

Invertir en Miami y Uruguay



Dr. Martín López

Gerente de Administración y Finanzas de RE/MAX

consejo

Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad

Fuente: Revista Consejo Año V – Nº 23 – Julio 2012 – ISSN 1851-6610

A partir de la crisis internacional de 2008, el rumbo de las inversiones de los argentinos se ha ido diversificando. En el mercado inmobiliario nacional, el crédito hipotecario se ha extinguido, ya que sólo entre el 4 y el 6% de las operaciones inmobiliarias se realizan a través del mismo y sólo entre el 6 y el 9% de la población puede acceder a la compra de por lo menos una propiedad. La globalización y la crisis de 2008 hicieron que los ahorros de los argentinos emigren a otros mercados donde la rentabilidad y la seguridad jurídica hacen más previsible la inversión.

A partir de la crisis que ha sufrido Estados Unidos, las propiedades se han desvalorizado entre un 30% y un 50%, lo que ha seducido en gran parte a los inversores locales como a los del resto de Latinoamérica. Hasta 2008, en ese país más del 90% de las operaciones inmobiliarias se efectuaban con crédito. Luego de la crisis, en Miami, el 80% de las compras en el mercado inmobiliario se está realizando en efectivo, y los mayores inversores son de origen argentino, brasileño, peruano y venezolano.

Hoy los argentinos invierten en Miami en propiedades que se destinan a la renta, cuyo fruto está dando entre un 4% y un 6% anual. A su vez, desde hace 4 años, el valor por metro cuadrado aumentó considerablemente.

Otro de los lugares muy interesantes para realizar inversiones es el Uruguay. El 90% de las propiedades que se encuentran en Punta del Este pertenece a propietarios argentinos. Durante el último año, el 74% de las operaciones que se hicieron en Punta corresponde a inversores de nuestro país, y el precio promedio del metro cuadrado ha aumentado considerablemente en los últimos 5 años.

Nuestro mercado no tiene desarrollado un sistema de crédito hipotecario eficiente. No obstante, hoy se realizan alrededor de 300 mil transacciones al año. En RE/MAX creemos que sólo desarrollando un sistema crediticio que se acerque a estándares internacionales este número se puede triplicar en muy poco tiempo.

A partir del cepo puesto al dólar, se ha producido en la Argentina una disminución de ventas por orden de los propietarios, debido a las pocas alternativas de reinversión. Esto ha originado un crecimiento de las propiedades que se encuentran en alquiler y un aumento de la cantidad de unidades que se hallan en el mercado para ser locadas. Este aumento de la oferta está produciendo un descenso o estancamiento en los precios de los alquileres, sobre todo en la CABA. En el caso de la compraventa de propiedades, en RE/MAX notamos que el valor real de la propiedad no ha disminuido. Sí quizás el precio nominal o se ha producido una disminución en el valor que surge de la negociación de las partes.

También es cierto que el argentino tiene una propensión histórica y cultural a ahorrar en inmuebles, lo cual no ha producido una desaceleración tan marcada en la compraventa de éstos, ya que esta última opción es aprovechada por aquellos que ven una ventaja de inversión en dicho contexto.

En RE/MAX no vemos un mercado tan deprimido como se comenta. De hecho, la cantidad de transacciones para nosotros ha aumentado considerablemente. Si bien varía de mercado en mercado, en términos generales hemos realizado un 43% más de operaciones este año que en el mismo período de 2011.

Estamos seguros de que estos momentos son propicios para quienes ven la oportunidad de crecimiento. Para los que deciden apostar al ladrillo a mediano plazo... el mercado no falla. Ubicación, ubicación, ubicación, el mejor consejo que podemos dar.

