



República Oriental del Uruguay

INE

Instituto Nacional de Estadística



Montevideo, 15 de setiembre de 2006.

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS NUEVAS INDICE DE VOLUMEN FISICO

El Instituto Nacional de Estadística comunica que el Índice de Volumen Físico de la Construcción de Viviendas Nuevas en Montevideo, base promedio 1990=100, correspondiente al primer semestre del 2006 fue de 91,40, registrándose una variación de 1,62 % respecto al semestre anterior y con respecto a igual semestre del año anterior de 17,77%.

El INE calcula dicho índice en forma semestral desde el año 1990, a partir de los datos obtenidos a través de la Encuesta de Avance Físico de Obras, la cual tiene por marco los permisos de construcción aprobados por la Intendencia Municipal de Montevideo.

En los cuadros que se adjuntan se presentan:

Cuadro 1.1: Los Indices generales por semestre según tipología, correspondientes al período 2005, 2006 y las variaciones con respecto al semestre inmediato anterior e igual semestre del año anterior para el último índice calculado. Las tipologías "1","2","3" y "4" aparecen agrupadas bajo el nombre de "Individuales".

Cuadro 1.2: El Valor Bruto de Producción del primer semestre 2006, primer y segundo semestre del año 2005 en pesos corrientes, con la importancia que cada tipo de obra tiene en el total de la producción, en porcentaje y con los metros fictos ejecutados, así como los costos estimados por tipologías de costos.

Cuadro 1.3: El Índice de Valor Bruto de Producción de viviendas nuevas por semestre según tipología, 2do semestre 2004, año 2005 y primer semestre 2006.

Cuadro 1.4: Los Índices de Precios de Construcción de viviendas nuevas por semestre según tipología. Comprende el índice General de Precios de Laspeyres con la estructura de metros cuadrados construidos fija en el promedio de 1990 y el Índice General de Precios de Paasche con la estructura de metros cuadrados construidos en el período. En ambos casos se indican, la variación respecto al semestre pasado, y los índices calculados en semestres anteriores.

Cuadro 1.5: Precios del metro cuadrado de edificación en pesos corrientes por semestre, según tipologías originales. Los precios son estimados sin importar si se han producido o no. Las tipologías individuales se presentan en este cuadro desagregado en cuatro categorías. Estos son utilizados para el cálculo de los indicadores anteriores.

Se agrega a modo de análisis complementario un gráfico en el cual se presenta la evolución del índice de volumen físico comparada con la evolución del índice de la superficie autorizada para viviendas nuevas calculados ambos con la misma base, promedio del año 1990.

Se incluyen la serie de cuadros (2.1 a 2.5) y gráficos que ilustran la evolución de la superficie autorizada desde 1971 y la serie de números de Permisos desde 1988.

En particular se detalla la situación del primer semestre del año 2005 en cuanto a los registros de permisos otorgados por la Intendencia Municipal de Montevideo. Los datos provisorios de número y superficie se desagregan según tipos de obra, tramos de superficie y áreas aproximadas a barrios.

CUADRO Nº 1.1
INDICES Y VARIACIONES DE VOLUMEN FISICO DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
NUEVAS POR SEMESTRE SEGUN TIPOLOGIA
(Base Promedio 1990 = 100) Montevideo 2005 - 2006

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	Primer semestre del 2006			Números índice	
	números índice	variaciones		2005	
		2-2005	1-2005	2-2005	1-2005
INDICE GENERAL	91,40	1,62	17,77	89,94	77,61
1 Individuales (1)	93,75	-8,16	-6,50	102,08	100,27
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (2) (3)	-	-	-	-	-
5a Idem 5 con infraestructura propia (2) (3)	-	-	-	-	-
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (2) (3)	-	-	-	-	-
6a Idem 6 con infraestructura propia (2) (3)	-	-	-	-	-
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr (2)	272,80	-17,62	17,33	331,15	232,50
7a Idem 7 con infraestructura propia (2)	172,96	26,58	25,70	136,64	137,60
8 Torre económica con ascensor	56,32	-51,56	-59,88	116,27	140,38
9 Torre mediana con ascensor	156,71	-4,41	24,32	163,93	126,05
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	78,31	35,00	157,36	58,01	30,43

(1) Incluye vivienda económica en P.B., económica duplex, mediana y suntuaria.

