

**INFORME:**

**Un recorrido por el real estate  
en un año de pandemia.**

Análisis 2020

# Introducción

El 2020 fue un año atípico y de grandes desafíos para la economía mundial. La llegada de la pandemia por Covid-19 tuvo repercusiones en todos los sectores. El de real estate no fue ajeno a ello, aunque sí uno de los que mejor logró mantener su estabilidad.

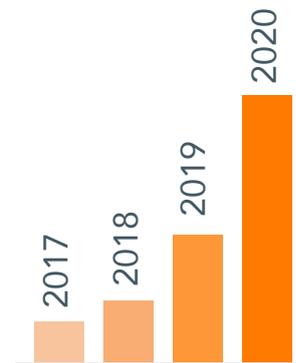
El sector experimentó cambios en las necesidades de los usuarios, lo que impulsó el surgimiento de nuevas tendencias que ya se comienzan a notar, al tiempo en que cambios en las normativas propiciaron un mayor interés del público inversor, tanto local como extranjero. Conocer en detalle qué fue lo que sucedió y qué es lo que está por venir es fundamental para poder tomar decisiones de valor a mediano y largo plazo, planificar inversiones fructíferas y saber dónde nos encontramos en el mapa.

A partir de datos extraídos del Portal InfoCasas y consultas realizadas a expertos del sector, elaboramos este informe para analizar lo que sucedió en el año 2020, en un rubro que es calificado como uno de los más seguros para invertir.

# Un recorrido por el año

## ● Enero

Empezó el año con fuerza, con un aumento de **97% en tráfico y consultas vs. Enero 2019**, siendo por 4to año consecutivo el mes récord en tráfico y consultas del Portal InfoCasas.

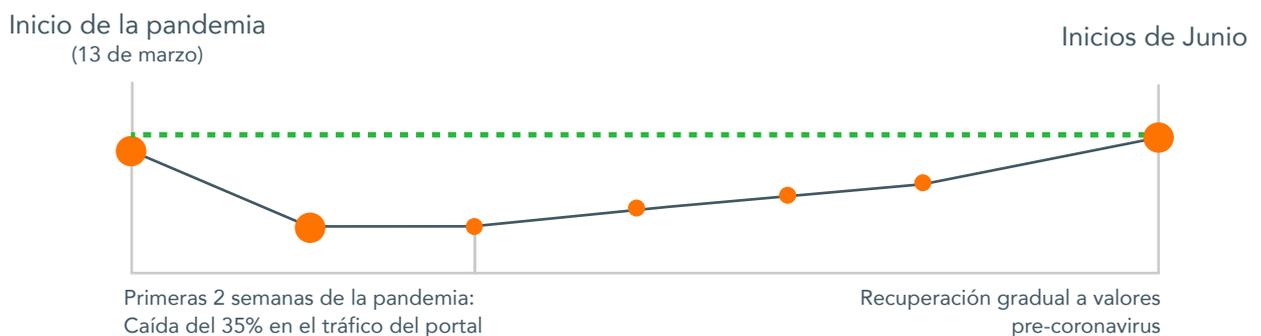


## ● Marzo

En marzo tras la llegada del Covid-19 a Uruguay, el tráfico del portal presentó una caída de 35% y 15 días después empezó la recuperación progresiva. Este comportamiento fue similar al presentado en diferentes portales de real estate y clasificados a nivel mundial.

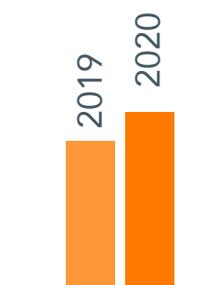
## ● Junio

Para inicios de junio el tráfico del portal ya se había recuperado a valores pre-coronavirus. Las necesidades de vivienda siempre van a estar y como vemos en la gráfica, las búsquedas se pausaron por un período acotado pero rápidamente se recuperaron.



