

Radiografía 2021



Análisis del mercado inmobiliario

InfoCasas 

Si está disponible, **está aquí.**



INTRODUCCIÓN

El 2021 se caracterizó por ser un año volátil con frecuentes altibajos que mantuvo expectante al mercado y a los inversionistas. Producto de esta incertidumbre y de la situación pandémica del Covid-19, la economía sufrió cambios que afectaron los mercados y modificaron hábitos de consumo.

Pese al desequilibrio reinante, el mercado inmobiliario fue uno de los más constantes y sólidos, con un movimiento que no se vio alterado de forma significativa. Por su naturaleza estable se destacó como instrumento para el resguardo de capitales, lo que mantuvo una actividad habitual en la venta de inmuebles, tanto usados como en obra nueva.

En base a los datos obtenidos por el portal InfoCasas y entrevistas con expertos en el rubro, elaboramos este informe con los principales momentos del 2021. Estos fueron los resultados.

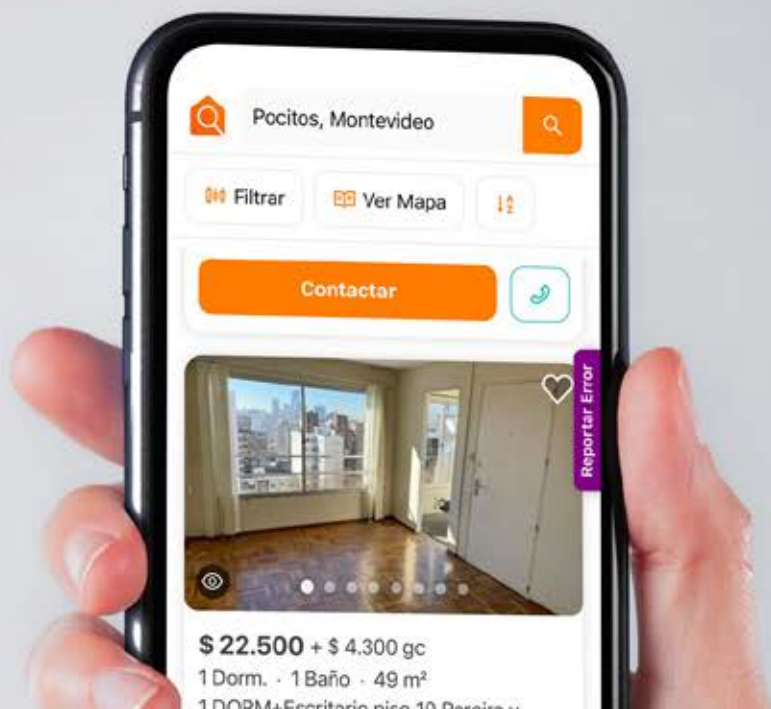
2021 EN NÚMEROS

Análisis de los datos recabados por el portal InfoCasas durante el año.

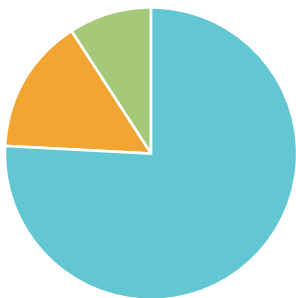


3.058.485 personas

buscaron propiedades
durante el 2021 en el
portal InfoCasas



¿Desde dónde buscaron?



- 76% desde Uruguay
- 15% desde Argentina
- 9% desde otros países

Se observa un creciente interés por parte del público argentino que demanda comprar o alquilar propiedades en Uruguay.



Se realizaron 1.724.573 consultas

↑ 16% más que en 2020



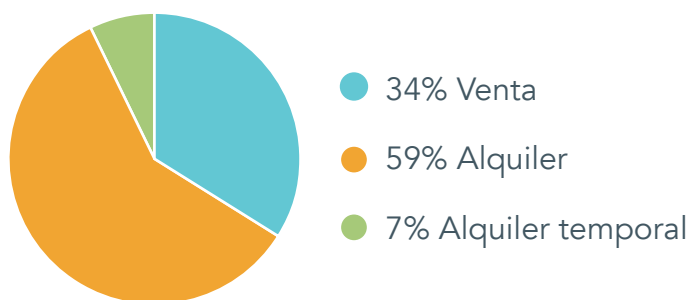
En 735.000 propiedades

↑ 36% más que en 2020

2021 EN NÚMEROS

Análisis de los datos recabados por el portal InfoCasas durante el año.

