

Compraventas

Para analizar el mercado de las compraventas es necesario contar con información oportuna respecto a las transacciones efectivamente realizadas. En este capítulo se analizan los precios de las viviendas para el departamento de Montevideo, a partir de información de compraventas y promesas proporcionada por la Dirección General de Registros (DGR) y la Dirección Nacional de Catastro (DNC).

En el primer semestre del 2014 el precio promedio de las compraventas de viviendas en Montevideo tuvo un aumento con respecto al primer semestre del 2013, medido en Unidades Indexadas y en dólares. Por otra parte, en el último año móvil, cerrado en agosto de 2014, se alcanza el menor nivel de transacciones del período analizado.

Precios de viviendas en Montevideo⁶

En el primer semestre del 2014 el precio promedio de las compraventas de vivienda en Propiedad Horizontal (PH) en

Montevideo fue de 12.400 UI/m² (1.540⁷ US\$/m²).

1.540 US\$/m² Promedio
compraventas de vivienda PH 1er. Sem. 2014

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 considera las superficies de 25 m² a 500 m² para la propiedad horizontal y de 25 a 1000 m² para la propiedad común.

Además se descarta los datos atípicos por debajo del 5% del valor del m² y del 95%.

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

Cabe destacar que el precio de 1.540 US\$/m² 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 correspondiente aportada por la 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 45 años y la superficie promedio de 66 m².

⁶ Ver Anexo 5 las notas metodológicas.

⁷ Promedio ponderado por ventas en el primer semestre del 2014 del dólar fue de 22,63 y de la UI 2,81.

Caracterización de las viviendas

	PH	PC
US\$ x m ²	1.540	960
UI x m ²	12.400	7.714
m ²	66	169
Antigüedad	45	70
Estado	2,5	2,9
Conservación	3,0	3,5

Fuente: elaboración propia en base a DGR y DNC

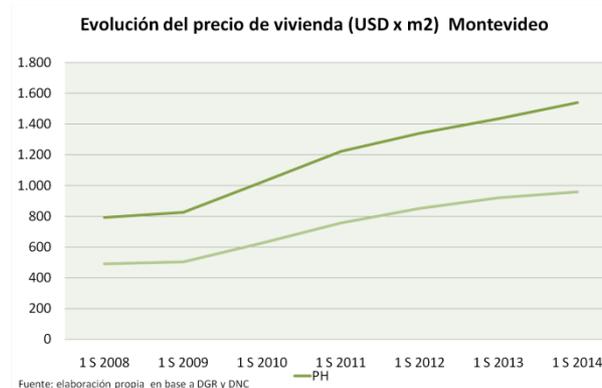
960 US\$/m² Promedio
compraventas de vivienda PC 1er. Sem. 2014

En cuanto a las viviendas en régimen de Propiedad Común o Padrón Único, (PC), el precio promedio fue de 7.714 UI/m² (960 U\$/m²). Este valor corresponde a viviendas que en promedio son de categoría económica y estado de conservación regular a malo (datos de caracterización urbana DNC). La antigüedad promedio es significativamente superior a las de las PH alcanzando los 70 años. En cuanto al área edificada tienen una superficie media de 169 m², más del doble que el promedio de las viviendas comercializadas en PH.

La tasa promedio de crecimiento interanual de vivienda en propiedad horizontal entre los primeros semestres del 2014 y 2008, medido en dólares, fue de 11,7% y en propiedad común fue de 11,9%, como lo muestra el siguiente gráfico.

12% Tasa promedio de crecimiento interanual del precio de compra de vivienda en USD período 2008 – 2014 1er. semestre

El crecimiento de precios medidos en UI entre el primer semestre del 2014 y 2013 fue de 14,6% en PH y 11,2% en PC. El aumento en dólares en el mismo período fue de 7,3% en PH y 4,3% en PC.

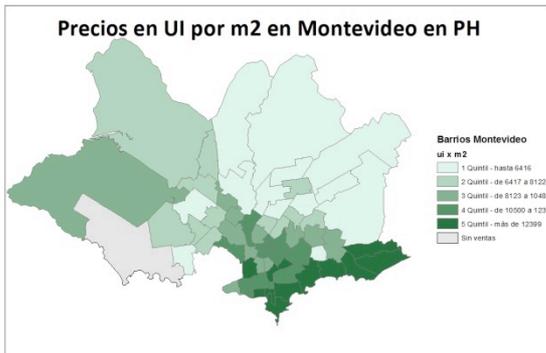


Análisis espacial de los precios

Los mapas siguientes muestran los valores promedio de compraventa de vivienda en régimen de Propiedad Horizontal para cada barrio de Montevideo, registrados en el primer semestre de 2014.

