

Departamentos: estudio de mercado de las nuevas obras

■ | Un relevamiento llevado a cabo en una extensa área de la ciudad reveló un total de 94 edificios de departamentos en obra.

■ | El número de nuevos emprendimientos representa un incremento superior al 70% con respecto al año 2000, fecha del estudio anterior.

■ | Los proyectos identificados suponen una inversión de al menos 90 millones de pesos. El fideicomiso se ha extendido como forma de financiación.

La construcción de departamentos se ha consolidado en el último tiempo como la estrella de las nuevas inversiones en la ciudad. Las estadísticas de permisos confirman que la edificación actual de departamentos es récord, superando claramente los picos de actividad de la década pasada. Las tendencias de cantidad de obras y superficie construida correspondientes a este segmento han sido analizadas en la edición anterior. No obstante, dada la relevancia de la actividad, interesa conocer en mayor detalle los aspectos referidos a los nuevos proyectos edilicios, tales como localización geográfica de los emprendimientos, modalidad de construcción, cantidad de unidades habitacionales, características edilicias y valor de mercado de los departamentos terminados, entre otros. Estos datos han sido obtenidos a partir de un relevamiento llevado a cabo por el CREEBBA en dos etapas: la primera basada en una inspección visual e identificación de las obras en marcha y la segunda, consistente en la puesta en contacto con las empresas constructoras, los profesionales responsables de los proyectos y los agentes comercializadores de los inmuebles identificados. Los resultados de este estudio de mercado se ofrecen en el presente informe.

En líneas generales se destaca el hecho que 94 nuevos emprendimientos, contabilizando obras en marcha, de inminente inicio y recién concluidas fueron registradas en un área de interés, conformada fundamentalmente por los sectores Centro y Norte de la ciudad. Las obras involucran unos 78 mil metros cuadrados cubiertos y supondrían una inversión no menor a los 90 millones de pesos, según estimaciones propias. Esta actividad se inscribe en un récord de construcción de departamentos, superior incluso a los mejores registros de la década pasada. Con respecto a un estudio similar llevado a cabo a fines de 2000 se calcula un incremento superior al 70% en términos de cantidad de obras. La mayor novedad respecto a aquel momento es la extensión del fideicomiso como herramienta de financiación.

Las estadísticas oficiales

Del total de permisos expedidos durante el año pasado, un 54% se concentró en departamentos, en tanto que 25% correspondió a viviendas y 21% a locales comerciales¹. La construcción de departamentos se ha convertido en una de las principales formas de inversión en el último tiempo. Esta tendencia está avalada por el sostenido avance de las operaciones inmobiliarias, tanto de compraventa como de locación. Los departamentos de hasta tres ambientes lideran la plaza inmobiliaria y son los que evidencian un mayor ajuste en su cotización desde la salida de la convertibilidad. Durante 2004, la construcción de departamentos verificó un incremento

¹ Un mayor detalle de las cifras puede encontrarse en la edición 80 de IAE, mayo 2005, en la nota "Construcción: hacia un nuevo récord?".

del 83% con respecto al año anterior, lo que significó un importante impulso para este segmento que ya durante 2002 y 2003 se había recuperado en un 13% y 11% respectivamente tras la caída de los años de recesión. La actividad registrada constituye un "boom", ya que las últimas cifras constituyen un récord histórico. En los períodos de mayor actividad durante la década pasada apenas se superaron los 700 expedientes anuales, vale decir que actualmente se está construyendo un 70% más de departamentos que en las etapas de mayor auge de la década del noventa. Las cifras parciales de este año convalidan la tendencia: solamente en el primer trimestre se autorizó la construcción de 242 nuevas unidades de departamentos, que representa un repunte del 42% en relación al primer trimestre del año pasado y que proyectado hacia fin de año permite anticipar un nuevo récord de construcción en esta categoría inmobiliaria.

