

ECONOMÍA Y EMPRESAS > MERCADO INMOBILIARIO

¿Por qué hoy hay más preferencia por alquilar que por comprar una vivienda?

Pocitos, Cordón y Centro lideran la demanda de arrendamientos; se suma el interés de los argentinos por radicarse en Uruguay



Marcelo Umpierrez

Tiempo de lectura: 4'

14 de diciembre de 2020 a las 05:00

A+

A-

Alta demanda de alquileres de apartamentos y más arrendamientos que compras de casas. Así mostró en un pantallazo la situación del sector inmobiliario Daniel Porcaro, coordinador académico del Diploma de Desarrollos Inmobiliarios de la Universidad ORT, en el marco del 11 Congreso de Desarrollo e Inversiones en Uruguay.

Hoy en día, la mayor demanda de alquileres está en apartamentos pequeños –50, 60 o 70 m2– por entre \$ 15 mil y \$ 20 mil mensuales, mientras que para un préstamo hipotecario de US\$ 130 mil (que son los más demandados dentro del ofrecimiento bancario), se requiere un ingreso de unos \$ 120 mil en el hogar, con un cuota que rondaría los \$ 34 mil mensuales. En conclusión, el monto de alquiler es bastante menor que la cuota hipotecaria para un producto accesible; de ahí que esto último no capte mucho interés en este momento.

4,9% fue lo que se encareció en unidades indexadas el precio ofertado de los apartamentos en Montevideo en los últimos 12 meses a octubre, según un indicador de El Observador.

“Los préstamos hipotecarios se están volviendo inaccesibles para muy buena parte de la población”, dijo Porcaro. El experto dijo que los barrios consolidados en demanda de alquileres como Pocitos, Cordón y el Centro, se han afirmado aún más, y que la ley de Vivienda Promovida a la –que calificó de “exitosa”– ayudó para que una parte de la ciudad sea valorada.

Desde 2018 hubo, en alquileres, una caída de la rentabilidad inmobiliaria de 5,5% anual en dólares y ahora esta tasa se ubica en 4,5%. Esto se debe a que, durante la pandemia, se han sostenido los alquileres y están cayendo los precios. Porcaro consideró que la actual demanda sostenida de alquileres va a ir en aumento. “Más gente se va a volcar más al alquiler”, proyectó, no solo por la preferencia de los uruguayos sino también por argentinos que muestran interés en radicarse en Uruguay.

Los beneficios fiscales para el sector inmobiliario –que profundizó el gobierno de Lacalle Pou– fueron considerados oportunos y han creado mejor ambiente para la inversión inmobiliaria por los jugadores de la industria.

En tal sentido, Procaro consideró que el gobierno debe evaluar muy bien el impacto de sus políticas. “Será difícil retirar los beneficios una vez que se otorgan, cuando haya sobreoferta”, alertó. Pero aún se está lejos de eso.

La inversión inmobiliaria en Uruguay resulta atractiva, porque sus tasas están bajas y no hay muchos productos alternativos para la inversión, entre otros factores. En todo caso, hoy en día la demanda recae mucho más en los alquileres de vivienda, que en adquisiciones.

Futuro próximo

“Uruguay ha manejado bastante bien la crisis sanitaria, pero seguiremos teniendo repercusiones de la pandemia mundial con momentos recurrentes”, advirtió Porcaro.

A su entender, el mercado inmobiliario tendrá que adaptarse a esos altibajos “crisis sanitaria con picos, con la misma contracara económica”, y en ese marco, las empresas van a tener que modificar sus productos de acuerdo a demandas individuales. “Hay que innovar en el sector, en una situación difícil que llevará al menos dos años”, estimó. Uno de los ejemplos de innovación que citó es el ofrecimiento de alquileres con opción de compra al año.

El potencial de los argentinos y las barreras

Que vengan 2 mil argentinos a Uruguay y hagan una inversión mínima de US\$ 180.000, sería un movimiento interesante para un mercado inmobiliario de casi US\$ 380 millones, pero en realidad sería una expectativa moderada considerando que las compraventas estuvieron en el orden de US\$ 1.100 millones en 2019, afirmó Porcaro.

En este momento, los argentinos buscan en la capital una renta de entre 5% a 7% anual en Montevideo, y valoran la estabilidad del país con tasas predecibles.

El plomo en el ala es que no es tan fácil salir de Argentina en este momento y también el hecho de que Uruguay está entre 30% y 40% más caro para construir que en Argentina. Eso confronta a este país a un problema estructural de competitividad y la necesidad de hacer valer sus ventajas estructurales. Que Uruguay sea caro significa que los argentinos –o extranjeros en general que puedan llegar ya sea a comprar o alquilar viviendas– tendrán cierto poder adquisitivo que les permitiría sostener el nivel de vida local, indicó.

El Observador



Member

Porteños versus provincias, la reedición de la histórica pelea fiscal en clave kirchnerista

Member

¿Cómo invertir en un emprendimiento uruguayo?

IEEM

Negociación de proyectos con base tecnológica

ÚLTIMAS NOTICIAS

10:52 EL ADIÓS DEL PRESIDENTE

Las lágrimas de Barrera en su último clásico y el abrazo con Ruglio

10:34 LA TENDENCIA EN URUGUAY

Las muertes por covid-19 y cuándo se prevé que se saturen las camas de CTI

10:25 TELEVISIÓN

Petinatti contó por qué se fue de Océano y por qué empezó a hablar de política en la radio

10:24 PANDEMIA

La vacuna alemana de Curevac entra en la última etapa de ensayos clínicos

10:22 NEGOCIACIÓN

Panamá y Venezuela suspendieron vuelos por desacuerdo en frecuencias

10:01 BBC NEWS MUNDO

Elecciones en Estados Unidos: quiénes forman y cómo funciona el Colegio Electoral que elige al presidente

