

Real Estate en tiempos de Krtechek

En la Republica de Checoslovaquia (actualmente Republica Checa),impero el dominio sovietico durante 40 años,entre las decadas del 50/60 /70 y 80.

Durante ese periodo,estaban prohibidos todos los personajes animados famosos,desde Superman al raton Mickey,desde el hombre araña hasta Pedro Picapiedra.

Se los prohibia por representar al mundo occidental y capitalista que tenia valores decadentes imperialistas,y que el regimen imperante de ese momento queria desterrar de las sanas mentes solidarias checas. Para eso inventaron un personaje llamado Krtechek,algo asi como un Mickey Mouse checo,solidario y socialista,cuyos dibujos tenian cierta simpatia,mas alla de que eran pocos capitulos,los argumentos se repetian,las musicas eran excesivamente infantiles y los chicos sabian de memoria todos los dialogos de nuestro querido personaje.

Mas alla de esto,dos generaciones completas se educaron y entretuvieron con las aventuras de nuestro amada dibujo,que cayo en el olvido junto con el muro de Berlin,pero que fue el unico modo por el cual padres e hijos de esos tiempos pudieron entretenerse.

Yendo al tema que nos convoca,en un mundo normal, los proyectos inmobiliarios se fondean con algo de aporte de un grupo inversor inicial,ventas y una gran aporte de financiamiento bancario.

En dicho lugar la moneda es estable,las tasas de interes son bajas y previsibles,la moneda conserva su valor,la situacion gremial es razonable,la carga impositiva es compatible con el negocio general,los materiales no suben o bajan por razones especulativas,no hay atajos para aprobar mas o menos metros,no hay organizaciones de vecinos que paran obras ni amparos absurdos.

Sin embargo,para los que empezamos a trabajar en la decada del 80 y lo seguimos haciendo hasta hoy,todo fue un barajar y dar de nuevo proyecto a proyecto.

Tuvimos (y tenemos) formas juridicas sofisticadisimas,precios en distintas monedas con ajustes de distintos tipo y con distintos indices,gente que consigue cosas que otros no consiguen,organizaciones que nos paran las obras y en general dirigidas por colegas,tramites engorrosos,forma de construccion arcaicas y sindicato dependientes.

Cuando tuvimos cierta estabilidad monetaria las tasas eran en dolares y caras,y teniamos inflacion anual en dolares (y añoramos esos momentos),tuvimos dos hiper en el 89 y en el 2002, el costo de construccion oscila entre 600 a 1500 Us el m2 de acuerdo al momento y la tasa de interes nunca bajo a un digito.

Y ni hablar del clima politico.

En sintesis: ¿Que podemos hacer hoy,en Octubre del 2018 en esta Argentina llena de gente nerviosa?

Seguir con inventiva aprovechando todas las ventanas que se generen.

Miremos las zonas donde los lotes no hayan aumentado tanto (insisto en Barracas,San Telmo y el sur),tratemos de hacer acuerdos por tierra en canje,aprovechar para los que estan en movimiento a construir lo mas rapido que se pueda porque los costos de construccion (y sobre todo la mano de obra) bajaron mucho en dolares.

Los banco siguen dando creditos intermedios en UVAs y yo los miraria con amor,hay que apostar a la venta en moneda local hay que tratar de bajar los costos de post ocupacion y aprovechar el avance tecnologico en lo que se pueda.

Respecto de los inversores,hay dos tipos:

1.El que juega a la timba (tasa,luego dolar,luego leliqs o lebac,s,luego al dolar de vuelta) ni nos va a mirar,porque somos una inversion estable y poco adrenalínica.

2.El inversor a largo plazo: ese es nuestro. A poco de que se calme la tormenta,los valores de la propiedad estan muy razonables,la tasa en dolares es super baja y las rentas de los alquileres vienen resistiendo bastante bien.

En sintesis:

En los ultimos 35 años,nos hemos visto a inventar una estrategia nueva año a año,adaptandonos a los cambios y siendo creativos.

Estos tiempos siguen requiriendo de imaginacion, creatividad,algo de locura y algo de audacia.

En algun momento llegaremos a Disneyworld,con variables estables,politicos serios,y una economia responsable.Pero por ahora ,al igual que en estos muchos ultimos años,deberemos jugar con nuestro lindo ratoncito Krtechek y seguir adelante.

Cosas buenas para todos.

D.