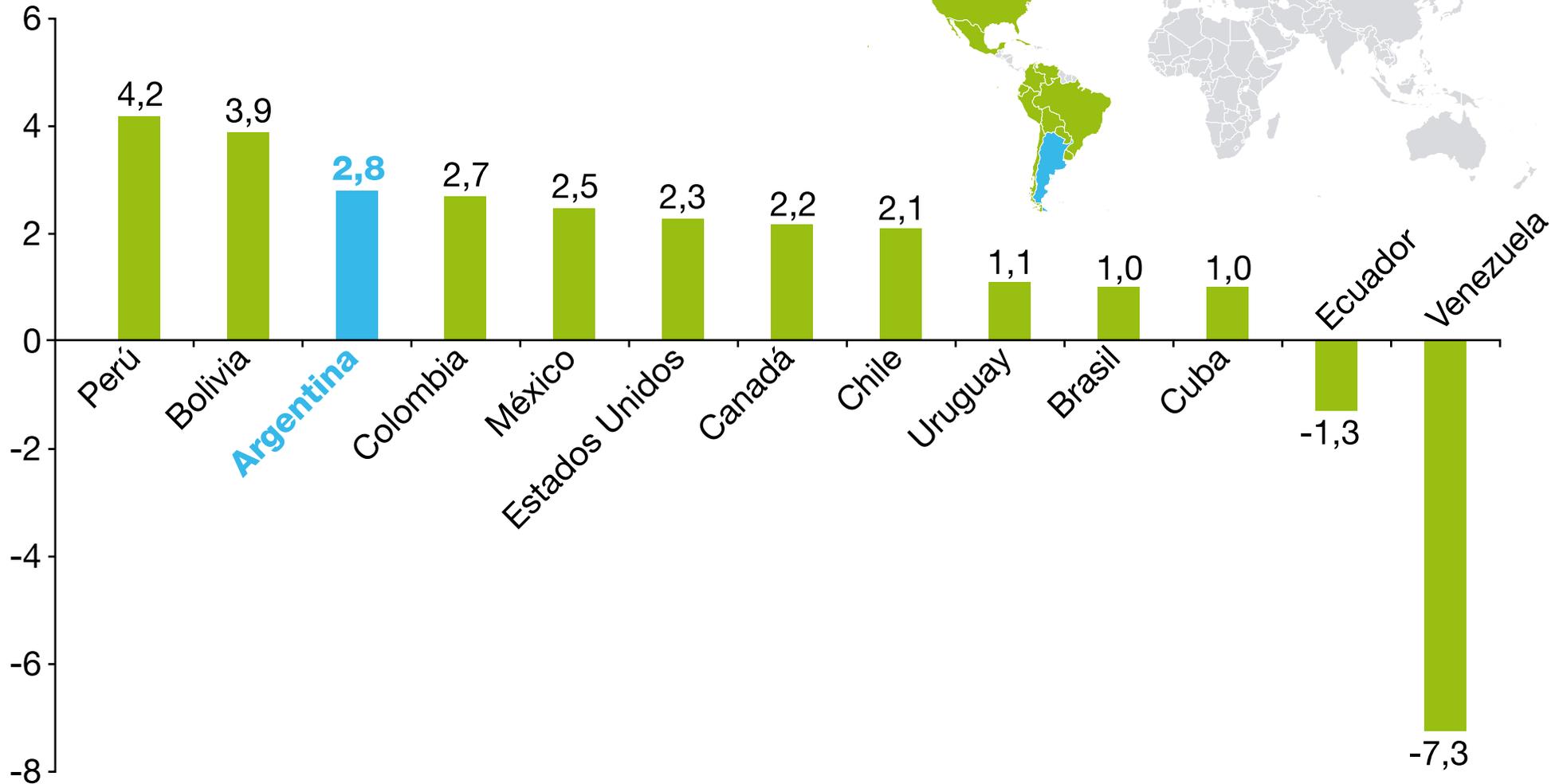
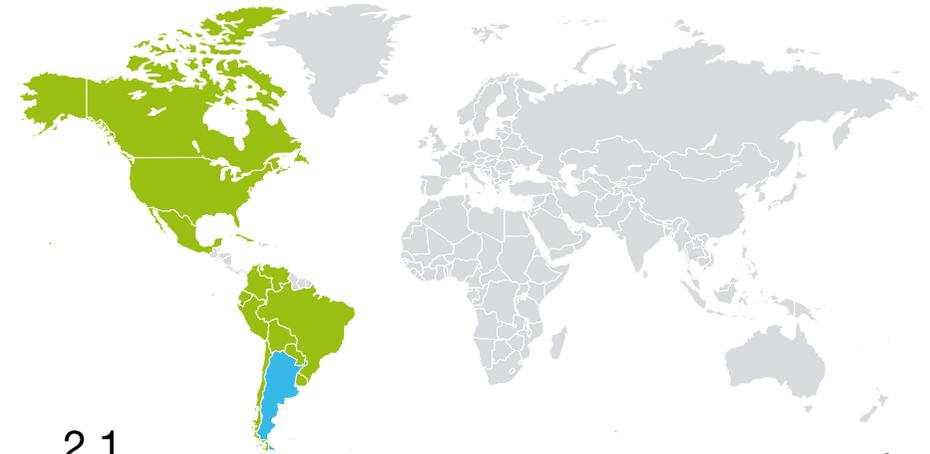
VALORES EN PORCENTAJE PARA 2017



