

## Compraventas

**En este capítulo se tratará el tema de los precios promedio de vivienda para el departamento de Montevideo, a partir de un análisis realizado con información proporcionada de la Dirección General de Registros (DGR) y la Dirección Nacional de Catastro (DNC).**

**De este análisis se destaca que en el 2013 el precio promedio de las compraventas de viviendas en Montevideo tuvo un aumento del 8% medido en Unidades Indexadas y del 15% en dólares. A su vez, se analizan las compraventas realizadas por extranjeros en el 2013, constatándose que representan 7,7% en cantidad de transacciones de compra de inmuebles en el total país y del 10,1% en el monto.**

### Precios de viviendas en Montevideo<sup>4</sup>

En el año 2013 el precio promedio de las compraventas de viviendas en propiedad horizontal (PH) en Montevideo fue de 11.485 UI/m<sup>2</sup> (1.469<sup>5</sup> US\$/m<sup>2</sup>). Estos precios surgen de procesar datos de la Dirección General de Registros, donde se estudian las compraventas descartando las inconsistencias, posteriormente se le agregan datos de la Dirección Nacional de Catastro para caracterizar cada vivienda. Se consideran válidas las compraventas de viviendas que tienen una dimensión de 25 m<sup>2</sup> como mínimo y máximo de 500 m<sup>2</sup> para la propiedad horizontal, en la propiedad común se toman en cuenta las viviendas que superan el mismo mínimo (25 m<sup>2</sup>), mientras que el máximo es de 1000 m<sup>2</sup>. Por otra parte se descartan los datos cuyos precios presentan valores atípicos o extremos. Concretamente, no se toman en cuenta aquellas transacciones cuyo valor por m<sup>2</sup> se ubica por encima del 5% más alto o por debajo del 5% más bajo.

Cabe destacar que el precio de 1.469 US\$/m<sup>2</sup> corresponde al promedio de las transacciones de viviendas en régimen de propiedad horizontal con diferentes categorías constructivas, estado de conservación y antigüedad. Según la caracterización urbana correspondientes aportada por Dirección Nacional de Catastro (DNC), las viviendas analizadas (PH) son en promedio de categoría buena y tienen un estado de conservación de bueno a regular. A su vez la antigüedad media es de 46 años y la superficie promedio de 66 m<sup>2</sup>. Tan sólo el 8% de las viviendas analizadas se pueden considerar nuevas ya que tienen una antigüedad menor o igual a cinco años.

En cuanto a las viviendas en régimen de propiedad común o padrón único, (PC), el precio promedio fue de 7.230 UI/m<sup>2</sup> (827 US\$/m<sup>2</sup>), con categoría promedio económica y estado de

conservación regular (datos de caracterización urbana DNC). La antigüedad promedio es significativamente superior a las de las PH alcanzando los 74 años, y en cuanto al área edificada tienen una superficie media de 146 m<sup>2</sup>, más del doble que el promedio de las viviendas comercializadas en PH.

El siguiente cuadro resumen las características medias de las viviendas según régimen de propiedad.

Características promedio de viviendas	PH	PC
m <sup>2</sup>	66	146
Antigüedad	46	74
Categoría	Buena	Mediana
Estado	Buena	Regular

Como muestran los siguientes gráficos, entre 2010 y 2013 la tasa promedio de crecimiento interanual de las viviendas en propiedad horizontal fue de 7% en UI y de 15% en dólares, lo que implica que en este periodo el precio de la vivienda medido en UI aumentó 22%.

Al analizar los datos de compraventa de viviendas en propiedad común para el mismo periodo se observa que la tasa de crecimiento interanual fue de 9% en UI y de 17% en dólares.

4- Ver Anexo 4 las notas metodológicas.

5- Promedio ponderado por ventas en el año 2013 del dólar fue de 20,55 y de la UI 2,63.

#### Nota Metodológica:

Se estiman los precios a partir de la base de la Dirección General de Registro de compraventas y de la Declaración Jurada de Caracterización Urbana dada por la Dirección Nacional de Catastro.

