



República Oriental del Uruguay

INE

Instituto Nacional de Estadística

P R E N S A
COMUNICADOS
www.ine.gub.uy

Montevideo, 2 de mayo de 2007.

INDICES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA DICIEMBRE – FEBRERO 2007

El índice del precio medio del metro cuadrado de las compraventas registradas en el trimestre móvil diciembre - febrero 2007 con respecto al promedio del trimestre anterior, varió en 3,54 por ciento medido en pesos y 2,85 por ciento medido en dólares, fijándose el número índice (con base promedio año 2005 = 100) en 125,75 y 122,87 respectivamente. El índice de cantidades varió -18,81 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.

A modo de adelanto de una próxima publicación con los valores correspondientes al año 2006 se incluyen en esta oportunidad tres cuadros relativos a cantidades y precios según áreas aproximadas a barrios.

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 COMPRAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

MONTEVIDEO - Base promedio del año 2005 = 100

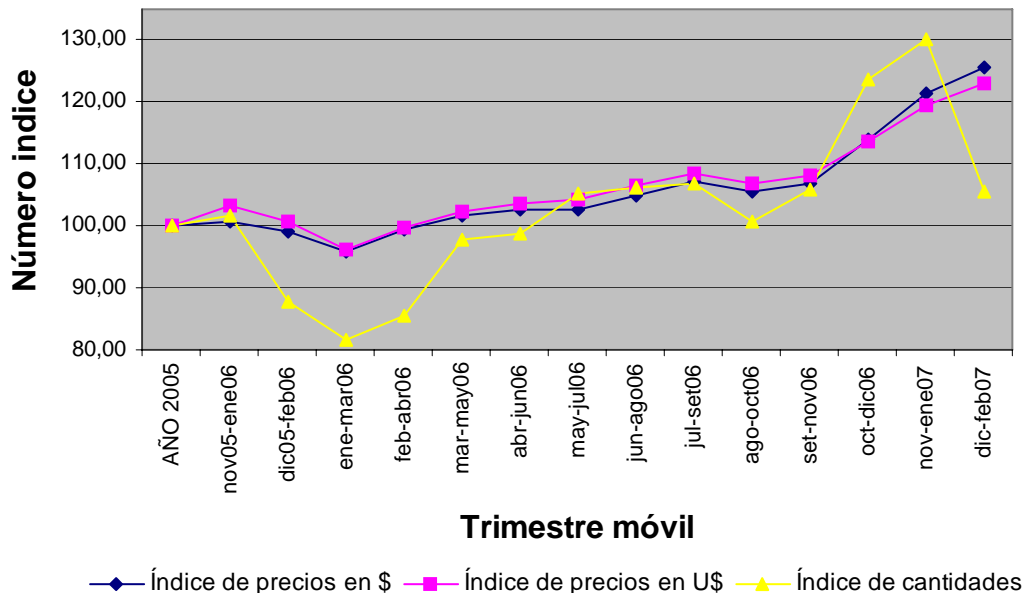
Descripción	Números Índices trimestre Dic - Feb 2007	Números Índices trimestre Nov - Ene 2007	Números Índices promedio año 2005	Variación Trimestre anterior
Índice del precio medio del m2 en pesos (trimestre móvil)	125,75	121,45	100,00	3,54
Índice del precio medio del m2 en dólares (trimestre móvil)	122,87	119,47	100,00	2,85
Índice de cantidades (trimestre móvil)	105,71	130,20	100,00	-18,81
Índice del costo de la construcción (mes central)	117,08	114,08	100,00	2,63
Índice del dólar (mes central)	99,77	99,88	100,00	-0,11

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.

**Evolución de números índices
Base promedio año 2005=100**



CUADRO 1
MONTEVIDEO NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN
ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS - 2006

