Expectativa por medidas del gobierno, más desarrollos en el norte de Montevideo y leve tendencia a la baja en ventas: la mirada del sector inmobiliario

Integrantes del sector hablaron sobre cómo se comportó el inversor extranjero en este semestre y las expectativas que se manejan para la segunda mitad del año

29 DE JUNIO 2025 - 5:00HS

Compartir

Foto: Inés Guimaraens

Las expectativas por el cambio de gobierno, las tensiones de la escena geopolítica mundial y cambios en el mercado argentino, fueron algunos de los factores que desde el sector inmobiliario entienden que generaron que el **mercado de compraventa de inmuebles se mantuviera estable o en algunos casos con cierto parate y leve tendencia a la baja durante el primer semestre del año.**

En tanto, a nivel de alquileres, más allá de los habituales picos de actividad en febrero, marzo y abril por la llegada de estudiantes, desde la Cámara Inmobiliaria (CIU) destacaron un **dinamismo generalizado en las operaciones**, con un plazo de 20 días promedio para concretar los arrendamientos en este período.

Durante los primeros seis meses del año, **zonas como La Blanqueada, Tres Cruces, Palermo y Cordón** tuvieron muy buen movimiento, con una demanda sostenida tanto de compradores como de inquilinos, según resaltaron desde la desarrolladora Kópel Sánchez.

MÁS NOTICIAS

MERCADO INNMOBILIARIO

Inmuebles: ¿qué pasó con los precios de la vivienda promovida, un régimen que el gobierno está revisando?

INMUEBLES

Vivienda Promovida: proponen régimen especial para departamentos de menor desarrollo y con créditos subsidiados para familias residentes

Por otra parte, en los primeros seis meses del año, los actores del sector inmobiliario destacaron que **la tipología de un dormitorio fue la que tuvo mayor dinamismo.**

Este tipo de vivienda, destacó Michelle Fleitas, directora de Fleitas Zimet Prop y coordinadora de la carrera Operador Inmobiliario de Universidad ORT, es demandada por estudiantes, parejas, o personas que viven solas, lo que brinda una versatilidad que atrae al pequeño inversor.

"Los **precios de los alquileres aumentaron entre 4% y 6% aproximadamente dentro de los parámetros normales de suba y reajuste**", sostuvo en diálogo con *El Observador* Matías Medina, vicepresidente de la gremial que une a los integrantes del sector.

En este sentido, Gonzalo Martínez, CEO de Moebius Consultora Inmobiliaria, agregó que el mayor cambio en los valores está dado por el "desfasaje del dólar".

Inversión extranjera y nuevas tendencias

En lo que tiene que ver con nuevos desarrollos, tanto Fleitas como Martínez coincidieron en que **se observa una nueva tendencia de desarrollo de proyectos hacia el norte de 18 de julio, en barrios como Cordón Norte y Aguada.**

Una de las razones detrás de esto, explicó Martínez, tiene que ver con que barrios como Cordón, Centro y Tres Cruces "están bastante topeados".

"Las zonas más dinámicas siguen siendo las zonas céntricas con buena locomoción pero las periféricas, que han aumentado sus servicios, también. **Esto es consecuencia de lo que es (el régimen de) vivienda promovida,** que les ha dado una inyección muy importante a algunas zonas que venían disminuidas", sostuvo Fleitas.

Los integrantes del sector sostuvieron que si bien el mercado argentino está mejor que años atrás, **los inversores del país vecino continúan confiando en Uruguay por la estabilidad económica y jurídica**.

"La liberación del cepo cambiario hace que los argentinos lleguen en menor medida pero como su situación y mercado es tan fluctuante, de todas formas siguen viniendo a nuestro país por la **garantía de estabilidad económica, social y democrática y por la renta sostenida de 4,5% a 6% que brindamos**. Igual es **una luz amarilla que debemos cuidar y monitorear para no perder competitividad con la región**", sostuvo Medina.

En el caso de la desarrolladora Kópel Sánchez, reportaron que **la inversión argentina representa un porcentaje creciente de sus ventas**, con un alza interanual del 12%.

Además de esta nacionalidad, los entrevistados destacaron la presencia de brasileños, chilenos y americanos con interés en construir proyectos y también comprar, sobre todo, en Punta del Este.

Otra de las tendencias a nivel de desarrollos, según destacó el CEO de Moebius, es que las **unidades son cada vez más chicas** y desde Kópel Sanchez resaltaron que existe una tendencia cada vez más clara hacia la búsqueda de proyectos que resulten novedosos, por ejemplo cafeterías internas en los edificios.

Perspectivas para el segundo semestre y las interrogantes con la Ley de Vivienda Promovida

Ahora, con mayores niveles de consultas y con las señales del gobierno ya sobre la mesa, **las expectativas para el segundo semestre son positivas**, según destacó Martínez.

"Se está cambiando la arquitectura financiera internacional, la reserva federal de EE.UU. recibe presiones para bajar las tasas de interés y el gobierno de este país comenzó una guerra comercial que no sabemos hasta dónde va a llegar y que podría cambiar hasta las rutas comerciales y las líneas de producción globales. En ese contexto, hay mucha incertidumbre y el mercado inmobiliario uruguayo podría servir de refugio para recibir capitales", evaluó la coordinadora de la carrera de Operador Inmobiliario.

En esta línea, desde la desarrolladora sostuvieron que aproximadamente un 60-70% de sus clientes compra para alquilar y un 30-40% para vivir, lo que a su entender, refleja que "muchos ven el inmueble como una herramienta de renta segura además de patrimonio".

"Quien elige una unidad finalizada busca renta inmediata y en esos casos, los proyectos promovidos ofrecen alrededor de un 5% y 6% de retorno anual y en dólares, a lo que se añade la revalorización, que suma un 5%, lo que hace que sea una inversión muy buscada", sostuvieron sobre la decisión de invertir en Uruguay.

Otra de las interrogantes que manejan en el sector tiene que ver con las medidas que va a tomar el nuevo gobierno en materia de vivienda, sobre todo en lo que tiene que ver con la Ley de Vivienda Promovida, un régimen que el gobierno está revisando. "Los desarrolladores argentinos y uruguayos están a la expectativa", sostuvo Medina.

LAS MÁS LEÍDAS

1 NUEVOS PRECIOS
Baja $ 100 la garrafa de supergás y aumenta el precio de nafta y gasoil desde este martes

2 PERFIL
A días de asumir como edil, Víctor Rossi advierte que Orsi y Etcheverry "se apresuraron" al anunciar reforma del transporte

3 JUEGOS DE AZAR
Resultados del sorteo millonario del 5 de Oro del domingo 29 de junio en vivo

4 INTERMEDIO
Nacional 3-2 Danubio: en un partidazo con dos goles en la hora, el tricolor se llevó tremenda victoria por el Torneo Intermedio