

MERCADO INMOBILIARIO

# Las ventas de inmuebles caen en la primera mitad del año afectadas por la pandemia

La Dirección General Impositiva (DGI) recibió menos pagos por el Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales (ITP).

PIA MESA  
Domingo, 11 Octubre 2020 04:00

Compartir esta noticia



La cantidad de pagos por el Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales fue menor que en el mismo semestre del año pasado.

*Este contenido es exclusivo para nuestros suscriptores.*

El **mercado inmobiliario** registró una caída en el volumen de transacciones durante el primer semestre del año y los actores del sector se lo adjudican básicamente al impacto de la **pandemia del COVID-19**, aunque también señalan que el descenso se acentúa de forma paulatina desde el año 2016.

Sin embargo, las expectativas para el segundo semestre son más optimistas pero están fuertemente ligadas a la posible concreción de negocios por parte de **argentinos** que quieran instalarse e invertir en el país.

Los datos surgen de los pagos del **Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales (ITP)** que recibió la **Dirección General Impositiva (DGI)** durante el primer semestre del año y fueron ratificados por la **Cámara Inmobiliaria Uruguaya (CIU)** y por el contador **Daniel Porcaro**, director académico del Diploma en Negocios Inmobiliarios de Universidad ORT.

Según los datos de DGI —a los que accedió El País— en el primer semestre de este año el organismo recibió 19.114 pagos por el ITP, lo que implica una **caída del 22%** si se compara frente al mismo semestre del año pasado cuando había recibido 24.518.

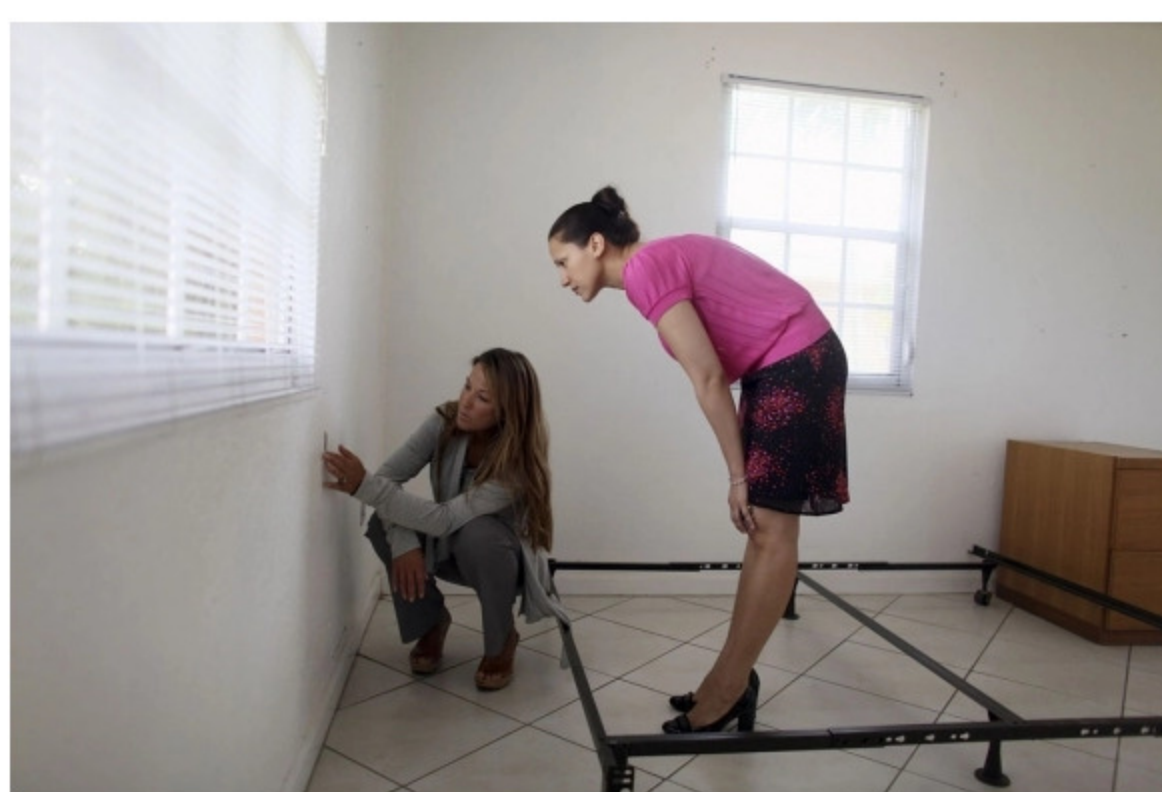
Los pagos por ese impuesto pueden considerarse un indicador indirecto del volumen de transacciones del mercado inmobiliario, aunque se debe tener en cuenta que una mínima parte refiere a operaciones que no implican compraventas y que además los negocios que refieren al régimen de **Vivienda Promovida** no están incluidos, dado que están exentos del pago de ese impuesto.

