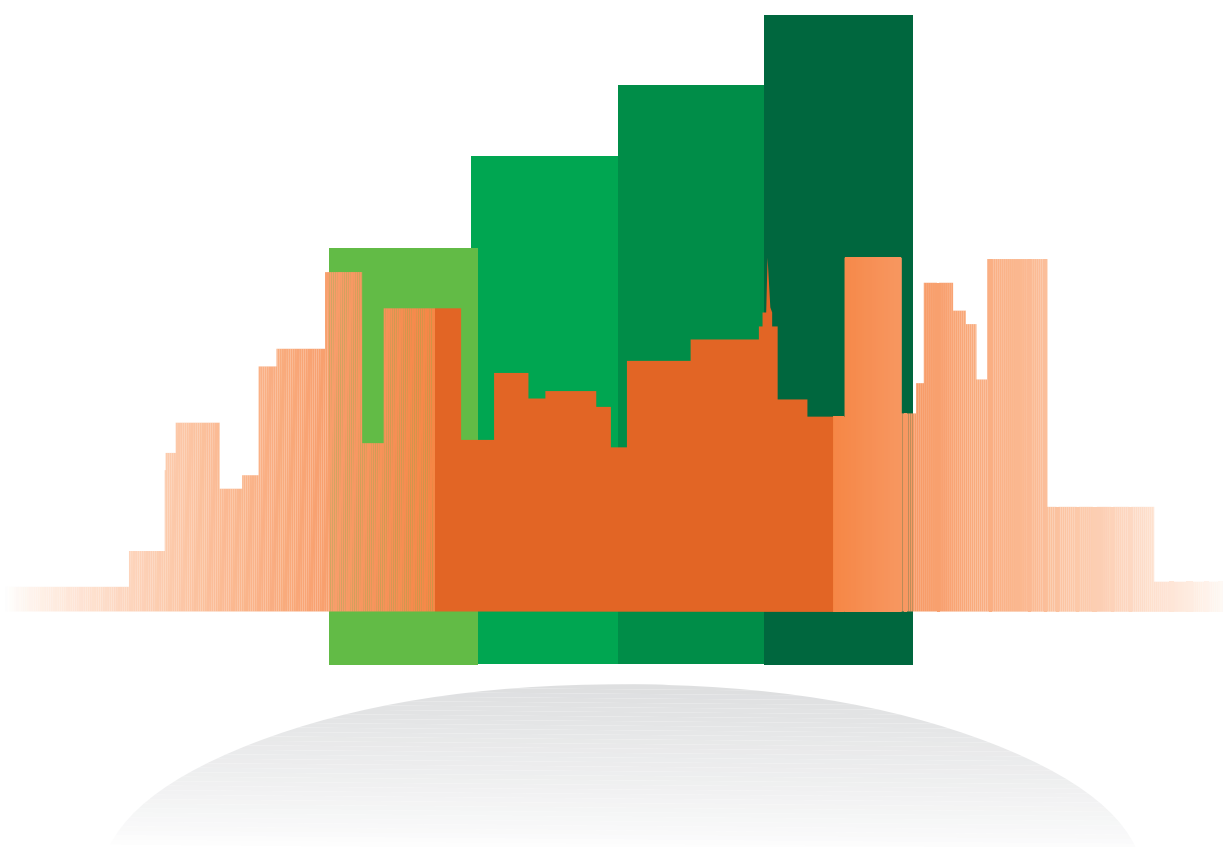


Informe Mercado Inmobiliario

ÁREA FINANCIAMIENTO Y MERCADO INMOBILIARIO

Uruguay - Julio 2014 - N° 3



**Información, evolución y análisis acerca de los principales
indicadores del Mercado Inmobiliario:**

Construcción - Créditos - Compraventas - Alquileres - Vivienda de Interés
Social - Ley N° 18.795

www.anv.gub.uy

 **17217**

Cerrito 400 esq. Zabala - Montevideo Uruguay - info@anv.gub.uy

 **AGENCIA
NACIONAL
DE VIVIENDA**
Trabajamos para facilitar el acceso y
permanencia en la vivienda.

Resumen ejecutivo

A partir de la entrada en vigencia de la Ley N° 18.795 se ha observado un cambio en la distribución de localización de los proyectos de **Construcción de Vivienda**. La distribución de los m² concedidos en permisos de construcción para vivienda en Montevideo refleja una mayor dinámica en barrios centrales de la capital y resta participación a la costa este. En este marco importa analizar el estado de ejecución de las obras de proyectos promovidos. En mayo de este año se encontraban finalizadas 43 obras de proyectos promovidos. A su vez, 460 viviendas están terminadas y unas 4.764 se encuentran en obra.

