



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 12 de junio de 2008.

INDICES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA DICIEMBRE – FEBRERO 2008

El índice del precio medio del metro cuadrado de las compraventas registradas en el trimestre móvil diciembre - febrero 2008 con respecto al trimestre anterior, varió en - 1,29 por ciento medido en pesos y - 0,29 por ciento medido en dólares, fijándose el número índice (con base promedio año 2006 = 100) en 105,11 y 121,17 respectivamente. El índice de cantidades varió - 20,64 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 son publicados anualmente 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 COMPRAVENTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

MONTEVIDEO - Base promedio del año 2006 = 100

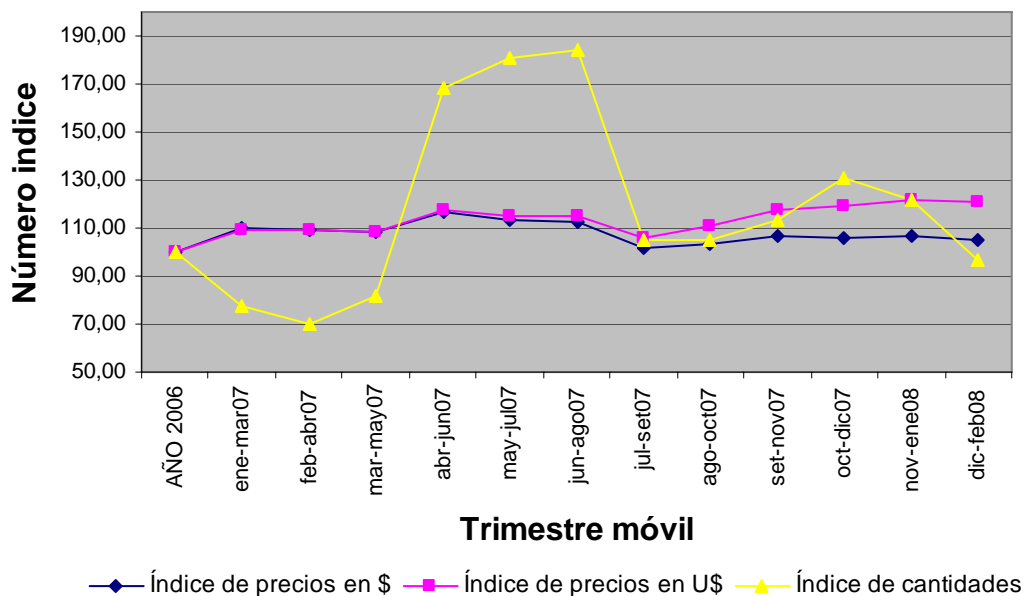
Descripción	Números Índices trimestre Dic- Feb 2008	Números Índices trimestre Nov- Ene 2008	Números Índices promedio año 2006	Variación Trimestre anterior
Índice del precio medio del m2 en pesos (trimestre móvil)	105,11	106,48	100,00	-1,29
Índice del precio medio del m2 en dólares (trimestre móvil)	121,17	121,51	100,00	-0,29
Índice de cantidades (trimestre móvil)	96,59	121,72	100,00	-20,64
Índice del costo de la construcción (mes central)	113,65	109,15	100,00	4,12
Índice del dólar (mes central)	88,06	90,11	100,00	-2,27

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 cálculo del IPC de los cuales el SGA representa más 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.

