



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 6 de diciembre de 2006.

## INDICES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA AGOSTO – OCTUBRE 2006

El índice del precio medio del metro cuadrado de las compraventas registradas en el trimestre móvil agosto - octubre 2006 con respecto al promedio del trimestre anterior, varió en -1,57 por ciento medido en pesos y -1,49 por ciento medido en dólares, fijándose el número índice (con base promedio año 2005 = 100) en 105,47 y 106,98 respectivamente. El índice de cantidades varió -5,75 por ciento en comparación con el trimestre anterior.

Los índices de precio medio del metro cuadrado reflejan la evolución de los precios en moneda nacional y en dólares que se pagan en Montevideo por la compraventa de propiedades en el régimen de propiedad horizontal. Estos índices se elaboran a partir de un universo de las compraventas depurado de aquellos casos considerados como atípicos. En los cuadros adjuntos se presentan los índices de precios y cantidades con sus respectivas variaciones. Los valores correspondientes a niveles de precios y cantidades junto a otros indicadores de relevancia fueron publicados en su oportunidad en la página WEB del Instituto:

<http://www.ine.gub.uy/biblioteca/valorvenal/2005 Publicación indicadores inmobiliarios.pdf>

Indicadores de actividad y precios del Sector inmobiliario año 2005

A efectos de facilitar su comparación se presentan los índices del costo de la construcción y del dólar con la misma base promedio del año 2005. El dólar es la moneda en que mayoritariamente se registran las compraventas, mientras que el Índice del Costo de la Construcción (I.C.C.) refleja la evolución de los costos de construcción excluyendo el valor del terreno. Tanto para el índice del dólar como para el del costo de la construcción se utiliza el mes central del trimestre analizado.

Se incluyen también indicadores mensuales relativos al mercado de arrendamientos. Estos indicadores son desarrollados en el marco de un convenio suscrito por el Instituto Nacional de Estadística y el Banco Hipotecario del Uruguay. Los datos son elaborados a partir de la información de la Dirección General de Registros, Dirección Nacional de Catastro, Intendencia Municipal de Montevideo Servicio de Garantía de Alquileres de la Contaduría General de la Nación y del propio Instituto.

**NUMEROS ÍNDICES Y VARIACIONES DE PRECIOS Y CANTIDADES DE COMRAVENTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

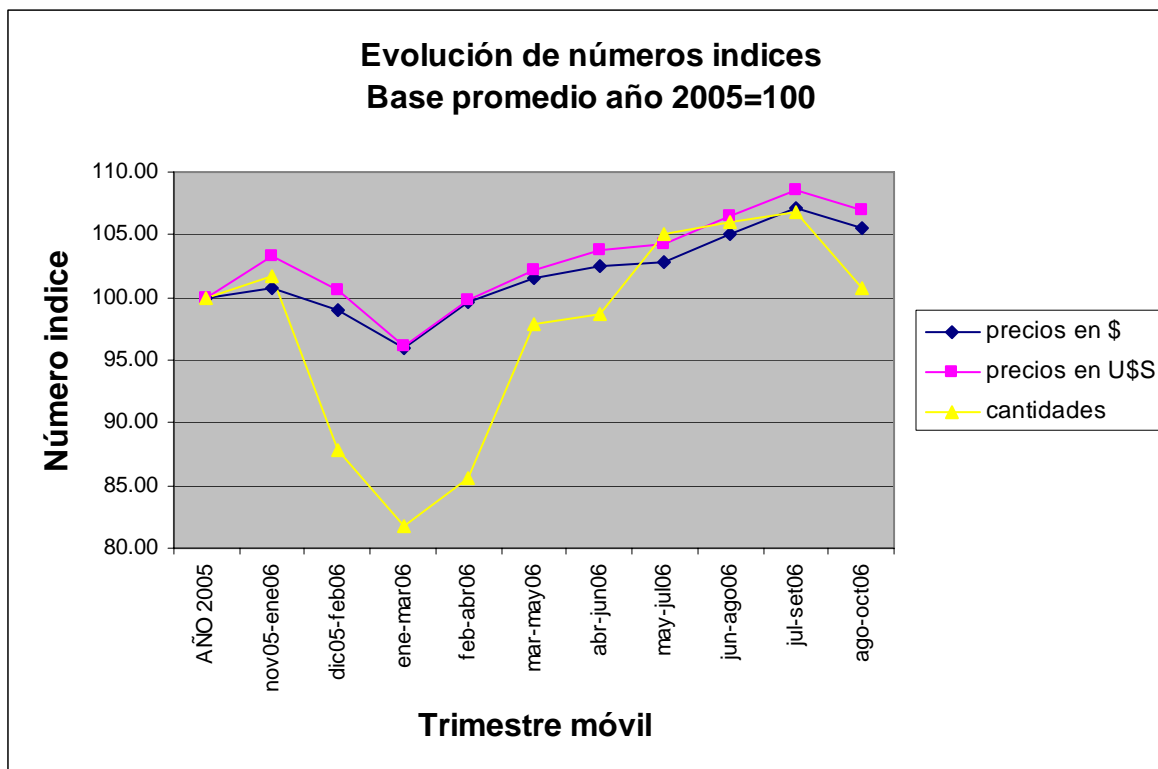
**MONTEVIDEO - Base promedio del año 2005 = 100**