En cuanto a los **Alquileres**, se analiza la distribución en el territorio de las viviendas alquiladas y las características de las mismas. En Montevideo, 15 barrios concentran la mitad de los inquilinos. Las zonas costeras y centrales de la ciudad son las más densas y es donde se ubican gran parte de las viviendas en alquiler. En el interior del país la proporción de hogares inquilinos es inferior a la de la capital destacándose Maldonado donde un 21% de los hogares alquilan su vivienda. Por otra parte, se describen los materiales con que fueron construidas las viviendas en alquiler, observando que en su mayoría se alquilan viviendas construidas con materiales sólidos.

En el apartado de **Créditos** se describe, en términos generales, el financiamiento de los proyectos inmobiliarios con especial énfasis en el rol que tiene el crédito bancario en ello. En general se combinan pre-ventas, capital propio y financiamiento bancario en diferentes proporciones de acuerdo a las características del proyecto, del promotor y de la institución financiera elegida.

En **Compraventas** se describen los precios promedio de vivienda¹ para el departamento de Montevideo, a partir de la información de transacciones inscriptas en la Dirección General de Registros (DGR) incorporando la caracterización de las viviendas que surge de la Dirección Nacional de Catastro (DNC). En el año 2013 el precio promedio de las compraventas de vivienda en Propiedad Horizontal (PH) en Montevideo fue de 11.485 UI/m² (1.469 US\$/m²). A su vez se analizan las compraventas de inmuebles urbanos realizadas por extranjeros en 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.

En cuanto a la **Promoción de Viviendas de Interés Social (VIS) - Ley N° 18.795**, los proyectos VIS presentados en la Agencia Nacional de Vivienda al 31 de mayo, superan las 9.500 viviendas. A poco más de dos años de la aplicación de la Ley, han ingresado a la ANV, 298 proyectos.

En el primer año de operativa del **Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH)**, se han realizado un total de 304 solicitudes de garantías, de las cuales 215 se han convertido ya en créditos otorgados con cobertura del FGCH distribuidos en prácticamente todo el país.

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

Construcción de Vivienda de Interés Social al amparo de la Ley N° 18.795

El sector de la construcción ha mantenido en los últimos años una participación del 5% en el producto. En el cuarto trimestre de 2013 el PIB de la construcción tuvo un aumento del 3% con respecto a igual periodo de 2012, mientras que la economía en su conjunto tuvo un crecimiento de 5%. Debe destacarse que este aumento en la actividad de la construcción se atribuye al sector público, mientras que en el sector privado se experimentó una contracción (por menor actividad en construcción de planta de celulosa).

En el marco del Plan Quinquenal, el Sistema Público de Vivienda cuenta con diferentes programas para posibilitar el acceso a una solución habitacional. En este marco se encuentra el Programa Más Oportunidades, siendo la Ley de Promoción de Inversión en Vivienda de Interés Social uno de sus componentes.