En cuanto a la clasificación por “tipo de vivienda” utilizada por el SGA conviene aclarar que la misma no es una clasificación en sentido estricto ya que sus clases deberían ser mutuamente excluyentes. Sin embargo esta permite un análisis de mayor riqueza que el usado en las estadísticas de compraventas, en estas la apertura posible es el “Tipo de propiedad”. Ambas clasificaciones se interceptan en un gran porcentaje, cuando nos referimos a “casa” es mayoritariamente una “propiedad común” y cuando decimos apartamento es mayoritariamente “propiedad horizontal”, pero esto no siempre es así pues hay “casas” (visualmente casas) que corresponden a “propiedad horizontal”, tal es el caso de muchos conjuntos habitacionales en que la unidad de propiedad horizontal es formalmente una casa, lo mismo sucede con edificios de “apartamentos” que son “propiedad común”. La tipología de vivienda “Edificio de renta” no es percibida en la clasificación por tipo de propiedad pero si es diferenciada en el SGA. El aspecto relevante en la consideración del “Edificio de renta” es que resulta ser una categoría adicional discriminante en la explicación del precio del alquiler.

**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 2008 MONTEVIDEO.**

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	3794	3500	30272	100,00%
Casa	3899	3563	7512	24,82%
Edificio de Renta (1)	3179	3000	9433	31,16%
Propiedad Horizontal	4172	3868	13327	44,02%

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 01.a
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES,
NUMERO DE CONTRATOS VIGENTES Y PROPORCION DE LOS MISMOS
SEGUN ZONAS APROXIMADAS A BARRIOS A FIN DE FEBRERO 2008
MONTEVIDEO**

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total de la ciudad	3794	3500	30272	100,0%
Ciudad Vieja	3522	3351	491	1,6%
Centro	4485	4200	927	3,1%
Barrio Sur	4127	3902	421	1,4%
Cordón	4558	4360	1532	5,1%
Palermo	4458	4120	304	1,0%
Parque Rodó	5126	4572	247	0,8%
Punta Carretas	6538	6000	193	0,6%
Pocitos	5885	5212	916	3,0%
Buceo	4606	4300	874	2,9%
Pque.Battle, V.Dolores	4597	4242	829	2,7%
Malvín	5856	5200	410	1,4%
Malvín Norte	3286	3168	147	0,5%
Punta Gorda	7295	6385	36	0,1%
Carrasco	9218	8092	14	0,0%
Carrasco Norte	4073	3300	47	0,2%
Bañados de Carrasco	2526	2201	15	0,0%
Maroñas, P.Guaraní	3078	2975	345	1,1%
Flor de Maroñas	2786	2648	294	1,0%
Las Canteras	3599	3195	159	0,5%
Punta Rieles, Bell.Italia	2481	2456	144	0,5%
Jardines del Hipódromo	2258	2101	252	0,8%
Ituzaingó	2775	2574	221	0,7%

Continúa.....

continuación

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Unión	3845	3600	1171	3,9%
Villa Española	2948	2800	444	1,5%
Merc.Modelo y Bolívar	3663	3491	467	1,5%
Castro, Castellanos	3069	2883	329	1,1%
Cerrito	3032	2841	431	1,4%
Las Acacias	2713	2574	241	0,8%
Aires Puros	3791	3606	396	1,3%
Casavalle	2062	2027	50	0,2%
Piedras Blancas	2544	2403	176	0,6%
Manga, Toledo Chico	2380	2056	26	0,1%
Paso de las Duranas	3890	3500	199	0,7%
Peñarol, Lavalleja	2963	2823	322	1,1%
Cerro	2832	2700	349	1,2%
Casabó, Pajas Blancas	2686	2605	29	0,1%
La Paloma, Tomkinson	2326	2102	63	0,2%
La Teja	2957	2772	401	1,3%
Prado, Nueva Savona	4113	3720	412	1,4%
Capurro, Bella Vista	3751	3500	419	1,4%
Aguada	3994	3791	534	1,8%
Reducto	3745	3586	432	1,4%
Atahualpa	3898	3500	222	0,7%
Jacinto Vera	3972	3724	262	0,9%
Figurita	3741	3500	358	1,2%
Larrañaga	4135	3787	548	1,8%
La Blanqueada	4856	4600	357	1,2%
Villa Muñoz, Retiro	3566	3387	522	1,7%
La Comercial	4199	3909	357	1,2%
Tres Cruces	4688	4322	587	1,9%
Brazo Oriental	3742	3500	473	1,6%
Sayago	3508	3320	281	0,9%
Conciliación	2719	2600	112	0,4%
Belvedere	3186	3081	459	1,5%
Nuevo Paris	2649	2500	178	0,6%
Tres Ombues, P. Victoria	2804	2677	142	0,5%
Paso de la Arena	2358	2275	68	0,2%
Colón sureste, Abayubá	3237	3063	124	0,4%
Colón centro y noroeste	3129	2900	182	0,6%
Lezica, Melilla	3288	3000	78	0,3%
Villa García	2510	2370	29	0,1%
Manga	2144	2000	193	0,6%
Área rural	2757	2500	69	0,2%
Sin ubicar en barrios	3469	3309	8962	29,6%

