

# Buenos Aires: Proyectos prometedores y refugio de valor

La crisis internacional golpeó débilmente al mercado local y el ladrillo se volvió a imponer como forma de ahorro. Sin embargo, el mercado sigue apostando a lo ya conocido mientras el crédito hipotecario no aparece. Los grandes megaproyectos, que lideran entre otros, Vizora, Fernández Prieto, IRSA o Consultatio, siguen en marcha, pero sin novedades de peso.

Los analistas coinciden, el mercado inmobiliario argentino superó definitivamente las consecuencias de la crisis financiera internacional que aún afecta a Europa y EE.UU y que en la Argentina nunca llegó a ser tan grave. Algunos de los datos así lo reflejan: el año 2010 la Ciudad de Buenos Aires registró una interesante recuperación de la cantidad de escrituras. Según la Consultora Reporte Inmobiliario entre enero y octubre de 2010 las ventas de inmuebles crecieron un 17,34% respecto de las de 2009, lo que representa un salto de 4300 a 4800 escrituras mensuales. Y es que ante los problemas los inversores locales saben, experiencia mediante, que la vivienda es un lugar de ahorro sin riesgos, sobre todo en un mercado donde no existe el riesgo hipotecario, ya que la incidencia del crédito es mínima.

Algunos sostienen que la crisis fortaleció al mercado interno, como Mariano Oppel, Presidente de la Inmobiliaria Oppel, quien sostiene que “cambió la manera de pensar y ahorrar de los argentinos, ahora ya no buscan tanto invertir en el exterior, sino que prefieren ahorrar en inmuebles en la plaza local”.

De esta mecánica habla la fuerte orientación que se registró hacia departamentos menores a 3 ambientes, y de precios que no superan los u\$s 100.000 en zonas no Premium y que busca el beneficio del ahorro más una pequeña renta por alquiler. Darío López, socio del estudio y desarrolladora Arquitectónica, apoya este razonamiento, “Se notó más predisposición a invertir en emprendimientos por el sistema de fideicomiso al costo, como resguardo y seguridad para la inversión y en unidades de mono ambientes pequeñas hasta 50m2 y hasta 100.000 dólares. Estas unidades están pensadas para recibir una renta mensual, con posibilidades en ciertas zonas como Palermo para alquilar a turistas”.

Moisés Altman, de Altman Construcciones, coincidiendo señala que, “Los segmentos más atractivos fueron los de unidades chicas en buenas ubicaciones. Un mercado que se maneja por la inversión y no por el usuario. El inversor busca aquellas unidades de más fácil y rápida realización y que le demanden la menor inversión por unidad, por lo que privilegia las unidades chicas y los buenos lugares que son de mayor demanda posible en el futuro”.

Jorge González, Presidente de la desarrolladora Baresa, asevera que: “Los precios se recuperaron en zonas que han contado con una dinámica que les ha permitido a los inversores revender las unidades. Los emprendimientos que han cumplido estos requisitos con una adecuada relación entre zonificación, producto y precio, son los que no solo han recuperado rápidamente su valor, sino que lo han incrementado, como mínimo, al ritmo real de inflación, y por encima de las unidades standard. En este tipo de productos donde los inversores pueden salir de un activo con

## PROMISING PROJECTS IN BUENOS AIRES: A SAFE PLACE TO SECURE ASSETS

*The international crisis has weakly impacted on the local market and, once more, bricks have become a safe savings place. However, the market continues betting on what is already known and mortgage loans are not granted. The mega projects under construction, especially the ones of market leaders, such as Vizora, Fernández Prieto, IRSA or Consultatio, continue to be developed, but without offering new interesting news.*

Some analysts have agreed that the Argentine real estate market overcame the financial international crisis, unlike Europe and the United States which have not been able to recover yet. Moreover, they have

agreed that the crisis has not been so severe in Argentina. In fact, reports and figures show that a high volume of deeds were recorded in the City of Buenos Aires in 2010. According to the Consulting Group Reporte Inmobiliario (Real Estate Report), from January to October 2010, real estate sales increased 17.34% compared to the figures registered in 2009, that is, from 4300 deeds per month in 2009 to 4800 in 2010. That was possible thanks to the fact that, despite any problem, local investors know, from their own experience, that housing is a safe savings place, especially in this mortgage risk-free market, as there are no credits.

