



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 21 de mayo de 2010

INDICES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA ENERO – MARZO 2010

I. MERCADO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

El índice del precio medio del metro cuadrado de las compraventas registradas en el trimestre móvil enero - marzo 2010 varió en 5,58 por ciento medido en pesos y 5,8 por ciento medido en dólares, con respecto al trimestre anterior, fijándose los números índice (con base promedio año 2009 = 100) en 104,53 y 118,9 respectivamente. El índice de cantidades varió -17,03 por ciento en comparación con el trimestre anterior y 17,92 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 (ver Filtros, en Indicadores de actividad y precios del Sector inmobiliario año 2008). 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 2009. 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.

En ocasión de esta publicación se revisaron los datos de los trimestres noviembre 2009 – enero 2010 y diciembre 2009 – febrero 2010.

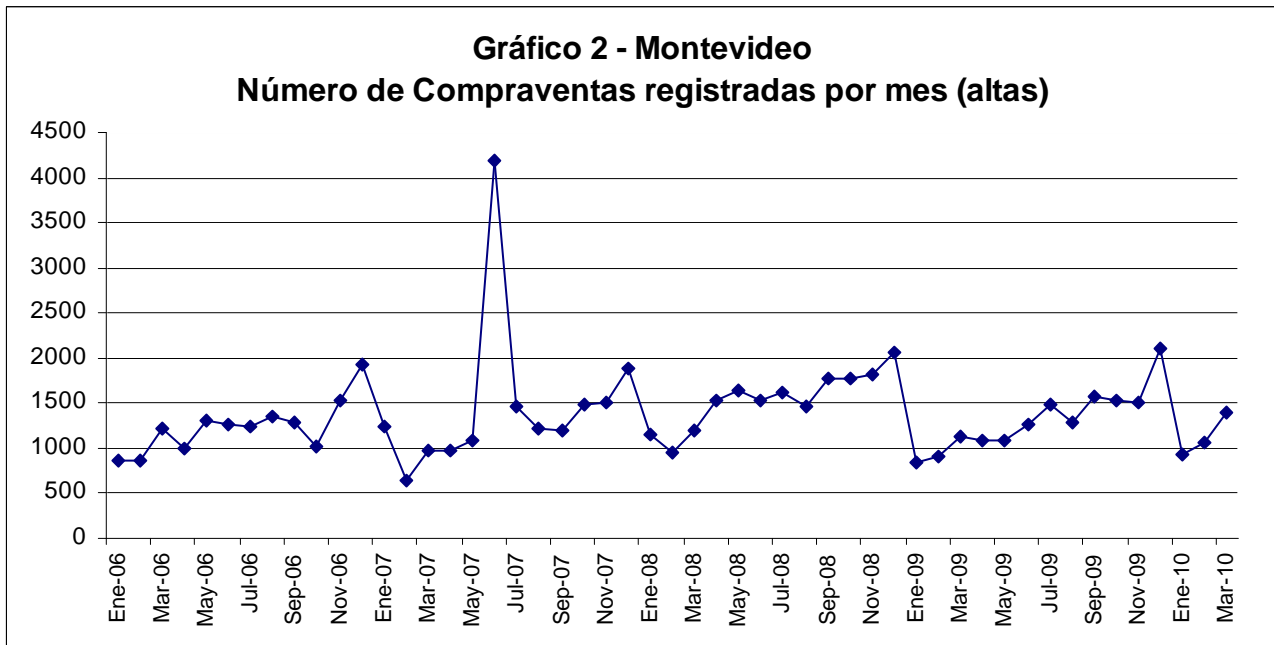
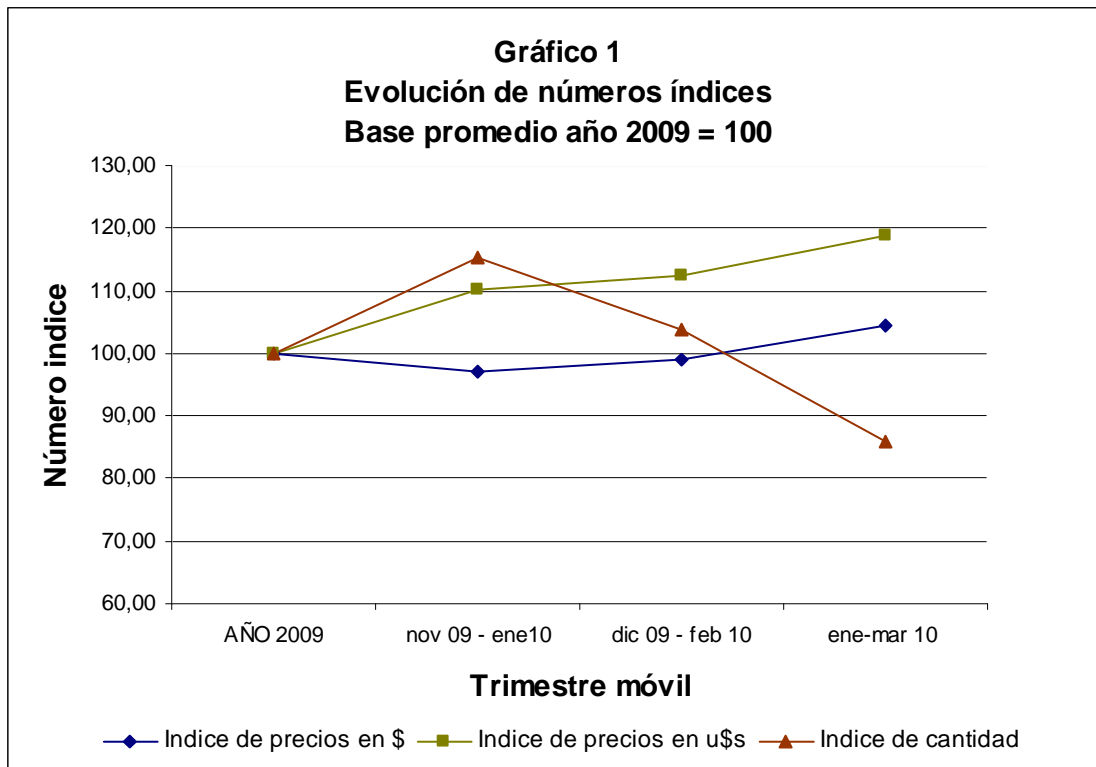
**CUADRO I.1
NÚMEROS ÍNDICES Y VARIACIONES DE PRECIOS Y CANTIDADES DE COMPRAVENTAS EN
PROPIEDAD HORIZONTAL**