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
			Propiedad común		Propiedad horizontal	
	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
Total MONTEVIDEO	14900	100,00%	4339	29,12%	10561	70,88%
Pocitos	2099	100,00%	174	8,29%	1925	91,71%
Cordón	1044	100,00%	131	12,55%	913	87,45%
Centro	934	100,00%	54	5,78%	880	94,22%
Punta Carretas	761	100,00%	79	10,38%	682	89,62%
Buceo	696	100,00%	134	19,25%	562	80,75%
Malvín	541	100,00%	114	21,07%	427	78,93%
Pque.Battle, V.Dolores	526	100,00%	121	23,00%	405	77,00%
Ciudad Vieja	515	100,00%	64	12,43%	451	87,57%
Unión	397	100,00%	145	36,52%	252	63,48%
Tres Cruces	386	100,00%	43	11,14%	343	88,86%
Aguada	297	100,00%	83	27,95%	214	72,05%
Parque Rodó	288	100,00%	58	20,14%	230	79,86%
Carrasco	286	100,00%	192	67,13%	94	32,87%
Larrañaga	274	100,00%	60	21,90%	214	78,10%
Palermo	261	100,00%	55	21,07%	206	78,93%
Prado, Nueva Savona	242	100,00%	95	39,26%	147	60,74%
Villa Muñoz, Retiro	240	100,00%	94	39,17%	146	60,83%
Área rural	233	100,00%	225	96,57%	8	3,43%
Capurro, Bella Vista	224	100,00%	57	25,45%	167	74,55%
Barrio Sur	205	100,00%	24	11,71%	181	88,29%
Brazo Oriental	201	100,00%	76	37,81%	125	62,19%
Punta Gorda	196	100,00%	106	54,08%	90	45,92%
La Comercial	188	100,00%	68	36,17%	120	63,83%
Aires Puros	184	100,00%	49	26,63%	135	73,37%
La Blanqueada	182	100,00%	36	19,78%	146	80,22%
Reducto	175	100,00%	69	39,43%	106	60,57%
Carrasco Norte	174	100,00%	103	59,20%	71	40,80%
Merc.Modelo y Bolívar	171	100,00%	48	28,07%	123	71,93%
Figurita	139	100,00%	41	29,50%	98	70,50%
Continúa.....						

Continuación CUADRO 1

La Teja	133	100,00%	80	60,15%	53	39,85%
Belvedere	130	100,00%	67	51,54%	63	48,46%
Cerrito	129	100,00%	54	41,86%	75	58,14%
Jacinto Vera	127	100,00%	46	36,22%	81	63,78%
Cerro	127	100,00%	85	66,93%	42	33,07%
Villa Española	126	100,00%	53	42,06%	73	57,94%
Castro, Castellanos	121	100,00%	63	52,07%	58	47,93%
Peñarol, Lavalleja	119	100,00%	80	67,23%	39	32,77%
Flor de Maroñas	109	100,00%	60	55,05%	49	44,95%
Maroñas, P.Guaraní	108	100,00%	56	51,85%	52	48,15%
Atahualpa	106	100,00%	41	38,68%	65	61,32%
Las Acacias	106	100,00%	69	65,09%	37	34,91%
Sayago	104	100,00%	51	49,04%	53	50,96%
Paso de las Duranas	104	100,00%	60	57,69%	44	42,31%
Nuevo Paris	97	100,00%	66	68,04%	31	31,96%
Lezica, Melilla	89	100,00%	59	66,29%	30	33,71%
Ituzaingó	78	100,00%	48	61,54%	30	38,46%
Manga	75	100,00%	63	84,00%	12	16,00%
Jardines del Hipódromo	68	100,00%	48	70,59%	20	29,41%
Punta Rieles, Bell.Italia	64	100,00%	40	62,50%	24	37,50%
Tres Ombues, P. Victoria	63	100,00%	48	76,19%	15	23,81%
Colón centro y noroeste	60	100,00%	44	73,33%	16	26,67%
Colón sureste, Abayubá	59	100,00%	43	72,88%	16	27,12%
Las Canteras	59	100,00%	36	61,02%	23	38,98%
Piedras Blancas	57	100,00%	36	63,16%	21	36,84%
Casavalle	57	100,00%	53	92,98%	4	7,02%
Villa García	52	100,00%	43	82,69%	9	17,31%
Paso de la Arena	49	100,00%	39	79,59%	10	20,41%
La Paloma, Tomkinson	40	100,00%	36	90,00%	4	10,00%
Malvín Norte	34	100,00%	8	23,53%	26	76,47%
Casabó, Pajas Blancas	33	100,00%	27	81,82%	6	18,18%
Manga, Toledo Chico	32	100,00%	28	87,50%	4	12,50%
Conciliación	26	100,00%	19	73,08%	7	26,92%
Bañados de Carrasco	8	100,00%	5	62,50%	3	37,50%
Sin ubicar en barrios	92	100,00%	87	94,57%	5	5,43%

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, IMM e INE.

