

## **Real Estate en tiempos de leve mejoría.**

Hace rato que no sentimos sentimientos tan contradictorios como los que nos ocupan últimamente. Por un lado hay una cierta recuperación: mucha gente preguntando y alguna comprando, todos preguntando por el blanqueo y sus múltiples variables. No hay productos que salgan más que otros, la demanda es variada, hay quien busca precio, quien busca renta, ubicación, quien quiere mudarse, con lo que sale un poco de todo.

Incluso nuestro producto uruguayo (18) está con buena demanda.

Obviamente, esa recuperación se convierte en exponencial cuando se trata de comprar lotes. Por un lado tenemos lo que todos quieren (Palermo, Belgrano para 2000/3000 m<sup>2</sup>) que te los mandan todos los brokers a la vez a 1000/1300 Us/m<sup>2</sup> y que te cuentan los m<sup>2</sup> posibles según el código morfológico y sin FOT + enrase, y, por el otro lado, el resto de la ciudad, calma y tranquila, donde aun pocos se animan a pesar de que los números nos cierran bien.

Cosas que pasan: el dólar está subiendo muy poquito, y claramente los precios y los costos en dólares están aumentando.

El público percibe eso y por eso se están haciendo operaciones.

Por el otro lado, cuando hablamos de inversores, les cuesta asimilar los valores de costo, que son altos. A las pruebas me remito:

El costo de construcción sin honorarios ni indirectos esta aprox a 15.000 \$/m<sup>2</sup>.

Sabemos que por cada metro que vendemos en un proyecto eficiente (y medrado honestamente) tenemos 0.5 m<sup>2</sup> comunes.

Es decir que de costo estamos en 1.500 Us/m<sup>2</sup> vendible sin honorarios ganancia ni terreno. A eso sumemos lote (en Palermo no menos de 1000 el m<sup>2</sup>), indirectos y algo de ganancia, arrancamos entre 2.800 y 3.000 el metro para empezar.

Un poco menos en algunas zonas y un poco más en otras.

Números que cuesta asimilar aun, pero que son la antesala de lo que está viniendo.

No sabemos aun exactamente hacia donde estamos yendo, pero creo que tenemos mucho trabajo por delante.

Y eso que todavía no arrancó el mercado de crédito ni el blanqueo.

Creo que hay razones para esperar cosas buenas.

Muchas y para todos.

Dani Mintzer