



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 6 de setiembre de 2010

INDICES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA ABRIL – JUNIO 2010

I. MERCADO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA.

El índice del precio medio del metro cuadrado de las compraventas registradas en el trimestre móvil abril - junio 2010 subió 1,14 por ciento medido en pesos y se redujo -0,65 por ciento medido en dólares, con respecto al trimestre anterior, fijándose los números índice (con base promedio año 2009 = 100) en 102,75 y 116,29 respectivamente. El índice de cantidades aumentó 5 por ciento en comparación con el trimestre anterior y 27,15 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.

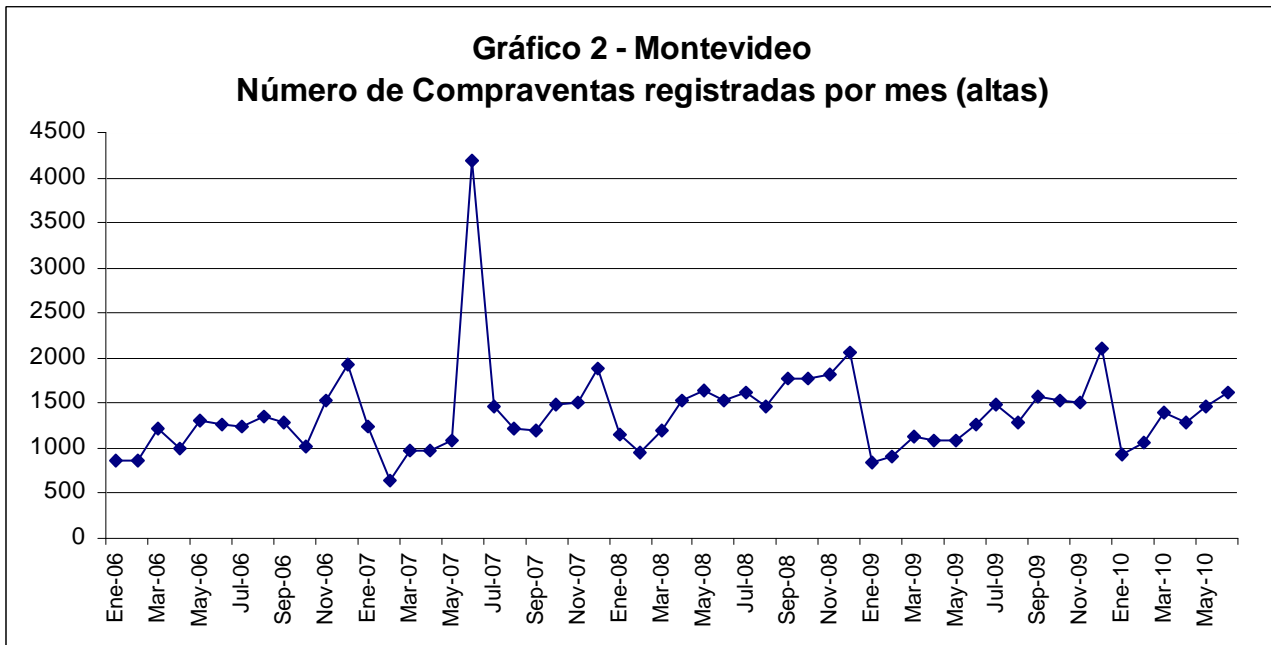
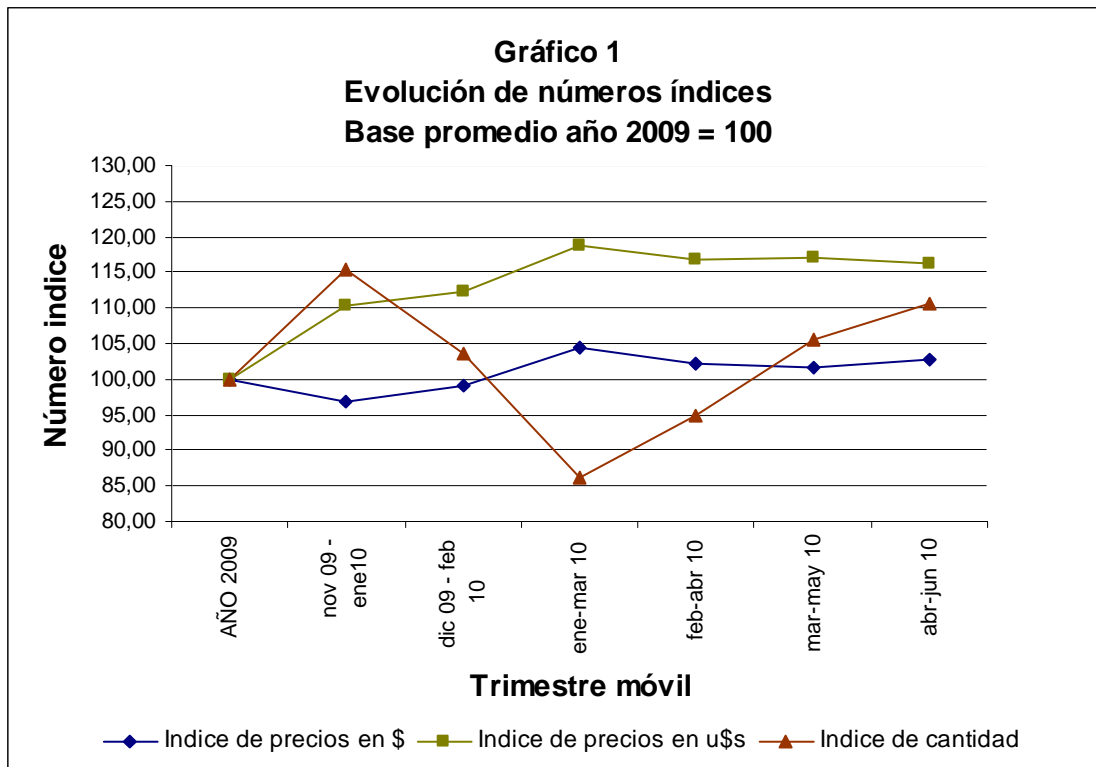
Los datos son elaborados a partir de la información de la Dirección General de Registros, Dirección Nacional de Catastro, Intendencia Municipal de Montevideo Servicio de Garantía de Alquileres de la Contaduría General de la Nación y del propio Instituto.

