

**INFORME**

# **Argentinos triplicaron compras de propiedades en Montevideo (Agosto-Noviembre 2021).**



**POR GONZALO  
MARTÍNEZ VARGAS**



## **RESUMEN EJECUTIVO:**

- \* Los argentinos siguen invirtiendo en propiedades en Montevideo. Uruguay resulta de gran interés, para obtener rentas mas altas a las del mercado de Buenos Aires.
- \* El nivel de reservas y compras, se ha triplicado, promedialmente, en los últimos 3 meses. El dinamismo de concreción de negocios, no decayó durante la pandemia; y aumentó desde que se abrieron las fronteras para residentes y turistas.
- \* Mayoría de inversores argentinos estan conformes con sus inmuebles y rentas y es muy posible que en el corto plazo vuelvan a invertir.
- \* Se destacan las compras de inmuebles en el pozo. El destino de la vivienda es renta, siendo un porcentaje muy bajo quienes compran para vivir.
- \* Priorizan la compra de inmuebles en zonas de vivienda promovida, para aprovechar las exoneraciones impositivas.
- \* Argentina con una inflación anual de 50% (está entre los 5 países con más inflación mundial), dólar Blue en \$A 200 y riesgo país en 1.900, hace imposible pensar en invertir en propiedades.

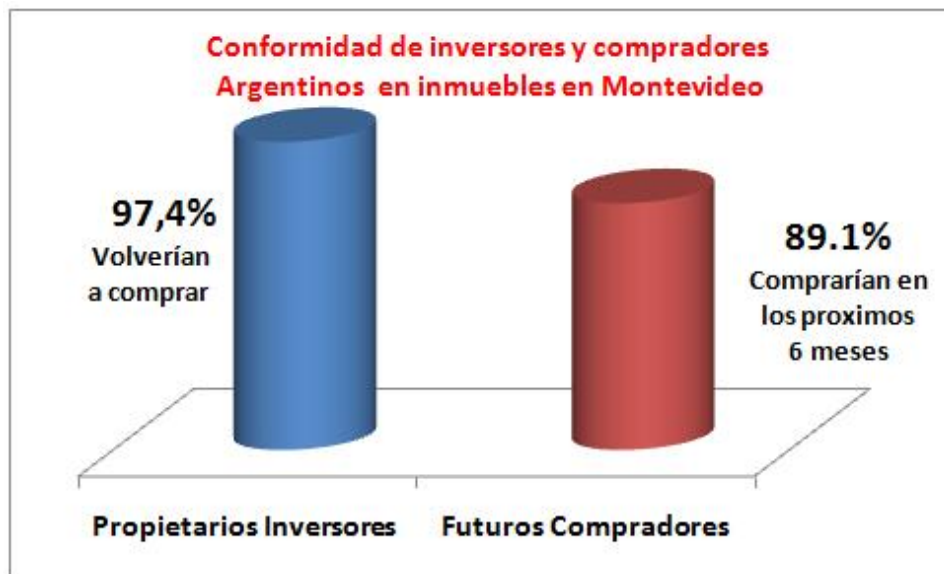
## **PROPIETARIOS ARGENTINOS CADA VEZ MÁS CONFORMES CON SU INVERSIÓN, EL 97.4% VOLVERÍAN A INVERTIR EN MONTEVIDEO**

***Inversores argentinos han triplicado el promedio de compra de inmuebles en Montevideo a partir del mes de agosto de este año: totalizando 89 reservas de propiedades, hasta noviembre.***

***El ritmo de compra se incrementó, pues se pasó de 10 a casi 30 aptos por mes. La inversión en los últimos 3 meses, ronda los U\$S 100 millones. (Según información de Moebius Consultora Real Estate, contrastada por desarrolladores, constructoras e inmobiliarias de la capital).***

El 97,4% de los argentinos propietarios de inmuebles para renta en Montevideo, están muy conformes con su inversión, tanto que incluso volverían a invertir. Mientras que el 89,1% de posibles compradores, están muy seguros que invertirán en Montevideo en los próximos 6 meses.