¿Cómo se distribuyó la demanda por tipo de operación?



Lo más buscado durante 2021



Duración de las propiedades en el mercado



Promedio de publicación para una propiedad en

ALQUILER

45 días



Promedio de publicación para una propiedad en

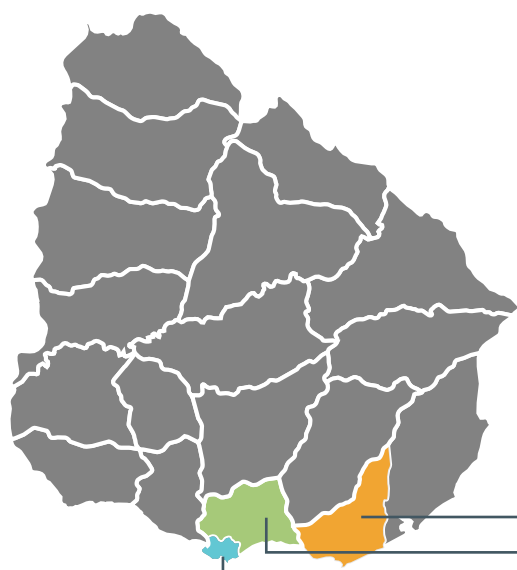
VENTA

7 meses



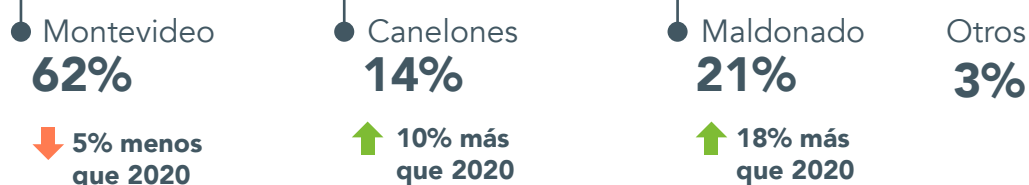
ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS



Distribución de la demanda por departamento

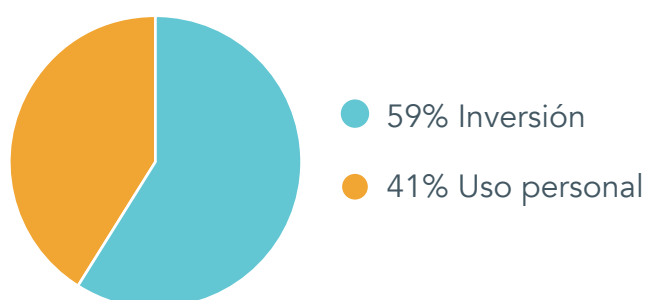
Montevideo sigue siendo el departamento con más demanda para la venta de propiedades, seguido de Maldonado que demostró un fuerte incremento de búsquedas en Punta del Este.



Los barrios privados han ganado mayor participación en los últimos años, con un incremento en el número de construcciones en las zonas de Ciudad de la Costa y Punta del Este. Con propuestas más personalizadas que destacan por su calidad y servicios, estos barrios suman nuevos adeptos que optan por distanciarse del ritmo inquieto de la ciudad.

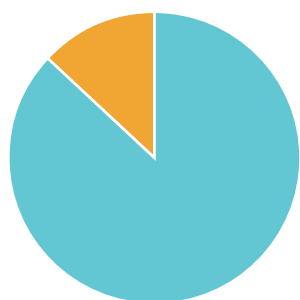
Intención de compra

La intención de compra con fines de inversión se acentuó en 2021, ya que las propiedades actuaron como refugio de capitales. Por su estabilidad y rentabilidad, el ladrillo se consolidó como la opción preferida por los inversionistas.



ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

Estado de la propiedad



● 86% Busca propiedades usadas

● 14% Busca propiedades de obra nueva

Obra nueva

↑ 15%

crecimiento en la demanda de obra nueva para unidades por debajo de los USD 200.000.

Propiedades usadas

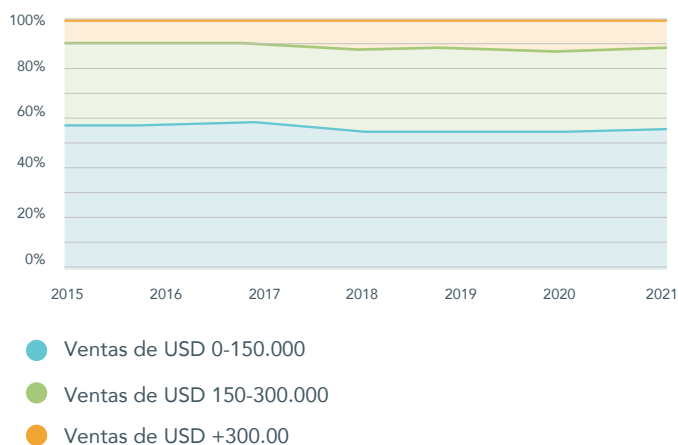
↓ 10%

baja en la demanda de venta de propiedades usadas.