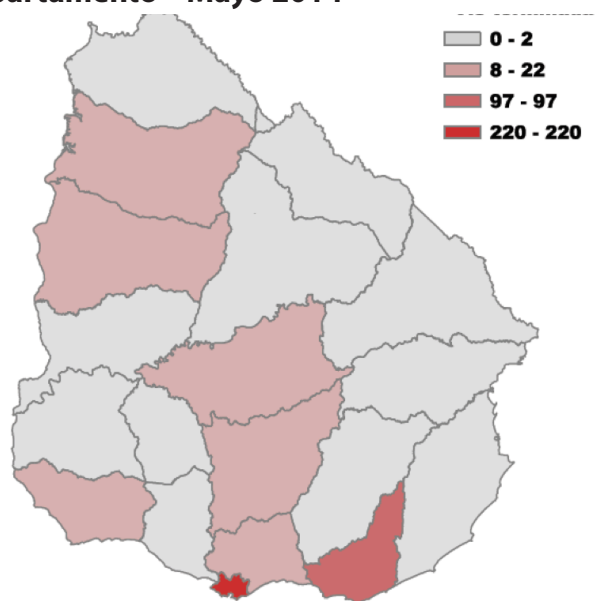
Si se analiza el mercado de la vivienda, específicamente de la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) al amparo de la Ley N° 18.795 se desprende que ha existido una gran dinámica para este tipo de proyectos. Así, a partir de la entrada en vigencia de dicha Ley se ha observado un cambio en la distribución de localización de los proyectos de construcción de vivienda. En el año 2012 la distribución de los m² concedidos en permisos de construcción para vivienda en la Intendencia de Montevideo refleja una mayor dinámica en barrios centrales de la capital y resta participación a la costa este. El 23% de los m² otorgados corresponde a padrones con proyectos promovidos y en zonas centrales de la ciudad esta proporción asciende al 43%. Por este motivo importa analizar el estado de situación de las obras de proyectos promovidos al amparo de la Ley N° 18.795. Por lo tanto resulta de sumo interés analizar la evolución y el estado actual de la construcción obra amparada en la Ley N° 18.795

Ejecución de las obras de proyectos promovidos

La ANV realiza visitas a las obras de proyectos promovidos en forma periódica. Durante el primer trimestre del año se visitaron 184 proyectos distribuidos en Montevideo, y en los departamentos de Canelones, Cerro Largo, Colonia, Durazno, Florida, Maldonado, Paysandú, Salto y San José.

Desde que la Ley se implementó el número de obras en curso ha crecido en forma continua. De acuerdo a las visitas realizadas, 460 viviendas promovidas se encuentran finalizadas. El 56% pertenecen a los 43 proyectos cuyas obras han culminado. El resto se ubica en proyectos que aún están en construcción². En el mapa siguiente se observa la distribución en el territorio de las viviendas terminadas.

VIS finalizadas según departamento – Mayo 2014



Proyectos promovidos
al 31/12/2013
100%
visitados
Por arquitectos de ANV
entre enero y marzo
2014

43 obras
de proyectos
promovidos
finalizadas

Al 31/mayo/2014,

viviendas

460 terminadas

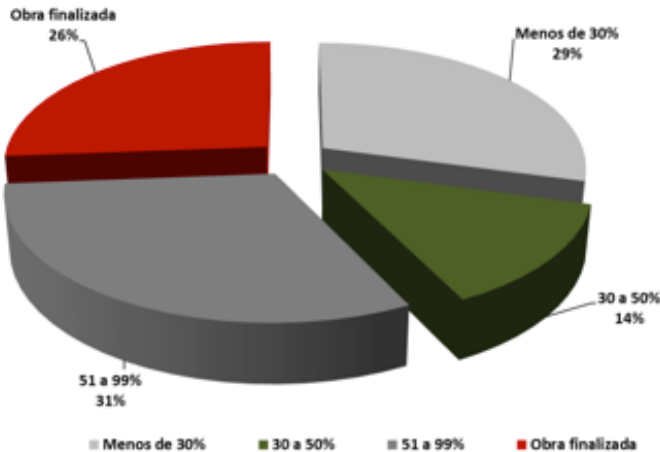
4.764 en obras

8.791 promovidas

2- Si un proyecto plantea varias etapas no se considera que la obra haya culminado hasta que todas ellas hayan concluido. Sin embargo, a medida que la obra avanza van surgiendo viviendas terminadas. El total de 460 vis terminadas incluye las pertenecientes a los 43 proyectos con obra finalizada así como las terminadas en proyectos que aún se encuentran en construcción.

De las 8.791 viviendas promovidas a junio de 2014, 5.224 han iniciado sus obras. En las visitas realizadas por arquitectos de la ANV se constataron los grados de avance de obra de las mismas. Un 59% de las viviendas promovidas se encuentran en obra o han finalizado. En el gráfico se puede observar la distribución de los avances de obra constatados en los proyectos promovidos con obra iniciada a junio 2014.

