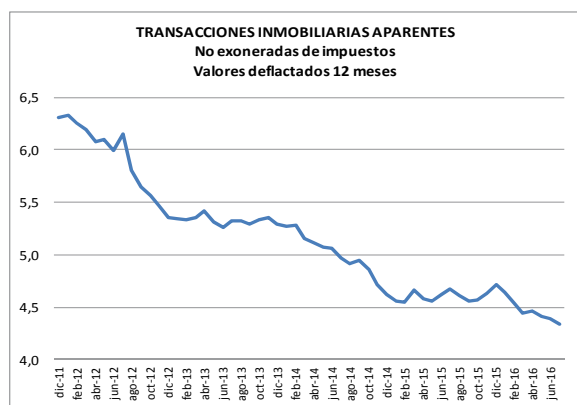


Dinamismo en compra de terrenos y construcción de edificios en Carrasco

Research de Portfolio

La primavera suele ser un período de zafra para la actividad inmobiliaria porque la demanda de inmuebles aumenta, la gente busca cambiar de vivienda, los precios suben y se llevan a cabo más transacciones. Pero esta primavera no trajo más demanda, los precios se mantienen deprimidos y las transacciones de inmuebles mantienen una persistente tendencia a la baja tanto en viviendas urbanas como en tierras.

La recaudación del impuesto a las transmisiones patrimoniales es un indicador indirecto de la marcha del mercado, y desde el año 2011 – máximo de actividad -- muestra una tendencia de caída acelerada hasta el pasado mes de julio (último dato informado hasta el momento de editar este número) y sin perspectivas de mejorar según opiniones de agentes inmobiliarios.

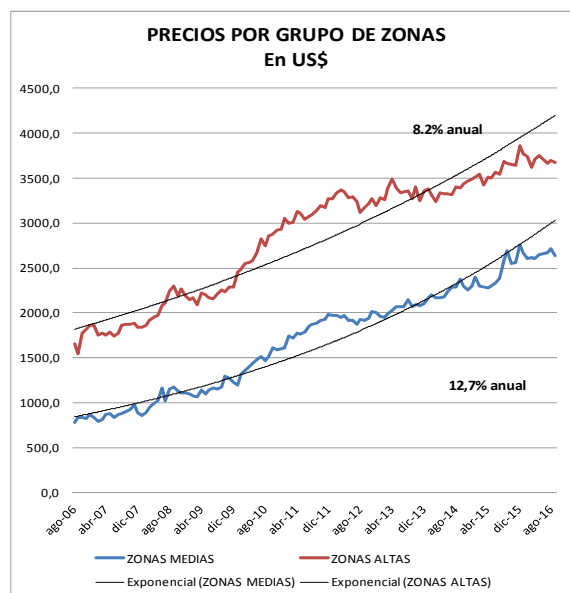


En este panorama recesivo, los precios siguen flojos y se alejan de la tendencia de los últimos diez años. Como se ve en el gráfico, las zonas que más sufriendo esta caída de la actividad inmobiliaria son las zonas altas o Premium.

Los precios de lista aumentaron sólo 0,4 % en los últimos doce meses frente a la tasa promedio de 8,2% anual de los últimos diez años.

Las zonas medias, que también evolucionan por debajo de la tendencia de largo plazo, aumentaron 1,5% en los últimos doce meses. El dinamismo de estas zonas se debe a los nuevos proyectos de viviendas exoneradas de impuestos que atraen el interés de inversores y de consumidores finales.

Tanto en las zonas altas como las medias los precios finales de transacción se ubican en un promedio de 85% de su valor según opinión de inmobiliarios referentes en las zonas de Centro, Pocitos y Carrasco.



Precios promedios m² en us\$

Zona	Ago-sept 2015	Abril- mayo 2016	Ago- set 2016	% Var		% Var Anual 2006- 2016
				12 meses	2 meses	
Puerto del Buceo	4128	3471	3685	-10,7	6,2	5,4
Carrasco	3982	4488	4514	13,4	0,6	7,5
Puntas Carretas	3612	3350	3290	-8,9	-1,8	6,2
Villa Biarritz	3595	3483	3266	-9,1	-6,2	6,0
Pocitos	3302	3500	3546	7,4	1,3	10,1
Pocitos Nuevo	3364	3782	3802	13,0	0,5	11,6
Punta Gorda	3723	3692	3708	-0,4	0,4	11,5
Parque Batlle	2704	3115	3143	16,2	0,9	11,1
Malvín	3523	3391	3349	-4,9	-1,2	11,0
Parque Rodó	2823	2904	2904	2,9	0,0	13,9
Centro	2375	2618	2665	12,2	1,8	15,8
Buceo	2854	2688	2741	-3,9	2,0	12,5
Prado	2608	2611	2624	0,6	0,5	12,7
Cordón	2396	2596	2546	6,2	-1,9	15,8
Ciudad Vieja	2046	1949	1942	-5,1	-0,4	15,7
Tres Cruces	2395	2099	2161	-9,8	3,0	10,3
Promedio Simple	3089	3109	3118	0,9	0,3	10,1
Zonas Medias	2636	2663	2675	1,5	0,4	12,7
Zonas Altas	3672	3681	3687	0,4	0,2	8,2

