

## Real Estate: La escasez tiene su precio

Si bien los valores de los terrenos siguen en alza y dificultan la proyección de nuevos emprendimientos, los grandes desarrolladores continúan acaparando tierras. Cuáles son los valores de incidencia en cada zona y a qué proyectos apuestan en cada lugar. La expectativa por la venta de grandes espacios públicos.

MARÍA EUGENIA LISATINSKY



No es novedad que los terrenos en zonas consolidadas en la Ciudad de Buenos Aires escaseen y se ofrecen a cifras cada vez más elevadas, con valores de incidencia que superan en algunos barrios los mil dólares por metro cuadrado. En este marco lo que sí es noticia es la confirmación oficial que llegó a mediados de mes de que el Estado nacional puso a la venta varios terrenos públicos lo que genera expectativas en el sector. En especial por uno de ellos, ubicado en el preciado barrio de Retiro, próximo a las torres de Catalinas Norte y Puerto Madero.

Se trata de un lote de 91.337,76 m<sup>2</sup> de superficie que está rodeado por las avenidas Madero y Antártida Argentina y las calles Cecilia Grierson y San Martín. Si bien por su magnitud esta inversión no es accesible a cualquiera, los grandes players se preparan para la pugna. También hace unos meses el anuncio del Gobierno porteño de llamar a un concurso de proyectos para desarrollar un Parque de la Innovación en los terrenos que ocupaba el Tiro Federal removi6 el avispero.

"Estamos atentos a las posibilidades de oferta de tierras que haga la Ciudad o la Nación. Inclusive hay empresas privadas que est6n previendo vender grandes fracciones de tierras en alguna b6squeda de sacarse activos de encima. Cuando aparezca la oportunidad es probable que en algunas compitamos", confirma Alejandro Belio, director de Operaciones de la desarrolladora TGLT, uno de los grandes players locales. La empresa construye con las marcas Metra, Astor y Forum y avanza con la construcci6n de Venice Ciudad Navegable, un megacomplejo de 260.000 m<sup>2</sup> en Tigre.

Por su parte, H6ctor Salvo, gerente General de Raghsa, firma que durante los 6ltimos a6os se focaliz6 en el desarrollo de emblem6ticos proyectos corporativos AAA sustentables para renta, confirm6 que participar6n de las licitaciones y remates que se hagan de los terrenos p6blicos. A su vez, sostuvo que est6n en la "b6squeda permanente de terrenos bien ubicados con gran capacidad constructiva en los que se puedan desarrollar tanto torres de oficinas como residenciales", los cuales les interesan "en principio para banco de tierras y para aprovechar la oferta que va a producirse por la venta de las tierras del Estado, adem6s de estar analizando alternativas de compra de tierras de privados".

En el 6ltimo lote que le quedaba a Raghsa en stock, sobre avenida Del Libertador en el barrio de N6ñez, construye la que ser6 su mayor torre de oficinas, que tendr6 una superficie total de 100.000 m<sup>2</sup> y ser6 certificable bajo sistema Leed.

Salvo agreg6 que est6n "recibiendo ofrecimientos no s6lo de las que saldr6n a licitaci6n del Estado sino tambi6n de otras de privados con una muy buena ubicaci6n, dimensiones y capacidad constructiva para hacer cambio de metros cuadrados por tierra en edificios a construirse. Se recibe mucho m6s que antes dado que la gran oferta de tierras del Estado podr6 generar una merma en los valores de la tierra que actualmente son elevados. El mercado inmobiliario tendr6 una evoluci6n creciente tanto en niveles de construcci6n como de oferta y demanda".

Rodrigo Fern6ndez Prieto tambi6n es seducido por la oferta p6blica de tierras en Catalinas y el Tiro Federal: "Siempre estamos en b6squeda de nuevas locaciones y estas son de sumo inter6s.

El problema reside en la falta de buenas tierras para desarrollos ABC1 y las pocas que hay tienen un valor astronómico. Los lotes que se ofrecen superan los u\$s 1.200/m2 de incidencia".

Además, el empresario se lamenta del contexto actual: "Los valores son muy altos, el costo de construcción también así como la carga impositiva, ingresos brutos y sellos...Todo es alto y el valor de venta es muy bajo. Sin crédito es un problema que las autoridades deberían pensar cómo zanzar". La desarrolladora lleva adelante Link Towers en Puerto Madero que se entregaría en 2018 y dos años después finalizará la segunda torre del complejo Maui en Puerto Norte, Rosario.

En cambio, otros developers optan por adquirir lotes en zonas con potencial de crecimiento donde los valores de incidencia resultan más accesibles (entre u\$s 300 y 500 por metro cuadrado) apostando a una apreciación del proyecto y del entorno a futuro. A su vez, las perspectivas de que se incremente el acceso a créditos hipotecarios para la clase media comienza a modificar las coordenadas de los inversores.

