



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 15 de diciembre de 2009.

INDICES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA JUNIO – AGOSTO 2009

El índice del precio medio del metro cuadrado de las compraventas registradas en el trimestre móvil junio - agosto 2009 con respecto al trimestre anterior, varió en 1,04 por ciento medido en pesos y 2,11 por ciento medido en dólares, fijándose el número índice (con base promedio año 2008 = 100) en 118,02 y 107,08 respectivamente. El índice de cantidades varió 5,29 por ciento en comparación con el trimestre anterior y -13,04 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:

Indicadores de actividad y precios del Sector inmobiliario año 2008.

http://www.ine.gub.uy/biblioteca/valorvenal/2008_Publicaci%F3n_indicadores_inmobiliarios.pdf

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 Jun-ago 2009	Números Índices trimestre May-jul 2009	Números Índices promedio año 2008	Variación trimestre móvil anterior	Variación igual trimestre móvil año anterior
Índice del precio medio del m2 en pesos (trimestre móvil)	118,02	116,81	100,00	1,04	24,63
Índice del precio medio del m2 en dólares (trimestre móvil)	107,08	104,86	100,00	2,11	3,77
Índice de cantidades (trimestre móvil)	87,15	82,78	100,00	5,29	-13,04
Índice del costo de la construcción (mes central)	107,71	107,22	100,00	0,45	9,28
Índice del dólar (mes central)	111,68	111,66	100,00	0,02	21,52

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

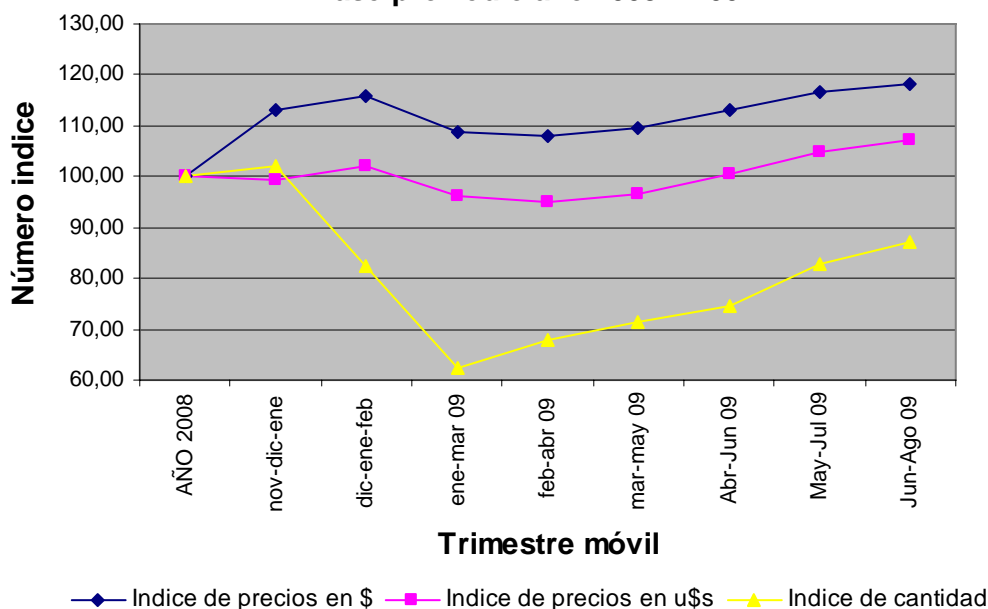
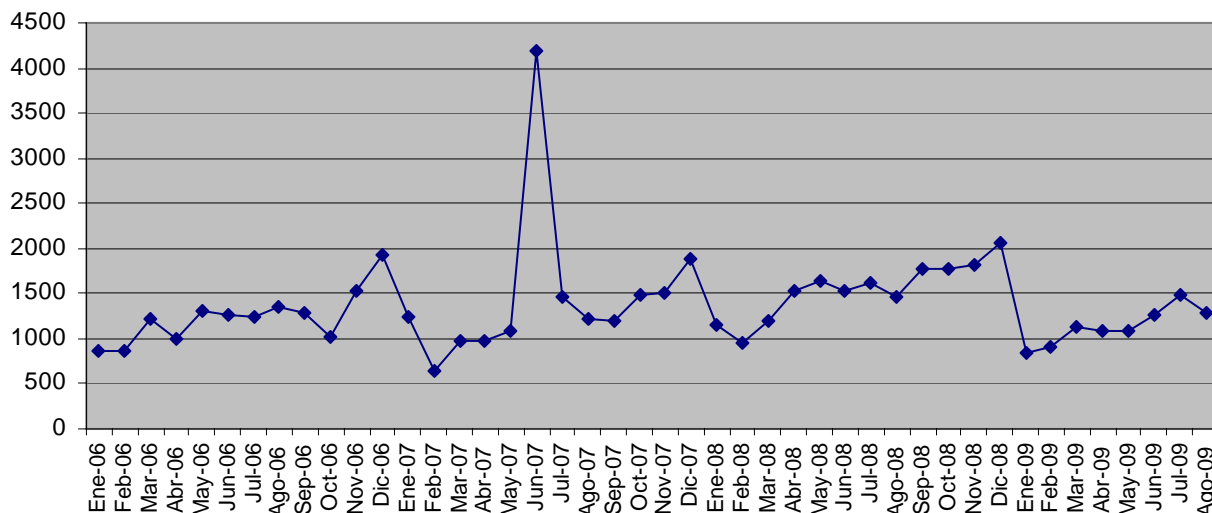


