

# Punta del Este: pum para abajo

Entrevista a Luis Sader.

Punta del Este es el punto más importante de atracción de turismo de alto poder adquisitivo y de inversiones inmobiliarias. El panorama desolador que se observa, con obras que evolucionan a ritmo muy lento y algunas detenidas por completo (Laguna del Diario, Playa Mansa, Roosevelt) entre otras, locales comerciales vacíos, hoteles con capacidad ociosa, menos alquileres que los ofrecidos, restaurantes operando a medio ritmo, etc., nos hace pensar que este podría ser un anticipo de lo que vendrá cuando se produzca el desenlace fatal de Argentina. A pesar de este panorama poco alentador, y contraviniendo las leyes económicas, no se percibe una tendencia clara a la baja de precios ni a una corrida de inversores. La gente mantiene sus propiedades y sólo en casos aislados se bajan los precios tanto de alquileres como de propiedades.

“Decir la verdad es difícil, pero a veces no hay más remedio: la temporada es mala y la que viene podría ser peor”, nos dijo con gran serenidad Luis Sader, uno de los referentes históricos de Punta del Este. “Nuestra inmobiliaria sobrevive porque desarrolla actividades de administración de propiedades, que compensa la caída de las ventas”. “No me explico cómo sobreviven las inmobiliarias chicas; es un momento muy malo, de los peores de la historia”.

Florencia Sader, su hija, y codirectora de la histórica inmobiliaria que cumplió 100 años hace poco tiempo, resalta que es necesario un sinceramiento de la situación, hay que llamar las cosas por su nombre y terminar con el “pum para arriba”.

Conversando con los mozos y encargados de restaurantes, se estima que la actividad en Punta del Este cayó en algunos casos un 30-40% y no un 3,5% como según las cifras oficiales habría caído el número de visitantes. Además que vinieron menos turistas argentinos, los que vinieron gastan menos que el año pasado.

Por supuesto que se vieron fiestas fastuosas de la farándula argentina, pero eso no hace a la temporada. La clase media argentina no puede venir por el cepo cambiario y por la crisis que está padeciendo. Los brasileros vinieron pero también se quejan de los altos precios.

Para dar una impresión de primera mano, a continuación presentamos un resumen de la extensa charla que mantuvimos con Sader durante la última semana de Enero.

*Portfolio: ¿Cómo va la temporada en Punta del Este?*

L.S: Mal, es una mala temporada. Con menos turistas argentinos y los brasileños que vienen no compensan. Me da la impresión que vinieron más o menos la misma cantidad de brasileños, pero gastaron menos. Se ha creado un camino nuevo con Brasil. Los brasileños están muy bien informados, lo que no ocurría en el pasado. Saben que Punta del Este está caro; el boca a boca hace que no vengan como antes más bien desprevenidos.

*P: ¿A qué atribuye esta mala temporada?*

L.S: Yo creo que se debe a dos cosas. La primera es la crítica situación que vive la Argentina con el cepo cambiario, y en especial la clase media y la segunda a los altos precios de Uruguay. Los argentinos vienen padeciendo con una elevada inflación y eso les resta poder adquisitivo para irse de vacaciones. Pero además Uruguay se les ha encarecido mucho. El desfase del dólar que no ha seguido a la inflación ni a la suba de los salarios ha producido un encarecimiento en relación a los vecinos. Los brasileños, que siempre encontraban todo barato, ahora también se quejan de lo caro que está Punta del Este y cuidan sus gastos. Brasil vino devaluando el Real en los últimos años más del doble de lo que lo hizo el peso uruguayo. La gente se comunica entre ellos comentando lo caro que está Uruguay, y eso no se puede contrarrestar por más publicidad que se haga.

*P: Las noticias que se anuncian en la prensa no son de una caída importante del turismo, y la verdad que también se ve una importante cantidad de autos en la calle...*

L.S: Bueno, puede ser que pase un poco como en la película Tiburón. Había una especie de acuerdo de mantener en silencio su aparición y la muerte de n bañista. No se daba la noticia para no alarmar y no afectar el turismo, pero finalmente la realidad fue otra. La situación no está “pum para arriba” como algunos pretenden mostrar. No se

animan a decir que la temporada es mala pero al final no se podrá ocultar. Es cierto que hay una abrumadora cantidad de autos en la calle y que incluso a mucha gente que viene a descansar ya le empieza a molestar. Pero esa cantidad de autos está en relación a lo que se construyó, mucho edificio de apartamentos, gente invitada, amigos, familiares que vienen por el fin de semana. Pero no se reflejó en la cantidad de alquileres ni en el consumo. Los fines de semana no compensan el costo de mantener los negocios durante la semana, pagando salarios, impuestos, etc

*P: ¿Cómo fueron los alquileres?*

L.S: Se alquiló menos que en la temporada pasada y los precios que se piden a pesar de ser similares al año pasado, hacen que no se alquile. Esto no significa que no se haya alquilado incluso en algunos casos tal vez a precios que fueron iguales o un poquito más altos que el año pasado, pero en la cantidad, los alquileres fueron mucho menores. Esta temporada fue mala para los alquileres, pero la pregunta que me hago es ¿qué va a pasar el año que viene? ¿Qué va a pasar en Brasil? ¿En Argentina? ¿Qué va a pasar en Uruguay? Se puede decir que estamos frente a un futuro incierto. Yo no me animo a decir que esto se va a terminar ni nada por el estilo, pero es una situación mala para mucha gente que vive del turismo, de la actividad inmobiliaria, de los desarrolladores inmobiliarios y de las empresas constructoras.