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# PBI en América

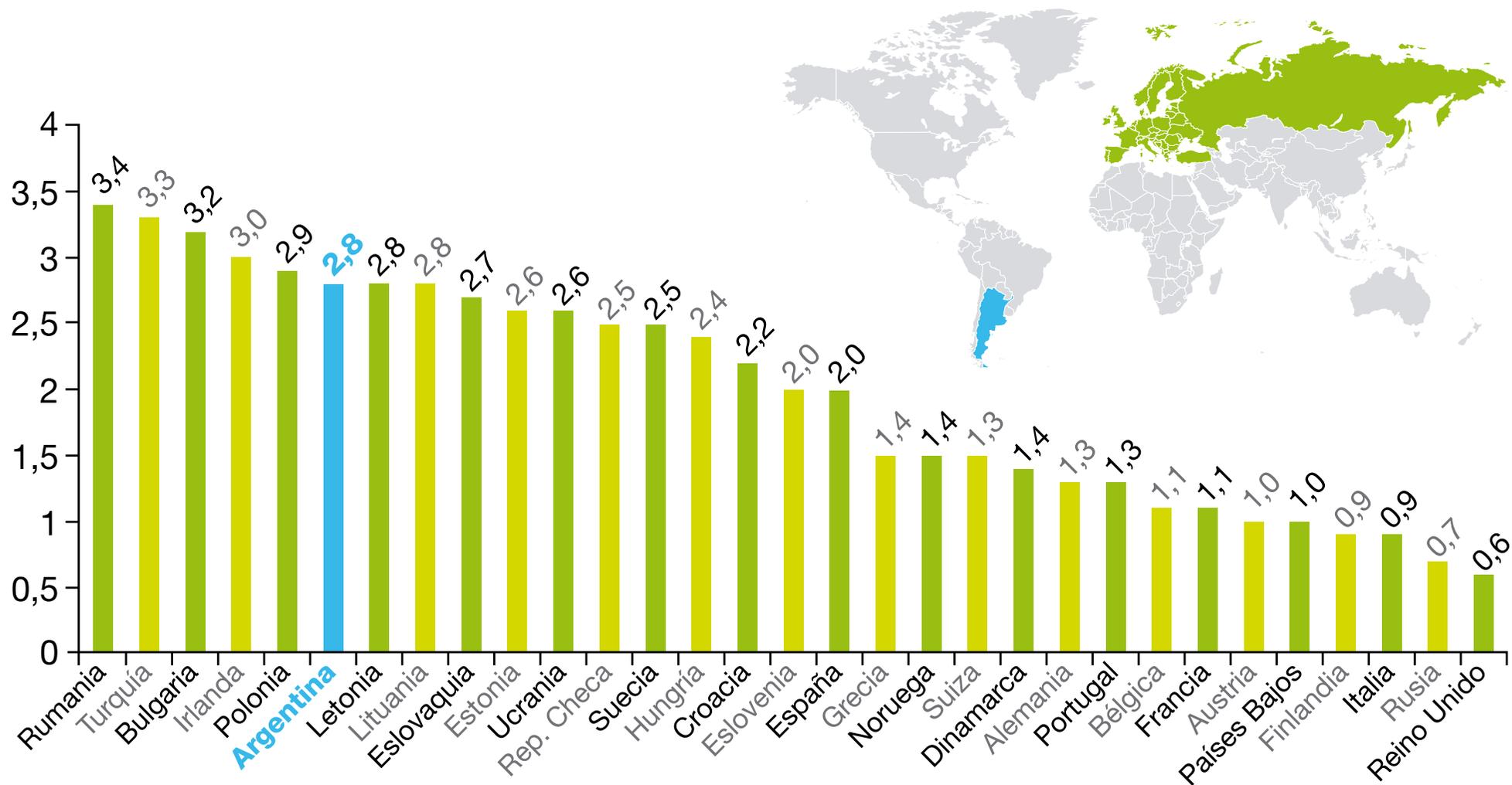
PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO  
EN PORCENTAJE PARA 2017



