

---

December 29, 2011

---

# Latinoamericanos rescatan el mercado inmobiliario de Miami

Por Gisela Salomón

MIAMI (AP) — Jacobo Sar Shalom buscaba lujo y exclusividad para pasar sus vacaciones familiares en Miami. Y recientemente pudo concretar su sueño de años: el empresario textil venezolano compró un apartamento con ascensor privado, vista panorámica al océano Atlántico y acceso directo a la playa a poco más de la mitad de lo que costaba en 2007, antes que estallara la crisis inmobiliaria.

"Lo que compré ahorita fue una oportunidad de precios y espero que se revalúe con el tiempo", expresó el empresario de 39 años. "Hubo un momento en que todo estaba demasiado caro y ahora estamos en la época en la que hay que invertir", aseguró en comunicación telefónica con The Associated Press desde Caracas.

Sar Shalom es uno de los numerosos latinoamericanos que han llegado a Miami para comprar propiedades en los últimos dos años, atraídos por la caída de los precios y un panorama económico y político de la región que hace que invertir en la Florida resulte ventajoso.

Las inversiones de brasileños, argentinos, venezolanos y mexicanos, entre otros, han resucitado al mercado inmobiliario del sur de la Florida, uno de los más castigados durante la crisis hipotecaria que azotó a la mayor parte del país a partir del 2008.

**Se calculaba que Miami necesitaría unos 10 años para recuperarse y vender los más de 20.000 apartamentos que se habían edificado en la zona céntrica durante el auge de la construcción, entre el 2003 y el 2007. Las ventas, sin embargo, se reactivaron en la segunda mitad del 2010 y ya se han vendido cerca del 80% de los apartamentos de la zona céntrica y sus alrededores, de acuerdo con un estudio de la Dirección de Urbanización del Centro de Miami, una agencia independiente dedicada a alentar el desarrollo del área.**

Del total de las compras en el centro y en las playas, los expertos estiman que entre el 50% y el 70% son efectuadas por latinoamericanos, que en su mayoría pagan de contado y no dependen del escaso financiamiento hipotecario que ofrecen los bancos estadounidenses.

Miami es un centro financiero crucial y un importante punto de referencia para América Latina. Sar Shalom, quien por ahora no piensa radicarse en el sur de la Florida, suele viajar a la ciudad tres veces por año para vacacionar con su familia, además de pasear por Europa y Aruba.

Pagó de contado 1,3 millones de dólares por un apartamento de 300 metros cuadrados frente al mar en una torre que tiene una sala privada de cine, un piso con departamentos exclusivos para las mucamas y niñeras, vinoteca, cabañas con aire acondicionado en la playa, sala de masajes, gimnasio con bicicletas que incluyen televisores digitales individuales y todos los servicios de un hotel de primera categoría.

Ubicada a unos 10 minutos al norte las áreas turísticas de Miami Beach, la torre de 41 pisos es considerada una de las más lujosas del sur de la Florida.

---

**December 29, 2011**

---

"Los latinoamericanos realmente contribuyeron a sacar de la crisis el mercado de bienes raíces", manifestó Greg Freedman, uno de los propietarios de la empresa de bienes raíces BH3 que comercializa los apartamentos de la torre Trump Hollywood, donde compró Sar Shalom.

"Casi ya no tenemos inventario disponible", aseguró Freedman en una entrevista reciente con la AP, en alusión a los apartamentos del sur de la Florida situados fundamentalmente en el centro y en la zona financiera de la ciudad.

"Desde el punto de vista inmobiliario, hoy todos dependemos del mercado latinoamericano en el sur de la Florida", aseguró en entrevista telefónica con la AP Edgardo Defortuna, uno de los fundadores de la compañía de bienes raíces Fortune International, una de las más importantes de Miami.

Aclaró que si no fuera por los compradores de la región, Miami estaría aún en una situación difícil.

El descenso del precio de las propiedades de Miami fue uno de los factores que alentó la compra de latinoamericanos, pero no el único.

El repunte de las economías de la región, combinado con la revaluación de sus monedas con respecto a un dólar debilitado y la incertidumbre política en algunos de los países también ayudaron, dijeron analistas y compradores consultados por la AP.

El crecimiento económico de América Latina, por ejemplo, fue del 6% en el 2010 y el Fondo Monetario Internacional prevé que alcanzará un 4,5% al finalizar 2011.

Walter Molano, economista especializado en temas de América Latina del banco de inversiones PCP Securities, explicó que debido a la buena situación económica que atraviesan Brasil, Colombia y Chile, por ejemplo, resulta más costoso comprar una propiedad allí que en Miami.

"El metro cuadrado en Miami es más barato que en muchas capitales, especialmente Sao Paulo y Río" de Janeiro, y en algunos casos también cuesta menos que en Bogotá, Buenos Aires y Santiago de Chile, dijo Molano.

En Miami, el metro cuadrado estaba valuado en unos 5.350 dólares en la época del auge del mercado de bienes raíces, en los años 2006 y 2007. Cayó a menos de la mitad, a unos 2.140 dólares en lo peor de la crisis, en el 2009; y actualmente está en unos 2.500 dólares.

El empresario brasileño Sinval Serraira fue uno de los que se vio atraído por los bajos precios de Miami y la revaluación del real con respecto al dólar.