Cuánto más oscuro el color del barrio más alto el valor promedio de compraventa.

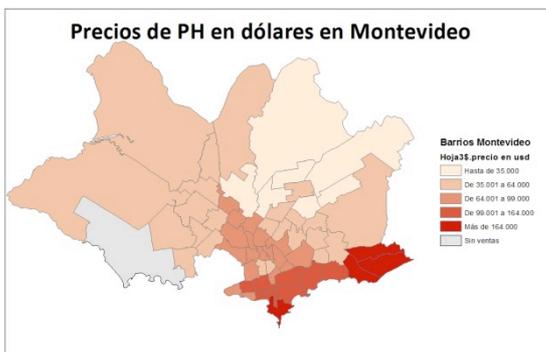
Los valores por m² reflejados en el primer mapa muestran como los precios más altos se registran en la costa de la ciudad y van disminuyendo a medida que las viviendas se ubican más lejos de esta. Barrios como el Prado y La Blanqueada registran valores elevados aun cuando no están en la franja costera de la capital.



El mapeado de los valores de las transacciones en dólares permite visualizar los montos promedios de las compraventas registradas en cada barrio de Montevideo.

Lógicamente reproduce la misma pauta que el de valores por m², precios más elevados en la costa y disminución a medida que la vivienda se aleja de ésta.

En áreas centrales de Montevideo, durante el primer semestre de 2014, se adquirieron viviendas en Propiedad Horizontal por valores promedio entre 64 mil y 99 mil dólares. En este promedio se refleja el valor por metro cuadrado de la localización pero también el tamaño de las viviendas. Al tratarse en su mayoría de transacciones de vivienda usada, pesa en cada barrio además de la localización las características del stock habitacional.

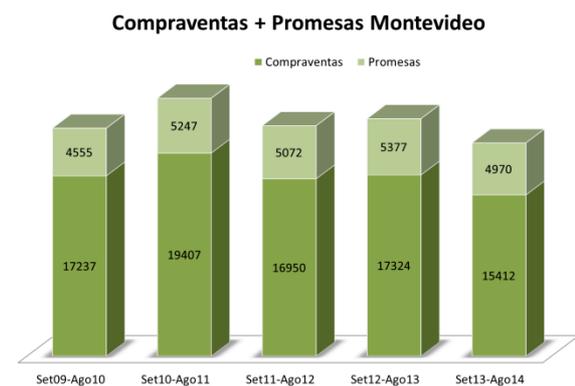


Para los barrios ubicados sobre la costa, los valores promedio registrados superan los 99 mil dólares. En Punta Carretas, Carrasco, Punta Gorda el promedio supera los 164 mil dólares. En el otro extremo, en áreas periféricas de Montevideo los valores promedio resultan inferiores a los 64 mil dólares.

Evolución del número de transacciones Setiembre 2009 – Agosto 2014

A partir de los datos proporcionados por la DGR se puede analizar la evolución de las compras de viviendas inscriptas.

Entre setiembre de 2009 y agosto de 2014 se observa un comportamiento oscilante en las compraventas y promesas inscriptas en DGR. En el último año móvil, cerrado en agosto de 2014, se alcanza el menor nivel de transacciones del período analizado. Se inscribieron menos compraventas y también menos promesas que en el año anterior.



Compraventas. En el primer semestre de 2014 se registraron 6.747 compraventas, 4.790 registros en Propiedad Horizontal y 1.957 de Propiedad Común. El comportamiento de las compraventas

refleja principalmente transacciones de vivienda usada⁸.

Compraventas Set13 – Ago14

11% menor al promedio del período
Setiembre09 – Agosto14

Importa analizar esta caída en términos espaciales buscando saber si el enlentecimiento ha afectado de la misma manera la costa de Montevideo, que ha sido la zona más dinámica en los últimos años, que al resto de la ciudad.