Efectuando el análisis desde el punto de vista de la superficie proyectada también se concluye que los departamentos representan el tipo de construcción de mayor interés: durante 2004, el 40% de los metros cuadrados autorizados correspondió a departamentos. A su vez, las viviendas captaron el 37% y los locales el 23% de la superficie total planeada. Con respecto al año previo, los departamentos avanzaron un 78% y las viviendas un 2%, mientras que los locales retrocedieron un 6%. Cabe resaltar que ya durante 2003, la cantidad de metros cuadrados autorizados había evidenciado un importante impulso, tras el pobre resultado de 2002. En el mencionado año, el área total planificada creció un 91% y, en particular, los metros cuadrados destinados a departamentos prácticamente se quintuplicaron. Durante el primer trimestre de 2005, en tanto, se habilitó la edificación de 14,4 mil nuevos metros cuadrados cubiertos para departamentos, que representan un incremento del 38% con respecto a los 10,4 mil metros correspondientes a igual período del año previo.

Relevamiento de proyectos en marcha

Durante el mes de mayo, el CREEBBA realizó un relevamiento de los edificios de departamentos en construcción a fin de especificar su localización, detectar áreas de mayor interés o concentración, observar las características edilicias de los emprendimientos y finalmente contactar a los responsables de los proyectos para contar con mayor grado de precisión acerca de las nuevas inversiones.

El área de estudio quedó comprendida entre las calles Viamonte-Darregueira, Undiano-Brandsen, vías del ferrocarril y el Canal Maldonado (ver Mapa 1). A su vez, el sector de relevamiento se dividió en cinco zonas, cuya delimitación es la siguiente:

- Zona I: 19 de Mayo, Urquiza, Canal Maldonado, Avenida Alem
- Zona II: Zelarrayán, San Martín, Lavalle, Vías del Ferrocarril
- Zona III: 19 de Mayo, Avenida Alem, Canal Maldonado, Zelarrayán
- Zona IV: Gorriti, 19 de Mayo, Zelarrayán, Canal Maldonado, Viamonte
- Zona V: Gorriti, 19 de Mayo, Zelarrayán, S. Martín, Brandsen, Undiano, Darregueira, Viamonte

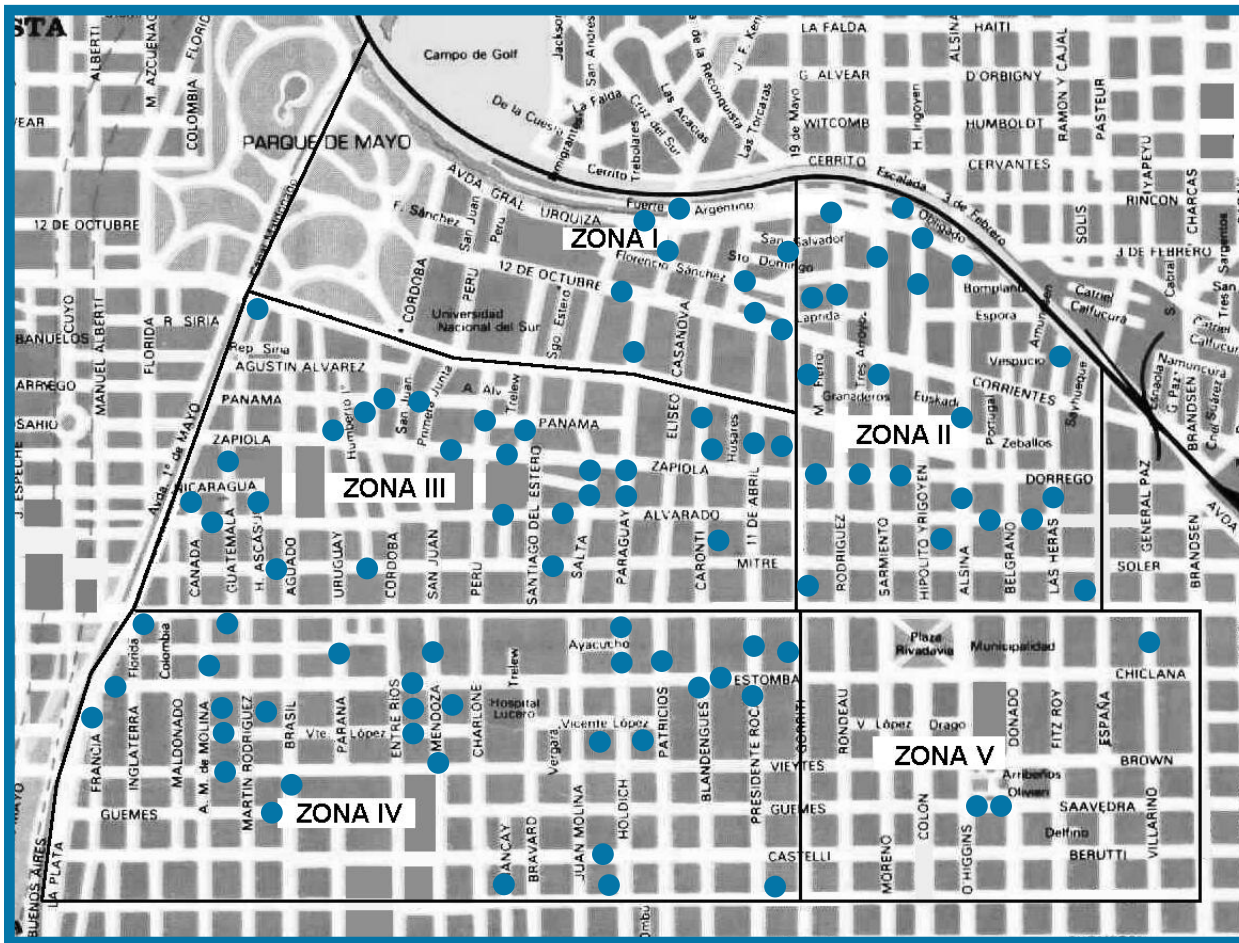
Cantidad de emprendimientos y estado de las obras

