



Miguel Noguez

ECONOMÍA Y EMPRESAS > INMUEBLES

# La Vivienda Promovida apunta a los alquileres para dinamizar su negocio

Inversores locales se mantienen como principales compradores de obra nueva



Inés Guimarães

Tiempo de lectura: 6'   
 21 de octubre de 2019 a las 05:00

A+ A-

Entre los uruguayos que hoy buscan un inmueble para alquilar en Montevideo, 7 de cada 10 se interesan por apartamentos, y con preferencia marcada por unidades de un dormitorio, según datos de Infocasas correspondientes a octubre.

Los barrios más buscados siguen siendo los de la franja costera, aunque continúa el crecimiento hacia otras zonas de la ciudad como Cordón, La Blanqueada, Tres Cruces, Parque Batlle y Prado, donde se desarrolla la oferta de Vivienda Promovida (ex Vivienda Social).

En diálogo con El Observador, el director de Ventura Fabián Kopel dijo que el mercado de arrendamiento en Vivienda Promovida (VP) "está firme, en crecimiento y con alta demanda".

Los inversores que compran unidades nuevas para volcarlas al mercado de arrendamiento siguen siendo en su mayoría uruguayos, aunque hay campañas para captar el interés de potenciales compradores argentinos, que hacen énfasis en la rentabilidad del negocio, la revalorización del bien (4,6% anual en últimos 20 años) y la alta demanda de alquileres en la capital.

El ejecutivo explicó que en lugar de elegir los barrios costeros, gente de clase media y media alta está eligiendo vivir en zonas de la ciudad con buena infraestructura y servicios donde por 30 años no existió oferta de vivienda nueva. "Se están ofreciendo nuevos edificios con una escala mucho mayor a la que tenían en muchas partes de Pocitos, Malvín o el Buceo. (...) Se prefieren ir a un edificio con menores gastos comunes y con un montón de servicios que en otros barrios no tienen, como barbacoa, rincones de jugos para niños, huertas y miniespacios de co-work", explicó.

"Una persona que está dispuesta a pagar un ticket total de \$ 21.000 por un dormitorio (eso incluye alquiler y gastos comunes) por ahí empieza buscando en Pocitos, pero termina alquilando en Cordón o La Blanqueada. En Pocitos se le va a \$ 24.000", señaló Kopel a modo de ejemplo.

De hecho, lo más buscado para alquilar en el portal de Infocasas son departamentos de dos dormitorios ubicados en Pocitos y en el rango de \$ 23.000 mensuales en promedio.

Las dificultades para adquirir un inmueble que tiene la mayor parte de los uruguayos explican también que el mercado de alquileres crezca a un ritmo superior al de las compraventas.

Más allá de las restricciones en materia de ahorro, los precios elevados para el ingreso que perciben las familias o las elevadas tasas de financiamiento de la banca, también tiene su incidencia un componente más social donde no todo el mundo busca una casa propia. En particular las parejas jóvenes prefieren convivir un tiempo y son reacios a asumir compromiso de largo plazo con una cuota hipotecaria, por ejemplo.

Eso desemboca en que el mercado de alquileres continúe muy demandado, en particular para las unidades a estrenar VP que se colocan a buen ritmo, algo que reduce sensiblemente el riesgo para el inversor que apuesta a ese negocio.



## Compraventas

En Infocasas, lo más buscado para comprar son casas de dos dormitorios a un precio promedio de US\$ 185.000. También existe una demanda marcada por apartamentos a precios menores de US\$ 120.000 para familias de clase media.

Tras un 2018 con escaso dinamismo, el mercado de compraventa de inmuebles sigue sintiendo los efectos de una economía entrecortada, a lo que se suma la incertidumbre del año electoral. Eso se traduce en un bajo ritmo de concreciones.

"Hay bastantes viviendas en oferta. Las ventas están muy lentas. Y también está el fenómeno de 'si no estoy ahogado por qué me voy a desprender de un activo', señaló el economista Horacio Bañico semanas atrás en una conferencia organizada por la Universidad ORT.

