

ENTREVISTA A DANIEL PORCARO

## El peor año de la década para el mercado inmobiliario

"Es imprescindible recomponer los fundamentos de la rentabilidad inmobiliaria para revertir tendencia negativa del sector", explicó.

 LUIS CUSTODIO  
 Lunes, 10 Febrero 2020 01:50

Compartir esta noticia



En 2019, la recaudación por el impuesto a las transacciones patrimoniales apenas representó dos tercios del volumen alcanzado en 2011, configurando el desempeño más bajo de la década para el sector, medido por la recaudación de dicho impuesto. Sin embargo, para el Cr. **Daniel Porcaro**, Director Académico del Diploma en Negocios Inmobiliarios de Universidad ORT y Socio de Porcaro Consultores, la inversión en inmuebles sigue siendo un buen refugio de valor. El profesional entiende que existen elementos que alientan una reversión de la tendencia de los últimos años pero considera poco factible que se concrete durante el año 2020. Porcaro sostuvo que es clave el rol de la autoridad local de una ciudad para incrementar el valor inmobiliario de dicha metrópoli, teniendo en cuenta el índice de ciudades inteligentes (Smart City Index). A continuación, un resumen de la entrevista.

### ¿Cómo evalúa el dinamismo del mercado inmobiliario durante 2019?

-Como era de esperar, 2019 no fue un año bueno para el dinamismo del mercado inmobiliario. Si lo medimos a través de la variación anual de la recaudación del ITP (impuesto a las transacciones patrimoniales) expresada en UI, se puede concluir que ha sido el peor año de los últimos diez. Teniendo en cuenta que la mayor recaudación de dicho impuesto durante el último decenio fue en el año 2011 y que 2019 representa dos tercios de aquel volumen, sumado el hecho de que la pérdida de recaudación es constante desde el año 2012, el resultado es que cerramos un mal año y una tendencia preocupante.

### ¿Cuál es la explicación para este resultado?

-Los precios de las propiedades no han evolucionado a la baja, por tanto la explicación se debe buscar en las causas que explican un volumen cada vez menor de transacciones por falta de vigor del mercado. El valor promedio en Montevideo de un apartamento de dos dormitorios ha crecido en términos reales un 21% en los últimos diez años, en Pocitos el valor creció un 17% y los situados en Cordón se incrementaron un 23%. El valor promedio anual de revalorización de este tipo de vivienda es aproximadamente del 2,5% en términos reales, lo que demuestra que la inversión en inmuebles sigue siendo un buen refugio de valor. Lo que sucede es que el dinamismo actual y el del futuro inmediato, está pautado por las expectativas pasadas. El año electoral y las incertidumbres que trajo asociadas, sumado a un contexto regional y global complicado y el aumento del dólar, explican buena parte de la mala performance del último año. Cada vez que se produce un salto del dólar, o la simple expectativa de que lo haga, retrae la recaudación del ITP entre un 16% (cuando el dólar pasó de \$ 28 a 38 por dólar) y un 12,5% (cuando pasó de \$ 20 a \$ 28 por dólar), lo que significa menor volumen de transacciones, como vimos antes.

### ¿Esta realidad afectó tanto a quienes buscan un inmueble como vivienda, como a los que invierten en ese mercado?

-Si se estudian los submercados existentes, puede advertirse que a los consumidores finales de viviendas los afectó el menor dinamismo interno, el mayor desempleo y el alejamiento de las posibilidades de acceder al crédito hipotecario. Pero a su vez, el mercado de inversores fue afectado por la preferencia en mantener liquidez ante posibles ajustes de precios del mercado o ante medidas tributarias del nuevo gobierno que pudieran afectar a la inversión inmobiliaria.

### La tendencia mencionada, ¿puede profundizarse o revertirse durante este año?

-Creo que existen elementos que alientan una reversión de la tendencia de los últimos años pero dudo si es posible que se concrete durante el año 2020. El primer paso fundamental en esa dirección es que se concrete un cambio de expectativas de los diferentes agentes. Despejada la incógnita sobre el nuevo gobierno, es posible esperar que se continúe apoyando al sector y no se acumule carga impositiva al inversor en inmuebles, incluso las señales en seguir apoyando a las viviendas promovidas y remover algún obstáculo existente, parecen alentar al desarrollista y tranquilizar al inversor. En segundo lugar, habría que recomponer los fundamentos de la rentabilidad inmobiliaria. La expectativa de rentabilidad es fundamental para el inversor, y el sector ha perdido rentabilidad o la ha sostenido o mejorado gracias a esfuerzos fiscales. La rentabilidad surge de la comparación de los ingresos por alquileres netos de gastos e impuestos, dividido el precio de mercado de las propiedades. La Ley de Vivienda Promovida cumplió sus objetivos, porque volcó un importante número de viviendas en barrios que necesitaban una renovación del stock, logró bajar el precio de los alquileres por la mayor oferta y ha logrado tasas de retorno razonables para los inversores. Lo que sucede es que las inversiones en zonas no promovidas están verificando problemas de rentabilidad por el mayor valor del metro cuadrado, la incidencia tributaria sobre la inversión y un diferencial del precio del alquiler que no logra acompasar los efectos anteriores. Por decirlo de una manera simple, la rentabilidad bruta de una inversión inmobiliaria en un apartamento promovido en Cordón puede alcanzar el 6% anual mientras que en Pocitos no alcanza el 4%.

