

Un imán en la región

Fecha: 21/05/2008 - Fuente: Mercado - Página: 56-58/Nº 1082 (mayo) Punta del Este, un lugar favorito de los argentinos

Impulsada sobre todo por las compras argentinas, la cantidad de desarrollos nuevos en Punta del Este crece a ritmo constante. Y también lo hace el valor de las viviendas. Costos aceptables junto a buenos precios garantizan la rentabilidad. Hoy se ubican 56 obras que se distribuyen desde Punta Ballena hasta La Barra, con una mayor concentración cerca de La Punta y el corredor de La Brava

Por Javier Rodríguez Petersen

Sin atentar contra la soberanía uruguaya, es legítimo decir que los argentinos se sienten en casa en Punta del Este. Aunque hay que tomar el ferry, yendo por Colonia, está unos kilómetros más cerca de Buenos Aires que Mar del Plata. Y si la opción es sólo de ruta -siempre que los ambientalistas no mantengan cerrado el puente de Gualaguaychú-, la distancia es de 700 kilómetros. De arena blanca, es una de las playas preferidas por los argentinos. Tanto, que todos coinciden en que el mayor impulso al desarrollo inmobiliario de Punta del Este llegó y sigue llegando desde esta orilla del Río de la Plata. Aunque esa presencia mayoritaria continúa, los principales players del sector afirman que se van arrimando inversores de otras partes del mundo, en particular por la afluencia de turistas de otros países y regiones y por la potencialidad para gozar de "un buen retiro" sobre todo si la jubilación o las rentas llegan desde el exterior en dólares o euros. Para tener una idea del peso del turismo, basta señalar que con menos de 7.500 habitantes, la ciudad recibe por año más de 700.000 visitantes; muchos de ellos desde Europa a bordo de uno o dos grandes cruceros que hacen puerto por día. La infraestructura, claro, debe estar preparada y en ese sentido están trabajando fuerte las autoridades locales. Las cifras actuales muestran que la cantidad de proyectos inmobiliarios viene en alza y de manera sostenida; de 34 obras que sumaban 391.200 metros cuadrados en 2006, se pasó a 56 obras que totalizan 684.650 metros cuadrados este año. El precio promedio del metro cuadrado a estrenar subió en estos dos años más de 31%, de US\$ 1.897 a US\$ 2.494. La inversión comprometida en nuevos proyectos para el año 2008 llegaría a casi US\$ 1.000 millones según nuestras estimaciones.

La nueva Miami

"Punta del Este se está transformando en la Miami de Sudamérica. Es una plaza confiable, segura y a la que van a parar buena parte de los capitales que quieren diversificar inversiones dentro de la región: argentinos y brasileños -que empezaron recientemente-, pero también chilenos, mexicanos y colombianos. Es el mismo público que por años fue a Miami y casi por las mismas razones", asegura Julio César Villamide, presidente para el Cono Sur de Real Estate Service y editor de la revista Propiedades de Uruguay. Para Roberto Gorgoroso, director de Planeamiento del departamento de Maldonado -en el que está Punta-, "resulta evidente que la evolución positiva del mercado inmobiliario local es una consecuencia de las buenas rentabilidades que está aportando al sector a los empresarios"

Gorgoroso asegura que "el costo de construcción y los precios de venta mantienen una distancia tal que hacen atractiva la inversión"

Polos y proyectos

Las 56 obras actuales se distribuyen desde Punta Ballena hasta La Barra, con una mayor concentración cerca de La Punta y el corredor de La Brava. En el último año, la apreciación más fuerte la registraron los edificios con frente a la costa (+17,13%). Los proyectos que ostentan cotizaciones más altas son Acqua y Quay, por los que hoy se solicitan entre US\$ 4.500 y 5.400 por cada m2. La firma argentina G&D Developers desarrolla en la ciudad el edificio 360°. La torre de diseño atractivo se ubica sobre la creciente avenida Roosevelt, a la altura de Parada 5, contando con un amplio espectro de amenities, que ya no pueden faltar en un mercado como este. Daniel Mintzer, director de la compañía, subraya que "la venta es estacional" y dice que, a meses de empezado y cuando falta medio año para su inauguración, ya vendieron 86 de 146 departamentos. Un proyecto de Real Estate Service que lanzó la preventa el 7 de enero había vendido en una semana una cuarta parte de sus 132 unidades. Según Villamide, "no empezó la obra y ya está más de la mitad vendido" El experto del mercado uruguayo coincide en que "el ritmo de colocación es importante pero no homogéneo"

Otra que está levantando proyectos para el segmento ABC en el balneario uruguayo es Argencons. Antes de fin de año planea inaugurar Quartier Punta Ballena, en el "morro" que da a Portezuelo y con 150 metros de costa. "Son 10 módulos/villas de tres pisos, con departamentos de 90 a 100 metros. En total, hay 134 viviendas y cuestan, en promedio,

US\$ 2.500 el metro cuadrado" detalla Ignacio Camps, director de la compañía. El otro emprendimiento recién está por empezar a construirse y es una torre de 17 pisos que se llamará Quartier del Mar y tendrá departamentos de entre 90 y 100 metros cuadrados; un detalle: como se financia con un fideicomiso, debían "colocar" todas las unidades antes de iniciar la construcción, y pudieron hacerlo en apenas tres meses. En cuanto a zonas a explorar, Mintzer apunta a "todo el corredor de la avenida Roosevelt, donde hay pocos edificios, para clase media o media alta; está muy cerca de todo y ofrece buenas vistas! Por el contrario, opina, "los corredores de La Mansa y La Brava se están agotando. Y para desarrollar zonas más alejadas, tendría que cambiar el código" de edificación.

El director de Planeamiento, en tanto, considera que "hay una nueva zona como consecuencia de un programa arquitectónico de demanda sostenida: la estancia turística. Grandes fincas señoriales instaladas sobre predios con antigua vocación agropecuaria y donde los precios del suelo han consolidado los asentamientos cuya presencia ha jerarquizado extensos predios suburbanos". Sin embargo, el editor de Propiedades de Uruguay cree que, en materia de inversiones inmobiliarias, "lo más importante que está pasando en Punta es invisible a los ojos (ya que) las obras más importantes están en las chacras marítimas y los campos, en los alrededores de José Ignacio, donde se construyen obras unifamiliares muy grandes! Junto al alza de la construcción, agrega, "la cantidad de compraventas de usados crece a un ritmo de entre 10 y 20% anual" Alejandra Covello, de la inmobiliaria argentina Covello Propiedades -una de las que más trabaja en el balneario uruguayo- reconoce que, pese a todo y aunque el desarrollo del mercado inmobiliario en Punta es muy positivo "faltaría que se mejoren algunos aspectos puntuales de transporte y equipamiento"- Y plantea una suerte de queja puntual: "No hay aviones directos (desde Buenos Aires) a Punta en temporada baja"

Compradores