## ● Cierre 2020

En el global, en 2020 hubo un aumento del 15% en la demanda con respecto a 2019.



↑ **15%**

crecimiento en visitas y consultas en el Portal InfoCasas con respecto a 2019



# ¿Qué pasó con la venta de inmuebles residenciales?

## Obra Nueva

**↑ 10%**

Se registró un crecimiento en las ventas de obra nueva, para unidades por debajo de los USD 200.000.

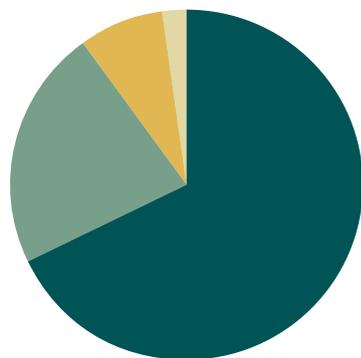
## Propiedades usadas

**↓ 14%**

Se registró una baja en las ventas de propiedades usadas.

Este comportamiento se explica porque muchos inversores volcaron sus capitales al ladrillo, y a diferencia de la obra usada (que tiene un valor más subjetivo y variable), la obra nueva funciona más parecido a la compra de otros commodities, es más fácil comparar la oferta disponible y tiene beneficios fiscales.

## ¿Quién buscó propiedades en venta durante el 2020?



- Inversores uruguayos: 68%
- Uso personal: 22%
- Inversores argentinos: 8%
- Inversores de otros países: 2%

## Sobre los precios de las propiedades

**< USD 200.000**

**↓ Hasta 5%**

Las unidades de obra nueva con precios menores a USD 200.000 registraron una baja de hasta un 5% en el precio de venta.

**> USD 200.000**

**↓ 10 - 15%**

Las unidades de obra nueva con precios mayores a USD 200.000 registraron una baja de entre 10% y 15% en el precio de venta dependiendo del tipo de propiedad.



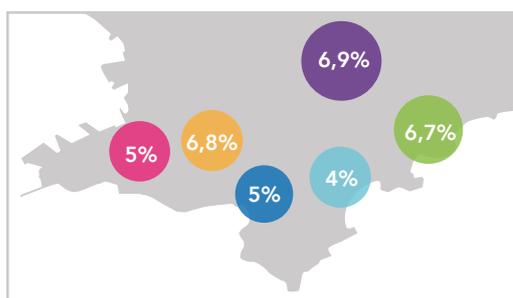
# ¿Qué pasó con la venta de inmuebles residenciales?

## Rentabilidad



↓ 12%

En promedio la rentabilidad de las propiedades medida por los ingresos que generan sus alquileres para vivienda residencial cayó un 12%. **Esto se explica por el crecimiento del dólar y el congelamiento o baja de algunos alquileres en pesos.**



- La Blanqueada
- Buceo
- Cordón
- Parque Rodó
- Centro
- Pocitos

## Otros datos de interés



### Créditos hipotecarios

Se registró una baja importante en las consultas por créditos hipotecarios con el inicio de la pandemia y para el último trimestre del 2020 se recuperó a valores pre-covid.



↑ 20%

Se registró un aumento en las búsquedas de propiedades en Ciudad de la Costa, presentando un cambio de comportamiento con respecto a las distancias, con más usuarios dispuestos a vivir fuera de Montevideo.



5%

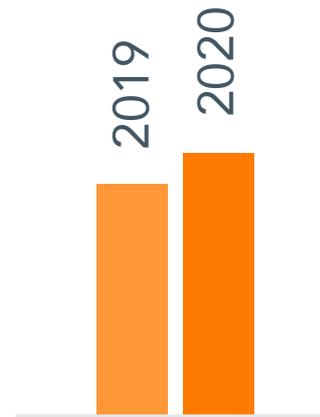
Aumentó la cantidad de propiedades disponibles en el portal y aumentó el tiempo de permanencia de los anuncios para algunos tipos de propiedad, esto se traduce en una rotación más lenta de las propiedades publicadas.