Al momento del relevamiento se contabilizaron 94 nuevos edificios de departamentos dentro del área de interés. De ese total 78, es decir el 83%, se encontraban en obra, 6 estaban próximos a iniciarse y 10 se hallaban recién concluidos. Por otra parte, se registraron 15 obras en suspenso de diferente data, algunas de ellas a continuarse por temporadas.

Dentro de obras en ejecución se constataron diferentes grados de avance. La mayor parte estaba en pleno proceso de construcción; más concretamente, 48 de los 68 edificios en obra,

AREA DE RELEVAMIENTO

Mapa 1



Referencia: ● edificio de departamentos en obra

es decir el 62%, se encontraba promediando las tareas proyectadas. En tanto, 19 edificios (19%), recién comenzaban a edificarse, mientras que 11 (14%) se hallaban muy próximos a concluirse en la medida en que restaban detalles menores de obra para su finalización.

Localización

La mayor parte de los nuevos proyectos identificados se concentra en la Zona IV, que se asocia principalmente al sector Noroeste de la ciudad. Allí se contabilizaron 33 obras, es decir el 35% de los edificios relevados. La Zona III, que comprende fundamentalmente los sectores Centro y Norte ocupa el segundo lugar en importancia, ya que allí se registraron 27 emprendimientos, con un peso del 29% sobre el total. En La Zona II, conformada mayormente por el sector Centro y en menor medida por el Norte, se constató un total de 23 edificios, esto es, un 24% del total de obras. Finalmente, en las Zonas I y V, asociadas respectivamente a los sectores Norte y Centro Sur, fueron relevadas 9 y 2 construcciones, que representan una proporción del 10% y 2% en los nuevos emprendimientos. En el Mapa 1 puede apreciarse la concentración relativa de obras según zona geográfica.

² Ordenanza Municipal N° 13141.

