

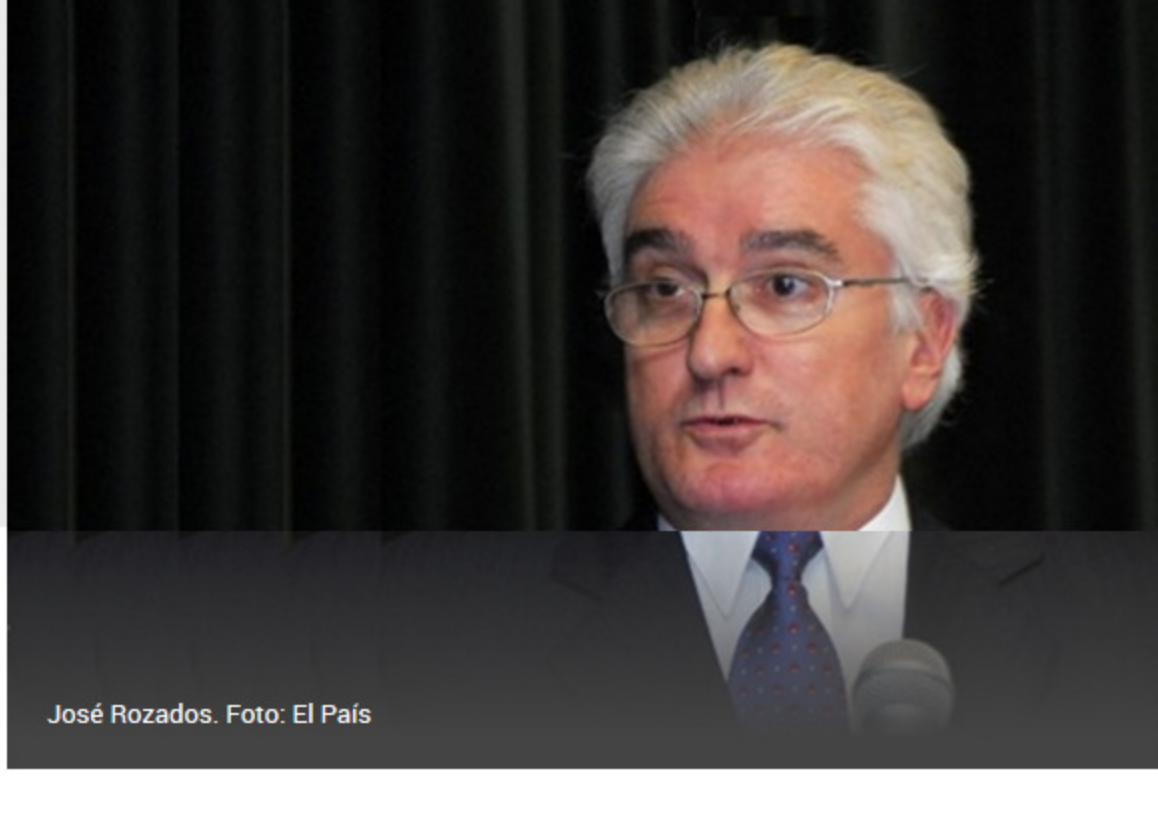
ENTREVISTA

El negocio inmobiliario argentino en alerta

La fuerte suba en el tipo de cambio y las altas tasas de interés le ponen freno a uno de los sectores más dinámicos del vecino país.

Lunes, 04 Junio 2018

Compartir esta noticia



José Rozados. Foto: El País

Si bien el costo de construir en Argentina se redujo en un 20% tan solo en el último mes, ese efecto que puede entenderse favorable para el sector inmobiliario tiene la contracara en la presión al alza del crédito bancario —principal motor de la demanda argentina— por la combinación de tipo de cambio y altas tasas de interés. Según José Rozados, director del portal ReporteInmobiliario de Argentina y especialista en valuación de activos inmobiliarios, habrá una contracción en la actividad de la construcción, ya que los actores del sector van a esperar que se conozca con más claridad cómo sale Argentina de la actual coyuntura.

Rozados expondrá sobre la realidad argentina mañana martes 5 de junio en Montevideo, en un seminario sobre el mercado inmobiliario internacional organizado por la Facultad de Arquitectura de la Universidad ORT. A continuación, un resumen de la entrevista.

—*A partir del cambio de precios relativos que hubo en la economía argentina, ¿cómo evalúa al sector de la construcción?*

—Los cambios en una industria como esta no se dan de una manera inmediata. Esto va a traer consecuencias, sin dudas, pero tenemos que esperar un poco para ver qué sucede efectivamente.