# ¿Qué pasó con el alquiler anual residencial?

**↑ 12%**

Tras la pandemia, se registró un aumento en la búsqueda de alquileres anuales en el portal y se registró un crecimiento en las consultas de argentinos por alquileres en Montevideo y Punta del Este.



## Sobre los precios de los alquileres anuales

**< \$ 40.000**

No sufrieron variaciones

Las propiedades con un precio de alquiler menor a \$40.000 mensuales no sufrieron cambios en sus precios.

**< \$ 80.000**

**↓ Hasta 10%**

Las propiedades con un precio de alquiler entre \$40.000 y \$80.000 mensuales presentaron ajustes de hasta el 10% dependiendo del tipo de propiedad.

**> \$ 80.000**

**↓ Hasta 15%**

Las propiedades con un precio de alquiler mayor a \$80.000 mensuales presentaron ajustes de hasta el 15% dependiendo del tipo de propiedad.

## El concepto de centralidad pierde peso



**↑ 16%**

Al igual que para la venta, las consultas referidas a alquileres residenciales en Ciudad de la Costa aumentaron este año. En este caso, el incremento fue del 16%, reafirmando los cambios que cada vez más personas eligen opciones de viviendas fuera de Montevideo pero en el radio de la zona metropolitana.

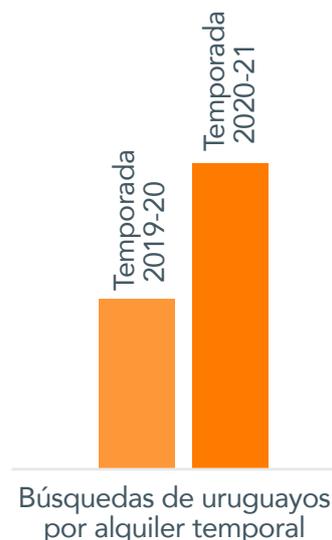
También se presentó un alza en la implementación de filtros como jardín, parrillero y piscina, evidenciando que los usuarios empiezan a evaluar y valorar opciones con más espacios al aire libre para vivir.

# ¿Qué pasó con el alquiler temporal?

Temporada 2020 - 2021

**↑ 80%**

Se registró un gran aumento en las búsquedas de uruguayos a propiedades de alquiler temporal.



## Buena ocupación

La ocupación registrada en Casas en el Este, el portal especializado de alquileres temporales de InfoCasas fue del 89%, un muy buen número teniendo en cuenta el contexto de pandemia y fronteras cerradas.



**12%**

de los propietarios decidió no alquilar su casa de verano por la pandemia y decidió darle uso personal durante esta temporada.



**↑ x2**

Se duplicó el tiempo promedio de reserva con respecto a la temporada pasada, posicionándose en 10 días.



## Alquileres de 3 y 6 meses

Se concretaron alquileres por períodos largos, con descuentos especiales. Esto se atribuye a una tendencia de pasar la cuarentena en casas con ambientes más amplios y al aire libre.

## Punta del Este

Fue el balneario con menor ocupación comparada respecto a 2019, dado que es el que más depende del público argentino y brasilero.



# ¿Qué pasó con el alquiler temporal?

Temporada 2020 - 2021

## Otros datos de interés



Los propietarios dieron flexibilidad en señas de argentinos para usar más adelante por cierre de fronteras.



Aumentaron las búsquedas en balnearios más tranquilos cercanos a Punta del Este.



Aumentaron las búsquedas de casas con piscina.

## Sobre los precios de los alojamientos

**↓ 8%**

por debajo en comparación al año anterior y con descuentos especiales para quienes reservan por períodos largos.

