

Medio: Revista ARQ, Clarín
Sección: Arquitectura
Fecha: 29 de diciembre 2010

El regreso de los grandes proyectos

El sector inmobiliario augura que 2011 será un año de crecimiento, como lo fue la segunda mitad de 2010. Las distintas estrategias para conseguir tierra barata y las nuevas opciones de financiación.



Usos mixtos en Vicente López. El emprendimiento Alrío, de Ribera Desarrollos, ocupará 16 hectáreas entre la Av. Del Libertador y la ribera.

En general, los desarrolladores inmobiliarios y consultores en real estate, entrevistados por ARQ para conocer su opinión sobre lo que se puede esperar para el año que viene, coincidieron en caracterizar a 2011 como un año de crecimiento, continuando con la tendencia de la segunda mitad del que ya termina. Y más aún: como el año del retorno de los grandes emprendimientos.

"Creo que en los últimos seis meses vivimos una clara recuperación, luego de los coletazos recibidos de la crisis internacional desde fines de 2008 hasta agosto de 2009", opina Juan Carlos Franceschini, titular de CDI Consult y director del MDI. Según la última estadística elaborada por su consultora, la demanda de inmuebles acumuló desde enero hasta noviembre de 2010 un incremento del 23,21% respecto del mismo período del año anterior.

TECHINT Y RIBERA DESARROLLARÁN SUS MEGA PROYECTOS EN LAS ZONAS SUR Y NORTE

Entre los grandes emprendedores, es representativa la opinión de Rodrigo Fernández Prieto, director de la desarrolladora que lleva su apellido, quien aseguró que, contra todos los pronósticos, en Zencity, el proyecto residencial que esta firma está construyendo junto con Vizora en el Dique 1 de Puerto Madero, pasaron de vender una o dos unidades mensuales en 2009 a un promedio de diez en 2010. Un balance similar hicieron, ante la consulta de ARQ, los directivos de Creaurban, GNV (Alejandro Ginevra) y Vizora, tres de las desarrolladoras con mayor presencia en los diques.

En tanto, Damián Tabakman, titular de la consultora Compañía Buenos Aires, opina que en 2011 se concretarán varios lanzamientos de proyectos inmobiliarios de gran envergadura, algo que no ocurrió en los últimos dos años. "Esperamos una presencia cada vez mayor de los inversores institucionales. Esto va a favorecer el lanzamiento de proyectos más

SIGUE EN PAG. 30 >>

>> VIENE DE PAG. 29

ambiciosos que aquellos que dependen de la preventa", comenta, y lo ejemplifica con el caso de la desarrolladora TGLT, que este año concretó su primera colocación en el mercado de capitales.

En octubre, esta firma fundada en 2005, con importantes emprendimientos de su marca Forum en Puerto Madero y Rosario -entre otros-, y asociada con la brasileña PDG Realty, colocó 48 millones de acciones en la Bolsa de Buenos Aires por un monto total de \$ 433,6 millones. De este total, el 66% de las colocaciones, según anunció la empresa, corresponde a inversores institucionales internacionales.

Tabakman confía en que estos mecanismos incentiven la presencia de inversores extranjeros, que -asegura- en la actualidad es apenas un "derrame de lo que se invierte en Brasil". En su opinión, la inversión en real estate en los países emergentes es hoy una oportunidad única en el mundo, mucho más conveniente que cualquier alternativa financiera.

En busca de espacio

En materia de grandes proyectos anunciados recientemente, sin duda los más resonantes corresponden a urbanizaciones. En octubre la desarrolladora Consultatio, de Eduardo Costantini, lanzó con un éxito rotundo en la preventa su segunda "ciudad-pueblo", Puertos del Lago, en Escobar, de 1.300 hectáreas y con un concepto general "verde" y "sustentable", de la que adjudicaron más de 900 lotes en dos semanas.

Para Franceschini, la creación de algunas grandes urbanizaciones como Nueva Costa del Plata, en la ribera de Avellaneda y Quilmes, de 230 hectáreas y 1,5 millón de metros cuadrados a construir, a cargo de la desarrolladora Syusa, del Grupo Techint (ver pág. 8). "Son muy interesantes porque permiten recuperar tierras, ya que urbanizarlas para proyectos pequeños sería imposible".

El consultor asegura que este tipo de emprendimientos "pueden ser una solución a la inmovilidad normativa que se observa en buena parte de los códigos de planeamiento de los municipios bonaerenses, circunstancia que ha producido en los últimos tiempos un

grave cuello de botella en materia de oferta de tierras aptas para nuevos desarrollos". De hecho, la idea es que la construcción de los distintos proyectos de esta mini ciudad estará a cargo de varios desarrolladores e inversores.

Al mismo tiempo, en una escala mucho menor, en este caso en la ribera al norte de la Ciudad de Buenos Aires, la firma Ribera Desarrollos, liderada por el empresario Carlos de Narváez (responsable del Paseo Alcorta), presentó el emprendimiento Alrío, que se erigirá casi sobre la costa de Vi-

cente López, un proyecto que ya lleva varios años de gestación y trámites de aprobación.

