
Informe Mercado Inmobiliario N° 2, Agosto 2021

**Argentinos compraron 1.200 inmuebles
en barrios céntricos en Montevideo
en los últimos 10 años (2011-2021)**



Buenos Aires y Montevideo, ciudades unidas por los inversores

Por GONZALO MARTINEZ VARGAS, CEO de MOEBIUS



gonzalo@moebius.uy
gonzalomartinezvargas.com
Tel: +59899311511
Tel: +54 911 2658.0823
Montevideo, Uruguay



"En los últimos 10 años, casi el 15% del total de compraventas de vivienda promovida en Montevideo, fueron adquiridas por inversores argentinos; han comprado más de 1.200 inmuebles, invirtiendo casi 125 millones de dólares".

Inversores Argentinos en el mercado inmobiliario de Montevideo

Según información de la Dirección Nacional de Registros, son más de 85.000 los propietarios argentinos con inmuebles en Uruguay.

Inversores argentinos han comprado en casi todos los edificios en construcción, uno o más apartamentos, para alquilar, debido a las exoneraciones impositivas de la vivienda promovida, valor del m², y la renta que le generan las unidades.

Montevideo siempre es atractiva para inversores argentinos.

**Pre lanzamiento en Cordón, apto 2 ambientes con gge a U\$S 2.072 el m².
Está 20% por debajo del promedio de mercado. Renta estimada anual: 7,6%.**

Los operadores de real estate sostienen incluso que la cifra de compradores argentinos seguirá creciendo a partir de las operaciones ya confirmadas y el aumento de las consultas. A su vez, las condiciones internas de Argentina, como ser la ley de alquileres y la enorme inflación, colaboran para que inversores analicen las opciones de compra de inmuebles en Montevideo.

Federico Gagliardo, CEO de Vitrium Capital, desarrolladora con varios proyectos inmobiliarios comenta: ***"Uruguay tiene una estabilidad macro hace muchos años y eso para nosotros y para nuestros inversores es muy importante, porque significa que un proyecto se empieza y se termina, no hay cambios de reglas en el medio, ni de políticas de Estado"***.

En los últimos días de Julio del presente año, se informó que el centro de investigación de la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard se mudará de la Argentina a Uruguay por el éxodo de profesionales y empresas del país: **María Fernanda Miguel**, Executive Director Latín América Research Center at Harvard Business School comenta: ***"Uruguay se destaca desde hace tiempo por su estabilidad institucional y su atractivo clima empresarial, posee la mayor renta per cápita de América Latina y también es la sede regional de un número creciente de empresas latinas y multinacionales"***.

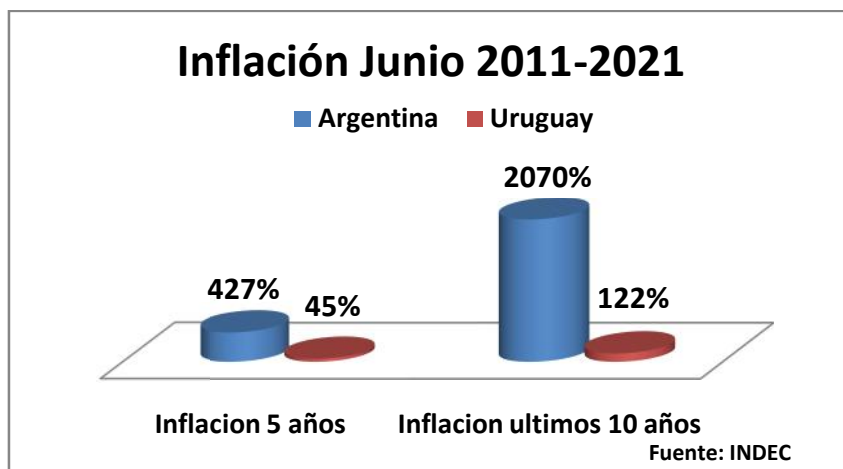
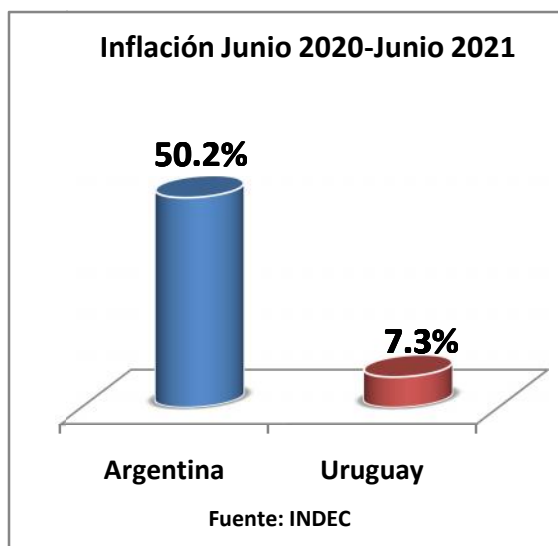
Según datos publicados por la ONU, Argentina es el país con mayor procedencia de la inmigración en Uruguay: 35,10% y también son los extranjeros que más compran propiedades en Uruguay.

