



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 8 de julio de 2009.

INDICES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA ENERO – MARZO 2009

El índice del precio medio del metro cuadrado de las compraventas registradas en el trimestre móvil enero - marzo 2009 con respecto al trimestre anterior, varió en -4,79 por ciento medido en pesos y -3,51 por ciento medido en dólares, fijándose el número índice (con base promedio año 2008 = 100) en 110,39 y 98,53 respectivamente. El índice de cantidades varió -24,45 por ciento en comparación con el trimestre anterior y -12,28 por ciento contra igual trimestre del año 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. 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/2008%20Publicaci%F3n%20indicadores%20inmobiliarios.pdf>

Indicadores de actividad y precios del Sector inmobiliario año 2008.

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 2008. 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 2008 = 100

Descripción	Números Índices trimestre Ene-mar 2009	Números Índices trimestre Dic-2008 - Feb2009	Números Índices promedio año 2008	Variación mensual	Variación igual trimestre año anterior
Índice del precio medio del m2 en pesos (trimestre móvil)	110,39	115,94	100,00	-4,79	18,50
Índice del precio medio del m2 en dólares (trimestre móvil)	98,53	102,11	100,00	-3,51	5,41
Índice de cantidades (trimestre móvil)	62,39	82,58	100,00	-24,45	-12,28
Índice del costo de la construcción (mes central)	108,49	109,97	100,00	-1,34	15,60
Índice del dólar (mes central)	110,98	111,17	100,00	-0,17	11,05

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.

Gráfico 1
Evolución de números índices
Base promedio año 2008 = 100

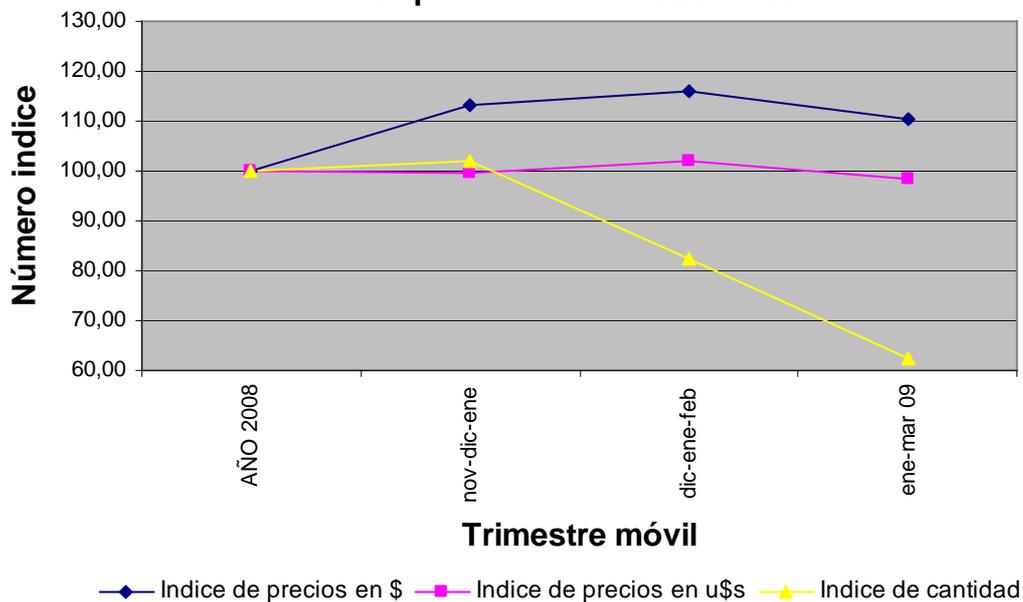
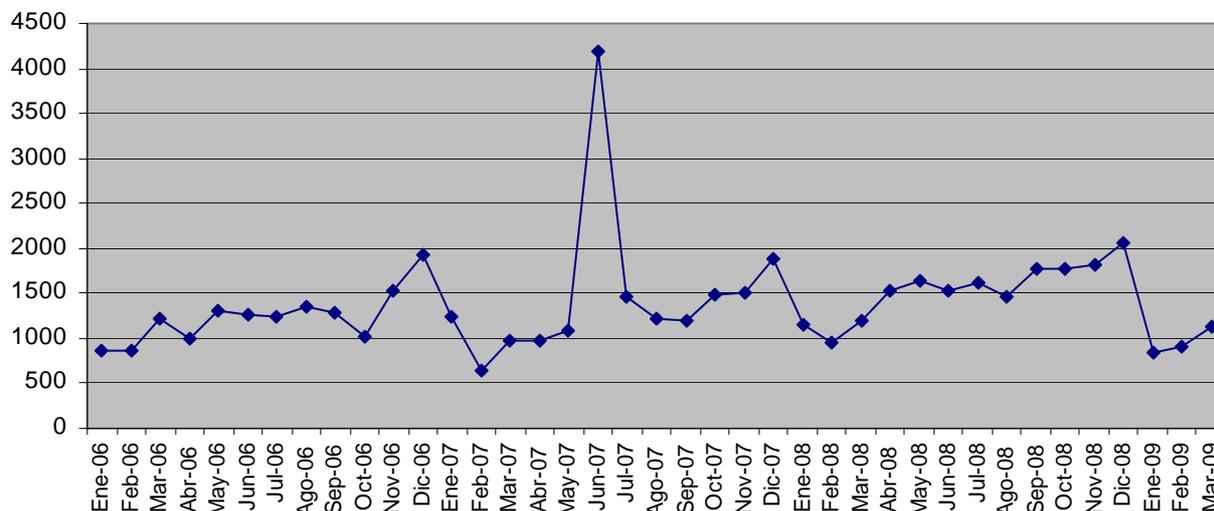