Concentración de la demanda segmentada por precio

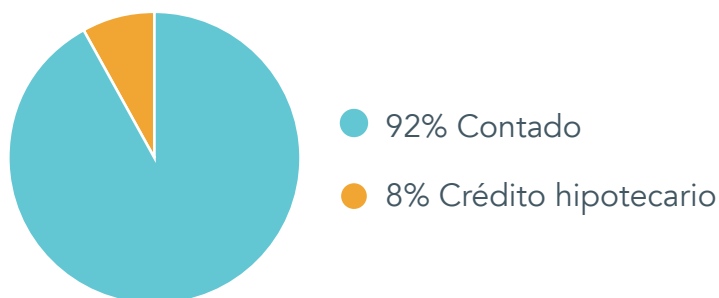
El rango de precio USD 0-150.000 se lleva el 57% de la demanda de venta.

Se ha mantenido constante a lo largo de los años, incluso en el período del Covid-19.



ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

Formas de pago



Préstamos hipotecarios

↑ **20%**

Más créditos aprobados
en el mercado

↑ **23%**

Más solicitudes en el simulador
de InfoCasas

Monto promedio otorgado

Enero 2021

Diciembre 2021



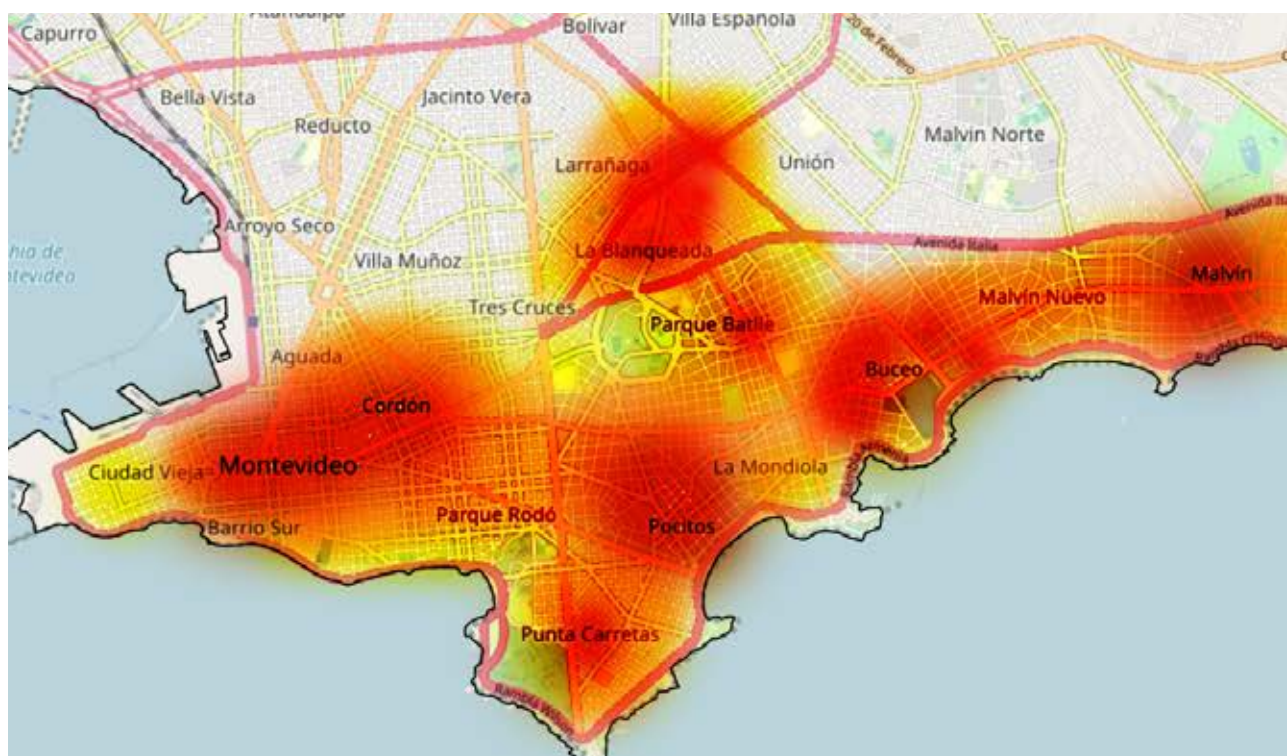
El 2020 fue un año con una caída muy importante en la concreción de créditos hipotecarios, debido al ambiente de incertidumbre y paralización en las decisiones de compra, producto de la pandemia. En el 2021 se registró un comportamiento más uniforme a lo largo del año que permitió recuperar el volumen de créditos aprobados en años pre-pandemia, con un aumento progresivo en el monto del mismo.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

