



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 2 de Agosto de 2010

INDICES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA MARZO – MAYO 2010

I. MERCADO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA.

El índice del precio medio del metro cuadrado de las compraventas registradas en el trimestre móvil marzo - mayo 2010 cayó 0,64 por ciento medido en pesos y se incrementó 0,23 por ciento medido en dólares, con respecto al trimestre anterior, fijándose los números índice (con base promedio año 2009 = 100) en 101,59 y 117,05 respectivamente. El índice de cantidades aumentó 11,05 por ciento en comparación con el trimestre anterior y 26,24 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 2009). 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 2009.

<http://www.ine.gub.uy/biblioteca/valorvenal/2009%20Publicacion%20indicadores%20inmobiliarios.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.

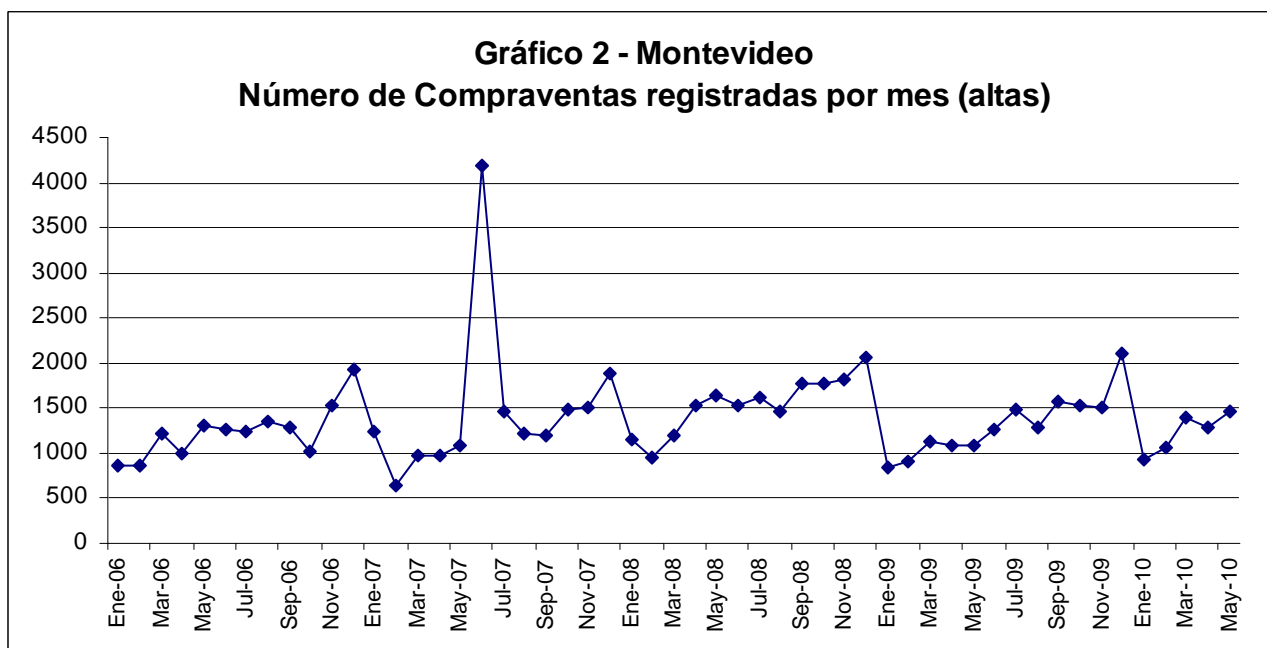
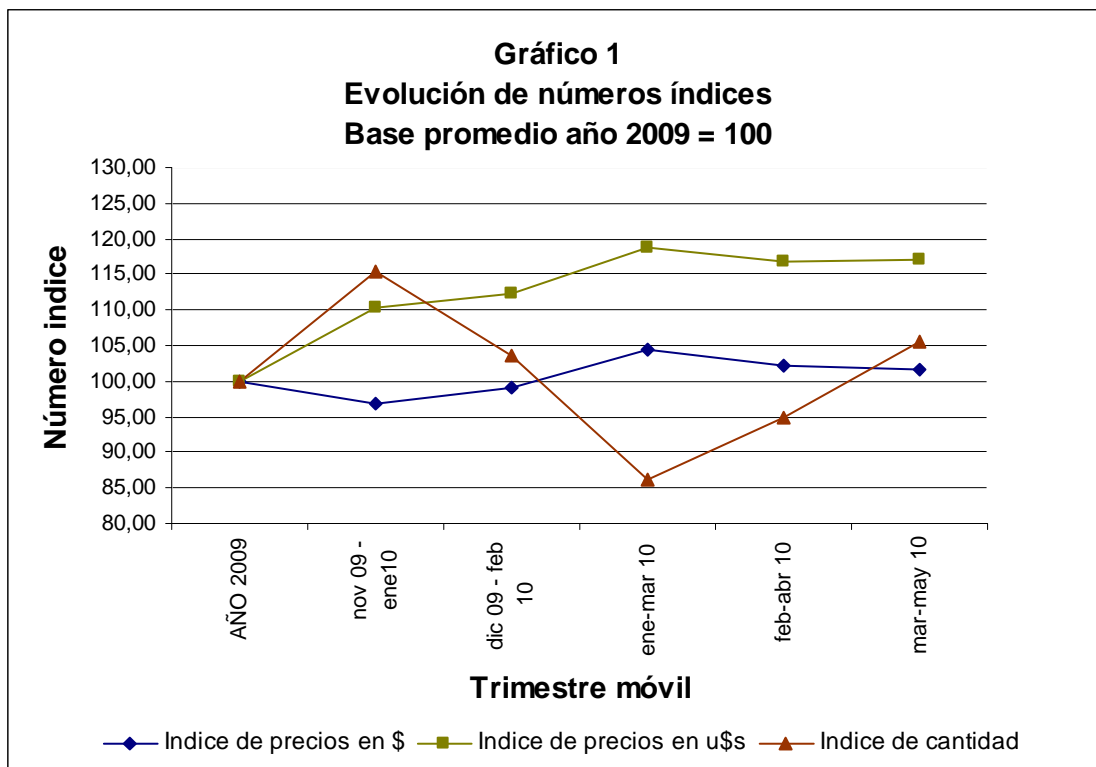
Los datos son elaborados a partir de la información de la Dirección General de Registros, Dirección Nacional de Catastro, Intendencia Municipal de Montevideo Servicio de Garantía de Alquileres de la Contaduría General de la Nación y del propio Instituto.