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# 📈 PBI en Europa

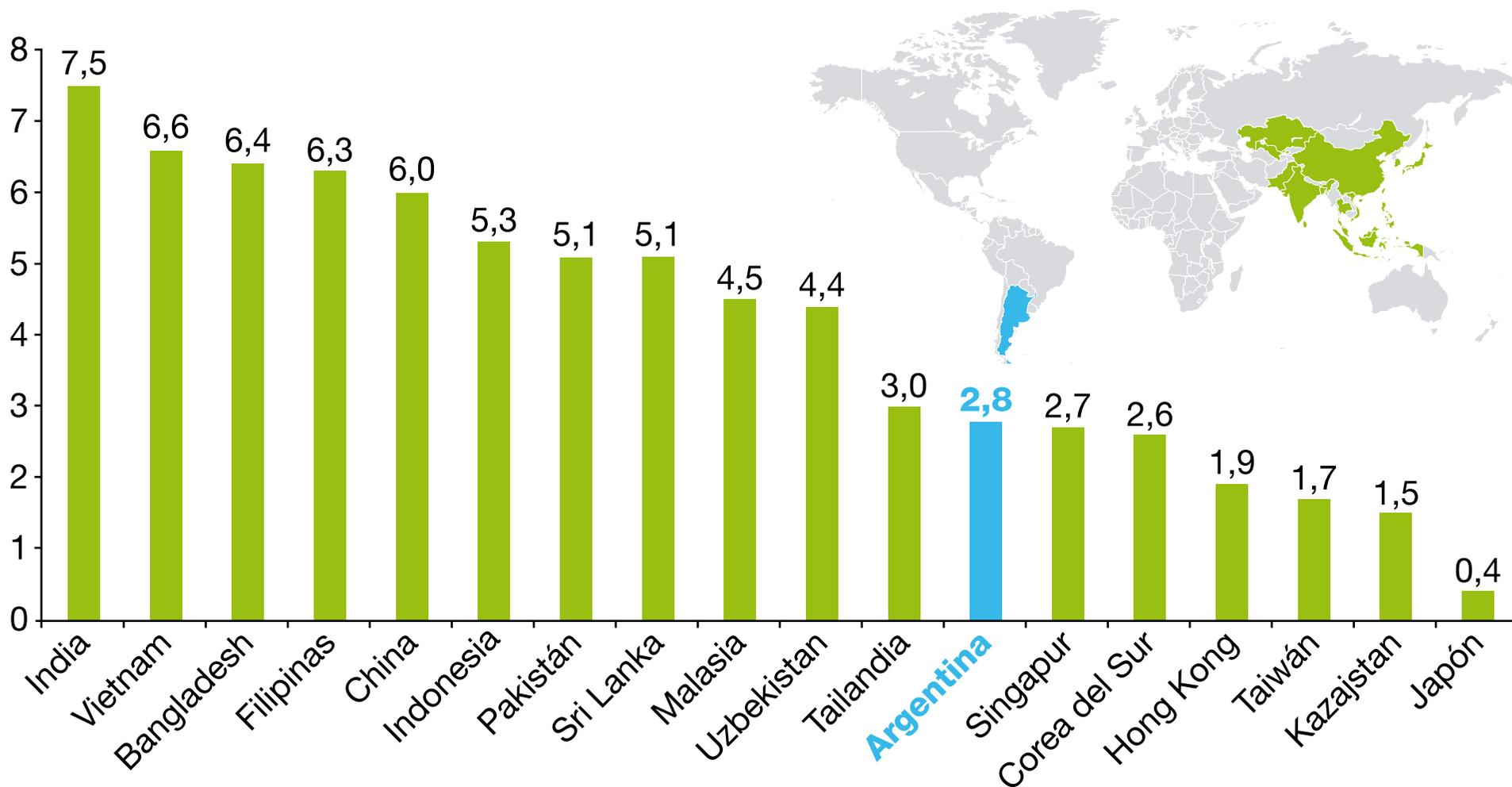
PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO EN PORCENTAJE PARA 2017