TOP 10 barrios más buscados

1. Pocitos
2. Cordon
3. La Blanqueada
4. Centro (Montevideo)
5. Malvin
6. Punta Carretas
7. Punta del Este
8. Buceo
9. Parque Rodó
10. Parque Batlle

La demanda de inmuebles se mantiene concentrada en la franja costera de Montevideo. Se advierte además, un significativo número de búsquedas en zonas más periféricas, que se han visto beneficiadas con nuevas edificaciones contempladas dentro de la Ley de Vivienda Promovida



ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

Análisis de los precios

El 2021 mantuvo los precios de los inmuebles en un nivel estable sin mayores cambios, pese al aumento de los precios de materias primas para la construcción. Con el fin de mantener un mercado dinámico, los desarrolladores optaron por hacerse cargo de este incremento, lo que sostuvo la agilidad en la venta de unidades.

Para el 2022 se pronostica un aumento de entre 3% y 5% en el precio de los inmuebles. Esto representa una buena noticia para quienes invirtieron el pasado año, ya que sus propiedades se verán directamente beneficiadas por esta revalorización.

Precio promedio del metro cuadrado

Zonas ANV*

Monoambiente	USD 2.537
1 dormitorio	USD 2.355
2 dormitorios	USD 2.102

*Centro, Cordón, Palermo, La Blanqueada, Prado, entre otras.

Carrasco y Barrios Privados

Monoambiente	USD 3.125
1 dormitorio	USD 3.300
2 dormitorios	USD 3.205

Pocitos y Punta Carretas

Monoambiente	USD 3.069
1 dormitorio	USD 3.106
2 dormitorios	USD 3.100

Punta del Este

Monoambiente	USD 3.567
1 dormitorio	USD 3.200
2 dormitorios	USD 3.133

ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

Impacto de la Reforma de la Ley de Vivienda Promovida

El mercado se está regulando. El nuevo ajuste de la Ley de Vivienda Promovida logró que la oferta y la demanda de los productos volviera a estabilizarse, ya que no obliga a los desarrolladores a construir unidades de 2 dormitorios que tienen una menor absorción por parte del mercado.

Por otro lado, con la inclusión de los monoambientes dentro de las exoneraciones fiscales, se registró un aumento en la demanda de estas tipologías. Esto les ofrece a los inversores la posibilidad de acceder a tickets por debajo de los USD 80.000, y unidades más rentables.

Desde que se aprobó la reforma:

 **27%**

de aumento en el interés de

Monoambientes

en proyectos de Vivienda Promovida

ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

Análisis de los desarrollos inmobiliarios

En el 2021, el número de lanzamientos inmobiliarios fue más alto que en 2019 y 2020 respectivamente.

Los barrios con un mayor número de proyectos lanzados fueron: Cordón, La Blanqueada, Pocitos Nuevo y Centro.

Se observa además un alto crecimiento de barrios privados ubicados en Ciudad de la Costa y una fuerte apuesta de los desarrolladores por ofrecer espacios verdes y mayor seguridad a sus ocupantes como amenities principales.

En Canelones, la Ley de Vivienda Promovida impulsó nuevos desarrollos situados en Avenida de las Américas y primera línea en Barra de Carrasco, construidos bajo exoneraciones fiscales.