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 Abr - Jun 2010	Números Índices trimestre Mar - May 2010	Números Índices promedio año 2009	Variación contra trimestre Mar - May 2010	Variación contra trimestre Abr - Jun 2009
Índice del precio medio del m ² en pesos (trimestre móvil)	102,75	101,59	100,00	1,14	3,22
Índice del precio medio del m ² en dólares (trimestre móvil)	116,29	117,05	100,00	-0,65	23,30
Índice de cantidades (trimestre móvil)	110,70	105,43	100,00	5,00	27,15
Índice del costo de la construcción (mes central)	105,35	104,76	100,00	0,56	6,85
Índice del dólar (mes central)	85,35	85,74	100,00	-0,45	-18,71

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.Montevidео.

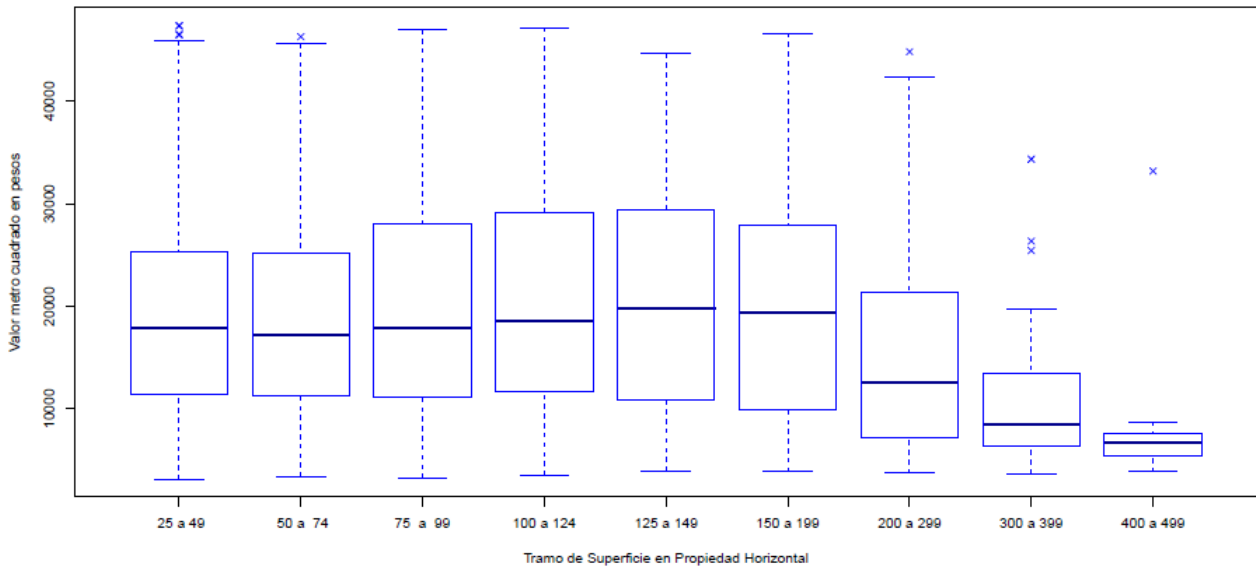
CUADRO I.3
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO EN PESOS, NÚMERO DE m² Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS, EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL DEPARTAMENTO DE MONTEVIDEO SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE – 2009

