

Precios de inmuebles estables pero bajan transacciones

Research de Portfolio

El mercado inmobiliario se mueve por las determinantes históricas demográficas, gente que se casa, nacimiento de hijos, achicamiento de la familia, sucesiones, y también por inversores que apuestan a los inmuebles de forma mesurada, no especulativa.

Los valores del mercado muestran un ritmo de crecimiento de 5% respecto a un año atrás, donde ya no están actuando los impulsos de hace dos o tres años. El ritmo de crecimiento se redujo a la mitad. Hay caída de la Soja que hace pensar que tanto los rendimientos del agro como del m2 cuadrado –que estuvieron muy correlacionados– serán menores.

El crecimiento de la demanda recibió temporalmente los shocks del exterior, principalmente mucho capital que vino de Argentina. Tuvimos un millón y medio de turistas argentinos que entraban a Uruguay permanentemente y una parte de ellos invertían en Punta del Este, en campos, en empresas. Eso no desapareció totalmente pero se frenó con las restricciones que impuso el gobierno kirchnerista, el intercambio de información tributaria y los precios desorbitados de inmuebles sobretodo en Punta del Este. Inversores para propiedades muy buenas y de alto nivel siempre hay, y esas propiedades mantienen los precios altos, pero los inversores medios no están y eso resintió el mercado.

Los precios en Montevideo se mantienen creciendo en algunas zonas por la entrada de viviendas nuevas y que debido al empuje de los costos se lanzaron al mercado a precios más altos. El promedio general sube, pero la tónica es de un virtual estancamiento. En el bimestre febrero-marzo los precios promedio pedidos por los propietarios disminuyeron 1,4% respecto al bimestre diciembre-enero. O sea un freno parece producirse pero la baja no es significativa.

Transacciones y Oferta

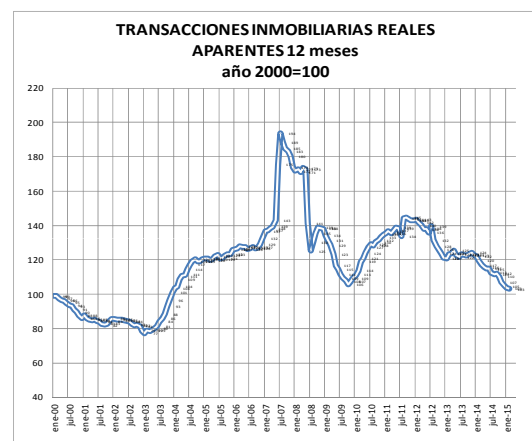
El volumen promedio de 12 meses de las transacciones aparentes –aproximada por la recaudación del ITP en términos reales– cayó 15% respecto a un año atrás.

La oferta por otro lado sigue aumentando y las transacciones bajando, lo que obligará a que los precios bajen en aquéllos casos que exista urgencia y necesidades de

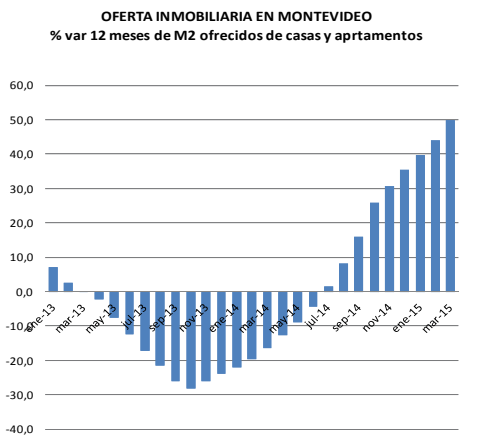
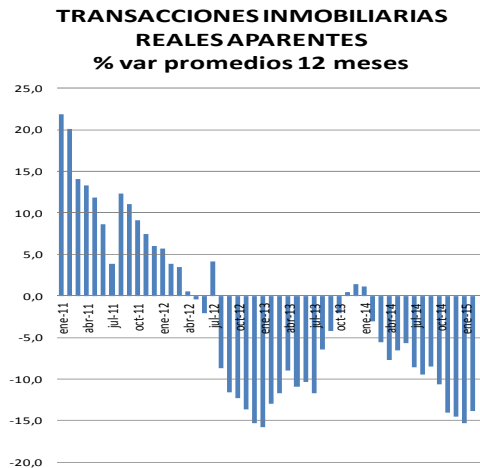
Precios promedios m2 en US\$