Gráfico 2 - Montevideo
Número de Compraventas registradas por mes (altas)



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.Montevideo.

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 DÓLARES				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.Montevideo.

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
Abril-09	8.923	4.682	1.461	2.122	658
Mayo-09	9.164	5.064	1.633	1.707	760
Junio-09	10.478	5.500	1.887	2.045	1.046
Julio-09	11.319	6.129	1.914	2.191	1.085
Agosto-09	10.461	5.762	1.906	2.005	788

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

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

	ACTOS				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	10.461	5.762	1.906	2.005	788
Artigas	134	69	19	24	22
Canelones	1.380	735	333	225	87
Cerro Largo	216	124	28	38	26
Colonia	489	289	88	61	51
Durazno	176	70	22	19	65
Flores	108	35	10	15	48
Florida	175	85	34	17	39
Lavalleja	165	80	27	36	22
Maldonado	1.367	832	314	205	16
Montevideo	3.909	2.025	754	1.055	75
Paysandú	213	98	51	39	25
Río Negro	114	50	8	16	40
Rivera	204	144	24	18	18
Rocha	748	587	46	51	64
Salto	213	118	36	39	20
San José	310	168	38	48	56
Soriano	262	116	37	53	56
Tacuarembó	157	76	25	21	35
Treinta y tres	121	61	12	25	23

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

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

	ACTOS				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	10.461	5.762	1.906	2.005	788
Altas	6.291	4.130	1.039	665	457
Res de prioridad	2.339	1.391	409	539	-
Cancelación	652	-	33	607	12
Otros	1.179	241	425	194	319

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 AGOSTO 2009 MONTEVIDEO.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	4.731	4.388	31.001	100,00%
Casa	4.737	4.300	7.595	24,50%
Edificio de Renta (1)	3.954	3.702	9.573	30,88%
Propiedad Horizontal	5.266	5.000	13.833	44,62%

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
AGOSTO 2009 MONTEVIDEO

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	4.731	4.388	31.001	100,00%
Cordón	5.632	5.418	1.999	6,45%
Unión	4.709	4.432	1.521	4,91%
Centro	5.566	5.302	1.225	3,95%
Pocitos	7.103	6.653	1.209	3,90%
Buceo	5.635	5.331	1.137	3,67%
Pque.Battle, V.Dolores	5.737	5.500	1.082	3,49%
Larrañaga	5.083	4.742	720	2,32%
Tres Cruces	5.959	5.662	718	2,32%
Aguada	4.874	4.607	669	2,16%
Villa Muñoz, Retiro	4.444	4.236	652	2,10%
Ciudad Vieja	4.410	4.157	642	2,07%
Merc.Modelo y Bolívar	4.530	4.217	607	1,96%
Barrio Sur	5.206	5.000	592	1,91%
Villa Española	3.628	3.500	590	1,90%
Brazo Oriental	4.669	4.329	588	1,90%
Reducto	4.629	4.345	568	1,83%
Belvedere	3.890	3.795	553	1,78%
La Teja	3.743	3.576	536	1,73%
Prado, Nueva Savona	4.970	4.641	533	1,72%
Capurro, Bella Vista	4.579	4.243	527	1,70%
Aires Puros	4.775	4.651	527	1,70%
Cerrito	3.667	3.441	489	1,58%

