

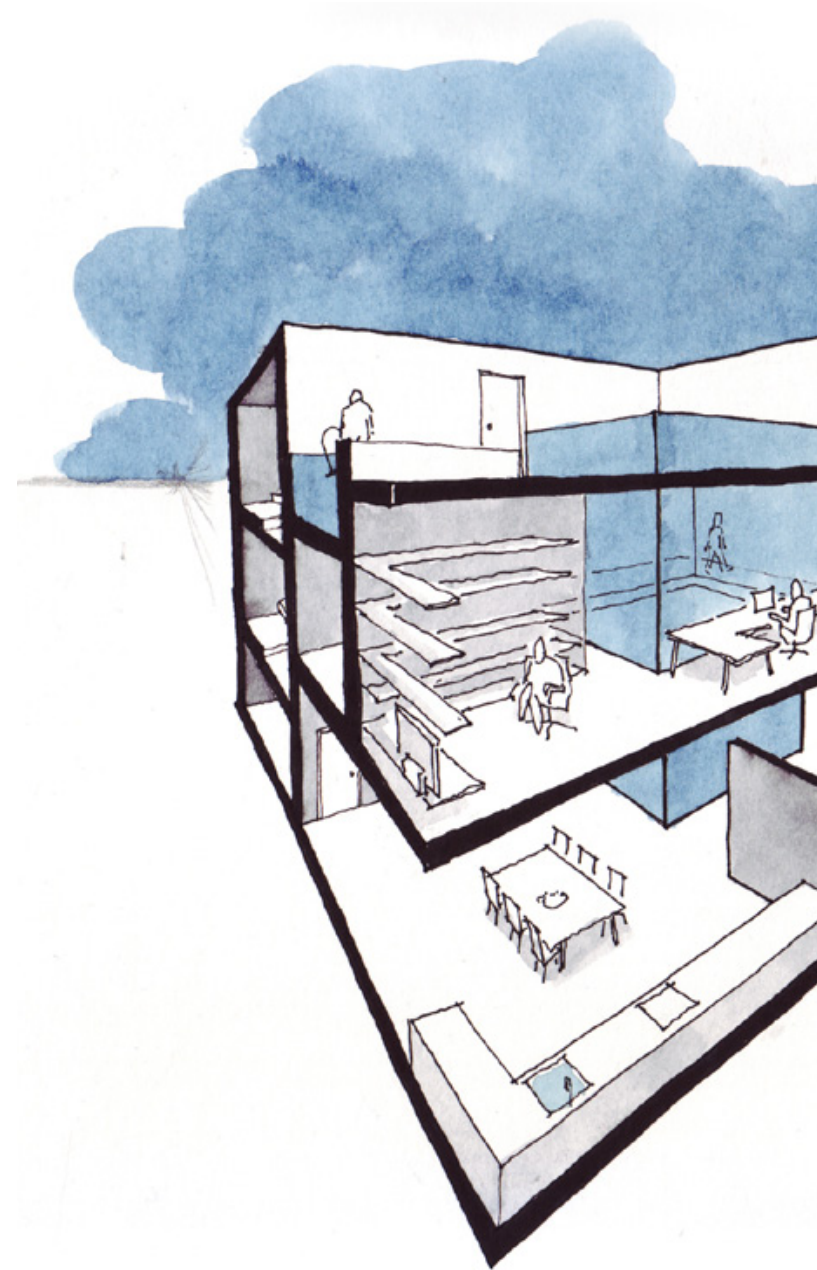
PRECIOS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El régimen de Vivienda de Interés Social plantea importantes exoneraciones fiscales y una de las principales preocupaciones del gobierno es que estas se trasladen al precio final. El gobierno modificó la reglamentación de la ley que promueve los emprendimientos para poner tope a los precios del 25% de los apartamentos en Montevideo. Es por eso que nos pareció interesante plantear un análisis del régimen de Viviendas de Interés Social (VIS) desde el punto de vista de los desarrolladores, y observar si los beneficios fiscales se están trasladando a los precios o no, para concluir finalmente si la regulación de precios puede afectar al desarrollo de la ley VIS.

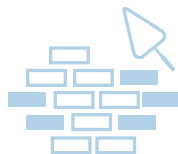
Caso práctico:

En Octubre del año 2012 APPCU elaboró un índice de costos de construcción, en el cual se considera una tipología típica de un edificio a ser promovido por la ley VIS. El edificio tiene 2.445 m² desarrollados en 7 pisos, con 4 unidades por nivel, un ascensor, terminaciones económicas y cocheras sin techar. El costo de construcción de esa tipología es de 1.240 USD/m² para Enero de 2015 (no incluye impuestos ni terreno ni honorarios).