(2) Las fluctuaciones de estos índices se deben a la escasa frecuencia de producción de este tipo de obras

(3) Se omiten valores dado su escasa significación

CUADRO N° 1.2
VALOR BRUTO DE PRODUCCION A PRECIOS CORRIENTES, ESTRUCTURA, VOLUMEN Y
PRECIOS DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS NUEVAS,
SEGUN SEMESTRE Y TIPOLOGIA. Montevideo 2005 - 2006

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	V.B.P \$ corrientes	Importancia de cada tipo en %	Superficie construida m2 fictos	Precio por m2 \$
PRIMER SEMESTRE 2006				
T O T A L	786.402.781	100,00	54.864	14.334 (a)
1 Individuales (1)	193.850.447	24,65	9.624	20.142 (a)
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (2)	-	-	-	9.734
5a Idem 5 con infraestructura propia (2)	12.092.382	1,54	891	13.568
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (2)	1.271.052	0,16	139	9.172
6a Idem 6 con infraestructura propia (2)	-	-	-	10.446
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr(2)	37.253.243	4,74	3.273	11.382
7a Idem 7 con infraestructura propia (2)	122.388.944	15,56	9.229	13.262
8 Torre económica con ascensor	46.039.361	5,85	4.878	9.438
9 Torre mediana con ascensor	83.533.256	10,62	8.443	9.894
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	289.974.094	36,87	18.387	15.771
SEGUNDO SEMESTRE 2005				
T O T A L	759.549.394	100,00	55.861	13.597 (a)
1 Individuales (1)	212.379.843	27,96	10.479	20.267 (a)
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (2)	-	-	-	9.499
5a Idem 5 con infraestructura propia (2)	18.716.420	2,46	1.418	13.200
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (2)	1.583.292	0,21	177	8.963
6a Idem 6 con infraestructura propia (2)	-	-	-	10.204
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr(2)	44.241.308	5,82	3.973	11.135
7a Idem 7 con infraestructura propia (2)	94.595.728	12,45	7.291	12.974
8 Torre económica con ascensor	92.944.369	12,24	10.071	9.229
9 Torre mediana con ascensor	85.242.847	11,22	8.832	9.651
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	209.845.587	27,63	13.620	15.407
PRIMER SEMESTRE 2005				
T O T A L	629.190.442	100,00	48.944	12.855 (a)
1 Individuales (1)	201.886.765	32,09	10.293	19.613 (a)
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (2)	-	-	-	9.105
5a Idem 5 con infraestructura propia (2)	28.342.159	4,50	2.239	12.656
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (2)	1.572.139	0,25	183	8.569
6a Idem 6 con infraestructura propia (2)	-	-	-	9.791
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr(2)	29.408.729	4,67	2.790	10.542
7a Idem 7 con infraestructura propia (2)	90.193.575	14,33	7.342	12.285
8 Torre económica con ascensor	107.914.748	17,15	12.160	8.875
9 Torre mediana con ascensor	63.667.183	10,12	6.791	9.375
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	106.205.145	16,88	7.145	14.865

(1) Incluye viviendas económica en P.B., económica duplex, mediana y suntuaria.

(2) Las fluctuaciones se deben a la escasa frecuencia de producción de este tipo de obras

(a) Precio promedio ponderado

CUADRO Nº 1.3
INDICES DE VALOR BRUTO DE PRODUCCION DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
NUEVAS POR SEMESTRE SEGUN TIPOLOGIA
(Base Promedio 1990 = 100) Montevideo 2004 - 2006