Una zona en la que persiste cierto dinamismo inversor parece ser Carrasco y por esto realizamos una entrevista a Paco Irazábal director de Irazábal Propiedades que es un referente de la zona.

Portfolio: Como ves el mercado en Carrasco?

Paco Irazábal: En general diría que mal, este es el peor año para mi inmobiliaria pero también parecería que para el resto de mis colegas, con quien cambiamos información y opiniones; ellos también tuvieron un año muy malo. Pero además un termómetro que yo manejo es el de los escribanos que suelen hacer las escrituras en la zona que me dicen que hay poquísimas operaciones. O sea por todos lados se confirma lo mismo.

P: A principio del año, había más optimismo, cambió el humor de los compradores?

Pl: Sí, efectivamente se hicieron algunas transacciones en los primeros meses, pero luego se detuvo. Macri trajo optimismo en Argentina y mucha gente asoció que eso se trasladaría a nosotros. Con Macri se disipó el riesgo de una devaluación, ya que nada pasó con el dólar allá. Pero igualmente empezaron a aparecer indicadores malos acá, como aumento del desempleo, la caída de actividad en prácticamente todos los rubros. El mercado en Carrasco es muy sensible a la marcha de la economía, porque la mayoría de los compradores son empresarios, pequeños y grandes, y su estado de ánimo depende mucho de cómo le va en su negocio. Escuchan noticias, van a charlas,

se reúnen y se forman una opinión. Y la verdad que hay bastante desánimo.

P: La flojedad de la demanda es respecto de las casas, o también de terrenos y apartamentos?

Pl: Bueno hay un hecho curioso y es que la demanda de terrenos está muy pujante. Se venden muy bien los terrenos en barrios cerrados por la seguridad. Hoy sus precios oscilan entre 330 y 380 dólares el m². Los terrenos en Carrasco Sur pueden llegar a valer 800 dólares el m², y hay demanda de terrenos grandes para hacer edificios.

P: Y la demanda de apartamentos?

Pl: Está bastante dinámica. Si uno recorre las distintas zonas se encuentra que hay varios edificios en construcción y proyectos que se inician tanto en Carrasco Sur como Norte y Este que es Avenida de las Américas. Eso quiere decir que hay interés de compradores o por lo menos inversores, y esa corriente inversora está empujando al alza los precios de los apartamentos. También los costos presionan al alza, porque hoy se estima en 1850 dólares el costo del m² incluyendo muros sin incluir la incidencia de la tierra que depende de donde esté ubicado el edificio. Por ejemplo en Carrasco Norte se estima que la incidencia de la tierra se ubica en los 300-400 dólares. En Carrasco Sur puede llegar al doble y de allí para arriba al agregar el margen de ganancia del desarrollador, etc. Yo tengo clientes inversores que están planteando un desarrollo para los próximos 36 meses, o sea esperan que este desánimo pase y en dos o tres años, la situación mejore.

P: Y cómo está la demanda de casas? Hace unos años, tener una buena casa en Carrasco era lo máximo, hoy sigue siendo así?

Pl: Y no ya no es más una aspiración diría generalizada. Hay gente que quiere tener una buena casa y por eso se siguen vendiendo, pero mucho menos que antes. Generalmente los compradores para ese tipo de casas que son una belleza, son extranjeros, argentinos, brasileños. Pero uruguayos diría que pocos, primero porque son muy caras y tienen un alto costo de mantenimiento y segundo por el tema de seguridad. Eso juega en contra de las casas. Casas muy buenas de altos precios en Carrasco Sur se han devaluado muchísimo; las bajas de precios llegan al momento de la transacción a 25-30%. Esto no pasaba hace unos años.

P: Y las casas de valores medianos?

Pl: En el segmento medio, digamos entre 350000 y 450000 dólares, las casas se venden bien, porque es al segmento que accede la gente. Pero como dije antes, hoy el mercado está quieto. La gente mira, recorre pero no se toman decisiones.

