

## Panorama Inmobiliario

# Comienzan a bajar precios de propiedades de alto valor

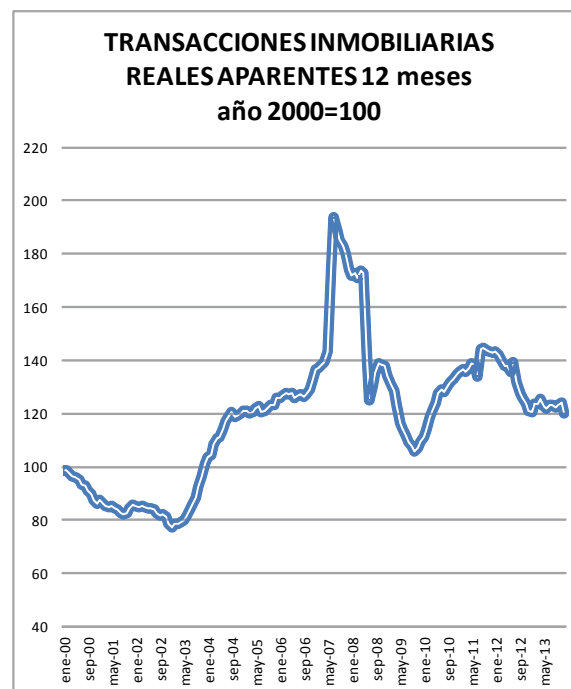
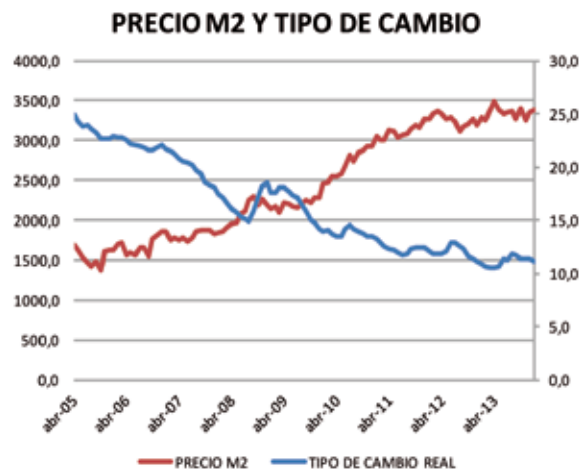
Research de Portfolio

El mercado inmobiliario atraviesa un momento de gran incertidumbre. Al cambio de escenario del contexto internacional y de la política de la Fed, se agrega el agravamiento de la situación de la región. El probable e inminente desenlace de crisis de Argentina, y la amenaza de desestabilización del Real, arrastrado por el menor ingreso de capitales a los emergentes, generan expectativas de cautela. Los inversores argentinos, que fueron quienes mayormente impulsaron al mercado inmobiliario uruguayo, ya en 2012 comenzaron a retraerse ante los altos precios de las propiedades en Uruguay, y el acuerdo de intercambio de información tributaria.

La inversión en el sector inmobiliario estuvo impulsada por el fuerte ingreso de capitales desde el exterior y por las extraordinarias ganancias derivadas de la producción y exportación de soja. Pero ambos efectos hicieron elevar los precios de los inmuebles a la par de haber generado un fuerte atraso cambiario. Obsérvese en el siguiente gráfico cómo el rápido crecimiento del precio del m<sup>2</sup> en dólares estuvo asociado a una fuerte caída en el valor del dólar en relación a los precios internos. El precio del m<sup>2</sup> en las zonas Premium pasó de unos 1500 dólares el m<sup>2</sup> a mediados de 2005 a 3400 dólares a fin de 2013. En ese lapso el dólar pasó de valer \$25 a un equivalente a precios de abril de 2005 de sólo \$10.

En tanto, los inversores a lo largo de estos años vieron la suba del precio de los inmuebles como una oportunidad para invertir y ganar dinero. Pero la expectativa de aumento de los precios desapareció. Hoy nadie compra una propiedad pensando que va a ganar dinero en el futuro porque los precios seguirán subiendo. Más bien las expectativas son las opuestas.

La reversión en los flujos de capitales y de las expectativas sobre los precios futuros, ha llevado a un estancamiento de las transacciones inmobiliarias. La recaudación del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales ajustados por inflación -- una medida de las transacciones aparentes -- registró una importante caída en 2012 y se mantuvo estable a lo largo de 2013. Tomando como base 100 el año 2000, el nivel de transacciones reales actual es similar al que existió a mediados de 2004, es decir antes de que comenzara el boom de 2006-2007. Luego de ese boom vino la crisis hipotecaria en USA que llevó las transacciones



al nivel del año 2000. En el año 2010 la actividad retomó el crecimiento para estancarse nuevamente en 2011 – coincidiendo con la imposición del cepo cambiario y el acuerdo tributario con Argentina. En el 2012 la actividad según este indicador cayó 15% y en 2013 sólo 1%.

