



INFORME INFOCASAS:

LA RENTABILIDAD EN URUGUAY: ESTUDIO DE RENTABILIDAD: MONTEVIDEO VS OTRAS CIUDADES DE AMÉRICA DEL SUR

INTRODUCCIÓN

Para lograr una buena inversión, es muy importante contar con información actualizada y datos del mercado, que son la mejor brújula para orientar nuestro capital y proyectarnos en el futuro. Con ese objetivo fue que desde InfoCasas realizamos anteriormente nuestro informe de Big Data sobre el valor de venta del metro cuadrado en Montevideo, y hoy entendemos que es igual de importante **conocer lo que está sucediendo en el mercado de alquileres para quienes invierten en pos de obtener una renta.**

¿Cuál es la rentabilidad promedio que se alcanza hoy en Montevideo? ¿Hay zonas con mejores oportunidades de renta? ¿Cuál es la ciudad de la región más rentable?

El dinamismo del mercado inmobiliario nos exige conocer nuestro lugar en la región y en el mundo, para contar con más herramientas a la hora de plantearnos objetivos de inversión, los plazos y las estrategias. Analizamos las estadísticas del mercado nacional e internacional, tomando en cuenta que la rentabilidad de los alquileres es uno de los principales factores de especulación al momento de invertir en Real Estate, para evaluar cómo influyen en la proyección de cada emprendimiento y en la estrategia de venta.

METODOLOGÍA

El informe realizado toma muestras significativas en Uruguay y América del Sur, enfocándose en ciudades representativas del desarrollo inmobiliario regional. Se hizo foco en las **propiedades con fines de vivienda de los barrios con mayor demanda** y se compararon los **precios de venta y alquiler para extraer la rentabilidad media de la ciudad**. Se subrayaron las zonas con rentabilidad más favorable y los factores más influyentes, según los datos de los portales líderes de cada país. Para reducir las variables, dentro de los alquileres se descartaron los alquileres temporales.

Para el análisis de Montevideo, Santa Cruz de la Sierra y Asunción, tomamos los datos de las publicaciones en **www.infocasas.com.uy**, **www.infocasas.com.bo** y **www.infocasas.com.py**, respectivamente.

Se analizó todo el rango de precios en bruto, tanto de alquileres como de venta. Se cotejaron las conclusiones con otras realizadas localmente en las ciudades y países contemplados para validar los resultados obtenidos.

¿QUÉ ENTENDEMOS POR RENTABILIDAD?



LA RENTABILIDAD SE DEFINE COMO LA **RELACIÓN EXISTENTE ENTRE LOS BENEFICIOS FINANCIEROS QUE PROPORCIONA EL ALQUILER DE UN INMUEBLE**, COMPARADO CON LA INVERSIÓN INICIAL VOLCADA EN LA PROPIEDAD.

CÁLCULO DE LA RENTABILIDAD

Para calcular la rentabilidad anual, se tomaron propiedades de diversos precios en las ciudades seleccionadas y sus zonas, tanto el precio de venta como el precio de alquiler.

Se multiplicó el precio de alquiler por 11 (todos los meses de un año -1, restando los costos asociados la renta, que implican los gastos asociados) y el resultado fue dividido por el precio de venta del inmueble. Luego se multiplicó la cifra por 100 para obtener el porcentaje en rentabilidad anual.

EJEMPLO ILUSTRATIVO:

Precio de venta de una propiedad: **USD 100.000**

Precio de alquiler mensual de la misma propiedad o similar (en zona y características): **USD 645**