Descripción	Números Índices trimestre Ago - Oct 2006	Números Índices trimestre Jul - Set 2006	Números Índices promedio año 2005	Variación Trimestre anterior
Índice del precio medio del m2 en pesos (trimestre móvil)	105.47	107.15	100.00	-1.57
Índice del precio medio del m2 en dólares (trimestre móvil)	106.98	108.60	100.00	-1.49
Índice de cantidades (trimestre móvil)	100.72	106.87	100.00	-5.75
Indice del costo de la construcción (mes central)	113.41	112.79	100.00	0.55
Indice del dólar (mes central)	97.76	97.94	100.00	-0.18

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros.

Los valores presentados para el precio medio del m2 son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

Para el índice de cantidades los valores son calculados con el total de las compraventas registradas sin someterlos a ningún filtro.



## MERCADO DE ALQUILERES:

La explotación de registros administrativos permite tener una mayor apertura en los datos recabados por el IPC. En esa dirección se incorporó a la explotación estadística del tema vivienda, el Sistema de Garantía de Alquileres (S.G.A.) de la Contaduría General de la Nación, Ministerio de Economía y Finanzas.

El Servicio de Garantía de Alquileres es una División de la Contaduría General de la Nación. Fue creado por la Ley Nro. 9.624 de 15.12.1936 con el objetivo de COMPLEMENTAR LA FUNCIÓN SOCIAL DEL ESTADO de esa época. Tiene como misión otorgar la fianza estatal para los contratos de arrendamiento de casa habitación. Su competencia se rige por dicha ley y normas modificativas y concordantes. Pueden hacer uso de la Garantía Estatal funcionarios públicos con más de un año de antigüedad, Jubilados y pensionistas, empleados u obreros permanentes de personas públicas no estatales, con más de tres años de antigüedad, empleados u obreros permanentes de empleadores privados inscriptos en el Registro del Servicio de Garantía de Alquileres, con más de tres años de antigüedad.

Alcances y limitaciones desde el punto de vista estadístico:

Este registro se limita al arrendamiento de casa habitación, excluyendo el segmento de oficinas, consultorios, locales comerciales, industriales, etc. Es un registro parcial ya que una parte del mercado esta administrado por las inmobiliarias o particulares con independencia del SGA. Del mercado de alquileres mensualmente se recogen datos relativos a casi 36000 contratos para el calculo del IPC de los cuales el SGA representa mas del 80% de los casos.

Otra consideración de importancia es que los promedios obtenidos con los datos del SGA y el resto de las inmobiliarias informantes para el IPC es similar y consistente y permite en principio desestimar un posible sesgo en los cuadros que se presentan a continuación:

**CUADRO 01**  
**MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES,**  
**NÚMERO DE CONTRATOS VIGENTES Y PROPORCION DE LOS MISMOS**  
**SEGÚN TIPOS DE VIVIENDA AL FIN DE OCTUBRE DE 2006**  
**MONTEVIDEO.**

TIPOS DE VIVIENDA	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	3241	3006	29612	100.00%
Casa	3423	3151	7231	24.42%
Edificio de Renta	2724	2600	9254	31.25%
Propiedad Horizontal	3505	3299	13127	44.33%

FUENTE: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres.