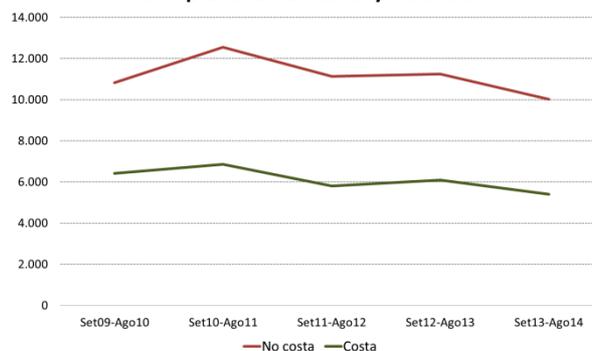
Con este objetivo se dividen las transacciones de Montevideo en dos zonas, costera⁹ y no costera¹⁰, tomando como costa de Montevideo la zona C04 de la Ley N° 18.795 de Promoción de Vivienda de Interés Social.

Las transacciones de vivienda usada, medidas a través de los registros de compraventas, disminuyeron un 11% respecto del año móvil anterior. Esta disminución se observa tanto en la costa de Montevideo como en el resto de la ciudad.

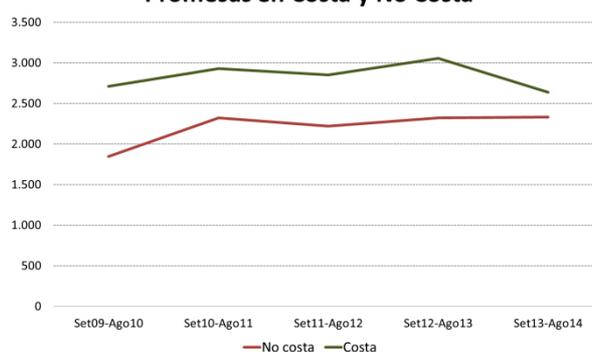
Promesas. Es habitual que en la venta de vivienda nueva se realice una promesa de compraventa¹¹. Por este motivo analizar la dinámica de las Promesas puede ilustrar sobre las transacciones de vivienda nueva. Al considerar el

comportamiento de las promesas se observan diferencias según la zona. En la costa (C04) se encuentra una caída del 14% mientras que en las zonas no costeras se mantiene prácticamente estable.

Compraventas en Costa y No Costa



Promesas en Costa y No Costa



La siguiente tabla muestra la evolución de las Promesas en la zona no costera en los acumulados Setiembre-Agosto desde el 2009¹² a 2014. Como se puede **observar las Promesas de las VIS son las que han mantenido los niveles de Promesas estables**, las viviendas no promovidas en el último acumulado cayeron un 8% mientras que las viviendas promovidas aumentaron un 37%.

⁸ Informe de Mercado Inmobiliario Julio 2014: se estima un 92% de las compraventas realizadas en 2013 corresponden a viviendas con más de 5 años de antigüedad.

⁹Costa abarca la Zona C04 de la Ley N° 18.795

¹⁰No Costa abarca las Zonas C01, C02 y C03 de la Ley N° 18.795

¹¹ Antes de la compraventa definitiva.

¹² Entre setiembre 2009 y agosto de 2012 las promesas en la columna VIS corresponden a padrones en los que se han desarrollado posteriormente proyectos promovidos por la Ley N° 18.795.

Año	Promesas en No Costa		
	No VIS	VIS	Total
Set09-Ago10	1.836	8	1.844
Set10-Ago11	2.265	55	2.320
Set11-Ago12	2.198	24	2.222
Set12-Ago13	1.893	427	2.320
Set13-Ago14	1.749	583	2.332

Fuente: elaboración propia en base a DGR

Indicador de acceso: precio de vivienda e ingreso del hogar

Nota Metodológica:

El indicador se define como el nº de meses necesario para comprar una vivienda promedio en la hipótesis de que para la compra se utilice todo el ingreso del hogar.

Se mide el Ingreso de los hogares con el ingreso promedio de los hogares sin valor locativo y con aguinaldo que surge de la Encuesta Continua de Hogares (INE) en pesos corrientes.

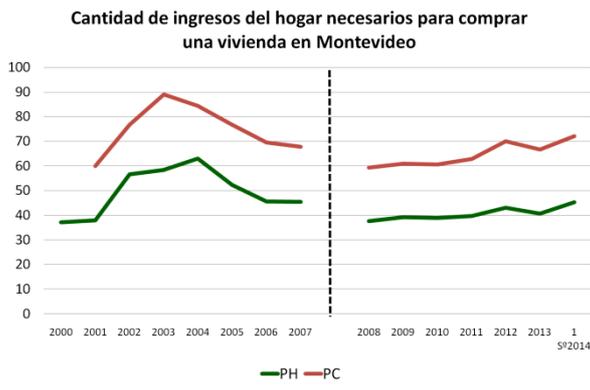
El precio de la vivienda en pesos corrientes se obtiene multiplicando el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el primer semestre de 2014 para viviendas en PH: 66 m² y PC: 169 m².