MONTEVIDEO - Base promedio del año 2009 = 100

Descripción	Números Índices trimestre Ene - Mar 2010	Números Índices trimestre Dic 2009 - Feb 2010	Números Índices trimestre Nov 2009 - Ene 2010	Números Índices promedio año 2009	Variación contra trimestre Dic 2009 - Feb 2010	Variación contra trimestre Ene - Mar 2009
Índice del precio medio del m2 en pesos (trimestre móvil)	104,53	99,01	96,99	100,00	5,58	9,31
Índice del precio medio del m2 en dólares (trimestre móvil)	118,90	112,38	110,25	100,00	5,80	31,90
Índice de cantidades (trimestre móvil)	86,05	103,71	115,28	100,00	-17,03	17,92
Índice del costo de la construcción (mes central)	104,35	103,78	103,81	100,00	0,55	4,77
Índice del dólar (mes central)	87,58	86,78	87,31	100,00	0,92	-14,99

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.

NOTA: Datos de los trimestres noviembre 2009 – enero 2010 y diciembre 2009 – febrero 2010 revisados.



El índice de cantidades (cuadro 1 y gráfico 2), reflejan la evolución de las “altas” relativas a “compraventas”. 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 cuadros 2 y 3 presentan los valores de los promedios del año 2009 en pesos y en dólares utilizados como base del cálculo de los índices de precios.