Avance de obra constatado - proyectos promovidos con obra iniciada
- Marzo 2014 -



91% de las viviendas en construcción se ubican en **Montevideo y Maldonado**

La mayor parte de las viviendas promovidas se concentran en los departamentos de Montevideo y Maldonado y lógicamente lo mismo ocurre con las obras en curso. El 60% de las Viviendas de Interés Social promovidas en Maldonado se encuentran en obra o finalizadas. En el departamento de Montevideo el 57% de las promovidas han iniciado sus obras.

Todos los proyectos promovidos en Cerro Largo, Durazno, Salto y San José se encuentran en obras.

En Canelones se promovió la construcción de 231 Viviendas de Interés Social. El 54% de éstas se encuentran en obra mientras que el 9% ya han finalizado.

De acuerdo a lo establecido en la reglamentación, una vez que el inversor es notificado de la promoción de su proyecto dispone de un plazo de 90 días corridos para presentar el Permiso de Construcción en la Oficina del Inversor. El inicio de obra de BPS debe presentarse dentro de los 180 días siguientes a la presentación del permiso.

En general, es parte del proceso previo al inicio de las obras la realización de preventas y la búsqueda de financiamiento para el mismo. De esta forma, transcurre un tiempo entre que el proyecto es promovido y el comienzo de las obras. En los primeros cinco meses del año 2014 se han promovido 65 proyectos que proponen la construcción de 1.721 Viviendas de Interés Social. La mayor parte de estos proyectos no se encuentran en obra aún.

Departamento	Proyectos	Viviendas de Interés Social			
		Promovidas	Finalizadas	En Obra	Sin iniciar
CANELONES	15	231	22	154	55
CERRO LARGO	1	24	1	23	0
COLONIA	6	84	12	48	24
DURAZNO	2	28	10	18	-
FLORIDA	5	28	14	10	4
MALDONADO	31	2.543	109	1.398	1.036
MONTEVIDEO	198	5.586	220	2.959	2.407
PAYSANDU	6	125	22	82	21
SALTO	2	114	46	68	0
SAN JOSE	2	6	2	4	-
SORIANO	4	22	2	-	20
Total general	272	8.791	460	4.764	3.567

Alquileres

En este apartado se analiza la distribución en el territorio de las viviendas alquiladas y las características de las mismas. En Montevideo se observa que 15 barrios concentran la mitad de los inquilinos. Las zonas costeras y centrales de la ciudad son las más densas y es donde se ubican gran parte de las viviendas en alquiler. En el interior del país la proporción de hogares inquilinos es inferior a la de la capital. Se destaca el departamento de Maldonado donde un 21% de los hogares alquilan su vivienda. Por otra parte, se describen los materiales con que fueron construidas las viviendas en alquiler, observando que en su mayoría se alquilan viviendas construidas con materiales sólidos.

En el Segundo Informe de Mercado Inmobiliario se describen los hogares que alquilan su vivienda. A partir de los datos proporcionados por el Censo 2011, se observa que tienen jefes de hogar que en promedio son más jóvenes que el resto y que predominan sobre todo entre los hogares de ingreso medio. En Montevideo, el tercer quintil es el que acumula mayor proporción de hogares que alquilan su vivienda mientras que en el interior del país los inquilinos se concentran en los hogares de mayores ingresos.

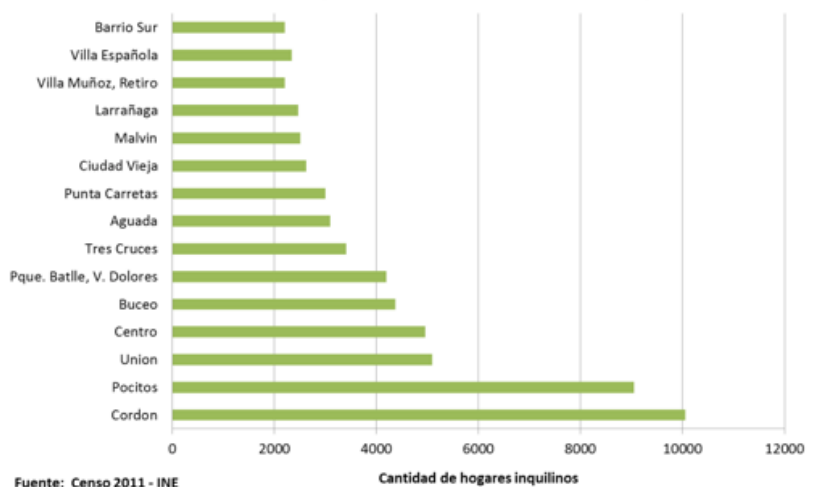
En esta oportunidad se describen las viviendas ocupadas por hogares inquilinos también con datos proporcionados por el último Censo. Se analiza cómo se distribuyen en el territorio y se caracterizan en función de los materiales con que fueron construidas. En cuanto a los materiales, no se observaron diferencias significativas entre las viviendas en alquiler y las ocupadas por sus propietarios.