Se consideran las superficies de 25 m<sup>2</sup> a 500 m<sup>2</sup> para la propiedad horizontal y de 25 a 1000 m<sup>2</sup> para la propiedad común. Además se descartan los datos atípicos por debajo del 5% del valor del m<sup>2</sup> y del 95%.

Los datos procesados en este capítulo corresponden al departamento de Montevideo.



## Precio de viviendas en propiedad horizontal

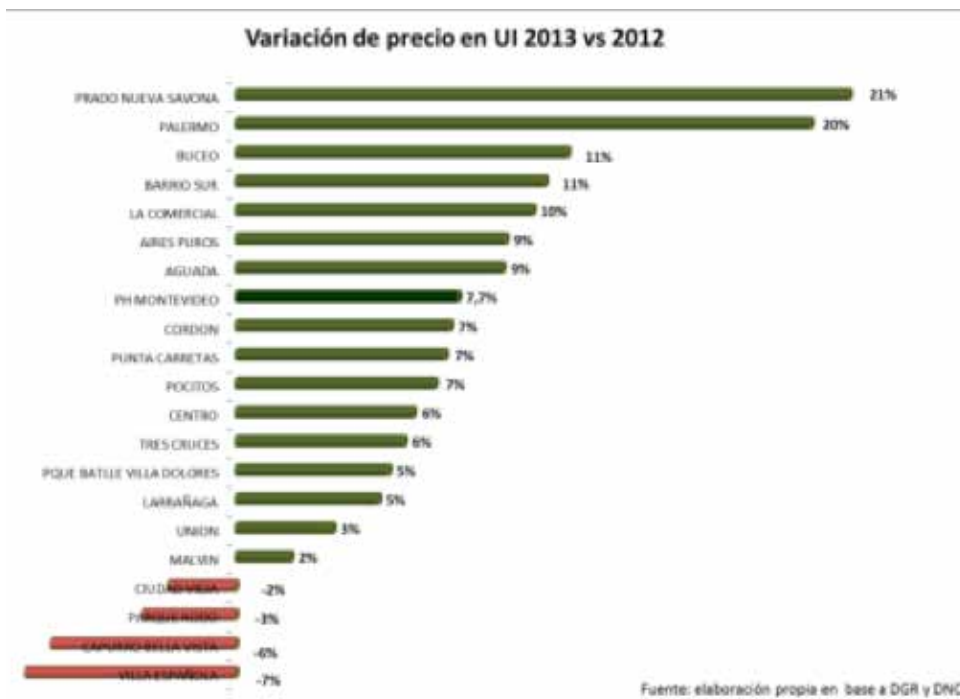
La evolución de precios promedio de viviendas medidos en UI para Montevideo<sup>6</sup> fue similar desde el 2010 al 2013. La zona donde se constató mayor crecimiento fue la conformada por las manzanas ubicadas en torno a 18 de Julio (C02) que subió un 26%, seguido por el área Central de la ciudad que creció un 24% (C01), y la zona costera con un aumento de precio del 18%. En cuanto a la periferia (C03) la variación de precios fue de 19%, sin embargo cuenta con muy pocas transacciones.

Zona	Precio promedio en UI/m <sup>2</sup>			
	2013	2012	2011	2010
C01	8.965	8.336	7.789	7.229
C02	11.276	10.524	9.731	8.937
C03	6.269	6.487	6.161	5.325
C04	14.207	13.443	12.616	11.988
<b>Promedio</b>	<b>11.485</b>	<b>10.653</b>	<b>10.125</b>	<b>9.398</b>

Fuente: elaboración propia en base a DGR y DNC

Zona	Precio promedio en US\$/m <sup>2</sup>			
	2013	2012	2011	2010
C01	1.145	996	902	750
C02	1.445	1.255	1.131	927
C03	800	767	709	550
C04	1.819	1.610	1.465	1.244
<b>Promedio</b>	<b>1.469</b>	<b>1.274</b>	<b>1.174</b>	<b>975</b>

