



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 9 de diciembre de 2008.

INDICES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA ABRIL – JUNIO 2008

El índice del precio medio del metro cuadrado de las compraventas registradas en el trimestre móvil abril - junio 2008 con respecto al trimestre anterior, varió en 0,56 por ciento medido en pesos y 2,50 por ciento medido en dólares, fijándose el número índice (con base promedio año 2007 = 100) en 92,56 y 110,22 respectivamente. El índice de cantidades varió 8,04 por ciento en comparación el trimestre anterior. Se incluyen los cuadros 2 y 3 con los valores de los promedios del año 2007 en pesos y en dólares utilizados como base del cálculo.

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. 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/2007 Publicación indicadores inmobiliarios.pdf>

Indicadores de actividad y precios del Sector inmobiliario año 2007.

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 2007. 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.

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.

**CUADRO 1
NÚMEROS ÍNDICES Y VARIACIONES DE PRECIOS Y CANTIDADES DE COMPRAVENTAS EN
PROPIEDAD HORIZONTAL**

MONTEVIDEO - Base promedio del año 2007 = 100

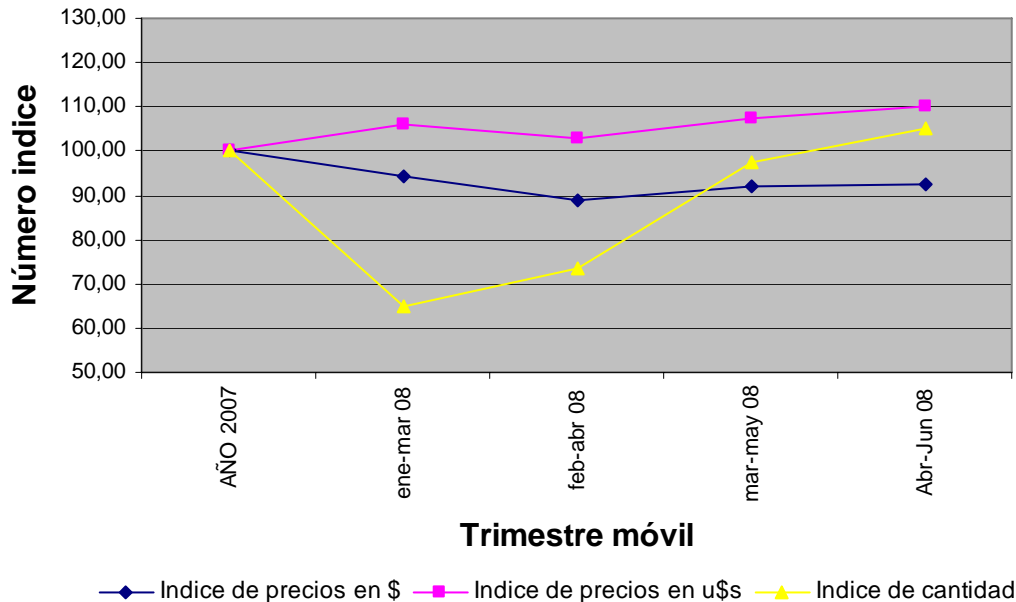
Descripción	Números Índices trimestre Abr-Jun 2008	Números Índices trimestre Mar-May 2008	Números Índices promedio año 2007	Variación Trimestre anterior
Índice del precio medio del m2 en pesos (trimestre móvil)	92,56	92,05	100,00	0,56
Índice del precio medio del m2 en dólares (trimestre móvil)	110,22	107,53	100,00	2,50
Índice de cantidades (trimestre móvil)	105,07	97,26	100,00	8,04
Índice del costo de la construcción (mes central)	108,62	107,42	100,00	1,12
Índice del dólar (mes central)	84,68	84,93	100,00	-0,29

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 2007 = 100**



CUADRO 2
MONTEVIDEO - PESOS
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE - 2007

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN PESOS				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
TOTAL	16.267	8.472	14.208	22.514	741.390	10.063	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	16.444	9.544	14.631	21.608	138.818	3.509	34,87
de 50.00 a 74.99 m2	16.088	9.406	14.419	21.642	204.311	3.348	33,27
de 75.00 a 99.99 m2	17.408	10.110	15.871	23.873	126.177	1.477	14,68
de 100.00 a 124.99 m2	17.916	9.824	16.198	24.741	81.169	726	7,21
de 125.00 a 149.99 m2	17.462	9.329	16.058	24.323	55.670	408	4,05
de 150.00 a 199.99 m2	17.265	8.077	13.122	23.890	55.622	325	3,23
de 200.00 a 299.99 m2	13.592	5.710	9.701	19.990	39.942	164	1,63
de 300.00 a 399.99 m2	10.915	4.221	6.003	10.728	25.227	73	0,73
de 400.00 a 499.99 m2	6.141	3.721	5.496	7.617	14.454	33	0,33

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Monteideo.