Distribución espacial de los inquilinos de Montevideo

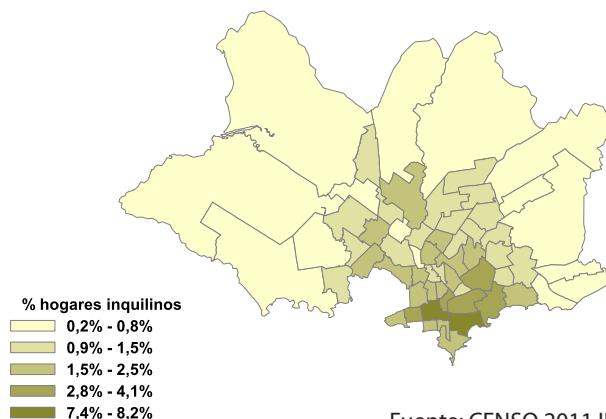
De acuerdo a los datos del Censo 2011, el 25% de los hogares de Montevideo alquilan su vivienda. La distribución espacial de estos hogares no es homogénea en la ciudad. 15 barrios de Montevideo (de un total de 62) acumulan la mitad de los hogares inquilinos. Cordón es el barrio de mayor concentración de viviendas en alquiler acumulando el 8% de los inquilinos de Montevideo. Le sigue Pocitos con el 7% y luego la Unión, el Centro y el Buceo. En todos los barrios de esta lista la proporción de inquilinos es superior a la hallada para el total de Montevideo.

Al representar estos datos en el mapa se puede visualizar cómo los arrendamientos se concentran en los barrios centrales de la ciudad. Si se establecen círculos concéntricos se observa que a medida que se alejan del centro (Cordón - Pocitos) concentran cada vez menos viviendas en alquiler. Esta distribución se corresponde también con la densidad de cada barrio, las zonas costeras y centrales son las más densas disminuyendo hacia la periferia y zonas rurales del departamento.

Montevideo. Barrios que acumulan la mitad de los Inquilinos.



Hogares inquilinos. Distribución por barrios de Montevideo



En los barrios Cordón, Centro, Ciudad Vieja y Tres Cruces se han promovido 58 proyectos (Ley 18.795) que incluyen la construcción de

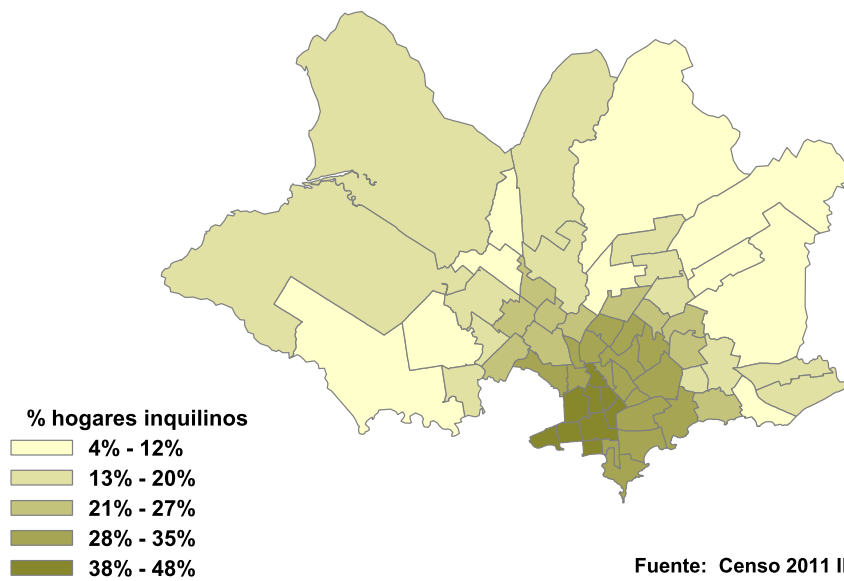
1.511 Viviendas
de Interés Social (al 28.02.2014)

