

ECONOMÍA Y FINANZAS

Precio de inmuebles pasó de 67 a 39 meses de ingresos desde 2004

MONTEVIDEO. Valores de viviendas en pesos se mantuvieron constantes una vez descontada la inflación

En los últimos años, la suba de los precios de los inmuebles medidos en dólares asustó a muchos e ilusionó a otros tantos. Sin embargo, durante los últimos ocho años, mientras los precios en dólares se dispararon, los montevideanos aumentaron notablemente su capacidad de acceso a la vivienda, debido a que los salarios compensaron con creces esa suba.

Según un estudio realizado por el departamento de inversiones de la desarrolladora inmobiliaria Sures Bienes Raíces –al que accedió *El Observador*–, mientras que el valor medio de una vivienda más que se duplicó en los últimos ocho años medido en dólares (124%), se redujo 42% si se evalúa en términos de cuántos meses de ingresos requieren los montevideanos para su compra.

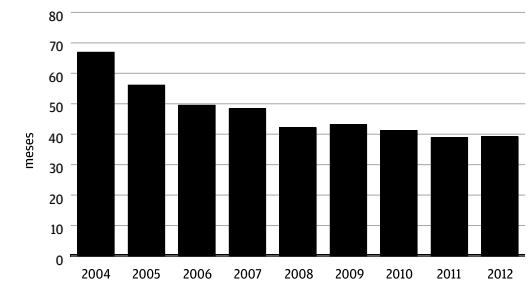
Mientras que en 2004, un hogar promedio requería el equivalente a 66,9 meses de ingresos para acceder a una vivienda propia, en 2012 bastaba con 39,1 meses, lo que implica un aumento de la capacidad adquisitiva de los uruguayos en el mercado inmobiliario de 71%.

“En Uruguay, la moneda en la que se nominan la mayoría de las operaciones inmobiliarias es el dólar. Sin embargo, la formación de precios en dólares está íntimamente vinculada al costo de reposición, que están en pesos”, señala el informe.

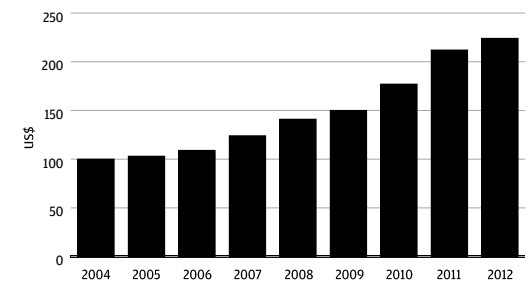
Esto quiere decir que si bien los precios aumentaron a una tasa anual promedio de 10,6% medidos en moneda extranjera, cuando se los mide en pesos constantes –descontando el efecto de la inflación– la suba fue de apenas 0,25% anual en el promedio de los últimos ocho años.

MERCADO INMOBILIARIO DE MONTEVIDEO

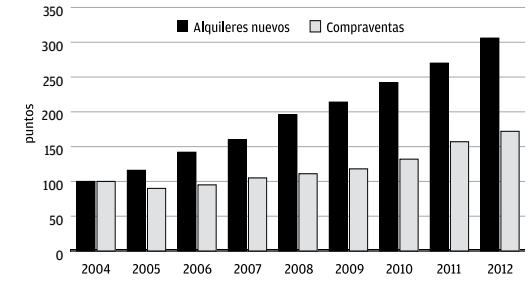
Meses de ingresos de una familia promedio a los cuales equivale el precio de un inmueble



Precio en dólares de los inmuebles
Índice con base 2004 = 100



Precio de los alquileres y de las compraventas en moneda local
Índice con base 2004 = 100



FUENTE: Sures Bienes Raíces

© EL OBSERVADOR

“Los aumentos de salarios han permitido acercar a mucha gente a una vivienda, manteniendo costos que han podido ser absorbidos por el mercado”, lo que da al mercado una importante inyección de demanda. Al mismo tiempo, esa demanda se vio potenciada por el ingreso de argentinos a la plaza montevideana, atraídos por una rentabilidad anual de 6% en dólares por el alquiler del inmueble y de 11% adicional por la apreciación del bien. “Si bien no es la misma demanda que hace algunos años, especialmente a partir del cepo cambiario argentino, también es cierto que sigue vigente y convergiendo hacia una demanda sostenida en el eje de las 20 mil compraventas anuales”, señala el informe.

¿Qué va a pasar con los precios?