Fuente: elaboración propia en base a DGR y DNC



Fuente: elaboración propia en base a DGR y DNC

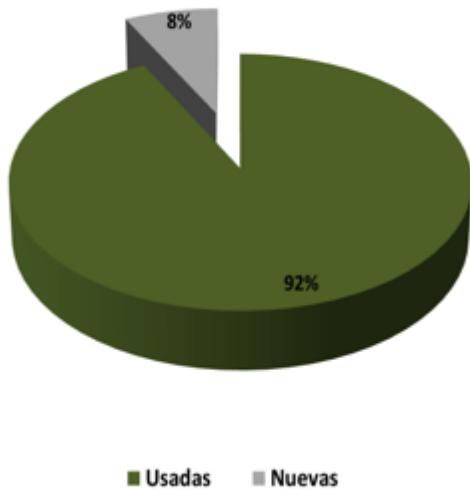
Si se analizan los datos por barrio se observa que los más caros siguen siendo los costeros, tales como Carrasco, Carrasco Norte, Punta Gorda, Malvín, Buceo, Pocitos, Punta Carretas y Parque Rodó.

En el gráfico se muestra la variación interanual de precios medido en UI para los 20 barrios<sup>7</sup> con mayor dinámica (estos barrios acumulan el 75% de las ventas). Prado, Nueva Savona fue el que experimentó la mayor variación de precios, con un crecimiento de 22%, seguido por Palermo donde el precio aumentó 20%. A su vez en Villa Española los precios cayeron un 7% y en Capurro y Bella Vista bajaron un 6%.

6- Ver ANEXO 1 con Zonas de la Ley N° 18.795

7- En el Anexo 2 se detalla la variación de precios de todos los barrios, con el valor en unidades indexadas y dólares, además se detalla en qué lugar se encuentra el barrio según las ventas observadas en el 2013, también se muestra el promedio de m2 habitable y promedio de edad de las viviendas.

Participación de viviendas nuevas y usadas en compraventas de PH



## Compraventa de viviendas nuevas

Las PH nuevas (viviendas con menos de 5 años de construidas) representan un 8% del total de compraventas. Si se analiza por zona de la Ley N° 18.795<sup>8</sup>, las viviendas PH nuevas en la zona C04 representan un 10% del total de las compraventas, seguido por la zona C02 que participan con un 6% y en la zona C01 un 4% (no se observaron compraventas de viviendas nuevas en la zona C03).

La diferencia de precio entre las viviendas PH nueva y usada en promedio es de un 41% en UI. Esta brecha varía según la zona que se analice. Así, en la zona C04 el precio promedio de las viviendas nuevas es un 22% mayor que el de las viviendas usadas, seguido por la zona C01 que es del 35%, mientras que en la zona C02 la diferencia es de un 56%. El hecho de que la diferencia de precio entre vivienda nueva y usada sea mayor en zonas centrales puede explicarse porque la antigüedad del stock de las viviendas en la zona costera es menor al del resto de la ciudad. Este dato también se confirma si se analiza la edad promedio de las viviendas tranzadas. El siguiente cuadro muestra los precios del m<sup>2</sup> de viviendas en PH en Unidades Indexadas y dólares.

## Precio de viviendas nuevas y antiguas

	Precios en UI del m <sup>2</sup>		Precios en US\$ del m <sup>2</sup>	
	Antiguas	Nuevas	Antiguas	Nuevas
C01	8.855	11.970	1.130	1.547
C02	10.871	16.955	1.391	2.173
C03	6.294		800	
C04	13.934	16.953	1.785	2.164
Promedio	11.120	15.693	1.422	2.007

8- Ver ANEXO 1 con Zonas de la Ley N° 18.795

## Compraventa de inmuebles por parte de extranjeros

En los últimos años ha habido un gran flujo de capitales extranjeros a la región y Uruguay no fue ajeno a este fenómeno. Interesa, por lo tanto, investigar en qué medida los capitales extranjeros fluyeron hacia la compra de inmuebles.

Para abordar este tema se analizaron los datos proporcionados por la Dirección General Impositiva (DGI) provenientes de las declaraciones juradas realizadas por los compradores, referentes a las compraventas de inmuebles urbanos entre 2008 y 2013.