*La recuperación de la inversión, es trascendental para invertir y volver a adquirir un inmueble en Montevideo. A modo de ejemplo, un inmueble en construcción, esta 20% por debajo del valor de la misma unidad cuando se ha de estrenar. Durante 10 años, con exoneraciones impositivas, una vez ya estrenada y con el arrendamiento se puede llegar a recuperar 80% del capital invertido. Y obviamente, el valor de venta de la propiedad una vez transcurridos un par de años, se ha incrementado, por lo menos 10%. En resumen, al cabo de los 10 años de arrendamiento, se puede llegar a recuperar la totalidad del capital invertido, si se decide vender la unidad.*



*El aumento del promedio se dio en virtud de la apertura de fronteras para residentes en Uruguay y turistas en general. Y no todas las reservas se realizaron en forma presencial, ya que más de la mitad fueron realizadas a distancia, con la colaboración de bancos uruguayos, que gestionan la apertura de cuentas bancarias a clientes no presenciales.*

*La opción de invertir con exoneraciones impositivas, sumadas a las rentabilidades obtenidas, inciden definitivamente en el ánimo del inversor, al ver como se capitalizan con las rentas mensuales.*

*Se destaca que ninguna de las personas y familias consultadas, contemplan vender su propiedad en Uruguay, para invertir en Bs As., por lo menos en los próximos 3 años.*

Los propietarios consultados, corresponden a dueños de inmuebles de más de 25 edificios diferentes, principalmente de los barrios Centro, Cordón y Pocitos. Los potenciales inversores, en su gran mayoría son originarios de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe, Rosario y Mar del Plata.

La información surge del estudio realizado por **Moebius Consultora Real Estate**, donde fueron consultados más de 300 argentinos, propietarios de inmuebles en Montevideo, como clientes interesados en invertir en Uruguay, desde Junio 2020 a primeros días de noviembre 2021.

El informe se complementa a los ya publicados por **Moebius Consultora Real Estate**, sobre las inversores argentinas en Uruguay:

1- ["Porque invertir en propiedades en Uruguay para renta"](#)

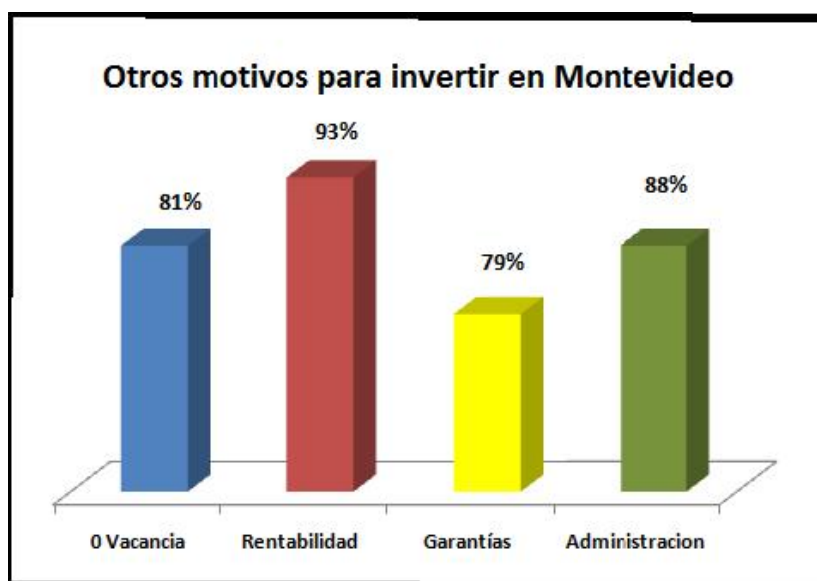
2- ["Argentinos compraron 1.200 inmuebles en barrios céntricos en Montevideo en los últimos 10 años \(2011-2021\)"](#)

## LAS PRINCIPALES RAZONES DE INVERTIR EN MONTEVIDEO

Los motivos por los cuales compran en Montevideo, tienen mas que ver con las ventajas de la capital uruguaya, que la situación del mercado inmobiliario y en particular de los alquileres en Buenos Aires y resto de Argentina.