Continúa.....

continuación

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Cerro	3.432	3.141	477	1,54%
Malvín	7.033	6.469	475	1,53%
Figurita	4.745	4.419	463	1,49%
La Comercial	5.078	4.692	446	1,44%
La Blanqueada	6.066	5.590	431	1,39%
Peñarol, Lavalleja	3.558	3.500	410	1,32%
Castro, Castellanos	3.745	3.455	406	1,31%
Maroñas, P.Guaraní	3.802	3.581	404	1,30%
Palermo	5.443	5.283	393	1,27%
Sayago	4.235	4.000	392	1,26%
Flor de Maroñas	3.596	3.461	386	1,25%
Parque Rodó	6.465	6.000	327	1,05%
Las Acacias	3.261	3.098	320	1,03%
Jacinto Vera	4.996	4.614	316	1,02%
Jardines del Hipódromo	2.818	2.728	315	1,02%
Atahualpa	4.998	4.520	293	0,95%
Ituzaingó	3.428	3.300	267	0,86%
Piedras Blancas	3.050	2.800	251	0,81%
Manga	2.741	2.558	250	0,81%
Punta Carretas	7.511	7.000	227	0,73%
Paso de las Duranas	4.759	4.400	225	0,73%
Colón centro y noroeste	3.804	3.500	218	0,70%
Las Canteras	4.074	3.763	215	0,69%
Nuevo Paris	3.137	2.995	214	0,69%
Tres Ombues, P. Victoria	3.372	3.292	186	0,60%
Malvín Norte	3.981	3.700	181	0,58%
Punta Rieles, Bell.Italia	3.150	2.980	174	0,56%
Colón sureste, Abayubá	3.793	3.576	159	0,51%
Conciliación	3.220	3.066	152	0,49%
Lezica, Melilla	3.913	3.913	127	0,41%
Paso de la Arena	3.149	3.000	106	0,34%
Otros barrios con menos de 100 casos	(s)	(s)	488	1,57%
Sin ubicar en barrios	3.943	3.764	3.623	11,69%

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 – MONTEVIDEO AGOSTO 2009.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	5.948	5.800	568	100,00%
Casa	6.048	5.910	104	18,31%
Edificio de Renta (1)	4.990	4.800	159	27,99%
Propiedad Horizontal	6.414	6.200	305	53,70%

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
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	5.779	870	5.500	16.000	690
Abril-09	5.898	1.700	5.500	15.000	532
Mayo-09	5.955	1.547	5.500	20.000	436
Junio-09	5.941	1.800	5.670	18.000	745
Julio-09	6.140	1.300	5.900	19.000	673
Agosto-09 (*)	5.948	1.800	5.800	19.000	568

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 Y VARIACIONES ANUALES A PESOS CORRIENTES Y
CONSTANTES, SEGÚN MESES. MONTEVIDEO 2008 - 2009

	ALQUILER				VARIACIÓN ANUAL	
	TIPO DE VIVIENDA				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
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	5.779	5.639	4.954	6.518		
Abril-09	5.898	5.812	4.931	6.452	12,82	5,31
Mayo-09	5.879	6.242	4.797	6.288	16,74	9,48
Junio-09	5.934	6.025	4.849	6.369	13,61	6,70
Julio-09	6.140	6.101	5.196	6.562	18,81	10,98
Agosto-09 (*)	5.948	6.048	4.990	6.414	11,93	4,33