Gráfico 2 - Montevideo
Número de Compraventas registradas por mes (altas)



El índice de cantidades presentado en el cuadro 1 y el número presentado en el gráfico 2, reflejan la evolución de las cantidades en Montevideo y del total de actos inscriptos solamente las “altas” relativas a “compraventas”. En las cantidades resulta apreciable cierta estacionalidad, obteniéndose los mayores registros a fin de año en los meses de noviembre y diciembre mientras que los menores resultan enero y febrero. Se destaca el excepcional registro de junio de 2007 previo al comienzo de la reforma tributaria.

Los siguientes cuadros 2 y 3 contienen los valores de los promedios del año 2008 en pesos y en dólares utilizados como base del cálculo de los índices de precios.

CUADRO 2
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE - 2008

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN PESOS				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	16.502	9.212	14.787	22.633	713.499	10.012	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	16.680	10.243	15.486	22.111	143.238	3.641	36,37
de 50.00 a 74.99 m2	16.513	9.775	14.853	22.276	200.855	3.315	33,11
de 75.00 a 99.99 m2	17.347	10.442	15.750	23.664	121.626	1.430	14,28
de 100.00 a 124.99 m2	17.041	9.748	15.433	23.214	78.191	703	7,02
de 125.00 a 149.99 m2	18.113	10.037	16.216	25.594	47.431	350	3,50
de 150.00 a 199.99 m2	17.476	8.602	16.170	25.179	60.557	359	3,59
de 200.00 a 299.99 m2	13.942	6.204	9.882	19.757	30.812	132	1,32
de 300.00 a 399.99 m2	9.372	4.714	6.409	10.683	20.602	59	0,59
de 400.00 a 499.99 m2	8.464	5.064	6.452	8.628	10.187	23	0,23

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

CUADRO 3
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE - 2008

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	774	434	700	1.066	713.499	10.012	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	780	484	729	1.045	143.238	3.641	36,37
de 50.00 a 74.99 m2	774	463	704	1.041	200.855	3.315	33,11
de 75.00 a 99.99 m2	813	490	746	1.117	121.626	1.430	14,28
de 100.00 a 124.99 m2	802	455	737	1.101	78.191	703	7,02
de 125.00 a 149.99 m2	850	466	748	1.174	47.431	350	3,50
de 150.00 a 199.99 m2	820	415	782	1.187	60.557	359	3,59
de 200.00 a 299.99 m2	655	302	481	945	30.812	132	1,32
de 300.00 a 399.99 m2	439	223	299	509	20.602	59	0,59
de 400.00 a 499.99 m2	388	233	283	409	10.187	23	0,23