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 Mar - May 2010	Números Índices trimestre Feb - Abr 2010	Números Índices promedio año 2009	Variación contra trimestre Feb - Abr 2010	Variación contra trimestre Mar - May 2009
Índice del precio medio del m2 en pesos (trimestre móvil)	101,59	102,25	100,00	-0,64	5,21
Índice del precio medio del m2 en dólares (trimestre móvil)	117,05	116,78	100,00	0,23	29,15
Índice de cantidades (trimestre móvil)	105,43	94,94	100,00	11,05	26,24
Índice del costo de la construcción (mes central)	104,76	104,84	100,00	-0,08	5,76
Índice del dólar (mes central)	85,74	86,89	100,00	-1,32	-19,49

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.



El índice de cantidades (cuadro 1 y gráfico 2) refleja 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 m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m ²	Compraventas	
						Número	Porcentaje
Total	826	448	749	1.148	557.727	7.815	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	832	492	785	1.111	109.866	2.764	35,37
de 50.00 a 74.99 m ²	824	489	761	1.112	166.730	2.747	35,15
de 75.00 a 99.99 m ²	865	486	789	1.230	92.230	1.079	13,81
de 100.00 a 124.99 m ²	903	496	827	1.286	59.838	539	6,90
de 125.00 a 149.99 m ²	908	489	862	1.290	38.215	282	3,61
de 150.00 a 199.99 m ²	887	430	844	1.268	35.446	208	2,66
de 200.00 a 299.99 m ²	684	318	551	897	31.994	135	1,73
de 300.00 a 399.99 m ²	480	266	358	603	13.525	39	0,50
de 400.00 a 499.99 m ²	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 m ² EN PESOS				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m ²	Compraventas	
						Número	Porcentaje
Total	18.739	10.143	16.960	26.038	557.727	7.815	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	18.917	11.255	17.709	25.129	109.866	2.764	35,37
de 50.00 a 74.99 m ²	18.714	11.245	17.199	25.200	166.730	2.747	35,15
de 75.00 a 99.99 m ²	19.636	11.190	17.870	28.144	92.230	1.079	13,81
de 100.00 a 124.99 m ²	20.527	11.622	18.633	29.096	59.838	539	6,90
de 125.00 a 149.99 m ²	20.572	10.909	19.751	29.465	38.215	282	3,61
de 150.00 a 199.99 m ²	20.118	9.803	19.264	27.649	35.446	208	2,66
de 200.00 a 299.99 m ²	15.433	6.991	12.283	20.800	31.994	135	1,73
de 300.00 a 399.99 m ²	10.617	6.250	8.044	12.917	13.525	39	0,50
de 400.00 a 499.99 m ²	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 a 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
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
Abr-10	11.345	6.104	2.149	2.150	942
May-10	12.151	6.388	2.525	2.168	1.070

