

Los inversores institucionales y el mercado inmobiliario residencial

Patagonia Realty Advisors

En la medida en que la economía se desarrolla y las vulnerabilidades financieras se reducen, la tasa de interés tiende a bajar. Esto por un lado estimula la inversión y el crecimiento, pero por otro hace subir el precio de los activos y bajar la rentabilidad esperada de las inversiones.

Esto afecta directamente a la inversión inmobiliaria. Con los niveles actuales de costos, el acceso a la vivienda se hace más difícil y esto ha llevado al gobierno a adoptar varias medidas. Las mismas consisten principalmente en incentivos fiscales para bajar los costos de construcción y ofrecer un financiamiento atractivo en términos de plazo y tasa que permita reducir la cuota mensual a los compradores.

Sin embargo, existen otros mecanismos que el Estado podría utilizar como incentivo. A modo de ejemplo, uno de ellos es fomentar mayores eficiencias a través de las economías de escala. Edificios más grandes permiten ofrecer más servicios que se amortizan en un número mayor de unidades, siendo la seguridad hoy día el servicio más relevante y costoso. Tienden también a ser más eficientes energéticamente, y la escala permite inversiones en energía renovable que se justifiquen económicamente. Desde el punto de vista urbanístico, la propia escala de los proyectos permite dinamizar barrios o áreas dentro de zonas previamente deprimidas. Las propias líneas de transporte colectivo pueden establecer líneas dedicadas

a atenderlas. Los servicios de atención médica pueden localizar policlínicas más cercanas, reduciendo los costos y tiempos de transporte.

La limitante es que estos proyectos de gran envergadura requieren de un financiamiento acorde y un gran esfuerzo de coordinación institucional. En Montevideo el Parque Posadas y Euskal Erría son ejemplos de este tipo de proyectos, el primero con más de 2000 apartamentos y el segundo con 3700. Todo esto se logró bajo el impulso del BHU y el Plan Nacional de Vivienda, coordinando políticas habitacionales y de financiamiento. Pero una de las consecuencias de la crisis del 2002 es que el BHU perdió su rol en la promoción de viviendas, quedando un vacío que no ha llenado el sector privado.

Con la actual arquitectura financiera del país, nuestra visión es que los inversores institucionales, tales como fondos de pensión y compañías de seguros, pueden contribuir a llenar este vacío. Actualmente las AFAP cuentan con medios para realizar estas inversiones, y de hecho ya hay un fideicomiso funcionando que les permite adquirir inmuebles con la finalidad de generar renta.

Otra pregunta a formularse es si conviene incentivar la compra de inmuebles o la renta. Para ello conviene repasar la experiencia internacional en la materia.



IRAZABAL
propiedades

Ubicados en Carrasco,
nos especializamos en
Proyectos de Inversión,
Cálculos de Rentabilidad,
Viabilidad de Proyectos,
Desarrollo de Barrios con Seguridad

CARRASCO - C. F. SAEZ 6681 esq. Rostand (fte. Hotel Carrasco)

Tels: 2601 7234* - 099 636 842 / irazabal@irazabal.com.uy / www.irazabal.com.uy

Experiencia internacional

En países avanzados como Suiza y Alemania, una parte significativa de los inmuebles residenciales pertenece a inversores institucionales. Como la tasa de interés es muy baja, los alquileres son muy accesibles, por lo que existe una alta propensión a alquilar. Aproximadamente la mitad de la población vive en viviendas alquiladas al sector privado.

En mercados de capitales desarrollados y con altos grados de seguridad, las familias no necesitan ahorrar en inmuebles, como ha sido la estrategia tradicional de inversión en los países del Mediterráneo, reflejando su historia de inestabilidad financiera. Alquilar ofrece el beneficio de la movilidad, lo que le da flexibilidad a la mano de obra de moverse adentro del país, reduciendo variaciones internas de la tasa de desempleo.

Inglaterra por el contrario tiene uno de los menores porcentajes en Europa de población que alquila. Sin embargo, dos de las principales aseguradoras han anunciado recientemente su expansión en el mercado residencial, comprando gran número de apartamentos con destino de alquiler, tanto de vivienda social como aquella que opera libremente. La oferta de apartamentos para alquiler llegó al mínimo desde

la década del 20, con 110.000 viviendas construidas en el 2012, en relación a una demanda de 240.000. Para satisfacer esa demanda, el gobierno inglés ha incentivado a las instituciones a cubrir el vacío dejado por los inversores privados. Las dificultades que enfrentan los compradores para obtener financiamiento, y una menor propensión a comprar, hacen que ésta sea una solución muy válida.

Conclusiones

A nuestro entender el objetivo final debe ser bajar al mínimo el pago mensual que deben realizar los demandantes de vivienda, sea para adquirirla o alquilarla. Las ineficiencias que existen en los mercados de bienes, servicios y financiamiento en Uruguay hacen que quien adquiere una vivienda a crédito termine pagando implícitamente las ineficiencias del mercado de construcción, inmobiliario y financiero. Acortar esta cadena puede reducir sensiblemente los costos, y por tal motivo pensamos se debe apuntar a un modelo de vivienda estandarizada que se pueda ofrecer en alquiler. Esto hoy día solo puede ocurrir si los inversores institucionales tienen incentivos para adquirir vivienda con ese destino, tal como ocurre en gran parte del mundo desarrollado. ■



gales.com.uy

 @galesuruguay

World Trade Center - Av. Luis A. de Herrera 1248 - Tel.: 2622 1218
Centro - Av. 18 de Julio 1046 - Tel.: 2902 0229
Ciudad Vieja - Rincón 483 - Tel.: 2915 3310
Pocitos - 21 de Setiembre 2850 - Tel.: 2711 6680
Carrasco - Arocena 1625 - Tel.: 2600 4444
Punta del Este - Av. Gorlero y 29 - Tel.: 4244 3475
Chuy - Av. Brasil 553 - Tel.: 4474 2100

 redpagos

 GALFIN
INSTITUCIÓN DE SEGUROS S.A.

 WU
WESTERN UNION
0800-2026



GALES
Servicios Financieros S.A.