CUADRO 2
MONTEVIDEO MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE m2 DE
COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS - PROPIEDAD
HORIZONTAL - 2006

	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				Número de m2
	Promedio	Percentil 25	Mediana	Percentil 75	
Todos los barrios	599	312	523	834	612278
Ciudad Vieja	458	240	372	560	21692
Centro	477	303	441	582	52743
Barrio Sur	473	255	435	572	10661
Cordón	499	339	470	622	49267
Palermo	520	337	480	671	11674
Parque Rodó	712	490	747	942	14157
Punta Carretas	901	644	937	1185	43334
Pocitos	779	452	838	1062	137666
Buceo	693	425	628	889	24945
Pque.Battle, V.Dolores	566	359	537	729	23037
Malvín	807	570	740	1052	23698
Malvín Norte	296	189	251	403	1152
Punta Gorda	799	615	794	983	7423
Carrasco	902	613	951	1157	7739
Carrasco Norte	801	577	816	959	6744
Bañados de Carrasco	174	159	173	189	170
Maroñas, P.Guaraní	358	272	311	394	2397
Flor de Maroñas	280	165	218	332	2103
Las Canteras	441	255	341	518	943
Punta Rieles, Bell.Italia	235	144	168	262	588
Jardines del Hipódromo	198	128	172	274	504
Ituzaingó	399	205	256	363	1060
Unión	429	247	367	556	13802
Villa Española	256	161	233	310	3123
Merc.Modelo y Bolívar	443	305	394	532	6131
Castro, Castellanos	308	200	300	372	1834
Cerrito	263	181	234	303	3882
Las Acacias	331	212	270	432	848
Aires Puros	449	346	440	512	7334
Casavalle	278	184	212	411	127
Piedras Blancas	254	155	203	242	849
Manga, Toledo Chico	292	227	227	484	154
Paso de las Duranas	335	206	287	390	2254
Continúa.....					

Continuación CUADRO 2

Peñarol, Lavalleja	219	132	170	243	1319
Cerro	210	146	157	248	1916
Casabó, Pajas Blancas	195	117	171	316	133
La Paloma, Tomkinson	255	178	216	416	138
La Teja	326	198	299	367	2380
Prado, Nueva Savona	480	320	461	579	8613
Capurro, Bella Vista	427	254	409	583	8805
Aguada	385	204	329	547	12287
Reducto	281	161	238	369	6800
Atahualpa	411	261	371	471	4098
Jacinto Vera	355	236	337	468	4201
Figurita	317	205	289	407	5804
Larrañaga	520	316	468	673	11357
La Blanqueada	557	336	543	726	8045
Villa Muñoz, Retiro	324	210	276	381	7838
La Comercial	382	249	361	496	6634
Tres Cruces	570	403	524	717	18090
Brazo Oriental	370	234	338	447	7100
Sayago	320	200	305	382	2828
Conciliación	333	269	314	344	233
Belvedere	281	214	259	334	3213
Nuevo Paris	222	154	172	239	1052
Tres Ombues, P. Victoria	238	202	206	263	663
Paso de la Arena	215	155	180	247	231
Colón sureste, Abayubá	355	181	211	224	605
Colón centro y noroeste	281	174	229	404	1016
Lezica, Melilla	350	278	372	417	1716
Villa García	190	116	123	261	207
Manga	262	155	301	329	363
Área rural	273	187	282	370	437
Sin ubicar en barrios	387	267	477	477	123

FUENTE: INE en base a registros de DGR y DNC.

**CUADRO 3
MONTEVIDEO MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE m2 DE
COMPRVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS - PROPIEDAD COMÚN - 2006**

	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				Número de m2
	Promedio	Percentil 25	Mediana	Percentil 75	
Todos los barrios	343	126	235	490	508773
Ciudad Vieja	178	86	166	205	15779
Centro	152	95	132	177	13534
Barrio Sur	192	109	163	210	7194
Cordón	240	113	199	316	25640
Palermo	263	126	226	340	10073
Parque Rodó	382	159	370	545	11429
Punta Carretas	710	484	688	984	12292
Pocitos	605	441	592	753	30841
Buceo	471	220	465	635	13481
Pque.Battle, V.Dolores	503	296	533	653	17749
Malvín	554	392	544	734	15643
Malvín Norte	184	156	186	186	553
Punta Gorda	673	522	680	848	17973
Carrasco	812	595	832	1061	27331
Carrasco Norte	519	215	444	708	11077
Bañados de Carrasco	93	83	102	102	122
Maroñas, P.Guaraní	237	120	146	219	3878
Flor de Maroñas	277	133	222	293	5343
Las Canteras	256	189	222	272	2888
Punta Rieles, Bell.Italia	131	81	108	161	2889
Jardines del Hipódromo	154	74	127	207	3614
Ituzaingó	208	101	149	197	3712
Unión	268	128	201	360	18775
Villa Española	217	95	150	279	3617
Merc.Modelo y Bolívar	233	130	184	283	6185
Castro, Castellanos	207	135	174	240	7136
Cerrito	155	81	128	207	4514
Las Acacias	141	72	97	164	3935
Aires Puros	279	154	243	367	3663
Casavalle	176	64	162	212	1598
Piedras Blancas	235	86	171	236	2657
Manga, Toledo Chico	140	60	101	200	1437
Paso de las Duranas	301	163	285	355	6666
Peñarol, Lavalleja	216	123	142	295	5290
Cerro	158	100	135	210	6059

Continúa.....

