

Com més va, més catalans s'animen a comprar pisos a la capital de l'Argentina. Hi van atrets per uns preus baixos i una rendibilitat alta. Hi troben similituds culturals, però temen la inestabilitat política i econòmica d'aquest país sud-americà.

“Busco un pis antic, en un barri més aviat cèntric”. La Clara és de Barcelona i ha anat a comprar a Buenos Aires. No hi ha anat per les grans botigues, sinó atreta pels preus dels pisos, que són arran de terra després de la catàstrofe econòmica de fa cinc anys a l'Argentina. La ciutat que mira al Riu de la Plata sempre ha estat atractiva a la mirada estrangera, per aquest estil de vida europeu i cosmopolita que mostra. Després de la fi de la paritat entre el peso i el dòlar ofereix també preus del tercer món. Per això, aterrar-hi amb euros pot ser un negoci molt bo.

N'hi ha prou de veure quina quantitat de catalans s'animen a invertir al sector immobiliari, assessorats per empreses que, d'un temps ençà, s'han abocat a un mercat que promet baixa inversió, alta rendibilitat i un risc controlat. “La veritat és que els preus de Barcelona no permeten que sigui rendible tenir-hi un pis”, diu Ernesto Molina, un empresari jubilat de Tarragona que ha anat especialment a l'Argentina per a triar-ne un. “Estic convençut que comprar-ne aquí pot ser una bona inversió i tinc amics que ja s'hi han animat. De Buenos Aires sempre em va cridar l'atenció el fet que em recordava la Barcelona de fa 30 anys, quan tot anunciava un enlairament”, explica Molina. Com ell, molts hi arriben fent de turistes i acaben enamorats de l'ambient *porteño*.

La vida cultural més activa de Sud-amèrica, una gastronomia de primera classe i el tracte proper és allò que més sedueix el visitant. “Moltes persones vénen, els encanta el lloc i s'adonen de la gran diferència entre els milers d'euros que han de pagar a Barcelona en els millors punts de la ciutat i els que cal pagar en l'Argentina”, explica Javier Tizado, un empresari immobiliari local poderós. El boom ja ha començat: segons el col·legi de notaris de Buenos Aires, entre el 15% i el 20% de les escriptures, l'any passat, van dur la signatura

Barata Buenos Aires



Hi ha empreses catalanes que han comprat terrenys a Buenos Aires per a construir-hi blocs de pisos, a uns preus molt més atractius que als Països Catalans.

d'un estranger. Certament, les xifres són per a pensar-s'ho.

José Valverde, president de Desig-investment, creu que comprar pisos a l'Argentina és una oportunitat única.

“Barcelona ja no és atractiva per a una inversió immobiliària, amb molta oferta i caigudes de preus fins al 12%. Comparant barris similars, com ara Sarrià i Recoleta, o el barri del

Born amb Palermo Soho, hi ha diferències entre cinc i sis vegades a favor de Buenos Aires." L'empresa de Valverde gestiona lloguers per a turistes a Sitges i Barcelona, i es troba en ple desembarcament a Buenos Aires, on ofereix uns 80 apartaments. Els preus de compra depenen, és clar, del barri. Però en comparació amb valors que arriben a 8.700 euros per metre quadrat a Nova York i 13.000 a Londres, Buenos Aires queda molt lluny, amb 1.200 euros de mitjana. L'atenció és posada sobretot en les zones més cares de la capital, on els valors superen el terme mitjà. A Puerto Madero i Recoleta, el metre qua-

interanual del 26% en l'ingrés de turistes, avui els operadors dels pisos de lloguer poden garantir una ocupació del 75%, cosa que aporta una rendibilitat impensable al mercat català. "A Barcelona s'aconsegueix entre un 3% i un 5% l'any", explica Javier Arquet, director de Lloga i Compra Ja, amb seu a Tarragona. "Però a Buenos Aires, la rendibilitat per lloguer temporal pot oscil·lar entre un 10% i un 12%, segons la zona. A això hi hem d'afegir la revaloració de l'immoble -estem segurs que d'un 30% més-; en canvi, hi ha zones a Barcelona que ja perden valor. Comptat i debatut, parlem de més d'un 40% de guany