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	Números índice			
	2006	2005		2004
	1-2006	2-2005	1-2005	2-2004
INDICE GENERAL	2.849,68	2.752,37	2.279,99	1.558,46
VARIACION SEMESTRE ANTERIOR %	3,54			
1 Individuales (1)	2.953,96	3.236,32	3.076,42	2.257,17
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (2) (3)	-	-	-	-
5a Idem 5 con infraestructura propia (2) (3)	4.058,34	6.281,45	9.511,96	5.951,97
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (2) (3)	10.677,90	13.300,97	13.207,28	24.446,52
6a Idem 6 con infraestructura propia (2)	-	-	-	248,08
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr (2)	8.549,92	10.153,74	6.749,54	6.163,44
7a Idem 7 con infraestructura propia (2)	5.397,60	4.171,86	3.977,72	3.538,69
8 Torre económica con ascensor	1.721,01	3.474,38	4.033,99	2.011,32
9 Torre mediana con ascensor	4.608,84	4.703,16	3.512,75	2.112,42
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	2.480,80	1.795,28	908,61	493,54

(1) Incluye vivienda económica en P.B., económica duplex, mediana y suntuaria.

(2) Las fluctuaciones de estos índices se deben a la escasa frecuencia de producción de este tipo de obras

(3) Se omiten algunos valores dado su escasa significación

CUADRO Nº 1.4
INDICES DE PRECIOS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS NUEVAS POR SEMESTRE
SEGUN TIPOLOGIA
(Base Promedio 1990 = 100) Montevideo 2004 - 2005

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	Números índice			
	2006	2005		2004
	1-2006	2-2005	1-2005	2-2004
Indice Gral de Precios m2 de Laspeyres(1)	3.117,26	3.067,59	2.955,57	2.863,39
Variación semestre anterior %	1,62			
Indice Gral de Precios m2 de Paasche (2)	3.117,73	3.060,09	2.937,83	2.835,55
Variación semestre anterior %	1,88			
1 Individuales (3)	3.150,91	3.170,49	3.068,15	2.950,48
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr.	2.982,98	2.910,97	2.790,20	2.678,10
5a Idem 5 con infraestructura propia	2.892,14	2.813,60	2.697,65	2.596,90
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr.	2.987,72	2.919,36	2.791,05	2.694,60
6a Idem 6 con infraestructura propia	2.966,95	2.898,08	2.781,00	2.703,70
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr	3.134,11	3.066,21	2.902,98	2.774,87
7a Idem 7 con infraestructura propia	3.120,72	3.053,13	2.890,84	2.776,65
8 Torre económica con ascensor	3.055,80	2.988,21	2.873,54	2.767,26
9 Torre mediana con ascensor	2.941,04	2.868,95	2.786,74	2.717,78
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	3.167,96	3.094,95	2.986,07	2.911,50

(1) Estructura de m2 construidos de 1990

(2) Estructura de m2 construidos del periodo corriente

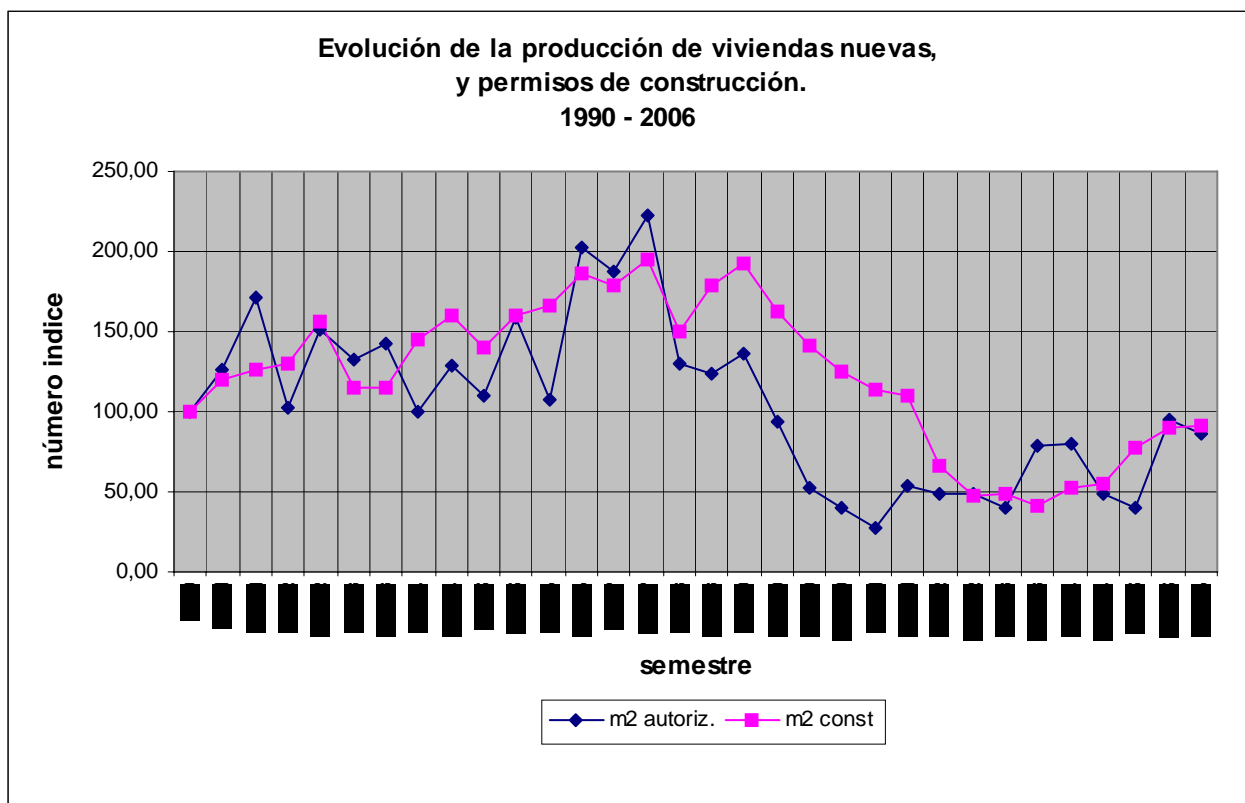
(3) Incluye vivienda económica en P.B. Económica duplex, mediana y suntuaria