P: Te traen muchas casas para la venta? Tu cartera aumentó?

PI: Si muchísimo. Como se vende muy poco, se van acumulando al stock, y hoy es muy alto. Nosotros de hecho hemos bajado los precios de lista y le advertimos al cliente.

P: Y cómo ves los precios a futuro, subiendo, bajando?

PI: Yo diría que el nivel de precios actual, si no ocurre algo raro como una crisis o algo así, ha tocado un mínimo, que menos de estos valores es difícil que se vean bajar. Carrasco siempre fue una de las zonas más caras de Montevideo, pero los precios actuales de las casas son más accesibles. Y creo que menos de estos precios es difícil, porque quien esté dispuesto a bajar el precio para vender también tiene que encontrar que quien le venda a él, esté dispuesto también a bajar, si no no hay transacción. Hay propietarios que quieren vender para comprar un apartamento pero no llegan porque los apartamentos están caros. Hay clientes que vienen a comprar y me dicen que los precios están caros todavía, que no bajan. Hace años que esos clientes están esperando una baja importante de los precios, pero eso no va a ocurrir si no hay una crisis, que por suerte parece no ser el caso. Cuando se cansen de esperar no van a tener más remedio que comprar a los precios actuales. ■

Valores apartamentos

Promedio ago-sept. 2016. Precios medianos en US\$

Zonas	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 dorm
Buceo	120.694	190.000	207.500	300.000
Carrasco	252.500	355.000	700.000	800.000
Centro	125.000	140.000	230.000	325.000
Ciudad Vieja	94.500	110.000	135.000	187.500
Cordón	122.500	175.000	242.500	292.500
Golf	195.000	300.000	640.000	900.000
Malvín	138.750	240.000	312.500	352.500
Parque Batlle	117.500	232.500	277.500	335.000
Parque Rodó	132.500	205.000	285.000	367.500
Pocitos	150.000	230.000	320.000	367.500
Pocitos Nuevo	135.000	220.000	427.500	700.000
Prado	115.000	145.000	190.000	280.000
Puerto Del Buceo	140.000	350.000	492.500	700.000
Punta Carretas	182.500	238.750	450.000	650.000
Punta Gorda	120.000	325.000	670.000	690.000
Villa Biarritz	130.000	205.000	460.000	602.500
Tres Cruces	116.250	210.000	225.000	300.000
Promedio Gral.	140.453	227.721	368.529	479.412
Medias	120.299	183.056	233.889	304.444
Altas	163.125	277.969	520.000	676.250

Alquileres ofrecidos sin muebles. Valores en \$. Sept. 2016

Resumen casas. Precios medianos y oferta

ZONA	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Mediana				
Buceo	14000	19000	28000	0
Carrasco	0	25000	75225	85550
Centro	0	0	0	0
Ciudad Vieja	0	0	0	0
Cordón	15000	0	15500	0
Golf	0	0	0	0
Malvín	13800	27000	25000	70000
Parque Batlle	0	16500	34000	0
Pocitos	0	0	44000	50000
Pocitos Nuevo	0	39825	44250	45000
Prado	0	25000	29000	0
Puerto Del Buceo	0	0	69000	0
Punta Carretas	0	0	91450	0
Tres Cruces	0	29000	23000	0
Numero	3	8	12	4
Valores Promedio				
Sep-16	14267	25541	44779	62638
Jul-16	16000	22581	49685	52036
May-16	19730	24503	48456	53748

Alquileres ofrecidos sin muebles. Valores en \$. Sept. 2016

Resumen apartamentos. Precios medianos

ZONA	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Buceo	13250	18250	0	0
Carrasco	0	36875	73750	76700
Centro	13750	16500	18500	0
Ciudad Vieja	0	15250	16000	28000
Cordón	14000	18500	22000	0
Golf	26500	38350	82600	0
Malvín	18000	21500	28500	34500
Parque Batlle	16500	16250	20000	0
Parque Rodó	15450	25000	30000	0
Pocitos	17000	26000	35500	73750
Pocitos Nuevo	17300	31000	34250	0
Prado	12850	15750	22500	0
Puerto Del Buceo	0	35000	84075	61950
Punta Carretas	17000	24900	38150	0
Punta Gorda	0	32250	23500	0
Tres Cruces	14800	18000	23650	0
Valores Promedio				
Sep-16	16367	24336	36865	54980
Jul-16	17354	21893	38963	51204
May-16	16978	25966	37770	48276