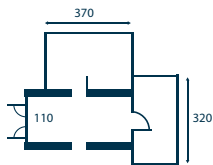
Como nos podemos imaginar hay costos asociados al proyecto que no integran el costo de construcción, como por ejemplo el terreno, los honorarios de los arquitectos, contadores, escribanos, inmobiliarias, los costos de conexiones y otros. Estimaremos para este ejemplo que estos costos son del 30% (incluyendo el terreno). Entonces tenemos un costo total de USD 3.790.060.



Superficie construible
del edificio
2.445 m²



Costo de Construcción (1.240
USD/m² fuente APPCU)
USD 3.031.800



Otros costos (30% sobre el costo
de construcción, incluye terreno)
USD 909.540



Costo total
del proyecto
USD 3.941.340

A efectos de determinar los ingresos de este proyecto consideraremos que la superficie vendible es un 90% del total de metros construibles, a un precio de venta promedio de 1.750 USD/m² (según estimación realizada a partir del Informe del Mercado Inmobiliario de Diciembre 2014 elaborado por la Agencia Nacional de Vivienda), lo que supone que un apartamento de 1 dormitorio de 50 m² se vende en USD 87.500 y un apartamento de 2 dormitorios de 69 m² se vende en USD 121.000.

Superficie vendible del edificio (90% de la superficie construible)	2.200 m ²
Precio de venta (USD/m ²) sin gastos de ocupación	1.750 USD/m ²
Ingresos por venta de apartamentos	USD 3.850.000
Ingresos por venta de cocheras (10 cocheras a USD 15.000)	USD 150.000
Ingresos por gastos de ocupación (4% sobre el precio de venta)	USD 160.000
Ingresos totales del proyecto	USD 4.160.000

Podemos observar entonces que, con estos costos y estos precios, un desarrollador obtendría una rentabilidad sobre la inversión de 5,5 %.

Ingresos totales del proyecto	USD 4.160.000
Costos totales del proyecto	USD 3.941.340
Resultado neto	USD 218.660

Rentabilidad sobre inversión **5,5 %**

Consideramos que la rentabilidad que obtiene el desarrollador en este ejemplo, para el riesgo que está asumiendo, es baja. Para poder mejorarla necesitará disminuir los costos desarrollando métodos alternativos de construcción, o de lo contrario aumentar los precios, con lo cual la regulación del precio que estableció el gobierno está desincentivando los proyectos de Vivienda de Interés Social en Montevideo ya que no habría margen para los inversores.

Según la resolución ministerial 636/2014, el 25% de los apartamentos de un proyecto de Vivienda de Interés Social, se deberá vender por debajo de USD 88.000 para las tipologías de 1 dormitorio, y por debajo de USD 116.000 para las tipologías de 2 dormitorios (valores a marzo de 2015). Dichos precios de venta son similares al promedio de 700 operaciones cerradas en Montevideo, que analizó la ANV en su informe de Diciembre 2014 (USD 87.500 - 1 dormitorio de 50 m² y USD 121.000 - 2 dormitorios de 69 m²)

El tema de la regulación del precio seguramente esté asociado a la existencia de un convencimiento generalizado de que los precios de los inmuebles han subido a un ritmo acelerado, por encima del resto de otros bienes, y que han llegado a valores que son históricamente elevados. No obstante, una mirada con mayor detenimiento nos permite observar que es claro que los inmuebles han aumentado su valor, acompañando el crecimiento de la economía en los últimos 10 años, pero en términos reales la suba no ha sido tan significativa y ha sido menor que el incremento de los salarios reales, con lo cual acceder a una vivienda es más fácil que hace 10 años.

