



República Oriental del Uruguay



Instituto Nacional de Estadística



Montevideo, 28 de marzo de 2007.

## 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 segundo semestre del 2006 fue de 90,35, registrándose una variación negativa de 1,16 % respecto al semestre anterior y con respecto a igual semestre del año anterior de 4,73%.

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 Índices 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 año 2006, 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, año 2005 y 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 segundo semestre del año 2006 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	Segundo semestre del 2006			Números índice		
	números índice	variaciones		2006		
		1-2006	2-2005	2006	2005	
				1-2006	2-2005	1-2005
<b>INDICE GENERAL</b>	90,35	-1,16	4,73	91,40	86,26	77,61
1 Individuales (1)	70,89	-24,38	-30,55	93,75	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)	282,70	3,63	-38,11	272,80	456,76	232,50
7a Idem 7 con infraestructura propia (2)	142,12	-17,83	306,30	172,96	34,98	137,60
8 Torre económica con ascensor	21,96	-61,01	-81,11	56,32	116,27	140,38
9 Torre mediana con ascensor	373,09	138,08	127,59	156,71	163,93	126,05
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	70,53	-9,93	21,59	78,31	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 \$
SEGUNDO SEMESTRE 2006				
T O T A L	823.410.318	100,00	57.362	14.355 (a)
1 Individuales (1)	159.415.379	19,36	7.277	21.906 (a)
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (2)	-	-	-	10.428
5a Idem 5 con infraestructura propia (2)	5.788.702	0,70	397	14.568
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (2)	1.451.828	0,18	148	9.807
6a Idem 6 con infraestructura propia (2)	-	-	-	11.136
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr(2)	41.330.108	5,02	3.392	12.185
7a Idem 7 con infraestructura propia (2)	107.423.951	13,05	7.583	14.166
8 Torre económica con ascensor	19.196.380	2,33	1.902	10.093
9 Torre mediana con ascensor	212.441.371	25,80	20.101	10.568
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	276.362.601	33,56	16.560	16.688
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

(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 2005 - 2006**

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	Números índice			
	2006		2005	
	2-2006	1-2006	2-2005	1-2005
<b>INDICE GENERAL</b>	2.983,78	2.849,68	2.752,37	2.279,99
VARIACION SEMESTRE ANTERIOR %	4,71			
1 Individuales (1)	2.429,23	2.953,96	3.236,32	3.076,42
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (2) (3)	-	-	-	-
5a Idem 5 con infraestructura propia (2) (3)	1.942,76	4.058,34	6.281,45	9.511,96
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (2) (3)	12.196,56	10.677,90	13.300,97	13.207,28
6a Idem 6 con infraestructura propia (2)	-	-	-	-
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr (2)	9.485,92	8.549,92	10.153,74	6.749,54
7a Idem 7 con infraestructura propia (2)	4.737,62	5.397,60	4.171,86	3.977,72
8 Torre económica con ascensor	717,59	1.721,01	3.474,38	4.033,99
9 Torre mediana con ascensor	11.721,18	4.608,84	4.703,16	3.512,75
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	2.364,35	2.480,80	1.795,28	908,61

(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 2005 - 2006**

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	Números índice			
	2006		2005	
	2-2006	1-2006	2-2005	1-2005
Indice Gral de Precios m2 de Laspeyres(1)	3.331,18	3117,26	3.067,59	2.955,57
Variación semestre anterior %	6,86			
Indice Gral de Precios m2 de Paasche (2)	3.302,64	3117,73	3.060,09	2.937,83
Variación semestre anterior %	5,93			
1 Individuales (3)	3.426,76	3150,91	3.170,49	3.068,15
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr.	3.195,74	2982,98	2.910,97	2.790,20
5a Idem 5 con infraestructura propia	3.105,21	2892,14	2.813,60	2.697,65
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr.	3.194,27	2987,72	2.919,36	2.791,05
6a Idem 6 con infraestructura propia	3.162,98	2966,95	2.898,08	2.781,00
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr	3.355,33	3134,11	3.066,21	2.902,98
7a Idem 7 con infraestructura propia	3.333,45	3120,72	3.053,13	2.890,84
8 Torre económica con ascensor	3.268,01	3055,80	2.988,21	2.873,54
9 Torre mediana con ascensor	3.141,61	2941,04	2.868,95	2.786,74
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	3.352,31	3167,96	3.094,95	2.986,07