En el recuento por sectores emergen claramente el Norte y el Centro, con 40 y 37 proyectos edilicios respectivamente, que en conjunto representan el 82% del total de obras en marcha. Luego figuran el Noroeste y el Noreste con 15 y 2 edificios cuyo peso relativo es del 16% y 2% respectivamente. En tanto, las obras en suspenso corresponden principalmente al Centro y, en menor medida, a la zona Norte de la ciudad. Aunque hay una importante dispersión de edificios nuevos en toda el área de estudio, subsiste una fuerte incidencia de la Universidad que hace que una buena parte de los proyectos se localice en las inmediaciones de la casa de altos estudios, en virtud de la sostenida demanda inmobiliaria por parte del público estudiantil. Luego, hay emprendimientos que se adaptan a otros perfiles de compradores o locatarios, que se ubican en otras zonas geográficas y que ofrecen prestaciones edilicias diferenciales. En el caso específico del sector universitario, una nueva ordenanza² impone determinadas restricciones a las nuevas construcciones en la zona, referidas a los metros lineales de frente, la obligatoriedad de contar con cochera y con ascensores a partir de los cuatro pisos, entre otras cuestiones. Esta norma en realidad deroga una anterior que eximía de estas exigencias a los emprendimientos localizados en la zona de la Universidad.

Dinámica

³ El informe correspondiente está disponible en IAE 53, noviembre 2000, en "Estudio de mercado de la construcción de departamentos".

El antecedente más próximo de construcción de edificios de departamentos se encuentra en un estudio de las mismas características que el aquí presentado, llevado a cabo por el CREEBBA a fines de 2000³. En aquel momento se había verificado una caída del 33% con respecto a 1998, año de fuerte actividad en materia de construcción. El total de nuevas obras detectadas en el mismo área de estudio fue de 53, contabilizando los proyectos en marcha y las construcciones recién finalizadas. Teniendo en cuenta que el total de edificios en obra y recién concluidos identificados en el último relevamiento ascendió a 88, se estima un incremento de la actividad del 66% entre 2000 y 2005 (ver Gráfico 1). Si además se incorporan los proyectos de inminente iniciación, el crecimiento entre puntas se calcula en más de 77%.

Con respecto a la distribución por sectores las proporciones prácticamente se han mantenido. A fines de 2000, el Centro y Norte concentraban el 85% de las obras, en tanto que actualmente congregan el 82% de los nuevos emprendimientos. No obstante, el Norte avanzó y el Centro retrocedió aunque en ambos casos la magnitud del cambio fue pequeña. El Noroeste, en tanto, aumentó su peso relativo del 11% al 16% y el Noreste tuvo una presencia algo menor, al pasar del 4% al 2% del total de edificios en construcción.

Gráfico 1



Características edilicias

La mayor parte de la nueva construcción se caracteriza por edificios bajos de hasta tres pisos. De hecho, la cantidad promedio de pisos por edificio en el total relevado es 3. Hay además emprendimientos con 4, 5, 7 y hasta 10 pisos, en los que tienen mayor presencia los departamentos amplios y semipisos, aunque este tipo de obra se encuentra en una proporción mucho menor.

De acuerdo a los resultados de la encuesta llevada a cabo a las empresas constructoras y comercializadoras de las obras en marcha, el 74% de los nuevos departamentos es de un dormitorio. En tanto, los departamentos de dos dormitorios tienen un peso relativo del 15%, los funcionales del 8% y los departamentos de 3 dormitorios y más, una importancia del 3%.

Según la información suministrada por los agentes consultados, se estima un promedio de 18 departamentos por edificio, de manera que actualmente la plaza inmobiliaria local estaría contando con al menos 1.690 nuevos departamentos correspondientes a los 94 proyectos relevados. La superficie promedio de los funcionales es de unos 35 metros, en tanto que los departamentos de uno y dos dormitorios alcanzan dimensiones promedio de 42 y 60 metros cuadrados respectivamente. En el caso de departamentos más amplios, pisos y semipisos la superficie es muy variable ya que se trata de obras de características especiales, no tan estandarizadas como las unidades de hasta tres ambientes. En términos muy generales puede decirse que estos inmuebles generalmente superan los 100 metros cuadrados y en casos llegan a alcanzar los 300 metros cuadrados cubiertos.