CUADRO N° 1.5
PRECIOS DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACION EN PESOS CORRIENTES
POR SEMESTRE, SEGUN TIPOLOGIAS ORIGINALES
Montevideo 2004 - 2006

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	Precios por m2			
	2006	2005		2004
	1-2006	2-2005	1-2005	2-2004
1 Individual economica en planta baja	10.889	10.640	10.137	9.761
2 Individual economica duplex	11.128	10.878	10.302	9.870
3 Individual mediana	18.213	17.814	17.014	16.410
4 Individual suntuaria	23.141	22.508	21.635	21.134
5 Colectivas economicas en p.b. s/infr.	9.734	9.499	9.105	8.739
5a Idem 5 con infraestructura propia	13.568	13.200	12.656	12.183
6 Colec.econ.o med.P.B.y 3 s/asc.s/infr.	9.172	8.963	8.569	8.273
6a Idem 6 con infraestructura propia	10.446	10.204	9.791	9.519
7 Colec.econ. o medianas duplex s/inf.	11.382	11.135	10.542	10.077
7a Idem 7 con infraestructura propia	13.262	12.974	12.285	11.799
8 Torre economica con ascensor	9.438	9.229	8.875	8.547
9 Torre mediana con ascensor	9.894	9.651	9.375	9.143
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	15.771	15.407	14.865	14.494

Nota:

El precio del m2 incluye: materiales, remuneraciones, depreciación de equipos, beneficios y gastos generales de la empresa constructora, impuesto al valor agregado (I.V.A.) y leyes sociales (aportaciones al B.P.S.). No incluye el valor del terreno, honorarios profesionales, costos de permisos de construcción, comisiones inmobiliarias.



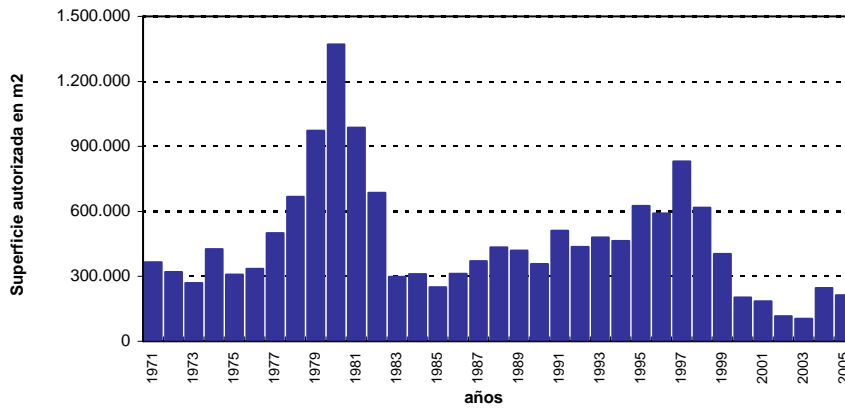
CUADRO 2.1

PERMISOS DE CONSTRUCCION Y SUPERFICIE COMPRENDIDA EN LOS MISMOS OTORGADOS POR LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO, 1971 -2005