Continuación CUADRO 3

Casabó, Pajas Blancas	137	94	98	183	1870
La Paloma, Tomkinson	151	59	77	160	2131
La Teja	196	100	170	243	6880
Prado, Nueva Savona	323	88	241	504	14819
Capurro, Bella Vista	252	156	214	348	6876
Aguada	150	80	106	191	17360
Reducto	181	71	134	242	11104
Atahualpa	333	172	349	490	7077
Jacinto Vera	286	164	220	427	5975
Figurita	196	98	133	288	6330
Larrañaga	274	110	178	346	9845
La Blanqueada	332	162	326	437	5756
Villa Muñoz, Retiro	232	97	167	256	13268
La Comercial	228	120	171	291	10246
Tres Cruces	253	135	219	320	7509
Brazo Oriental	228	115	150	278	10620
Sayago	238	113	267	329	4022
Conciliación	185	113	167	167	1178
Belvedere	190	89	140	255	4366
Nuevo Paris	179	95	131	209	3731
Tres Ombues, P. Victoria	135	67	70	200	3519
Paso de la Arena	199	101	171	339	1592
Colón sureste, Abayubá	180	94	146	211	2305
Colón centro y noroeste	238	143	173	314	3975
Lezica, Melilla	235	154	213	288	4412
Villa García	255	102	224	449	1402
Manga	165	93	120	240	3265
Área rural	206	75	158	311	5840
Sin ubicar en barrios	290	119	157	381	6933

FUENTE: INE en base a registros de DGR y DNC.

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 PROPORCIÓN DE LOS MISMOS
SEGÚN TIPOS DE VIVIENDA AL FIN DE FEBRERO 2007 MONTEVIDEO.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	3334	3082	29852	100,00%
Casa	3500	3200	7307	24,48%
Edificio de Renta (1)	2803	2659	9319	31,22%
Propiedad Horizontal	3617	3400	13226	44,31%

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 - FEBRERO 2007 MONTEVIDEO.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	4268	3890	295	100,00%
Casa	4032	3500	59	20,00%
Edificio de Renta (1)	3463	3241	105	35,59%
Propiedad Horizontal	5020	4500	131	44,41%

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
MONTEVIDEO - 2006 - 2007

	ALQUILER				Número
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
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
Noviembre	3949	800	3600	13000	556
Diciembre	3983	1000	3630	16000	458
Enero	4090	850	3700	13225	381
Febrero	4268	600	3890	12000	295

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 MONTEVIDEO 2006 - 2007

	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
Noviembre	3949	3987	3250	4425
Diciembre	3983	4215	3343	4341
Enero	4090	4009	3395	4635
Febrero	4268	4032	3463	5020

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 05
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES,
NÚMERO DE CONTRATOS VIGENTES Y PROPORCION DE LOS MISMOS
SEGÚN LOCALIDADES DEL DEPARTAMENTO AL FIN DE FEBRERO 2007
DEPARTAMENTO CANELONES.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	3031	2736	2879	100,00
Santa Lucia	2402	2351	101	3,51
Pando	2658	2549	141	4,90
Las Piedras	2446	2297	622	21,60
La Paz	2500	2455	219	7,61
Ciudad de la Costa	4049	3800	944	32,79
Ciudad Canelones	2773	2557	236	8,20
(1) Resto de localidades	2539	2431	616	21,40

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
FEBRERO 2007 DEPARTAMENTO CANELONES

	ALQUILER			
	TIPO DE VIVIENDA			
	Total	Casa	Edificio de Renta (2)	Propiedad Horizontal
Total	3031	3172	2430	2973
Santa Lucia	2402	2426	2200	2289
Pando	2658	2866	2009	2732
Las Piedras	2446	2576	2138	2427
La Paz	2500	2676	2203	2312
Ciudad de la Costa	4049	4130	3481	3975
Ciudad Canelones	2773	2897	2329	2714
(1) Resto de localidades	2539	2557	2166	2706

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.