La mayoría de los nuevos edificios cuentan con cocheras, aunque en casi todos los casos la disponibilidad es menor que la cantidad de departamentos. En los emprendimientos que poseen departamentos de uno y dos dormitorios, las cocheras están reservadas generalmente a los últimos. La mayor proporción de las cocheras es de tipo descubierto. Por otra parte, varios proyectos disponen de uno o más salones en planta baja para ser empleados como locales comerciales.

Muchos proyectos comienzan a incorporar detalles de confort, que además son elementos adicionales para lograr una diferenciación entre las ofertas y obtener mayores precios de venta, más allá de los detalles de construcción y de la calidad de la misma. Se trata por ejemplo de salones de usos múltiples, quinchos, parrillas individuales en las terrazas, y bauleras, entre los más frecuentes. En los proyectos de mayor envergadura y lujo, se prevén prestaciones tales como solarium, bauleras individuales fijas de amplias dimensiones, fitness center, circuitos cerrados de televisión, sensores y cámaras dentro de sistemas seguridad para robos e incendios, y piscinas, entre otras. Actualmente en la ciudad hay dos emprendimientos con tales características.

La mayor parte de las obras tiene fecha de inicio durante 2004 y fecha prevista de finalización en 2005. En algunos casos puntuales, la fecha de iniciación corresponde a 2003. El promedio de duración de las obras es de 14,7 meses, lo que indica el afianzamiento de la tendencia a extender al mínimo el plazo de ejecución, tomando al año como período razonable para la realización de los trabajos, con el objetivo principal de acortar el tiempo de recuperación de los fondos colocados y mejorar el rendimiento de las inversiones.

Financiación e inversiones

La modalidad más frecuente de financiación de los nuevos proyectos es el empleo de fondos propios de grupos inversores. Concretamente, el 56% de los entrevistados informó la utilización

de fondos privados para la concreción de las obras. La financiación por consorcio, en tanto, continúa siendo una forma utilizada aunque en menor proporción que años anteriores, probablemente debido a los riesgos asociados a esta modalidad, que con frecuencia deriva en una interrupción de las obras. En esta oportunidad se detectó un 25% de obras financiadas por consorcio, mientras que en el relevamiento de 2000, se registró un 42% de los proyectos llevados adelante bajo esta modalidad. La mayor novedad en materia de financiación es el fideicomiso que, a pesar de ser una figura disponible anteriormente, comenzó a adquirir mayor protagonismo luego de la devaluación. En el Box 1 se detallan los principales aspectos de su funcionamiento. Un 19% de los consultados informó el empleo de fideicomiso, en tanto que en estudio de 2000, ningún proyecto había sido puesto en marcha mediante esta operatoria.

Algunos de los casos relevados corresponden a grupos de inversión que llevaron adelante el proyecto en cuestión con fondos privados, para luego distribuir las unidades funcionales según la cuota de aporte al total invertido. El propósito final no es la comercialización de los departamentos terminados, sino la explotación locativa de los mismos por parte de los socios participantes. Esto da cuenta de que el negocio de los alquileres ha recobrado atractivo y que cuenta con perspectivas de mejora en función de los escenarios de inflación previstos y de las menores posibilidades concretas de acceso al crédito hipotecario que se esperan.

BOX 1. EL FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO

La Ley 24.411 reglamenta el funcionamiento de la figura del fideicomiso, cuyo empleo se está extendiendo en el marco de los negocios inmobiliarios. El instrumento no sólo es un medio técnico-jurídico para obtener fines determinados sino que constituye una herramienta financiera que afecta directamente a la situación económica de las empresas.

En el artículo 1º de la norma se dispone que hay fideicomiso cuando "una persona (fiduciante) transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, beneficiario o al fideicomisario."

El contrato de fideicomiso debe contener los siguientes aspectos: individualización de los bienes objeto del contrato, determinación de otros bienes que podrían ser incorporados al contrato, plazo de duración del contrato, destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, derechos y obligaciones del fiduciario y modo de sustituirlo si cesare.