*P: ¿Y cómo fueron las ventas, hubo transacciones?*

L.S: Mi percepción es que si las hubo fueron insignificantes. Por información de escribanos allegados, sabemos que no se registraron transacciones. La gente ni pregunta por propiedades a la venta. Por eso todo ese movimiento de autos y de gente no se ve reflejado en transacciones ni de alquileres ni de compraventas, ni de consumo en restaurantes, almacenes, etc.

*P: ¿A qué atribuye que no hayan transacciones?*

L.S: Creo que existe una distancia grande entre los precios que piden los propietarios y lo que están dispuestos a pagar los potenciales compradores. Estos buscan la oportunidad como se sabe ocurrió en el pasado. Vamos a ver qué pasa con los que siguieron edificando. Muchos estamos extrañados de lo que pasó con la construcción. Dios dirá si tuvieron razón o no de pasarse de los dólares a propiedades. Capáz que sí que tuvieron razón, si fueron sabios o no los que siguieron construyendo viendo los edificios apagados. A nuestra inmobiliaria ha venido gente que compró y quiere alquilar para compensar los impuestos y las expensas, y no puede hacerlo. Esto no significa que la gente no quiera venir a Punta del Este y comprar una propiedad, pero a los precios actuales no llegan o no están dispuestos.

*P: ¿Y qué cree que va a pasar en el futuro?*



DIRECCION TECNICA - Dra. Margarita Diaz; ALERGISTA - Dra. Marilyn Valentín; CARDIOLOGIA - Dr. Pedro Amonte / Dr. Angel Enrique Troccoli; CIRUGIA GENERAL - Dr. Luis Cazabán; CIRUGIA PLASTICA - Dr. Jorge Rodriguez Moreno / Dr. Juan Antonio Araujo / Dr. Guillermo Coates; DEPORTOLOGIA - Dr. Martín Rubio; DERMATOLOGIA - Dra. Daniela de Boni / Dra. Gabriela Otero / Caroline Agorio; ECOCARDIOGRAFIA - Dr. Luis Zimet; ENDOCRINOLOGIA - Dra. Idivia Martino; FISIOTERAPIA Y OSTEOPATIA - Lic. Pablo Biempica; GASTROENTEROLOGIA Y ENDOSCOPIAS - Dr. Eduardo Gutiérrez Galiana; GINECOLOGIA - Dr. Ismael Sierra / Dr. Juan Andres Fregeiro; HEMATOLOGIA- Dra. Virginia Costa; INFECTOLOGIA - Dr. Aníbal Dutra; MEDICINA INTERNA, MEDICINA GENERAL - Dra. Margarita Diaz / Dr. Martín Rubio / Dr. Roy Mc Gregor / Dra. Beatriz Ferreira / Dra. Virginia Costa; NUTRICIONISTAS - Lucela Grimberg / Cecilia Casabó; ODONTOLOGIA - Dr. Valentín Preve / Dr. Jean Paul Martinet; OTORRINOLARINGOLOGIA - Dr. Matías Lopez Paullier / Dr. Germán Kluver / Dr. Martín Frascini / Dra. Cecilia Ugarte; PEDIATRIA - Dr. Juan Morelli / Gonzalo Etcheverry / Dra. Mercedes Bregante / Dra. Lara Batthyany / Guillermo Nerirac / Dr. Dra. Mercedes Sanches Varela / Dra. Mariela Concepción; PSICOLOGIA, DROGODEPENDENCIA Y TABAQUISMO - Lic. Bárbara Bedat; PSIQUIATRA Y PSICOANALISIS - Dra. Evelyn Telleria; TRAUMATOLOGIA - Dr. Juan Jose Lasa / Dr. Flavio Tellis.

#### ATENCION EN CONSULTORIO Y URGENCIAS

**COSTA RICA 1649 esquina Schoeder**

**TEL-FAX: 2604 6776/ 2601 6802 / 098 394 994 - email: secretaria@clinicaplatinum.com**

L.S: No me animo a decir qué va a pasar en el futuro, porque si el dólar sube en Uruguay más que en Argentina y Brasil, vamos a estar más accesibles para los argentinos y los brasileños, y eso puede hacer cambiar la perspectiva. Pero así como están las cosas, los precios tendrán que caer sustancialmente para que se reanime el mercado. Si un apartamento hoy se pide 750.000 dólares, probablemente se pueda vender a 500.000 pero quien está dispuesto a bajar tanto?. Vamos a ver como es el desenlace en Argentina, si seguirá gobernando el kirchenrismo con algún cómplice, o si se les da para volcarse más a la izquierda como Venezuela, no sabemos qué podría pasar realmente. Pero en condiciones normales deberían caer en un porcentaje alto los precios para que se puedan concretar transacciones.