La relativa estabilidad de transacciones en 2013 contrasta con el aumento de la oferta de inmuebles tanto por la finalización de nuevas construcciones como por una corriente vendedora de viviendas usadas. Se observa una profusión de avisos “Se Vende” a lo largo de la costa y en muchas otras zonas.

Algunos operadores comenzaron a advertir a sus clientes que si no bajan sus pretensiones, su venta será muy difícil. Muchos propietarios comienzan a estar dispuestos a escuchar ofertas – principalmente en las propiedades de alto valor, cosa que hace unos meses no ocurría, pero todavía no se observan bajas significativas en las carteleras.

Como se muestra en el cuadro, los precios del m2 suben mínimamente en dólares (1,8% en dos meses). En zonas que habían quedado rezagadas como Centro, Prado, Ciudad Vieja el aumento de precios pedidos por los propietarios parece ser mayor.

**Precios promedios m<sup>2</sup> en US\$**

Zona	Dic-Ene 2013	Oct-Nov 2013	Dic-Ene 2014	% Var 12 meses	% Var 2 meses
Puerto del Buceo	3621	3907	3889	7,4	-0,5
Carrasco	3977	3437	3674	-7,6	6,9
Puntas Carretas	3137	3340	3437	9,6	2,9
Villa Biarritz	3046	3193	3198	5,0	0,2
Pocitos	2877	2950	2829	-1,7	-4,1
Pocitos Nuevo	3129	3167	3247	3,8	2,5
Punta Gorda	2873	3283	3317	15,5	1,0
Parque Batlle	2431	2407	2430	0,0	1,0
Malvín	2701	2821	2871	6,3	1,8
Parque Rodó	2181	2140	2081	-4,6	-2,7
Centro	1623	1811	1937	19,4	7,0
Buceo	2063	2291	2328	12,8	1,6
Prado	1943	1982	2085	7,3	5,2
Cordón	1704	1732	1866	9,5	7,7
Ciudad Vieja	1420	1643	1677	18,0	2,0
Tres Cruces	1773	1900	1910	7,7	0,5
Promedio Simple	2531	2625	2674	5,6	1,8

(\*) m2 según plano de mensura o de moquette

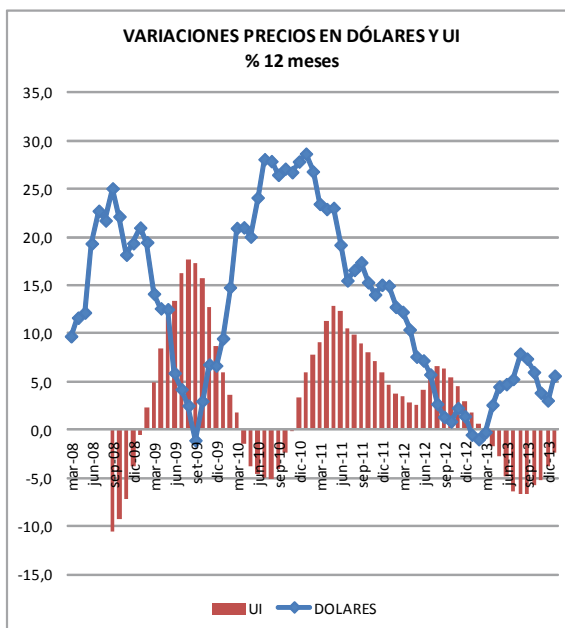
Los precios por segmento resultan ser muy dispares.

- Segmento de 1 dormitorio: los precios aumentaron en doce meses hasta enero de 2014 un 15%, alcanzando un promedio de 118 mil dólares.
- Segmento de 2 dormitorios: el valor promedio de un apartamento se ubica en la actualidad en los 182 mil dólares, reflejando un aumento de 7% en los doce meses hasta enero de 2014.

- Segmento de 3 dormitorios: el valor promedio es de 300 mil dólares en enero de 2014, observándose un nivel estable con respecto a doce meses atrás.
- Segmento de 4 dormitorios, el valor promedio a enero de 2014, es de 442.6 mil dólares, registrándose una baja de -14,5% con respecto a doce meses atrás.

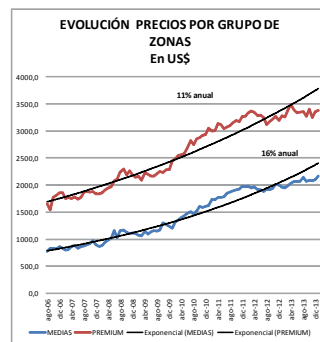
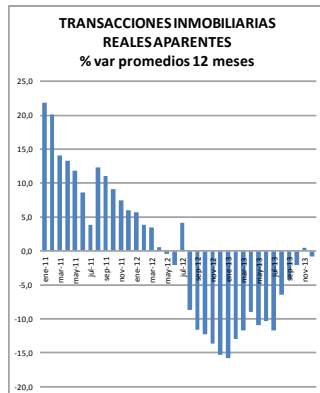
**La perspectiva es de una baja de precios**

Todas las fuerzas confluyen para una baja de los precios de inmuebles, principalmente en las propiedades caras y de mayor tamaño. La revalorización del dólar a nivel mundial a raíz del cambio en la política de la Fed, hará subir el tipo de cambio en Uruguay y caer los precios de inmuebles como pasó en 2009 (Ver gráfico). De hecho los precios en UI son más bajos que hace un año atrás.