Some other real estate businesspersons have stated that the crisis has strengthened the domestic market. Mariano Oppel, President of Oppel Real Estate Agency has pointed out that “Argentines” have changed their saving habits, as well as, their way of investing their savings; indeed, they are not interested in investing abroad, instead they prefer investing in local real estate as another way of saving their assets.”

As a result, there has been a strong demand of less-than-3-room apartments not exceeding USD 100,000 in non-premium areas not only to rent, but also to secure assets. Darío López, Partner at the Developer and Architecture Office Arquitectónica, has stated “Many people are investing in projects that are sold under a trust as a way to secure their investment. In fact, they are investing in small units of

up to 50 sq m. and not exceeding USD 100,000. Then, these units are rented in order to receive a monthly income. This technique has a strong potential in some areas, such as Palermo, to rent units to tourists, as a result of the huge number of them that can be found there.”

Moisés Altman, from Altman Building, has agreed and mentioned that “the most attractive units are the small ones located in good areas since the market nowadays is driven by investment and not by the user. Investor seek easy-to-make units and requiring low investment. For that reason, small units in good locations have taken the lead.”

Jorge González, President of the Developer Baresa, has assured that “prices have recovered in dynamic areas that have also allowed investors to resell their units. In fact,

rentabilidad, e ingresar a otro, les da la posibilidad de un apalancamiento continuo a su capital”.

### Mercado Premium

En el otro extremo del mercado, el del segmento Premium, los emprendimientos nuevos siguen a buen ritmo, aunque ya no tienen el brillo de años atrás ya que las grandes construcciones de Puerto Madero, que fueron las que traccionaron lo principal de la inversión las temporadas pasadas, se encuentran en sus etapas finales. La pregunta entonces es: ¿Hacia qué alternativas fluirán los capitales siempre dispuestos a apostar a los ladrillos? En este juego hipotético aparecen novedades en el horizonte, algunas aún con interrogantes por responder, pero que de darse podrían canalizar esa fuerza contenida.

lación y mucho diseño. Con un 70% de las unidades de la primera etapa ya vendidas a entregar durante el primer semestre del 2011, los desarrolladores se lanzaron a completar la oferta del complejo, sumando tipologías de unidades ya agotadas en los otros edificios y nuevas opciones, como los “studios”, monoambientes de 40 m<sup>2</sup> y montos menores a los u\$s 200.000 de inversión.

Otro de los proyectos de Vizora en la zona es Madero Walk, una novedad que intenta complementar una zona dominada por la impronta de esta empresa, ya que será vecina de Zéncity y Madero Center. Se trata del “primer y único” complejo flotante de Latinoamérica que intentará convertirse en un polo turístico de Buenos Aires. Emplazado en un espejo de agua de 90.000 m<sup>2</sup>, ofrecerá a los amantes de la náutica más de 130 amarras, un club náutico boutique, restaurantes, un centro de eventos de 1500 m<sup>2</sup>



Puerto Madero

El Dique 1 de Puerto Madero fue el último en desarrollarse y como tal el único que aún tiene opciones nuevas que ofrecer. Allí Vizora y Fernández Prieto Desarrollos Inmobiliarios construyen la última etapa del mega emprendimiento multiusos Zéncity, que incluye el cuarto edificio residencial y el edificio de oficinas. El desarrollo concebido como un espacio ciudadano, con una gran plaza central privada de 8.500m<sup>2</sup>, incluye un complejo de comercios en la zona de circu-

–el más grande de América Latina sobre el agua- y servicios de alta gama relacionados al mundo marino.

Ambos grupos anunciaron, además, a fin de año el comienzo de una nueva obra en lo que será el último desarrollo del Dique 1, y la última opción programada para Puerto Madero. Los lotes 6, 7, 8, 9 alojarán un mega complejo compuesto por viviendas junto a un hotel y posiblemente un centro comercial.

the developments set up in good locations are the ones that have not only recovered their price values, but have also increased them. Finally, those products that make possible for investors to resell them and acquire a new, also allow them to constantly increase their capital.”

#### Premium Market

In the premium segment, new developments continue leading the market, but not in the same way as it happened years ago, since in Puerto Madero, mega projects, which attracted all investments in past seasons, are in their final stages. So, the questions are: Where are brick investments going? Which are the alternatives? There are new horizons, which, if feasible, may attract those investments.

