



“Situación y perspectivas del mercado global, regional y local de los negocios inmobiliarios”

Evento organizado por la Facultad de Arquitectura de la Universidad ORT Uruguay

En el marco del lanzamiento del primer Diploma de Especialización en Desarrollos Inmobiliarios, la Facultad de Arquitectura de la Universidad ORT Uruguay organizó el pasado 15 de junio el seminario denominado “Situación y perspectivas del mercado global, regional y local de los negocios inmobiliarios”.

El evento contó con la asistencia de un numeroso y selecto público especializado que atentamente escuchó las exposiciones acerca de la Situación Global y Regional del sector inmobiliario para luego continuar con el análisis de la Situación en Uruguay y sus perspectivas.

El **Arq. Gastón Boero**, Decano de la Facultad de Arquitectura de la Universidad ORT Uruguay, abrió el seminario presentando los objetivos académicos del Diploma para que luego diversos y destacados especialistas del sector inmobiliario analizaran la coyuntura actual y las perspectivas del mismo.

A continuación se presenta una sín-

tesis de las diversas presentaciones y sus conclusiones.

El **Cr. Daniel Porcaro**, Coordinador Académico del Diploma, basó su exposición en los factores globales y regionales que se encuentran directa e indirectamente relacionados con el desenvolvimiento local de las inversiones inmobiliarias. Citó como ejemplo ilustrativo, la manera en que un evento tan lejano como la crisis bursátil de Estados Unidos del año 2008 debilitó dicha economía, provocando la necesidad de este país por captar mayores recursos fiscales lo que se logró a través de la comunión con los países integrantes de la OCDE (con similar problemática) mediante la re-

gulación del flujo global de capitales y dotándolo de un mayor grado de transparencia.

Consecuencia final a nivel local: baja del precio del dólar, adopción de las inversiones inmobiliarias como refugio de valor pero seguido de mayor regulación, acuerdos de intercambio de información con diversos países, cambios en el régimen de las sociedades anónimas, proteccionismo y en definitiva el temor de inversores regionales por estos cambios y un cambio estructural en la forma de hacer negocios inmobiliarios en el país. En síntesis, enfatizó sobre la capacidad de poder interrelacionar hechos de diferente naturaleza para poder analizar las implicancias en el sector inmobiliario.

El **Arq. Diego Hodara**, profesor del Diploma, analizó la situación en Estados Unidos, así como las oportunidades y desafíos existentes. En el panorama actual, las familias americanas cada vez deben realizar un mayor esfuerzo para poder alcanzar ►

la propiedad de sus viviendas, se trata de un mercado en transición con 1.75 millones de viviendas desocupadas, una caída de precios promedio del 40% en términos reales y una de cada cinco hipotecas con problemas de recuperación. Se señaló que el mercado de viviendas en Miami puede otorgar buenos rendimientos en el futuro y por tanto sería el más amigable y conveniente para radicar inversiones latinas en Estados Unidos. Con relación a la perspectiva de los inversores de Estados Unidos en la región se mencionó que Chile, México, Brasil y Colombia son los destinos más buscados para dichas inversiones, y que Uruguay sólo figura en el mapa de los inversores que buscan tierras productivas (campos).

La situación de los negocios inmobiliarios en España, las oportunidades y desafíos y cómo ven los inversores españoles a Latinoamérica fue abordado por el profesor invitado **Lic. Curro Nicolau**. El punto medular de la crisis inmobiliaria española se encuentra, según el especialista, en las malas políticas urbanísticas de las diferentes regiones de dicho país y la perversa relación del negocio inmobiliario con el sector financiero y bancario en particular. Las empresas constructoras y desarrollistas españolas que mantienen capacidad financiera se encuentran muy interesadas en hacer negocios en la región, especialmente en Uruguay, que por su tamaño y transparencia constituye un buen país para comenzar el proceso de internacionalización de dichas compañías.

Por último, el análisis de la coyuntura internacional se cerró con la situación de los negocios inmobiliarios en Argentina que fue analizada por el **Arq. Mario Goldman**, Director del Instituto de Desarrollo Inmobiliario del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU) de Argentina. Las medidas impuestas por el gobierno argentino respecto a la compra de dólares, el aumento de la inflación y las perspectivas de desaceleración económica han provocado un estancamiento de la actividad en el sector.

