



Álvaro Irigoitia

@airigoitia

OPINIÓN > RINCÓN

¿Cuál es el mejor momento para vender o comprar un inmueble?

Hay algunas variables e indicadores que pueden servir de guía para saber si es el mejor momento para comprar o vender un inmueble.



Leonardo Carrero

Tiempo de lectura: 7
29 de agosto de 2019 a las 15:50

A+ A-

Los fundamentos que están detrás del mercado inmobiliario son una gran incógnita para la mayoría de los mortales, entre los que me incluyo. Pero hay algunas variables e indicadores que pueden servir de guía para saber si es el mejor momento para comprar o vender un inmueble.

En principio, si analizamos la pregunta que da título a este artículo, deberíamos concluir que no existe un momento que maximice las posibilidades de los dos participantes en un negocio de compraventa. Para hacer un buen negocio como comprador se debería conseguir un bien que se oferte por debajo de su valor de fundamento, lo que llevaría al vendedor a estar resignando patrimonio. Por oposición, un vendedor haría un buen negocio cuando obtuviera por su bien más de lo que el mercado dice que vale.

Lo natural sería un punto equilibrio entre las dos situaciones. Pero ¿esa situación se está dando hoy?

“Los buenos momentos para comprar son un mito” dice Federico Comesaña, que además de columnista de El Observador es director de Briq Analytics, que se enfoca en el análisis de datos del mercado inmobiliario para encontrar oportunidades de inversión.

No hay buenos ni malos momentos, **salvo en situaciones de estrés extremo del mercado**, pero es verdad que en todo momento pueden encontrarse oportunidades. Para que esas oportunidades se den de forma generalizada en el mercado, la situación debe ser crítica.

El último evento de similares características se vivió en Uruguay durante la crisis 2002, cuando había propietarios desesperados por vender y pocos bolsillos en condiciones de comprar. “Cuando veas sangre en las calles, compra propiedades” es la frase que se le adjudica al Barón Rothschild, que tiene en su legajo haber financiado la guerra contra Napoleón y especular con una eventual derrota inglesa para volverse la persona más rica del mundo en ese entonces. Pero lo cierto es que su infame máxima sigue vigente.

Comprar o no, esa es la cuestión

En la actualidad, el mercado inmobiliario ofrece precios en dólares que están por encima de los fundamentos, opinó Comesaña, lo que comenzó a hacerse más notorio a partir del segundo trimestre del año pasado. La última vez que el mercado actuó con “cierta salud” fue entre 2017 y principios de 2018.

En contraposición, si bien la capacidad de compra de los hogares en materia inmobiliaria se estabilizó el último mes, **todavía se encuentra por debajo de los niveles del año pasado**.

“Los precios de publicación están inflados respecto a las expectativas de la gente y las posibilidades reales de los compradores”.
Federico Comesaña, director de Briq Analytics

La fuerte suba del dólar que en agosto alcanzó a 7% encarece la ecuación para un comprador que percibe su ingreso en pesos pero tiene que pagar un inmueble en dólares. Para tener una referencia de lo que eso significa, quien a fines de julio pensaba comprar un inmueble de US\$ 120.000, ahora debería desembolsar por unos \$ 270.000 más que hace un mes. O lo que es lo mismo, ese inmueble sin variar su precio en dólares, medido en pesos hoy le costaría al comprador más de US\$ 7.000 extra solo por la variación cambiaria.

Precio y cantidad

Cuando la demanda y la oferta se divorcian el mercado se ajusta por dos factores. Precio o cantidad.

Entonces, si los inmuebles están caros, caen las operaciones que se concretan. Esa es la situación actual, aunque existe un movilizador del mercado que sigue jugando: la vivienda promovida.

Ese tipo de construcción opera con una lógica inversora diferente a la del mercado de vivienda usada. Un particular que quiere vender un inmueble considera el precio en dólares como parte de su patrimonio. Admitir una rebaja en dólares del valor que solicita implica inconscientemente una pérdida de patrimonio, por más que en pesos pueda estar percibiendo más si la divisa se valorizó -como lo hizo el último mes-. Además, siempre cuenta con la opción del alquiler si las ofertas que recibe no le convencen.

En cambio, un constructor tiene incentivos para colocar rápidamente las unidades nuevas y como sus costos de construcción están en pesos ajustados por la inflación, no tiene mayores problemas en bajar sus pretensiones en dólares si la divisa se valoriza.

De hecho, hoy se da una situación en donde la vivienda nueva prácticamente está a niveles de precio similares a los de la usada en algunos barrios, como por ejemplo en Pocitos o zonas de niveles medio y medio alto, ejemplificó Comesaña.

Para ver el relevamiento del precio promedio de inmuebles por barrio en Montevideo, [hacé click acá](#).



Otro factor que contribuye a que el mercado de compraventas se haya enfriado y sobre el que también incide la vivienda promovida es que el segmento de alquileres, donde se registró una ampliación de la oferta, explicó el experto en mercado inmobiliario y docente de la Universidad ORT, Daniel Porcaro.

Los objetivos compradores de inmuebles arrendados con beneficios fiscales fueron inversores que tienen como objetivo generar una renta mediante arrendamiento y no ocupar la vivienda.

Eso contribuyó a que los alquileres se mantuvieron estables o tendieran a bajar en términos reales en los últimos años.