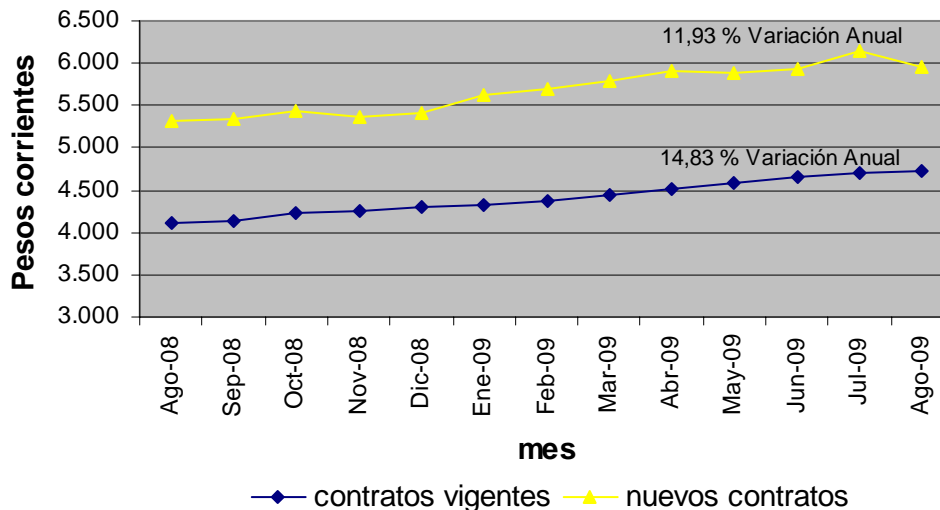
FUENTE: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres.

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común

(*) Dato provisional

Al deflactar el precio promedio con el IPC se puede eliminar los efectos de la inflación y comparar las cifras a precios constantes del mismo mes del año anterior obteniendo la variación real de precios. Así por ejemplo para el mes de agosto la variación anual real del promedio se ubicó en: 4,33 %.

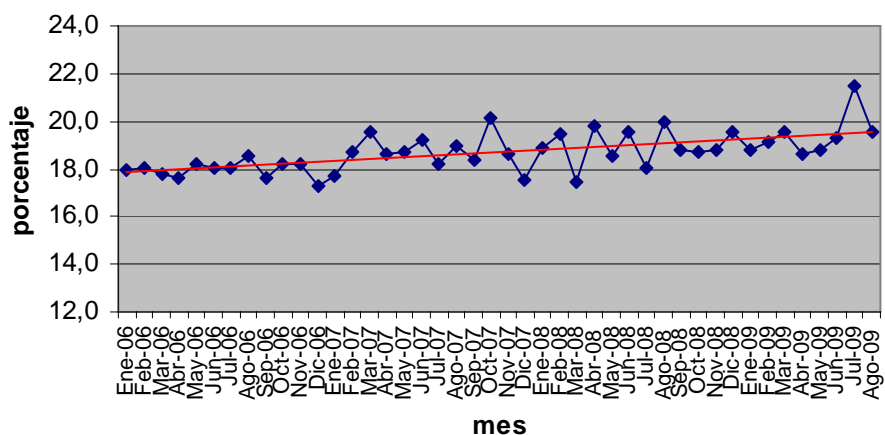
Precios promedio del alquiler



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 AGOSTO 2009

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Montevideo	4.731	4.388	31.001	100,00%
Canelones	4.166	3.700	3.154	100,00%
Ciudad de la Costa	5.628	5.324	1.131	35,86%
Las Piedras	3.211	2.972	615	19,50%
La Paz	3.205	3.046	225	7,13%
Ciudad Canelones	3.436	3.248	218	6,91%
Pando	3.566	3.354	139	4,41%
Santa Lucia	3.233	3.000	129	4,09%
(1) Resto de localidades	3.468	3.300	697	22,10%
Maldonado	5.692	5.500	160	100,00%
Ciudad de Maldonado	6.012	6.002	124	77,50%
(1) Resto de localidades	(s)	(s)	36	22,50%
San José	3.203	3.130	125	100,00%

FUENTE: INE en base a registros de Servicio de Garantía de Alquileres.
(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.