ALQUILER: **USD 645**



11 MESES



USD **7.095**

7%

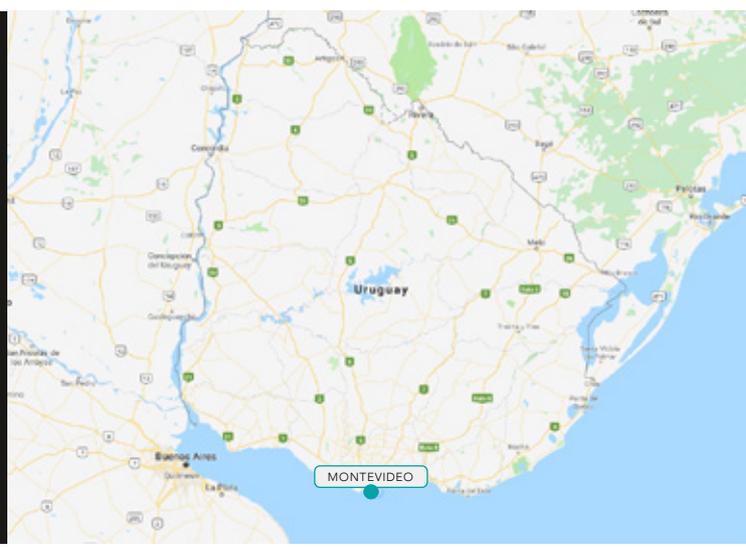
RENTABILIDAD PROMEDIO ANUAL DE LA PROPIEDAD

$$\text{USD } 7.095 \div \text{USD } 100.000 = 0,07095$$

PRECIO DE VENTA

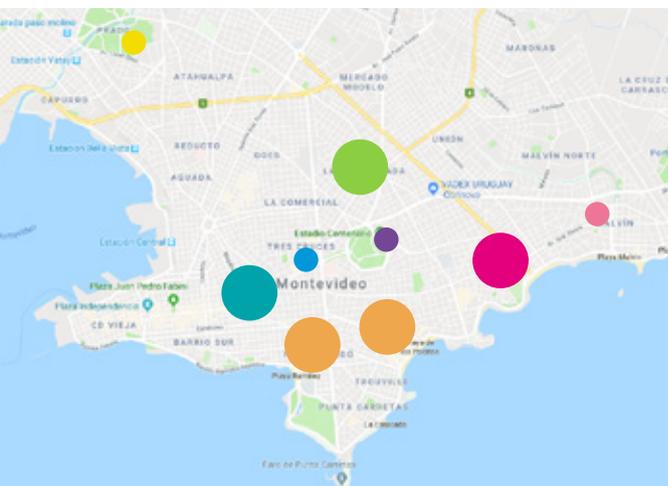
RENTABILIDAD: PROMEDIO VS POR ZONAS

Al tomar en cuenta la rentabilidad promedio, se utilizan porcentajes con cifras enteras, ya que es estimado dentro de un margen. Al enfocar los datos obtenidos en zonas puntuales de cada ciudad, algunos porcentajes suman decimales ya que los resultados son más específicos al reducir el campo de investigación, lo que arroja incluso porcentajes por encima del promedio.



URUGUAY - RENTABILIDAD POR CIUDADES

1. MONTEVIDEO



Rentabilidad promedio anual:

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

- BUCEO: 7,8%**
- POCITOS Y PARQUE RODÓ: ENTRE 5,9% Y 7,2%**
- LA BLANQUEADA: 7,4%**
- CENTRO Y CORDÓN: ENTRE 5,5% Y 7%**

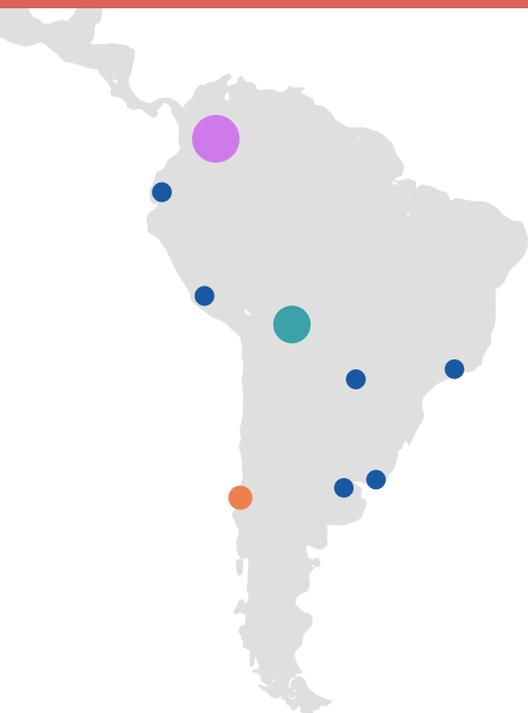
FACTORES INFLUYENTES:

Las inversiones se diversifican por la ciudad, sin embargo en estas zonas mantienen un constante crecimiento: Buceo, Pocitos y Parque Rodó demuestran que el atractivo de vivir cerca de la costa está vigente, son zonas que mantienen plena actividad con amplitud de servicios y excelente conectividad. La Blanqueada, Centro y Cordón registran cada vez más alquileres, lo que asegura la rentabilidad por encima de otros barrios en los que se demora más en conseguir nuevos inquilinos.