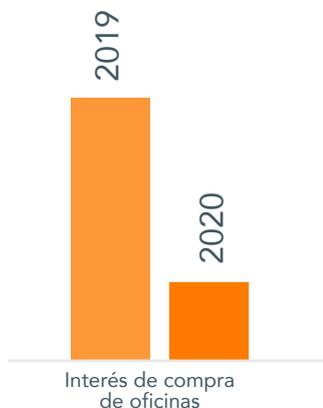


Los precios son un promedio por día y por propiedad, no por persona. Se promediaron todos los tipos de propiedad, sin tomar en cuenta la franja de lujo. El promedio fue calculado en base a los precios en las propiedades publicadas de alquileres particulares.

- Punta del Este desde Sauce de Portezuelo a José Ignacio
- Piriápolis de Solís a Punta Negra
- Atlántida de Villa Argentina a Parque del Plata

# ¿Qué pasó con el mercado de oficinas y comercios?

## Sobre la venta de oficinas



↓ 70%

Decreció el interés en la compra de oficinas

↓ 50%

Decreció la rentabilidad para algunos tipos de oficinas



Aumentó un 16% la oferta de oficinas disponibles para la venta.

## Sobre el alquiler de oficinas y locales comerciales

Este segmento fue el más afectado en el año, registrando una baja generalizada en el interés. Para poder analizarlo a profundidad, es importante dividirlo en tres grandes grupos:



Locales y oficinas de superficies grandes

↓ 15%



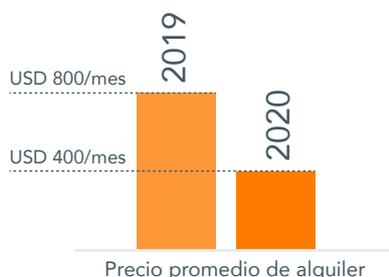
Oficinas de pequeñas superficies

↓ 60%



Locales comerciales con atención al público

↓ 55%



↓ 50%

El precio promedio de alquiler de una oficina/local de un ambiente - la tipología más buscada - descendió un 50%, pasando de USD 800 a USD 400 con respecto al mismo periodo en 2019.



### EN GENERAL

El tiempo promedio de permanencia de los avisos de oficinas y locales comerciales en el portal, tanto para venta como para alquiler, aumentó un 50%, lo que indica una menor rotación en la salida de las propiedades.



# ¿Qué pasó con la construcción?

Entrevista a Diego O'Neill. Presidente de la Cámara de la Construcción

El sector de la construcción fue el primero en retomar sus actividades luego de la detección de coronavirus en nuestro país y, gracias a un protocolo especial, luego de una licencia breve, trabajó continuamente con niveles de productividad similares a los registrados antes de la pandemia.

## ● Marzo

Luego de la llegada del Covid-19 a Uruguay, el sector de la construcción tuvo una licencia especial de ocho días hábiles y retornó el 13 de abril, implementando el protocolo sanitario definido para evitar contagios. **Luego de esta fecha se trabajó con continuidad durante todo el año.**

## ● Junio

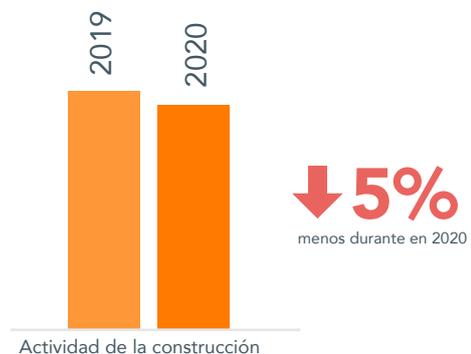
Comenzó la **recuperación** del nivel de ocupación del sector de la construcción.

## ● Setiembre

Se retornó al **nivel de ocupación del mismo período en 2019**

## ● Cierre 2020

La Cámara de la Construcción estima una caída del 5% en la actividad de la construcción con respecto a 2019.



## 2021: Camino a la recuperación

Desde la última década, la inversión en el sector de la construcción proviene en un 70% del sector privado y en un 30% del sector público. Si bien se espera que esta última no aumente durante este año, **sí se aguarda un aumento en la actividad del sector privado, impulsado por las nuevas normativas que estimulan la inversión**, lo que podría desembocar en una recuperación general de la actividad durante el 2021, comenzando a revertir el proceso de caída registrado durante los últimos años.