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# 🏆 PBI en Asia

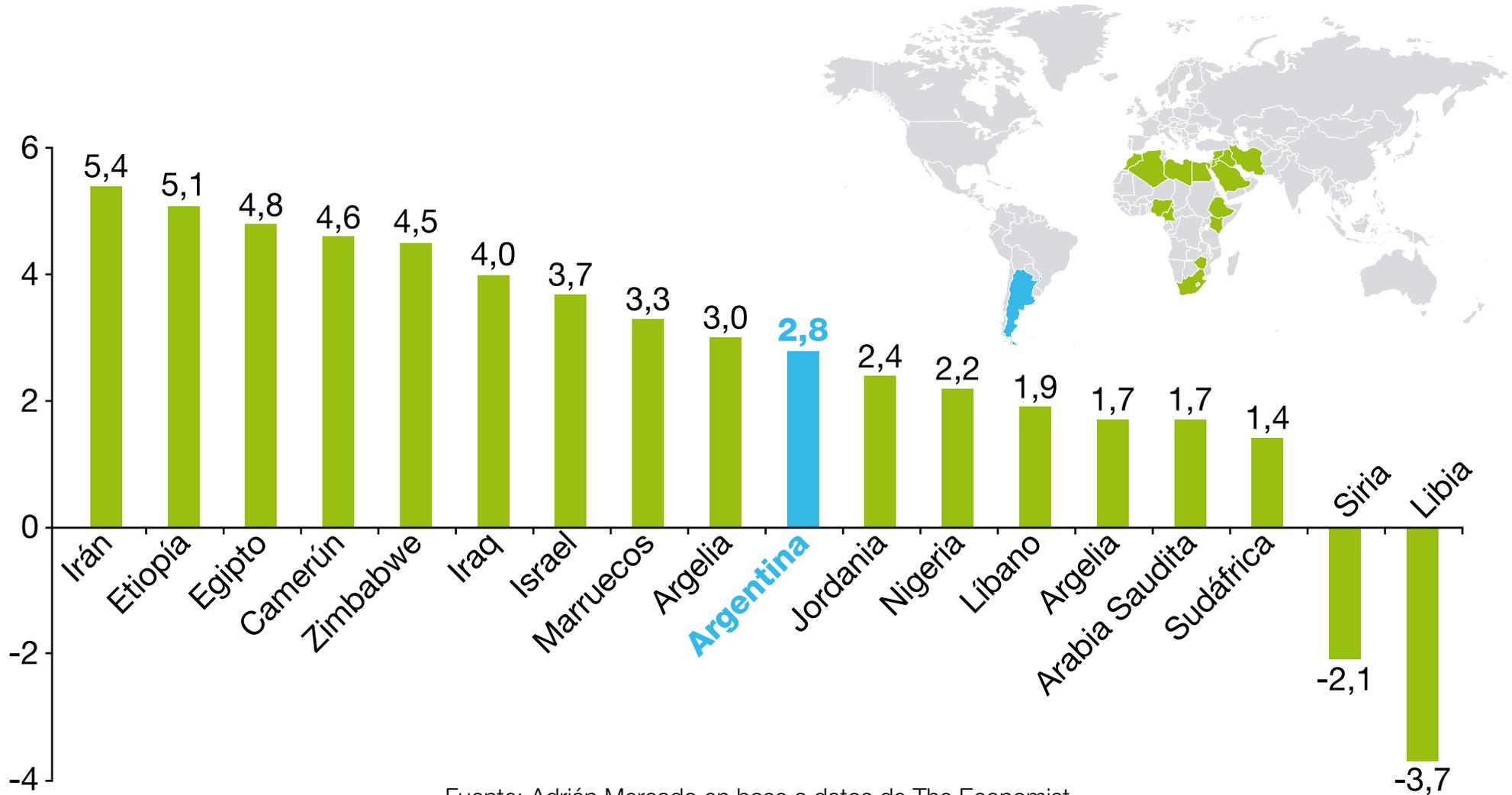
PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO EN PORCENTAJE PARA 2017



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# 👛 PBI en África y Medio Oriente