UN-Habitat sugiere un indicador para medir la capacidad de los hogares de acceder a la vivienda que se define como la relación entre el costo de la misma y el ingreso medio de los hogares.

La serie presentada abarca el período 2000 - primer semestre de 2014. Se distinguen dos etapas, de 2000 a 2007 se toman los precios de vivienda publicados por el Instituto Nacional de Estadística¹³; de 2008 a 2014 los precios surgen del procesamiento de las bases de DGR y DNC realizado en la ANV.

En el gráfico se pueden observar dos períodos con diferente comportamiento. Entre los años 2000 y 2007 el comportamiento observado tanto en PH (serie en verde) y PC (serie en rojo) de fluctuaciones importantes donde el máximo de ingresos del hogar necesarios para comprar una PC se dio en el 2003 (89 ingresos) y en PH en el 2004 (63 meses de ingreso). A partir de esta fecha los ingresos necesarios han disminuido hasta el 2008. El segundo período la cantidad de ingresos necesarios se ha mantenido estables en el entorno de los 40 meses en PH y 60 en PC. Se dio un salto en el 2012 para los dos tipos de propiedad que posteriormente disminuyó levemente al año siguiente. En el primer semestre de 2014 se necesitan 45 meses de ingreso del hogar para comprar una vivienda media en régimen de Propiedad Horizontal y 72 para una en régimen de Propiedad Común.

¹³ El INE realiza sus estadísticas en base a las bases de DGR y Catastro tomando como fecha de la compraventa la de inscripción del acto, mientras que la ANV toma como fecha de la compraventa la de transacción.



45 Meses de ingreso del hogar son necesarios para comprar una vivienda media en régimen de Propiedad Horizontal – 1er. Sem2014

ANEXO – Compraventa

1- Consideraciones metodológicas en compraventas

Para calcular los precios promedio de compraventas de viviendas se contemplaron las siguientes consideraciones:

1 – Se trabaja con la base proporcionada por Dirección General de Registro (DGR), en la cual figuran todos los actos relacionados con la enajenación de los bienes inmuebles. En este procesamiento se utilizan únicamente las altas de compraventa, obteniendo de la mencionada base de datos la localización del inmueble, la fecha de tal transacción, su precio y moneda.

2 – A las transacciones identificadas en la base de DGR se les incorpora información de la Dirección Nacional de Catastro (DNC) para poder determinar los inmuebles que son viviendas y las características de las mismas (m², antigüedad, categoría, estado, etc.).

3 –De esta base se toman únicamente los inmuebles identificados como vivienda para el departamento de Montevideo.

4 – Se considera superficies válidas de viviendas en propiedad horizontal el área edificada de entre 25 m² y 500 m², y en propiedad común de 25 m² a 1000m².

5 – Para realizar las estadísticas de precio se realiza un control de atípicos consistente en eliminar las colas de la distribución, lo que implica descartar el 5% de los datos con mayor precio y el 5% de los datos con menor precio.

6 – Los tipo de cambio y las cotizaciones tomados son las de la fecha oficio de cada compraventa.

7 – Se considera viviendas nuevas aquellas cuya antigüedad es menor a 5 años de construcción (según declaración jurada de DNC) y las usadas son las que tienen más de 5 años de construidas.

2- Consideraciones metodológicas en compraventas – cantidad de ingresos necesarios para comprar una vivienda en Montevideo

1 - El indicador se define como el n^o de meses necesarios para comprar una vivienda promedio en la hipótesis de que para la compra se utilice todo el ingreso del hogar.

2 - Se mide el ingreso de los hogares con el ingreso promedio de los hogares sin valor locativo y con aguinaldo en Montevideo que surge de la Encuesta Continua de Hogares (INE) en pesos corrientes.

3- El precio de la vivienda en Montevideo en pesos corrientes se obtiene multiplicando el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el primer semestre de 2014 para viviendas en PH: 66 m² y PC: 169 m².