El mateix informe de Reporte Inmobiliario explica com la construcció, per tercer any consecutiu, ha esdevingut motor del creixement econòmic de l'Argentina. Si es pren per referència Palermo Soho, una zona coneguda per l'ambient de bars i restaurants de disseny, l'augment d'edificis nous en desenvolupament ha estat notable: el 2004 hi havia 20 edificis, l'any passat 40 i avui ja n'hi ha uns 58. I el preu mitjà del metre quadrat ha augmentat quasi d'un 18% en els casos d'edificis de més escala o els gratacels.

Ara bé, això també afecta negativament els habitants de Buenos Aires, dependents de sous en pesos que no han recuperat l'equivalència en euros des de la crisi econòmica. "Cal tenir en compte que a l'Argentina pràcticament no hi ha crèdit hipotecari", diu Germán Gómez Picasso, de Reporte Inmobiliario. Per aquest motiu, "la majoria de les vendes van adreçades al sector local d'alts ingressos, que fa inversions al comptat de productes molt ben situats, sobre el corredor nord de Buenos Aires", justament la zona que més sedueix els catalans, explica Gómez.

Sí és cert que el negoci sembla rodó, no deixa d'haver-hi punts foscos. Valverde reconeix que va desembarcar al Riu de la Plata amb moltes expectatives i que, aviat, s'ha trobat amb el recel dels inversors. Especialment per la suposada complexitat d'administrar una propietat que és a milers de quilòmetres de distància. "Passa que després de la crisi, l'Argentina fa un cert respecte", reconeix Valverde. En l'imaginari català pesa fort el *corralito* bancari de 2001, la inseguretat jurídica i, naturalment, la tradicional picardia criolla, que fa témer tota mena d'estafes. "Per això és interessant de veure com canvia l'opinió dels inversors quan vénen a Buenos Aires, que sovint es tornen compradors compulsius", diu Valverde. Si els dubtes persisteixen, els recordaran que després de la crisi, la pitjor de la història de l'Argentina, el sector immobiliari aviat va superar el seu propi valor en euros. En cas de tempesta, es tractaria, si de cas, d'esperar que els aires milloressin perquè tot tornés a ser com abans.

Federico Rivas
Buenos Aires (Argentina)



Un pis a la zona rica de Buenos Aires pot costar cinc o sis vegades menys que un de semblant a la ciutat de Barcelona. A la imatge, l'Obelisc, a la plaça de la República.

drat pot arribar a cotitzar-se a més de 2.200 euros. I als luxosos gratacels que es drecen a Belgrano, Núñez i Caballito, els preus superen els 1.800 euros. No obstant això, un estudi de la consultora argentina Reporte Inmobiliario destaca que els valors similars o inferiors dels pisos de més luxe de Buenos Aires s'aconsegueixen només a cinc ciutats: Bratislava (Eslovàquia), Varsòvia (Polònia), Skopje (Macedònia), Sofia (Bulgària) i Chisinau (Moldàvia), totes de l'Europa de l'est.

Buenos Aires, per exemple, ofereix per 100.000 euros pisos a estrenar de 90 metres en zones aptes per al lloguer temporal. Per això el boom del turisme urbà forma part del secret de l'èxit. Amb un creixement

per a una inversió que a Catalunya ni tan sols arribaria per a comprar un pis petit", explica Arquet.

El fenomen atreu també grans inversors, que van més enllà i compren terrenys per construir-hi pisos nous i hotels. El Centre de Promoció Comercial de Catalunya (COPCA), té identificades almenys deu empreses catalanes amb projectes empresarials immobiliaris a l'Argentina i en alguns altres països de l'Amèrica del Sud (especialment Xile i el Brasil). Es tracta, sobretot, d'agències immobiliàries, petites i mitjanes empreses amb sobrants de capital i grans operadors hotelers. La fórmula també és la mateixa que per als inversors individuals: preus baixos i un ràpid grau de tornada en el valor d'immobles.