

717-26

EXPOSICIÓN EDIL MARTA TORRES (JUNTA DEPARTAMENTAL DE MALDONADO)

Días atrás estuvimos interiorizándonos sobre un Proyecto de Ley que propone el Senador Gustavo González, en referencia a la eliminación en futuras construcciones de tipología o concepto de MONOAMBIENTE.

Independientemente de las concepciones técnicas (que no vamos a opinar, porque no somos Profesionales en la materia), si queremos dejar nuestra postura como usuarios del sistema en vivienda rentada.

Este tipo de vivienda es la puerta de entrada, sobre todo para gente joven, que va en busca de su propiedad, o sea lo que le permite ahorrar para llegar a ella.

Después, tenemos a los estudiantes, que buscan un lugar más económico a efectos del balance en su economía, en muchos casos, fundamental para quienes llegan desde otros lugares y acceder a sus estudios. Como también es importante este tipo de vivienda para personas mayores y solas.

Sin duda que este tipo de medidas limitaría la oferta, y elevaría los precios, según informes de operadores inmobiliarios, en un 25%, aumento que se ve a reflejar en alquileres de viviendas de 1 dormitorio que sería en superficie construida, lo siguiente. Además de influir notoriamente, en los gastos comunes de complejos habitacionales., por lo tanto, el impacto inflacionario sería inmediato,

Estuvimos viendo, además a través del Portal InfoNegocios, la consulta realizada a Javier Ache, Gerente General de Infocasas, donde explica claramente, mediante encuestas de por medio a miles de usuarios, que el 68% está en desacuerdo con la eliminación del monoambiente, donde agrega, en cuanto al perfil de quienes buscan para alquilar, que el 91%, busca para vivienda personal, de este porcentaje se desprende que el 79% lo habita de forma unipersonal, el 18% conformado por 2 personas y un 3% por 3 personas.

Convengamos también, que esta demanda existente en este tipo de construcciones es una respuesta a una demanda, estructural de los hogares, teniendo en cuenta que Uruguay atraviesa, un proceso de transición demográfica que ha alterado la composición estructural de los hogares

En 1985 los hogares unipersonales representaban un 15%, hoy representan el 29%, lo mismo con los conformados por 2 personas, que pasaron a ser el 29,4%, es una tendencia que refleja una caída en la natalidad y por tanto cambios profundos en lo referente a pautas de convivencia social.

El crecimiento de los hogares unipersonales es lo que explica la demanda sostenida de unidades pequeñas.

Pero además queremos puntualizar que este Proyecto de Ley plantea que toda vivienda nueva, tenga al menos un dormitorio separado, así como un mínimo de superficie de 35 m², buscando de esta forma restringir el concepto de vivienda única.

No vemos, la lógica, ya que la eliminación del monoambiente actual es una apuesta a la inaccesibilidad a la vivienda, que aumenta, los precios y la presión se ejercerá sin duda sobre el resto de los alquileres e impuestos que esto conlleva, como lo explico también, Matias Medina, Vicepresidente de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya.

Por tanto, se restringe la oferta, la demanda se mantiene y se genera presión sobre los precios de las unidades siguientes de superficies mayores.

Seguimos con déficit de vivienda en Uruguay y enormes dificultades de acceso a la misma, creemos que no es este el camino, porque con este tipo de Proyectos, seguimos limitando posibilidades y libertades también, de elegir lo que podemos pagar para avanzar en posibilidades habitacionales, en este caso. y por otra parte se potencia la proliferación de asentamientos irregulares, que ya tenemos más de lo que se debería en este

País y que es ahí, donde hay que apuntar, trabajar y legislar, para evitarlos y realmente tener una Sociedad prospera.

Turismo e Inversión:

Los monoambientes son altamente demandados para alquileres temporales, especialmente por turistas unipersonales o parejas en zonas costeras, y en Maldonado especialmente, lo tenemos claro.

Con este cambio, estamos reduciendo la oferta de menor costo en alojamiento, cambiando ampliamente el perfil del inversor, ya que esta tipología representa el 23% de las ventas y un 52% de los compradores, buscando inversión.

Si esta medida se aprueba, los inversores estarían reorientando sus proyectos hacia unidades más grandes, que por lo tanto reducirá la capacidad rentable y aumentarán los costos de entrada y en consecuencia reducirá la entrada en el sector inmobiliario, turístico y residencial.

Con este tipo de medidas, estamos no sólo reduciendo el acceso a la vivienda, sino que estamos eliminando posibilidades de inversión, y con ello restando posibilidades de alojamiento a gran parte de turistas, al desarrollo y al trabajo., motivos más que fundamentales en departamentos como Maldonado desde salen recursos por concepto de Turismo al resto del País.

DESTINOS:

Legisladores Nacionales de Maldonado
Senador Gustavo González

Ministerio de Vivienda

Ministerio de Economía y Finanzas

Congreso de Intendentes

Comisión de Turismo del Parlamento Nacional

CONGRESO NACIONAL DE EDILES (Comisión de Turismo Mesa Permanente)