Dada la escasa participación del crédito hipotecario otorgado por bancos en la generación de demanda (5% del total de operaciones inmobiliarias), el mercado se sostiene con la demanda generada por inversores

(especialmente los que cuentan con excedentes monetarios vinculados al sector agropecuario) que vuelcan su preferencia por unidades residenciales para el alquiler. Con relación a las medidas que se pretenden adoptar respecto del intercambio de información entre los fiscos de Uruguay y Argentina, se puntualizó que pueden afectar el flujo de inversiones inmobiliarias en nuestro país, pero es difícil pronosticar su incidencia hasta tanto no se despejen las dudas respecto de la evolución de la economía argentina en su conjunto y como ésta afectará el nivel de consumo y ahorro de la población.

El análisis de la situación particular del mercado uruguayo comenzó con el estudio de la coyuntura económica a cargo del profesor del Diploma, **Ec. Horacio Bafico**. Luego de analizar diferentes indicadores que demuestran la muy buena evolución del sector inmobiliario y de la construcción en los últimos años, se enumeraron una serie de variables cuyo cambio de tendencia pueden repercutir sobre el mismo en el corto plazo. La crisis en Europa, la recuperación débil de Estados Unidos, la desaceleración económica de China y Brasil así como las incertidumbres manifestadas por la situación argentina crean condiciones que permiten avizorar un cambio de tendencias. En consecuencia Uruguay probablemente deba desempeñarse en un contexto de desaceleración en el crecimiento económico, menor ingreso de capitales, desaceleración en el mercado laboral, aumento del tipo de cambio, presiones inflacionarias y aumento de costos en construcción por convenios salariales.

El experto sectorial y asesor de APPCU **Sr. Julio Villamide** abordó el tema desde la perspectiva de qué se puede esperar del mercado inmobiliario ante el escenario actual. En primer lugar, y demostrado con la evolución de diversos índices, se sustentó la tesis de que el mercado inmobiliario de Uruguay no se encuentra bajo los efectos de una burbuja de precios. En nuestro país, los precios inmobiliarios si bien crecen en términos nominales, no lo hacen por encima de la inflación ni desajustados respecto a lo que es el aumento de ingresos de la población en general. Tampoco las transacciones se apalancan en el crédito hipotecario ni el sector atrae capitales en forma des-

medida respecto de otras opciones de inversión. Con relación al impacto de las medidas argentinas respecto de la actividad local se señaló que tanto en Punta del Este, Colonia y en menor medida Montevideo, hubo un claro descenso en la presencia de compradores argentinos. No obstante, el excepcional sentido de adaptación de los argentinos frente a situaciones adversas hace que aún se busque la forma de invertir en nuestro país, aunque de mantenerse la actual situación y afectarse el poder de ahorro de los argentinos la situación puede complicarse.

La situación actual y las perspectivas de los desarrollos para rentas (oficinas, locales comerciales, turismo) fue analizada por el experto desarrollista **Cr. Carlos Lecueder**. La presentación consistió en describir los fundamentos del negocio inmobiliario de renta y como evolucionó en Uruguay. Los puntos centrales estuvieron en los cambios operados en la demanda de bienes y servicios en Uruguay y cómo el sector inmobiliario se adapta y adelanta a dichos cambios de manera de poder ofrecer interesantes rentabilidades. Tanto en épocas de crisis como de bonanza económica, es necesario estar atento a las necesidades del nuevo consumidor uruguayo, más sofisticado, demandante y con mayor poder de compra que traslada a los servicios de venta sus exigencias.

Por último, en el cierre del evento, el **Sr. Ramón de Isequillas Real de Azúa**, Director Ejecutivo de Destino Punta del Este, analizó las variables distintivas de nuestro principal balneario a la hora de radicar inversiones inmobiliarias. La disertación tuvo como punto central el análisis de la situación actual y la posible evolución de Punta del Este. La continua evolución positiva de precios y metros construidos residenciales, se encuentra complementada con una intensa actividad en productos para renta y de alojamiento turístico como son los condoteles y con la perspectiva de obras de infraestructura y en torno a las viviendas de interés social que mantendrán un interesante nivel de inversión y de la actividad de la construcción en la zona. ●

Informe elaborado por el Cr. Daniel Porcaro, Coordinador Académico del Diploma.

Las presentaciones realizadas se encuentran disponibles en: www.ort.edu.uy en la sección noticias de junio 2012.