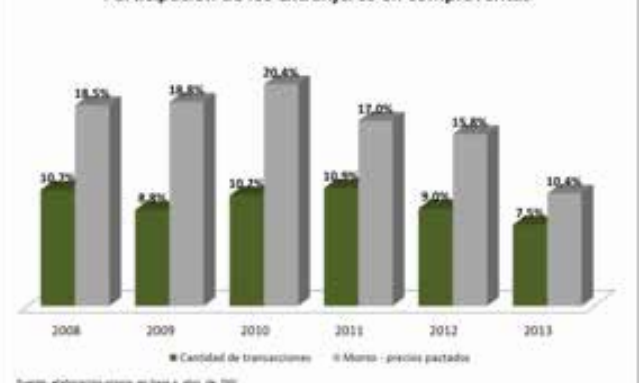
Según los datos de DGI, en 2013 los extranjeros participaron en el 7,5% de las compraventas de inmuebles tranzados en el mercado uruguayo, lo que en monto pactado representó un 10,4%. Como se observa en el siguiente gráfico, desde el 2008 hasta el 2013 los extranjeros han tenido un peso importante en la compra de inmuebles en el país. Los niveles más altos se observaron en el 2010, donde en las cantidades tranzadas los extranjeros pesaron un 10,2% y en el monto un 20,4%. En los últimos tres años la participación de extranjeros ha disminuido.

La mayor participación en términos de montos que de cantidad de transacciones estaría reflejando el hecho de que los extranjeros se vuelcan a la compra de inmuebles de alto valor. Es sabido por ejemplo que Punta del Este y los balnearios aledaños atraen a compradores extranjeros.

### Nota Metodológica:

Se estima la participación de los extranjeros en la cantidad de las transacciones y en los montos de ventas a partir de las declaraciones que se realiza en la DGI. Los compradores extranjeros se definen como aquellos que en la declaración jurada se identificaron con los siguientes tipos de documento: el pasaporte, el DNI o el NIE (número de identificación interno de DGI para extranjeros).

Participación de los extranjeros en compraventas



## Precio VIS

En el año móvil cerrado a marzo 2014 se realizaron 858 declaraciones juradas de venta de viviendas promovidas<sup>9</sup>. Estas viviendas corresponden a 101 proyectos distribuidos en 10 departamentos.

En Montevideo, la mayoría de los proyectos se encuentran en áreas centrales de la ciudad (con todos los servicios) y corresponden a torres (económicas o medias).

Le sigue Canelones, destacándose que todas las transacciones corresponden a viviendas ubicadas en Ciudad de la Costa.

En Montevideo, los precios promedio difieren según la zona y el barrio que se analice.

Prado y Centro son los dos barrios con precio promedio más alto, con valores de 16.500 UI/m<sup>2</sup> construido.

En cambio, Cordón es el barrio que ha tenido mayor dinámica, consistente con el hecho de que es el barrio donde hay mayor cantidad de proyectos presentados y promovidos. Cabe destacar también que el precio promedio no se encuentra entre los más altos.

Precio promedio por m <sup>2</sup> - abril 2013 a marzo 2014				
Departamento	UI/m <sup>2</sup>	USD/m <sup>2</sup>	Casos	Proyectos
CANELONES	11.965	1.485	18	6
CERRO LARGO	9.485	1.200	6	1
COLONIA	11.618	1.446	22	2
DURAZNO	9.499	1.237	3	1
FLORIDA	9.448	1.188	5	4
MALDONADO	9.606	1.248	101	9
MONTEVIDEO	13.386	1.690	623	67
PAYSANDU	10.018	1.266	43	2
SALTO	10.940	1.369	35	2
SORIANO	11.226	1.379	2	1
<b>Total</b>	<b>12.529</b>	<b>1.584</b>	<b>858</b>	<b>95</b>

*Las declaraciones juradas presentadas con las que se realizan las estadísticas corresponden a los actos declarados por los inversores, las cuales son: boleto de reserva, promesa o compromiso y compraventa. Desde la entrada en vigencia de la Ley N° 18.795 hay un total de 1.296 declaraciones juradas de venta correspondientes a 101 proyectos.*

9- Los inversores con proyectos promovidos por la Ley N° 18.795 tienen obligación de informar a la ANV, mediante una declaración jurada, cada vez que realizan una venta de una vivienda promovida.

## Precio promedio por m<sup>2</sup> construido de VIS en Montevideo - abril 2013 a marzo 2014