Zona	Feb-Mar 2014	Dic-Ene 2015	Feb-Mar 2015	% Var 12 meses	% Var 2 meses
Puerto del Buceo	3824	3681	3597	-6,0	-2,3
Carrasco	3354	3744	3820	13,9	2,0
Puntas Carretas	3463	3452	3413	-1,5	-1,1
Villa Biarritz	3158	3440	3480	10,2	1,2
Pocitos	2824	3377	3198	13,3	-5,3
Pocitos Nuevo	3201	3635	3429	7,1	-5,7
Punta Gorda	3122	3193	3444	10,3	7,9
Parque Batlle	2479	2563	2622	5,8	2,3
Malvín	2856	3281	2937	2,8	-10,5
Parque Rodó	2263	2594	2269	0,3	-12,5
Centro	2006	2047	2023	0,8	-1,2
Buceo	2316	2444	2522	8,9	3,2
Prado	2060	2422	2368	15,0	-2,2
Cordón	2080	1960	2047	-1,6	4,5
Ciudad Vieja	1573	1756	1918	21,9	9,2
Tres Cruces	2048	2089	1940	-5,3	-7,1
Promedio simple	2664	2855	2814	5,6	-1,4

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



liquidez. Las propiedades ofrecidas aumentaron significativamente en el mes de marzo. El promedio de los últimos doce meses aumentó 50% respecto a un año atrás, pero sólo en marzo aumentó casi 90%.



O sea, lo que estamos viendo es que el mercado no ajusta por precios sino por cantidades transadas y por esto se escuchan las dificultades que al día de hoy existen para cambiar de una propiedad a otra. Si una familia quiere vender su casa para comprar un apartamento, o vender su apartamento grande para comprar uno más chico se tropieza con un mercado que está más difícil para concretar transacciones.

Vemos una oferta de apartamentos terminados y que quedan prácticamente vacíos. Es un tanto misterioso lo que pasa, porque por otro lado se sigue construyendo en proyectos con exoneración impositiva.

Según nos informan operadores la demanda está, porque compradores por apartamentos a estrenar siempre va a existir. Lo que es seguro es que no se va a colocar con la rapidez que se estaba colocando en el 2011. Eso desde el punto de vista del comprador, ahora desde el punto de vista del inversor que ya toma el riesgo que ya invirtió, por ahora parece no importarle tener que esperar seis meses o un año para terminar de colocar su mercadería y defender su inversión.

Perspectivas

De acá en más ¿qué puede suceder con la excesiva oferta existente?

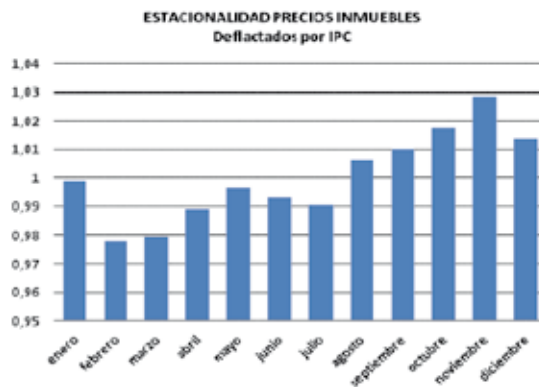
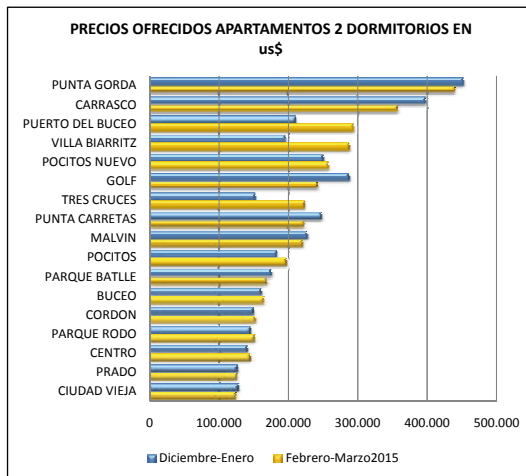
En nuestra opinión va a depender de cómo evolucione el contexto externo y cuánto estén dispuestos a esperar para vender los propietarios e inversores. Si el contexto externo se vislumbra que puede empeorar, es posible que más gente quiera acelerar la venta, lo cual podría hacer bajar los precios en los meses venideros. Si se espera una mejora no habrá inconveniente en esperar. Hay de los unos y de los otros.