El ITP es un impuesto que grava con el 2% al comprador y otro 2% al vendedor de inmuebles de usufructo.

**Wilder Ananikian: Pese al cierre de fronteras, "se están haciendo negocios" a través de apostillados y poderes.**

En cuanto a la recaudación, en el último cuatrimestre (sobre este punto DGI tiene datos actualizados hasta abril) cayó 12,5% frente al mismo período del año anterior.

En concreto, durante los meses de enero a abril la recaudación por este impuesto fue de unos US\$ 10.864.457, mientras que el año pasado en ese mismo período se habían recaudado US\$ 12.427.616.



El sector inmobiliario espera la llegada de inversores argentinos. Foto: AFP

**LAS CAUSAS.** Desde la CIU, el nuevo presidente electo, **León Peyrou**, explicó a El País que la pandemia “es fundamental” para explicar la caída en el mercado dado que implicó una “parálisis absoluta” en la actividad. “Había tenido un repunte en los primeros meses del año, luego del resultado electoral, hasta que vino la pandemia”, explicó.

No obstante, señaló que a partir de la reactivación del sector —alrededor de la primera quincena del mes de mayo— “el mercado se empezó a dinamizar muy correctamente”.

Más allá del impacto de la pandemia, Peyrou señaló que el **aumento del dólar** (en el orden del 13,8% en lo que va del año) fue otro factor que incidió en el menor volumen de transacciones del mercado. Si bien dijo que el incremento del dólar “no incide (en el sector) a largo plazo, dijo que “a corto plazo sí genera una expectativa y una retracción en las operaciones”.

Por su parte, **Wilder Ananikian**, director de Ananikian Propiedades y presidente saliente de la CIU, explicó que “teniendo en cuenta los tres meses de inactividad” debido a la emergencia sanitaria, “no me parece un dato preocupante, es más, creo que es alentador”.

Además, Ananikian indicó que los **incentivos que ha dado el gobierno** para atraer inversores extranjeros “ha ayudado a dinamizar” el mercado y dijo que pese a que las fronteras de **Argentina** y **Brasil** están cerradas “se están haciendo negocios a través de apostillados y poderes”.

**Daniel Porcaro: "En lugar de acelerarse la caída de precios con la pandemia, los precios tomaran un ritmo alcista con la expectativa de la posible llegada de argentinos a Uruguay”, explicó el contador.**

De acuerdo con Porcaro, desde el 2016 hasta el 2019 “se está produciendo una **caída permanente** del volumen de transacciones de inmuebles urbanos” y señaló que el nivel de operaciones tanto en 2019 como este año es “incluso inferior al que hubo en la **crisis del 2002**”.

La explicación de Porcaro señala que desde 2016 en adelante se comenzaron a retirar los inversores argentinos que llegaban a Uruguay interesados en la compra de inmuebles de **Vivienda Promovida**.

