

Inversión Inmobiliaria

Precios bajan en zonas altas y suben en zonas medias durante el bimestre junio-julio

Research de Portfolio

El mercado inmobiliario mantuvo una tónica recesiva en los últimos meses de acuerdo a la tendencia en los precios listados de los inmuebles y a las transacciones inmobiliarias aparentes.

El precio mediano del m2 no sufrió variación con respecto al bimestre abril-mayo, aunque sí aumentaron 7,9% respecto a doce meses atrás. Este valor es inferior en 2,4 puntos porcentuales respecto a la tasa promedio anual del período 2006-2016. O sea en promedio los precios están creciendo pero a menor ritmo porque como veremos hay zonas en las que los precios comenzaron a bajar.

En las zonas medias (Parque Batlle, Rodó, etc) es donde se observa una mayor alza de los precios. En el bimestre junio-julio aumentaron 1,5% y en 12 meses 12,9%, una tasa esta última muy similar al promedio anual del período 2006-2016. Como muestra el cuadro siguiente, las zonas de Cordón, Ciudad Vieja, Buceo, Prado y Parque Rodó, son las que registran porcentajes superiores al promedio.

En las zonas altas (Puerto del Buceo, Carrasco, Punta Gorda, Punta Carretas, Pocitos, Pocitos Nuevo y Villa Biarritz), se observa una disminución de los precios listados en el bimestre y un aumento de sólo 3,6% en los doce meses muy por debajo de la tasa anual promedio del período 2006-2016, lo que habla a las claras de una debilidad de la demanda en este segmento. Se debe tener presente que una disminución de los precios se puede deber o porque bajaron de precio o porque entraron nuevas ofertas a precios más bajos. De cualquier forma la aparición de ofertas a precios más bajos pautó una tendencia a la baja. Las zonas más alicaídas en sus precios son Puerto del Buceo, Punta Carretas y Punta Gorda.

Las tendencias señaladas sugieren que para aquéllos que buscan invertir en inmuebles, podrían esperar una ganancia de capital mayor en las zonas medias que en las altas.

Sin perjuicio de esta disparidad en las tendencias, las zonas altas continúan mostrando un movimiento de inversiones en construcción de nuevos edificios tanto para viviendas como oficinas lo que refleja que muchas veces quien invierte no hace el cálculo de la rentabilidad futura sino que se apuesta a inversiones sólidas y seguras con locaciones privilegiadas donde la inversión siempre estará bien defendida.

Precios promedios m2 en us\$

Zona	Jun-Jul 2015	Abril-Mayo 2016	Jun-Jul 2016	% Var		% Var Anual 2006-2016
				12 meses	2 meses	
Puerto Del Buceo	3407	3663	3471	1,9	-5,2	5,5
Carrasco	4016	4439	4488	11,8	1,1	7,6
Puntas Carretas	3519	3407	3350	-4,8	-1,7	6,3
Villa Biarritz	3404	3463	3483	2,3	0,6	6,1
Pocitos	3160	3492	3500	10,8	0,2	10,3
Pocitos Nuevo	3251	3730	3782	16,3	1,4	11,8
Punta Gorda	4113	3921	3692	-10,2	-5,8	11,7
Parque Batlle	2777	3133	3115	12,2	-0,6	11,3
Malvín	2870	3355	3391	18,1	1,1	11,2
Parque Rodó	2341	2835	2904	24,0	2,4	14,1
Centro	2331	2604	2618	12,3	0,5	16,1
Buceo	2495	2636	2688	7,8	2,0	12,8
Prado	2260	2558	2611	15,5	2,1	13,0
Cordón	2229	2438	2596	16,5	6,5	16,1
Ciudad Vieja	1845	1886	1949	5,6	3,3	16,0
Tres Cruces	2090	2175	2099	0,4	-3,5	10,5
Promedio Simple	2882	3108	3109	7,9	0,0	10,3
Zonas Medias	2360	2625	2663	12,9	1,5	13,1
Zonas Altas	3553	3731	3681	3,6	-1,3	8,2

