



República Oriental del Uruguay



Instituto Nacional de Estadística



Montevideo, 10 de enero de 2008.

INDICES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA AGOSTO – OCTUBRE 2007

El índice del precio medio del metro cuadrado de las compraventas registradas en el trimestre móvil agosto - octubre 2007 con respecto al trimestre anterior, varió en 1,40 por ciento medido en pesos y 4,48 por ciento medido en dólares, fijándose el número índice (con base promedio año 2006 = 100) en 103,04 y 110,88 respectivamente. El índice de cantidades varió 0,62 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/2006 Publicación indicadores inmobiliarios.pdf>

Indicadores de actividad y precios del Sector inmobiliario año 2006.

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 2006. 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 COMPRAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

MONTEVIDEO - Base promedio del año 2006 = 100

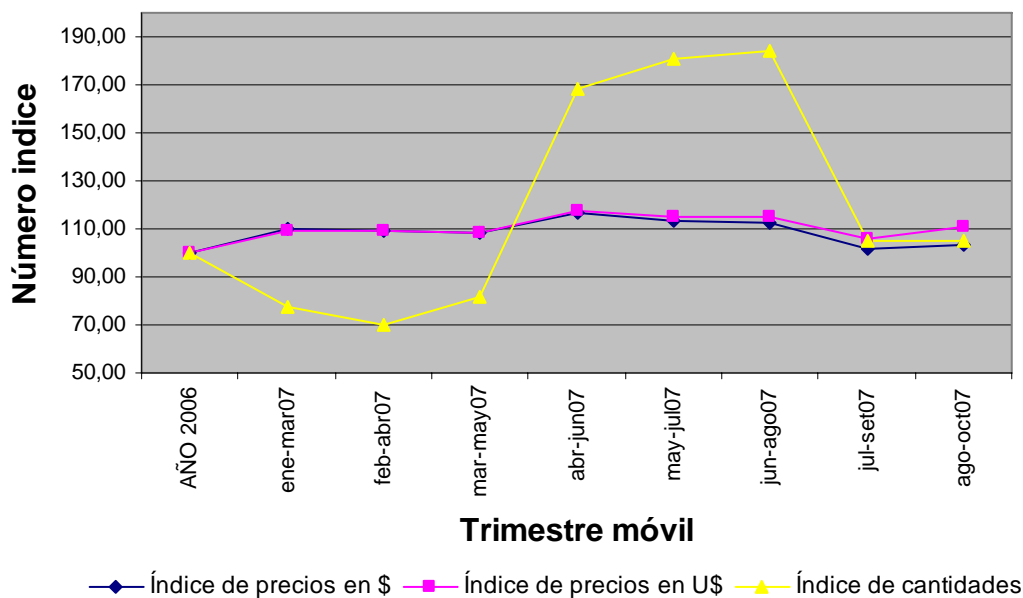
Descripción	Números Índices trimestre Ago - Oct 2007	Números Índices trimestre Jul - Set 2007	Números Índices promedio año 2006	Variación Trimestre anterior
Índice del precio medio del m2 en pesos (trimestre móvil)	103,04	101,62	100,00	1,40
Índice del precio medio del m2 en dólares (trimestre móvil)	110,88	106,13	100,00	4,48
Índice de cantidades (trimestre móvil)	105,40	104,75	100,00	0,62
Índice del costo de la construcción (mes central)	108,63	108,42	100,00	0,19
Índice del dólar (mes central)	96,56	98,13	100,00	-1,61

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 2006=100**



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 OCTUBRE 2007 MONTEVIDEO.**

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	3586	3300	35478	100,00%
Casa	3725	3398	8651	24,38%
Edificio de Renta	2998	2838	11201	31,57%
Propiedad Horizontal	3931	3654	15626	44,04%

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 PROPORCIÓN DE LOS MISMOS
SEGÚN TIPOS DE VIVIENDA - OCTUBRE 2007 MONTEVIDEO.**

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	4634	4300	547	100,00%
Casa	4673	4500	121	22,12%
Edificio de Renta	3891	3700	193	35,28%
Propiedad Horizontal	5229	4800	233	42,60%

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	
Octubre-06	3797	1000	3500	20400	558
Noviembre-06	3949	800	3600	13000	556
Diciembre-06	3983	1000	3630	16000	458
Enero-07	4090	850	3700	13225	381
Febrero-07	4268	600	3890	12000	295
Marzo-07	4249	1200	3918	14500	637
Abril-07	4184	1200	3919	11800	318
Mayo-07	4371	1100	4000	20000	567
Junio-07	4361	1500	4060	12500	482
Julio-07	4430	1200	4000	15000	479
Agosto-07	4464	1085	4200	14000	636
Setiembre-07	4478	1300	4200	15000	467
Octubre-07	4634	1203	4300	15000	547

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
Octubre-06	3797	3776	3056	4445
Noviembre-06	3949	3987	3250	4425
Diciembre-06	3983	4215	3343	4341
Enero-07	4090	4009	3395	4635
Febrero-07	4268	4032	3463	5020
Marzo-07	4249	4186	3273	5020
Abril-07	4184	4327	3380	4742
Mayo-07	4371	4614	3565	4910
Junio-07	4361	4490	3410	5006
Julio-07	4430	4187	3683	5083
Agosto-07	4464	4221	3734	5120
Setiembre-07	4478	4534	3789	4997
Octubre-07	4634	4673	3891	5229

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 OCTUBRE 2007
DEPARTAMENTO CANELONES.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	3225	2875	3543	100,00
Santa Lucia	2572	2411	128	3,61
Pando	2833	2726	161	4,54
Las Piedras	2577	2437	746	21,06
La Paz	2584	2520	273	7,71
Ciudad de la Costa	4312	4017	1195	33,73
Ciudad Canelones	2879	2680	268	7,56
(1) Resto de localidades	2703	2554	772	21,79

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 2007 DEPARTAMENTO CANELONES

	ALQUILER			
	TIPO DE VIVIENDA			
	Total	Casa	Edificio de Renta (2)	Propiedad Horizontal
Total	3225	3370	2619	3171
Santa Lucia	2572	2630	2261	2272
Pando	2833	3031	2258	2874
Las Piedras	2577	2706	2293	2557
La Paz	2584	2740	2318	2406
Ciudad de la Costa	4312	4415	3632	4242
Ciudad Canelones	2879	3006	2479	2801
(1) Resto de localidades	2703	2723	2403	2825

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.

CUADRO 07
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES,
NÚMERO DE CONTRATOS VIGENTES Y PROPORCION DE LOS MISMOS
SEGÚN LOCALIDADES DEL DEPARTAMENTO AL FIN DE OCTUBRE 2007
DEPARTAMENTO MALDONADO.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	4371	4158	174	100,00
Ciudad de Maldonado	4498	4214	139	79,89
(1) Resto de localidades	3865	3651	35	20,11

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

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.

CUADRO 08
PRECIO PROMEDIO DEL ALQUILER DE CONTRATOS VIGENTES EN PESOS
CORRIENTES POR TIPO DE VIVIENDA SEGÚN LOCALIDADES AL FIN DE
OCTUBRE 2007 DEPARTAMENTO MALDONADO

	ALQUILER			
	TIPO DE VIVIENDA			
	Total	Casa	Edificio de Renta (2)	Propiedad Horizontal
Total	4371	4581	3994	4380
Ciudad de Maldonado	4498	4791	4085	4466
(1) Resto de localidades	3865	3796	3338	4111

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.