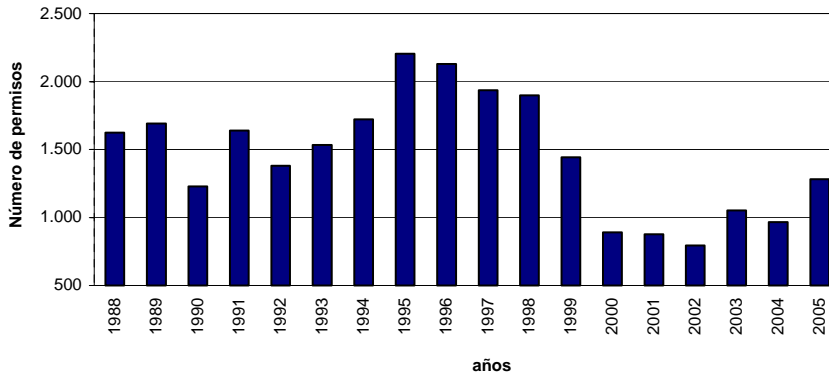
Año	Número de permisos	Superficie en m2	Año	Número de permisos	Superficie en m2	Año	Número de permisos	Superficie en m2
1971		365.000	1983		298.436	1995	2.205	624.661
1972		319.800	1984		311.365	1996	2.130	590.829
1973		269.400	1985		249.561	1997	1.936	830.619
1974		426.200	1986		312.465	1998	1.898	616.782
1975		308.300	1987		371.245	1999	1.443	403.506
1976		335.000	1988	1.625	434.094	2000	890	202.174
1977		499.600	1989	1.690	419.296	2001	876	185.014
1978		667.257	1990	1.229	356.600	2002	794	115.994
1979		972.387	1991	1.639	511.524	2003	1.052	105.208
1980		1.370.514	1992	1.380	436.829	2004	966	246.113
1981		986.657	1993	1.533	479.975	2005	1.281	213.272
1982		685.696	1994	1.722	463.764			

NOTA: No incluye viviendas populares a efectos de hacer comparable la serie, si se presentan en los cuadros siguientes.

SUPERFICIE AUTORIZADA EN M2 POR AÑO. MONTEVIDEO



NUMERO DE PERMISOS AUTORIZADOS POR AÑO MONTEVIDEO



CUADRO 2.2
NUMERO DE PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS POR LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE
MONTEVIDEO Y SUPERFICIE COMPRENDIDA EN LOS MISMOS, POR DESTINO, SEGUN TIPO DE OBRA
1ER SEMESTRE 2006

TIPO DE OBRA	TOTAL		DESTINO							
			Vivienda		Comercio		Industria		Otros	
	Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2
TOTAL	640	48.029	508	32.542	114	14.283	14	1.204	4	-
Nueva	125	32.508	97	22.956	26	8.972	1	580	1	-
Ampliación	3	84	3	84	-	-	-	-	-	-
Modificación en obra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reforma	34	-	23	-	8	-	2	-	1	-
Regularización	120	4.390	96	2.896	22	1.137	2	357	-	-
Incorporación a P. H.	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Otros y Varios simul.	214	11.047	167	6.606	41	4.174	6	267	-	-
Sin dato	142	-	120	-	17	-	3	-	2	-

NOTA: En vivienda, se incluyen viviendas populares, en reforma y en incorporación a PH no se incluye superficie.

