

Fuente: Cronista ~ Comprar un inmueble en pozo ya no es negocio. Es que como consecuencia de la baja de los precios de las propiedades en venta y la suba en los costos de la construcción ya no existe margen entre el valor inicial en que se comercializa y el precio de una unidad a estrenar. «Históricamente quien compraba una inmueble en pozo podía acceder a una unidad con un valor, en promedio, un 20% más barato que un departamento de iguales características a estrenar», explica Andrés Brody, CEO de la desarrolladora BrodyFriedman, que se focaliza en unidades chicas que apuestan a la clase media. Pero, esa diferencia hoy es parte del pasado. «Un desarrollo en pozo no es atractivo para el inversor porque esa brecha ya no existe, potenciado, además, por la baja rentabilidad que genera ahora un inmueble en alquiler. Solo se vende apostando al comprador final que tiene necesidad de vivienda», agrega el especialista. La explicación es sencilla: los márgenes se redujeron notablemente. «subieron los costos de la construcción y paralelamente los precios de los inmuebles a estrenar bajaron como consecuencia de un stock muy alto de departamentos en venta», resume Damián Tabakman, presidente de la Cámara de Desarrolladores Urbanos (CEDU). En febrero, el costo de la construcción registró un aumento del 4,9% respecto al mes anterior, según el índice de la Cámara Argentina de Construcción (CAC). Mientras que el incremento interanual fue del 54,1% y en el primer mes del año fue del 3,8%. «El que está invirtiendo hoy lo hace especulando que haya un rebote de precios en 2024. Algo que creemos que puede suceder porque los valores llegaron a su pico histórico de baja», remarca el empresario. El aumento del costo general viene acompañado de diversos factores que inciden indirectamente sobre los insumos. Cepo cambiario, inflación general y las trabas a las importaciones que generan fuertes aumentos en los precios finales. Según los desarrolladores, los márgenes todavía existen, aunque se redujeron notablemente en el último tiempo, en el caso de proyectos premium y de lujo. «Comprar un terreno en La Cañitas, en Belgrano, pagar el

terreno, hacer el edificio y venderlo es muy difícil. Tiene que ser algo de excelencia, que se destaque para que el negocio funcione. Lo premium sigue siendo un negocio, porque a la hora de vender ese producto diferencial se podrá hacer una diferencia», explica Alejandro Ginevra presidente de GNV Group, que hoy lleva adelante un ambicioso proyecto en Puerto Madero. «La clave es construir volumen y lo cierto es que en el segmento premium es difícil edificar volumen. Algunos como Eduardo Costantini, que tiene mucha tierra, lo puede hacer», agrega el empresario de la construcción. Los precios en el segmento premium también se desaceleraron, pero los márgenes aún existen. «Es cierto que todavía se puede hacer diferencia para quien compra en pozo versus a estrenar, lo cierto es que hay tan pocas operaciones que es una comparación un tanto ficticia», remarca en ese sentido Tabakman. No es casualidad que hoy los desarrolladores apuesten al segmento más premium. En principio porque, de recuperarse el valor de los inmuebles, aquellos edificios modernos y con ubicaciones estratégicas serán los primeros en incrementar su valor. A lo que se suma además que, como consecuencia de la falta de créditos, el inversor actual es ABC1 que busca comprar ladrillos para una necesidad personal o como una inversión a futuro, apostando a la recuperación del sector. Tu dirección de correo electrónico no será publicada. Los campos obligatorios están marcados con \*

Comentario \* Nombre \* Correo electrónico \* Web Guarda mi nombre, correo electrónico y web en este navegador para la próxima vez que comente. Fuente: Clarín - ARQ anuncia su tradicional Ranking de Excelencia Profesional elaborado a través de la encuesta que realiza la... Fuente: Clarín - Llega la tercera edición del Premio Nacional ARQ FADEA Región por Región: el certamen que Clarín realiza... Info Construcción Martinez – Buenos Aires

[news@infoconstruccion.com.ar](mailto:news@infoconstruccion.com.ar) [www.infocalzado.com.ar](http://www.infocalzado.com.ar)  
[www.infogastronomica.com.ar](http://www.infogastronomica.com.ar) [www.infoconstruccion.com.ar](http://www.infoconstruccion.com.ar) [www.infoarte.ar](http://www.infoarte.ar)  
[www.infodeportes.com.ar](http://www.infodeportes.com.ar) [www.infotextil.com.ar](http://www.infotextil.com.ar)