

ERNESTO GUTIÉRREZ

Presidente del Grupo Farallón

Para el empresario, la expansión del sector está atada a lo que sucederá con la inflación. "Si sigue en ascenso, va a seguir demorando la reactivación del crédito, clave para mantener este nivel de actividad", explica. El ejecutivo reconoce que los desarrolladores nada pueden hacer contra el aumento de precios. "La única posibilidad es encontrar nuevas localizaciones donde siga siendo rentable desarrollar. Las oficinas son una alternativa, así como otros proyectos fuera de las viviendas, ya que están destinados a un segmento con capacidad de compra", relata. Gutiérrez reconoce que, durante 2007, la actividad se mantuvo principalmente por inversores que en la mayoría de los casos prefirieron destinar sus fondos al sector inmobiliario y no al financiero.

Proyectos: además de co-desarrollar +5411 con G&D Developers en dique uno de Puerto Madero, trabaja en Prados del Oeste, un club de campo de 100 hectáreas en el acceso oeste en el que se invertirán US\$ 17,6 millones; San Gerónimo, sobre ruta 8, que combinará departamentos y oficinas (US\$ 13 millones) y en un centro comercial en Pilar de US\$ 46,5 millones. También tiene un proyecto en Punta del Este: Silente Club de Mar, al que destinará US\$ 27,9 millones.



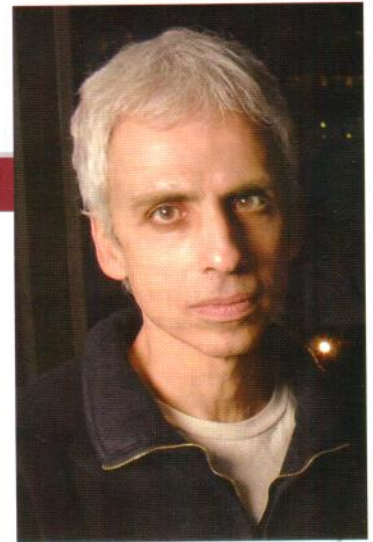
DANIEL MINTZER

Socio Fundador de G&D Developers

"En el mercado hay movimiento y un mayor interés de los fondos internacionales que se asocian a jugadores locales que son proyectos", analiza como una buena señal Mintzer, quien espera un 2008 "movido". Pronostica que los precios ascenderán entre un 10 y un 15 por ciento. "Primero subirán en los productos ícono en manos de inversores que no necesitan vender rápido, y luego arrastrará al resto del mercado", explica el ejecutivo.

Mintzer reconoce que durante 2007 los movimientos vecinales antitorres desalentaron el espíritu emprendedor de los desarrolladores y confía en la gestión de Mauricio Macri: "Hay gente del palo que tiene un proyecto de ciudad más claro que la anterior gestión", afirma.

Proyectos: trabaja en +5411, un desarrollo de US\$ 50 millones en el dique uno de Puerto Madero. Por otra parte, en el Paseo de la Costa de Neuquén levanta Ribera Urbana, un centro comercial, con oficinas y hotel donde se destinarán US\$ 30 millones. A estos se suman los edificios en marcha: Palermo Uno de US\$ 15 millones -donde el metro cuadrado cotiza a US\$ 2500-, y el proyecto 360 en Punta del Este, de otros US\$ 15 millones.



DAMIÁN BOURDIEU

Asociado del Estudio Bourdieu-Urbanizaciones Rurales

Bourdieu analiza que, durante 2007, el mercado de chacras fue afectado por las malas condiciones climáticas. "Es un producto que se vende los fines de semana y durante los primeros cinco meses, 15 fines de semana llovieron", explica el desarrollador, que agrega que durante el segundo semestre la demanda respondió según lo proyectado pero con cautela, "influenciada por la costumbre nacional de demorar las decisiones por factores electorales". En cuanto a los precios, en este mercado se mantuvieron estables con una leve suba en los productos escasos/*premium*. La media se ubicó en los US\$ 7 por m². "Se está trabajando con precios mínimos y una proyección de suba y capitalización en torno al 15 y 20 por ciento anual, acompañando la inflación anual en pesos", finaliza. **Proyectos:** desarrolla el barrio de chacras Puerto Panal en Zárate y trabaja en la segunda etapa del Aduar.

EDUARDO COSTANTINI

Presidente de Consultatio

"Los proyectos los financiamos nosotros porque en este país no se puede pedir crédito", es directo el empresario que reconoce convivir en un mercado inmobiliario más maduro. "Por suerte no hay un boom que en definitiva es pan para hoy y hambre para mañana", agrega. El ideólogo de Nordelta apuesta al potencial de zonas como Tigre, Escobar y Pilar, que crecerán de la mano del creciente fenómeno de descentralización al norte. Respecto a 2008, reconoce a la inflación como un desafío. "El aumento del petróleo, la crisis en el mercado americano y el debilitamiento del dólar determinan que sea un momento de alta incertidumbre en el que conviene ser cauto y resguardar el capital", explica.

Proyectos: seguir trabajando en la consolidación de Nordelta en donde invirtió más de US\$ 300 millones y en el que proyecta desembolsar otros US\$ 400 millones más. También anunció una réplica de Nordelta en Escobar, sobre 1430 hectáreas en la que destinarán US\$ 300 millones en mejora de accesos, movimiento de tierra e infraestructura. "Será un proyecto de más de US\$ 500 millones en ventas a familias", concluye.