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.Montevidео.

Dado que el promedio aritmético es sensible a datos atípicos, la presencia de varias observaciones de estas características, aún después de aplicados los filtros, lleva a que su valor se sitúe por encima de la mediana. (Ver gráfico 3)

Gráfico 3. Diagrama de caja por tramo de superficie de los precios promedio por m² en compraventas. Montevideo, año 2009.



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 relevantes 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
Jun-10	13.365	7.249	2.462	2.305	1.349

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

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

DEPARTAMENTOS	Total	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	13.365	7.249	2.462	2.305	1.349
Artigas	120	67	6	23	24
Canelones	2.014	1.148	442	317	107
Cerro Largo	317	206	31	36	44
Colonia	650	374	111	87	78
Durazno	212	89	18	17	88
Flores	145	57	15	20	53
Florida	388	173	34	43	138
Lavalleja	271	145	17	45	64
Maldonado	1.703	962	464	264	13
Montevideo	4.469	2.493	908	1.031	37
Paysandú	405	208	60	47	90
Río Negro	192	78	11	20	83
Rivera	247	149	51	32	15
Rocha	692	386	99	152	55
Salto	254	148	39	25	42
San José	415	192	59	36	128
Soriano	407	93	47	54	213
Tacuarembó	224	113	31	29	51
Treinta y tres	240	168	19	27	26

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

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

MOVIMIENTOS	Total	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	13.365	7.249	2.462	2.305	1.349
Altas	8.187	5.146	1.405	665	971
Res de prioridad	2.990	1.876	497	617	-
Cancelación	785	-	30	711	44
Otros	1.403	227	530	312	334

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

II. MERCADO DE ALQUILERES

El análisis del mercado de alquileres se basa en el análisis de registros administrativos sobre vivienda proporcionados por el Servicio 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. Los promedios obtenidos con los datos del SGA y el resto de las inmobiliarias informantes para el IPC son similares.

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 debido a que permite una apertura por “Tipo de propiedad”. En el caso de la SGA cuando se refiere a “casa” se trata mayoritariamente de “propiedad común” y cuando se refiere a apartamento se trata mayoritariamente de “propiedad horizontal”. Sin embargo, esto no siempre es así, pues existen “casas” que pueden ser clasificadas como “propiedad horizontal”, como por ejemplo muchos conjuntos habitacionales en que la unidad de propiedad horizontal es formalmente una casa y viceversa. 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 JUNIO 2010 MONTEVIDEO.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	5.288	4.939	31.498	100,00
Casa	5.239	4.727	7.472	23,72
Edificio de Renta (1)	4.416	4.124	9.548	30,31
Propiedad Horizontal	5.888	5.608	14.478	45,96