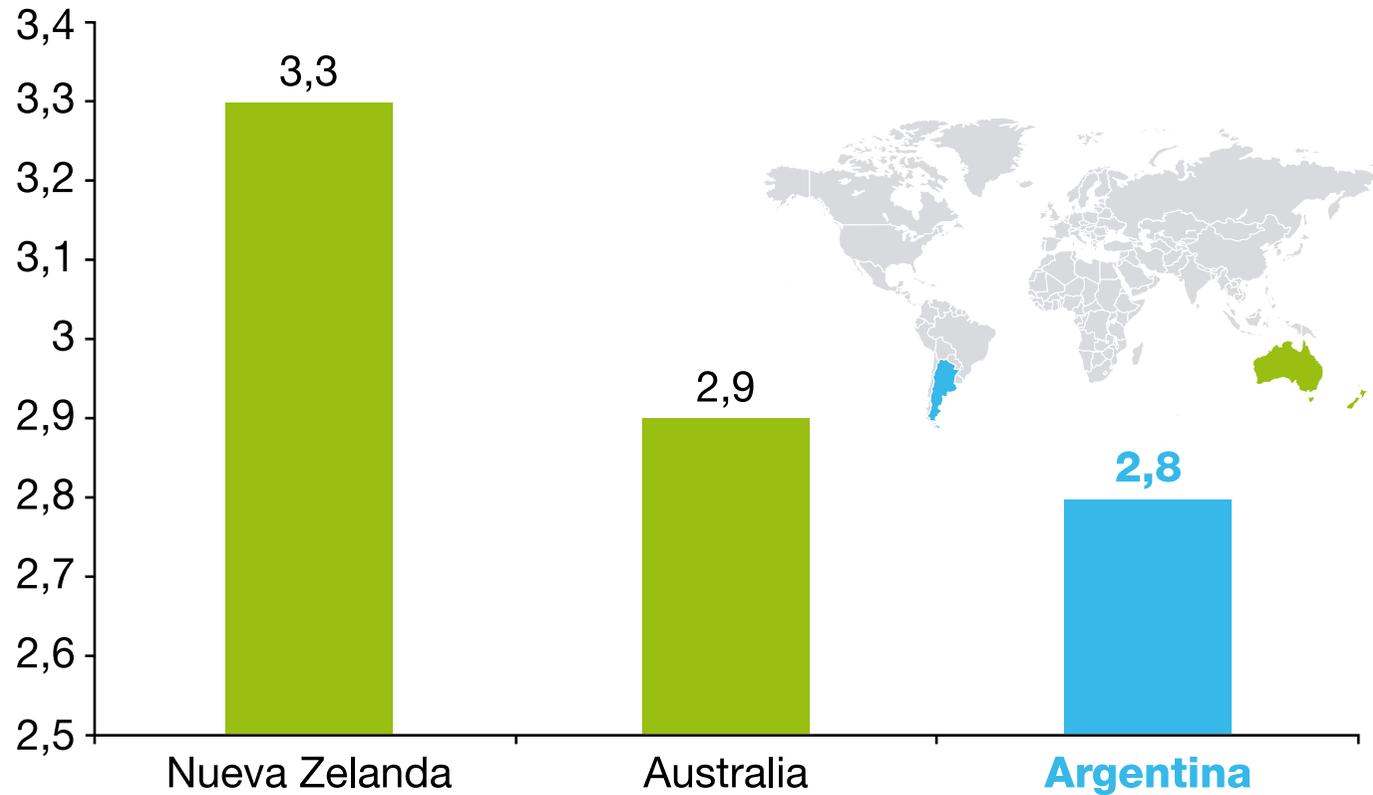
PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO EN PORCENTAJE PARA 2017



