

Negocio de comprar casas baratas, remodelarlas y revenderlas crece en Venezuela

La construcción es uno de los sectores económicos más deprimidos de la economía venezolana. Según la Cámara Venezolana de la Construcción (CVC), se contrajo 98,6% desde 2012 y hoy emplea solo a 20 mil personas directamente, casi nada si se compara con los 1,3 millones de empleos que generaba antes de la administración madurista.

Pero después de una paralización casi total durante la pandemia, en el 2021 se reactivaron algunos constructores y una buena parte de eso tiene que ver con el negocio de las remodelaciones de inmuebles y comercios: 400% de aumento, para ser exactos.

“Es algo muy común en la actualidad. Compran apartamentos o casas por 30 mil o 40 mil dólares, invierten 10 mil o 15 mil en esos inmuebles y los venden luego a 80 mil o 90 mil”, informó el presidente de la Cámara Venezolana de la Construcción (CVC), Enrique Madureri.

Esto es lo que en el mundo anglosajón se conoce mejor como house flipping (“volteando la casa”): se compran inmuebles para obtener ganancias rápidas después de agregarles valor.

Ese 400% de aumento tiene que ver específicamente con las ventas de los insumos y materias primas para remodelaciones en 2021 respecto a 2020: cerámicas, baños, pisos, pinturas, topes, porcelanatos, tabiques de yeso, fachadas, acabados, griferías, luminarias, muebles y afines.

Un mercado de US\$400 millones

El mercado potencial de remodelaciones en el sector comercial en Caracas, la capital de Venezuela, se estima en 400 millones de dólares.

“Nada más en Caracas, los proyectos nuevos comerciales suman 800 mil metros cuadrados. Eso te pone en un número potencial de valor de inversión en remodelación, siendo conservadores, de 500 dólares por metro cuadrado. Así que estamos hablando de unos 400 millones de dólares, ese es el tamaño de negocio del sector remodelación y nada más en zonas comerciales nuevas para oficinas de Caracas”, explicó el empresario Rafael Torrealba, socio fundador de Grupo Alecon y Top Decor Group.

Y si se toma en cuenta el mercado secundario, el de las edificaciones que tienen 10, 20 o 30 años de vida en los sectores residencial, comercial, hotelería y otros, las oportunidades para remodelaciones allí son aun mayores, tanto para vender como para alquilar luego de remodelar. Así que la cifra de mercado potencial podría subir otros cientos de millones de dólares tomando esto en consideración.

“Todo este parque está obsoleto y hay que entender que va a ser difícil en las primeras de cambio comenzar a construir inmuebles nuevos, va a ser más rápido y más económico renovar lo que ya existe y empezar a ofrecer productos renovados y remodelados, bien sea para comprar o para alquilar”, añadió Torrealba.

Casas como inversión

En la actualidad, la mayoría de los proyectos activos de construcción corresponden a “viviendas y edificaciones residenciales” (28,8%) y a “oficinas, edificaciones turísticas, centros y locales comerciales” (18,8%), revela la última encuesta publicada por la CVC, que agremia a casi 300 empresas constructoras del país.

Los de infraestructura pública, que antes eras los reyes del sector, ahora solo representan el 17,6% del total.

“La baja ejecución de proyectos en las áreas de salud pública, educación, energía y agua y saneamiento es, hasta ahora, una constante en todas las mediciones”, explica Madureri. Pero las remodelaciones de viviendas y locales comerciales han ganado un protagonismo sin precedentes. Es que construir algo nuevo cuesta el doble de lo que se cuesta comprar algo ya hecho y remodelarlo. La gente está comprando esas casas como inversión.

En Caracas una casa en la Lagunita que tiene 10 años en venta, por ejemplo, y que está valorada en 250 mil dólares, se está vendiendo ahora a precios muy inferiores y si el comprador la remodela, la arregla y la vende, puede obtener luego el doble de lo que invirtió.

Tanto la migración hacia fuera del país como la migración interna que se está dando en Venezuela están favoreciendo el auge de este negocio.

Hay gente escapando del caos del interior, donde no tienen luz, agua ni telecomunicaciones de calidad, y algunos migran a la capital en busca de mejoras a la calidad de vida. Del Zulia, de Margarita, de Bolívar, Táchira o Lara migran familias hacia Caracas y compran inmuebles ya remodelados. Esa migración

interna también está moviendo mucho dinero.

La empresa Manrivoli Bienes Raíces, por ejemplo, promueve el house flipping entre sus clientes asegurando que como los precios de los inmuebles en el mercado nacional están bajos, en especial aquellos que requieren de renovaciones o mejoras, esto representa una oportunidad para inversionistas. Para garantizar la utilidad, lo importante es que el option value del inmueble sea alto.