CUADRO 2.3
NUMERO DE PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS POR LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE
MONTEVIDEO Y SUPERFICIE COMPRENDIDA EN LOS MISMOS, POR DESTINO, SEGUN TRAMO DE
SUPERFICIE 1ER SEMESTRE 2006

TRAMO DE SUPERFICIE	TOTAL		DESTINO							
			Vivienda		Comercio		Industria		Otros	
	Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2
TOTAL	640	48.029	508	32.542	114	14.283	14	1.204	4	-
menos de 30 m2	50	872	41	736	9	136	-	-	-	-
de 30 a 79 m2	66	3.632	56	3.140	9	461	1	31	-	-
de 80 a 119 m2	20	1.991	18	1.783	2	208	-	-	-	-
de 120 a 199 m2	28	4.223	20	2.993	8	1.230	-	-	-	-
de 200 a 499 m2	34	10.102	20	5.977	12	3.532	2	593	-	-
de 500 a 999 m2	14	9.189	3	1.980	10	6.629	1	580	-	-
de 1.000 a 1.999 m2	4	4.868	2	2.781	2	2.087	-	-	-	-
mas de 2.000 m2	4	13.152	4	13.152	-	-	-	-	-	-
Sin dato	420	-	344	-	62	-	10	-	4	-

NOTA: En vivienda, se incluyen viviendas populares, en reforma y en incorporación a PH no se incluye superficie.

CUADRO 2.4
NUMERO DE PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS POR LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO Y SUPERFICIE COMPRENDIDA EN LOS MISMOS, POR DESTINO, SEGUN TRAMO DE SUPERFICIE - SOLO PARA OBRA NUEVA - 1ER SEMESTRE 2006

TRAMO DE SUPERFICIE	TOTAL		DESTINO							
	Perm. número	Superf. m2	Vivienda		Comercio		Industria		Otros	
			Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2
TOTAL	125	32.508	97	22.956	26	8.972	1	580	1	-
menos de 30 m2	5	77	5	77	-	-	-	-	-	-
de 30 a 79 m2	16	914	13	731	3	183	-	-	-	-
de 80 a 119 m2	2	205	2	205	-	-	-	-	-	-
de 120 a 199 m2	10	1.514	8	1.179	2	335	-	-	-	-
de 200 a 499 m2	14	4.551	9	2.851	5	1.700	-	-	-	-
de 500 a 999 m2	11	7.227	3	1.980	7	4.667	1	580	-	-
de 1000 a 1999 m2	4	4.868	2	2.781	2	2.087	-	-	-	-
mas de 2000 m2	4	13.152	4	13.152	-	-	-	-	-	-
Sin dato	59	-	51	-	7	-	-	-	1	-

NOTA: En vivienda, se incluyen viviendas populares.

CUADRO 2.5
NUMERO DE PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS POR LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO Y SUPERFICIE COMPRENDIDA EN LOS MISMOS, POR DESTINO, SEGUN AREAS APROXIMADAS A BARRIOS - 1ER SEMESTRE 2006

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL		DESTINO							
	Perm. número	Superf. m2	Vivienda		Comercio		Industria		Otros	
			Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2	Perm. número	Superf. m2
TOTAL	640	48.029	508	32.542	114	14.283	14	1.204	4	0
Carrasco	87	3.204	85	3.114	2	90	-	-	-	-
Pocitos	53	3.294	46	2.093	7	1.201	-	-	-	-
Punta Gorda	42	1.504	42	1.504	-	-	-	-	-	-
Punta Carretas	36	1.003	35	1.003	1	-	-	-	-	-
Malvin	35	1.205	34	1.001	1	204	-	-	-	-
Carrasco Norte	34	2.180	31	2.180	3	-	-	-	-	-
Cordón	31	6.066	24	4.876	5	1.190	-	-	2	-
Buceo	30	979	27	968	3	11	-	-	-	-
Prado, Nueva Savona	17	2.196	12	1.592	5	604	-	-	-	-
Parque Batlle, Villa Dolo	16	232	16	232	-	-	-	-	-	-
Centro	15	1.763	1	-	13	1.763	-	-	1	-
Unión	15	639	1	129	11	243	3	267	-	-
Otros barrios	229	23.764	154	13.850	63	8.977	11	937	1	-

NOTA: En vivienda, se incluyen viviendas populares, en reforma y en incorporación a PH no se incluye superficie.

En otros barrios se incluyen los que presentan menos de 15 permisos y aquellos que no pudieron ubicarse.