Por otro lado, **la construcción de una nueva planta de celulosa en Uruguay**, cuya fecha de finalización está prevista para el año próximo, es uno de los proyectos de destaque dentro del sector para este 2021.

# Conclusiones



## 1 | Relevancia a nivel mundial

Durante todo el año 2020, Uruguay destacó como un destino muy atractivo para inversión, tanto por sus números positivos frente a la pandemia como por la estabilidad económica y jurídica, esto despertó el interés no solo de argentinos sino de inversores de otros países como Estados Unidos, Canadá y países Europeos, lo que se vio reflejado en un incremento de las búsquedas y consultas de este segmento dentro del Portal InfoCasas.



## 2 | Inversiones estables

No hubo grandes variaciones en precios tanto en venta como alquiler, lo que reconfirma que la inversión en ladrillos sigue siendo una de las opciones más seguras en momentos de incertidumbre. En Uruguay, el mercado inmobiliario se mantuvo muy estable, ya que desde el inicio de la pandemia se descartaron escenarios como los sufridos por USA o España en el 2008, donde los precios de las propiedades bajaron hasta un 53%, lo cual en gran medida se produjo por las hipotecas con financiación de hasta el 120% del valor de la propiedad. En Uruguay, menos del 8% de las transacciones inmobiliarias se realizan con hipotecas.



## 3 | Creció la demanda de alquileres

El mercado de alquileres se vio fortalecido, con un aumento de 12% en la demanda. Una parte de esto está asociada al ingreso de casi 25.000 argentinos que decidieron venir a Uruguay desde que empezó la pandemia.



## 4 | Nuevos paradigmas en el trabajo

El mercado de oficinas y locales comerciales fue el más afectado, dado que la pandemia abrió una gama de posibilidades sobre el teletrabajo y el e-commerce. Como tendencia para el 2021 se espera que la demanda se canalice a oficinas pequeñas y opciones de "Office as a Service", como lo son los coworks, que ofrecen diferentes soluciones a medida. En cuanto a la tendencia en construcción, se presentan más desarrollos con áreas para la función del teletrabajo.

# ¿Qué esperar en 2021?



## 1 | Amenities de uso diario

Desarrollos diseñados pensando en las nuevas necesidades producidas por la pandemia: espacios de cowork, sala de reuniones, espacios multifunción, terrazas y patios que propicien el distanciamiento social, entre otros amenities que funcionen como una extensión del espacio privado y complementen el estilo de vida actual. Esto ya era una tendencia que la pandemia acentuó y aceleró.



## 2 | Sobre los precios

Se espera un primer semestre muy similar al 2020, donde no se registrarán cambios drásticos en los precios, tanto de los alquileres como en la venta de unidades de obra nueva. Con respecto a las propiedades usadas y oficinas, se mantiene la tendencia de ajuste registrada durante el año.



## 3 | Monoambientes promovidos

Incremento del desarrollo de edificios de Vivienda Promovida que incluyan la máxima cantidad de monoambientes permitidos. Esto abrirá una puerta a nuevos inversores para invertir en unidades de un ticket más bajo, con una mayor rentabilidad y beneficios fiscales.



## 4 | Nuevas inversiones

Mayor desarrollo de edificios residenciales pequeños y medianos en todos los barrios de Montevideo y otras ciudades del interior. El motivo de esto viene dado por los cambios al Régimen Promocional de Inversiones, donde se redujeron los montos de inversión requeridos para acceder a exenciones fiscales, partiendo de proyectos con un capital de USD 6,4 millones aproximadamente (60 millones de Unidades Indexadas). Antes del decreto, la inversión debía ser de USD 15 millones para Punta del Este y USD 11 millones para Montevideo.

**InfoCasas** 

Si está disponible, **está aquí.**