- 1- **Exoneraciones Fiscales**, al invertir en zonas donde se construyen viviendas promovidas.
- 2- **Alta rentabilidad**, que obtienen al alquilar su inmueble
- 3- **Estabilidad del país**, especialmente por la inflación de 1 dígito durante los últimos 12 años.

## OTROS MOTIVOS DE CONFORMIDAD



**Rentabilidad:** Las personas consultadas destacaron que el valor de la rentabilidad que se obtiene, casi 6% como promedio es una de las razones principales que los llevan a invertir en Montevideo.

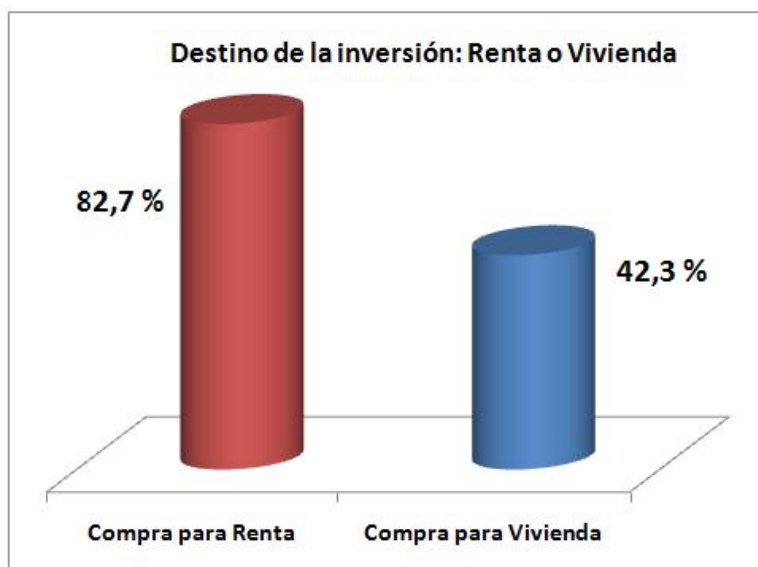
**Asesoramiento y administración:** Sigue en importancia contar con el asesoramiento de una empresa confiable de real estate y que a su vez, pueda brindar la administración del inmueble. En definitiva, quien les realice el contrato, administre el arrendamiento a la vez que les resuelva todos los problemas que se puedan ocasionar, con celeridad y profesionalismo.

**Vacancia:** Entienden que el mercado montevideano de arrendamiento está maduro, la vacancia de las unidades en arrendamiento es mínima, pudiendo llegar a una vacancia 0.

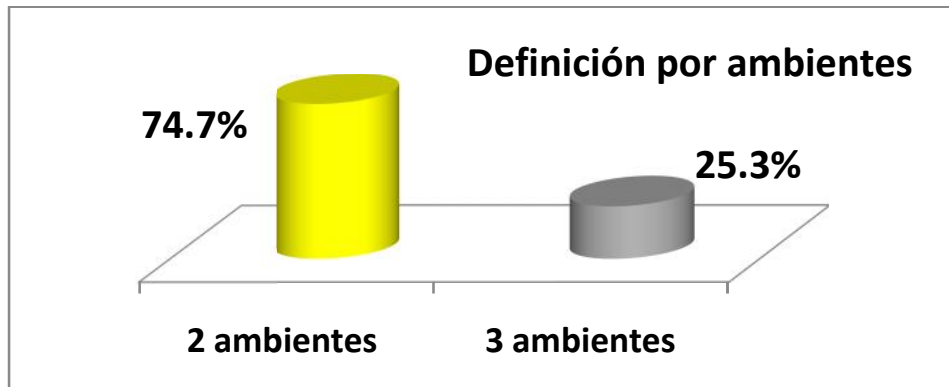
**Garantías de alquiler:** Otro dato significativo para quienes pretenden alquilar su inmueble es que las garantías sean seguras, destacando la participación de las aseguradoras, que brindan el servicio de garantizar el arrendamiento, a la vez que logran 0 morosidad en la renta y expensas, en caso de atraso del inquilino.

