

## Los ladrillos como refugio de la crisis

**Los proyectos en pesos tienen demanda sostenida y los inversores logran obtener un mark up en los emprendimientos al costo. Las diferencias entre el inversor especulativo y el que apuesta a la renta.**



**Texto: Cecilia Boufflet Ilustración: Nicolás Bolasini**

En una economía acostumbrada a los vaivenes, la inversión en ladrillos ha funcionado siempre como un refugio de valor aún en los momentos de crisis. Eso sucedió en el 2002, cuando los precios se desplomaron pero rápidamente recuperaron el terreno perdido de la mano de la reactivación y de los ahorristas que buscaban protección para su dinero en los ladrillos, y se repite hoy como respuesta al cepo cambiario.

Si bien el negocio inmobiliario se ha visto afectado por las medidas que obligaron a la pesificación de las operaciones, la situación no impactó a todos los rubros por igual.

Los datos que mayor repercusión tuvieron en el comienzo de este año fueron el resultado de la cantidad de operaciones de escritura realizadas en 2012 en la Capital Federal. El Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires informó que el año pasado sólo se realizaron 46.625 escrituras, una cifra 27% por debajo de la registrada en 2011 y la menor en más de dos décadas. Sólo en 1989, producto de la hiperinflación, se perforó el piso de las 46.000 escrituras a lo largo de un año. Aún en lo peor de la crisis del 2001 la cantidad de operaciones superó a las 52.000 unidades por año. Sin embargo, el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires reveló que en todo el 2012 se realizaron un 12,4% menos de operaciones que el año anterior, una caída sensiblemente menor a la registrada en la Capital Federal. Y en la provincia de Córdoba el mismo indicador mostró una baja interanual de tan sólo el 6%.

Es decir, la abrupta caída que se dio en la Ciudad de Buenos Aires fue mucho más moderada en el interior del país, donde las operaciones en pesos eran más habituales. De este dato podría concluirse que la baja de operaciones está más vinculada al cambio en la moneda en la que se realizan las operaciones, que a una baja por problemas de demanda de la actividad.

Una conclusión similar se desprende del último dato del Índice de la Construcción que elabora el INDEC:

éste reflejó que en enero la actividad cayó un 5,7% en la comparación interanual con estacionalidad, mientras que los permisos de construcción relevados en 42 municipios registraron una caída del 3,6% en enero, en comparación con el mismo mes del 2012, de acuerdo a los resultados del informe oficial. Pero el mismo informe muestra cómo las ventas de cemento registraron un aumento del 12,8% en enero con respecto al mes de diciembre pasado, las de ladrillos huecos 16%, de asfalto 11,3% y de pinturas para la construcción 11%.

El titular de la inmobiliaria Tizado, Roberto Tizado, asegura que el 2013 empezó mejor que el 2012. “Hay muchas más consultas, más visitas, más reservas y concreciones. Gradualmente, las partes se van poniendo de acuerdo, cediendo cada una alguna porción del precio o buscando una cotización intermedia en el valor del dólar”, declaró.

### **Un destino para los pesos**

Para algunos sectores, la inversión en ladrillos se tornó una alternativa segura para proteger el dinero de la inflación y de la devaluación del peso. “Ampliar o mejorar las instalaciones de una vivienda, adquirir un departamento o un terreno en pesos son modos de orientar el ahorro en moneda local a bienes que tendrán valor en el tiempo en moneda dura, como el dólar”, explica el economista Marcelo Elbaum.

Esa misma explicación tiene la buena respuesta del mercado a la oferta de inmuebles en pesos a través de fideicomisos, así como el resultado de la suscripción de terrenos de barrios cerrados tanto en el área metropolitana como en el interior del país. Darío López, socio de la desarrolladora Arquitectónica, asegura que los emprendimientos en pesos que ofreció su empresa en Capital Federal sostuvieron las ventas el año pasado, mientras que el desarrollo de torres que lleva adelante en la ciudad de San Nicolás tuvo una alta demanda. Lo mismo sucedió con los emprendimientos que lanzó Eidico en 2012. En Pilar del Este, el lanzamiento de los barrios Santa Elena y San Ramón consiguió suscribir el total de la oferta de 564 y 656 lotes, respectivamente, por 77 millones de pesos en el primero de los casos y 60 millones de pesos en el segundo, que se realizó en noviembre. En el interior de la provincia de Buenos Aires, el barrio La Merced en Bahía Blanca tuvo también una respuesta exitosa, logrando suscribir en agosto el total de los terrenos ofrecidos por 27 millones de pesos.

“En el interior del país, el campo y la actividad industrial siguen generando dinero y sigue habiendo gente con pesos dispuesta a invertir, sobre todo si considera que esos fondos mantendrán su valor en dólares, aunque hayan puesto pesos”, destaca López.

¿Qué destaca al sistema fideicomiso y le permite sobrevivir a los vaivenes del dólar y de la economía local? El sistema fideicomisos en pesos permite acceder a un terreno o a una vivienda pagando el costo en pesos de un activo que mantendrá su valor en dólares en el tiempo. Pero los desarrollos cooperativos tienen la ventaja adicional de que, si bien los precios son afectados por la suba de costos, ese aumento siempre estará retrasado con respecto al dólar paralelo. Por ejemplo, parte de los insumos pueden haber aumentado en relación con el valor del dólar blue, pero los salarios avanzan según la evolución en pesos de las paritarias de cada sector.

Francisco Altgelt, socio de Altgelt negocios inmobiliarios, asegura que luego de que los sistemas de fideicomisos al costo adaptaron su formato a la venta en pesos, la recuperación llegó sola. “La ausencia del crédito hipotecario y la distancia entre el monto que dan los bancos y los precios de los departamentos en pesos hace inalcanzable la vivienda por ese camino”, explica Altgelt.

“Si bien hay riesgo de que los productos al costo suban por la inflación, la gran ventaja es que no se van a desvalorizar en el largo plazo”, explicó Altgelt y aclaró que “para el inversor especulativo que entraba y salía del negocio en menos de un año, no es momento de hacer negocios, pero para el que tiene un perfil rentista y apuesta a mantener el valor en el tiempo, los fideicomisos en pesos son una buena opción y hasta pueden tener un mark up en dólares si pueden esperar el ciclo del negocio”.

“Como el inversor accedió al proyecto al costo, puede obtener una ganancia vendiendo al momento de la entrega del inmueble o del terreno, ya que las operaciones se negocian a un precio intermedio entre el

valor del dólar oficial y el paralelo y eso sigue dando un margen de rentabilidad superior al 20%”, coincide López.

Los especialistas coinciden en que la negociación se da sobre la moneda o la forma de pago, pero los precios se sostienen en dólares; y suben en pesos en función de la evolución del valor intermedio entre el dólar oficial y el paralelo, pero siempre por encima del valor al que entró el inversor al costo.

### **LOS LADRILLOS QUE CRECEN**

De diciembre de 2012 a enero de 2013 aumentaron:

12,8% las ventas de cemento

16% las ventas de ladrillos huecos