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

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

DEPARTAMENTOS	Total	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	12.151	6.388	2.525	2.168	1.070
Artigas	157	57	11	32	57
Canelones	1.695	982	375	262	76
Cerro Largo	238	125	19	23	71
Colonia	489	269	80	62	78
Durazno	245	116	22	27	80
Flores	146	63	10	25	48
Florida	288	100	26	35	127
Lavalleja	258	175	25	39	19
Maldonado	1.834	929	655	229	21
Montevideo	4.171	2.246	794	1.100	31
Paysandu	236	101	41	41	53
Rio Negro	142	55	27	19	41
Rivera	225	104	87	24	10
Rocha	705	435	164	56	50
Salto	255	139	43	56	17
San José	399	184	74	55	86
Soriano	268	98	21	30	119
Tacuarembó	253	123	39	30	61
Treinta y tres	147	87	12	23	25

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

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

MOVIMIENTOS	Total	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	12.151	6.388	2.525	2.168	1.070
Altas	7.195	4.564	1.230	621	780
Res de prioridad	2.639	1.667	494	478	-
Cancelación	864	-	21	817	26
Otros	1.453	157	780	252	264

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 ésta permite un análisis de mayor riqueza que el usado en las estadísticas de compraventas, en éstas 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 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.

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 MAYO 2010 MONTEVIDEO.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	5.223	4.894	31.409	100,00
Casa	5.180	4.652	7.498	23,87
Edificio de Renta (1)	4.370	4.095	9.569	30,47
Propiedad Horizontal	5.815	5.518	14.342	45,66

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,
NÚMERO DE CONTRATOS VIGENTES Y PROPORCIÓN DE LOS
MISMOS SEGUN ZONAS APROXIMADAS A BARRIOS A FIN DE MAYO
2010 MONTEVIDEO

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	5.223	4.894	31.409	100,00
Cordón	6.167	6.000	2.130	6,78
Unión	5.150	4.845	1.654	5,27
Pocitos	7.696	7.172	1.283	4,08
Centro	6.171	5.978	1.266	4,03
Buceo	6.178	5.894	1.236	3,94
Pque.Battle, V.Dolores	6.267	6.000	1.153	3,67
Tres Cruces	6.566	6.209	773	2,46
Larrañaga	5.604	5.122	749	2,38
Villa Muñoz, Retiro	4.862	4.623	739	2,35
Aguada	5.397	5.138	730	2,32
Ciudad Vieja	4.953	4.811	668	2,13
Merc.Modelo y Bolívar	5.069	4.784	650	2,07
Brazo Oriental	5.111	4.800	640	2,04
Reducto	5.056	4.781	628	2,00
Villa Española	3.973	3.845	623	1,98
Belvedere	4.260	4.089	618	1,97
Barrio Sur	5.701	5.500	609	1,94
La Teja	4.090	3.950	588	1,87
Aires Puros	5.266	5.103	556	1,77
Capurro, Bella Vista	5.034	4.798	549	1,75
Cerrito	4.082	3.803	548	1,74
Prado, Nueva Savona	5.563	5.268	547	1,74
Figurita	5.210	4.999	528	1,68
Malvín	7.549	7.000	507	1,61
Cerro	3.784	3.565	503	1,60
La Blanqueada	6.575	6.250	459	1,46
Castro, Castellanos	4.150	3.834	458	1,46
La Comercial	5.510	5.265	455	1,45
Palermo	5.928	5.737	443	1,41

