



COLUMNISTAS

El comportamiento del mercado inmobiliario en Montevideo

Daniel Porcaro Coordinador académico del Diploma de Especialización en Negocios Inmobiliarios de la Facultad de Arquitectura de Universidad ORT Uruguay

SHARE

29 Julio de 2024 13:34



El **mercado** es el ámbito en el que interactúan **compradores** y **vendedores** de **bienes** y **servicios** para hacer transacciones beneficiosas. La dinámica del mercado depende de que la oferta existente encuentre una demanda acorde al nivel de precios, permitiendo concretar transacciones.

En el caso del **mercado inmobiliario**, los bienes transados son **inmuebles** y los servicios asociados son básicamente los **arrendamientos**. Es fácil advertir entonces que existen, alrededor de los inmuebles, varios submercados en los cuales la oferta y demanda pueden actuar de acuerdo con lógicas diferentes. En el **Diploma de Negocios Inmobiliarios de la Universidad ORT Uruguay** se analiza cómo se interrelacionan estos submercados y cómo lo hacen actualmente en el caso de Montevideo. Veamos un resumen en esta nota.

Analicemos el caso del mercado de viviendas residenciales. Este tipo de viviendas cubre la necesidad de alojamiento de personas y familias, y se distribuyen en distintas zonas de la ciudad.

El **valor de las viviendas residenciales** está asociado, en primer lugar, al **costo del terreno** sobre el cual se asientan. Las áreas de Montevideo con mayor valor están sobre la costa y constan con infraestructura y servicios desarrollados (educación, salud, entretenimiento, etc.). Los barrios consolidados son Pocitos, Punta Carretas, Puerto Buceo, Malvín, Punta Gorda y Carrasco, donde hay poca disponibilidad de tierra y alta demanda, por lo que el valor por metro cuadrado es superior al de otras zonas de la ciudad.

En segundo lugar, el valor depende del **costo de construcción**, de los materiales empleados y los servicios conexos. La economía de escala permite alcanzar mayor eficiencia en la construcción de apartamentos con los que se logra mayor eficiencia en la inversión de la tierra.

En función de la disponibilidad de la tierra y del costo de construcción, es que se construye el **valor inmobiliario** de diversas tipologías en distintas zonas de la ciudad. Si el costo de construcción es alto y el precio de la tierra es caro, resultarán valores altos de comercialización.

El precio por metro cuadrado en zonas consolidadas varía entre US\$ 3500 y US\$ 4700, mientras que en las zonas medias (Centro, Prado y Parque Batlle) se sitúan entre US\$ 2200 y US\$ 2900.

Del otro lado se encuentra la **demanda inmobiliaria**, la cual depende de la dinámica general de la economía (crecimiento, desempleo, inflación, valor del dólar, etc.). La demanda será sólida en tanto el ciclo económico favorezca perspectivas estables de mejora económica, y será débil en períodos de incertidumbre.

El ciclo actual, medido por la evolución de la recaudación del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, muestra señales de estancamiento desde el año pasado. Varios son los factores que inciden en las perspectivas de los compradores que, a pesar de la disponibilidad de **créditos hipotecarios** y tasas convenientes, no toman la decisión de comprar una vivienda. Algunos factores son exógenos a nuestra economía (situación de Argentina, contexto internacional incierto, guerras, precios internacionales, tasa de interés, etc.), y otros propios de nuestro país. Los ciclos electorales como los que atraviesa Uruguay generan incertidumbre y por lo general “enfrian” el mercado.

En contrapartida, el **submercado de arrendamientos** se encuentra en una fase dinámica porque es complementario al de transacciones. La oferta de inmuebles para arrendar se nutre de inversores dispuestos a invertir a cambio de una renta. Las bajas tasas de rendimiento de bonos, la inestabilidad de la inversión en acciones y la poca profundidad del mercado de capitales local determina una gran afluencia de inversores locales y extranjeros hacia la inversión inmobiliaria.

A pesar de los altos costos impositivos para la entrada y salida de este tipo de inversiones y la poca liquidez de las mismas, se ha verificado en los últimos diez años una dinámica alta de transacciones con destino arrendamiento. En tanto rendimientos aproximados al 5% anual sean atractivos para los inversores, el **mercado de alquileres** mantendrá un buen nivel de oferta que tendrá por contrapartida precios accesibles para la población.