La pandemia no ha frenado la inversión argentina en Montevideo, se continúan realizando reservas. Se espera que la proximidad de la apertura de fronteras por parte de Uruguay,

programada por el gobierno para setiembre del presente año, pueda originar una nueva oleada migratoria, en la búsqueda de resguardo de capital y rentabilidad.

La exoneración del pago del impuesto a los alquileres en Uruguay, del 10,5% mensual, en vivienda promovida, es un beneficio mayor, frente a la rentabilidad que obtienen los propietarios de inmuebles en Buenos Aires en forma anual.

Actualmente rige una ley de alquileres en Argentina nociva a los intereses de los propietarios e inversores, que los ha llevado a retirar miles de inmuebles del mercado de arrendamiento. La rentabilidad se encuentra en el registro más bajo de la historia y la inflación anual a Junio 21 es de 50.2%.



La inflación en los últimos 10 años ha tenido una gran diferencia entre ambos países, lo que marca a las claras la afección del inversor de propiedades para renta, por la compra de inmuebles en Uruguay.

Argentina en los últimos 10 años no ha logrado tener inflación de 1 dígito. La diferencia entre ambos países en los últimos 10 años es de 1.945 puntos porcentuales

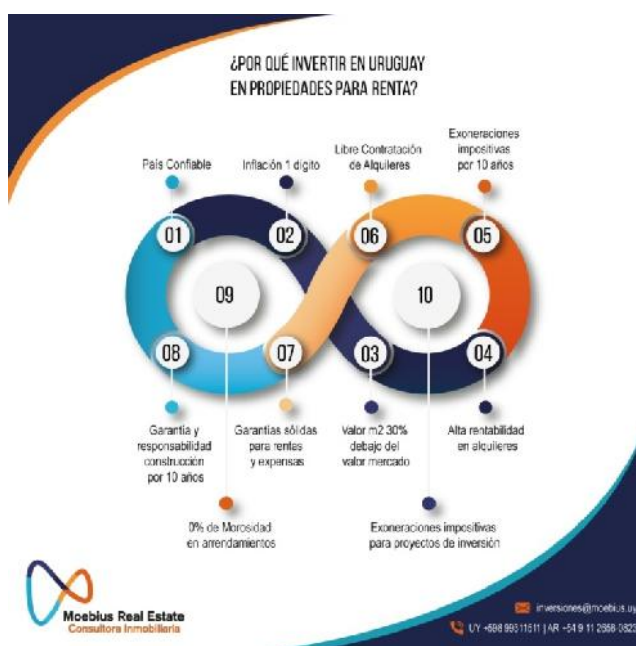
¿Donde Invierten en Montevideo ?