Continúa.....

continuación

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Peñarol, Lavalleja	3.969	3.800	435	1,38
Maroñas, P.Guaraní	4.174	3.992	434	1,38
Flor de Maroñas	3.970	3.877	417	1,33
Sayago	4.744	4.513	394	1,25
Las Acacias	3.557	3.491	352	1,12
Jacinto Vera	5.435	5.118	349	1,11
Jardines del Hipódromo	3.163	3.058	330	1,05
Parque Rodó	6.900	6.395	328	1,04
Atahualpa	5.631	5.201	322	1,03
Ituzaingó	3.807	3.586	302	0,96
Piedras Blancas	3.308	3.057	273	0,87
Manga	3.002	2.800	266	0,85
Las Canteras	4.557	4.104	248	0,79
Punta Carretas	8.271	7.652	240	0,76
Nuevo Paris	3.385	3.192	239	0,76
Colón centro y noroeste	4.187	3.901	231	0,74
Paso de las Duranas	5.252	4.907	229	0,73
Tres Ombues, P. Victoria	3.607	3.500	212	0,67
Malvín Norte	4.346	4.033	188	0,60
Punta Rieles, Bell.Italia	3.441	3.270	181	0,58
Colón sureste, Abayubá	4.142	3.853	167	0,53
Conciliación	3.549	3.378	153	0,49
Lezica, Melilla	4.220	4.200	145	0,46
Paso de la Arena	3.381	3.200	109	0,35
Otros barrios con menos de 100 casos			546	1,74
Sin ubicar en barrios			2.029	6,46

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 MAYO 2010.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	6.669	6.500	598	100,00
Casa	6.289	5.950	102	17,06
Edificio de Renta (1)	5.790	5.500	142	23,75
Propiedad Horizontal	7.131	6.970	354	59,20

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
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	6.587	1.700	6.265	17.000	610
Abril-10	6.578	2.000	6.200	24.000	611
Mayo-10 (*)	6.669	1.500	6.500	19.500	598

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

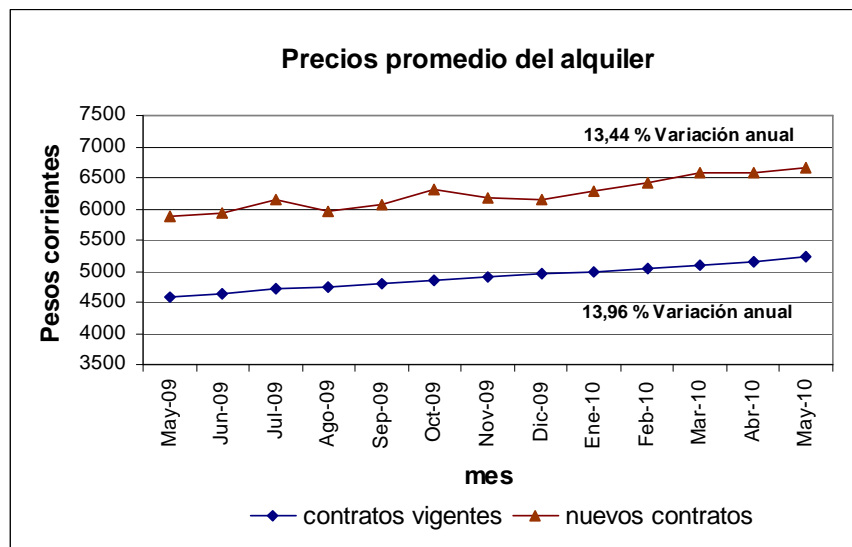
	ALQUILER				VARIACIÓN DE LOS ÚLTIMOS 12 MESES	
	TIPO DE VIVIENDA				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta	Propiedad Horizontal		
Mayo-09	5.879	6.242	4.797	6.288	16,74	9,48
Junio-09	5.934	6.025	4.849	6.369	13,61	6,70
Julio-09	6.140	6.101	5.196	6.562	18,81	10,98
Agosto-09	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	6.587	6.286	5.606	7.235	13,98	6,40
Abril-10	6.578	6.373	5.511	7.134	11,53	3,89
Mayo-10 (*)	6.669	6.289	5.790	7.131	13,44	5,93

