

Informe de Mercado:

**¿Uruguay tiene los gastos  
comunes más altos de la región?**

# INTRODUCCIÓN

Llega una nueva temporada estival y Uruguay vuelve a ser portada de los medios, no solo por su propuesta turística, sino también por sus altos costos para los visitantes. Este año se suma un nuevo ingrediente a la discusión, producto de la inquietud de propietarios argentinos, que transitaron una temporada atípica, donde el alquiler temporal no tuvo la misma ocupación que en años anteriores, impactando directamente en la absorción de gastos que históricamente estaban cubiertos en el negocio de los temporales.

## **¿Uruguay tiene los gastos comunes más altos de la región?**

Con el objetivo de dar una respuesta a esta interrogante, InfoCasas, el portal inmobiliario líder en Sudamérica y especialista en Real Estate, realizó un estudio comparativo entre Uruguay, Argentina, Chile, Perú y Paraguay, para determinar cuál es el promedio de expensas en nuestro país, qué categorías existen, y cuáles son las tendencias a futuro. Estos fueron los resultados obtenidos.

# METODOLOGÍA

La elaboración de este informe se realizó a partir de metodologías cuantitativas, con datos actuales del mercado inmobiliario extraídos del portal InfoCasas en Uruguay, Paraguay y Perú, como también de portales referentes de Argentina y Chile. A su vez, analizamos diferentes propuestas y nuevos lanzamientos de desarrolladores referentes en el rubro para determinar las tendencias a futuro.

## ¿Qué determina el costo de los gastos comunes?

El valor de los gastos comunes se determina a partir de la suma de todos los gastos que se desprenden del mantenimiento del edificio y sus servicios. El valor de estos se modifica según distintos factores, como pueden ser:



Servicios básicos como electricidad, gas y agua.



Mantenimiento y sueldos de personal.



Amenities y espacios comunes.



Seguros y fondos de reserva.

# MUESTRA

Hicimos un análisis de 250 edificios terminados en distintas zonas del país, con una antigüedad de un máximo de 20 años.



## Clasificamos los edificios en cuatro categorías:

### Franja básicos

-  Ascensor
-  Seguridad
-  Barbacoa
-  Empleado de mantenimiento

### Franja completos

Los anteriores más:

-  Gimnasio
-  SUM
-  Cowork
-  Laundry
-  Portería 24hs

### Franja de lujo

Los anteriores más:

-  Piscina
-  Spa
-  Sauna
-  Canchas deportivas
-  Espacios verdes

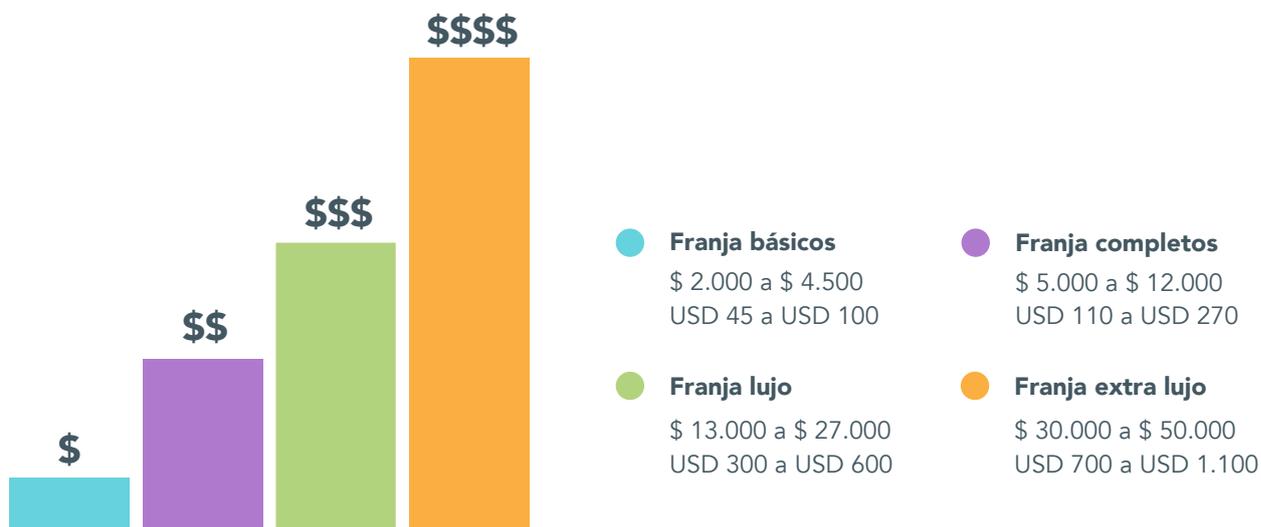
### Franja de Extra lujo

Los anteriores más:

-  Servicios de limpieza
-  Gerencia de edificio
-  Otros

Nota: Los gastos comunes se dividen entre la cantidad de metros cuadrados totales del edificio y se asignan a cada unidad en proporción a la cantidad de metros cuadrados totales de cada propietario o inquilino. Es por eso que los datos a continuación expresados en el informe se manejan en rangos y se excluyeron en la muestra datos atípicos. Ej: unidades de 500 m<sup>2</sup>.