Centro y Cordón junto a Barrio Sur, Tres Cruces, Palermo y Ciudad Vieja, forman parte de los barrios céntricos de Montevideo, son los más atractivos para sus habitantes, propietarios e inquilinos, por la cercanía con la Av. 18 de Julio, la rambla, el Parque Rodó y la playa Ramírez. En la última década, han tenido un gran desarrollo edilicio, con la promulgación de la ley de Vivienda Promovida, siendo la zona donde se han construido más viviendas, concretado más ventas y alquileres.

Y es hacia los barrios céntricos, donde los capitales de los argentinos se han dirigido, beneficiados por la Ley Nº 18.795, de fecha 6 de Agosto de 2011, llamada Ley de Vivienda de Interés Social, actualmente Vivienda Promovida, debido a las **exoneraciones impositivas que otorga por 10 años** a constructores, desarrolladores y propietarios de viviendas, cuyo destino sea la venta o el arrendamiento.

A la fecha se han construido, en el régimen de viviendas promovidas, un total de 13.000 viviendas. La localización y distribución de los m² concedidos en permisos de construcción para vivienda en Montevideo refleja una mayor dinámica en barrios centrales de la capital, donde se realizaron el 49.4% de las construcciones, representando 7.938 inmuebles.

¿ Porque invertir en propiedades para renta en Uruguay?



Perfil del inversor argentino

- * Prefieren apartamentos de 2 ambientes con garage, pues es el inmueble que más buscan los inquilinos para arrendar.
- * Buscan rentas que superen el 4.5% anual.
- * Prefieren los barrios céntricos con exoneraciones impositivas, pues el valor del m2 es más bajo que en los barrios de la costa. En algunos casos puede ser el m2 hasta U\$S 1.000.- más bajo que en Pocitos y Malvín.
- * Se conectan en su gran mayoría a través del celular.
- * Las mujeres argentinas son quienes más consultan, a través del teléfono, buscando información concreta y a la vez, comentando su deseo en cuanto a inmuebles.
- * Prefieren comprar en pozo, debido a los precios más bajos, y a la financiación hasta la ocupación del inmueble, sumado a que les es imposible acceder a créditos hipotecarios.
- * Su interés es comprar en el pozo, para obtener mayor rentabilidad.
- * Actualmente los inversores se interesan solo por una unidad, con la idea de rentarla. Ya no está aquel inversor capitalista que adquiriría varias unidades, cuyo fin era la reventa y mayor capitalización.
- * El inversor es clase media, con ahorros propios, buscando estabilidad y confianza en el mercado de arrendamiento.
- * La mayoría de los posibles inversores, no poseen aun una cuenta bancaria en Uruguay, necesaria para realizar la compra del inmueble y posterior depósito de los alquileres.

Los argentinos no invierten en Argentina.

En el último año hemos conversado con más de 100 posibles inversores, quienes han consultado sobre las opciones de comprar un inmueble para renta en Uruguay y en particular en Montevideo.

Las razones que llevan a no invertir en Argentina son:

1- Económicas: La inestabilidad financiera y la modificación de la política monetaria.

2- Ley de alquileres: La nueva ley de alquileres prolonga el periodo del contrato; debe ser declarado a la AFIP; limita la libertad de contratación y la intermediación debe estar a cargo de un profesional matriculado. A su vez regula el depósito y la garantía de arrendamiento.

Estas razones disminuyen la voluntad del propietario de volcar su inmueble al mercado de alquileres.

La ley de Alquileres resultó nociva tanto para los inquilinos, que sufrieron y sufren gigantescos aumentos, como para los propietarios.

3- Inflación y reajustes: En el periodo Junio 2020 a Junio 2021, la inflación fue de 50.2% y el reajuste de alquileres de Julio 2021 será 43% aproximadamente. En lo que va del año, los precios de los alquileres —para los contratos nuevos— acumularon una suba del 27,8% por encima de la inflación.

Los valores de los alquileres siguen subiendo. En Gran Buenos Aires en el último año subió 68% en promedio.

