

CROWFUNDING INMOBILIARIO: CÓMO INTEGRAR AL PEQUEÑO AHORRISTA A UN NEGOCIO MILLONARIO

Por: Franco Dall'Oste

LA APARICIÓN DE LAS *FINTECH* DEDICADAS AL *CROWFUNDING* INMOBILIARIO YA CAPTÓ LA ATENCIÓN DE MÁS DE 30 MIL AHORRISTAS ARGENTINOS, QUIENES TIENEN LA OPORTUNIDAD DE REALIZAR INVERSIONES DE BAJO MONTO EN INMUEBLES *PREMIUM* CON PROYECCIONES DE RENTABILIDAD MUY ATRACTIVAS. PARA ELLO, SÓLO DEBEN REGISTRARSE EN UNA PLATAFORMA Y ELEGIR EN QUÉ PROYECTOS INVERTIR SUS AHORROS EN DÓLARES, TODO SIN MOVERSE DE SU CASA.



En Argentina, según datos de *Schroders*, sólo el 16% de los depósitos en dólares corresponden a bancos y grandes empresas, mientras que el 84% restante, pertenecen a clientes minoristas. Esto, sumado a un contexto de inflación y crisis, genera un territorio muy fértil para el *Crowdfunding* inmobiliario: un sistema de inversión que requiere de montos mínimos bajos, y que ofrece remuneraciones muy tentadoras junto a la seguridad de poder diversificar la participación en un mercado inmobiliario tradicionalmente confiable.

Según las estadísticas que ofrece la administradora internacional de fondos, el 93% de los ahorristas tiene menos de u\$s 100.000, por lo que la posibilidad de invertir montos que van desde los u\$s 1000 es una gran ventaja para atraer a clientes que normalmente quedaban fuera de este tipo de mercado. A través de esta modalidad, cualquiera puede comprar participaciones en un fideicomiso en el que se escrituran inmuebles de proyectos *Premium* tanto nacionales como internacionales, mientras que la *fintech* se ocupa de negociar el valor de compra mayorista, de alquilarlo y/o venderlo para lograr

rentabilidades de hasta dos dígitos.

En este sentido, si bien la arquitectura y la construcción son normalmente considerados como un negocio confiable, muchas veces resulta inalcanzable para los ahorristas poder realizar estas inversiones, al menos en los proyectos tradicionales. En CABA, por ejemplo, estos montos van desde los u\$s 1700 por metro cuadrado en Villa Riachuelo a los u\$s 5600 en Puerto Madero.

Pero ¿qué significa invertir en un *crowdfunding*? Significa participar de una red de financiación colectiva que, a partir de herramientas digitales, permita que un proyecto se pueda desarrollar y concretar gracias al aporte de pequeños y medianos aportantes. Es una herramienta que ha dado mucho resultado en proyectos culturales, artísticos y sociales, y que en este caso, tiene como objetivo la compra de activos inmobiliarios. De esta forma, no sólo se está cooperando con proyectos que de otra forma no tendrían un sustento financiero, sino que se entra a un negocio que ofrece un ahorro seguro a la vez que da la posibilidad de obtener altas rentabilidades en dólares.

Si bien es necesario participar a través de la moneda norteamericana, algunas *fintech* permiten a quien invierte también participar con pesos argentinos, monto que la fiduciaria se encarga de transformar a dólares dentro de las 72 horas, y que puede llegar a obtener rentabilidades de entre el 25 y 35%. Además, como el monto de financiación no implica una erogación tan alta para el ahorrista, es posible diversificarlo en diferentes proyectos, atomizando así el riesgo que implicaría normalmente una inversión inmobiliaria (en donde al implicar una cantidad muy alta, el dinero está puesto en un sólo proyecto, lo que aumenta considerablemente el riesgo).

¿Y qué tipo de proyectos se pueden encontrar? Desde ideas arquitectónicas vanguardistas con un alto riesgo pero con tentadoras perspectivas de rentabilidad, a desarrollos inmobiliarios más previsible y seguros; las opciones no paran de crecer. Este es el caso por ejemplo, de *Remeros Beach* (*remerosbeach.com*) que invita a participar de “un desarrollo inmobiliario que tendrá tres barrios y se distingue de cualquier otro emprendimiento por su protagonista única: una *Crystal Lagoons®* (laguna artificial) de 3,5 hectáreas que transforma cualquier destino en una playa paradisíaca”; o en proyectos solidarios de inversión social, como por ejemplo los que lleva adelante la organización TECHO para la construcción de viviendas de emergencia.

Otras de las *fintech* de *crowdfunding* inmobiliario que se encuentran operando en el País son:

Crowdium

Permite invertir a cualquier persona física o jurídica, mayor de 18 años, residente en Argentina y que posea una cuenta corriente en un banco Argentino. El monto mínimo para invertir por el canal web es de 25.000 pesos, y permite diversificar la inversión en más de un proyecto a la vez, con periodos de inversión de entre 3 y 4 años.

Grupo Konstruir

Permite a los interesados invertir en proyectos inmobiliarios a través de dos instancias: una cuando el proyecto arranca y las unidades se ponen en venta, dando al comprador la posibilidad de adquirir el 100% de la propiedad o solamente un porcentaje de la misma (por ejemplo uno o pocos metros cuadrados); y otra cuando las unidades se venden y los inversores reciben una suma

de dinero. A su vez, la construcción del emprendimiento cuenta con la seguridad de la figura legal del fideicomiso o sociedad de responsabilidad limitada y garantía de lote.

Crowdfunding Inmobiliario Argentino

Ofrece dos formatos de inversión. El tradicional, que propone invertir en unidades funcionales de manera colectiva, pudiendo participar hasta 10 inversionistas por cada una. Al finalizar el inmueble se ofrecerá a la venta y, una vez concretada la misma, el inversor puede retirar su inversión con la utilidad correspondiente. En el momento de la liquidación de la cuota-parte tendrá la oportunidad de reinvertir en nuevas propiedades. De esta forma, encadenando las inversiones, se estima que en el término de 8/9 años, el inversor, puede ser propietario al 100% de un departamento de características similares a aquellos en los que ha estado invirtiendo. El otro formato es *crowdfunding* renta, el cual se basa en la capacidad de invertir en desarrollos de unidades dedicadas a la «renta colectiva», básicamente diferentes formatos de propiedades que se destinarán a alquiler. Para invertir en algunos de estos formatos la cuota mínima es del 10% de la propiedad.

Estudio Zabala

Ofrece un sistema de inversión por módulos bajo el concepto de *crowdfunding*, o la unión de esfuerzos de pequeños inversores para adquirir terrenos o para la construcción de unidades de viviendas. Este es un jugador que tiene más de 20 años de experiencia en el mercado tradicional.

Sumar Inversión

La *fintech* divide el costo de los proyectos en módulos de inversión de US\$ 1.000 permitiendo la posibilidad de participar de uno o más proyectos simultáneamente. Las propiedades son la garantía real de la inversión y el valor de cada módulo es fijo y no se ajusta por inflación. Con los aportes recibidos se financian las obras y una vez finalizadas, las comercializa en el mercado generando así la rentabilidad esperada de doble dígito y en dólares. A su vez, ofrece la posibilidad de donar en proyectos solidarios de inversión social a través de un convenio con la organización TECHO. ■