Dock 1 in Puerto Madero was the

latest Dock developed there; for that reason, it is the only one that has new options to offer. There, Vizora and Fernández Prieto Real Estate Developments are building the last stage of the mega project Zéncity, that is, the development of the fourth housing building and the office building. This new “urban city” features a private 8,500-square meter central park and a commercial area. Since 70% of the units developed in the first stage have already been sold and will be delivered in the first half of 2011, developers have taken the decision to start with the final construction stage in order to completely finish Zéncity. They will develop units just like the ones in the other buildings and also new options, such as 40-square meter studios at prices below USD 200,000. Esmeralda Building will be finished in 16 months and Ónix Building in 24 months.

Another project by Vizora in the area is Madero Walk, an innovation that seeks to complement the area led by the signature of this company, as this innovative project will be neighbor of Zéncity and Madero Center. Madero Walk will become the “first and unique” floating resort in Latin America and Buenos Aires’ new tourist destination. It is set up in a 90,000-square meter water area and it will offer to water enthusiasts over 130 moorings, a boutique yacht and sailing club, restaurants, a 1,500-square meter hall (the biggest one in Latin America on the water) to perform social events, and other water-related first class services.

In addition, both Groups have announced the development of a new work, the last one in Dock 1 and Puerto Madero. The plots of land 6, 7, 8 and 9 will host a mega complex

featuring housing, a hotel and, may be a shopping center. According to Milagros Brito, from Vizora, the project is in its preliminary stage and they are planning to invest USD 180 million on its development. The plots of land where this new mega project will be developed belong to the “Madero 7 Trust,” made up by Vizora and Fernández Prieto Architecture Office.

#### Second Parts: Puerto Madero II and Nordelta I

“It is said that second parts are not good,” a valid statement in the films industry. However, second parts are highly demanded in the Real Estate Market. That is the case of, on the one hand the complex by IRSA in Costanera Sur Avenue that will become a sort of Puerto Madero II, and on the other hand the mega project in Escobar, a “remake” of Nordelta.

### Segundas Partes: Puerto Madero II y Nordelta II

Dicen que las segundas partes no son buenas, definición válida, tal vez, para el cine. Pero en el caso del Sector Inmobiliario, el mercado espera ansioso la llegada de dos sendas segundas partes. El complejo de IRSA en la Costanera Sur, una suerte de Puerto Madero II y el megadesarrollo de Escobar, una remake de Nordelta.

El caso de lo que sería el principal desarrollo inmobiliario del segmento en la Ciudad, el megaproyecto que la desarrolladora IRSA y otros socios reunidos en la empresa Solares de Santa María pretenden construir en los terrenos de la antigua Ciudad Deportiva de Boca Juniors. Se trata de un predio de 70 hectáreas sobre la avenida Costanera Sur. Está previsto invertir al final del ciclo cerca de u\$s 1500 millones y se plantea como un espacio con oficinas, hoteles, viviendas, y espacios públicos, además de todos los servicios, incluida una escuela y un exclusivo Club Náutico. Desde IRSA aclaran que se cederán 358.000 m2 de terreno para parques públicos y que recuperará una zona hoy degradada. En el terreno, propiedad de IRSA desde 1997, se planifican construir torres de hasta 50 pisos y más de 700.000 m2.



El otro gran proyecto tiene mejores posibilidades, aunque aún espera algunas aprobaciones legales del Partido de Escobar para pasar del papel a la realidad. La desarrolladora de Eduardo Costantini, Consultatio, ya se predispone a poner en marcha el proyecto que estará ubicado a la altura del kilómetro 45 de la ruta 9 (ramal a Campana de la Panamericana), a tres kilómetros de la

autopista, y con cinco kilómetros de costa sobre el río Luján. Serán 20 barrios Premium con alrededor de 4000 lotes de 900 m2 en promedio, en los que, sólo para el tendido de infraestructura de servicios se desembolsarán u\$s150 millones, más otros u\$s 50 millones que se llevó la compra de los terrenos.