*P: ¿Las autoridades están tratando de paliar esta situación?*

L.S: Sí, la Intendencia está tratando de hacer concesiones para que se construyan viviendas para gente pobre en Maldonado y San Carlos, porque toda esta gente que vino a trabajar acá, muchos de ellos van a quedar sin trabajo, eso es obvio. Por lo menos tendrán una vivienda. El BHU les da la vivienda a pagar en cuotas. Vamos a ver como terminan porque si no tienen entradas no podrán pagar, porque no son sueldos de todo el año. Acá el que se atreve a comprar con un contrato corto por el verano, es difícil que pueda pagar.

*P: Se ven muchos locales comerciales nuevos con carteles de se alquila, y también comercios antiguos vacíos ...*

L.S: Bueno el comercio está enfrentando una situación bastante difícil por lo que he escuchado. Existen comercios claves, que funcionan bien si uno ve a Tienda Inglesa, el Shopping, El Palenque, La Marea, que son clásicos. El que quiso abrir un "bolichito" para el verano, perdió plata. No todos los restaurantes que están de moda funcionan. Lo bueno de este año es que Carnaval viene en marzo y puede ser que alarguen una temporada flaca con gente que venga en febrero y primeros días de marzo. Los brasileños, es seguro que van a venir. Es una esperanza para algunos.

*P: Entonces Punta del Este bajó un escalón en 2013, ¿pero qué va a pasar en 2014?*

L.S: Dependemos de lo que pase en Argentina y de lo que haga el gobierno en Uruguay, si devaluamos o no. Si Argentina pusiera la casa en orden, su potencial es enorme, no es Uruguay. Muchos están esperando que bajen las propiedades en Argentina luego de ese ajuste, para ir a comprar allá. Y eso va a hacer bajar las propiedades acá porque van a vender para comprar allá. Y a su vez hay muchos que están esperando que eso pase para comprar en Punta del Este barato. Ese ajuste se va a dar. Lo vivimos cuando la ruptura de la Tablita. Cuando quienes compraron varias propiedades para especular y ahora

tengan que hacer aportes para ocupar el bien, vamos a ver qué hacen, si ponen el dinero o los tratan de vender para comprar propiedades en Bs. As. A los desarrolladores también les va a costar terminar porque si no venden no tienen ingresos para terminar las obras. Pero esta situación es diferente a la Tablita donde quedaron torres sin terminar. Tengo la impresión de hay más plata invertida sin préstamos. Puede quedar una torre parada un tiempo pero la van a terminar, aunque sepan que van a ganar mucho menos de lo que planificaron. Sí es probable que queden obras sin empezar. El que hace el esqueleto es que ya vendió y tendrá que hacer el esfuerzo para honrar su finalización. Hay grupos que han ganado mucho dinero y tienen espaldas. No vislumbro Punta del Este con muchas torres sin terminar como en los ochenta.

*P: ¿Pero Ud cree que puede producirse una corrida de vendedores y una caída fuerte de los precios?*

L.S: Sí yo creo puede ocurrir pero no todavía. No se ve una tendencia clara en materia de precios. En promedio los precios no han cambiado mucho. Parecería que no hay grandes préstamos bancarios que hayan financiado la compra y construcción, por lo cual no habría presión para vender por pagar las deudas. Pero la prueba del nueve será lo que pasa con Argentina y como repercutirá. Esto se va a agravar cuando se resuelva la crisis, pero todavía no llegó el ajuste. Está cerca. Yo viví épocas que recuerdo cuando Perón prohibió durante cuatro años que vinieran los argentinos a Uruguay. Ahí sí hubo crisis. Las propiedades bajaron a menos de la mitad. Argentina con Perón pintó el caos, fue un daño terrible. El terror de los Argentinos por tener casas en Uruguay les hizo malvender sus casas, porque como el turismo no podía venir para qué correr el riesgo de ser perseguidos si no podían tampoco sacar una renta. "Sader venda. Pero mire que son 50 mil dólares no más. Sí venda" No creo que lleguemos a eso porque aquello duró cuatro años, y ahora podría ser menos. El lapso de sufrir, de no recibir renta todavía no se ha dado. Para mí todo es una incógnita sobre lo que va a pasar. Hubo gente que se aprovechó de la situación y compró casas regaladas. Creo que va a ser más suave. Me arrimo más a pensar que va a ser como cuando la época de Martínez de Hoz que hubo una baja de la propiedad y se terminaron vendiendo porque hubo más gente que tenía poder adquisitivo, argentinos mismos que aprovecharon. Ahora también, muchos argentinos que sacaron su plata de Argentina y cuando sea el momento oportuno vendrán a comprar porque a los argentinos Punta del Este les encanta. Pero los precios van a tener que bajar y posiblemente se pueda comprar una casa por 100 mil dólares. Ya empiezan a aparecer algunas ofertas pero son pocas. Cuando la crisis de Perón, nadie compraba porque no podían venir. Ahora es diferente. Pero primero van a bajar los precios en Argentina y eso va a arrastrar a la baja a los precios en Punta del Este. ■