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# PBI en Oceanía

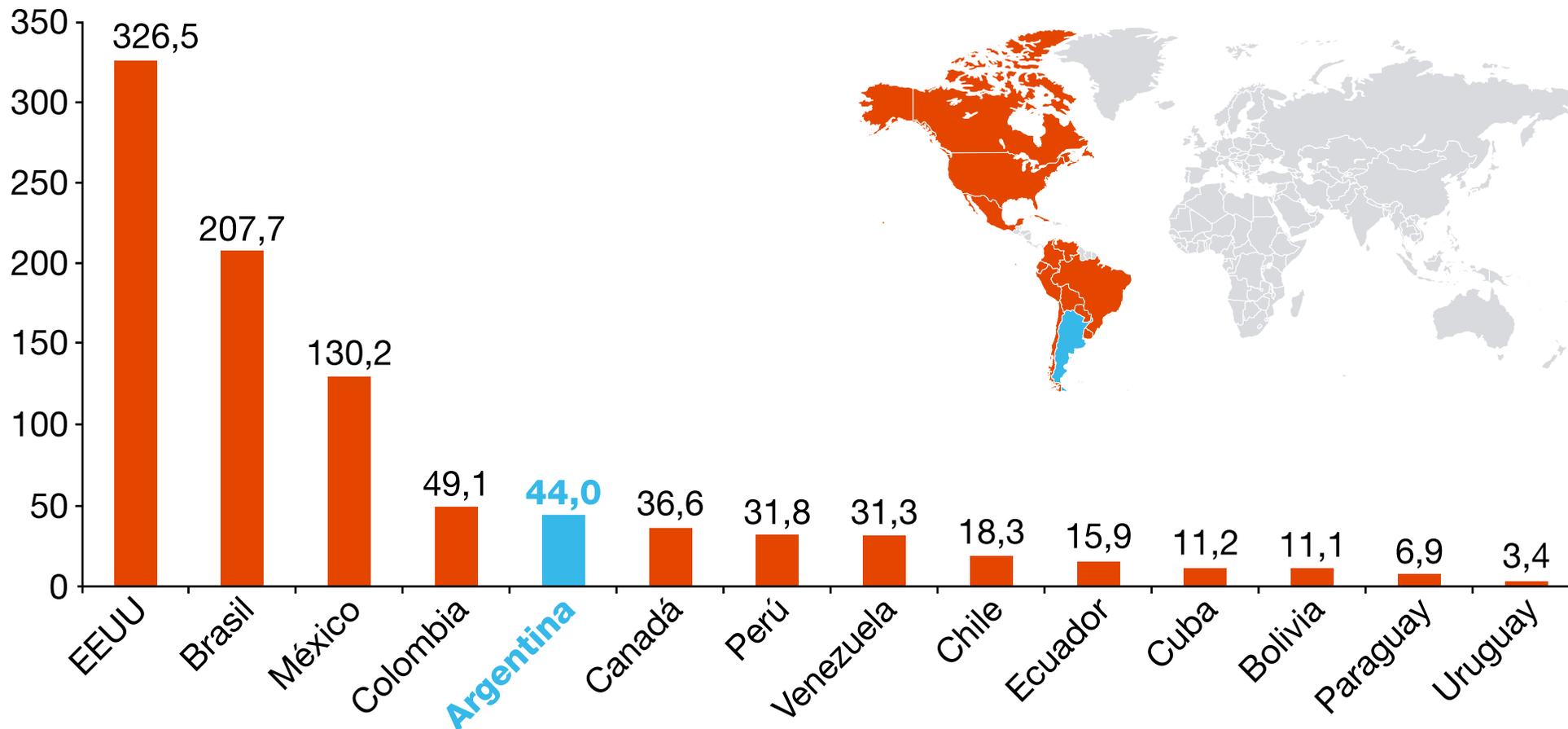
PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO EN PORCENTAJE PARA 2017