Es muy factible que el nivel de actividad se reduzca, sobre todo lo que tiene que ver con compra-venta de viviendas. Veremos una baja también de la demanda vía créditos, debido al aumento del precio, al estar los valores dolarizados en las principales plazas del país; el problema existe sobre todo para quienes adquieren propiedades en la Capital Federal o en el Gran Buenos Aires, donde las unidades están valuadas en dólares, y en menor medida para algunos lugares del interior del país; por otro lado, hay una reducción del valor en dólares del costo de la construcción, y esto es una ventaja temporal que veremos cuánto dura. Hoy, respecto a un mes atrás, el costo de construir en dólares en Buenos Aires es un 20% más barato. Pero que esta baja se transfiera al precio de venta de la unidad, no es tan inmediato.

Hay que ver hasta qué punto esto incide en que la venta de unidades baje de los actuales valores del mercado y si ese comportamiento termina llevando a que en un par de meses esos valores se reduzcan.

—*¿Cómo se ha comportado en ocasiones similares el mercado?*

—La experiencia de devaluaciones pasadas nos ha demostrado que los precios han resistido sin bajar. En el corto plazo es difícil pensar que, con devaluación, bajen los valores en dólares de las propiedades.

Habrà que ver si esto se repite, cuando la demanda estaba viniendo vía crédito y no vía inversor, que ya cuenta con los recursos. Al verse afectada la demanda pueden bajar los precios, pero insisto, eso no es inmediato y tampoco creo que sea en la misma magnitud que la devaluación.

—*Esto ocurre en momentos en que la construcción era uno de los sectores que lideraba el crecimiento de la economía...*

—El sector de la construcción en conjunto en el primer trimestre creció en el orden del 14%. Todos los sectores vinculados se comportaban muy bien. Y por un efecto arrastre, los datos de mayo y junio van a seguir siendo positivos. Probablemente, el primer semestre cerrará con alza respecto al mismo período del año pasado. La magnitud de la baja se va a ver recién en el segundo semestre.

Lo que estaba creciendo muy fuerte era la compra de vivienda a partir del crédito hipotecario. En Buenos Aires, las compraventas crecían en forma interanual, mes contra mes, en el orden del 40%. Y la cantidad de operaciones que se hacían por esta vía crecían en un 140%. Hoy, los potenciales compradores deben evaluar la capacidad real de endeudamiento y los riesgos de la firma de un boleto de compraventa en dólares en un coyuntura de fuerte movimiento cambiario.

Por otro lado, no se sabe bien aún cómo van a reaccionar los bancos que operan en el sector hipotecario, pero evidentemente hay un correlato con lo que ocurre con las tasas de interés que pagan las Lebac, del orden del 40%, algo que ninguna actividad productiva puede igualar.

—*Por otro lado, el anunciado recorte fiscal significa menos obra pública. ¿Por ese canal también se verá una retracción en el sector?*

—Todavía no se sabe la magnitud de ese recorte ni cómo se va a llevar a la práctica. Pero es lógico pensar en que va a impactar negativamente; seguramente cuando comparemos la inversión en obra pública que se pueda haber hecho en mayo de este año, va a estar mostrando una baja significativa respecto de lo que se hizo en setiembre-octubre del año pasado.

—*¿Qué va a pasar con los proyectos PPP que habían generado grandes expectativas?*

—Es cierto que generó expectativas. Se habían abierto varios llamados y es probable que eso no funcione tan mal. Allí participan grandes empresas que miran más allá de la coyuntura, por lo que es probable que la afectación se vea menos.

Otros grandes emprendimientos, como pueden ser desarrollos inmobiliarios importantes que luego se vuelcan al mercado a través de la banca, esos sí sentirán el impacto.

—*¿Qué nivel de impacto tiene la construcción en el PIB?*

—Representa aproximadamente el 6% del producto, no es de los sectores más importantes, pero sí lo es respecto al empleo. Solo en puestos de trabajo directos, involucra a 450 mil trabajadores, y allí puede haber problemas.

—*En este contexto, ¿aparecen nuevos proyectos?*

—Hasta ahora estaban ingresando solicitudes de proyectos nuevos, fundamentalmente en el sector inmobiliario, pero evidentemente, eso se desacelera. En la medida que no se concrete el financiamiento bancario intermedio para este producto, no es el momento más alentador para estar pensando en lanzar un nuevo desarrollo.

El desarrollador que no lanzó su proyecto antes, va a esperar, eso es claro. Atender la coyuntura y ver qué pasa. Y después decidir.

A su vez, la posibilidad para que ingresen al sector capitales que hasta hace poco tiempo podían verse tentados, tampoco es el momento.

Es prudente esperar hasta que las cosas estén más claras, quizás en dos meses.