CUADRO I.2
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO EN DÓLARES, NÚMERO DE m2 Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS, EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL DEPARTAMENTO DE MONTEVIDEO SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE – 2009

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
Total	826	448	749	1.148	557.727	7.815	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	832	492	785	1.111	109.866	2.764	35,37
de 50.00 a 74.99 m2	824	489	761	1.112	166.730	2.747	35,15
de 75.00 a 99.99 m2	865	486	789	1.230	92.230	1.079	13,81
de 100.00 a 124.99 m2	903	496	827	1.286	59.838	539	6,90
de 125.00 a 149.99 m2	908	489	862	1.290	38.215	282	3,61
de 150.00 a 199.99 m2	887	430	844	1.268	35.446	208	2,66
de 200.00 a 299.99 m2	684	318	551	897	31.994	135	1,73
de 300.00 a 399.99 m2	480	266	358	603	13.525	39	0,50
de 400.00 a 499.99 m2	355	247	288	340	9.883	22	0,28

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

CUADRO I.3
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO EN PESOS, NÚMERO DE m2 Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS, EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL DEPARTAMENTO DE MONTEVIDEO SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE – 2009

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN PESOS				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
Total	18.739	10.143	16.960	26.038	557.727	7.815	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	18.917	11.255	17.709	25.129	109.866	2.764	35,37
de 50.00 a 74.99 m2	18.714	11.245	17.199	25.200	166.730	2.747	35,15
de 75.00 a 99.99 m2	19.636	11.190	17.870	28.144	92.230	1.079	13,81
de 100.00 a 124.99 m2	20.527	11.622	18.633	29.096	59.838	539	6,90
de 125.00 a 149.99 m2	20.572	10.909	19.751	29.465	38.215	282	3,61
de 150.00 a 199.99 m2	20.118	9.803	19.264	27.649	35.446	208	2,66
de 200.00 a 299.99 m2	15.433	6.991	12.283	20.800	31.994	135	1,73
de 300.00 a 399.99 m2	10.617	6.250	8.044	12.917	13.525	39	0,50
de 400.00 a 499.99 m2	7.786	5.388	6.737	7.626	9.883	22	0,28

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

El elevado valor promedio en el tramo de superficie de 400.00 a 499.99 m2 con respecto a la mediana se debe a un valor de compraventa atípico que no fue eliminado por los filtros aplicados. En futuras ediciones se procederá en revisar el criterio de identificación de estos casos.

Otros indicadores de la actividad inmobiliaria pueden deducirse del resto de la actividad registral. En los cuadros 4, 5 y 6 se 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 I.4
NUMERO DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN MES - TOTAL DEL PAIS 2009 – 2010

MES	Total	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Mar-09	9.814	5.216	1.665	2.358	575
Abr-09	8.923	4.682	1.461	2.122	658
May-09	9.164	5.064	1.633	1.707	760
Jun-09	10.478	5.500	1.887	2.045	1.046
Jul-09	11.319	6.129	1.914	2.191	1.085
Ago-09	10.461	5.762	1.906	2.005	788
Sep-09	11.661	6.337	2.282	2.186	856
Oct-09	11.465	6.359	2.106	2.063	937
Nov-09	12.064	6.335	2.704	2.229	796
Dic-09	15.218	8.374	3.072	2.977	795
Ene-10	8.330	4.464	1.681	1.644	541
Feb-10	8.746	4.570	1.998	1.662	516
Mar-10	11.065	5.981	2.065	2.270	749

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

CUADRO I.5
NUMERO DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN DEPARTAMENTOS - TOTAL DEL PAIS – MARZO 2010

DEPARTAMENTOS	Total	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	11.065	5.981	2.065	2.270	749
Artigas	148	83	10	29	26
Canelones	1401	786	353	227	35
Cerro Largo	616	158	20	388	50
Colonia	564	367	93	73	31
Durazno	237	131	20	39	47
Flores	86	27	10	12	37
Florida	393	185	41	86	81
Lavalleja	217	99	34	27	57
Maldonado	1.485	835	438	195	17
Montevideo	3.732	2.092	694	927	19
Paysandu	256	128	37	23	68
Rio Negro	96	41	6	23	26
Rivera	131	72	27	16	16
Rocha	543	413	68	46	16
Salto	237	124	35	48	30
San José	340	161	67	33	79
Soriano	235	117	30	41	47
Tacuarembó	227	108	68	19	32
Treinta y tres	121	54	14	18	35

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

CUADRO I.6
NUMERO DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN TIPO DE MOVIMIENTO - TOTAL DEL PAIS – MARZO 2010

MOVIMIENTOS	Total	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	11.065	5.981	2.065	2.270	749
Altas	6.909	4.369	1.184	850	506
Res de prioridad	2.601	1.474	412	715	-
Cancelación	547	-	21	513	13
Otros	1.008	138	448	192	230