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

Otros indicadores de la actividad inmobiliaria pueden deducirse del resto de la actividad registral, hasta ahora los indicadores presentados fueron relativos a “compraventas”

En los cuadros 4, 5 y 6 que describen en forma mensual la totalidad de inscripciones permitiendo ver cuales son los “actos” y los “movimientos” más significativos de la actividad inmobiliaria así como su distribución por departamentos.

CUADRO 4
NUMERO DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN MES - TOTAL DEL PAIS - 2009

	ACTOS				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Enero-09	8.278	3.817	2.367	1.612	482
Febrero-09	6.970	3.865	1.430	1.338	337
Marzo-09	9.814	5.216	1.665	2.358	575

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

CUADRO 5
NUMERO DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN DEPARTAMENTOS - TOTAL DEL PAIS - MARZO DE 2009

	ACTOS				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	9.814	5.216	1.665	2.358	575
Artigas	136	72	15	29	20
Canelones	1.334	699	282	302	51
Cerro Largo	220	143	29	23	25
Colonia	407	220	60	82	45
Durazno	200	99	17	32	52
Flores	66	35	8	5	18
Florida	172	96	22	23	31
Lavalleja	205	116	24	20	45
Maldonado	1.506	834	359	299	14
Montevideo	3.296	1.758	585	939	14
Paysandú	182	83	27	37	35
Río Negro	127	64	10	32	21
Rivera	159	79	35	23	22
Rocha	486	389	39	27	31
Salto	193	83	29	60	21
San José	314	178	44	40	52
Soriano	180	76	22	41	41
Tacuarembó	472	96	32	315	29
Treinta y tres	159	96	26	29	8

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

CUADRO 6
NUMERO DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN TIPO DE MOVIMIENTO
- TOTAL DEL PAIS - MARZO DE 2009

	ACTOS				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	9.814	5.216	1.665	2.358	575
Altas	5.575	3.750	884	535	406
Res de prioridad	2.167	1.334	299	531	3
Cancelación	724	-	41	679	4
Otros	1.348	132	441	613	162

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

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 MARZO 2009 MONTEVIDEO.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	4.438	4.097	30.324	100,00%
Casa	4.475	4.039	7.556	24,92%
Edificio de Renta (1)	3.726	3.500	9.555	31,51%
Propiedad Horizontal	4.933	4.621	13.213	43,57%

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 MARZO
2009 MONTEVIDEO

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	4.438	4.097	30.324	100,00%
Cordón	5.322	5.047	1.902	6,27%
Unión	4.427	4.167	1.407	4,64%
Pocitos	6.773	6.272	1.141	3,76%
Centro	5.215	4.983	1.137	3,75%
Buceo	5.330	5.000	1.045	3,45%
Pque.Battle, V.Dolores	5.346	5.063	1.016	3,35%
Tres Cruces	5.585	5.314	683	2,25%
Larrañaga	4.769	4.430	657	2,17%
Aguada	4.597	4.431	642	2,12%
Villa Muñoz, Retiro	4.145	3.917	624	2,06%
Ciudad Vieja	4.159	3.937	605	2,00%
Merc.Modelo y Bolívar	4.265	3.996	574	1,89%
Barrio Sur	4.801	4.565	567	1,87%
Brazo Oriental	4.372	4.009	555	1,83%
Belvedere	3.722	3.544	527	1,74%
Reducto	4.349	4.111	522	1,72%
Villa Española	3.383	3.221	522	1,72%
Prado, Nueva Savona	4.623	4.215	509	1,68%
La Teja	3.440	3.298	505	1,67%
Aires Puros	4.494	4.422	488	1,61%
Cerrito	3.440	3.199	485	1,60%
Capurro, Bella Vista	4.312	3.997	481	1,59%
Continúa.....				

