



LOS ARGENTINOS SON LOS MAYORES COMPRADORES EXTRANJEROS DE PROPIEDADES EN MIAMI

Dic 04, 2018



Este año gastaron USD 1.000 millones. Se consolidan como los principales inversores foráneos, por encima de venezolanos, brasileños y mexicanos.

Mientras en el sector inmobiliario local observan un desplome de las ventas tras la devaluación y la crisis financiera, los inversores argentinos vuelven a poner su foco en Miami, donde ya se consolidan como los principales compradores extranjeros de propiedades, por encima de venezolanos, brasileños y mexicanos.

Según el último informe de la Asociación de Agentes de Bienes Raíces de Miami de comienzos de este año, los compradores extranjeros adquirieron 15.400 propiedades en el Sur de la Florida en el último año por un total de USD 7.200 millones. Pero los argentinos se posicionaron en el primer puesto del total de estas transacciones (con un 15% del total de las compras internacionales), seguidos por los venezolanos con 11%. El precio promedio de compra de los argentinos fue de 400.000 dólares.”

Pero desde las inmobiliarias y los desarrolladores aseguran que durante este año, ese porcentaje de argentinos que invierte en Miami creció aún más. "Cuando Mauricio Macri ganó las elecciones, hubo un interés de traer de vuelta el capital a la Argentina, vinculado con el blanqueo y con alguna esperanza de que los negocios inmobiliarios iban a despegar. Entonces, la inversión de argentinos en Miami comenzó a caer significativamente", recordó Fernando de Núñez y Lugones, vicepresidente ejecutivo de la inmobiliaria One Sotheby's International Realty.

Fue el comienzo de la crisis cambiaria y la recesión, desde fines de abril, lo que marcó un cambio de tendencia. "Este último año empezó a incrementarse el interés por invertir en Miami. Las expectativas sobre la economía local son menos favorables. Por lo tanto, está comenzando a ver un incremento de capitales que benefició al mercado inmobiliario en Miami", agregó de Núñez. Según la inmobiliaria, las compras de los argentinos rondaron un monto total de USD 1.080 millones.

Según el especialista, hay tres grupos diferentes de argentinos que compran propiedades en Miami:

1. Los que buscan residencia porque tienen un trabajo permanente en la ciudad, que se incrementó en el último año;
2. Los que compran como inversión familiar y, además, usan la propiedad un par de veces al año en sus vacaciones, un grupo que se mantiene casi siempre constante y con un tiempo de estadía promedio que viene en aumento; y.

3. La que se vincula directamente a la inversión en ladrillos fuera del país como reserva de valor. "Es el que está creciendo de forma muy rápida y buscan proyectos que les permitan lograr un alquiler de corto plazo", indicó el Núñez. Entre los proyectos que comercializa, por ejemplo, está Okan Tower, un megaemprendimiento de 70 pisos, que incluye suites de la cadena Hilton & Resorts, espacio de oficinas, unidades residenciales de condominio de hotel y unidades residenciales de condominio privado. De las ventas en marcha, un 10% ya corresponde a compradores argentinos.

Grandes y pequeños inversores

El argentino Jorge Kupferman, broker de Miami Life Realty, vive en los Estados Unidos y tiene una amplia experiencia en el mercado de bienes raíces de Miami, donde se especializa en asesorar a compradores extranjeros. Este año, asegura que tuvo un aumento de 30% en la cantidad de consultas que recibe de argentinos.

"Siempre hay gente que quiere invertir. Ahora, cuando viene la crisis quieren invertir más afuera porque empiezan a tener desconfianza en el país. Aunque sea mejor o peor negocio, buscan seguridad jurídica y rentabilidad en dólares", explicó Kupferman, que vive en Miami en forma permanente pero hace unas semanas estuvo en Buenos Aires, donde se reunió con clientes locales.

¿Cuál es el perfil del argentino que compra una propiedad en Miami? Según Kupferman, no son especialistas ni grandes inversores porque la inversión se puede hacer de una forma muy sencilla, incluso sin viajar a la ciudad. "Hay de todo. Abogados, comerciantes, médicos y pilotos. Es gente que ahorró y averigua opciones de inversión", dijo. El 90% compra para alquilar y el resto para usarlo cuando viaja y luego destinarlo a alquiler temporario.

"Lo único que necesitás es la plata. Es sencillo y transparente. Están todos los números a la vista, no hay sobrefacturación, es todo en blanco, con transferencia bancaria. También hay financiación privada y bancaria que cubren entre el 65% y el 50% del valor de la propiedad", agregó el broker.

El valor del metro cuadrado en Miami varía mucho según la zona y el tipo de propiedad. El metro cuadrado de una propiedad usada puede ir de los USD 1.200 a los USD 1.300 en

promedio. Mientras que en el caso de las propiedades nuevas ronda los USD 5.000. Para las propiedades de lujo, en tanto, hay que calcular entre USD 8.000 y USD 12.000. "Lo que más se vende es lo más barato, que es más negocio. La rentabilidad es inversamente proporcional al valor de la propiedad", indicó Kupferman.

Las zonas más elegidas por los argentinos se concentran en dos condados de La Florida: el 64% se ubican en Miami-Dade (donde están los destinos turísticos más conocidos Miami, Miami Beach o Coral Gables) y el resto en Broward (Fort Lauderdale y Hollywood).

Unique Visitors per Month: 13,080

http://www.cedu.com.ar/cedu_new/es/noticias/novedades-del-sector/3022-los-argentinos-son-los-mayores-compradores-extranjeros-de-propiedades-en-miami.html