Caída en el valor de las transacciones

El escaso dinamismo del mercado inmobiliario se percibe tanto a nivel de casas y apartamentos como de campos. El volumen de transacciones aparentes – no exoneradas de impuestos – volvió a mostrar una tendencia negativa. De acuerdo a la Recaudación del ITP en términos reales, hasta el último mes informado que fue mayo, la recaudación registró una baja interanual de 3,2%. No se dispone de información si esta baja es por disminución del número de transacciones o por baja de precios. ■

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

Resumen casas. Precios medianos y oferta

ZONA	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Mediana				
Buceo	0	20000	19000	0
Carrasco	0	27000	78795	77250
Centro	0	0	22000	0
Ciudad Vieja	0	0	0	0
Cordón	0	23500	0	22000
Golf	0	0	0	0
Malvín	33000	0	47500	0
Parque Batlle	0	16750	36000	36000
Pocitos	16000	25700	58710	60000
Pocitos Nuevo	18000	30358	21450	0
Prado	13000	20500	76300	90000
Puerto Del Buceo	0	0	0	0
Punta Carretas	0	0	100425	0
Tres Cruces	0	16500	0	0
Numero	5	10	11	7
Valores Promedio				
Jul-16	16000	22581	49685	52036
May-16	19730	24503	48456	53748
Var Jul16-Mayo16	-18,9	-7,8	2,5	-3,2

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

Resumen apartamentos. Precios medianos

ZONA	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Buceo	14650	20000	22000	0
Carrasco	33990	29500	49440	100425
Centro	13900	17000	20000	24000
Ciudad Vieja	0	15000	28000	0
Cordón	13800	17500	19800	0
Golf	23770	37080	86520	59000
Malvín	17500	23000	43130	43260
Parque Batlle	14950	17250	23000	0
Parque Rodó	16250	17000	32000	28000
Pocitos	17250	24000	46350	59946
Pocitos Nuevo	15500	17000	33990	0
Prado	12000	16000	18000	36000
Puerto Del Buceo	19500	27000	92700	0
Punta Carretas	18750	27950	43260	59000
Punta Gorda	0	26000	0	0
Tres Cruces	14000	19000	26250	0
Valores Promedio				
Jul-16	17558	21893	38963	51204
May-16	16978	25966	37770	48276
Var Julio16-Mayo16	3,4	-15,7	3,2	6,1

Apartamentos. Alquileres medidos en US\$

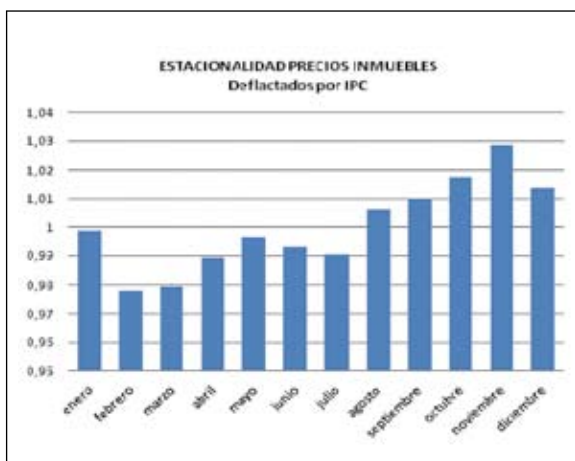
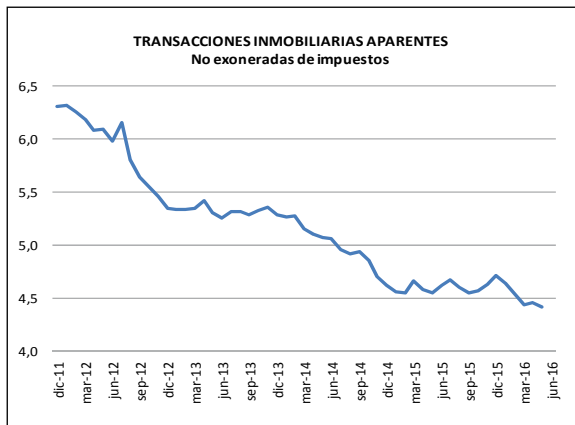
Promedio 1-2-3 D