El caso concreto de la construcción, el funcionamiento del fideicomiso puede comprenderse a través de un ejemplo práctico. Dos personas (A y B), ambos fiduciantes, se asocian para llevar a cabo un emprendimiento consistente en el loteo de un terreno y construcción de una serie de instalaciones, para su posterior comercialización. A aporta el terreno y parte del capital y B el capital faltante para realizar distintas obras. En virtud de ello deciden celebrar un contrato de fideicomiso. En él, los fiduciantes encomiendan a una persona de su confianza o empresa constructora, el fiduciario, que administre toda la construcción y venta de los distintos lotes, por el tiempo que duren las obras, y que a su finalización transmita una serie de lotes a los beneficiarios (en este caso, los fiduciantes), pague la hipoteca y los gastos y reparta las ganancias entre A y B.

La figura implica seguridad jurídica, no sólo para los inversores (A y B), ya que se aseguran el cumplimiento de las obligaciones recíprocas por los posibles problemas societarios, sino también para los terceros compradores, que suscriben boletos de compra-venta en forma previa a la escritura. Estos últimos tienen la plena seguridad de que, de no llevarse a cabo el emprendimiento y no tener escritura a su nombre, pueden rematar las tierras y recuperar su inversión ya que las mismas están afectadas a un dominio fiduciario y conforman un patrimonio separado y ajeno a cualquier tipo de acción. De otro modo, si no se cumpliera el proyecto, tendrían que ejecutar un boleto de compra-venta y concurrir frente al remate del inmueble en la misma calidad que otros acreedores.

Tomando en consideración los 94 nuevos emprendimientos detectados y el número estimado de departamentos en obra (1.700 aproximadamente), se estima que habría unas 1.260 unidades de un dormitorio, 260 de dos, 140 funcionales y al menos 50 departamentos de 3 dormitorios, según las proporciones comentadas en la sección anterior. Aplicando la superficie promedio por tipo de inmueble, también estimada en la sección precedente, se calcula un total de al menos 78 mil metros cuadrados de nueva obra. Si se tiene en cuenta que el valor de construcción por metro cuadrado para un edificio en altura es de unos 1.117⁴ pesos, los montos invertidos en los proyectos relevados serían en principio del orden de los 90 millones de pesos. Por supuesto se trata de una cifra muy preliminar y aproximada, basada únicamente en los costos de construcción de referencia y en la superficie edificada estimada en base al estudio de mercado.

Valores de mercado

A pesar de que la mayoría de los departamentos no se encuentra concluida, la comercialización de los mismos se inicia de manera anticipada. De hecho, en muchos casos las unidades ya se encuentran agotadas aún cuando apenas se están promediando las obras. En otros casos, la venta no es lanzada hasta no culminar la parte principal de la obra o faltar solamente los detalles finos de construcción.

Según el estudio de precios efectuado sobre los nuevos proyectos, pueden estimarse valores promedio por categoría de departamento, que por supuesto variarán en cada caso puntual, según la ubicación del emprendimiento, la calidad de la construcción, los detalles de obra, los servicios incorporados, el entorno y las dimensiones de las unidades, entre otros elementos. Eventualmente puede haber variaciones sustanciales respecto al promedio, atendiendo a las mencionadas cuestiones, pero de todos modos la media constituye una buena referencia de los valores en plaza.

Actualmente los funcionales se comercializan a un valor promedio de 62 mil pesos, en tanto que los departamentos de un dormitorio alcanzan una media de 74 mil pesos. En el caso de los departamentos de dos dormitorios se advierte mayor variabilidad de los precios y se estima un promedio de 115 mil pesos, tomando como referencia las unidades nuevas que actualmente se están comercializando. Finalmente están los departamentos de tres dormitorios, cuyos precios van de 180 mil pesos y alcanzan valores del orden de los 260 mil pesos en los proyectos de mayor nivel. ■

⁴ Fuente: Revista "Obras y Protagonistas", N° 138, junio 2005. En la sección Análisis del Costo de Obra, se presenta el costo estimado por metro cuadrado para un modelo estándar de edificio en altura con zócalo comercial en planta baja que, a junio 2005, alcanza los 1.116,97 pesos.