

Fecha: 12-03-2018
 Medio: La Nación – Inmuebles Comerciales
 Nota: Héctor Salvo: “Los precios de renta están retrasados”





IVÁN MASCHWITZ
Buenos Aires
 CMCP 9156 Folio 285 Tomo 9

Adherido al sistema



GROW

PROYECTO ALRIO - TORRE SUR

Pisos en Alquiler: 11 y 12
Superficie: 1.283m² por planta
Edificio Categoría A+ LEED

Av. del Libertador 101, Vte. López

Cada Oficina es de Propiedad y Operación Independiente.

+54 11 3628 6286

comercial@coldwellbanker.com.ar

cbcargentina.com.ar

FIN DE OBRA

Héctor Salvo: “Los precios de renta están retrasados”

El director de la desarrolladora Raghsa compara el mercado local con el de Chile en donde alquilar oficinas deja un retorno de más del 8% al año

POR **Carla Quiroga** | LA NACION

El ejecutivo lidera Raghsa, una de las desarrolladoras más activas en el mercado corporativo. En la Argentina, su foco está en el negocio de las oficinas. En marzo pasado, la empresa se quedó con un terreno de poco más de 50.000 metros cuadrados en el barrio de Núñez, en las calles Campos Salles y Arribeños subastado por el Estado. En ese predio donde planea un desarrollo de 25.000 metros cuadrados que estaría terminado hacia mediados de 2019. “Cuando lo finalicemos vamos a incrementar nuestro stock en un 60 por ciento. Hoy tenemos 90.000 metros cuadrados alquilables y pasaremos a 150.000 cuando terminemos la obra en Libertador y Manuela Pedraza, más los 25.000 de Campos Salles”, comienza la charla con LA NACION. Por el terreno de Campos Salles, la constructora pagó unos US\$2 millones, con una incidencia de poco menos de US\$2000. “Entendemos que el precio es el del mercado, si no, no hubiera habido ocho oferentes. Ganamos por un millón de dólares de diferencia y fue la última oferta, o sea que había alguien más dispuesto a pagar casi lo mismo que nosotros”, defendió y puntualizó que entre US\$2000 y US\$2500/m² de incidencia –según la zona– son valores “normales”.



● EN ACCIÓN Héctor Salvo anticipa un horizonte soleado para 2018

P Ya pasó casi un año de aquella oferta, ¿cómo se comportó la demanda en 2017?

La demanda durante el año pasado fue reducida, selectiva y errática. El mercado estuvo expectante, muchas empresas requirieron información pero pocas concretaron operaciones. Logramos cerrar operaciones, pero aún tenemos algunos pisos disponibles para alquilar. De todas formas, en nuestra empresa, el balance del 2018, es positivo, ya que hemos cumplido los objetivos fijados al inicio del mismo, pero lo interesante es analizar

y medir la evolución de nuestra empresa en un periodo más largo. Los números son alentadores: tuvimos un crecimiento anual del 20 por ciento en los últimos tres años y que preveamos el mismo nivel de crecimiento para los próximos tres años.

¿Qué expectativas tiene para 2018?

Son buenas. Entendemos que la demanda va a aumentar y habrá pocos edificios nuevos que ingresarán al mercado. Los precios fijados en dólares subirán moderadamente. Hoy la demanda es incipiente y los precios están levemente en alza. De todos modos los precios de renta de oficinas en Argentina están retrasados res-

NEGOCIO

5% es la renta anual que deja el negocio en la Argentina
 Los valores están prácticamente iguales que durante la convertibilidad, mientras que el precio de venta se ha duplicado o triplicado, dato que explica la baja en la rentabilidad

pecto a los vecinos como Brasil y Chile. Hoy el retorno anual ronda el 5 por ciento en nuestro país, mientras que en los demás países supera el 8 por ciento anual. Por otra parte, los costos van seguir aumentando en base a la inflación y a los aumentos salariales. Además, los valores de la renta hoy están prácticamente iguales que durante la convertibilidad, mientras que el precio de venta se ha duplicado o triplicado. Eso explica la baja en la rentabilidad.

¿De qué variables del mercado depende que se concreten estas expectativas?

Que se cumplan nuestras expectativas, depende principalmente del crecimiento de la actividad económica en la Argentina, que nuevas empresas se radiquen en el país, o bien que las que ya están operando aumenten sus operaciones y aumenten la cantidad de personal que ocupan. También esperamos que el gobierno nacional y el de la Ciudad de Buenos Aires continúen subastando terrenos en la ciudad y otras zonas de interés. Por último es clave la reducción del costo financiero de las operaciones. Las altas tasas de interés atentan contra la inversión en real estate.

¿Cuáles son los desafíos a superar?

Mejorar la eficiencia, tanto durante la etapa de desarrollo como de comercialización.

¿Qué objetivos se plantearon para 2018?

Como objetivo principal, la terminación del edificio de oficinas que actualmente estamos desarrollando en el barrio de Núñez de la Ciudad de Buenos Aires, más precisamente en la avenida del Libertador y Manuela Pedraza, que incrementará el área alquilable de propiedad de la empresa en aproximadamente 60.000 metros cuadrados y en segundo lugar, iniciar el desarrollo del predio adquirido a mediados de este año en el cual podremos desarrollar aproximadamente otros 22.000 metros cuadrados de oficinas de primer nivel, llegando la cartera de la compañía a superar los 170.000 metros cuadrados localizados en zonas premium de la Ciudad de Buenos Aires. Por otra parte y fuera de la Argentina presentamos la tercera torre Le Parc de Punta del Este. Es un proyecto de US\$63 millones de inversión que estará ubicado en la parada 9 y 1/2 de la Brava, en uno de los últimos terrenos de primera línea al mar que permite la construcción de torres. El edificio diseñado por el estudio Mario Roberto Álvarez tendrá 24 pisos de residencias y se levanta sobre un terreno de 7000 metros cuadrados y con un frente de 70 metros hacia el mar. La torre que estamos desarrollando con Criba contará con unidades residenciales que van de los 195 a los 435 metros cuadrados. La entregaremos a finales de 2020. ●



Toda la info en www.lanacion.com.ar/propiedades
 Qué hay que saber a la hora de invertir en ladrillos: dónde están las oportunidades, qué pasará en el mercado y los indicadores que permiten tomar las mejores decisiones



Evolución del valor del m² en la Capital



Mapa: los precios, barrio por barrio



Evolución mensual de las escrituras