### El 2011 en foco

Los referentes del mercado concuerdan. El mercado seguirá con el mismo dinamismo del 2010. Y si el contexto internacional y nacional siguen sin aportar certezas para otro tipo de inversiones seguirá la búsqueda de tranquilidad y refugio en los activos inmobiliarios. Además, los pronósticos dicen que la economía acompañará y las divisas de las exportaciones de materias primas seguirán llegando al mercado. Según lo señala Roberto Ledo, Director de la Inmobiliaria Bullrich, “veo al mercado evolucionando favorablemente, los importantes ingresos que tendremos del sector externo, producto de la exportación de nuestros productos harán que nuestro mercado sea un buen referente para la inversión”.

Tampoco asusta la coyuntura electoral, debido a que no se avizoran grandes cambios. El mercado apunta a seguir con la construcción de unidades chicas de 1, 2 y 3 ambientes y la ocupación paulatina de nuevas zonas más relegadas como Villa Crespo, Villa Urquiza, Almagro, Colegiales, Núñez y Barracas.

Tal como señala Sebastián Sosa, Director Regional de RE/MAX, “Deberían ingresar al mercado desarrollos nuevos de zonas más relegadas ya que, debido a la escasez de terrenos, hay que buscar zonas con baja incidencia”. Lo que sí puede alterar el panorama, según Sosa, es la salida de préstamos hipotecarios. Aunque piensa que aunque “hoy estamos en los niveles más bajos de las últimas décadas, no veo un cambio en el corto plazo en esta área”.

Altman, también plantea su decepción en este sentido: “El mercado seguirá pesado para los usuarios por la falta de créditos, pero la construcción seguirá su ritmo actual por la acción de los inversores”.

Por lo dicho, el mercado de alquileres es uno de los que más creció y que mayor probabilidad tiene de seguir creciendo, y esto no sólo aplicable a vivienda, sino a otros desarrollos comerciales, como garajes, locales o condo hoteles. ■

The mega project by IRSA and other partners will be developed in the former Sports Club of the Football Club Boca Juniors. It consists of a 70-hectare plot set up on Costanera Sur Avenue that will offer offices, hotels, housing, green areas, different services, a school and an exclusive yacht and sailing club. USD 1.5 billion will be invested in this project. IRSA representatives have stated that 358,000 square meters will be assigned to develop public parks and that damaged areas will be rebuilt. In the plot of land, owned by IRSA since 1997, towers of 50 floors and more than 700,000 sq m. will be developed.

The mega project in Escobar still has to satisfy some legal requirements to be built. The developer of Eduardo Costantini, Consultatio, is ready to start developing this project located at the 45th kilometer of Route 9

(Campana Exit of the Panamericana Highway), three kilometers away from the highway. In addition, it will have five kilometers of shore along Luján River and 20 premium gated communities (about 4000 plots of 900 sq m. on average), in which USD 150,000 will be invested on utility services infrastructure. Finally, USD 50 million have been invested on the plots' purchase.

Nordelta in Tigre has grown to currently become the most successful mega project in the country. Its massive success generated investments for USD 1 billion. However, there is little room to continue developing ideas; for that reason, this new mega development has been designed.

#### 2011 Outlook

According to real estate players, the

market will continue showing the 2010 dynamism. Besides, if both the international and national contexts do not provide other markets to invest in, real estate projects will continue leading the places to secure assets. In addition, it is forecast that the economy will also be dynamic and that exports' foreign currency on raw materials will continue entering the market. Roberto Ledo, Director of Bullrich Real Estate Agency stated that “the market is evolving in a favorable way, since the high incomes from abroad, as a result of the exportation of our products, will turn our market into a safe and good place to invest in.”

Future presidential elections do not cause fear, since it is thought that there will not be major changes. The market aims at continue building small units (1, 2 or 3 rooms) and at developing in relegated areas, such as Villa Crespo,

Villa Urquiza, Almagro, Colegiales, Núñez and Barracas. Sebastián Sosa, Regional Director of RE/MAX, pointed out that “new projects should be developed in relegated areas due to plots scarcity. Then, mortgage loans grants may cause market changes, but in the short-term I think that there will be no changes.”

Mr. Altman has also stated its disappointment in relation to this issue: “There will be no credits in the market, but developments will continue being developed due to investors' actions.”

In conclusion, the rental market has grown and will continue doing so not only on the housing sector, but also on other real estate market sectors, such as shops, parking areas and condo hotels.