Serraira, que tiene varias tiendas ópticas en su país, compró a comienzos de noviembre un apartamento de 300 metros cuadrados frente al mar en el edificio Icon Brickell, que tiene su propio puerto para yates, cine y servicio de limpieza y lavado de ropa, entre otras comodidades.

Se trata de su quinta propiedad, la primera fuera de Brasil.

"La gente está haciendo buen dinero aquí (en Brasil) y la tasa de cambio es favorable", dijo a la AP Cheizer Romeiro,

---

**December 29, 2011**

---

encargado de finanzas de Serraira, en comunicación telefónica con la AP desde Sao Paulo.

"Es muy caro comprar propiedades ahora en Brasil, por eso tratamos de poner el dinero en propiedades de otro país", explicó.

Serraira, un empresario soltero de 43 años que no estaba disponible para una entrevista y autorizó a su asesor a hablar con la AP, prevé viajar de vacaciones a Miami tres o cuatro veces al año para estar unas dos o tres semanas en cada oportunidad.

El apartamento de Miami, cuyo valor no quiso revelar, piensa alquilarlo cuando no esté de vacaciones en esta ciudad.

La adquisición de propiedades constituye una fuga de capitales, pero que no obedece necesariamente al deseo de proteger el dinero sino más bien responde a una coyuntura que hace que resulte muy favorable invertir en Miami, según Susan Kaufman Purcell, directora del Centro de Política Hemisférica de la Universidad de Miami.

"Es un tipo de fuga de capital porque estos inversores prefieren no mantener todo su dinero en sus países" y, como consecuencia de ello, "habrá menos capital para inversiones", señaló Kaufman Purcell.

Aclaró, no obstante, que algunas de las compras sólo obedecen al deseo de los inversores de "adquirir un inmueble en un lugar cercano a Latinoamérica, a precios atractivos y con clima cálido la mayor parte del año".

La experta dijo que argentinos y venezolanos son tal vez los únicos que pueden tener otro incentivo: "La posibilidad de inestabilidad en estos países, tanto por las políticas que siguen los gobiernos como por la duración de los mismos gobiernos, especialmente en el caso de Venezuela".

Esto hace que "prefieran diversificar sus inversiones y resguardar sus ahorros comprando propiedades en el extranjero", dijo Kaufman.

"Creo que los venezolanos en particular quieren sacar su dinero porque no saben qué va a suceder", manifestó la experta en comunicación telefónica con la AP. "Los argentinos también", expresó.

**Al igual que Sar Shalom y Serraira, el argentino Alejandro Reinann consideró que era su oportunidad para invertir en Miami.**

**En septiembre adquirió dos apartamentos en preconstrucción de un dormitorio y un baño con vista al mar en Brickell House, un edificio de 46 pisos ubicado frente a la Bahía de Vizcaya.**

**Su objetivo es alquilarlos cuando estén terminados, en unos dos años, y obtener así una renta.**

**Cada uno le costó cerca de 270.000 dólares, que paga en cuotas en efectivo a medida que avanza la construcción.**

**"Estados Unidos sigue siendo la economía más confiable del mundo en término de inversiones, y Miami es una oportunidad espectacular por los precios", expresó el analista financiero de 38 años, que vive en Buenos Aires en un departamento alquilado.**

---

**December 29, 2011**

---

**Reinann viaja a Miami al menos seis veces al año por razones laborales y por vacaciones, y no descarta radicarse en algún momento en el sur de la Florida.**

Otro de los venezolanos que considera comprar en Miami es Ricardo González, de 45 años, quien teme por la seguridad de sus inversiones en su país, donde el gobierno del presidente Hugo Chávez ha expropiado tierras y nacionalizado empresas y propiedades privadas en el marco de un programa de gobierno socialista.

González, un contador de 45 años que tiene una casa y una oficina en Caracas, se siente atraído por la seguridad jurídica que ofrece Estados Unidos.

"Cualquier inversión aquí hay que pensarla dos veces porque no sabemos en qué momento puede haber una medida que la afecte", manifestó en entrevista telefónica desde Caracas con la AP.

González tiene unos 300.000 dólares para invertir y viajó recientemente a Miami para ver apartamentos.

"Estoy viendo si consigo alguna oportunidad", aseguró, y explicó que alquilaría la propiedad para obtener una renta.

En general, existen dos tipos diferentes de compras: algunos latinoamericanos, como Sar Shalom, buscan apartamentos cercanos al mar para disfrutarlos durante vacaciones.

Otros, en cambio, adquieren condominios a manera de inversión, sobre todo en la zona céntrica y financiera de la ciudad. En ese caso, suelen alquilarlos y con el dinero que les ingresa pagan las expensas y otros gastos que puedan surgir.

En las áreas cercanas al mar, donde las propiedades son más costosas, los brasileños son los principales inversionistas latinoamericanos, de acuerdo con varios expertos entrevistados por la AP.

En cambio, en las áreas céntricas y del distrito financiero de la ciudad de Miami, donde hay apartamentos más accesibles —a partir de los 200.000 dólares— los principales compradores son los argentinos y venezolanos.

**Alicia Cervera Lamadrid, socia directora de la compañía inmobiliaria Cervera Real Estate, vio el lado positivo de la crisis inmobiliaria de Miami.**

**"Con todo lo malo viene algo nuevo, y cuando bajaron los precios eso abrió puertas, puso todo mucho más accesible" para los latinoamericanos, aseguró con una sonrisa en su rostro.**