RANKING DE BARRIOS CON RENTABILIDAD PROMEDIO

- PARQUE BATLLE: 5,9%**
- TRES CRUCES: 5,6%**
- PRADO: 5,8%**
- MALVÍN: 5,3%**

RANKING DE CIUDADES



Lista comparativa de la rentabilidad en las principales ciudades del continente.

1 Entre **7% y 11%**
Bogotá

3 Entre **5% y 7%**
Santiago de Chile

2 Entre **6% y 8%**
Santa Cruz de la Sierra

4 Entre **4% y 7%**
Montevideo, Buenos Aires,
Río de Janeiro, Asunción,
Lima y Quito

Criterio: Para elaborar este ranking se tomó en cuenta, además de la media general de cada ciudad, la rentabilidad específica de las zonas más demandadas, que es donde se marca cierto diferencial.

BOGOTÁ (COLOMBIA)

Rentabilidad promedio anual

Entre **7% y 11%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

SANTA BÁRBARA: 11%
CHICO: 10%

FACTORES INFLUYENTES:

En el caso de Santa Bárbara, cuenta con gran oferta de centros comerciales, restaurantes, hoteles y corredores corporativos entre los que se encuentra el Complejo Empresarial Santa Bárbara, un conglomerado de consultorios médicos, embajadas, sedes de multinacionales, empresas nacionales, librerías, cafés, entre otros. Por su lado, Chico es una clara zona residencial y comercial.

SANTA CRUZ DE LA SIERRA (BOLIVIA)

Rentabilidad promedio anual

Entre **6% y 8%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

EQUIPETROL: 8,27%
ZONA NORTE: 7,13%

FACTORES INFLUYENTES:

Las inversiones en estas zonas no paran de crecer. Equipetrol está cerca del centro, cuenta con una intensa actividad empresarial y goza de todos los servicios. La Zona Norte tiene como ventaja una muy buena conectividad, con un carácter más tranquilo y residencial que el corazón de Santa Cruz.

SANTIAGO (CHILE)

Rentabilidad promedio anual

Entre **5% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

LA CISTERNA Y RECOLETA: HASTA 8%

FACTORES INFLUYENTES:

La rentabilidad de Recoleta ha crecido de forma sostenida en los últimos 12 meses. Es una zona densamente poblada, bien conectada y con patrimonio histórico. La Cisterna cuenta además de la conectividad, con todos los servicios al alcance de la mano.

MONTEVIDEO (URUGUAY)

VER EN SECCIÓN ANTERIOR - PÁGINA 5

BUENOS AIRES (ARGENTINA)

Rentabilidad promedio anual

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

MONTSERRAT: 7,1%
SAN TELMO: 6,7%

FACTORES INFLUYENTES:

Montserrat es un antiguo barrio, de los más interesantes a nivel turístico, donde se encuentran la Plaza de Mayo, el Cabildo, la Casa Rosada, la Catedral y la Plaza del Congreso. San Telmo es a su vez uno de los barrios mejor conservados de la ciudad; se encuentra cerca del puerto, tiene una intensa actividad cultural y comercial y está conectado con la Avenida 9 de Julio.

Estos datos son previos a la particular situación que hoy vive Argentina. Sin embargo, con el objetivo de presentar una perspectiva actualizada, realizamos una nueva evaluación, que arrojaron las mismas conclusiones. ¿A qué se debe esto?

Estabilidad en la renovación de alquileres: Se especulaba que, con la inflación, las actualizaciones de los contratos a 24 meses iban a subir un 40%, y no es lo que está sucediendo. Hoy una renovación de alquiler se revaloriza entre un 20% y 30%, no más.

