

¿Buscás una inversión a largo plazo? Te conviene el land banking.

La expresión “land banking” podría traducirse, libremente, como “depósito bancario a largo plazo en terrenos”. O, mejor, como “inversión en tierras” o «banco de tierras».

Existe desde siempre. Y es una estrategia de inversión que implica la adquisición de terrenos con el propósito de mantenerlos sin desarrollar –o construir– durante un período prolongado, con la expectativa de que aumenten su valor con el tiempo.

Así como hay personas que invierten en casas y departamentos para venderlos más tarde o para alquilar, otras eligen destinar sus ahorros a terrenos vacíos en barrios abierto o cerrados.

¿Estás pensando en hacer una inversión en bienes raíces? Esta opción te puede interesar. Por eso te mostramos cuáles son sus 6 beneficios centrales.

1. Potencial de apreciación

Los terrenos pueden aumentar de valor a lo largo de meses o años debido a factores como el desarrollo urbano, la escasez de tierras, el auge de ciertas zonas, los cambios en las condiciones del mercado laboral y el aumento de la demanda.



2. Multiplicidad de opciones

La Zona Norte del Gran Buenos Aires es de las que más crecen en Argentina para el land banking. Hay numerosas opciones: Benavídez, Nordelta, Rincón de Milberg y otras.

Algo similar sucede en áreas del oeste y del sur que rodean a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Por lo tanto, quien va a invertir puede elegir con notable libertad ya que todavía quedan sectores disponibles.

3. Diversificación de la cartera

El land banking ofrece una forma de diversificar la cartera de inversiones. ¿Por qué? Porque la cotización de los terrenos pueden tener un comportamiento diferente al de otros activos.

Por ejemplo, acciones de empresas, bonos, obligaciones no negociables, depósitos a plazo fijo en bancos o entre particulares –mediados por escribanías–.



4. Inversión segura a largo plazo

Los terrenos deben considerarse una inversión segura a largo plazo, ya que tienden a ser menos volátiles que otros tipos de activos. Sumado a ello, proporcionan un rendimiento estable a lo largo del tiempo.

5. Flexibilidad para futuros desarrollos

Al mantener el terreno sin construir, la persona que invierte en esos metros cuadrados tiene la flexibilidad de decidir cuándo y cómo desarrollarlos en el futuro. Esto maximizará su valor potencial.

La persona inversora, si advierte que hay una demanda mayor de viviendas unifamiliares, cuenta con la opción entonces de encontrar un comprador para tal fin. O si de pronto se da un auge de conjuntos de viviendas de hasta 4 pisos, estará en una situación ideal para buscar una empresa constructora interesada. Lo mismo si la zona es apta para oficinas, consultorios, depósitos, estacionamientos, clubes o gimnasios.

En otras palabras: cuando el dueño del terreno supo esperar y luego detectó una tendencia, se hallará en condiciones de “subirse” a esa ola.



6. Beneficios fiscales

Según la ubicación y las regulaciones locales –de cada municipio–, el inversor cuenta con la posibilidad de beneficiarse de ciertos incentivos fiscales al mantener el terreno sin desarrollar.



Algunos riesgos ineludibles

Es importante destacar que el land banking también conlleva riesgos, como sucede con todo tipo de inversión en bienes raíces y en bienes financieros.

Entre ellos, se encuentran la falta de liquidez, los costos de mantenimiento y la posibilidad de cambios en las regulaciones o condiciones del mercado que afectarían el valor de los terrenos.

Por lo tanto, es fundamental realizar una cuidadosa investigación y análisis antes de embarcarse en una estrategia de land banking.

El papel del corredor inmobiliario

El corredor inmobiliario juega un papel fundamental cuando una persona con ahorros decide invertir en land banking.

Ese profesional del rubro –si posee trayectoria y, sobre todo, conocimiento de la zona elegida– es quien mejor está en

condiciones de guiar al inversor.

Algo importante: su papel no se centra solo en la venta de los terrenos que se encuentran en su cartera de propiedades. También sabe actuar como comprador. Para ello investiga, propone y negocia en nombre de su cliente a fin de adquirir la propiedad óptima para una estrategia de land banking.

Al igual que en otro tipo de inversión, no se trata solo de tener el dinero para realizarla sino de tener también información precisa, confiable.