### **RENTA O VIVIENDA**

8 de cada 10 personas, prefieren invertir para alquilar y no ven a largo plazo la opción de vivir en el inmueble.



Mientras que 4 de 10 de las personas consultadas, invierten en Montevideo, pensando que en algún momento, han de vivir en dicha propiedad. En casi todos los casos el arrendamiento esta casi decidido.



Los inversores se definen más por apartamentos de 2 ambientes y preferentemente con garage, que por unidades de 3 ambientes.

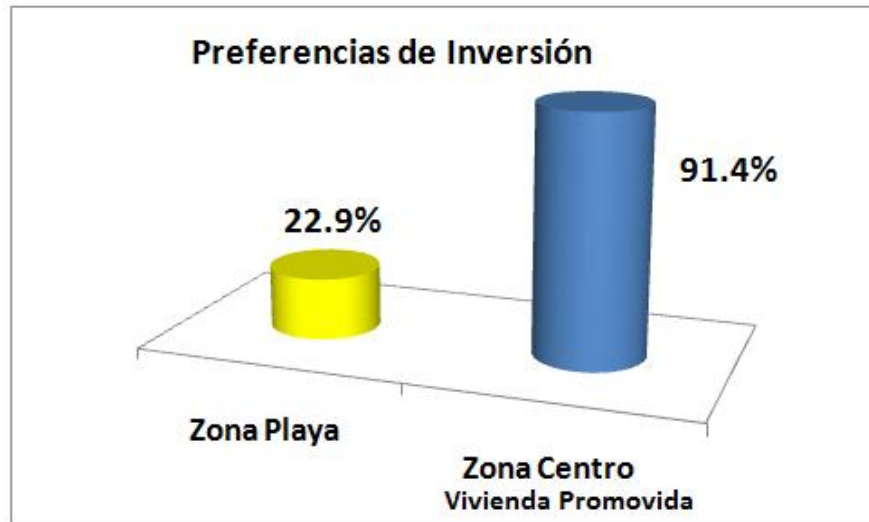
Esto es así, en virtud que los precios de los inmuebles de 2 ambientes con garage, son más bajos que las unidades de 3 ambientes, e incluso generan más renta anual.

A su vez, el valor de venta llegado el caso, tiene una ganancia intrínseca y son unidades comercializables más rápido. Incluso hay un mercado interesante que la venta de unidades alquiladas o también denominadas Rentaya.

### **ZONAS DE INVERSION**

Las preferencias para invertir se dividen en 2 grandes zonas de Montevideo, proximidad a las playas: Pocitos y Malvín, o las zonas de vivienda promovida: Centro, Cordón, etc.

Nuevamente, las preferencias por las zonas de vivienda promovida, superan ampliamente a los interesados en invertir próximo a la costa de Montevideo.

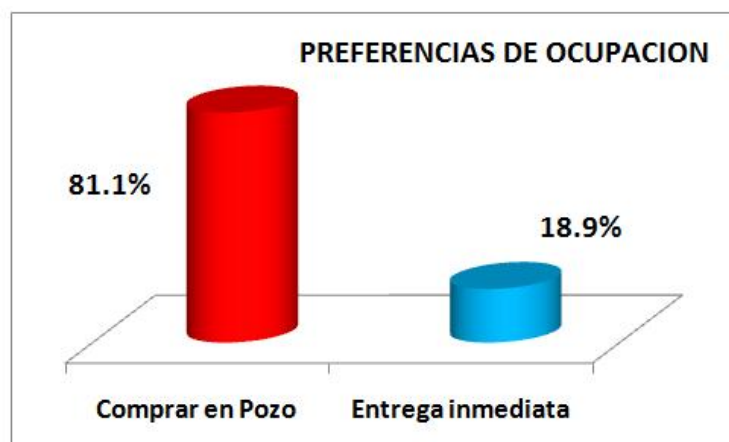


### **COMPRAR EN POZO U OCUPACIÓN INMEDIATA**

Los inversores argentinos prefieren comprar el inmueble en el pozo, en virtud que lo pagan con entregas espaciadas y cuotas, permitiéndoles acceder a más m2 y eventualmente a una cochera.