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# Población en América

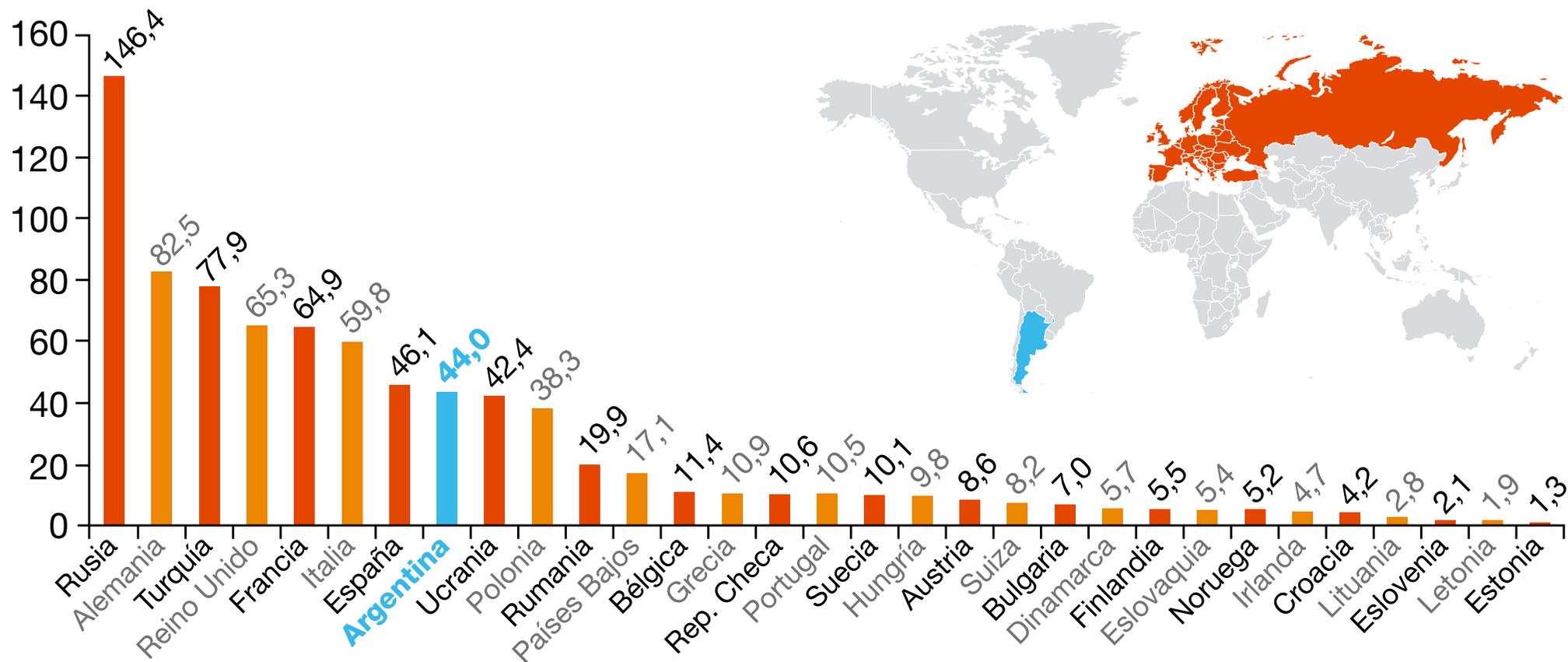
CANTIDAD DE HABITANTES EN MILLONES



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# Población en Europa

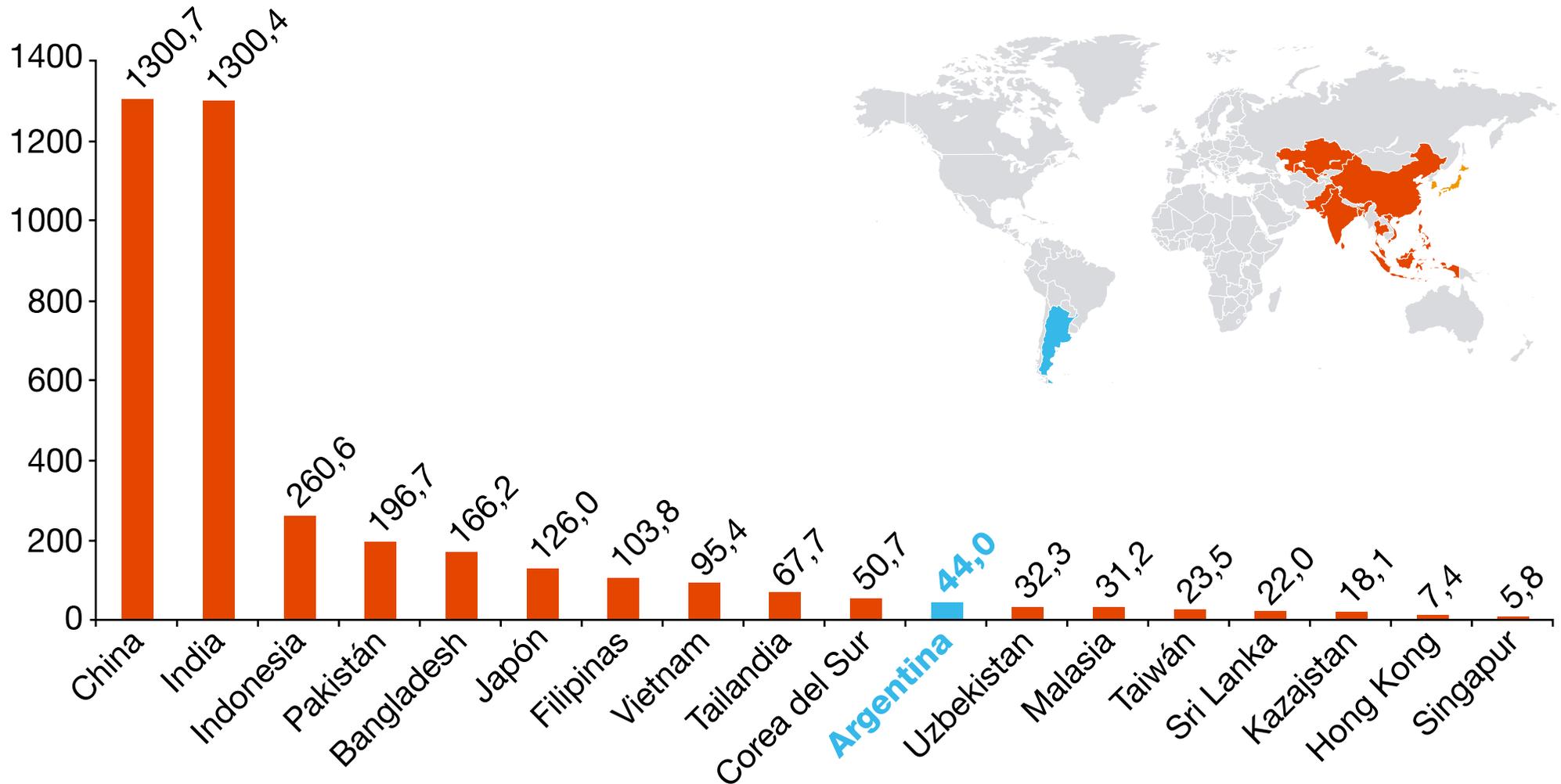
CANTIDAD DE HABITANTES EN MILLONES



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# Población en Asia

CANTIDAD DE HABITANTES EN MILLONES