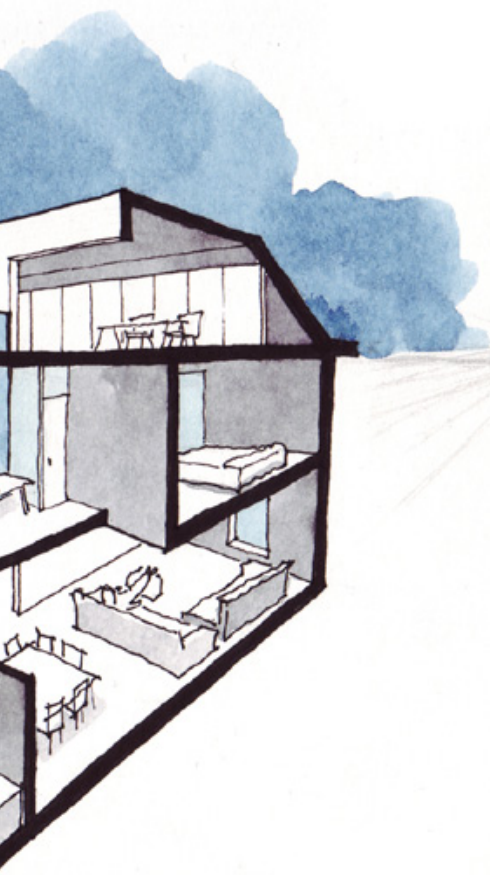
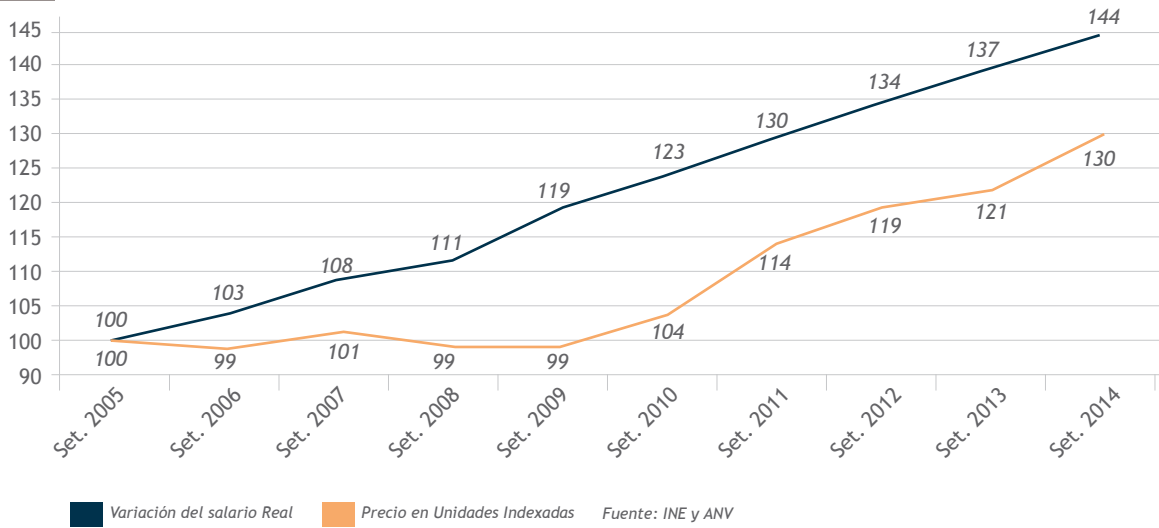