continuación

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Cerro	3.269	3.062	447	1,47%
Malvín	6.696	6.084	436	1,44%
Figurita	4.483	4.170	424	1,40%
La Comercial	4.819	4.567	422	1,39%
La Blanqueada	5.591	5.199	413	1,36%
Peñarol, Lavalleja	3.347	3.298	384	1,27%
Palermo	5.083	4.907	380	1,25%
Maroñas, P.Guaraní	3.626	3.500	379	1,25%
Castro, Castellanos	3.532	3.200	378	1,25%
Sayago	3.952	3.759	373	1,23%
Flor de Maroñas	3.376	3.205	360	1,19%
Parque Rodó	6.034	5.614	314	1,04%
Jacinto Vera	4.689	4.416	297	0,98%
Jardines del Hipódromo	2.682	2.550	291	0,96%
Las Acacias	3.122	2.971	284	0,94%
Atahualpa	4.637	4.344	274	0,90%
Ituzaingó	3.208	3.082	250	0,82%
Piedras Blancas	2.869	2.651	228	0,75%
Manga	2.525	2.300	227	0,75%
Paso de las Duranas	4.510	4.004	217	0,72%
Colón centro y noroeste	3.625	3.350	208	0,69%
Punta Carretas	7.243	6.863	204	0,67%
Nuevo Paris	2.914	2.773	203	0,67%
Las Canteras	3.921	3.500	199	0,66%
Tres Ombues, P. Victoria	3.164	3.084	167	0,55%
Malvín Norte	3.781	3.588	161	0,53%
Punta Rieles, Bell.Italia	2.962	2.882	156	0,51%
Colón sureste, Abayubá	3.652	3.502	146	0,48%
Conciliación	3.046	2.900	136	0,45%
Lezica, Melilla	3.722	3.600	107	0,35%
Otros barrios con menos de 100 casos	(s)	(s)	531	1,75%
Sin ubicar en barrios	3.805	3.644	4.734	15,61%

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 definen 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 – MONTEVIDEO MARZO 2009.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	5.799	5.500	525	100,00%
Casa	5.707	5.050	129	24,57%
Edificio de Renta (1)	4.952	4.500	180	34,29%
Propiedad Horizontal	6.559	6.230	216	41,14%

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 2008 - 2009

	ALQUILER				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	Número
Febrero-08	5.139	1.600	5.000	22.000	298
Marzo-08	4.836	1.290	4.500	18.100	350
Abril-08	5.228	1.300	4.949	30.000	509
Mayo-08	5.036	1.600	4.800	13.500	443
Junio-08	5.223	1.550	5.000	16.500	570
Julio-08	5.168	759	5.000	13.000	472
Agosto-08	5.314	1.000	5.000	15.200	386
Setiembre-08	5.347	1.650	5.000	17.000	372
Octubre-08	5.424	1.500	5.200	20.000	453
Noviembre-08	5.371	1.000	5.000	18.500	502
Diciembre-08	5.410	1.550	5.000	18.000	463
Enero-09	5.632	1.440	5.500	14.500	399
Febrero-09	5.693	1.800	5.500	21.000	480
Marzo-09 (*)	5.799	870	5.500	16.000	525

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

(*) Dato provisional

CUADRO 05
PRECIO PROMEDIO DEL ALQUILER DE CONTRATOS NUEVOS
EN PESOS CORRIENTES POR TIPO DE VIVIENDA SEGÚN
MESES MONTEVIDEO 2008 - 2009

