

En Punta de Este los departamentos a estrenar aumentaron 15 % y los trámites de construcción más de un 16%.



El valor promedio de los inmuebles a estrenar en Punta del Este trepó un 15% en los últimos 12 meses y la industria de la construcción en Maldonado cerró el año 2011 con 700.000 m² tramitados ante la Intendencia Municipal.

Según el séptimo relevamiento anual efectuado a comienzos de diciembre de 2011 por la consultora Reporte Inmobiliario de Buenos Aires, en la actualidad, se construyen 79 edificios en Punta del Este, destacándose el impulso registrado en la zona de Playa Mansa debido a cambios efectuados en la normativa edilicia. "Este elemento ha hecho que crezca un 18% la cantidad de desarrollos en oferta y construcción en el área del estudio, aunque sigue siendo fuerte la concentración en la zona de "La Punta", dentro del polígono conformado por la rambla de la Mansa, rambla de la Brava, Av. Chiverta y Av. Roosevelt".

Cabe destacar que el informe no reflejó el inusitado desarrollo que se está registrando durante la presente temporada en la zona de Punta Ballena, zona de inigualable belleza, que había quedado hasta ahora aislada del boom constructivo.

Por su parte el director general de Planeamiento de la Intendencia, arquitecto Julio Riella, señaló que en el pasado año fueron gestionados 700.000 m², mientras que en el 2010, la cifra de m² gestionados fue de 600.000 m². Riella precisó que del total de permisos gestionados se aprobaron más de 500.000 m², lo que implicará una

inversión en la industria de la construcción superior a los US\$ 650 millones, casi US\$ 2 millones por día.

El resto de los permisos gestionados se aprobarán durante este año, lo que asegura, en los hechos, que la construcción continuará en pleno desarrollo.

Riella, entiende que del total, un 40% corresponde a edificios en altura, en tanto que el resto corresponde a viviendas unifamiliares, muchas de ellas construidas en la actualidad al Este del arroyo Maldonado, donde proliferan las viviendas de lujo y los fraccionamientos privados o countries.

Si analizamos los valores de oferta de las unidades podemos afirmar que estos se mantienen muy firmes. En los últimos 12 meses los valores crecieron 15,38% en dólares llegando el valor por m² promedio de toda la muestra a U\$S 4.080. En seis años los precios más que se duplicaron en dólares. Esto implica que el promedio de venta para un apartamento de 100 m² es de U\$S 400.000.

Los precios de las unidades a estrenar en Playa Brava crecieron 13,5% respecto a 2010: el costo del m² subió de U\$S 3.701 a U\$S 4.203.

En la zona de Playa Mansa se registró el mayor aumento interanual: 28%.

En la península el promedio del m² U\$S 4.055, 15,8% más que en 2011.

Según datos de la Intendencia de cada diez compradores en 2009/10, ocho fueron argentinos (46% BA, 19% Córdoba, 12% Rosario, 3% del resto del país) 12% uruguayos, Brasileños 6%, en tanto que 2% fueron de origen europeo y el 1% restante se distribuyó en procedencias diversas.

La mayoría de las compras se hacen al contado y en el caso de los nuevos desarrollos los compradores adquieren inmuebles con uno o dos años de financiamiento como máximo, dependiendo del lapso de duración de la obra.

Las restricciones a la compra de Dólares impuesta por el gobierno argentino y la firma de un tratado de intercambio de información tributaria entre Argentina y Uruguay provocó cierto temor e inicialmente, retrajo a los inversores, pero la corriente de capitales se reinició muy pronto y los inversores argentinos que optan por Punta del Este siguen manteniendo un firme interés por salvaguardar su capital en el negocio del real estate.