

ECONOMÍA Y FINANZAS

Precio de inmuebles en Montevideo cayó por segundo mes consecutivo

RELEVAMIENTO. Los apartamentos en la capital se abarataron 0,6% en dólares corrientes durante mayo

F. COMESAÑA Y P. ZANOCCHI
@fcomesana / @Zanocchi

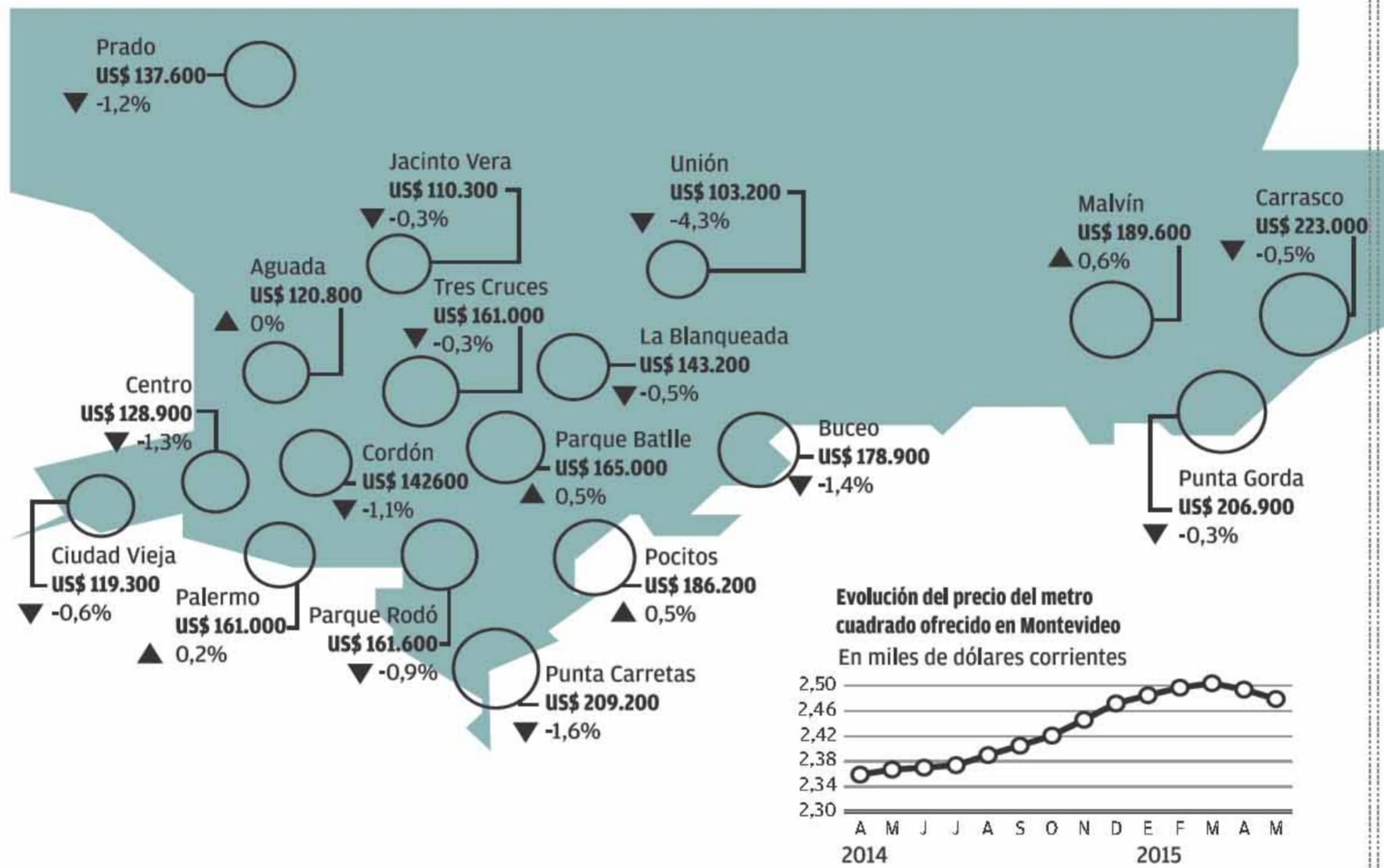
Aunque de manera incipiente y moderada, los precios del mercado inmobiliario en Montevideo acusan el impacto de la desaceleración económica –que aumenta la cautela de los compradores– y de la suba del tipo de cambio. El relevamiento mensual de precios que realizan el Equipo de Datos y la Unidad de Análisis Económico de *El Observador* acumuló dos bajas consecutivas en mayo en los barrios de mayor oferta de la capital.

