

Mercado inmobiliario / Operaciones a través de fondos en Uruguay

Buscan atraer a argentinos para comprar propiedades en EE.UU.

Afirman que el M2 en Miami hoy cotiza por debajo de Buenos Aires o Punta del Este

Por **Nelson Fernández** | Corresponsal en Uruguay

PUNTA DEL ESTE.- Hay obras por todo el balneario, pero el ritmo se ha ralentizado y muchos proyectos están parados. El balneario esteño es un imán para inversores argentinos, pero el flujo de capitales se ha frenado bruscamente, según coinciden en afirmar operadores inmobiliarios de la zona. Y para los que buscan rentabilidad atractiva, el mercado norteamericano gana terreno.

Las restricciones cambiarias complican a los argentinos para sacar dinero de su país, pero sea como fuere lo siguen haciendo. El problema es que no llega necesariamente a Punta del Este, dijo uno de los principales analistas inmobiliarios locales en un foro universitario realizado el último viernes.

Y un día antes, ahorristas uruguayos y argentinos desbordaron el salón de reuniones del Sheraton Hotel de Montevideo para escuchar al operador inmobiliario norteamericano Jeffrey Clark, que fue traído a Uruguay por la firma GAP consultores, que reúne a asesores de inversión y corredores de Bolsa.

La oportunidad de bajos precios en Estados Unidos ha determinado un crecimiento significativo de inversiones de rioplatenses en ese mercado. Es incipiente, pero los ejecutivos financieros e inmobiliarios reconocen que hay terreno para que crezca el flujo de inversiones hacia ese destino.

"Los altos costos de la construcción, más la fuerte demanda por parte de inversores en la búsqueda de refugio, ha generado una «inflación» en los precios de las propiedades en esta zona del mundo, la cual atenta seriamente contra la posibilidad de obtener buenos rendimientos financieros en el futuro, tanto por renta como por suba de precios", dijo a LA NACION el corredor de Bolsa Federico Araújo, uno de los socios de GAP.

Araújo dijo que los precios de las propiedades en Estados Unidos se tornaron muy competitivos. "El metro cuadrado de venta al público en Montevideo o Punta del Este ronda entre 3000 y 5000 dólares, y bastante más en zonas premium de Buenos Aires como Puerto Madero, donde se puede llegar a los 9000 dólares." Y advierte que, en contrapartida, "la explosión de la burbuja inmobiliaria en los Estados Unidos, hace cuatro años, ha provocado que hoy se puedan adquirir propiedades a bancos que han tenido que ejecutar hipotecas entre 20 o 30% por debajo de su valor de reposición".

La estrategia es la de compra mediante fondos de inversión, para manejar colectivamente los costos de estudio de mercado, compra y administración de propiedades y asesoría jurídica, entre otros servicios. "Nuestras compras hasta hoy han sido a niveles inferiores a los 800 dólares el metro cuadrado", añadió Araújo.

Operadores inmobiliarios esteños dijeron a LA NACION que también hay argentinos consultando a agencias locales para compras de departamentos o casas chicas en Miami, pero en forma directa e individual.

En el encuentro del Sheraton, el estadounidense Jeffrey Clark dijo que en su país "la gente está migrando internamente hacia los estados del sudeste como Florida, Georgia y Carolina, que son zonas en crecimiento" y que presentan atractivas alternativas de inversión. "Es ahí donde están comprando propiedades con ahorros argentinos y uruguayos", señaló.

Frente a las bajas tasas de interés para colocaciones financieras y la volatilidad internacional para compra de bonos o acciones, decenas de inversores se interesaron por los fondos para compras de casas en Estados Unidos.

Clark dijo a la platea que "previo a la burbuja, los precios se estaban elevando alarmantemente y estaban bastante alejados de los retornos que se podían recibir, pero eso cambió, y hoy, dependiendo del caso, se puede lograr un retorno promedio de entre 6 y 7% neto de todos los gastos para mantener su propiedad".

DESACELERACIÓN

El horizonte de oportunidades que da el mercado norteamericano es simultáneo a la desaceleración de la plaza de Punta del Este. El contorno del balneario muestra grúas y obras por todas partes, la construcción sigue firme en la zona, pero no es extraño encontrarse con algunas obras paradas, y varios proyectos que estaban por comenzar han quedado en stand-by.

La Universidad ORT organizó un foro el viernes pasado, titulado "Situación y perspectivas del mercado global, regional y local de los negocios inmobiliarios", en el que el operador de turismo Ramón de

Isequilla informó sobre registros de la Intendencia de Maldonado, y afirmó que "las transacciones inmobiliarias en Punta del Este" se redujeron 26 por ciento en el último semestre.

Según un informe del diario uruguayo El País, Punta del Este logró "un fuerte crecimiento que arrancó en 2009, pero el panorama cambia" en el semestre noviembre-abril, con una caída bastante importante".

El analista inmobiliario Julio Villamide dijo que la retracción en el Este se debe a un cambio de actitud de los inversores argentinos, aunque aclaró: "Ninguno de ellos descarta comprar", sino que dicen estar "esperando a ver qué pasa". 