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# Población en África y Medio Oriente

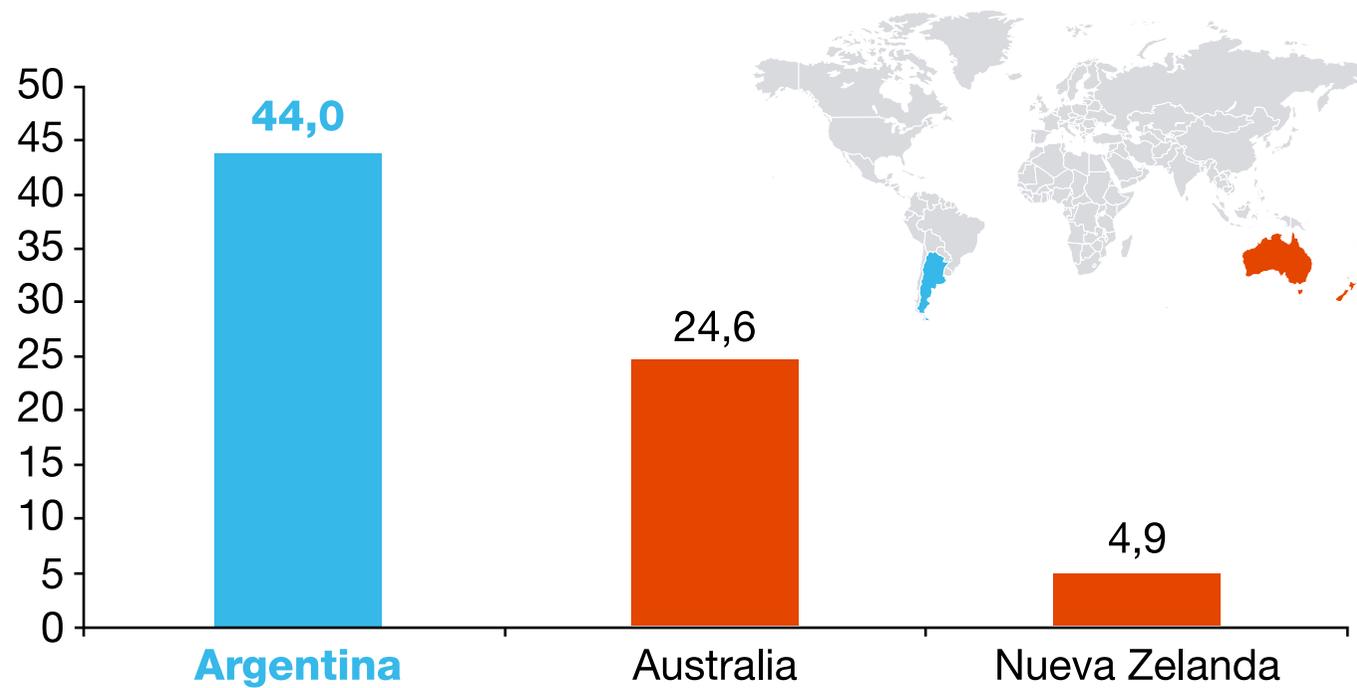
CANTIDAD DE HABITANTES EN MILLONES



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.

# Población en Oceanía

CANTIDAD DE HABITANTES EN MILLONES



Fuente: Adrián Mercado en base a datos de The Economist.



*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