“Quiero compartir un ejemplo para que se entienda mejor la idea. Estamos ofreciendo en venta una casa en Valencia que tiene 420 metros cuadrados (m²) de construcción, 320 m² de terreno, dos plantas, tanque subterráneo de 19.000 litros, planta eléctrica 100%, amplias áreas verdes con baños, cancha de basquet y beach tennis y planta para tratar el agua que entra al conjunto. Hace 5 años, el valor de esa casa oscilaba entre 300.000 y 350.000 dólares, el option value actual oscila entre 120.000 y 150.000, el precio de oferta de venta es 65.000 y para renovarla hay que invertir entre 15.000 y 20.000. Así que la utilidad esperada es entre 40.000 y 65.000”, precisa el ingeniero Alberto Manosalva, gerente de Manrivoli.

Según Manosalva, una vez renovada la casa, el proceso de reventa puede tomar entre 4 y 12 meses. Así que, si ese esquema se cumple, la inversión de 80.000 u 85.000 dólares podría generar ganancias de entre 40.000 y 65.000 dólares en un año, un semestre o apenas un cuatrimestre. Lo que representa un rendimiento muy superior al que generan actualmente la mayoría de los negocios formales en la Venezuela de la “revolución socialista del siglo 21”.

Remodelaciones comerciales

También se están invirtiendo importantes sumas de dinero en construcciones y remodelaciones de edificaciones comerciales.

En una urbanización de Barquisimeto, capital del Estado Lara, llamada Nueva Segovia, hay ya 50 bodegones, de acuerdo con la CVC. Y a unos kilómetros de ese sector, en el municipio Palavecino (Cabudare), fue abierto uno de los más grandes locales comerciales del país, Biomercados, que tiene una extensión de alrededor de 50 mil metros cuadrados.

“Ese bodegón grandísimo llevaba años en construcción, impresionante en metros cuadrados para atención al público. En los Ruices (Caracas) hemos visto varios como esos. En la bajada de Los Ruices, al lado del Seniat, hay uno inmenso, que uno se sorprende de dónde salen y cómo se hacen, pero sí, y muy bien

abastecido. Son obras civiles con inversiones de no menos de 10 millones de dólares”, precisó el empresario.

Mucha gente está metiendo plata en eso, pero no es en todo el país. Son inversiones muy focalizadas en algunas ciudades. En los estados Zulia y Bolívar, por ejemplo, el sector construcción se mantiene muy deprimido y allá no se ve ese mismo desarrollo comercial que se ha visto en Caracas o Barquisimeto en los últimos años.

Además, vale la pena destacar que este tipo de comercios atienden solo a un 10% de la población, los de alto poder adquisitivo. El otro 90% no dispone de esa capacidad de compra.

También hay nuevos comercios abriendo y viejos comercios reinventándose. Las nuevas tiendas Makro, por ejemplo, tienen ahora farmacias muy grandes.

En Las Mercedes, Caracas, hay más de 350 mil metros cuadrados de construcciones nuevas. Y esas oficinas que están en paredes y pisos de cemento gris, serán acondicionadas y remodeladas próximamente. Si se entregan y venden un 10% de ese mercado en 2022, esto generaría aproximadamente 50 millones de dólares en remodelaciones. “Allí hay otra oportunidad de negocios”, explica Madureri.

Obras de construcción que involucran inversiones de 10 millones de dólares o más también se están desarrollando en zonas caraqueñas como La Castellana y la avenida Francisco de Miranda.

¿Y los servicios?

La encuesta revela también que en 2021 hubo un repunte de construcciones industriales y vinculadas al sector petrolero. Las inversiones del sector público son mínimas. Nada o casi nada en agua, nada en electricidad, nada en salud o educación. Se han enfocado en reactivar refinerías para la producción de gasolina y en la producción de fertilizantes (Pequiven). Y testimonio de ellos son las obras desarrolladas en El Tablazo, El Palito y Puerto La Cruz.

Madureri recomienda al gobierno dar paso a Alianzas Público Privadas (APP) para resolver los principales problemas de servicios públicos que padecen los venezolanos y devolver el suministro eléctrico 24 horas al día a todo el país, el agua, las telecomunicaciones y el gas.

“El Estado no está en capacidad de seguir administrando y manteniendo esos servicios públicos. Ya es hora de que Cantv esté en manos de privados. Si esa infraestructura es operada,

mantenida y administrada por el sector privado, los venezolanos podrán volver a tener luz, agua y lo demás en forma apropiada”, dijo.

Los factores que están afectando más a esta actividad económica hoy en día son la falta de financiamiento, el bajo poder adquisitivo del venezolano, la inflación, la inseguridad jurídica, la devaluación de la moneda nacional, la escasez de combustible y la inestabilidad política.

En 2001, la construcción representaba un 7% del Producto Interno Bruto (PIB) venezolano; hoy representa menos del 1%.

Solo un cambio estructural en el modelo político y económico venezolano, permitirá al país superar su crisis actual, recuperar la confianza en su moneda nacional, el bolívar, y que la economía crezca de manera sostenible y recupere el tamaño que tenía antes de la administración madurista (el PIB venezolano hoy es solo una cuarta parte de lo que era en 2013).

Mientras la economía no sane, se mantendrá el gigantesco flujo migratorio que según Naciones Unidas se aproxima ya a 6 millones de personas (20% de la población), y el sector construcción seguirá deprimido y con una capacidad de generar riqueza y empleo ínfima respecto a su potencial real.

Con información de El Estímulo