4- Rentabilidad: Si bien para los contratos nuevos, los valores de alquiler son altos, la inflación termina siendo más alta que los reajustes, sumado a los gastos de contribución inmobiliaria y en algunos casos, impuestos, como el monotributo, según el monto del alquiler. En definitiva, la renta obtenida anual puede ser nula.

5- Expensas: En Julio 2021 subirán 10 a 12%. Si bien le corresponden al inquilino, lo que preocupa es que la morosidad es del 30%, y es responsabilidad final del propietario. Las expensas de los edificios subieron 50% en lo que va del año en Buenos Aires.

En resumen:

Los argentinos han optado por no invertir en Buenos Aires, pues tener un departamento y alquilarlo casi no deja ganancia. La renta ya empieza con cero, sumado a que la nueva ley de alquileres genera riesgos para el propietario. (Reporte Inmobiliario, Junio 2021).

Los propietarios prefieren no arrendar sus inmuebles usados y volcarlos a la venta, esto ha generado una sobreoferta de departamentos: hay más de 120.000 unidades publicadas y se concretan sólo 2.000 ventas por mes.

Conociendo la Vivienda Promovida

La Ley Nº 18.795, creada en Agosto de 2011, denominada **VIVIENDA PROMOVIDA**, tiene como objetivo **facilitar el acceso a viviendas**, tanto compra o alquiler a sectores de ingreso medio y medio bajo. **Promueve la inversión privada** en **viviendas de interés social** mediante la asignación de **exoneraciones tributarias por 10 años** a constructores, desarrolladores y propietarios de viviendas, cuyo destino sea la venta o el arrendamiento.

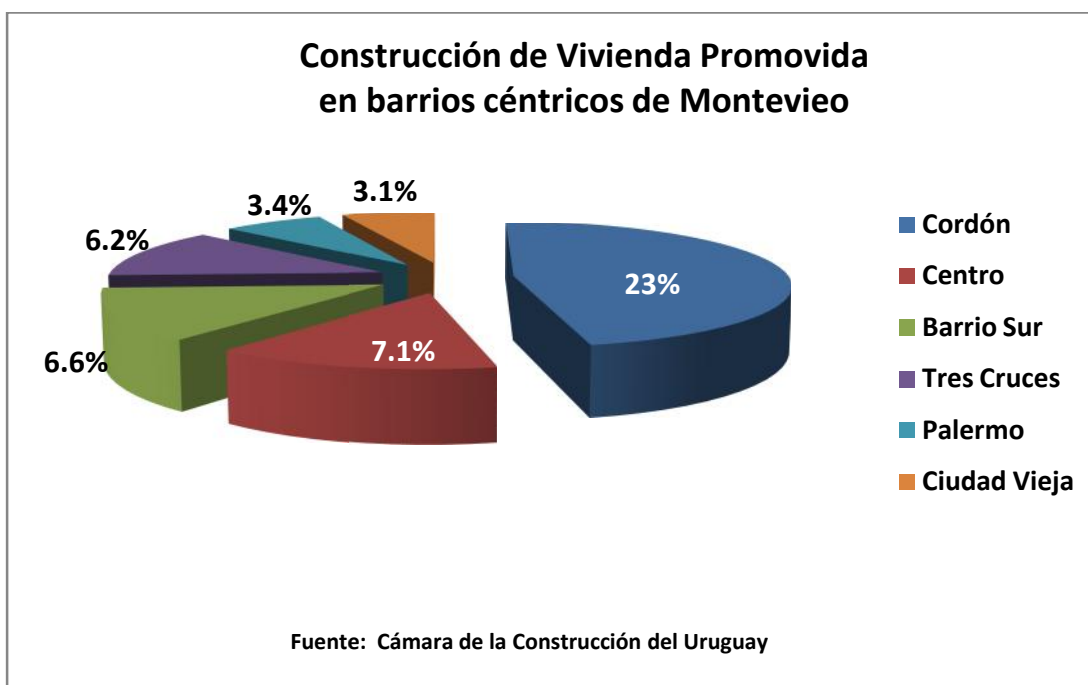
Las Exoneración son del IVA, PATRIMONIO, CATRASTO, IRPF e IRAE.