—*¿En un plazo tan corto puede verse la situación con más claridad?*

—Puede ser, porque en términos de *fundamentals*, hay déficit habitacional, por lo tanto necesidad de viviendas, hay oferta nueva y había crédito. El problema es que difícilmente haya capacidad de endeudamiento para las tasas que se deben pagar ahora. En la medida en que eso medianamente se normalice, podemos pensar en volver a una senda de mayor dinamismo en el sector de la construcción.

—*¿Qué pasa con el inversor extranjero?*

—Todo lo que ha pasado en las últimas semanas evidentemente que no juega a favor para que un inversor extranjero ponga sus ojos en Argentina.

Lo cual no quiere decir que esto no pueda remontarse; insisto, no es una crisis terminal, nada tiene que ver con lo que ocurrió en 2001, hemos tenido escenarios mucho peores que este, aunque la gente reaccione a partir de lo que la memoria le genera.

Lo que tenemos que tratar de asimilar, y es lo que intentamos comunicar, que no hay razón para entrar en pánico. Esta situación pegó fuerte en poco tiempo, generó preocupación, pero no es comparable con otros momentos del país y hay que poner el ojo en cómo se resuelve.

La realidad argentina no detendrá proyectos en marcha en Uruguay

Hay decisiones políticas que están tomadas con firmeza, en una determinada dirección, que entiendo que se van a mantener, por tanto tenemos expectativa de que en un mes y medio o dos veremos cómo empieza a superarse esta situación.

—*¿Cuál va a ser el efecto de esa retracción argentina en el mercado inmobiliario uruguayo?*

—Los inversores argentinos que ya decidieron su inversión en Uruguay y están llevando adelante sus proyectos, van a seguir adelante, independientemente de lo que esté pasando en Argentina.

Hay desarrolladores que ya tienen muchos proyectos en marcha en Uruguay, preferentemente Punta del Este, que tomaron su decisión en base a las fortalezas que encuentran en el mercado uruguayo. Y si bien la situación en Argentina los puede incomodar en algo, seguirán adelante.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que es muy costoso económicamente en esta industria detener totalmente un proyecto.

Obviamente, esta realidad argentina puede retrasar proyectos nuevos. Aquel que está buscando en Argentina a tasas muy altas, es altamente probable que espere una mejor oportunidad.

—*¿Puede haber inversores que tomen la opción de cruzar a Uruguay en estos momentos?*

—Pensar en un corrimiento de inversores de un lado a otro no creo que sea un fenómeno que observemos ahora. Hay que esperar para ver con mayor claridad cómo siguen las cosas en Argentina. Y otro elemento, en estos momentos, el metro cuadrado de construcción quedó más caro en Uruguay, luego de la devaluación.

PERFIL

José Rozados
Arquitecto. Especializado en el estudio de variables financieras ligadas al sector inmobiliario. Socio del portal ReporteInmobiliario.com. Sus papers han sido publicados en The Journal of American Academy of Business de Cambridge y Real Estate Issues de Estados Unidos.

Me gusta 13

REPORTAR ERROR

Temas relacionados

Argentina +

desarrollos inmobiliarios +

Punta del Este +

crédito hipotecario +

construcción +

José Rozados +

Te puede interesar

Empresas prevén que Argentina se desinflé

Noticias

No se esperan alteraciones muy bruscas para el dólar

Economía y mercado

Hay que cuidar las diferencias con Argentina

Economía y mercado

Incierto rumbo del dólar

Economía y mercado

Argentina fija otro paquete de recortes

Mundo

Macri y los petrolistas, relación de alto riesgo

Mundo

Te recomendamos

Cámaras empresariales le reclaman al gobierno baja del gasto público

Política

Fútbol sociológico en URUGUAY: pasión que mueve 330 millones de dólares anualmente

Sociedad

La selección reanuda los entrenamientos con un nuevo doble cinco

Fútbol

Nuevo gobierno en Italia se lanza contra los inmigrantes

Mundo

Víctor Espárrago y su gol a los rusos

Multimedia

Comentarios (1)

POBREPAIS 4/JUNIO/2018 08:23

Excelente porque muestran bajar los precios en punta del este y los uruguayos podemos volver al negocio de la especulación

Para comentar las noticias debes iniciar sesión con el usuario y contraseña elegidos al momento de registrarte.

[INICIAR SESIÓN PARA COMENTAR?](#)
[¿OLVIDÓ SU CONTRASEÑA?](#)

Si no estás registrado todavía, puedes hacerlo ingresando a [Registro de Usuarios](#)
No recuerdas tu contraseña? puedes acceder a [Restaurar Contraseña](#)