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

Los nuevos contratos son un subconjunto de los contratos vigentes. En el cálculo de precios del total de los contratos vigentes cuadro (1 y 1ª) están incluidos los nuevos. Se definieron como nuevos contratos los que se incorporaron en el transcurso del mes de referencia. En los cuadros 02, 03 y 04 se describen las características y la evolución únicamente de los nuevos contratos.

CUADRO 02
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES, NÚMERO DE CONTRATOS NUEVOS Y PROPORCIÓN DE LOS MISMOS SEGÚN TIPOS DE VIVIENDA - FEBRERO 2008 MONTEVIDEO.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	5139	5000	298	100,00%
Casa	4899	4000	59	19,80%
Edificio de Renta (1)	4279	4000	75	25,17%
Propiedad Horizontal	5618	5500	164	55,03%

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 - 2007 - 2008

	ALQUILER				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	Número
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
Noviembre-07	4617	1450	4500	14000	433
Diciembre-07	4660	1500	4500	14000	410
Enero-08	4755	1500	4448	17700	450
Febrero-08	5139	1600	5000	22000	298

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

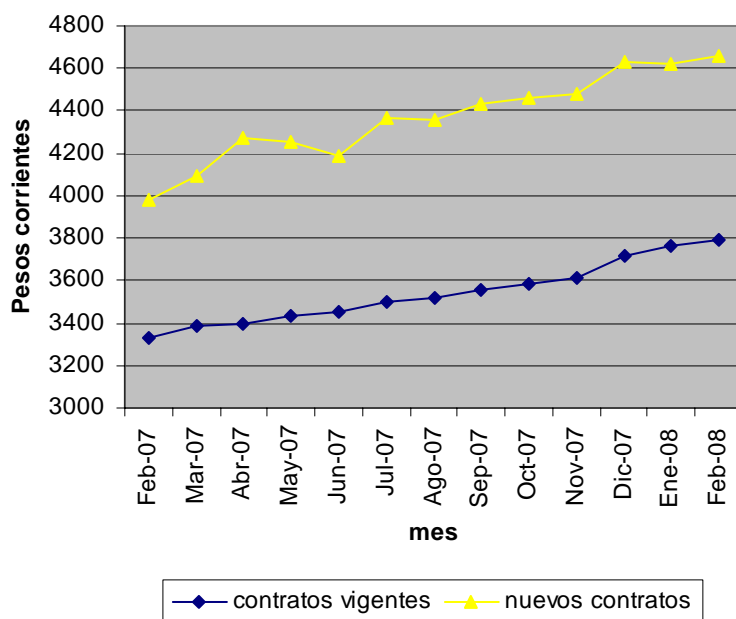
CUADRO 04
PRECIO PROMEDIO DEL ALQUILER DE CONTRATOS NUEVOS EN
PESOS CORRIENTES POR TIPO DE VIVIENDA SEGÚN MESES
MONTEVIDEO 2007 - 2008

	ALQUILER			
	TIPO DE VIVIENDA			
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal
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
Noviembre-07	4617	4481	3950	5187
Diciembre-07	4660	4272	4061	5394
Enero-08	4755	4820	4129	5022
Febrero-08	5139	4899	4279	5618