Desde la promulgación de la ley en octubre de 2011, ya son 1.017 los proyectos que han ingresado a la Oficina del Inversor de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) para la construcción de más de 25.000 viviendas.

A la fecha se finalizaron más de 13 mil viviendas, mientras que 5.200 se encuentran en construcción. El total de viviendas proyectadas son 25.730, sumando los proyectos promovidos como en estudio, lo que da un promedio de 28 viviendas por proyecto.

Montevideo recibió el 80% de las viviendas promovidas, 9% en Maldonado y 4% en Canelones.

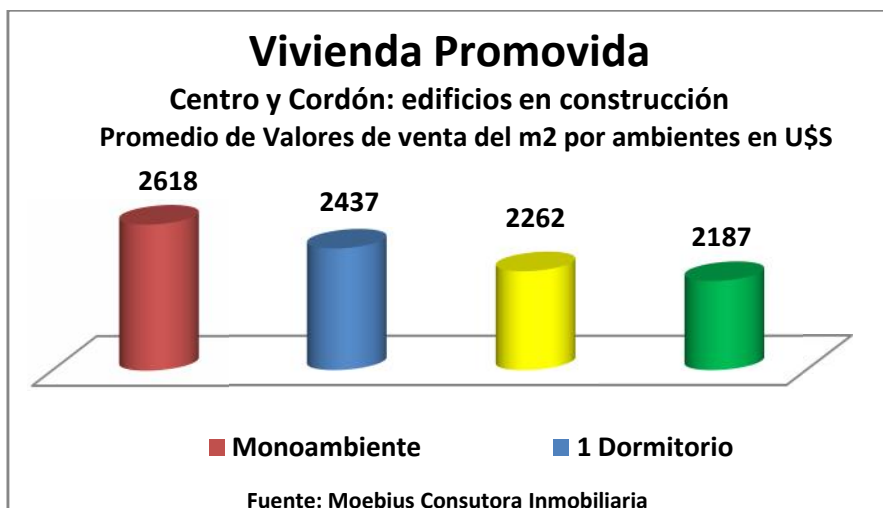
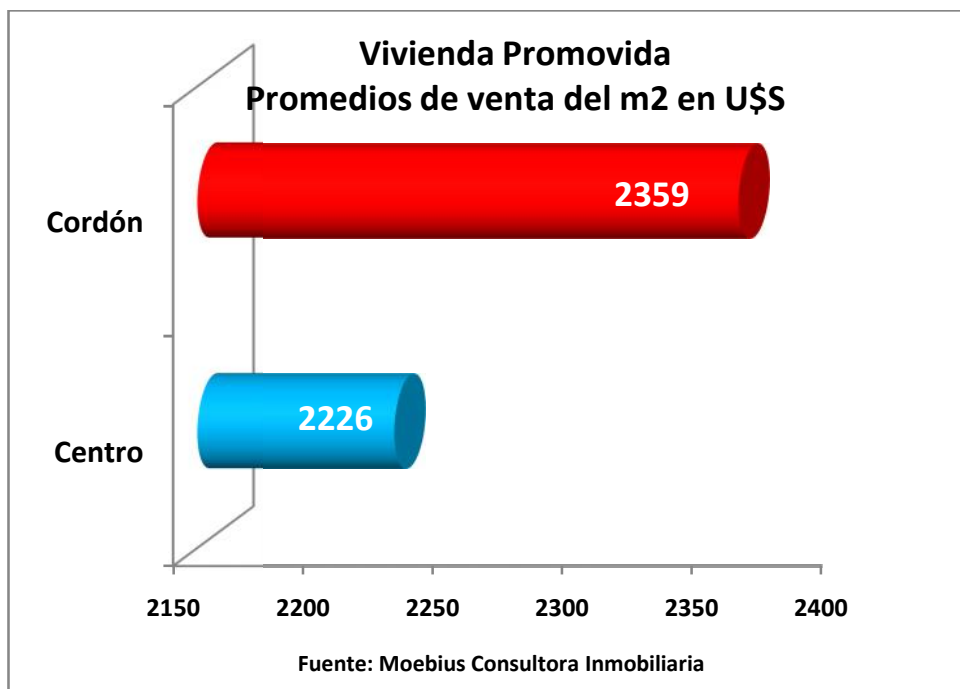
Los barrios céntricos de Montevideo han recibido más viviendas promovidas: **Cordón** 23% (3.730 inmuebles), **Centro** 7.1% (1.078 viviendas), **Barrio Sur** 6.6% (1.070 viviendas) y **Tres Cruces** 6.2% (1.006 viviendas), **Palermo** 3.4% (551 viviendas) y **Ciudad Vieja** 3.1% (503 viviendas).