Algún operador consultado nos mencionó que el freno de los precios en el bimestre febrero-marzo junto al aumento de la oferta, pudo estar relacionado a la devaluación de Brasil por la expectativa de que se traslade la crisis de ese país al nuestro. También hay que tener en cuenta que ahora este tipo de marchas y contramarchas en el mercado inmobiliario son más frecuentes y están mucho asociadas a los vaivenes de la región. Es intuitivamente obvio que este no es un buen momento para el mercado inmobiliario, y mientras este no ajuste, sus efectos se trasladarán al sector de la Construcción donde ya se observa una caída importante de actividad y aumento de trabajadores en seguro de paro y desempleados.

A medida que van ocurriendo estos parates, se va depurando la oferta y van quedando las empresas más fuertes, que en definitiva son los que dicen vendo o espero.

El problema que más afecta hoy al sector inmobiliario y a prácticamente a todos los sectores de la economía, es la presión para aumentos de salarios desalineados con la productividad. Esto promovió un aumento de costos que mientras se pudo trasladar a la demanda, no causó problemas. Pero como están las cosas parece que esa presión sólo acarreará más desempleo porque cada vez hay menos interés en desarrollar proyectos constructivos, excepto por las empresas grandes y tradicionales del sector que tienen respaldo para esperar a que vuelva la demanda. ■





Valores apartamentos

Promedio feb-mar 2015. Precios medianos en US\$

Zonas	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 dorm
Buceo	121.750	161.250	230.000	287.500
Carrasco	s.d.	397.500	712.500	850.000
Centro	112.500	141.250	182.500	248.750
Ciudad Vieja	75.000	128.750	137.500	191.250
Cordón	101.000	150.000	175.000	194.750
Golf	155.000	287.500	580.000	817.500
Malvín	141.250	227.500	282.500	337.500
Parque Batlle	97.000	176.000	232.500	350.000
Parque Rodó	121.250	146.250	187.500	243.750
Pocitos	138.750	184.000	302.500	371.250
Pocitos Nuevo	137.500	250.000	430.000	760.000
Prado	97.750	127.500	156.250	188.750
Puerto Del Buceo	140.000	211.250	425.000	837.500
Punta Carretas	177.500	247.500	422.500	775.000
Punta Gorda	s.d.	452.500	675.000	802.500
Villa Biarritz	136.250	196.250	425.000	528.750
Tres Cruces	122.500	152.500	250.000	s.d
Promedio Gral.	126.592	213.971	341.544	493.353
Medias	113.452	156.778	203.750	252.866
Altas	147.500	278.313	496.563	717.813

Alquileres ofrecidos sin muebles. Valores en \$. Marzo 2015

Resumen casas. Precios medianos y oferta

ZONA	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Mediana				
Buceo	11800	16900	26000	0
Carrasco	11000	33410	55255	107940
Centro	0	16000	35000	24000
Ciudad Vieja	0	12500	0	0
Cordon	10500	16000	18500	0
Golf	0	38550	0	0
Malvín	11000	22000	33000	38000
Parque Batlle	0	22000	30000	39000
Parque Rodó	0	16000	35000	39000
Pocitos	0	23315	46000	47500
Prado	9700	15000	27500	23000
Puerto del Buceo	0	24708	48830	84810
Punta Carretas	0	25000	25000	0
Punta Gorda	0	20500	51125	64250
Tres Cruces	12500	17000	22000	0
Valores Promedio				
Mar-15	11083	20993	34862	55231
Ene-15	15500	20375	38168	59956
Nov-14	12938	19272	40110	56953
Var Mar15-Ene15	-28,5	3,0	-8,7	-7,9

Alquileres ofrecidos sin muebles. Valores en \$. Marzo 2015

Resumen apartamentos. Precios medianos

ZONA	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
Buceo	12000	16900	20000	s.d
Carrasco	31483	33410	77100	77100
Centro	12500	16000	16500	s.d
Ciudad Vieja	12750	12500	22000	24000
Cordón	12500	16000	18750	20000
Golf	21065	38550	84810	s.d
Malvín	15420	22000	34490	s.d
Parque Batlle	15700	22000	25000	s.d
Parque Rodó	14250	16000	19500	s.d
Pocitos	16000	23315	35000	35000
Pocitos Nuevo	14000	17000	44975	s.d
Prado	12750	15000	21000	28000
Puerto del Buceo	17000	24708	60395	71960
Punta Carretas	16900	25000	34560	32000
Punta Gorda	24415	20500	38000	s.d
Tres Cruces	15000	17000	20000	s.d
Valores Promedio				
Mar-15	16483	20993	35755	41151
Ene-15	15024	21520	38761	28132
Nov-14	15341	22099	37854	48895
Var Mar15-Ene15	9,7	-2,4	-7,8	46,3