## **Tierra de oportunidades**

La perspectiva de que los precios no sólo no bajarán sino que se incrementarán durante 2017 hace que las condiciones de negociación entre dueños y compradores se hayan endurecido durante los últimos meses.

Alejandro Gawianski, de la desarrolladora HIT, cuenta que su plan de negocios a cuatro años contempla la construcción de 200.000 m2 de oficinas que se rentarán totalmente equipadas. Ya tiene cerca del 70% de las tierras compradas, permutadas o reservadas como stock. "El objetivo es encarar siete proyectos que sumarían cerca de 130.000 m2 y aguardamos la subasta de los terrenos ocupados por el Tiro Federal para desarrollar los otros 70.000 m2", dice.

Del Parque de la Innovación la firma tiene presentado un masterplan con la intención de "armar un ecosistema en alianza con dos universidades (el ITBA y conversan con Singularity University para traerlos al país) en una relación privada-académica que incluiría viviendas jóvenes con un nuevo formato".

A su vez, está negociando un canje de tierra en la avenida 9 de Julio (próxima al Obelisco) para desarrollar nuevas oficinas y esta semana inauguró Hit Suipacha, espacio de coworking de 1.500 m2 ubicado en el cuarto piso de Suipacha 664. La empresa ya cuenta con 30.000 m2 corporativos construidos y alquilados en el Distrito Tecnológico, en Bajo Belgrano, Palermo Soho y en el centro.

Consultado sobre los valores y disponibilidad de tierras, Gawianski es contundente: "Los terrenos nunca bajan. Algunas zonas se ponen más calientes y otras presentan oportunidades, como sucede con el Distrito Tecnológico. Allí, si bien estuvieron subiendo los valores, todavía son muy accesibles y lo mismo sucede en la zona de Panamericana, donde compramos bastantes terrenos. En el corredor norte de avenida Del Libertador las incidencias son muy altas y hoy el mercado no lo avala". En tanto, opina que a futuro ve atractivo toda la zona del corredor sur de la avenida 9 de Julio y el barrio de Barracas.

## **Apreciación, la clave**

Carlos Spina, gerente Comercial de la desarrolladora Argencons, aporta su mirada: "Estuvo muy dinámico y el precio de los terrenos no paró de crecer. En el escenario de los últimos 18 meses hubo un encarecimiento del costo de obra superior al 60% y además en ese mismo período los terrenos también aumentaron. Es muy difícil determinar un porcentaje de incremento. No hay un índice CAC de los terrenos pero antes eran muy pocos los que se ofrecían por arriba de los u\$s 1.000 de incidencia y ahora piden hasta u\$s 1.500 y u\$s 2.000. Sucede que muchos desarrolladores convalidaron esos precios y compraron igual".

El 15 de noviembre la empresa presentó "el proyecto más grande y ambicioso de su historia", Distrito Quartier Puerto Retiro, que se levantará sobre dos manzanas ubicadas entre las avenidas Antártida Argentina y Ramón Castillo. El complejo, ideado por el estudio Camps y Tiscornia asociado al Estudio Bodas Miani Anger (BMA), demandará una inversión de u\$s 215 millones. Estará integrado por tres edificios de usos mixtos que comprenderán 32.000 m<sup>2</sup> de oficinas corporativas clase AAA con certificación Leed, 550 unidades de lofts y studios residenciales aptos profesional con opción a alquiler temporario y amenities, zócalo comercial y 1.000 cocheras.

Edificarán en total 115.000 m<sup>2</sup> (incluyendo la refuncionalización del ex Hospital Ferroviario abandonado desde los '90) impulsados por la iniciativa de la Ciudad de construir el Paseo del Bajo que implicará el soterramiento de la circulación del tránsito pesado. Apuestan a que la zona se reconvierta y pase a ser una extensión de Puerto Madero, con mejoramiento urbano, áreas verdes, paseos peatonales y locales comerciales que le imprimirán un nuevo dinamismo al entorno.

La iniciativa prevé comenzar las obras en octubre del año próximo y finalizarlas en abril de 2020.

Están a la espera de novedades en la definición del vehículo financiero a utilizar para el equity inicial. Como los otros players del mercado, la empresa está expectante de la aprobación que

tiene en proceso la Comisión Nacional de Valores de un fondo común de inversión cerrado para permitir la capitalización de este proyecto mediante inversores privados e institucionales interesados así como los provenientes del blanqueo de capitales.

Según se especula en el sector, el proyecto se sumaría a la cartera de Allaria Ledesma, el primero de los fondos inmobiliarios ya aprobados por la CNV. El valor de incidencia a pagar en la zona sería de u\$s 650, negociados previos al anuncio del Paseo del Bajo. En tanto, la pre-venta de unidades arrancarían en 3.500 u\$s/m<sup>2</sup> para el año próximo.