En otra parte de su presentación, Bañico señaló que los precios finales de los inmuebles en Montevideo están en niveles altos y con subas fuertes en los últimos años, que se explican en buena parte por el aumento de los costos de construcción, y en especial de los salarios en ese sector de actividad. "No hay una suba por aumento de demanda. Están subiendo por un aumento de costos", dijo.

## Evolución del Precio de Viviendas USD/m2 (Considera todas las tipologías y zonas)



## Cambios legales

La disponibilidad de inmuebles construidos bajo régimen de vivienda promovida es amplia y seguirá consolidándose a medida que se vayan terminando los edificios en construcción. De todas maneras, los promotores privados sostienen que los inversores chicos y medianos comenzaron a perder interés a comienzos de 2017 cuando entraron en vigencia los cambios en el sistema de tope de precios dispuestos por el Poder Ejecutivo.

De hecho, señalan ese factor como el principal elemento que ha modificado sus ecuaciones y que ha desestimulado la presentación de nuevas obras. Los empresarios entienden que la única regulación de ese mercado promovido desde el gobierno con exoneraciones impositivas casi totales debe estar dada por la oferta y la demanda.

Originalmente cuando se aprobó la ley de Vivienda Social en 2011 no había tope sobre los precios de venta. Tres años después se limitó el precio del 25% de las unidades de cada proyecto. Luego, en 2017 el tope se redujo al 10% de las viviendas, pero con la salvedad de que esas unidades se ponen a disposición del Ministerio de Vivienda hasta un año después de terminadas.



## Alquiler con opción a compra

Por estos días se han lanzado al mercado distintas promociones. Por ejemplo, en el portal Infocasas se promociona el alquiler con opción a compra en Torres Nuevo Centro. Una promoción de primavera ofrece arrendamiento con opción a compra en cuotas desde \$ 22.000 mensuales. Se destacan 19 unidades de 1 y 2 dormitorios con hasta 14% de descuento

El plan de arrendamiento bajo esta modalidad tiene un adicional sobre el valor de alquiler estándar de los apartamentos de las torres Nuevocentro de uno a tres dormitorios por un plazo de 4 años. Cuando se firma el contrato de alquiler, se congela el precio del apartamento por cuatro años y se depositan seis meses del arrendamiento como garantía. El depósito y los alquileres se van acumulando en unidades indexadas (UI) mes a mes y computan como ahorro. Luego que se llega a un 20% de ahorro, el fideicomiso ofrece un financiamiento por el restante 80% con una tasa del 6,5% anual en UI.

## Descuentos de 20%

La firma Ventura tiene a la venta 20 apartamentos de dos dormitorios con descuentos de 20%. La promoción es válida para pagos al contado y apuesta a que los inversores también se animen a comprar unidades de este tipo. "Lo que tratamos de promover con esta campaña es que hay una buena oportunidad en precio y con rentabilidad muy parecida o superior incluso que las de un dormitorio, y con posibilidad de revalorización mayor", explicó Kopel.

## Leé también

**Petrobras negocia con hemetismo su salida de las estaciones en Uruguay**

**REPORTAR ERROR**

**Member**  
¿Por qué los materiales que van dejando atrás la arena y porland

**Member**  
"Es un error creer que nunca se pierde con un activo inmobiliario"

**Member**  
¿Cómo puede incidir la obra de UPM en el precio de las viviendas nuevas?

**CAMPAÑA ELECTORAL**  
Martínez presentó a referentes en vivienda y medio ambiente

**Member**  
Vivienda de madera: una opción que Uruguay sigue sin aprovechar

**Member**  
Mejor capacidad de los hogares para acceder a vivienda en julio

**VIVIENDA**  
El ranking de las burbujas inmobiliarias: cuántos años debes trabajar para comprarte un apartamento en las ciudades más caras del mundo

**CONFLICTOS**  
Apartamentos diminutos y largas horas de trabajo motivos de las protestas de Hong Kong

**CALIDAD DE VIDA**  
Cuáles son los mejores países para el balance vida-trabajo, según la OCDE

**DECIDIRSE A EMPEZAR**  
Una frase de Mark Zuckerberg que motivará tu lunes

**EN TODAS LAS CANCHAS**  
Ahora Amazon también vende servicios legales

## Comentarios

0 comentarios Ordenar por Más recientes

Agregar un comentario...

Plugin de comentarios de Facebook