Como se puede observar en el mapa hay proximidad geográfica de los barrios en los cuales hay mayor proporción de hogares inquilinos: Cordón, Centro, Ciudad Vieja, Tres Cruces, Villa Muñoz, Retiro, Aguada, La Comercial, Palermo y Barrio Sur. En el barrio Cordón, que es el que acumula mayor cantidad de inquilinos, 48% de los hogares alquilan su vivienda. Le siguen Centro y Ciudad Vieja con un 44%. El centro histórico de la ciudad tiene la mayor proporción de inquilinos.

También se constata que en los barrios donde hay mayor proporción de inquilinos también hay gran concentración de proyectos promovidos por la Ley 18.795.

Esto puede deberse a múltiples factores (posibilidades de refacción de stock de vivienda, cercanía con la costa, existencia de todos los servicios, centralidad, etc.), entre los cuales se encuentra el hecho de que en esta zona se concentra gran parte del mercado de alquileres.

Proporción de Hogares inquilinos en cada barrio de Montevideo



Fuente: Censo 2011 INE

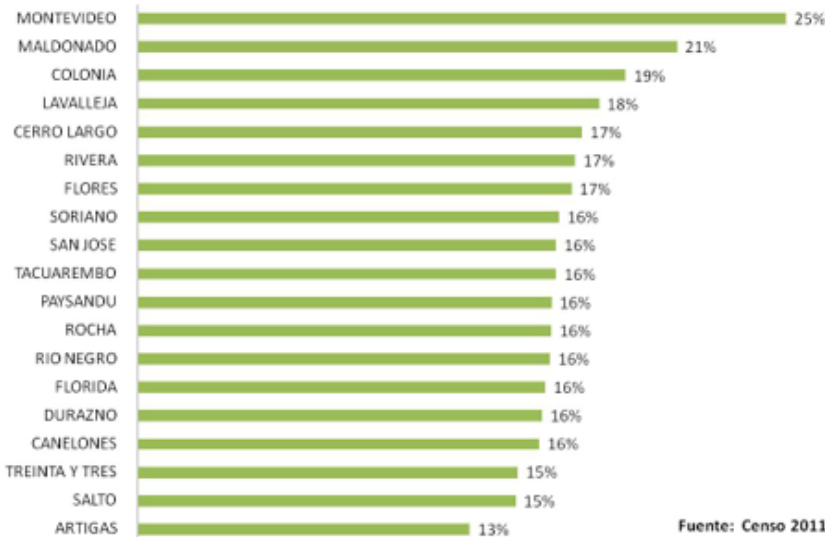
Cordón
es el barrio de Montevideo que concentra mayor cantidad de viviendas en alquiler

Distribución espacial de los inquilinos en el interior del país

En el interior del país la proporción de hogares inquilinos es inferior a la observada en la capital. Considerado en su conjunto, el 17% de los hogares alquilan su vivienda. Maldonado es el departamento del interior donde resulta más

frecuente que un hogar alquile su vivienda (21%). En el otro extremo, un 13% de los hogares que residen en Artigas son inquilinos.