CUADRO 3
MONTEVIDEO - DÓLARES
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE - 2007

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
TOTAL	681	355	596	950	741.390	10.063	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	687	399	610	902	138.818	3.509	34,87
de 50.00 a 74.99 m2	673	391	601	902	204.311	3.348	33,27
de 75.00 a 99.99 m2	728	423	662	994	126.177	1.477	14,68
de 100.00 a 124.99 m2	750	412	679	1.050	81.169	726	7,21
de 125.00 a 149.99 m2	737	388	673	1.014	55.670	408	4,05
de 150.00 a 199.99 m2	723	335	561	1.009	55.622	325	3,23
de 200.00 a 299.99 m2	570	240	399	836	39.942	164	1,63
de 300.00 a 399.99 m2	448	172	260	435	25.227	73	0,73
de 400.00 a 499.99 m2	256	156	223	322	14.454	33	0,33

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Monteideo.

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 está 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 MAYO 2008 MONTEVIDEO.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	4024	3696	29984	100,00%
Casa	4097	3712	7454	24,86%
Edificio de Renta (1)	3372	3183	9431	31,45%
Propiedad Horizontal	4451	4118	13099	43,69%

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,
NUMERO DE CONTRATOS VIGENTES Y PROPORCION DE LOS
MISMOS SEGUN ZONAS APROXIMADAS A BARRIOS A FIN DE MAYO
2008 MONTEVIDEO

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	4024	3696	29984	100,00%
Cordón	4874	4628	1645	5,49%
Unión	4087	3832	1192	3,98%
Centro	4706	4480	1078	3,60%
Pocitos	6147	5606	1049	3,50%
Buceo	4866	4604	896	2,99%
Pque.Battle, V.Dolores	4894	4618	852	2,84%
Tres Cruces	5052	4777	602	2,01%
Aguada	4200	4000	577	1,92%
Larrañaga	4429	4009	565	1,88%
Ciudad Vieja	3720	3501	563	1,88%
Barrio Sur	4280	4002	548	1,83%
Villa Muñoz, Retiro	3791	3587	527	1,76%
Brazo Oriental	3965	3604	497	1,66%
Merc.Modelo y Bolívar	3872	3604	483	1,61%
Reducto	3906	3762	476	1,59%
Prado, Nueva Savona	4247	3900	475	1,58%
Belvedere	3376	3200	473	1,58%
Villa Española	3166	2990	463	1,54%
Capurro, Bella Vista	3931	3600	454	1,51%
Cerrito	3170	2963	445	1,48%
La Teja	3123	3000	419	1,40%
Aires Puros	4035	3902	418	1,39%
Continúa.....				

continuación

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Malvín	6337	5645	408	1,36%
Figurita	4001	3715	381	1,27%
Cerro	3006	2830	378	1,26%
Palermo	4555	4234	363	1,21%
La Blanqueada	5160	4783	362	1,21%
La Comercial	4453	4200	359	1,20%
Peñarol, Lavalleja	3121	3072	355	1,18%
Castro, Castellanos	3291	3000	340	1,13%
Maroñas, P.Guaraní	3277	3093	339	1,13%
Sayago	3656	3479	317	1,06%
Flor de Maroñas	2984	2853	305	1,02%
Parque Rodó	5411	4922	287	0,96%
Jacinto Vera	4243	3921	282	0,94%
Jardines del Hipódromo	2418	2353	258	0,86%
Las Acacias	2855	2674	237	0,79%
Atahualpa	4200	3943	231	0,77%
Ituzaingó	2892	2745	226	0,75%
Paso de las Duranas	4024	3626	194	0,65%
Piedras Blancas	2738	2538	194	0,65%
Punta Carretas	6975	6333	194	0,65%
Nuevo Paris	2725	2548	191	0,64%
Manga	2246	2059	188	0,63%
Colón centro y noroeste	3233	3060	187	0,62%
Las Canteras	3716	3429	173	0,58%
Malvín Norte	3493	3417	156	0,52%
Punta Rieles, Bell.Italia	2616	2500	148	0,49%
Tres Ombues, P. Victoria	2965	2888	141	0,47%
Colón sureste, Abayubá	3414	3286	130	0,43%
Conciliación	2861	2777	123	0,41%
Otros barrios con menos de 100 casos	(s)	(s)	545	1,82%
Sin ubicar en barrios	3572	3422	7295	24,33%

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 2) están incluidos los nuevos. Se definieron como nuevos contratos los que se incorporaron en el transcurso del mes de referencia. En los cuadros 03, 04 y 05 se describen las características y la evolución únicamente de los nuevos contratos.