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 JUNIO 2010
MONTEVIDEO

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	5.288	4.939	31.498	100,00
Cordón	6.218	6.002	2.180	6,92
Unión	5.172	4.843	1.745	5,54
Pocitos	7.704	7.175	1.337	4,24
Buceo	6.200	5.920	1.316	4,18
Centro	6.235	6.000	1.293	4,11
Pque.Battle, V.Dolores	6.315	6.038	1.210	3,84
Tres Cruces	6.526	6.190	815	2,59
Larrañaga	5.571	5.118	798	2,53
Villa Muñoz, Retiro	4.875	4.623	779	2,47
Aguada	5.436	5.164	777	2,47
Ciudad Vieja	4.988	4.809	704	2,24
Brazo Oriental	5.127	4.848	690	2,19
Merc.Modelo y Bolívar	5.129	4.820	679	2,16
Villa Española	4.027	3.870	662	2,10
Belvedere	4.310	4.096	650	2,06
Reducto	5.114	4.892	646	2,05
Barrio Sur	5.778	5.526	608	1,93
La Teja	4.106	3.967	606	1,92
Cerrito	4.075	3.875	606	1,92
Capurro, Bella Vista	5.102	4.848	579	1,84
Aires Puros	5.300	5.107	575	1,83
Prado, Nueva Savona	5.650	5.387	566	1,80
Cerro	3.805	3.569	557	1,77
Figurita	5.223	4.999	544	1,73
Malvín	7.581	7.000	536	1,70
Castro, Castellanos	4.168	3.828	486	1,54
La Comercial	5.535	5.311	477	1,51
La Blanqueada	6.598	6.300	471	1,50
Peñarol, Lavalleja	3.946	3.800	469	1,49
Maroñas, P.Guaraní	4.215	4.046	462	1,47
Palermo	5.931	5.733	460	1,46
Flor de Maroñas	3.983	3.875	453	1,44
Sayago	4.767	4.584	399	1,27
Las Acacias	3.608	3.515	378	1,20
Continúa.....				

continuación

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Jacinto Vera	5.430	5.118	372	1,18
Jardines del Hipódromo	3.190	3.069	367	1,17
Parque Rodó	6.859	6.400	351	1,11
Atahualpa	5.630	5.127	342	1,09
Ituzaingó	3.812	3.600	319	1,01
Piedras Blancas	3.293	3.056	295	0,94
Manga	3.008	2.800	288	0,91
Las Canteras	4.585	4.095	265	0,84
Punta Carretas	8.181	7.549	260	0,83
Paso de las Duranas	5.177	4.788	253	0,80
Nuevo Paris	3.401	3.207	252	0,80
Colón centro y noroeste	4.177	3.878	247	0,78
Tres Ombues, P. Victoria	3.607	3.576	231	0,73
Malvín Norte	4.413	4.196	195	0,62
Punta Rieles, Bell.Italia	3.453	3.276	191	0,61
Colón sureste, Abayubá	4.198	3.881	182	0,58
Conciliación	3.548	3.378	161	0,51
Lezica, Melilla	4.166	4.097	159	0,50
Paso de la Arena	3.429	3.212	115	0,37
Área rural	3.782	3.195	106	0,34
Otros barrios con menos de 100 casos			499	1,58
Sin ubicar en barrios	4.031	3.847	535	1,70

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 JUNIO 2010.

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Total	6.867	6.500	654	100,00
Casa	7.079	6.800	103	15,75
Edificio de Renta (1)	5.833	5.800	159	24,31
Propiedad Horizontal	7.231	6.865	392	59,94

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
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	6.671	1.500	6.500	19.500	596
Junio-10 (*)	6.867	1.900	6.500	18.000	654

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

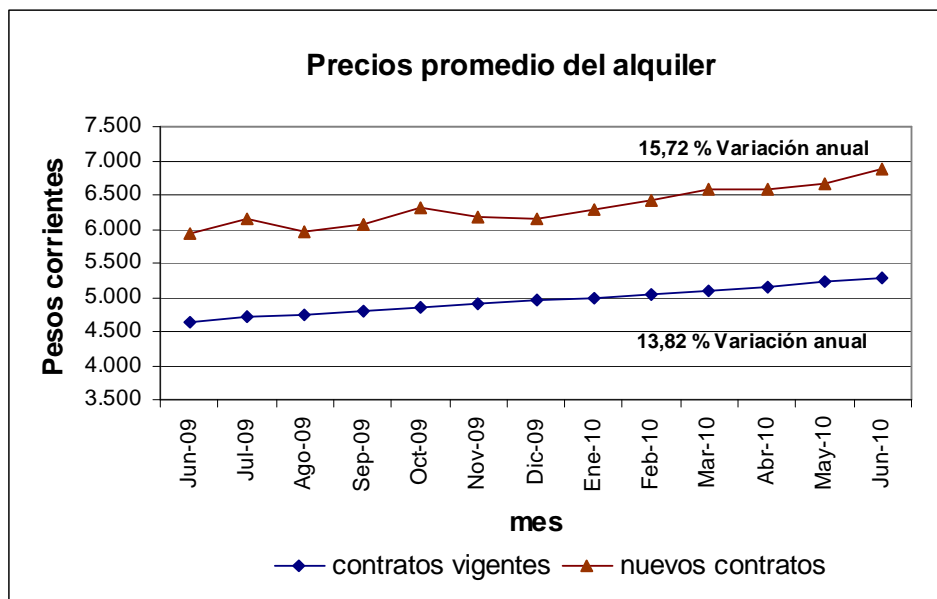
	ALQUILER				VARIACIÓN DE LOS ÚLTIMOS 12 MESES	
	TIPO DE VIVIENDA				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta	Propiedad Horizontal		
Junio-09	5.934	6.025	4.849	6.369	13,61	6,70
Julio-09	6.140	6.101	5.196	6.562	18,81	10,98
Agosto-09	5.948	6.048	4.990	6.414	11,93	4,33
Setiembre-09	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	6.671	6.291	5.790	7.131	13,47	5,96
Junio-10 (*)	6.867	7.079	5.833	7.231	15,72	8,98