En tanto, Belio, de TGLT sostiene: "Estamos en búsqueda activa para desarrollar nuevos proyectos. No solemos comprar tierra de manera especulativa esperando que se rezonifique o recalifique en largos períodos de tiempo. Ya hemos hecho compra de tierras de escala importante lo que nos permite una etapabilidad de muchos años y hace que contemos con un banco de tierras propio para las sucesivas etapas. Esto es lo que nos ocurre actualmente en Venice en Tigre y otro en Rosario".

Belio continúa: "En Venice lanzamos la quinta parte del conjunto de los edificios y una tercera parte de la pisada en tierra de esa etapa, con lo cual nos queda un banco de tierras con mucho tiempo para desarrollar".

Además, luego del éxito obtenido en Rosario con Forum Puerto Norte (ya entregado), TGLT compró el terreno lindero que supera las ocho hectáreas de superficie. El diseño del masterplan, de la urbanización y del sector de viviendas que tiene el nivel más alto de calidad fue encargado al estudio internacional Foster & Partners. En un extremo de ese predio también lanzó Metra Puerto Norte que "está en construcción y con ventas muy avanzadas", dice Belio.

La desarrolladora está por lanzar el proyecto de Foster y "sigue quedando un banco de tierras importante a futuro que tiene multiplicidad de usos porque esa tierra de Rosario admite usos de retail, comerciales, oficinas, podría haber una manzana chica para instalar un colegio o una clínica y hay un sector con unos silos que podrían transformarse para hotelería. Hay un desarrollo importante de tierra que nos queda a resguardo para años sucesivos", explica el directivo.

Este mes, presentó su proyecto Astor San Telmo que se ubicará sobre la avenida Caseros entre Perú y Bolívar, en un predio de 6.000 m<sup>2</sup> donde existían depósitos de la firma Oca. La comercialización de las unidades arrancará hacia marzo o abril del año próximo mientras que la obra comenzaría en septiembre y su primera etapa se entregaría dos años después. En 2021 estará concluido en su totalidad.

En tanto, durante 2017 planean sacar al mercado otros tres proyectos de la marca Astor, uno de los cuales sería en Capital y otros dos en zona norte del Gran Buenos Aires. Por ello se encuentran actualmente "en búsqueda activa de nuevos terrenos", con dos en estado avanzado de negociaciones con los propietarios de los lotes.

Según describió Belio, para que un terreno sea de su interés debe permitirles construir más de 10.000 metros cuadrados vendibles, tener buena escala de capacidad de edificación en altura permitiendo encarar un proyecto que resulte reconocible y que sea factible de desarrollar y comercializar en etapas para acotar el riesgo de inversión. También un factor importante es la ubicación geográfica que garantice un flujo de venta a un valor que cierre. Hay que ir a formatos que tengan racionalidad constructiva del modelo a desarrollar para aprovechar de la mejor forma posible cada metro cuadrado dado que "el negocio es muy finito. La clave es no fallar demasiado en la velocidad de venta y la convalidación del valor de venta. Es difícil encontrar terrenos grandes pero buscamos lotes que no admitan dudas de que puedan ser aprobados rápido y sin vueltas", acota.

"El valor de los terrenos está estable, estos pueden ser altos en relación a la capacidad de absorción del valor de venta que tiene la gente pero no tenemos una certeza de cómo se mueve el mercado. Lo que es cierto es que los valores de tierra no han bajado acorde a cómo disminuye el volumen de ventas. Nosotros de todos modos solemos entrar en un nicho del mercado que es de terrenos grandes en el cual hay competencia pero es mucho más acotada", puntualiza el directivo de TGLT.

Para Esteban Villar, representante de The Core Group, "es un buen momento para comprar e invertir ya que los valores comenzarán a aumentar de a poco. Las expectativas son favorables. Estamos en una etapa expansiva del mercado inmobiliario argentino. Están surgiendo nuevas zonas con mucha potencialidad y notamos nuevos inversores interesados en apostar al mercado. Generalmente buscamos ser precursores del crecimiento de nuevas zonas y para eso somos estratégicos a la hora de definir qué se hace con los terrenos que se compran".

La firma, que posee reserva de tierras en Pilar, la ciudad de Mar del Plata y otras localidades dentro de la provincia de Buenos Aires, desarrolla Hudson Park, un barrio privado de 68 hectáreas en la trama urbana de Hudson, que posee 447 lotes de 650 m<sup>2</sup> para viviendas, un condo hotel con centro de convenciones y un colegio bilingüe. Además, en diciembre del próximo año entregarán Terrazas del Lago, un complejo multifamiliar de cuatro módulos dentro del mismo barrio y están en Mar del Plata con el desarrollo del barrio privado Fincas de Peralta Ramos, emplazado en un predio de 300.000 m<sup>2</sup>.