CUADRO 03
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES,
NÚMERO DE CONTRATOS NUEVOS Y PROPORCIÓN DE LOS MISMOS
SEGÚN TIPOS DE VIVIENDA - MAYO 2008 MONTEVIDEO.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	5223	5000	570	100,00%
Casa	5033	5000	149	26,14%
Edificio de Renta	4521	4185	206	36,14%
Propiedad Horizontal	6026	5500	215	37,72%

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 04
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
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
Marzo-08	4836	1290	4500	18100	350
Abril-08	5228	1300	4949	30000	509
Mayo-08	5036	1600	4800	13500	443
Junio-08	5223	1550	5000	16500	570

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

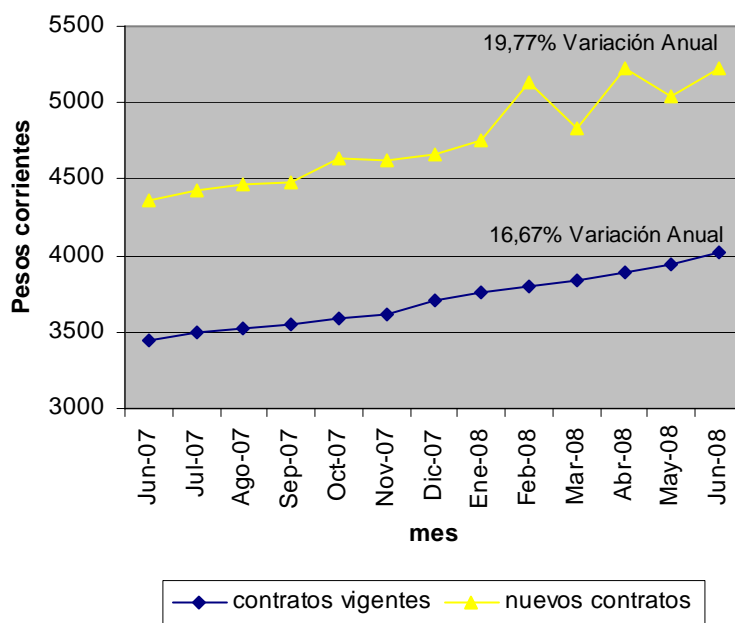
CUADRO 05
PRECIO PROMEDIO DEL ALQUILER DE CONTRATOS NUEVOS
EN PESOS CORRIENTES POR TIPO DE VIVIENDA SEGÚN
MESES MONTEVIDEO 2007 - 2008

	ALQUILER			
	TIPO DE VIVIENDA			
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal
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
Marzo-08	4836	4606	3902	5538
Abril-08	5228	5112	4110	5928
Mayo-08	5036	5153	4271	5707
Junio-08	5223	5033	4521	6026

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

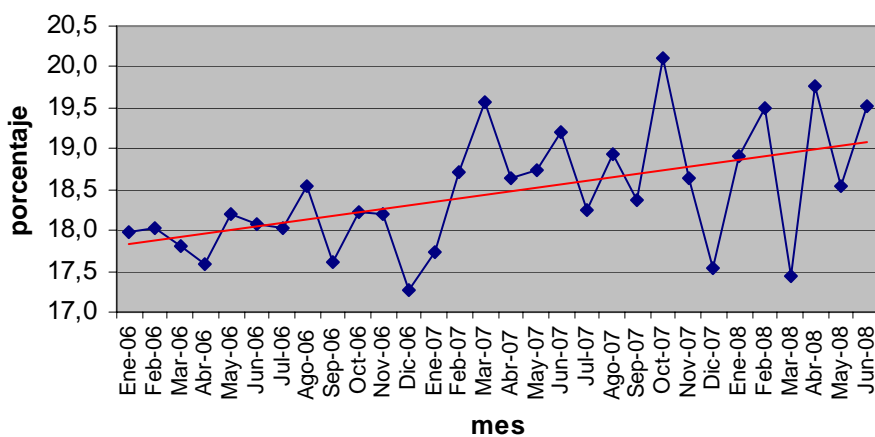
Precios promedio del alquiler



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 e ingreso familiar.

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 línea de tendencia**



CUADRO 06
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES,
NÚMERO DE CONTRATOS VIGENTES Y PROPORCIÓN DE LOS MISMOS
SEGÚN DEPARTAMENTO Y LOCALIDADES AL FIN DE JUNIO 2008

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Montevideo	4.024	3.696	29.984	100,00%
Canelones	3.591	3.200	2.951	100,00%
Ciudad de la Costa	4.840	4.544	1.016	34,43%
Las Piedras	2.843	2.620	624	21,15%
La Paz	2.845	2.760	226	7,66%
Ciudad Canelones	3.139	2.933	218	7,39%
Pando	3.088	2.902	128	4,34%
Santa Lucia	2.778	2.572	117	3,96%
(1) Resto de localidades	2.986	2.773	622	21,08%
Maldonado	4.909	4.671	160	100,00%
Ciudad de Maldonado	5.092	4.800	123	76,88%
(1) Resto de localidades	(s)	(s)	37	23,13%
San José	2.708	2.573	112	100,00%

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

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.