Fig. 1

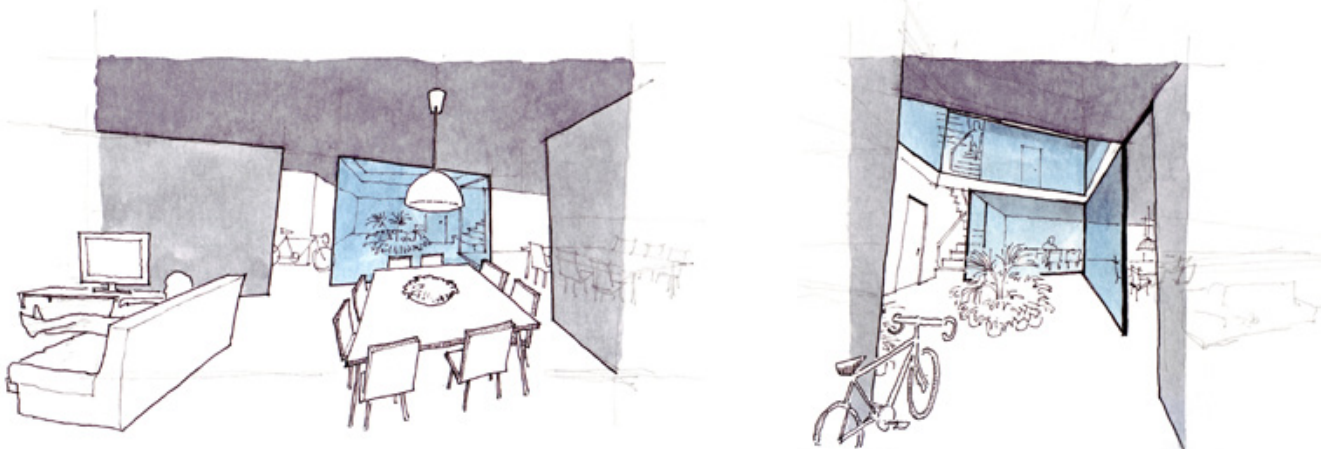
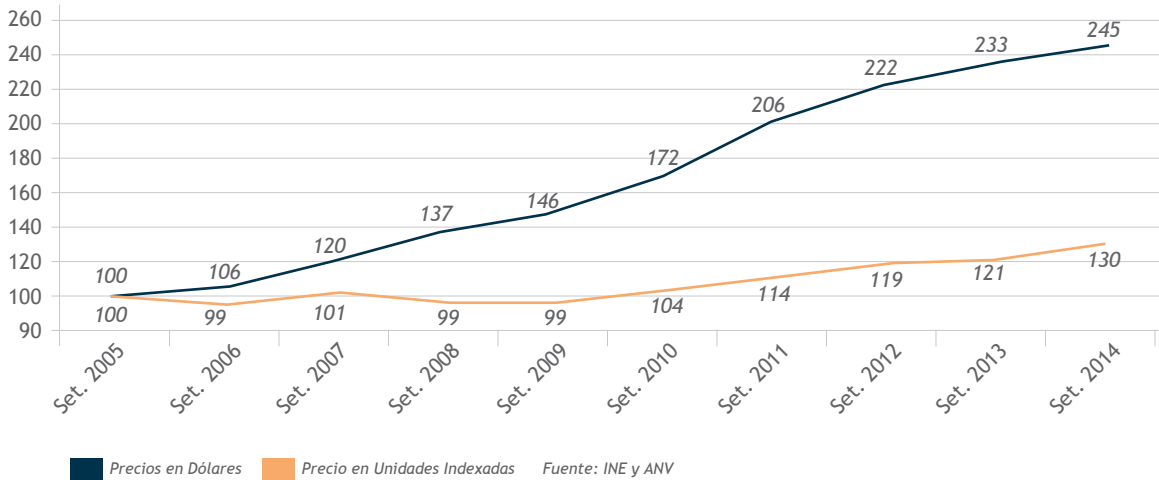
Evolución de salarios reales y Evolución de Precios en UI de apartamentos en Montevideo

