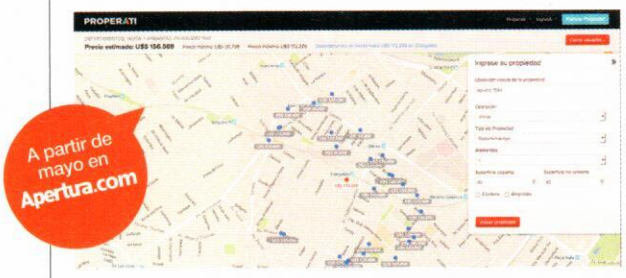
Apertura.com

Cuánto vale una casa, en un solo click



Apertura.com ofrecerá, junto a Properati, un servicio para calcular al instante el precio de una propiedad.

¿Cuánto cuesta una casa?¿ Y el departamento en el barrio que deseado? Estas preguntas ya tienen respuesta. Apertura.com junto Properati –el portal inmobiliario con más de un millón de propiedades en toda América latina, principalmente en la Argentina, Brasil, México y Chile, y presencia también en Colombia y Perú– creó un servicio online disponible en la web de la revista que permite averiguar desde el valor de venta hasta el de alquiler del inmueble deseado, además de compararlo con la oferta de la zona. El proyecto surgió a partir de la necesidad de generar valor agregado a los lectores, quienes ingresando a apertura.com pueden "jugar" con la herramienta que permite desde chequear si la tasación de la inmobiliaria está en línea con los valores de mercado hasta analizar en cuánto se podría alquilar una casa o un departamento.

Los inversores o curiosos también pueden calcular el valor de una propiedad que aún no se edificó y ponderar el mercado para determinar cuál es el mejor negocio: construir una unidad de dos ambiente grande o un tres ambiente chico. En definitiva, la iniciativa es clave para quien decide hacer su propio *research* del mercado inmobiliario escoltado por Properati.
La firma, fundada en 2012 por Martín Sarsale y Gabriel Gruber, logró abrirse lugar en el mercado con un modelo de negocios disruptivo para el sector, sin publicidad, basado 100 por ciento en la generación de leads –contactos de calidad– para las inmobiliarias. La clave del éxito fue que al pagar sólo por contacto recibido y no por *banners o pop-ups*, los incentivos entre el vendedor, el usuario y la empresa quedan alineados en un esquema de win-win.

US$ 460 MILLONES

Es lo que planea invertir IRSA en proyectos de oficinas, residencias, ampliaciones y refacciones de sus centros comerciales. La cifra incluye lo que desembolsarán también los locatarios e inquilinos. El plan a tres años abarca 290.000 m². Se destaca el nuevo Polo DOT; un edificio en Catalinas que consolida el distrito financiero y cambios en el interior y el frente del Alto Palermo. Además, ampliará Distrito Arcos y construirá dos torres residenciales en la zona del Abasto, en el espacio aéreo sobre el hipermercado Coto.

¿DÓNDE HAY OPORTUNIDADES EN LOS ESTADOS UNIDOS?

Mientras en Miami la demanda ya no convalida precios, los inversores ponen el ojo en ciudades como Atlanta y Detroit.

Todo parece indicar que pasó el cuarto de hora para Miami. Si bien hoy la magia del *marketing* permite aún colocar unidades a US$ 6000/m² en la zona de Brickell- Downtown desde el pozo, la demanda no está convalidando los US$ 4000/m² que se ofrecen en los pisos terminados a estrenar, según *brokers* especializados. Números lejanos a los US$ 2300/m² a los que se vendían entre 2009 y 2013, luego de la crisis. La buena noticia es que aún hay zonas que prometen buenos rindes en los Estados Unidos, con inmuebles que se venden al 60 por ciento del valor previo a la crisis como, por ejemplo, las ciudades en las localidades alejadas de la playa de Miami. Otras opciones son Georgia, Atlanta y hasta Detroit, que se está recuperando del peor ciclo de su historia.
Con una estrategia adecuada y el conocimiento de mercado, se logran cerrar compras de propiedades clase B que son las que habitan la mayoría de las personas en los Estados Unidos en valores que podrían oscilar entre US$ 600 y 1000/m² con adecuado potencial de renta y mucho para revalorizar antes de su venta, indican los expertos del mercado.

Cómo influye el movimiento del dólar en los precios inmobiliarios

Las fluctuaciones del tipo de cambio pueden hacer perder dinero a quien invierte desde el pozo, explica un especialista.

Apostar o no apostar al pozo es una de las grandes disyuntivas. Atrás quedaron los tiempos en los que un inversor lograba revalorizaciones del 40 por ciento durante el transcurso de la obra. Hoy, y ante una posible corrección del tipo de cambio, existe el riesgo de que la propiedad terminada cotice por debajo del valor invertido. "Este es un negocio atado a tipo de cambio, lo que hace que siempre se esté atado al riesgo de la devaluación. Si en el proceso de obra se corrige, se pierde dinero", explica Mariano Capellino, uno de los fundadores y CEO de INMSA, compañía especializada en el gerenciamiento de inversión en activos inmobiliarios. Históricamente, en el país el costo de la construcción se movió entre los US$ 300 y los US$ 1000 el metro cuadrado, dependiendo del momento del ciclo. "El único escenario para invertir tranquilo es con un costo de construcción en la franja de entre US$ 300 y US$ 500. En esos valores, se está protegido ante posibles sobresaltos del tipo de cambio", afirma. Otro dato clave es que, a mediano plazo, en el caso de que el dólar suba más que la inflación, los precios en la Provincia de Buenos Aires se ajustarán más que en Capital, ya que el costo de construcción bajará y la incidencia de la tierra en esa área es más baja.