Los expertos de Sures Bienes Raíces evalúan las condiciones de oferta y demanda del sector de inmuebles con destino a vivienda de la franja costera de Montevideo. El estudio, titulado Mercado inmobiliario, datos y proyecciones; concluye que se trata de un segmento que, contrario a lo que señalan algunos operadores de mercado, está lejos del estancamiento y cuyos precios seguirán subiendo, aunque de forma más moderada que en los últimos años.

Según sostiene el informe, la zona que se encuentra al este de bulevar Artigas y al sur de avenida Italia no presenta indicios de saturación por el lado de la oferta, sino, por el contrario, condiciones adecuadas para una mayor alza de precios.

Un relevamiento realizado por Sures muestra que el stock de los inmuebles estrenados entre

2010 y 2013 que aún se encuentra disponible es de 20%, mientras que entre los proyectos en obra asciende a 40%. Según señala, esos valores se encuentran “dentro de un ciclo de ventas natural y sano”, por lo cual “no existe una sobreoferta de propiedades”, sino que “el stock es relativamente bajo en virtud de la velocidad de venta que presentan los proyectos”.

En ese sentido, la ley de promoción de la vivienda de interés social tiene un rol importante. En la medida en que las autoridades incentivaron la concreción de

0,25%

Suba anual. Si se pasa a pesos y se descuenta el efecto de la inflación, el aumento promedio anual de los precios de inmuebles desde 2004 fue prácticamente nulo.

proyectos inmobiliarios en el segmento medio, un buen número de inversores se desplazaron desde la zona costera hacia el norte de avenida Italia.

Eso reduce el número de proyectos en construcción en el segmento de alta gama. “Los proyectos que hoy se inician van a gozar de una interesante demanda ya que seguramente no haya mucha oferta de proyectos a estrenar en los próximos dos o tres años”, sostienen los técnicos de Sures Bienes Raíces. “Entendemos que es un buen momento para comprar, ya que los niveles de renta son buenos y los precios van a seguir aumentando, seguramente con subas más moderadas”, aseguran. ●

Nueva ferroviaria requiere US\$ 7 millones

TREN. En una breve ceremonia donde hubo más autoridades del gobierno que potenciales interesados en transportar carga por tren, ayer el Poder Ejecutivo presentó finalmente la operadora de carga del ferrocarril: Servicios Logísticos Ferroviarios. Una empresa pública que operará bajo el derecho privado y en la que AFE tendrá el 51% del paquete accionario y la Corporación Nacional para el Desarrollo (CND) el restante 49%.

Pero al igual que AFE, la nueva empresa tendrá como prin-

cipal desafío obtener recursos indispensables para su funcionamiento operativo. En este caso, US\$ 7 millones que requiere para necesidades básicas de funcionamiento y el mantenimiento mínimo del material rodante que hasta ahora estaba en manos AFE.

Es su discurso el titular de AFE, Jorge Setelich, admitió que al gobierno le “costó bastante” cumplir con la etapa de separar el negocio de la carga del tren de la infraestructura en esta empresa. Así, la nueva operadora de carga

deberá atender este “desafío” apelando al “ingenio” para obtener el capital de trabajo mínimo. “Necesariamente vamos a tener que ser creativos, escuchar y aprovechar las herramientas y aspectos positivos que tenemos para desarrollar el tren”, afirmó.

En ese sentido, alertó que una “rigidez” puede “llamar” al fracaso de esta iniciativa. “A partir de ahora somos una empresa logística que opera bajo el derecho privado que tendrá el desafío de conseguir resultados porque el

único elemento que hace la diferencia entre la situación actual y el futuro son los resultados. Los documentos y los papeles no ayudan a mover las cargas y a resolver los problemas logísticos que tiene el país”, finalizó Setelich.

Por su parte, el vicepresidente de la CND, Pablo Gutiérrez, indicó que ya se elaboró el plan de negocios de la flamante empresa y se comenzó a diseñar el plan funcional de la nueva operadora que tendrá la carga ferroviaria del país.

En rueda de prensa, el presi-

dente José Mujica dijo que para reactivar el ferrocarril, a priori, “parecería más fácil arrancar de nuevo que tener que lidiar con mucho fierro viejo”.

El mandatario reconoció que la reforma del tren no podrá completarse durante su período de gobierno aunque dijo que “estará en marcha. Algunos pedazos (por los tramos de vías) van a estar funcionando bien”, vaticinó. Mujica insistió en que la reconstrucción del tren la debe encarar el Estado porque “no hay ningún ser privado racional que se meta”. Añadió que no debe mirarse la ganancia del negocio sino los beneficios para el país en la producción y el trabajo. ●