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

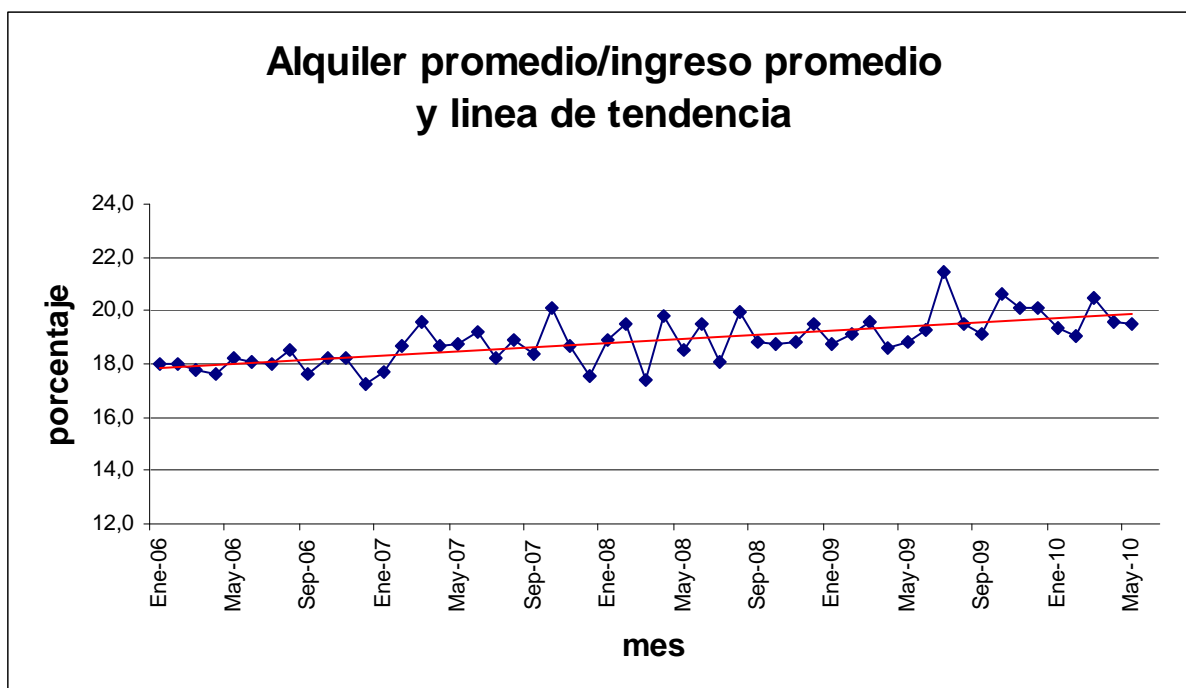
Notas: Se entiende por "edificio de renta" a un conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

(*) Dato provisional

Al deflactar el precio promedio con el IPC se pueden 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 mayo, la variación anual del promedio descontada la inflación se ubicó en 5,93 %.



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 PROPORCION DE LOS MISMOS
SEGÚN DEPARTAMENTO Y LOCALIDADES AL FIN DE MAYO 2010

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Montevideo	5.223	4.894	31.409	100,00
Canelones	4.594	4.092	3.306	100,00
Ciudad de la Costa	6.144	5.756	1.219	36,87
Las Piedras	3.544	3.198	626	18,94
Ciudad Canelones	3.769	3.583	219	6,62
La Paz	3.425	3.338	216	6,53
Pando	3.912	3.655	142	4,30
Santa Lucía	3.444	3.175	126	3,81
Salinas	4.274	4.011	113	3,42
(1) Resto de localidades			645	19,51
Maldonado	6.184	6.087	188	100,00
Ciudad de Maldonado	6.452	6.500	148	78,72
(1) Resto de localidades			40	21,28
San José	3.390	3.200	134	100,00
Florida	3.858	3.691	101	100,00

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

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.