

Nueva tendencia en el sector inmobiliario

Tomar decisiones en la Argentina con un cambio de gobierno en puerta es un tema delicado. Las circunstancias en la economía de los últimos años colocan a nuestro país en una posición excepcional e irrepetible en el escenario internacional y considero que este efecto positivo lo vamos a percibir en las próximas dos décadas.

Los inversores internacionales están invirtiendo los precios y los márgenes de ganancia siguen siendo muy atractivos. Argentina es un producto distintivo, lo que antes no era ni imaginable, hoy con las variables económicas surgidas en el mundo, nuestro producto pasó a ser una interesante opción de inversión en la cartera de los grandes fondos.

El vehículo óptimo para la globalización de la inversión inmobiliaria son los Reits. Estados Unidos abrió brecha hace 40 años y gran parte de Europa y América ya se ha subido al tren de los fondos de inversión inmobiliaria, también llamados 'Real Estate Investment Trust' (Reits). Argentina, algo rezagada, está adoptando este sistema. Estos fondos permiten que un inversor pequeño acceda a operaciones inmobiliarias a gran escala. A finales de los '80, en Argentina se creó una nueva fiscalidad mediante la cual la empresa, normalmente cotizada, queda exenta de pagar el Impuesto de Sociedades, siendo el preceptor del dividendo quien lo satisface.

Ana Simeone

Directora de Ana Simeone Servicios Inmobiliarios Corporativos



La empresa tiene la obligación de repartir entre el 85% y el 90% de los beneficios que obtenga entre sus accionistas. En Argentina, son varios los bancos, grupos empresario o Cámaras como la de la Construcción o la UIA que están conformando sus propios Reit. El negocio inmobiliario está creciendo a una velocidad espectacular y los 'Real Estate Investment Trust' se perfilan como uno de los instrumentos más importantes

para la movilización de capital. El Reit tiene un mercado secundario porque es líquido y se pueden vender las acciones de un inmueble en días, mientras que la venta del mismo requeriría mucho más tiempo.

Hoy contamos con una nueva generación de desarrolladores jóvenes, tal el caso de Alan Farena, Eduardo Gutiérrez, Isel Kiperszmid, Eduardo Constantini, ellos, entre otros, han colocado sus productos en el mercado internacional, su impronta viene marcando una tendencia que en los últimos años está obligando a otros desarrollistas y a las mismas agencias inmobiliarias a pensar muy seriamente en los impactos que tiene y tendrá la globalización en nuestro país. Se están viendo algunos desarrolladores internacionales con apoyo de crédito del exterior, ellos están analizando el mer-

cado y esperando las señales del nuevo gobierno.

Crecen las empresas que cambian, que innovan, que preparan proyectos de inversión como el que el inversor internacional necesita, que usa herramientas de última generación, que habla idiomas, que son serias y saben atender las necesidades de estos inversores, ellos buscan hacer buenos negocios, pero a veces están dispuestos a sacrificar ganancias y asumir algunos riesgos en pos de que sus compañías estén presentes en varios países, no todas las inversiones extranjeras se centran en sí mismas, algunas son parte de un proyecto de expansión de la compañía con el fin de sacar a la empresa a cotizar en las bolsas internacionales, en este caso el proyecto Argentina puede pasar de ser un punto comercial para convertirse en un instrumento regional.

Entendiendo que la globalización del sector ya está aquí y para quedarse definitivamente, en nuestra empresa hemos incorporado un software de gestión inmobiliaria internacional que traduce e imprime en todos los lenguajes y monedas universales, esto nos permitió dar un salto cualitativo y cuantitativo, nos ha permitido aprender mucho y ver el negocio desde otro ángulo. Esto se traduce que del total de las ventas en nuestra empresa en lo que va del 2007, un 47 % fueron inversores extranjeros, algo inédito en nuestra actividad.