Allí, en un predio de 16 hectáreas alrededor de donde funciona actualmente el hipermercado Carrefour de Av. Libertador al 300, con una inversión estimada de U\$S 800 millones, construirá un complejo de residencias, edificios de oficinas y un gran centro comercial que, en conjunto, sumarán más de medio millón de metros cuadrados.

Otras iniciativas conocidas a partir de la segunda mitad de 2010 -pero con proyección para los próximos años-, aunque con características muy distintas a los recién mencionados, comparten con éstos la búsqueda de nuevas localizaciones para poder ofrecer tierras a los desarrolladores. Se puede mencionar el caso del corredor Donado Holmberg, sobre la traza de la frustrada autopista AU3, en Villa Urquiza, donde la Ciudad subastó terrenos para construir con una normativa novedosa que prescribe volúmenes en lugar de superficies, según los parámetros del Plan Urbano Ambiental porteño.

En las subastas, los terrenos se vendieron con incidencias de 300 U\$S/m2 promedio, algo menor a

la que se paga en las zonas más céntricas y consolidadas del barrio (300 a 400), y hay muchos desarrolladores y arquitectos interesados.

Otros rubros

En materia de oficinas, el mercado se vio sacudido en los últimos tiempos por las subastas, por parte del Gobierno porteño, de los tres últimos predios de Catalinas Norte, con el objetivo –según se argumenta– de utilizar el producto de estas ventas para invertir en infraestructura escolar.

El primero fue adquirido por IRSA en \$ 95 millones, que aún no tiene un proyecto definido más allá del programa de oficinas, según contaron a ARQ fuentes del grupo. El segundo pasó por \$ 181 millones a Consultatio, que planea construir un edificio con basamento de usos mixtos, proyectado por un estudio internacional de primera línea. El tercero fue adquirido en \$ 110 millones por el grupo Macro Bansud, que construirá allí su edificio corporativo, pero aún no se sabe si venderá o destinará a la renta una parte de su superficie de "alfombra".



Viejo y nuevo. Central Tucumano, de Vizora y con proyecto de BMA.

También en la Capital pero más al sur, en La Boca, sobre la calle Pedro de Mendoza, la desarrolladora Qualis Development anuncia un concepto novedoso en oficinas: Dique 0, en el antiguo edificio industrial del Frigorífico Pampa, que será puesto en valor conservando su estructura original. Sus responsables definen al emprendimiento como la "primera Ciudad Empresarial Urbana de Sudamérica", y anticipan que será desarrollado bajo normas LEED de sustentabi-

lidad, con una inversión superior a los US\$ 65 millones. La construcción de este emprendimiento, de 70.000 m², comenzará en 2011, aunque la fecha precisa aún no está definida. "Confiamos en que sea el punto de partida de la revitalización de la puerta de entrada sur de Buenos Aires", aseguran en Qualis.

Otra propuesta original para inyectar inversiones y actividad en lugares aletargados es la que inició en noviembre Vizora en San Mi-

guel de Tucumán, con el emprendimiento Central Tucumano. Se trata de un mix de hotelería, gastronomía y centro de convenciones a partir de la puesta en valor del antiguo Mercado del Abasto de esa ciudad, además de un edificio adicional, con una inversión de 40 millones de dólares y proyecto arquitectónico de Bodas Miani Anger. Según cuenta Gustavo Maquirriain, director de Vizora, la intervención en el edificio histórico (primera etapa del proyecto) ya comenzó este año y se espera finalizarla en enero de 2011.

En suma, los grandes proyectos existen y, en su mayor parte, ya están en marcha. Maquirriain, de Vizora, confía en que el hecho de vivir un año electoral no va a influir mayormente en el mercado inmobiliario. "Probablemente habrá meses de quietud porque la gente esperará un poco más para tomar decisiones, pero esta es una actividad que se mueve tanto con las buenas como con las malas expectativas. Si hay crecimiento se invierte, y si hay crisis también porque la gente busca invertir en ladrillos para proteger sus ahorros", concluye. «

EL BARRIO TOP SIGUE ARRIBA

» Puerto Madero sigue siendo el barrio con el precio promedio por metro cuadrado más alto de Buenos Aires. Según un relevamiento de Reporte Inmobiliario, los valores residenciales promedian los US\$ 4.201/m², es decir, un 14,18% de aumento con respecto a 2009, y con un precio pico de 7.000 US\$/m² en Aleph, el emprendimiento de Alan Faena. En rigor, esto se corresponde con una baja sensible en la cantidad de metros cuadrados residenciales en obra: 558.300 m² contra los 1.135.039 medidos en 2007. A su vez, la caída tiene que ver con la poca cantidad de terrenos libres que quedan en los diques. "El 2011 va a continuar con esta lógica y los precios no van a retroceder", explica Germán Gómez Picasso, socio de Reporte Inmobiliario.