En tercer lugar habría que recomponer el poder adquisitivo inmobiliario del consumidor final o incrementar la cantidad de consumidores e inversores en el sector, lo que ya depende de variables exógenas y políticas de largo plazo.

### ¿Y qué se puede esperar a corto plazo?

-Puede verificarse un escenario de nuevo empuje del valor del dólar como consecuencia de la situación en Argentina y Brasil con un aumento de las tasas de interés internacionales. Eso puede alargar o profundizar el estancamiento si no se verifica una recomposición a la baja del precio de las propiedades en dólares. Si eso no sucediera, y la economía uruguaya se estabilizara o diera señales de al menos una lenta recuperación, acorde con las expectativas frágiles de crecimiento global, la confianza de consumidores e inversores se fortalecerá lentamente y volverá a dinamizarse el mercado, primero absorbiendo el stock de viviendas nuevas existentes y luego con mayor inversión en nuevos desarrollos.

### Teniendo en cuenta las condiciones estructurales de la plaza local, ¿de qué forma se revierte este panorama a largo plazo?

-El dinamismo coyuntural del sector está pautado por las variables que mencionamos, pero el crecimiento y las oportunidades futuras dependen del trabajo que se haga en variables estratégicas que mejoren el valor inmobiliario. Estamos condicionados por tener un mercado chico, lo que significa tener un mercado menos líquido y más riesgoso, con menor velocidad de rotación de las viviendas existentes.

Este contexto no es novedoso, existen ciudades chicas que mejoran el valor del activo inmobiliario y actúan estratégicamente para eso. Resulta una buena idea atraer extranjeros a Uruguay dándole estímulos para su radicación, todos los países lo hacen, especialmente los europeos. Se trata de lograr un shock de demanda que complemente el esfuerzo realizado en impulsar la oferta, como se hizo con la Ley de Vivienda Promovida. Para lograr atraer más residentes, las ciudades trabajan en lograr objetivos concretos que mejoren sus performances frente a otras, para ello evalúan y trabajan sobre las seis dimensiones del Índice de Ciudades Inteligentes (Smart City Index, SCI). La concepción moderna de un alcalde o de un intendente o de cualquier autoridad regional es lograr que su ciudad, barrio o territorio mejore en valor y convivencia y eso es medido a través del SCI.

New York es la ciudad con mejor SCI a nivel mundial y Londres la mejor europea. Un estudio de CBRE (Coldwell Banker Richard Ellis, la mayor firma de servicios inmobiliarios comerciales del mundo), sostiene que un incremento de un 10% en el SCI de una ciudad incrementa un 8,2% de media el desempeño de su mercado inmobiliario, medido a partir de considerar el volumen de inversión y las rentas y precios de los activos inmobiliarios. Esa es la forma en que el administrador de la ciudad agrega valor a su actividad. Sería realmente transformador si se lograra que los candidatos a intendentes hicieran propuestas de gestión basadas en cómo lograr mejorar el SCI de Montevideo porque se trataría de un vuelco cualitativo de cómo concebimos la gestión municipal, darle nivel internacional y sobre todo, poder medir objetivamente los resultados del desempeño de los intendentes. A simple vista se pueden detectar indicadores muy solventes de Montevideo frente a otras ciudades de la región, pero también surgen claramente los aspectos sobre los cuales hay que trabajar.

### ¿Es posible pensar en atraer residentes extranjeros?, recordemos la referencia en enero de sobre los miles de argentinos que se pretenden atraer al país...

-En realidad, desconozco como se fundamenta la cifra manejada, cuando se habló de 100 mil argentinos. No necesariamente tenemos que ser atractivos sólo para los argentinos. Hay que tener en cuenta que el valor de las propiedades en Recoleta, Barrio Norte y Palermo ronda los US\$ 3.200 el metro cuadrado, igual al valor de barrios similares en Montevideo como son Pocitos y Punta Carretas, por tanto es poco probable que vengan porque el costo de vida o las propiedades son más baratas; vendrían aquí si encuentran una mejor ciudad, con mejor calidad de vida y convivencia que en Buenos Aires. Si logramos atraer más residentes, aunque sea en menor cantidad de la anunciada, estaríamos en el mismo camino de crecimiento de las principales ciudades del mundo.

### LAS MÁS VISTAS



**Brasil goleó a Argentina y dejó a Uruguay sin los Juegos Olímpicos de Tokio**



**Se agranda la familia: Paula Echevarría confirmó que espera a su segundo hijo**



**Los goles y el triunfo de Uruguay ante Colombia no fue suficiente para ir a Tokio**



**La droga tabú que uno de cada tres uruguayos llegó a consumir alguna vez**



**Edinson Cavani le dio la tranquilidad a PSG ante Lyon y quedó a uno de los 200**



**El mensaje de "Urreta" tras la lesión y el apoyo de sus compañeros**



**Premios Oscar 2020: vea la lista completa con todos los ganadores**



**Robos y violencia cerca de una discoteca abandonada**



**Lacalle Pou y dirigentes de todos los partidos políticos despidieron a Carlos Julio Pereyra**



**Preolímpico: Las chances de Uruguay de clasificar a Tokio 2020 en la última fecha**