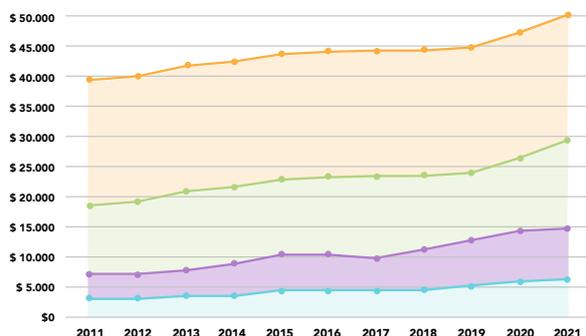
# PRECIO PROMEDIO DE GASTOS COMUNES EN URUGUAY



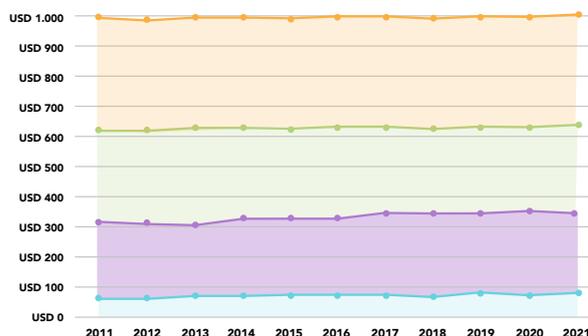
## ¿Se ha presentado un aumento en el precio de los gastos comunes?

Si analizamos la evolución del valor de los gastos comunes medidos en dólares en los últimos 10 años, notamos que se han mantenido estables a lo largo del tiempo y que su incremento es proporcional al tipo de cambio.

Evolución del precio en Pesos Uruguayos



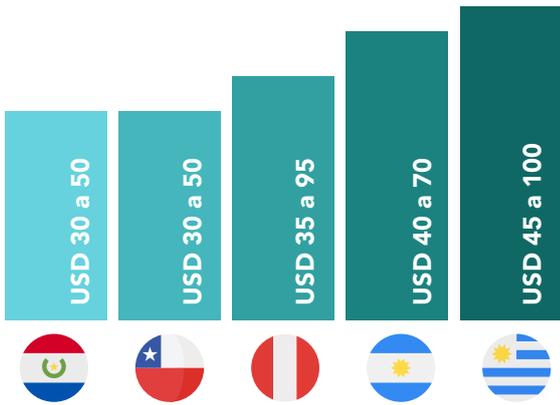
Evolución del precio en Dólares Americanos



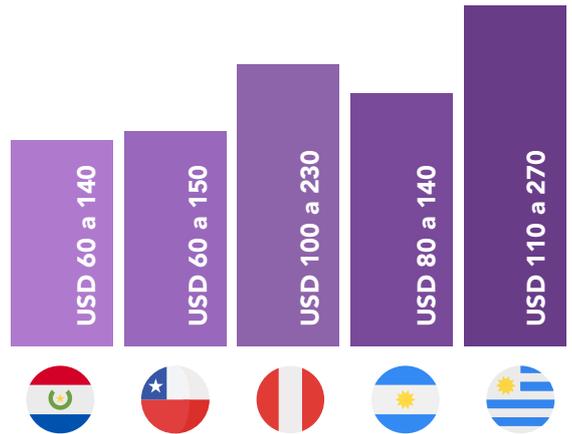
- Franja Básicos
- Franja Completos
- Franja de Lujo
- Franja Extra Lujo