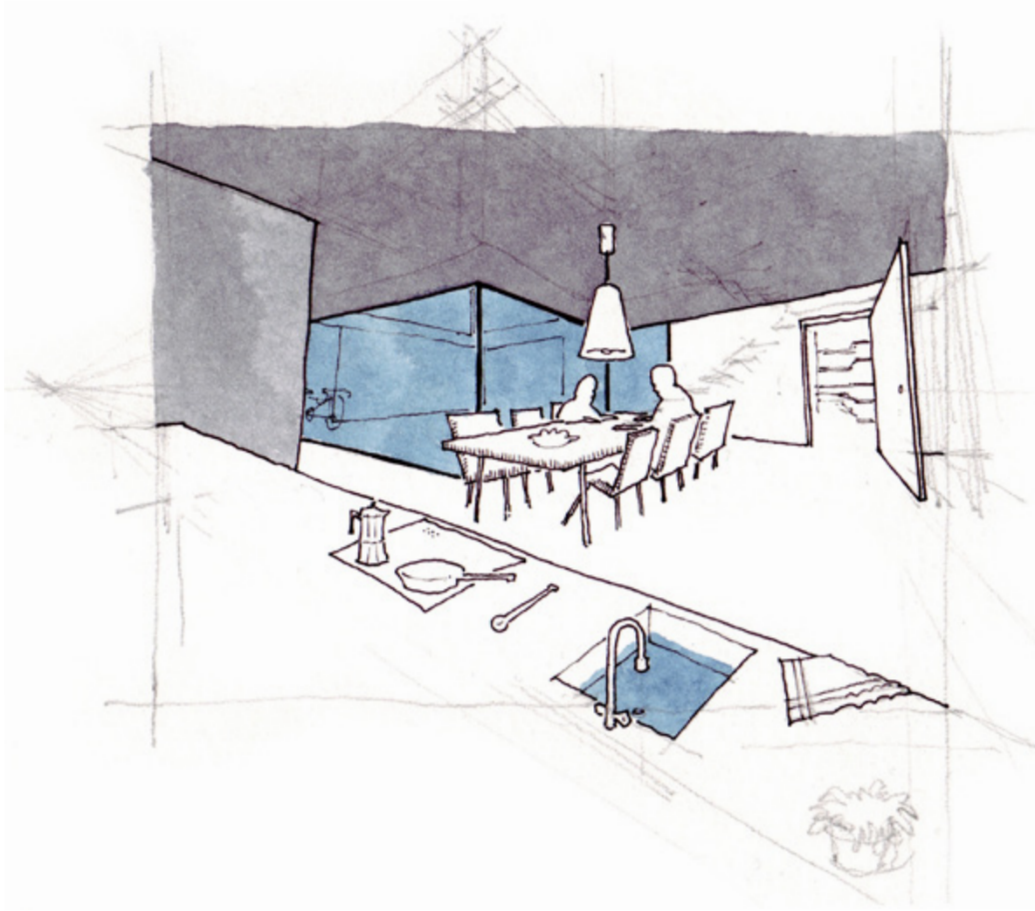


Lo que seguramente incide en esta “percepción” es la costumbre de nominar el precio de los inmuebles en dólares. En este caso, y tal como lo muestra el gráfico siguiente (fig. 2), el precio de los inmuebles ha aumentado casi un 145% desde 2005 en dólares.

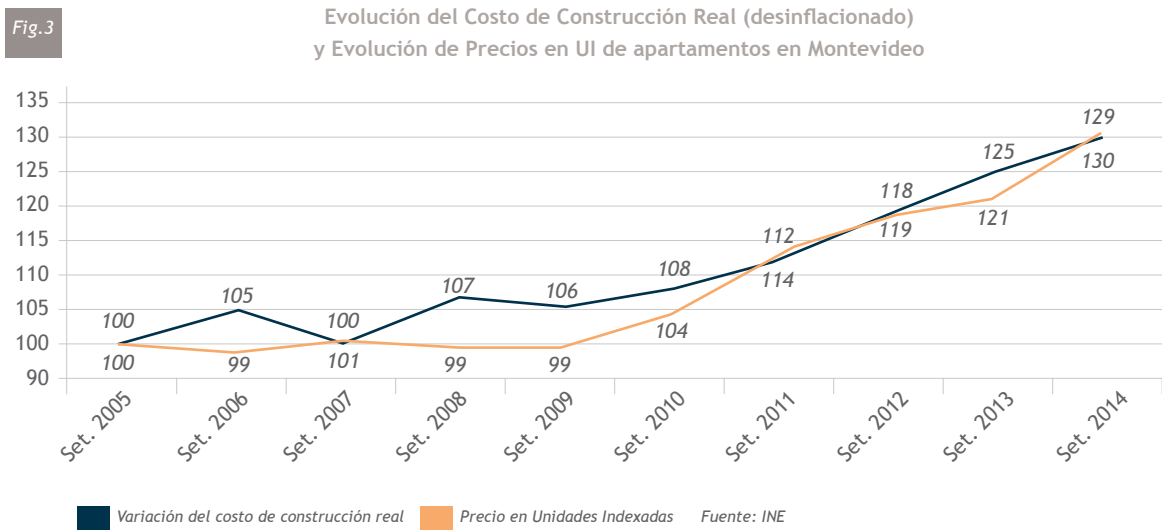
Fig. 2

Evolución de Precios en USD y en UI de apartamentos en Montevideo





Finalmente, no podemos dejar de analizar cuál fue la variación real del costo de construcción, el cual ha acompañado los precios de los apartamentos en unidades indexadas.



En definitiva, del análisis histórico de los últimos años se puede concluir que los precios de las viviendas se han incrementado en términos reales, pero lo han hecho acompañando el aumento real del costo de la construcción. A su vez el precio de los apartamentos se ha incrementado en términos reales por debajo del incremento de los salarios reales.

Creemos que los desarrolladores están realizando proyectos de VIS porque hay mayor demanda pero no por mayor retorno económico. Creemos que el propio mercado ha permitido trasladar el aumento de los costos a los precios, demostrando que no hay necesidad de regular los precios de manera artificial. Concluimos que la regulación de los precios logrará desincentivar los proyectos de Vivienda de Interés Social.