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

II. MERCADO DE ALQUILERES

El análisis del mercado de alquileres se basa en la explotación de registros administrativos sobre vivienda proporcionados por 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:

El registro de SGA 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 36.000 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. Ambas clasificaciones – alquileres y compraventas – se intersectan en un gran porcentaje. Así una casa en alquiler es mayoritariamente una “propiedad común” y cuando decimos apartamento es mayoritariamente “propiedad horizontal”. Sin embargo esto no siempre es así, pues hay muchos conjuntos habitacionales en que la unidad de propiedad horizontal es formalmente una “casa” y 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 sí 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. Las medidas descriptivas del alquiler por tipo de vivienda y desagregada por barrios se presentan en los cuadros II.1 y II.2 respectivamente.

CUADRO II.1
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES,
NÚMERO DE CONTRATOS VIGENTES Y PROPORCIÓN DE LOS MISMOS
SEGÚN TIPOS DE VIVIENDA AL FIN DE MARZO 2010 MONTEVIDEO.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	5.103	4.741	31.313	100,00
Casa	5.080	4.598	7.535	24,06
Edificio de Renta (1)	4.278	4.001	9.589	30,62
Propiedad Horizontal	5.672	5.400	14.189	45,31

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 II.2
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
2010 MONTEVIDEO

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	5.103	4.741	31.313	100,00
Cordón	6.054	5.854	2.082	6,65
Unión	5.059	4.741	1.628	5,20
Pocitos	7.600	7.100	1.268	4,05
Centro	5.993	5.800	1.255	4,01
Buceo	6.022	5.698	1.219	3,89
Pque.Battle, V.Dolores	6.141	5.907	1.140	3,64
Tres Cruces	6.370	6.064	760	2,43
Larrañaga	5.465	5.049	741	2,37
Villa Muñoz, Retiro	4.776	4.591	725	2,32
Aguada	5.271	5.010	715	2,28
Ciudad Vieja	4.806	4.603	658	2,10
Merc.Modelo y Bolívar	4.918	4.618	638	2,04
Brazo Oriental	4.998	4.631	614	1,96
Villa Española	3.903	3.722	613	1,96
Belvedere	4.181	4.008	605	1,93
Barrio Sur	5.578	5.302	603	1,93
Reducto	4.978	4.623	601	1,92
La Teja	4.009	3.897	572	1,83
Aires Puros	5.068	4.987	545	1,74
Prado, Nueva Savona	5.374	5.044	544	1,74
Capurro, Bella Vista	4.896	4.599	542	1,73
Cerrito	4.003	3.779	536	1,71
Figurita	5.108	4.907	515	1,64
Malvín	7.467	6.956	502	1,60
Cerro	3.679	3.419	495	1,58
La Comercial	5.388	5.108	452	1,44
La Blanqueada	6.432	6.131	451	1,44
Peñarol, Lavalleja	3.888	3.729	432	1,38
Palermo	5.829	5.631	431	1,38
Continúa.....				

continuación

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Castro, Castellanos	4.091	3.797	428	1,37
Maroñas, P.Guaraní	4.077	3.877	428	1,37
Flor de Maroñas	3.911	3.800	408	1,30
Sayago	4.585	4.397	395	1,26
Las Acacias	3.500	3.379	339	1,08
Jacinto Vera	5.405	5.118	332	1,06
Parque Rodó	6.889	6.389	329	1,05
Jardines del Hipódromo	3.097	3.000	323	1,03
Atahualpa	5.494	5.079	315	1,01
Ituzaingó	3.695	3.500	295	0,94
Piedras Blancas	3.265	3.055	270	0,86
Manga	2.953	2.730	250	0,80
Nuevo Paris	3.330	3.099	240	0,77
Punta Carretas	8.055	7.500	239	0,76
Las Canteras	4.378	3.950	237	0,76
Paso de las Duranas	5.050	4.650	227	0,72
Colón centro y noroeste	4.126	3.859	224	0,72
Tres Ombues, P. Victoria	3.572	3.500	203	0,65
Malvín Norte	4.266	4.000	184	0,59
Punta Rieles, Bell.Italia	3.372	3.187	181	0,58
Colón sureste, Abayubá	4.016	3.800	161	0,51
Conciliación	3.470	3.297	144	0,46
Lezica, Melilla	4.104	4.172	141	0,45
Paso de la Arena	3.343	3.200	112	0,36
Otros barrios con menos de 100 casos	(s)	(s)	529	1,69
Sin ubicar en barrios	4.099	3.910	2.497	7,97

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

Análisis de los nuevos contratos

Los nuevos contratos son un subconjunto de los contratos vigentes. En el cálculo de precios del total de los contratos vigentes cuadros (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 3, 4 y 5 se describen las características y la evolución únicamente de los nuevos contratos.