Razones de peso para la estabilidad: Los costos fijos son muy elevados (expensas, luz y gas). Por esa razón, un buen inquilino es muy valorado por un propietario, y con la suba del dólar, un inquilino corre riesgo de terminar pagando un alquiler mucho más caro si se muda, que si renueva el contrato. Al mismo tiempo, un dueño prefiere un alquiler moderado a una propiedad vacía, sin inquilinos confiables ni buenos pagadores garantizados, y encima pagando gastos fijos.

RÍO DE JANEIRO (BRASIL)

Rentabilidad promedio anual

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

■ **LEBLON E IPANEMA: 6,6%**

FACTORES INFLUYENTES:

Leblon tiene la ventaja paisajística de estar volcado a la costa, pero mucho más tranquilo que sus vecinos Copacabana e Ipanema. Tiene gran belleza natural, restaurantes distinguidos, tiendas de diseño, mansiones y el encanto de la playa. Ipanema, además de ser conocido como un barrio balneario de prestigio mundial por su playa, sus clubes nocturnos y una importante cultura del café, cuenta con universidades, galerías de arte y restaurantes de categoría que valorizan mucho la zona.

ASUNCIÓN (PARAGUAY)

Rentabilidad promedio anual

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

■ **BARRIO HERRERA: 6,3%**

■ **YCUÁ SATÍ: 6,16%**

FACTORES INFLUYENTES:

Tanto Barrio Herrera como Ycuá Satí cuentan con todos los servicios cerca, están bien conectados, tienen bancos, municipalidad y son zonas muy activas, administrativa y comercialmente.

LIMA (PERÚ)

Rentabilidad promedio anual

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

■ **SAN MIGUEL Y MIRAFLORES: 6%**

FACTORES INFLUYENTES:

Ambas zonas detentan una desarrollada actividad comercial, y en el caso de Miraflores se suma el factor de ser un barrio residencial sobre la costa del Pacífico.

QUITO (ECUADOR)

Rentabilidad promedio anual

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

■ **SAN JUAN: 6%**

FACTORES INFLUYENTES:

Es una de las zonas más emblemáticas de la ciudad por su historia y arquitectura. Se encuentra cerca del Centro y destaca como balcón natural de la ciudad.

COMPARACIÓN CON MIAMI Y MADRID

Para tener una referencia de cómo se regula la rentabilidad en mercados diferentes al de LatAm, tomamos como muestra dos ciudades del hemisferio norte, con alto nivel de desarrollo: Miami y Madrid, ambas seleccionadas por contar con datos frescos disponibles para analizar y cotejar.



MIAMI

Rentabilidad promedio anual:

Entre **7% y 10%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS



MIDTOWN MIAMI Y MIAMI BEACH: ENTRE 8,5 Y 10%

FACTORES INFLUYENTES:

Midtown cuenta con todos los servicios cerca, una zona comercial muy activa, proyectos en construcción y residencias de lujo. Miami Beach es la cara más conocida de la ciudad, con grandes rascacielos, zona comercial, destino vacacional y zona residencial.



MADRID

Rentabilidad promedio anual:

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS



VILLAVERDE: 8,64%



PUENTE DE VALLECAS: 8,22%

FACTORES INFLUYENTES:

Villaverde es una zona comercial densamente poblada. Puente de Vallecas, sin ser barrio residencial, cuenta con centros educativos como la Universidad Politécnica de Madrid, y está bien conectada.

CONCLUSIONES

✓ **La rentabilidad se mantiene estable en los diversos mercados**

La conclusión más destacable de este análisis es que, más allá del valor de la propiedad y las características del mercado, la rentabilidad se mantiene estable entre un 4% y un 8% en los distintos mercados de América del Sur. Incluso se registra una rentabilidad similar a la de mercados del hemisferio norte, con mayor índice de desarrollo.

✓ **Siempre hay oportunidades**

Esta estabilidad se produce porque oferta y demanda tienden a nivelarse. Sin embargo, por determinado tiempo se pueden dar ciertas oportunidades de inversión en zonas donde la rentabilidad esté en alza. ¿Cómo acceder a esa ventana temporal? Con información, detectando los factores comunes en las zonas más altas de la media rentable.