En segundo lugar las expectativas de devaluación en Argentina van en aumento y comienzan a generar incertidumbre porque no se vislumbra todavía cómo se resolverá la crisis. Los inversores están expectantes. Los desarrolladores inmobiliarios no se animan a lanzar proyectos nuevos, por la incertidumbre de la venta y el fuerte aumento de los costos. Algunos proyectos de edificios que estaban programados para iniciarse quedaron frenados según la opinión de operadores inmobiliarios importantes. En otros casos comienzan a generarse dudas de que puedan terminarse.

En tercer lugar, el exceso de oferta de propiedades a la venta es a todas luces evidente. Ante una suba de las tasas de interés a nivel internacional y probables aumentos en el valor del dólar en la plaza local, es probable que algunos propietarios comiencen a deshacerse de las propiedades y pasarse a dólares, lo que hará bajar los precios. ■



### Valores apartamentos

Promedio Dic.-Ene. 2014. Precios medianos en US\$

Zonas	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 dorm
Buceo	117.500	147.500	170.000	343.750
Carrasco	135.000	292.500	495.000	800.000
Centro	106.250	142.500	147.500	218.750
Ciudad Vieja	58.750	108.250	146.250	155.000
Cordón	112.500	140.000	152.500	200.000
Golf	0	292.500	600.000	812.500
Malvín	125.000	205.000	295.000	373.750
Parque Batlle	105.000	150.000	181.250	412.500
Parque Rodó	107.500	140.000	178.750	232.500
Pocitos	125.000	166.250	285.000	350.000
Pocitos Nuevo	138.750	145.000	325.000	525.000
Prado	95.000	127.500	150.000	282.500
Puerto Del Buceo	110.000	274.750	437.500	650.000
Punta Carretas	165.000	228.750	403.750	650.000
Punta Gorda	112.500	232.500	525.000	700.000
Villa Biarritz	125.000	152.500	450.000	550.000
Tres Cruces	110.000	145.000	145.000	227.500
Promedio Gral.	115.547	181.794	299.265	440.294
Medias	104.167	145.083	174.028	271.944
Altas	130.179	223.094	440.156	629.688

### Alquileres ofrecidos sin muebles. Valores en \$. Enero 2014

Resumen apartamentos. Precios medianos y oferta

ZONA	1 dorm. Mediana	2 dorm. Mediana	3 dorm. Mediana	4 dorm. Mediana
Buceo	11000	14750	33944	0
Carrasco	19250	27604	61703	0
Centro	11500	14000	18000	0
Ciudad Vieja	0	11700	16500	0
Cordón	12000	15000	17000	19000
Golf	18619	37063	64950	97425
Malvín	13500	18000	32475	0
Parque Batlle	12000	16500	18250	0
Parque Rodó	13000	16000	19800	0
Pocitos	14000	18000	26750	41728
Pocitos Nuevo	12500	20000	25000	0
Prado	9000	13500	15400	50000
Puerto del Buceo	32475	20500	116910	51960
Punta Carretas	16250	20000	28145	57373
Punta Gorda	0	30650	42225	62785
Tres Cruces	12000	15500	17500	0
<b>Valores Promedio</b>				
Ene-14	14792	19298	34659	54324
Nov-13	12758	17515	33749	40613
Ene-13	12494	16962	31150	43356
Var ene14-ene13	18,4	13,8	11,3	25,3
Var ene14-nov13	15,9	10,2	2,7	33,8

### Alquileres ofrecidos sin muebles. Valores en \$. Enero 2014

Resumen casas. Precios medianos y oferta

ZONA	1 dorm. Mediana	2 dorm. Mediana	3 dorm. Mediana	4 dorm. Mediana
Buceo	12000	18000	24000	84800
Carrasco	0	22000	46548	84800
Centro	16000	17250	0	18000
Ciudad Vieja	0	0	14500	0
Cordón	11500	18000	19500	19000
Golf	0	0	0	0
Malvín	9500	21650	22250	36040
Parque Batlle	16000	16000	20500	0
Parque Rodó	0	18000	0	26900
Pocitos	0	19000	32238	53000
Prado	0	15500	20000	50000
Puerto del Buceo	0	0	0	46000
Punta Carretas	0	27500	43300	63600
Punta Gorda	0	30000	41650	0
Tres Cruces	0	12400	0	19500
Numero	5	13	11	11
<b>Valores Promedio</b>				
Ene-14	13000	19638	30192	45604
Nov-13	11240	18988	33821	45547
Ene-13	10714	16362	33659	47946
Var Ene14-Ene13	21,3	20,0	-10,3	-4,9
Var Ene14-Nov13	15,7	3,4	-10,7	0,1