Asimismo, el valor del m2 es muy atractivo durante el tiempo en que dura la construcción, frente al valor de deben pagar al ocupar, llegando en algunos casos a precios 20% más bajos y esa diferencia la aprovechan, para comprar también un garage, obteniendo en conjunto rentas más altas.

Existe conformidad con el nivel de construcción, así como con las fechas de entrega propuestas por las desarrolladoras y constructoras.



## **CONCLUSIONES**

### **Resumimos el comportamiento de los inversores argentinos en Uruguay y en Montevideo:**

1- Una minoría tienen bien claro lo que desean en Uruguay. Son precisos, concretos. Buscan una inversión que les genere una renta, a modo de jubilación. Confían en el país, lo encuentran seguro y estable, conocen las reglas del mercado inmobiliario y están conformes con sus inversiones.

2- En su gran mayoría quieren conocer todo lo se dice sobre las inversiones en Uruguay. Recurren a nuestro asesoramiento, preguntan, escuchan, solicitan consejos, se asombran de las rentas, de las exoneraciones impositivas. De la facilidad de ingresar el mercado.

Hablarles de las exoneraciones impositivas es un cambio cualitativo en su mente, despierta una sensación de triunfo, les cambia totalmente la idea de una posible inversión, a una inversión casi segura y en zonas de Vivienda Promovida.

Y por sobre todo, no desean invertir en Argentina.

3- Comienzan su búsqueda en Uruguay a través de Google, procurando una empresa de Real Estate que tenga antecedentes, especializada en inversiones, con ofertas de inmuebles y con experiencia en administración de propiedades.

Un punto alto en su consideración a la hora de invertir en Uruguay, es contar con una cuenta bancaria, y la posibilidad que la renta se deposite directamente en ella directamente por parte del inquilino, y así manejar su cuenta desde Argentina, pudiendo realizar pagos, cambios de moneda, etc.

Por último, el ritmo de compra, va de la mano con el ritmo de construcción, que está teniendo Montevideo.

Para conocer porque los Argentinos invierten en Uruguay hay que conocer la realidad del mercado inmobiliario de Montevideo, por ello Moebius Consultora Real Estate ha preparado 2 informes en el último tiempo, que se complementan entre sí y también con este último:

1- "[Porque invertir en propiedades en Uruguay para renta](#)"

2- "[Argentinos compraron 1.200 inmuebles en barrios céntricos en Montevideo en los últimos 10 años \(2011-2021\)](#)"



## **Moebius.uy**

Es una Consultora Inmobiliaria que se especializa en asesorar al inversor en la compra de su propiedad en Uruguay, para renta, tiene más de 30 años de actividad.

Nuestra misión es acompañar al inversor, desde la elección del inmueble, selección del inquilino, hasta la firma del contrato de alquiler.

Como especialistas en Real Estate, entendemos el mercado, analizamos las nuevas tendencias, y seleccionamos las mejores opciones, minimizando el riesgo, para que el inversor obtenga su mayor rendimiento.

### RAZONES PARA INVERTIR CON



**Moebius Real Estate**  
Consultora Inmobiliaria



**CONSULTORA INMOBILIARIA**  
3 DÉCADAS DE EXPERIENCIA EN REAL ESTATE



**LOS MEJORES PROYECTOS**  
EN LAS MEJORES ZONAS



**RENTABILIDADES MAS ALTAS**  
INDICE MOEBIUS DE RENTABILIDAD



**ADMINISTRACIÓN CENTRALIZADA**  
EL INVERSOR NO SE OCUPA DE NADA



**GARANTÍAS SEGURAS**  
0% DE MOROSIDAD

### AGENTE OFICIAL DE ALQUILERES



### ASOCIADO A



Cámara  
Inmobiliaria  
Uruguay



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®



UruguayNatural