CUADRO II.3
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES,
NÚMERO DE CONTRATOS NUEVOS Y PROPORCIÓN DE LOS MISMOS
SEGÚN TIPOS DE VIVIENDA – MONTEVIDEO MARZO 2010.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	6.589	6.300	609	100,00
Casa	6.286	6.000	104	17,08
Edificio de Renta (1)	5.608	5.500	181	29,72
Propiedad Horizontal	7.235	6.890	324	53,20

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 II.4
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO DEL ALQUILER EN PESOS
CORRIENTES Y NÚMERO DE CONTRATOS NUEVOS SEGÚN MESES
MONTEVIDEO 2009-2010

	ALQUILER				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	Número
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	5.946	1.800	5.800	19.000	569
Setiembre-09	6.075	1.500	5.900	15.526	529
Octubre-09	6.320	1.990	6.000	21.000	541
Noviembre-09	6.165	1.500	5.900	46.000	540
Diciembre-09	6.156	1.700	5.990	20.398	618
Enero-10	6.276	1.900	6.000	14.300	432
Febrero-10	6.425	2.000	6.000	17.000	511
Marzo-10 (*)	6.589	1.700	6.300	17.000	609

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

(*) Dato provisional

CUADRO II.5
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 2009 - 2010

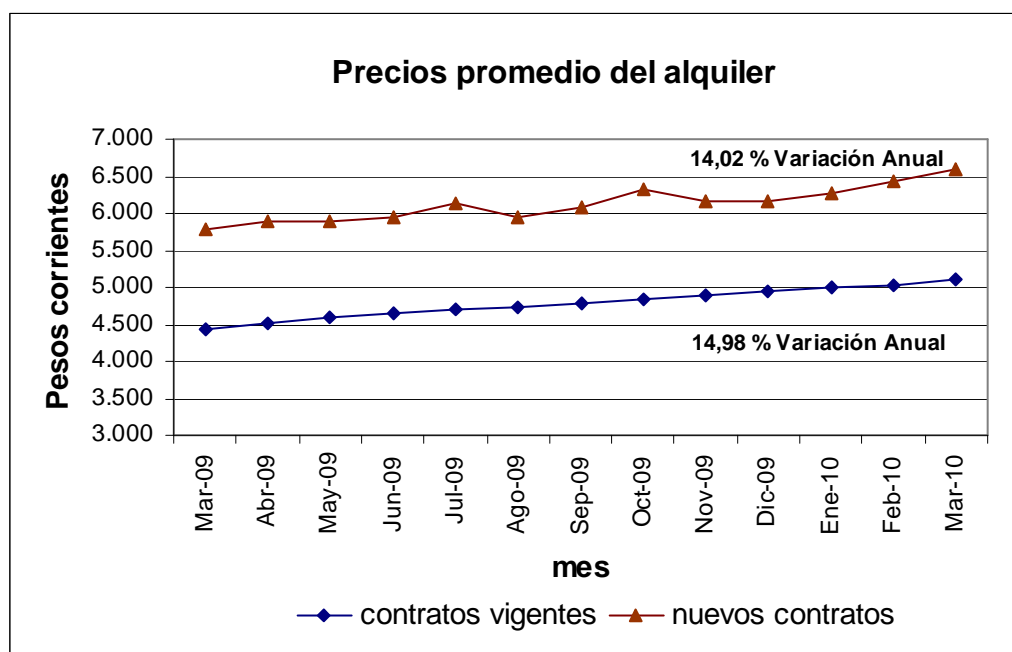
	ALQUILER				VARIACIÓN DE LOS ÚLTIMOS 12 MESES	
	TIPO DE VIVIENDA				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Marzo-09	5.779	5.639	4.954	6.518		
Abril-09	5.898	5.812	4.931	6.452	12,82	5,31
Mayo-09	5.879	6.242	4.797	6.288	16,74	9,48
Junio-09	5.934	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
Setiembre-09	6.075	5.846	5.050	6.659	13,62	6,29
Octubre-09	6.320	6.343	5.446	6.786	16,52	9,38
Noviembre-09	6.165	6.495	5.226	6.534	14,78	7,89
Diciembre-09	6.156	6.303	5.503	6.580	13,80	7,45
Enero-10	6.273	6.274	5.563	6.638	11,38	5,02
Febrero-10	6.425	6.613	5.332	7.034	12,86	5,54
Marzo-10 (*)	6.589	6.286	5.608	7.235	14,02	6,44