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

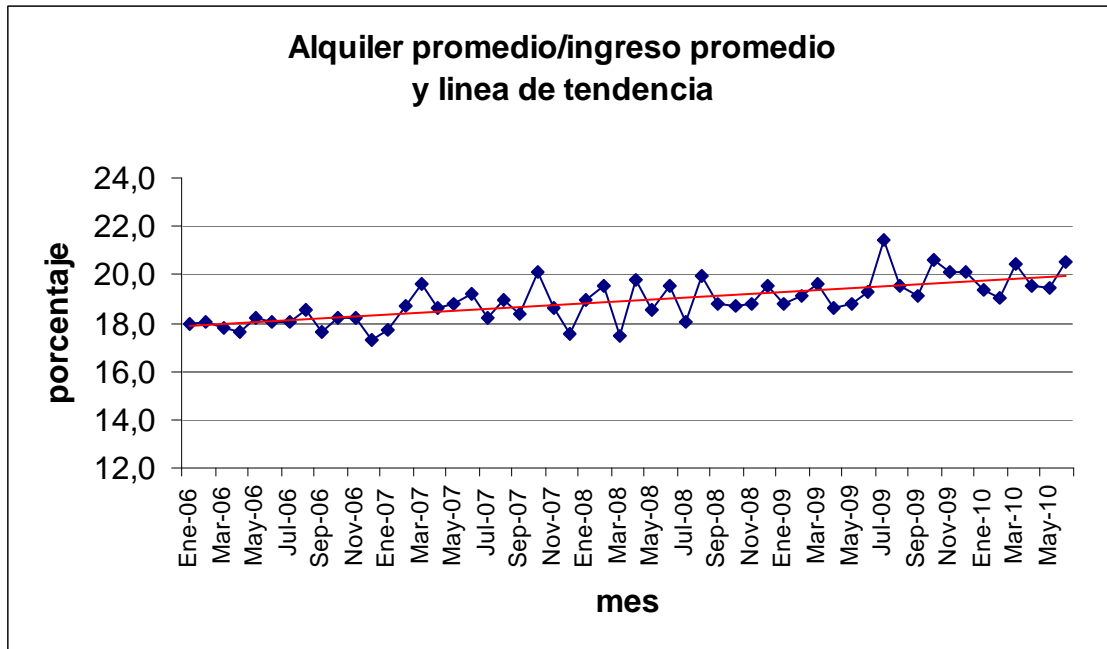
Notas: Se entiende por "edificio de renta" a un conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

(*) 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 junio, la variación anual del promedio descontada la inflación se ubicó en 8,98 %.



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 JUNIO 2010

	ALQUILER			
	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Montevideo	5.288	4.939	31.498	100,00
Canelones	4.650	4.170	3.348	100,00
Ciudad de la Costa	6.215	5.800	1.232	36,80
Las Piedras	3.580	3.278	633	18,91
Ciudad Canelones	3.807	3.592	221	6,60
La Paz	3.483	3.359	220	6,57
Pando	3.930	3.611	142	4,24
Santa Lucía	3.464	3.188	126	3,76
Salinas	4.311	4.127	113	3,38
(1) Resto de localidades			661	19,74
Maldonado	6.258	6.300	193	100,00
Ciudad de Maldonado	6.510	6.500	151	78,24
(1) Resto de localidades			42	21,76
San José	3.395	3.215	130	100,00
Florida	3.863	3.684	100	100,00

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

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.