La oferta de nuevos proyectos inmobiliarios publicados en el portal InfoCasas aumentó un

 **25%**

con respecto a 2020

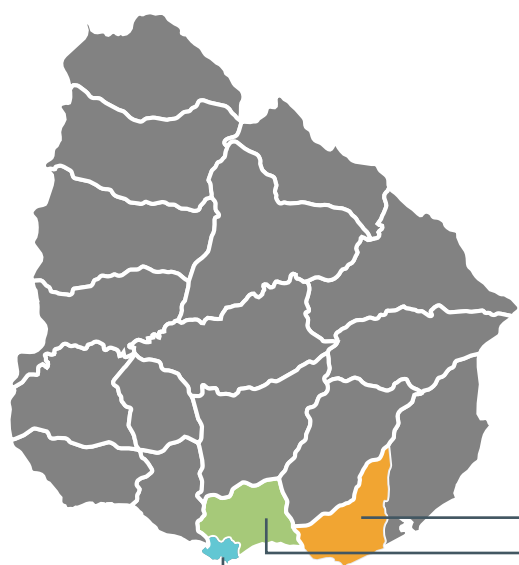
ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILERES



ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILERES

ALQUILER

Montevideo sigue siendo el departamento con más demanda para el alquiler de propiedades, seguido de Maldonado que demostró un fuerte incremento de búsquedas en Punta del Este.

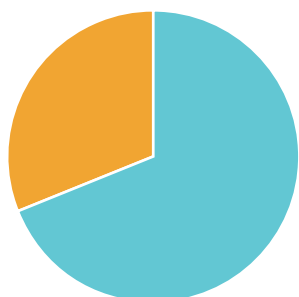


Montevideo
84%
= Igual que 2020

Canelones
5%
↑ 6% más que 2020

Maldonado
10%
↑ 15% más que 2020

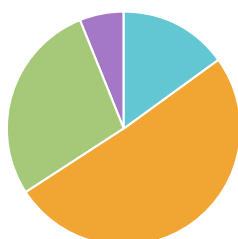
Otros
1%



Demanda por tipología

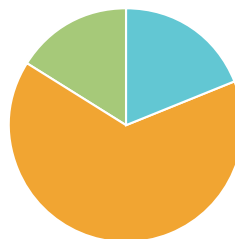
- 69% Apartamentos
- 31% Casas

Demanda por tipología en apartamentos



- 15% Monoambientes
- 51% 1 dormitorio
- 28% 2 dormitorios
- 6% 3 dormitorios

Demanda por tipología en casas

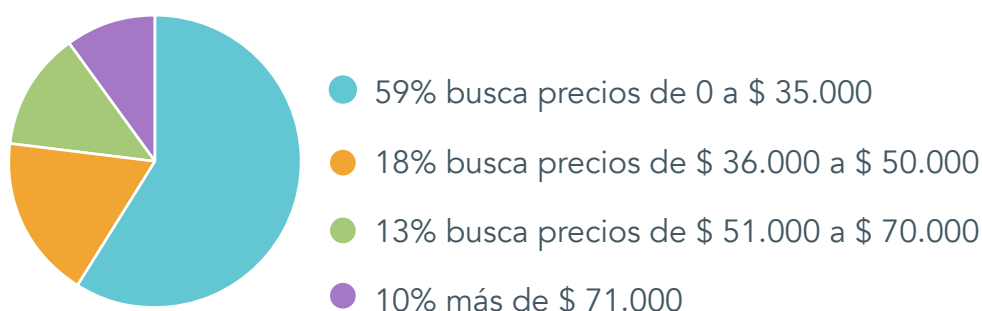


- 19% 1 dormitorio
- 65% 2 dormitorios
- 16% 3 dormitorios

ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILERES

Concentración de la demanda segmentada por precio

El 59% de la demanda de alquileres se concentra en propiedades por debajo de los \$ 35.000.



Precios promedio del alquiler por tipología

Zonas ANV*

Monoambiente	\$ 22.000
--------------	-----------

1 dormitorio	\$ 24.000
--------------	-----------

2 dormitorios	\$ 28.000
---------------	-----------

*Centro, Cordón, Palermo, La Blanqueada, Prado, entre otras.