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

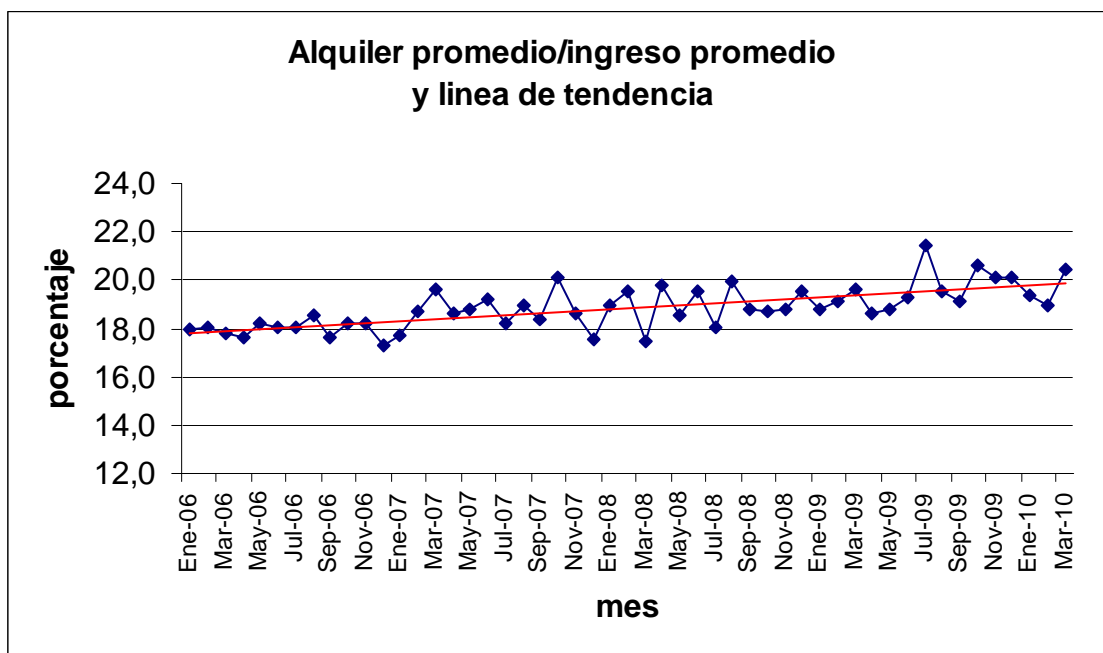
(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común

(*) 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 marzo la variación anual del promedio descontada la inflación se ubicó en 6,44 %.



En el siguiente gráfico se presenta la relación en valores corrientes entre los alquileres promedios en Montevideo y el ingreso medio de los hogares sin valor locativo y sin aguinaldo.



CUADRO II. 6
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES,
NÚMERO DE CONTRATOS VIGENTES Y PROPORCIÓN DE LOS MISMOS
SEGÚN DEPARTAMENTO Y LOCALIDADES AL FIN DE MARZO 2010

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Montevideo	5.103	4.741	31.313	100,00
Canelones	4.487	4.000	3.274	100,00
Ciudad de la Costa	6.028	5.622	1.203	36,74
Las Piedras	3.462	3.149	627	19,15
La Paz	3.376	3.281	218	6,66
Ciudad Canelones	3.684	3.569	212	6,48
Pando	3.859	3.584	144	4,40
Santa Lucia	3.376	3.116	127	3,88
(1) Resto de localidades	3.721	3.576	743	22,69
Maldonado	6.045	6.000	183	100,00
Ciudad de Maldonado	6.301	6.300	144	78,69
(1) Resto de localidades	(s)	(s)	39	21,31
San José	3.295	3.200	133	100,00

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