

ECONOMÍA Y EMPRESAS > MERCADO INMOBILIARIO

¿Cómo puede incidir la obra de UPM en el precio de las viviendas nuevas?

Con la nueva planta crecerá el empleo en la construcción y con ello los salarios, según un experto



Marcelo Umpiérrez

Tiempo de lectura: 4'
07 de agosto de 2019 a las 16:03

A+ A-

La instalación de la segunda planta de UPM en el departamento de Tacuarembó dará un fuerte espaldarazo a la actividad, en un momento donde la economía crece a tasas bajas. Del lado del mercado de trabajo, el efecto más fuerte se dará en la industria de la construcción, un sector intensivo en mano de obra y que hoy está en recesión.

El economista Horacio Bafico expresó este miércoles que la inversión de la firma finlandesa es una muy buena noticia para el país. En ese sentido, dijo que la nueva pastera aumentará el empleo en el sector y con ello los salarios, con "el peligro" que ese aumento de costos se traslade al precio de las viviendas.

"Tenemos un problema a mediano plazo. (...) En la construcción se va a generar un aumento de la actividad terrible y acá potencialmente estamos frente a un peligro. Hay que ver en qué condiciones se negocian los acuerdos salariales para la construcción de la planta", alertó Bafico durante una conferencia de mercado inmobiliario organizada por la Universidad ORT.

"El tema es cómo se va a trasladar eso a la construcción de viviendas. Eso significaría mayores costos de construcción y mayores precios de las viviendas. Es un desafío", añadió el economista.

El convenio colectivo del sector se firmó en agosto del año pasado y a un plazo de 21 meses que vencerá en abril del año próximo, por lo que la negociación de los nuevos ajustes salariales se dará con la obra comenzada o muy próxima a hacerlo, y ya con nuevas autoridades en el gobierno.

Según Bafico, la solución pasa por "un aumento fuerte del dólar" que ayudaría a compensar, porque los costos no subirían tanto y no se trasladaría tanto al precio final de los inmuebles. De todas formas, recordó que mientras dure la construcción de UPM el tipo de cambio se apreciará. "El sector enfrenta la dificultad de cómo manejar esa transición. Es un desafío para las próximas autoridades, que la tienen complicada", dijo el economista.

La fase de construcción y montaje de la planta, empleará a unas 5.500 personas durante dos años, entre mediados de 2020 y 2022. A ello se suman otras 2.500 en las obras de la terminal portuaria, el Ferrocarril Central y las rutas cercanas a la planta.



Diego Battiste

¿Por qué suben los precios?

En otra parte de su presentación, Bafico señaló que los precios finales de los inmuebles en Montevideo están en niveles altos y con subas fuertes en los últimos años, que se explican en buena parte por el aumento de los costos de construcción, y en especial de los salarios en ese sector de actividad. "No hay una suba por aumento de demanda. Están subiendo por un aumento de costos", dijo.

Como forma de aproximación al piso de precio con que se venden las viviendas nuevas en Montevideo, manejó los topes del Fondo de Garantía de Crédito Hipotecarios, que oscilan en US\$ 155.000 para una vivienda de dos dormitorios y de US\$ 100.000 para unidades de un dormitorio.

"Acá empezamos a ver los problemas del mercado interno", dijo Bafico. A modo de ejemplo, señaló que un crédito hipotecario para adquirir una vivienda de US\$ 100.000 exige un ingreso familiar de \$ 77.000. Esto implica que hay un 60% de la población que está excluida de comprar una vivienda. "Si quiero ir a una de dos dormitorios me pide ingresos superiores a \$ 100.000", expresó.



Diego Battiste

En ese sentido, dijo que el financiamiento bancario es hoy una "barrera de entrada muy fuerte". "Los costos de financiamiento son altos, los precios de las viviendas son elevados y eso hace que para otorgar un crédito se exijan niveles de ingreso muy altos que la inmensa mayoría de la población no accede. Eso limita la potencialidad de la Vivienda Promovida (ex Vivienda Social)", afirmó.

Las dificultades para adquirir un inmueble que tiene la mayor parte de los uruguayos explican también que el mercado de alquileres crezca a un ritmo superior al de las compraventas.

Tras un 2018 con escaso dinamismo, el mercado de compraventa de inmuebles sigue sintiendo los efectos de una economía enlentecida, a lo que se suma la incertidumbre del año electoral. Eso se traduce en un bajo ritmo de concreciones.

(...) Hay bastantes viviendas en oferta. Las ventas están muy lentas. Y también está el fenómeno de 'si no estoy ahogado por qué me voy a desprender de un activo', señaló el economista.

El Observador



Member

Oferta, demanda y precio de la carne en los próximos 10 años

COMERCIO INTERNACIONAL

Estiman que TLC con China impactará en 53 mil empleos, pero el balance es positivo pero el balance es positivo

RELACIONES LABORALES

Colonia Express analiza su continuidad ante juicios laborales por US\$ 6,7 millones

ÚLTIMAS NOTICIAS

10:44 ANIVERSARIO

Abbey Road: El cruce más famoso cumple 50 años

10:36 BBC

"Haiga" está aceptada por la Real Academia Española (pero no significa lo que estás pensando)

10:27 REDES SOCIALES

La falla de WhatsApp que permite "poner en tu boca" mensajes que no escribiste

Member

Oferta, demanda y precio de la carne en los próximos 10 años

10:19 ESTRENO

Puma presentó la nueva indumentaria de Peñarol

10:18 INTERNACIONALES

Brasil: se frena el alza en precios de la leche