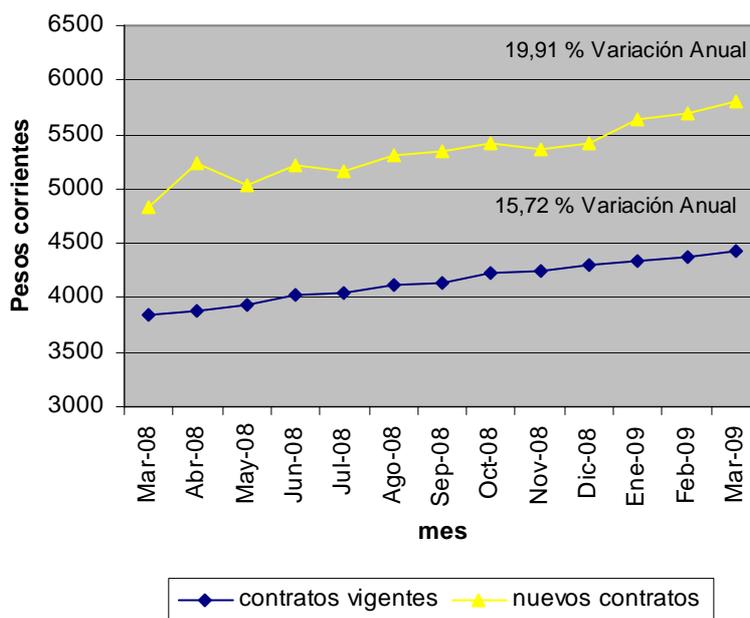
	ALQUILER			
	TIPO DE VIVIENDA			
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal
Febrero-08	5.139	4.899	4.279	5.618
Marzo-08	4.836	4.606	3.902	5.538
Abril-08	5.228	5.112	4.110	5.928
Mayo-08	5.036	5.153	4.271	5.707
Junio-08	5.223	5.033	4.521	6.026
Julio-08	5.168	5.055	4.256	5.816
Agosto-08	5.314	5.455	4.361	5.938
Setiembre-08	5.347	5.332	4.374	6.017
Octubre-08	5.424	5.563	4.351	6.102
Noviembre-08	5.371	5.171	4.704	6.048
Diciembre-08	5.410	5.702	4.449	5.788
Enero-09	5.632	5.275	4.811	6.324
Febrero-09	5.693	5.481	4.994	6.251
Marzo-09 (*)	5.799	5.707	4.952	6.559

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

(*) Dato provisional

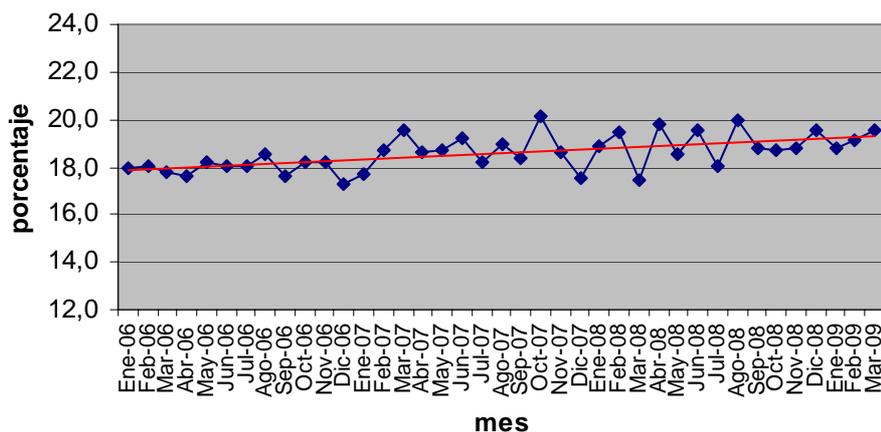
Precios promedio del alquiler



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 se presenta la relación entre los valores promedios obtenidos de los alquileres de Montevideo y 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 MARZO 2009

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Montevideo	4.438	4.097	30.324	100,00%
Canelones	3.910	3.500	3.006	100,00%
Ciudad de la Costa	5.252	4.929	1.065	35,43%
Las Piedras	3.025	2.792	613	20,39%
La Paz	3.010	2.850	225	7,49%
Ciudad Canelones	3.419	3.096	208	6,92%
Pando	3.406	3.225	135	4,49%
Santa Lucia	2.984	2.802	114	3,79%
(1) Resto de localidades	3.243	3.073	639	21,26%
Maldonado	5.403	5.101	164	100,00%
Ciudad de Maldonado	5.691	5.400	125	76,22%
(1) Resto de localidades	(s)	(s)	39	23,78%
San José	3.032	2.934	115	100,00%

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

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.