Sin embargo, explicó que los **precios del mercado** “igual quedaron demasiado elevados y los salarios muy bajos con respecto a la posibilidad de tomar **crédito hipotecario** y ese combo llevó a que en 2019 empezara a haber una caída de precios del 2% en promedio en Montevideo”.

Esto fue así hasta marzo cuando irrumpió el **coronavirus**, hecho que —junto con los incentivos del gobierno para los extranjeros— “hizo que en lugar de acelerarse la caída de precios con la pandemia, los precios tomaran un ritmo alcista con la expectativa de la posible llegada de argentinos a Uruguay”, explicó el contador.

**SEGUNDO SEMESTRE**

**Las expectativas están ligadas a la posible llegada de inversores argentinos**

De acuerdo con el contador Porcaro, las expectativas por la mayor llegada de inversores argentinos a Uruguay llevó a que los precios de los inmuebles recuperaran el 2% que habían perdido en 2019. “Los precios se mantienen altos, la demanda interna no los puede validar por lo que se está a la espera de una demanda extranjera que sí pueda hacerlo”, explicó.

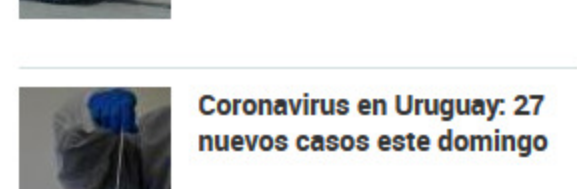
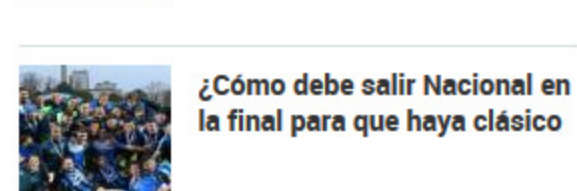
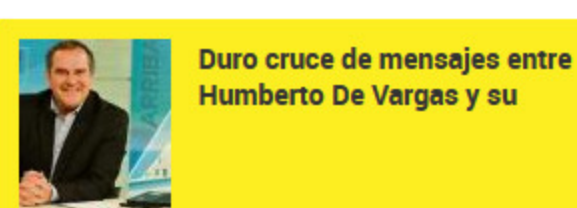
Sin embargo, Porcaro indicó que las expectativas para el segundo semestre van a depender “de que se concrete o no esta supuesta llegada de argentinos” y agregó que “si la situación de frontera no se soluciona rápidamente, esto se va a ir diluyendo con el tiempo” y “la gente que necesita vender su vivienda va a tener que aceptar precios por debajo de lo que están actualmente”.

Desde la CIU las expectativas para lo que resta del año son más optimistas. Según Ananikian, “el segundo semestre va a ser mucho mejor que el del año pasado”. Por su parte, Peyrou también coincidió en que espera que la segunda mitad del año sea mejor a la primera y dijo que se debe tener en cuenta que “el pago por el ITP se hace generalmente a los 60 días de firmado un boleto de reserva”, por lo que “puede que los negocios concretados a fines del primer semestre se vean reflejados en números en la segunda mitad del año”.

Además, los integrantes de la CIU afirmaron que es una tendencia que el segundo semestre sea mejor que el primero, dado que “la gente trata de resolver la concreción de los negocios antes de fin de año”, dijo Peyrou.

Y agregó que las expectativas pueden variar en función del perfil de cada inmobiliaria, pero señaló que hay socios de la gremial que “están recibiendo gente de afuera, fundamentalmente argentinos que están concretando operaciones. No solo están alquilando sino que están comprando directamente, aún está muy limitado por la incapacidad de poder trasladarse pero eso genera expectativas”, concluyó el presidente de la CIU.

LAS MÁS VISTAS



Nuestra Comunidad

EP  
Únase a la comunidad y haga que su opinión sea importante  
Comentar



AdChoices

Sponsored