(1) Estructura de m2 construidos de 1990

(2) Estructura de m2 construidos del periodo corriente

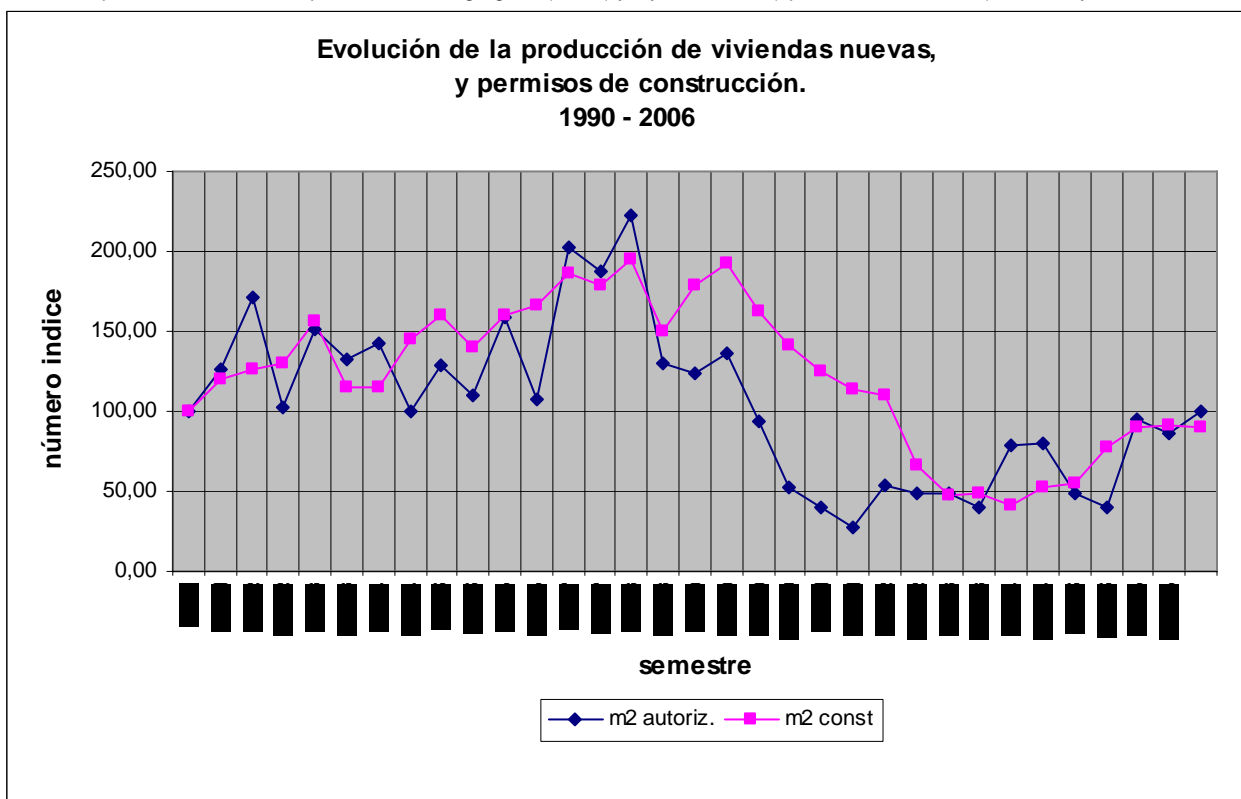
(3) Incluye vivienda económica en P.B. Económica duplex, mediana y suntuaria

**CUADRO N° 1.5**  
**PRECIOS DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACION EN PESOS CORRIENTES**  
**POR SEMESTRE, SEGUN TIPOLOGIAS ORIGINALES**  
**Montevideo 2005 - 2006**

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	Precios por m2			
	2006		2005	
	2-2006	1-2006	2-2005	1-2005
1 Individual economica en planta baja	11.614	10.889	10.640	10.137
2 Individual economica duplex	11.904	11.128	10.878	10.302
3 Individual mediana	19.483	18.213	17.814	17.014
4 Individual suntuaria	24.509	23.141	22.508	21.635
5 Colectivas economicas en p.b. s/infr.	10.428	9.734	9.499	9.105
5a Idem 5 con infraestructura propia	14.568	13.568	13.200	12.656
6 Colec.econ.o med.P.B.y 3 s/asc.s/infr.	9.807	9.172	8.963	8.569
6a Idem 6 con infraestructura propia	11.136	10.446	10.204	9.791
7 Colec.econ. o medianas duplex s/inf.	12.185	11.382	11.135	10.542
7a Idem 7 con infraestructura propia	14.166	13.262	12.974	12.285
8 Torre economica con ascensor	10.093	9.438	9.229	8.875
9 Torre mediana con ascensor	10.568	9.894	9.651	9.375
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	16.688	15.771	15.407	14.865

