



LLAMADOS DESDE DUBÁI, ESPAÑA Y ESTADOS UNIDOS: CRECE EL INTERÉS INMOBILIARIO EN VENEZUELA



Tras años de derrumbe, el mercado inmobiliario venezolano vuelve a moverse. Terrenos que suben 20% en días, inversionistas extranjeros tocando la puerta y correderos inundados de consultas desde Dubái, Chile, EEUU y España. Hoy comprar en Venezuela es una apuesta: "es el momento en que entran los valientes", dice un corredor de propiedades en Caracas.

El viernes en la noche estaba cotizando un terreno. El lunes había subido US\$ 10 mil", cuenta una venezolana residente en Chile. Con su pareja buscaban adquirir una parcela en Hatillo, Caracas, y tras la extracción de Maduro pasó de US\$ 70 mil a US\$ 80 mil.

Casos como este hay varios, y un conocedor de la industria inmobiliaria de allá asegura que en promedio el valor de los terrenos aumentó un 20% en pocos días.

No hay un indicador real que muestre la variación de precios en Venezuela. La ausencia de estadísticas oficiales confiables del Banco Central venezolano llevó a que los datos de las corredoras Remax y Century21 sean el único termómetro del mercado.

Según un medio de comunicación local, en los últimos 20 años el precio de los inmuebles en Venezuela cayó un 75% promedio.

En esa línea, un informe del portal inmobiliario venezolano Vecindary dice que "el valor de un inmueble ya no se mide sólo por su ubicación y metros cuadrados. La garantía de servicios básicos es un factor decisivo y un diferenciador premium. Las propiedades ubicadas en edificios con pozo de agua, planta eléctrica que cubre áreas comunes y apartamentos, y acceso a internet de fibra óptica, tienen una demanda significativamente mayor y se venden

(o alquilan) mucho más rápido y a un mejor precio". A esto lo denominan "La Santísima Trinidad" de los servicios.

Además de las razones obvias por las que el mercado inmobiliario se ha visto afectado, otro gran problema es la inexistencia de financiamiento bancario a largo plazo: no existe el crédito hipotecario.

Entran los valientes

Miguel Vegas es dueño de una franquicia de Remax, emplea a 45 personas y tiene más de 800 inmuebles publicados. Conoce el mercado inmobiliario al pie de la letra y es más cauto que muchos de los titulares que aseguran que los precios ya han crecido gracias a la extracción de Maduro. "Es muy temprano aún para saberlo, pero es verdad que hay un sentimiento de compra", dice.

Recuerda cuando le contaron de la captura de Maduro: "quedé totalmente sorprendido". Su oficina es la número uno en ventas de Caracas y está en el top 10 de Venezuela. Su firma ha crecido todos los años, el ticket promedio de venta es US\$ 90 mil y el de arriendo es US\$ 1.600, asegura. Un 54% de su cartera es por ventas.

Lo que si se atreve a decir Vegas es que ha habido un aumento en el interés de inversionistas extranjeros. Cuenta que el sábado "un colega de Remax en Margarita recibió en

un día los contactos que se reciben generalmente en medio mes", principalmente de interesados latinoamericanos y de Dubái.

Las preguntas van dirigidas principalmente a dos zonas: Isla Margarita y Caracas. En Margarita nombría las zonas de playa Guacuco -ho y moda-, Portamar (Viña, Concón) y Ranchos de Chana (tipo Zapatillar), una zona de lujo donde antiguamente veraneaban actores de Hollywood. En esta isla, el precio promedio es de US\$ 500 el metro cuadrado, "lo cual es menor al costo de construcción actual", aclara, versus US\$ 2.000 el metro cuadrado en zonas similares del Caribe. "Todavía se consiguen precios baratos", asegura.

En estos pocos días de incertidumbre, afirma el venezolano que "hay gente que va a deslistar sus inmuebles para esperar ver cómo avanza la situación". Cree también que puede haber un aumento de precios, pero "estadísticamente los inmuebles se publican más caros, y terminan vendiéndose a 20% inferior al precio de publicación. Tal vez ahora se van a vender con ese 20% extra", cuenta.

En Campoallegre (equivalente a Las Condes), un barrio de Caracas, el precio por metro cuadrado en el peal de Venezuela fue de entre US\$ 7.000 y US\$ 8.000 el metro cuadrado. En 2025 "el precio promedio fue de US\$ 2.200 con tope hacia los US\$ 4.000", cuenta.

Vegas dice que "ahora entran los valientes", refiriéndose a quienes invierten en Venezuela en estos momentos, ya que aún no hay certezas -y el mismo Marco Rubio lo dijo- y el país está en un proceso de transición "que no sabemos cuánto va a durar".

Algunos de los barrios por los que le han consultado al broker inmobiliario en estos días son: Altamira, La Castellana, Palos Grandes (estos tres, similares de Vitacura), Las Mercedes (equivalente a Isidora Goyenechea) y San Román.

La oportunidad en Margarita

El caribe venezolano es hoy día el que tiene el mejor precio para invertir, comenta un dueño dueño de una franquicia de Remax en Isla Margarita que prefiere reservar su nombre. Emplea a cerca de 40 personas y tiene 400 inmuebles publicados.

Está esperanzado, dice, principalmente porque el tráfico de su página web aumentó un 660% desde la extracción de Maduro el sábado 3 de enero. Dice que regularmente entran dos mil personas al mes a su página y de ahí salen 300 conversaciones. Hoy, a pesar de estar con el equipo de vacaciones, todo explotó.

Los principales interesados en sus propiedades han venido de tres países: España, Estados Unidos y en tercer lugar Chile. "Son muchísimas las consultas de chilenos", cuenta. Asegura que un departamento de unos 100 metros cuadrados cerca de la playa ha subido de valor un 15% en estos días. "El precio es de US\$600-US\$800 por metro cuadrado en una buena zona", cuenta.

Uno de los lugares que han sido demandados por inversionistas extranjeros es la playa El Yaque, donde hay residencias de lujo. Cuenta también que ha habido interés en Playa Moreno, Playa el Ángel y Pampatar.

A pesar de estas cifras, el venezolano es cauto con lo que viene. Recuerda que cuando Guaidó se proclamó presidente de su país, a principios de 2019 también hubo un crecimiento exponencial de interés por inversores. Esta vez cree que el interés será más sostenido. En esta semana ya cerró cinco transacciones.+