Carrasco y Barrios Privados

Monoambiente	\$ 40.000
--------------	-----------

1 dormitorio	\$ 45.000
--------------	-----------

2 dormitorios	\$ 65.000
---------------	-----------

Pocitos y Punta Carretas

Monoambiente	\$ 26.000
--------------	-----------

1 dormitorio	\$ 28.000
--------------	-----------

2 dormitorios	\$ 32.000
---------------	-----------

Punta del Este

Monoambiente	\$ 27.000
--------------	-----------

1 dormitorio	\$ 29.000
--------------	-----------

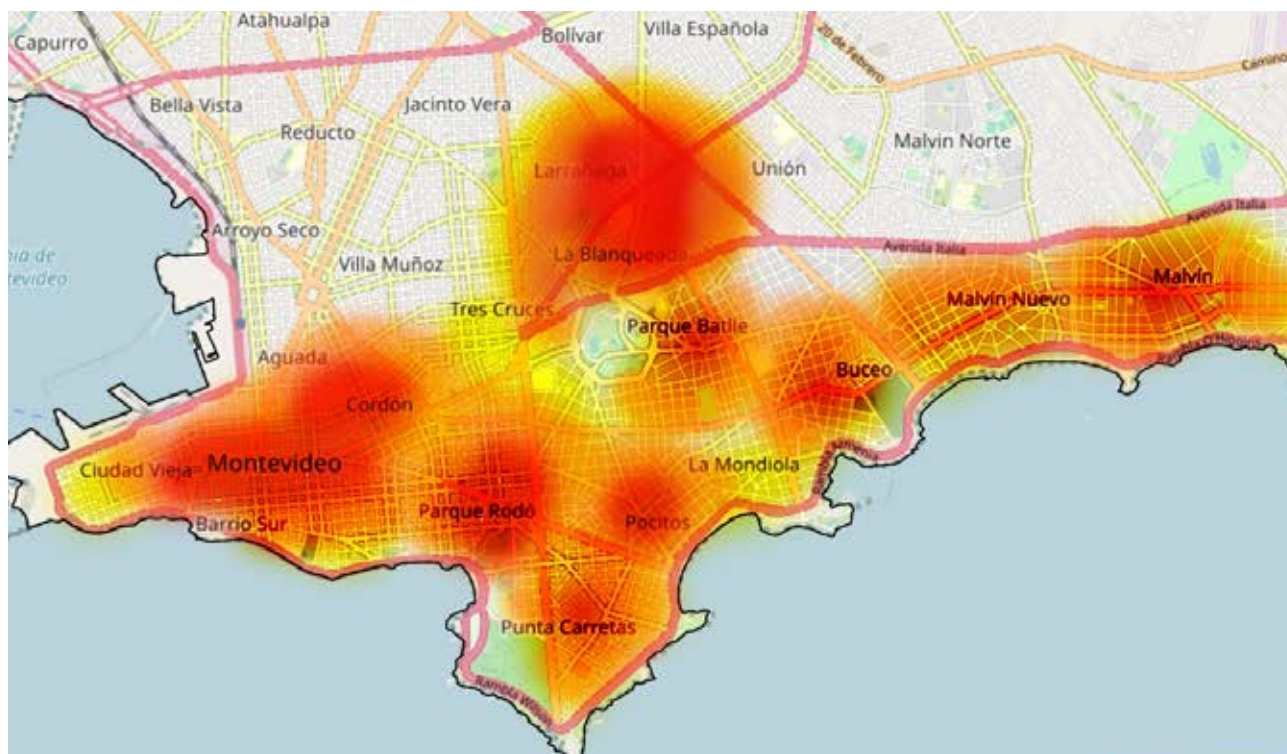
2 dormitorios	\$ 33.000
---------------	-----------

ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILERES

TOP 10 barrios más buscados

1. Pocitos
2. Cordon
3. Centro (Montevideo)
4. La Blanqueada
5. Parque Rodó
6. Punta Carretas
7. Buceo
8. Malvín
9. Palermo
10. Parque Batlle

Al igual que en el segmento de ventas, la demanda sigue concentrada en la franja costera de Montevideo. Sin embargo, se ha evidenciado una distribución más equilibrada con respecto a otros barrios de la ciudad, donde en los últimos años ha aumentado la oferta de unidades en alquiler como consecuencia de la Ley de Vivienda Promovida.



The background image shows a modern office space. On the left, there are wooden desks with potted plants. On the right, a dining or meeting area is visible with a wooden table, black chairs, and two large industrial-style pendant lights hanging from a ceiling with exposed wooden beams. The entire image is overlaid with a semi-transparent orange circle and a vertical orange bar on the left side.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE OFICINAS Y COMERCIOS

ANÁLISIS DEL MERCADO DE OFICINAS Y COMERCIOS

Sobre la venta de oficinas y locales comerciales

↑ **25%**

Más consultas que en 2020

Se observan señales de recuperación en la intención de compra de locales y oficinas con respecto a 2020, donde la caída del interés fue aproximadamente de un 70%. Aún no se recuperaron los valores pre-pandemia.

Aumentó el tiempo promedio de publicación de este tipo de propiedad en el portal.