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

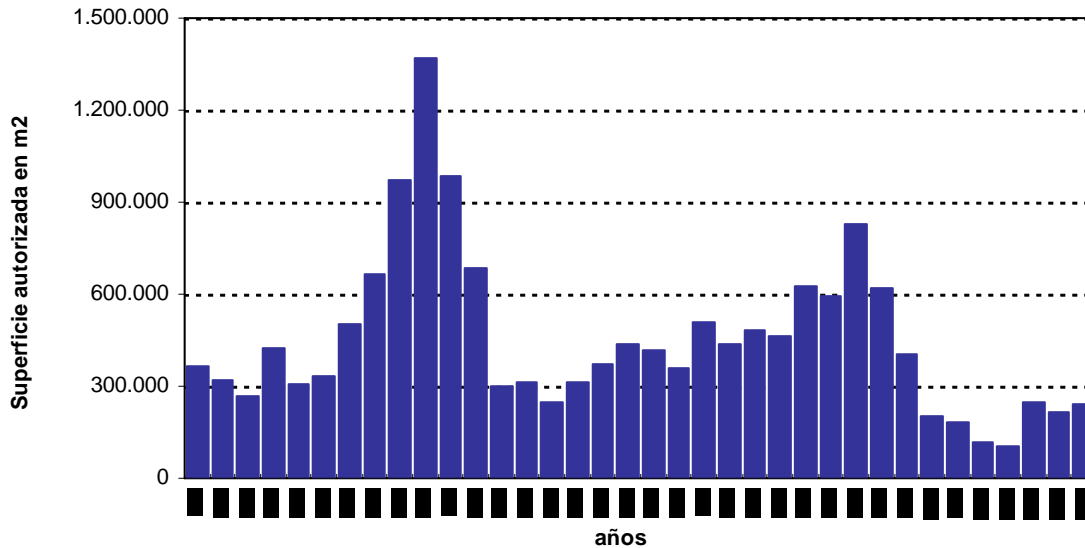


**CUADRO 2.1**  
**PERMISOS DE CONSTRUCCION Y SUPERFICIE COMPRENDIDA EN LOS MISMOS OTORGADOS POR LA**  
**INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO, 1971 -2006**

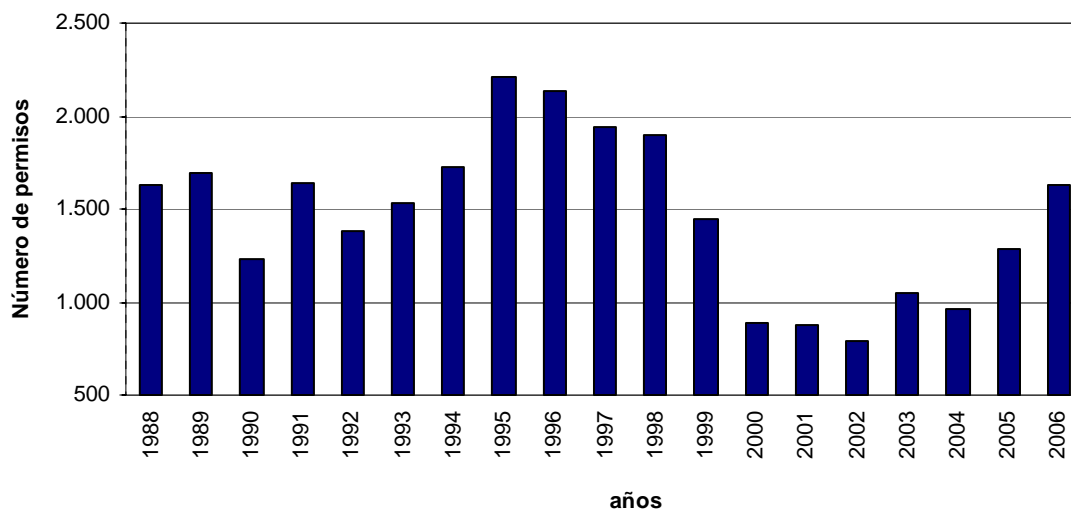
Año	Número de permisos	Superficie en m2	Año	Número de permisos	Superficie en m2	Año	Número de permisos	Superficie en m2
1971		365.000	1983		298.436	1995	2.205	624.661
1972		319.800	1984		311.365	1996	2.130	590.829
1973		269.400	1985		249.561	1997	1.936	830.619
1974		426.200	1986		312.465	1998	1.898	616.782
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	2006	1.627	244.096

