[ECONOMÍA Y EMPRESAS](https://www.elobservador.com.uy/elobservador/economia-y-empresas) > INMUEBLES

El despertar del interior por la construcción de vivienda y qué prefieren los consumidores

La cantidad de proyectos de Vivienda Social aumentó 67% en casi un año tras eliminación de topes en precios de venta; hay más proyectos en Canelones y otros departamentos del interior

Los cambios en Vivienda Promovida están vigentes desde abril de 2020.

Tiempo de lectura: 6'

13 de marzo de 2021 a las 05:00

Es uno de los puntos que el gobierno repite cada vez que se refiere a las perspectivas de recuperación de la economía. **La inversión en Vivienda Promovida (ex Vivienda Social) retoma impulso** tras el enlentecimiento que se dio a partir de 2017.

Los promotores y constructores coinciden en que los ajustes introducidos en abril de 2020 a la Ley 18.795 son la clave de ese mayor dinamismo. Entre otros cambios, la nueva reglamentación eliminó los precios máximos de venta y habilitó la construcción de unidades de un dormitorio sin restricciones dentro de un mismo edificio (antes la mitad de las unidades debían ser de dos o más dormitorios). También se incorporó la promoción de monoambientes de 25 a 40 metros cuadrados.

**¿Qué dicen los números?**Entre el 23 de abril de 2020 y el 11 de marzo de 2021 se presentaron 132 iniciativas de inversión con 4.127 unidades, según datos de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) a los que accedió *El Observador*. **Esto implica un crecimiento de 67% en el número de proyectos ingresados y de 52% en la cantidad de viviendas** respecto al año móvil previo a la nueva reglamentación.

En el mix de los nuevos proyectos de inversión se observa un leve aumento de 6 puntos en la proporción de viviendas de un dormitorio que hoy llegan a 49% del total. También se empezó a dar la incorporación de monoambientes que representan el 3% del total de viviendas promovidas con la nueva reglamentación. Hoy se puede incluir este tipo de vivienda hasta en un 25%  de los proyectos de obra nueva y ampliación. No hay restricción para obras de refacción o reciclaje. Ya antes de la modificación legal hubo edificios que habían incluido esta modalidad aún cuando no contaban con beneficios fiscales.

*Hay inversores locales que compran unidades para volcarlas al mercado de alquileres.*

El perfil de clientes

Los cambios buscan dar mejor respuesta al perfil de demanda que hoy existe en este segmento del mercado.

En diálogo con *El Observador*, el gerente comercial de Altius Group, Diego Chapuis, explicó que hoy en el mercado **hay dos perfiles de clientes que buscan cosas muy diferentes**. En el caso de las familias o aquellas personas que se interesan en comprar un inmueble para vivir, lo que buscan principalmente son apartamentos de 2 dormitorios, ubicados en zonas céntricas con buena conectividad con el resto de la ciudad, seguridad y bajos gastos comunes.

“En el último año, por tema de la pandemia, las personas empezaron a valorar también un poco más los diferentes servicios y espacios al aire libre que contemplan los diferentes proyectos para mejorar la calidad de vida. Las modificaciones en la ley nos permiten como desarrolladores, brindarles nuevos servicios”, afirmó Chapuis.

Por otro lado, están los inversores que demandan principalmente apartamentos de un dormitorio. Hoy son fáciles de alquilar para quien busca la mayor rentabilidad posible. Según Chapuis, las modificaciones “ayudan a seguir dinamizando” el sector, y hacen que el mercado inmobiliario siga siendo “la mejor opción” para invertir.

El ejecutivo añadió que en el último trimestre se ha notado un cambio en la demanda por parte de las familias, que están siendo los principales compradores. En años recientes la venta era muy pareja, aunque sobresalía la venta a clientes inversores, en su mayoría uruguayos. También vale decir que durante 2020 aumentaron las consultas de partes de inversores argentinos atraídos por la rentabilidad del negocio, la revalorización del bien y la alta demanda de alquileres en la capital.

*La industria de la construcción ha ganado algo más de dinamismo en los últimos meses.*

Más dinamismo en el interior

También se espera que la Vivienda Promovida se extienda con más fuerza a todo el territorio nacional.

**Si bien el ingreso de proyectos se sigue concentrando en la capital, se observa un cambio en la distribución territorial desde la nueva reglamentación**.  Montevideo perdió participación pasando de concentrar el 85% al 69% de los proyectos.  Canelones por el contrario pasó de acumular el 8% en las reglamentaciones anteriores al 15% en las condiciones 2020.   La distribución por departamento muestra que 91 de los 132 nuevos proyectos son de Montevideo. Los restantes 41 se reparten de la siguiente manera: Canelones (20), Maldonado (6), Paysandú (5), Colonia (2), Durazno (2), Salto (2), Soriano (2), San José (1) y Lavalleja (1).

El nuevo reglamento **eliminó  los máximos de precios para la venta de viviendas**ubicadas en el interior del país, las cuales estaban topeadas desde el inicio del programa. Originalmente eso alcanzaba al 100% de las viviendas promovibles y después había bajado el techo de precio a un 20%.

Esas condiciones, según los promotores, llevaron a que directamente en varios departamentos no se construyera y a que en otros la cantidad de proyectos fuera muy reducida.

Hasta la fecha, la ANV promovió 65 de estas iniciativas, y 16 han presentado la documentación (permiso de construcción y registro de obra en BPS) para iniciar la construcción.

“Estimo que este año va a subir la inversión tanto en VP como en megaproyectos. Se están lanzando, hay que esperar que se apruebe el permiso de construcción, lo que lleva su tiempo, pero los promotores tienen terrenos por lo que estimo será un año proficuo. Y vacuna mediante, los argentinos vendrán en masa, sin dudarlo”, afirmó días atrás a *El Observador* el gerente ejecutivo de la Asociación de Promotores Privados de la Construcción (Appcu), Aníbal Durán.

La disponibilidad de inmuebles nuevos en el mercado es amplia y seguirá consolidándose a medida que se vayan terminando los edificios en construcción.

Las 12 modificaciones claves que tuvo la ley

En cuanto a las características de las viviendas la nueva reglamentación sumó la promoción de monoambientes y eliminó la restricción en la proporción de viviendas de un dormitorio.

Del lado de los proyectos, se eliminó el máximo de 100 viviendas (requería excepcionalidad); se habilitó la inclusión de amenities (antes solo se admitía el salón de usos múltiples); y se habilitó hasta el 25% de garajes como bienes individuales (no promovidos).

**En materia de exenciones impositivas**, se exoneró de Impuesto al Patrimonio (tres años vivienda finalizada); y se amplió el plazo para la devolución del IVA compras de los costos directos de obra, hasta dos años luego de finalizadas las obras. Entre las condiciones de comercialización, se eliminaron los precios máximos de venta y la obligación de comprometer viviendas para ser comercializadas por el MVOT; y también se eliminó la exoneración diferencial de renta por alquileres (primeros y segundos inversores). Solo se mantuvieron topes de precio y exoneración diferencial en la costa de Montevideo.

Por su parte, entre los **beneficios para el comprador** se exonera el Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP) y del IVA ventas en la primera operación siempre que ocurra dentro de los 10 años de finalizada la obra.

A su vez, quien compra una vivienda promovida con destino arrendamiento podrá acceder a la exoneración de impuesto a la renta (IRAE, IRPF o IRNR según corresponda) y de Impuesto al Patrimonio siempre que hayan estado arrendadas al menos seis meses en el año.