En resumen, en estos barrios se construyeron el 49.4% del total de viviendas de Montevideo, totalizando 7.938 inmuebles.

VALORES POR M2 Y PROMEDIOS DE PRECIOS DE VENTA

Analizando los precios de venta en los portales web, y habiendo realizado consultas a las desarrolladoras y constructoras con unidades para comercializar, poder indicar que el valor promedio del m2 de venta en Cordón es U\$S 2.359.- y en el Centro de U\$S 2.226.-



LOS ALQUILERES Y VIVIENDA PROMOVIDA

El mercado de alquileres con destino vivienda en Montevideo muestra un crecimiento dinámico.

Montevideo registró en 2019, un total de 94.908 contratos de alquileres .

Informe Mercado Inmobiliario N° 2

Y se firmaron 20.000 nuevos contratos de arrendamiento a través de los principales servicios de garantía de alquileres.

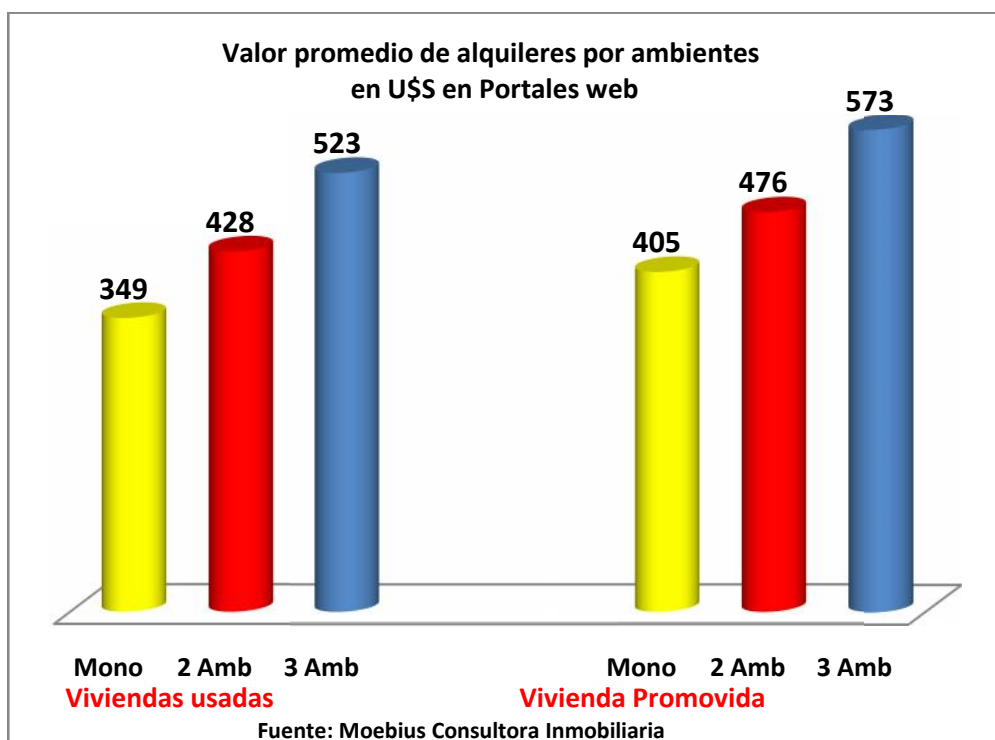
En Montevideo el 55.4% de las viviendas son de propietarios y el 26.6% son inmuebles ocupadas por inquilinos.