10 meses

vs. 7 meses en pre-pandemia

Sobre el alquiler de oficinas y locales comerciales

↑ **18%**

Más consultas que en 2020

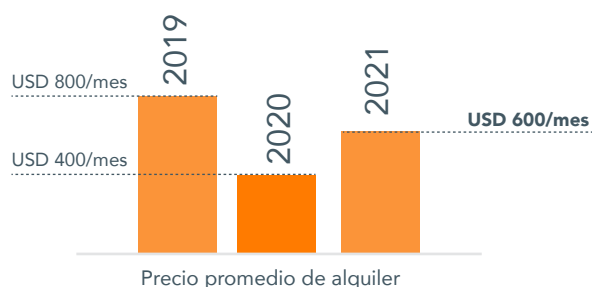
Al igual que en las ventas, después del segundo semestre de 2021, se evidenciaron señales de recuperación en el alquiler de oficinas y locales comerciales. El segmento más afectado durante la pandemia fue el de oficinas pequeñas y locales con atención al público, que no han recuperado aún sus valores pre-pandemia.

Aumentó levemente el tiempo promedio de publicación de este tipo de propiedad en el portal.



7 meses

vs. 5 meses en pre-pandemia



El precio promedio de alquiler de una oficina/local de un ambiente - la tipología más buscada - descendió un 50% en 2020, pasando de USD 800 a USD 400 con respecto al mismo período en 2019. Durante 2021 comenzó su recuperación llegando en promedio a USD 600.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE OFICINAS Y COMERCIOS



Panorama general

Los precios solicitados de alquiler y venta, tanto para locales comerciales como para oficinas corporativas bajaron casi de forma simultánea en el comienzo de la pandemia y se mantuvieron estables hasta hoy. Dependiendo de la zona, entre otros factores influyentes, se puede afirmar que los valores de alquiler solicitados en edificios corporativos y locales han bajado aproximadamente un 25%, medido en dólares, con respecto a los valores pre-pandemia. Cabe recalcar que la baja en los precios de venta ha sido menor.

Si bien la demanda no ha alcanzado los valores del 2020, la situación actual ofrece buenas perspectivas de mejora, con un mayor interés sobre este segmento. La actividad actual del mercado refiere principalmente a reestructuraciones y no a nuevas compañías que se instalan en el país. La mayor parte está constituida por empresas que buscan un espacio que se adapte mejor a las nuevas modalidades de trabajo, con ambientes más grandes y ventilados para sus trabajadores.

La recuperación es paulatina, aunque en la franja costera, se pueden observar zonas comerciales con un excelente nivel de ocupación y edificios corporativos con muy poca vacancia. Destaca en este punto la zona de Punta Carretas con niveles de ocupación cercanos al 100% para locales comerciales y oficinas.

A modern interior space, likely a dining or living area, featuring a wooden table, chairs, and pendant lights. The image is overlaid with a large orange semi-circle and a smaller orange circle. The text 'CONCLUSIONES Y TENDENCIAS 2022' is written in white, bold, sans-serif font across the middle of the image.

CONCLUSIONES Y TENDENCIAS 2022

CONCLUSIONES



Consolidación del Real Estate como principal mecanismo de inversión

El 2021 fue un año de inestabilidad, que fluctuó entre buenos y malos momentos, producto de la incidencia que el Covid-19 tuvo en los mercados. Por su parte, el rubro inmobiliario se mantuvo activo tanto en alquileres como en venta de propiedades. En Uruguay, la inversión en Real Estate se consolidó como el medio preferido por inversionistas uruguayos y extranjeros para el resguardo de capitales.



Ajustes con impactos positivos

Los cambios en la **Ley de Vivienda Promovida** generaron un ambiente más propicio para el desarrollo de nuevos proyectos residenciales, con márgenes de rentabilidad más saludables. En consecuencia, se ejecutaron propuestas que antes no contaban con viabilidad, lo que produjo un crecimiento exponencial de construcciones en todo el país.

A su vez, la Ley presenta otros beneficios como la inclusión de monoambientes en las exoneraciones fiscales y mayor flexibilidad para determinar las tipologías a construir, lo que desemboca en proyectos con mejor absorción, alineados a la demanda del mercado.

CONCLUSIONES



Congelamiento de precios en obra nueva

Durante el pasado año, hubo un aumento en los costos de materias primas para la construcción, valores que no se trasladaron al consumidor final y que fueron absorbidos por los desarrolladores, lo que permitió un movimiento dinámico y favorable para la venta de obra nueva.