Motivo más que suficiente para quedarte en el molde si todavía no encontraste la casa o apartamento que te enamore y al precio que querés (o podés) pagar.

Porcaro considera que en la actualidad Uruguay sigue manteniendo precios altos en metros cuadrados. Si a eso se suma que los alquileres no están siendo atractivos para alguien que quiera generar una renta, el mercado se enfría.

Pero dicho todo esto, y si **bien las operaciones de compraventa concretadas cayeron en la primera mitad del año**, las transacciones que sí se concretaron se hicieron a precios que no se alejaron de los fundamentos de mercado, dijo Comesaña.

O lo que es lo mismo, es más difícil que en otros momentos encontrar oportunidades de compra, pero existen, y si no existen se pueden crear por medio de la negociación entre propietario y comprador.

Cuestión de confianza

Pero si bien el dólar es una variable clave para la decisión de compra, no es la única. Hay otros factores que tienen que ver más con lo que el comprador percibe de su entorno. La situación de la economía y la del mercado laboral tiene una fuerte incidencia en la confianza del consumidor.

La decisión de compra de un inmueble está muy atada a los ingresos que puede generar el hogar, y en general implica asumir una decisión de muy largo plazo que se asocia en la mayoría de los casos a la adquisición de una deuda hipotecaria.

Con una desocupación de **8,9% en el trimestre móvil a junio** y una tasa de empleo en el nivel más bajo en 12 años, las incertidumbres en ese punto son muchas.

Además, si bien el Índice de **Confianza del Consumidor (ICC)** mejoró en la última medición e ingresó en la zona de “moderado optimismo”, el subíndice que mide la predisposición a la compra de bienes durables -que van desde electrodomésticos y vehículos, hasta inmuebles- registró en el promedio del primer semestre de este año **una caída de 3,5 puntos porcentuales**.

Otro factor que también juega es el electoral. Y, como explica Porcaro, frente a un período de incertidumbre como es un cambio de gobierno el propietario no vende a menor valor del que pide y el comprador es más reacio a invertir o asumir una deuda en un momento en el que el mercado puede cambiar las reglas de juego.

Casualmente la incertidumbre este año se da por duplicado debido a que los períodos electorales de Uruguay y Argentina coinciden hasta en los días de la primera vuelta y el balotaje. El escenario casi cantado del retorno del kirchnerismo al gobierno argentino es un incentivo potente para que **compradores de ese país se fijen en el mercado local como refugio de valor**.

Ese escenario favorece una reactivación de las compraventas sin necesidad de ajustes bajistas de los precios en dólares.

Ahora, todo bien, pero si llegaste hasta acá y te bancaste tanta cháchara es porque querés que te diga si es un buen momento para comprar un inmueble.

Hay muchos carteles con signos negativos así que si yo estuviera en tu lugar, no me apuraría. Pero si de verdad quieres cumplir el sueño de tu casa propia, no dejes de buscar porque en algo a tu medida te puede estar esperando (eso sí, negociá el precio, o al menos dividí la diferencia de la variación del tipo de cambio).

Compraventa de inmuebles
Mercado de alquileres
tipo de cambio
Member

REPORTAR ERROR

VIVIENDA
El cabo suelto que delató a Medina Santos, “los simuladores” del ahorro

Member
Los inmuebles **compraron** su racha bajista en mayo: mirá los precios barrio por barrio

Member
Compraventa de inmuebles por al menos US\$ 1.612 millones en 2018

MERCADO INMOBILIARIO
La suba del dólar frena la racha alcista de los inmuebles y precios se congelan

MERCADO INMOBILIARIO
Los precios de la vivienda bajaron en UI: ¿dónde conviene comprar?

MERCADO
Compraventa de inmuebles por al menos US\$ 1.680 millones en 2017

MERCADO INMOBILIARIO
Las compraventas de inmuebles se estancaron durante el 2016

ARGENTINA
Argentinos con dificultad para blanquear sus cofres en Uruguay

MERCADO INMOBILIARIO
Mercado inmobiliario frenado para ventas y desarrollo de obras

Member
La peor Argentina de siempre
Por Miguel Arregui

OPINIÓN
Un invitado sorpresa en la cumbre del G7
Por Ignacio Bartesaghi

EDITORIAL
Una actitud equivocada
Por El Observador

Comentarios

0 comentarios Ordenar por **Más recientes** ▾

Plugin de comentarios de Facebook

El Observador

Member

Después de dos décadas en el poder, Putin debe prestar atención a las señales de advertencia

Por Financial Times

Member

Aplicaciones que ofrecen 'servicios de mamá' se están apoderando del hogar

Por Financial Times

Member

El amor de oficina está en peligro de extinción

Por Financial Times

ÚLTIMAS NOTICIAS

- 09:44 BBC

Osteosarcoma: el cáncer raro por el que murió Xana, la hija de 9 años de Luis Enrique, exentrenador de la selección de fútbol de España
- 09:39 EMPLEO

Cómo un compañero de trabajo puede impulsar tu carrera profesional
- 09:33 IMPULSO

Facebook contratará periodistas: ¿cuál será su rol?
- 09:31 BBC

Aborto: los hombres que se sienten excluidos del debate sobre la interrupción voluntaria del embarazo en EE. UU.
- 09:30 114ª MUESTRA DE ARU

Cuando el campo llama: arranca la Expo Prado
- 09:11 INSTITUCIONES

Asociación de Rematadores citó a asamblea ordinaria