La máxima rentabilidad se obtiene comprando unidades en el pozo, donde los precios son más bajos.

Los precios de arrendamiento de las unidades construidas bajo el régimen de vivienda promovida, tienen mayor valor de alquiler que las unidades usadas, siendo la diferencia entre 10 y 15%.

Los precios de venta de unidades en el pozo, son en promedio 30% más bajos que las unidades a estrenar.

La opción de comprar en construcción, permite obtener rentas más altas aún, incluso mas arriba del 6% de promedio de viviendas del mercado.



Las rentas promedio en vivienda Promovida para unidades de 1 dormitorio con garage incluido permiten utilidades de 7% anual.

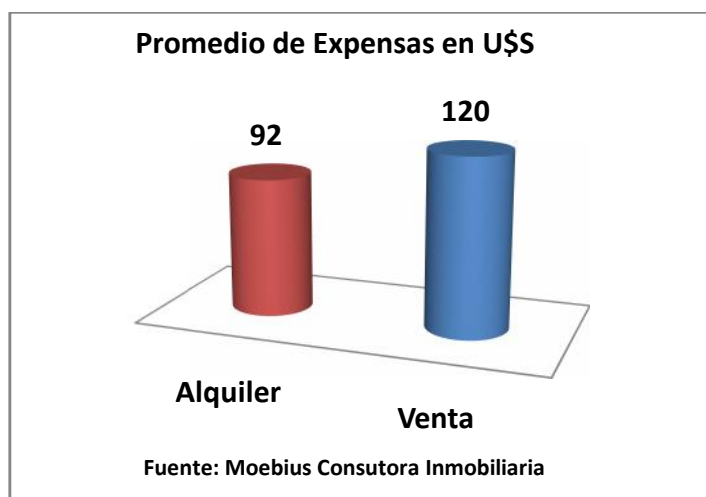
Los inmuebles de **Vivienda Promovida** tienen el **MAYOR Índice Moebius de Rentabilidad**, y el **MEJOR Índice de Interés del Inquilino**, por encima de otros barrios como ser Pocitos y Malvín.

En el asesoramiento a inversores utilizamos nuestras herramientas:
* **Índice Moebius de Rentabilidad**, algoritmo que permite una calificación (mide la rentabilidad), que le asignamos a cada inmueble que se encuentra a la venta, cuyo destino es el alquiler

* **Índice de Interés del Inquilino**, analiza el interés que tiene el inquilino por la propiedad en arriendo.

Gastos comunes - Expensas en Vivienda Promovida

Los gastos comunes en los edificios de vivienda promovida, en los últimos años tienden a bajar. Si bien se elevan por los amenities, muchos de los servicios son independientes, y no están dentro de los gastos comunes.



El Laundry con las máquinas de lavado y secado, son de uso individual, se abonan según la rutina de lavado, a través de fichas.

Lo mismo sucede con el SUM y parrillero, paga el que lo usa.

La portería es de los gastos más altos que tiene el edificio. Para bajarlos, en muchos casos se ha visto suprimida, y sustituida por el Tótem u Ojo de Águila, ahorrando salarios y aportes.

El objetivo es no sólo bajar los gastos comunes, sino que tengan la menor incidencia en el presupuesto mensual de la familia o en el valor del arrendamiento.

La incidencia de los gastos comunes en el arrendamiento es 15% aproximadamente del valor del alquiler.