Recuperación del segmento de oficinas y comercios

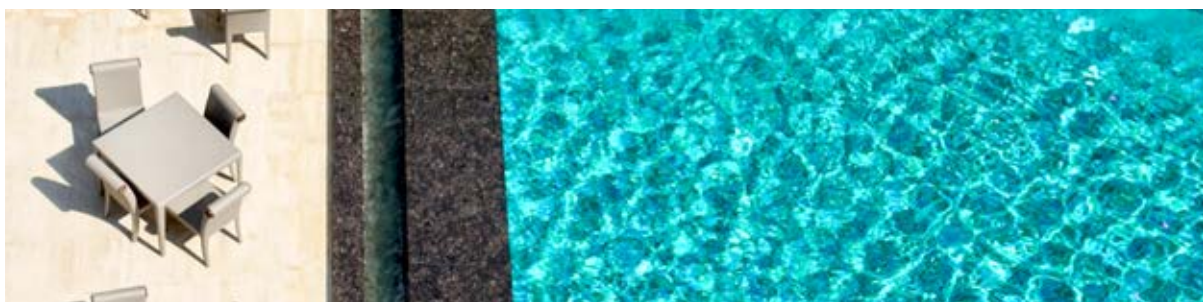
Durante el 2020, el segmento más afectado fue el de oficinas y locales comerciales. En el último trimestre de 2021 se evidenció una recuperación de este segmento con fines de inversión. La estabilización de la economía y la apertura de los mercados aumentó favorablemente el índice de confianza de los inversores para dirigir nuevamente sus capitales a este tipo de inmuebles.

TENDENCIAS 2022



Punta del Este todo el año

Punta del Este se coloca una vez más como uno de los destinos de vacaciones más elegidos de Sudamérica, y el principal de nuestro país. Si lo comparamos como destino de residencia, vemos que el interés por el alquiler anual o compra de vivienda como domicilio principal va en aumento. En una encuesta realizada por InfoCasas a un grupo de más de 600 inversores, el 15% expresó su interés por emigrar al balneario con la idea de vivir todo el año. Esta tendencia se ve alimentada por otros factores, como calidad y estilo de vida, seguridad, conexión con la naturaleza, entre otros.



Desarrollos con personalidad y enfocados a la sostenibilidad

Los desarrollos inmobiliarios al igual que los productos en general, pasan por momentos de transformación con el objetivo de adaptarse mejor a las necesidades de los usuarios. La arquitectura y el diseño ponen énfasis en incorporar nuevas técnicas y recursos que contemple un mayor bienestar en los aspectos esenciales de sus habitantes; aspectos como el social, ambiental, laboral y físico. La sostenibilidad y el cuidado del medio ambiente son otros de los factores que también reciben más atención por parte del público y de los desarrolladores.

Frente a la necesidad de ofrecer mejores servicios a los usuarios y mantener un nivel de gastos comunes bajos, los desarrolladores han integrado un nuevo sistema de

TENDENCIAS 2022

Pay-per-use (pago por uso) en amenities seleccionadas. Esta categoría de amenities no se encuentra comprendida dentro de los gastos generales, y le ofrece al usuario la flexibilidad de pagar por su uso, convirtiendo este costo en variable según su preferencia.



Big data para desarrollos inmobiliarios

En el último tiempo y consolidándose en 2021, se ha hecho indispensable la inclusión de estudios de mercado basados en el análisis de Big Data para definir propuestas eficientes que contemplen las necesidades del mercado. Para esto se evalúan factores claves, como la selección del terreno, la composición de tipologías, metros cuadrados, amenities, y demás detalles que componen cada proyecto.

Tomando como base el análisis de más de 10 años de datos del portal InfoCasas, hemos realizado estudios de mercado para más de 20 proyectos en Uruguay y Paraguay con excelentes resultados.



Radicación de argentinos en Uruguay

Se observó un alto interés del público argentino por radicarse en Uruguay, tanto en Montevideo como en Punta del Este. El número de búsquedas del vecino país aumentó un 25% en el portal respecto al 2020.

AGRADECIMIENTOS

A los especialistas del rubro que colaboraron en este informe:

Ricardo Frechou - CEO InfoCasas

Isidoro Kosak - Director Kosak Inversiones Inmobiliarias

Emilio González - Gerente de Segmentos particulares y productos BBVA

Agustín Pintos Ibáñez - Director / Socio Workplace Real Estate

Agencia Nacional de Vivienda



Si está disponible, **está aquí.**