Estos factores pueden ser nuevas construcciones, nuevos proyectos de vivienda, factores como un colegio, un nuevo puente, otras urbanizaciones nuevas o condominios, desarrollo comercial o empresas instalando oficinas en la zona. Para obtener una mayor rentabilidad, los inversores deben apuntar a barrios donde la demanda de alquileres es más alta, para asegurar un arrendamiento rápido.

La Ley de Vivienda Social primero y hoy la Ley de Vivienda Promovida, incentivaron las inversiones y aparecieron más oportunidades de vivienda (alrededor de 15.000 unidades desde el 2011 hasta el 2017, con un promedio de 100 proyectos activos por año hasta el 2015 en todo Montevideo).

CONCLUSIONES

✓ Excepciones

Puntualmente es posible encontrar inmuebles que alcancen un pico de 10% o hasta 12% de rentabilidad (o superior). Se trata de casos específicos que pueden encontrarse en los barrios y zonas mencionados o de similares características en cada ciudad, y específicamente en propiedades a estrenar. Cabe mencionarlo como excepción, ya que si bien existen, su presencia en el mercado no pesa de manera significativa como para elevar la media del promedio.

✓ La rentabilidad de locales para oficina es más alta que las viviendas en cualquier zona

Para reducir el conjunto de muestras, simplificarlo y arrojar datos concisos, este informe solo tomó en cuenta la rentabilidad de inmuebles destinados a vivienda. Por los datos que pudimos consultar, la rentabilidad de oficinas es más elevada en todas las zonas, debido al flujo de inversiones de empresas extranjeras que se instalan en los países del sur, así como un marcado auge de las pequeñas y medianas empresas regionales que buscan un local para su comercio u oficina.

No obstante, los locales comerciales tienen como desventaja que cuando se desocupan, suelen demorar más en volverse a alquilar comparado con propiedades destinadas a vivienda, que cuentan con un flujo ocupacional mucho más fluido.

FUENTES CONSULTADAS

www.infocasas.com.uy

www.infocasas.com.bo

www.infocasas.com.py

<https://www.elpais.com.uy/informacion/politica/cayo-inversion-vivienda-social.html>

<https://www.fincaraiz.com.co/>

<https://www.dinero.com/edicion-impres/a/caratula/articulo/en-que-invertir-en-finca-raiz-en-colombia-2017/249236>

-Herramienta: Índice de Precios Zoominmobiliario (IPZ)

<http://www.zoominmobiliario.com/ipz/>

<https://www.zonaprop.com.ar/>

<https://www.lanacion.com.ar/2101117-en-2017-los-alquileres-aumentaron-por-encima-de-la-inflacion>

-IPA (Índice Precio Alquileres de la ciudad de Buenos Aires), elaborado por el sitio de búsqueda de inmuebles Properati y la consultora económica Oikos Buenos Aires.

<https://www.vivareal.com.br/>

<https://www.lamudi.com.pe/>

<https://www.plusvalia.com/>

-Gobierno de Ecuador (datos de población y demografía)

http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Poblacion_y_Demografia/Proyecciones_Poblacionales/presentacion.pdf

<https://www.lanacion.com.ar/2111724-claves-para-invertir-en-la-otra-miami-lejos-de-la-playa>

<https://www.solvía.es/es/solvialocation>

<https://www.idealista.com/>

<http://proptech.es/informe-tendencias-sector-inmobiliario-abril-2018/>

https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf

https://www.pisos.com/salaprensa/la_rentabilidad_bruta_del_alquiler_en_madrid_capital_es_del_525.pdf

Sobre InfoCasas.com.uy

Somos una empresa de tecnología aplicada al sector inmobiliario presentes con operaciones en Uruguay, Paraguay y Bolivia. Brindamos soluciones integrales a quienes buscan comprar o alquilar y publican propiedades para venta o alquiler. Nuestro foco está en desarrollar herramientas con gran usabilidad para la industria inmobiliaria.



www.InfoCasas.com.uy

info@infocasas.com.uy | T. (+598) 2605 5555