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

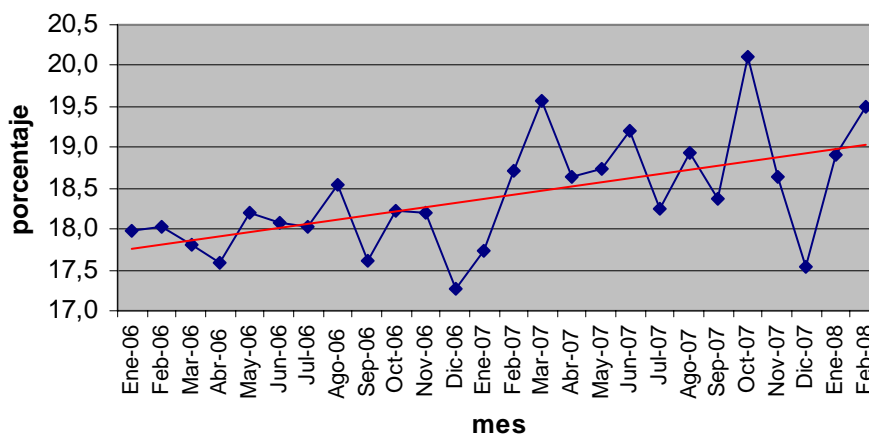
Precios promedio del alquiler



A partir de los datos de los Indicadores inmobiliarios y los provenientes de la Encuesta Continua de Hogares se puede dar parcial respuesta a uno de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HABITAT) Entre los 10 indicadores correspondientes al modulo de vivienda (indicadores 31 al 40) se destaca el 32: Relación: alquiler mediano de una vivienda en el mercado libre / mediana del ingreso familiar promedio.

En el siguiente grafico presenta la relación los valores promedios obtenidos de los alquileres de Montevideo con el ingreso medio de los hogares sin valor locativo y sin aguinaldo, en porcentaje para Montevideo según la Encuesta Continua de Hogares. Ambos en pesos corrientes.

**Alquiler promedio/ingreso promedio
y linea de tendencia**



CUADRO 05
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES, NÚMERO
DE CONTRATOS VIGENTES Y PROPORCIÓN DE LOS MISMOS SEGÚN
LOCALIDADES DEL DEPARTAMENTO AL FIN DE FEBRERO 2008
DEPARTAMENTO CANELONES.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	3390	3040	2976	100,00
Santa Lucia	2650	2477	120	4,03
Pando	2917	2807	132	4,44
Las Piedras	2707	2506	619	20,80
La Paz	2704	2600	229	7,69
Ciudad de la Costa	4538	4300	1020	34,27
Ciudad Canelones	3053	2800	222	7,46
(1) Resto de localidades	2813	2629	634	21,30

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 2008 DEPARTAMENTO CANELONES

	ALQUILER			
	TIPO DE VIVIENDA			
	Total	Casa	Edificio de Renta (2)	Propiedad Horizontal
Total	3390	3543	2737	3352
Santa Lucia	2650	2657	3380	2538
Pando	2917	3183	2392	2695
Las Piedras	2707	2837	2419	2690
La Paz	2704	2845	2467	2542
Ciudad de la Costa	4538	4665	3713	4451
Ciudad Canelones	3053	3249	2413	2916
(1) Resto de localidades	2813	2824	2587	2942

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 FEBRERO 2008
DEPARTAMENTO MALDONADO.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	4560	4200	158	100,00
Ciudad de Maldonado	4710	4348	124	78,48
(1) Resto de localidades	4015	3759	34	21,52

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
FEBRERO 2008 DEPARTAMENTO MALDONADO

	ALQUILER			
	TIPO DE VIVIENDA			
	Total	Casa	Edificio de Renta (2)	Propiedad Horizontal
Total	4560	4762	4363	4458
Ciudad de Maldonado	4710	4974	4375	4644
(1) Resto de localidades	4015	4071	4289	3857

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.