"Moebius Consultora Inmobiliaria ofrece un servicio exclusivo a sus clientes: colabora para la apertura de cuentas bancarias en Uruguay, desde Argentina, sin tener que abrirla personalmente"

Conclusiones

Ciudadanos argentinos van a seguir cruzando el Río de la Plata, para invertir en inmuebles en Montevideo, principalmente en zonas de vivienda promovida.

Se esperan inversiones constantes por lo menos para los próximos 3 años.

Las consultas que se reciben en nuestra oficina, no son sólo vinculadas a la compra de viviendas. Constructoras y desarrolladoras argentinas, de Buenos Aires, Rosario y Córdoba, principalmente, también nos consultan por predios para construir, además de buscar asesoramiento en cuanto a qué construcciones son las más solicitadas, con la intención de desarrollar viviendas de interés para usuarios e inquilinos.

Centro y Cordón, principales barrios céntricos de Montevideo, tienen un enorme potencial para seguir creciendo.

Aumentaron su stock de viviendas en los últimos 10 años y ha crecido el número de habitantes permanentes desde 2011 a la fecha.

Los precios de compraventas de inmuebles, así como de los alquileres, presentaron una tendencia creciente en la última década, convirtiéndose en una opción atractiva y rentable para los inversores.

El 70% de las viviendas construidas bajo el régimen de la Ley de Vivienda Promovida, son adquiridas en primera instancia por inversores que las destinan a la venta o alquiler.

Existen actualmente más de 25 edificios en construcción en Centro y Cordón, e incontables proyectos están en análisis en las oficinas del inversor de la Agencia Nacional de Vivienda, esperando su aprobación, para iniciar las obras.

Muchos de los edificios y proyectos, son de empresas constructoras y desarrolladores argentinos, que apuestan a Montevideo y en particular a las zonas de vivienda promovida, ante la situación económica de Argentina y su inflación imparable así como el valor del dólar blue.

Los nuevos edificios apuntan a mayor calidad de vida, espacios abiertos propios, zonas de co-work y amenities: gym, SUM, solárium, barbacoas y parrilleros.

Construcciones eficientes, mas y mejores servicios, atraen por igual a inversores e inquilinos. Los primeros buscando rentabilidad; los últimos, mayor confort, hogares que permitan vivir y trabajar, proximidad a centros de estudio, avenidas y lugares de esparcimiento.

ANEXO

Instituciones consultadas

Geomática de la Intendencia de Montevideo.

Uruguay XXI

Agencia Nacional de Vivienda

Instituto Nacional de Estadística

Dirección Nacional de Registros

Cámara de la Construcción del Uruguay

INDEC

Moebius.uy

Es una Consultora Inmobiliaria que se especializa en asesorar al inversor en la compra de su propiedad en Uruguay, para renta, tiene más de 30 años de actividad.

Nuestra misión es acompañar al inversor, desde la elección del inmueble, selección del inquilino, hasta la firma del contrato de alquiler.

Como especialistas en Real Estate, entendemos el mercado, analizamos las nuevas tendencias, y seleccionamos las mejores opciones, minimizando el riesgo, para que el inversor obtenga su mayor rendimiento.



RAZONES PARA INVERTIR CON

Moebius Real Estate
Consultora Inmobiliaria

- CONSULTORA INMOBILIARIA**
3 DÉCADAS DE EXPERIENCIA EN REAL ESTATE
- LOS MEJORES PROYECTOS**
EN LAS MEJORES ZONAS
- RENTABILIDADES MAS ALTAS**
INDICE MOEBIUS DE RENTABILIDAD
- ADMINISTRACIÓN CENTRALIZADA**
EL INVERSOR NO SE OCUPA DE NADA
- GARANTÍAS SEGURAS**
0% DE MOROSIDAD

AGENTE OFICIAL DE ALQUILERES



SEGUROS



ASOCIADO A



Cámara
Inmobiliaria
Uruguay



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®



UruguayNatural