# COMPARATIVA CON LOS GASTOS COMUNES EN LA REGIÓN

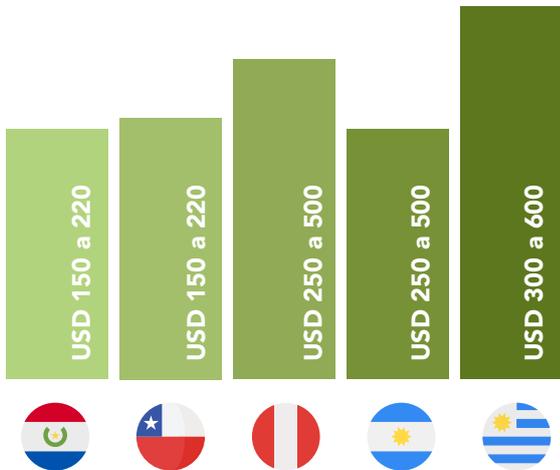
## ● Básicos



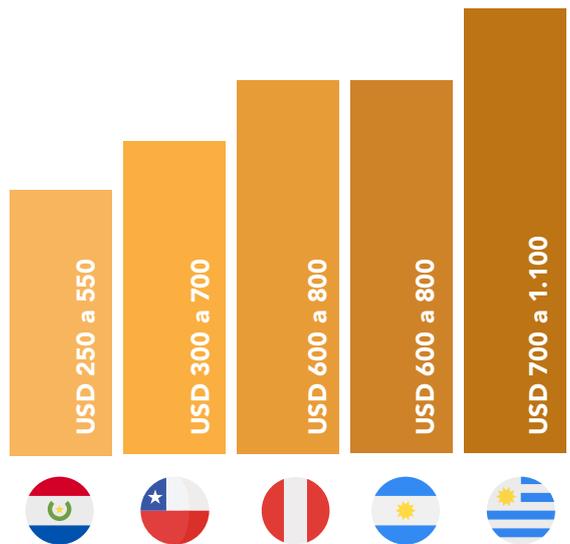
## ● Completos



## ● Lujo



## ● Extra Lujo



# ANÁLISIS DE GASTOS COMUNES POR FRANJA



## BÁSICOS, COMPLETOS Y LUJO

### COSTO DE GASTOS COMUNES SALUDABLE

Podemos observar que la franja básica, donde se concentra la mayor oferta del mercado destinada a inversión, con proyectos de vivienda promovida y similares, con un ticket promedio de hasta USD 160.000, presenta un costo de gastos comunes saludable, levemente por encima de la media.

Esto no representa una problemática para el inversor, si tomamos en cuenta un contexto país económica y jurídicamente estable, donde las inversiones presentan una rentabilidad favorable y sostenida en el tiempo.

### Relación entre rentabilidad de la propiedad y los gastos comunes

Para ver el impacto de los gastos comunes hay que ver el impacto que tienen estos en la rentabilidad de la propiedad, si descontamos impuestos y gastos comunes, Uruguay es el segundo país más rentable en la región, solo medio punto por debajo de Paraguay.

### Rentabilidad neta por país



**5,5%**

Anual



**6%**

Anual



**1%**

Anual



**5%**

Anual



**4%**

Anual

**Uruguay es el segundo país más rentable en la región, solo medio punto por debajo de Paraguay.**

# ANÁLISIS DE GASTOS COMUNES POR FRANJA



## EXTRA LUJO

Existen en el mercado, y especialmente en Punta del Este, propuestas con amenities de extra lujo que superan ampliamente los costos medios del mercado. Sin embargo, al igual que las otras franjas analizadas, se han mantenido estables si lo medimos en su valor en dólares.

La pandemia generó una fuerte baja en la industria del turismo y sector inmobiliario, afectando a los alquileres temporales. Debido a este descenso en la demanda, y particularmente en la franja Exta Lujo, el público argentino propietario de inmuebles en el Este, fue un claro desfavorecido teniendo que asumir gastos que en otro contexto se verían cubiertos por los inquilinos. Sumado a esta coyuntura, se añade la difícil situación del vecino país y el tipo de cambio en su divisa.

# SOLUCIONES INNOVADORAS Y NUEVAS TENDENCIAS

Existen nuevas tendencias que se encaminan a lograr una reducción de los gastos comunes, utilizando para ello la tecnología y la domótica. En este sentido, Uruguay se posiciona a la vanguardia sumando nuevas propuestas en vivienda inteligente, gestión eficiente de energías, y pago por consumo de servicios.

Analizamos 10 proyectos en lanzamiento y construcción en Uruguay, que ofrecen una amplia variedad de propuestas en amenities, con un promedio de gastos comunes por debajo de los \$ 5.000. Estos proyectos presentan una importante mejora y optimización de las expensas, respecto a la oferta actual del mercado.

## Entre las soluciones más destacadas encontramos:



### Servicios Pay-per-use

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.



### Porterías electrónicas y seguridad con monitoreo a distancia

Esta modalidad de servicio utiliza la tecnología como plataforma, con personal trabajando de forma remota. Una alternativa a la presencialidad que permite cubrir esta necesidad de forma más accesible.



### Domótica en áreas comunes

Este conjunto de tecnologías aplicadas al control y automatización de los servicios, permite la conexión del usuario con los objetos como nunca antes lo había tenido. La incorporación de sistemas de gestión, logra una mejora en la eficiencia y utilización de los recursos, con una baja directa en los gastos y costos de la vivienda.

---

Luego de consultar a los desarrolladores referentes del mercado, acerca de estas nuevas tendencias, el resultado es concluyente en cuanto a la participación de la tecnología en el desarrollo de los proyectos. Se estima que estas innovaciones, **lograrán una reducción significativa de hasta el 30% en los gastos comunes**, equilibrando de esta manera los precios de Uruguay con la región, incluso con una mejora en la rentabilidad de los proyectos.

---

**InfoCasas** 

Si está disponible, **está aquí.**