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 AÑO 2006

TIPO DE OBRA	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
<b>TOTAL</b>	1.654	245.811	1.322	173.707	282	56.181	33	12.968	17	2.954
<b>Nueva</b>	294	156.263	226	120.204	61	29.587	4	4.787	3	1.685
<b>Ampliación</b>	6	473	4	221	-	-	-	-	2	252
<b>Modificación en obra</b>	1	3.254	-	-	-	-	1	3.254	-	-
<b>Reforma</b>	96	-	64	-	29	-	2	-	1	-
<b>Regularización</b>	331	29.677	276	19.604	47	8.097	6	1.718	2	258
<b>Incorporación a P. H.</b>	4	-	3	-	1	-	-	-	-	-
<b>Otros y Varios simul.</b>	501	56.144	395	33.678	88	18.497	15	3.209	3	759
<b>Sin dato</b>	421	-	354	-	56	-	5	-	6	-

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 AÑO 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
<b>TOTAL</b>	1.654	245.811	1.322	173.707	282	56.181	33	12.968	17	2.954
menos de 30 m2	286	4.618	240	3.894	42	657	4	67	-	-
de 30 a 79 m2	349	18.302	308	16.223	36	1.876	4	165	1	37
de 80 a 119 m2	123	11.937	110	10.685	11	1.068	2	183	-	-
de 120 a 199 m2	131	19.884	97	14.703	28	4.335	3	440	3	406
de 200 a 499 m2	156	46.092	98	27.917	47	14.830	6	1.829	5	1.516
de 500 a 999 m2	45	30.826	15	10.199	24	16.396	5	3.235	1	996
de 1.000 a 1.999 m2	16	22.267	12	17.908	4	4.359	-	-	-	-
mas de 2.000 m2	26	91.886	20	72.178	4	12.659	2	7.049	-	-
Sin dato	522	-	422	-	86	-	7	-	7	-

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 - AÑO 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
<b>TOTAL</b>	294	156.263	226	120.204	61	29.587	4	4.787	3	1.685
menos de 30 m2	28	467	20	310	8	156	-	-	-	-
de 30 a 79 m2	67	3.931	60	3.572	7	359	-	-	-	-
de 80 a 119 m2	23	2.226	21	2.040	2	186	-	-	-	-
de 120 a 199 m2	40	6.193	31	4.792	8	1.242	1	160	-	-
de 200 a 499 m2	71	21.933	52	15.541	16	5.451	1	252	2	689
de 500 a 999 m2	27	18.572	10	6.572	15	10.424	1	580	1	996
de 1000 a 1999 m2	14	19.995	12	17.908	2	2.087	-	-	-	-
mas de 2000 m2	23	82.946	19	69.469	3	9.682	1	3.795	-	-
Sin dato	1	-	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 - AÑO 2006**

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	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
<b>TOTAL</b>	1.654	245.811	1.322	173.707	282	56.181	33	12.968	17	2.954
<b>Carrasco</b>	211	21.364	204	20.733	6	318	-	-	1	313
<b>Pocitos</b>	170	19.278	152	13.938	18	5.340	-	-	-	-
<b>Punta Gorda</b>	103	5.449	102	5.289	-	-	1	160	-	-
<b>Punta Carretas</b>	94	47.045	59	37.226	32	8.897	2	922	1	-
<b>Malvin</b>	91	9.689	84	9.078	7	611	-	-	-	-
<b>Carrasco Norte</b>	83	8.065	77	7.274	6	791	-	-	-	-
<b>Cordón</b>	83	7.633	80	6.501	2	538	1	594	-	-
<b>Buceo</b>	79	8.855	71	6.894	7	1.960	-	-	1	-
<b>Prado, Nueva Savona</b>	69	15.983	58	14.246	9	1.435	-	-	2	302
<b>Parque Battle, Villa Dolo</b>	52	3.274	51	3.121	-	-	-	-	1	154
<b>Centro</b>	48	5.709	31	4.409	16	1.300	-	-	1	-
<b>Unión</b>	36	8.250	5	530	26	7.408	4	312	1	-
<b>Otros barrios</b>	535	85.217	348	44.468	153	27.583	25	10.981	9	2.186

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.