Zona	Jun-Jul 2015	Jun-Jul 2016	% var
Buceo	595	579	-2,8
Carrasco	1754	1286	-26,7
Centro	558	542	-2,9
Ciudad Vieja	382	615	60,8
Cordón	573	550	-4,0
Golf	1573	1541	-2,0
Malvín	754	911	20,8
Parque Batlle	650	609	-6,3
Parque Rodó	679	682	0,4
Pocitos	899	923	2,7
Pocitos Nuevo	984	753	-23,5
Prado	562	519	-7,7
Puerto Del Buceo	1362	1341	-1,5
Punta Carretas	1048	960	-8,3
Punta Gorda	1248	1610	29,0
Tres Cruces	568	573	0,8
Promedio Gral	887	849	-4,3
Medias	594	607	2,2
Altas	1179	1090	-7,6

Valores apartamentos

Promedio Junio-Julio 2016. Precios medianos en US\$

Zonas	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 dorm
Buceo	126.361	190.000	220.000	282.500
Carrasco	242.500	355.000	700.000	900.000
Centro	127.500	140.000	222.500	310.000
Ciudad Vieja	91.000	120.000	137.500	197.500
Cordón	130.000	177.500	232.500	292.500
Golf	195.000	320.000	637.500	897.500
Malvín	136.250	245.000	310.000	420.000
Parque Batlle	115.000	230.000	243.750	340.000
Parque Rodó	132.500	190.000	222.500	347.500
Pocitos	145.000	227.500	305.000	375.000
Pocitos Nuevo	131.250	222.500	440.000	750.000
Prado	110.000	140.000	190.000	282.500
Puerto Del Buceo	130.000	295.000	537.500	725.000
Punta Carretas	180.000	240.000	420.000	652.500
Punta Gorda	132.500	350.000	665.000	700.000
Villa Biarritz	127.500	207.500	455.000	607.500
Tres Cruces	123.750	170.000	230.000	295.000
Promedio Gral.	139.771	224.706	362.868	492.647
Medias	121.373	178.056	223.194	307.500
Altas	160.469	277.188	520.000	700.938



KIMBERLY-CLARK & Invitación a recuperar el diálogo

Kimberly-Clark, la compañía líder mundial en el desarrollo de productos descartables para la salud, la higiene y el cuidado personal, desarrolló una original iniciativa con el objetivo de promover el diálogo y el entendimiento entre las personas. En el marco de su programa “Sumando Valores”, que cada año busca impulsar un valor trascendental para vivir en un mundo mejor, la empresa desarrolló el libro “Habla para que yo te conozca”, compuesto por páginas en blanco que llaman a resaltar el diálogo.

“Dialogar implica encontrarse, reconocer la presencia del otro, disponerse a escucharlo, tratar de crear consenso, esperar de los demás un aporte enriquecedor e insistir en no quedarse con sus propias convicciones. El diálogo este año y siempre es realmente un llamado para todos”, asegura Fernando Hofmann, director de Asuntos Legales y Corporativos LAO – región Austral de Kimberly-Clark.

Este libro blanco lleva la firma ficticia de Sócrates y ofrece un guiño conceptual, definiéndose desde la primera página como “el libro que nunca existió” y recordando que el filósofo dedicó su vida a dialogar como forma de transmitir la verdad y el conocimiento.

Considerado uno de los padres del diálogo, Sócrates invitaba a sus contertulios a hacerse preguntas, en lugar de buscar las respuestas. Hace 2.500 años, propuso experimentar conversaciones con otras personas sobre un problema común y escuchar con la intención de comprender. El libro en blanco “Habla para que yo te conozca” está siendo distribuido entre la red de relaciones de Kimberly-Clark con el propósito de incentivar las razones socráticas para dialogar y busca convertirse en un vehículo para promover la reflexión. ■