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común

**CUADRO 02**  
**MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES, NÚMERO DE**  
**CONTRATOS NUEVOS Y PROPORCION DE LOS MISMOS**  
**SEGÚN TIPOS DE VIVIENDA - OCTUBRE DE 2006**  
**MONTEVIDEO.**

TIPOS DE VIVIENDA	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	3797	3500	558	100.00%
Casa	3776	3500	150	26.88%
Edificio de Renta	3056	3000	188	33.69%
Propiedad Horizontal	4445	4000	220	39.43%

FUENTE: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres.

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común

**CUADRO 03**  
**MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES Y**  
**NÚMERO DE CONTRATOS NUEVOS SEGÚN MESES. ENERO – OCTUBRE 2006**  
**MONTEVIDEO**

MES	ALQUILER				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	Número
Enero	3457	1000	3196	15000	489
Febrero	3452	800	3300	12200	521
Marzo	3519	1000	3200	14000	831
Abril	3564	1000	3283	10975	595
Mayo	3598	1000	3250	16500	701
Junio	3653	1000	3500	11000	623
Julio	3681	1020	3400	20000	587
Agosto	3837	1200	3500	13000	634
Setiembre	3871	1200	3500	18000	590
Octubre	3797	1000	3500	20400	558

FUENTE: INE en base a registros de Servicio de Garantía de Alquileres

**CUADRO 04**  
**PRECIO PROMEDIO DEL ALQUILER DE CONTRATOS NUEVOS EN PESOS**  
**CORRIENTES POR TIPO DE VIVIENDA SEGÚN MESES.**  
**ENERO – OCTUBRE 2006**  
**MONTEVIDEO**

MES	ALQUILER			
	TIPO DE VIVIENDA			
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal
Enero	3457	3416	2750	3899
Febrero	3452	3850	2854	3620
Marzo	3519	3439	2974	3937
Abril	3564	3574	2930	3906
Mayo	3598	3435	2944	4083
Junio	3653	3802	2994	4059
Julio	3681	3577	2903	4249
Agosto	3837	4062	3148	4355
Setiembre	3871	3831	3277	4432
Octubre	3797	3776	3056	4445

FUENTE: INE en base a registros de Servicio de Garantía de Alquileres

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Puede ser propiedad horizontal o común.

**CUADRO 05**  
**MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES, NÚMERO DE**  
**CONTRATOS VIGENTES Y PROPORCION DE LOS MISMOS**  
**SEGÚN LOCALIDADES DEL DEPARTAMENTO AL FIN DE OCTUBRE DE 2006**  
**DEPARTAMENTO CANELONES.**

LOCALIDAD	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	2964	2668	2839	100.00
Santa Lucia	2344	2283	102	3.59
Pando	2631	2549	139	4.90
Las Piedras	2404	2263	613	21.59
La Paz	2452	2398	223	7.85
Ciudad de la Costa	3970	3718	917	32.30
Ciudad Canelones	2686	2519	232	8.17
(1) Resto de localidades	2486	2350	613	21.59

FUENTE: INE en base a registros de Servicio de Garantía de Alquileres.

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos

**CUADRO 06**  
**PRECIO PROMEDIO DEL ALQUILER DE CONTRATOS VIGENTES EN**  
**PESOS CORRIENTES POR TIPO DE VIVIENDA SEGÚN LOCALIDADES**  
**AL FIN DE OCTUBRE DE 2006**  
**DEPARTAMENTO CANELONES**

LOCALIDAD	ALQUILER			
	TIPO DE VIVIENDA			
	Total	Casa	Edificio de Renta (2)	Propiedad Horizontal
Total	2964	3108	2317	2935
Santa Lucia	2344	2372	2200	2206
Pando	2631	2809	1962	2751
Las Piedras	2404	2523	2092	2457
La Paz	2452	2643	2147	2266
Ciudad de la Costa	3970	4041	3339	3971
Ciudad Canelones	2686	2842	2102	2631
(1) Resto de localidades	2486	2525	2024	2616

FUENTE: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres.

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.

(2) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común