La caída de 0,4% en el precio de oferta del metro cuadrado medido en dólares corrientes que se había dado en abril se profundizó en mayo, al perder 0,6% de su valor. De todas formas, en términos interanuales, el precio promedio aumentó, aunque esa medición va gradualmente desacelerándose. Los inmuebles montevideanos valieron en mayo 4,7% más que en el mismo mes del año pasado, enlenteciéndose frente al aumento interanual de 5,7% que se dio en abril.

El relevamiento tiene en cuenta la totalidad de los avisos clasificados activos en los principales portales de Uruguay al cierre de cada mes, conformando una base de datos de más de 20.000 registros mensuales que luego es procesada, depurada y analizada. Se elabora un indicador de precio indicativo para los 18 barrios más activos en el mercado de compraventas, que luego se ponderan de acuerdo a su participación en las operaciones efectuadas en 2013 para realizar el indicador de la ciudad.

El valor medio indicativo (teórico) de un apartamento de 65 metros cuadrados en la capital es de US\$ 161.100. Pocitos es el barrio más ofrecido en los portales clasificados y a la vez el más activo en el mercado

Precio de oferta de los apartamentos en Montevideo
Precio indicativo de un apartamento en Montevideo de 65 metros cuadrados en mayo y su variación % en dólares en el acumulado del año.



Fuente: Equipo de Datos y Unidad de Análisis Económico de El Observador

© El Observador

efectivo de compraventas. Su precio indicativo es de US\$ 186.200.

Solo en cuatro barrios el precio de los inmuebles aumentó con respecto al mes anterior: Malvín (0,6%), Parque Batlle (0,5%), Pocitos (0,5%) y Palermo (0,2%). En tanto, en La Aguada los precios se mantuvieron entre abril y mayo. La zona de Montevideo que más valor perdió en el último mes relevado fue la Unión (4,3%), seguido por Punta Carretas (1,6%) y Buceo (1,4%).

De todas formas, si se compara el valor de los inmuebles en términos interanuales, solo en dos barrios han perdido valor: en la Unión (12,7%) y en Prado (4,3%). Por el otro lado, Centro fue el barrio que más se valorizó, al aumentar su precio 9,6%, seguido por Parque Rodó y Buceo, ambos con un aumento de 6,9%.

En el caso de Pocitos, el com-

portamiento de los precios acompañó de cerca en los últimos 12 meses a la media del departamento, con un aumento de 5,3%.

Operadores del mercado

Si bien la actividad en el mercado mantiene el dinamismo, los analistas y operadores perciben un enlentecimiento. Carlos Aliano, de Sures Bienes Raíces, dijo a *El Observador* que el sector está experimentando una desaceleración en la cantidad de operaciones concretadas en los últimos meses. Atribuye esto a diversos factores, como la suba del tipo de cambio y la desaceleración de la economía en general, “entre otras noticias que llegan que no son buenas”.

El analista agregó que esto afecta la confianza del consumidor de forma negativa haciendo que el mercado esté más especulativo y

las transacciones sean más difíciles de concretar. Señaló que se está en una etapa en la cual el comprador tiene más poder en las negociaciones y ya no el vendedor, como desde hacía un tiempo sucedía.

De todas maneras, Aliano señaló que las perspectivas son estables para el futuro porque los compradores “siguen apareciendo y cuando los vendedores se adecuan a las expectativas de los primeros, se cierran operaciones”. En referencia a los precios, señaló que están en una meseta, en tanto los desarrolladores mantienen los valores y los propietarios han hecho algunos “leves ajustes”.

El analista agregó que este año se concretará una menor cantidad de operaciones dentro de un mercado estable y que a mediano plazo no va a haber variaciones significativas en los precios de

las propiedades. “Va a depender mucho de la oferta en cada barrio, generándose subas o bajas en los mismos dependiendo de la oferta que exista y del atractivo de la misma”, concluyó Aliano.

“Un mercado sano”. De esa forma describió su sector el presidente de la Cámara Inmobiliaria del Uruguay, Gabriel Conde. Sostuvo que el escenario de una economía desacelerándose está presente, pero de todos modos no advierte una caída en la actividad. Especialmente en el segmento de viviendas de interés social la actividad se mantiene, explicó. El empresario reconoció que se ha enlentecido la actividad en el segmento de casas y apartamentos de precios más altos.

Explicó que un protagonista que es dinamizador y que tiende a desaparecer es el inversor argentino. ●

Su banco suizo está más cerca*.

* Acercamos la banca Suiza, con toda su tradición y experiencia. Una visión global con cercanía local.

www.heritage.com.uy

BANQUE HERITAGE