Proporción de hogares inquilinos según departamento



Fuente: Censo 2011 - INE

En el departamento de Maldonado, se han promovido 31 proyectos (Ley 18.795) que incluyen la construcción de **2.235 Viviendas** de Interés Social (al 28.02.2014)

Calidad materiales con que fueron construidas las viviendas en alquiler

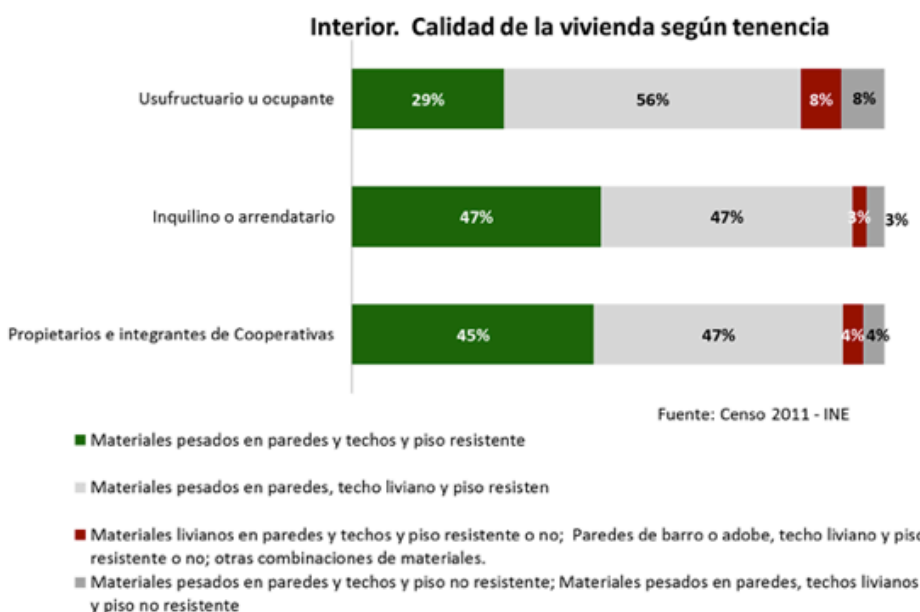
El Censo consulta los materiales con que fueron construidas las viviendas en pisos, paredes y techos. En todo el país, predominan las de materiales resistentes en pisos, paredes y techos con independencia de la tenencia.

En Montevideo, el 81% de las viviendas ocupadas por hogares particulares están construidas con materiales resistentes en pisos, paredes y techos. Esta proporción es aún más alta entre los inquilinos, 87%.



En resumen, la calidad de los materiales con que fueron construidas las viviendas en alquiler resulta superior al promedio e incluso a las viviendas ocupadas por sus propietarios

En el interior del país es más frecuente la presencia de techos livianos que en la capital. El 42% de las viviendas tienen materiales resistentes en pisos, paredes y techo y el 49% materiales pesados en paredes, pisos resistentes y techo liviano. Entre los inquilinos del interior aumenta la proporción de viviendas con materiales resistentes en todas las dimensiones al 47%.



Créditos

En este apartado se describe, en términos generales, el financiamiento de los proyectos inmobiliarios con especial énfasis en el rol que tiene el crédito bancario en ello. En general se combinan pre-ventas, capital propio y financiamiento bancario en diferentes proporciones de acuerdo a las características del proyecto, del promotor y de la Institución Financiera elegida.

Financiamiento bancario

Las instituciones financieras participan del financiamiento de proyectos inmobiliarios.

El financiamiento bancario alcanza como máximo entre un 60% y un 70% de los costos de obra³.

La obra debe comenzar antes de recibir el primer desembolso del crédito bancario y éste se otorga cuando el proyecto alcanza aproximadamente el 30% de avance de obra. Los desembolsos siguientes se hacen contra avance de obra certificado.

En general las instituciones financieras exigen un cierto porcentaje de preventa mínima de aproximadamente el 30%.

También se exigen garantías: hipoteca, fianza solidaria de accionistas y en algunos casos la cesión de compromisos de compraventa.

Evolución del crédito a la construcción (*)

De acuerdo a los datos publicados por el BCU, los créditos al sector construcción otorgados por bancos, casas financieras y cooperativas muestran crecimiento en los últimos años. En el año 2006, los créditos al sector construcción se ubicaron en promedio en 55 millones de dólares. El promedio durante el año 2013 alcanzaron los 368 millones de dólares.

La morosidad, calculada como la proporción de créditos vencidos sobre el total, ha evolucionado en sentido contrario. Desde un nivel del 8,3% en 2006 ha pasado a valores promedio inferiores al 1% en los años siguientes.

Cabe destacar que no se cuenta con información específica de construcción de vivienda.

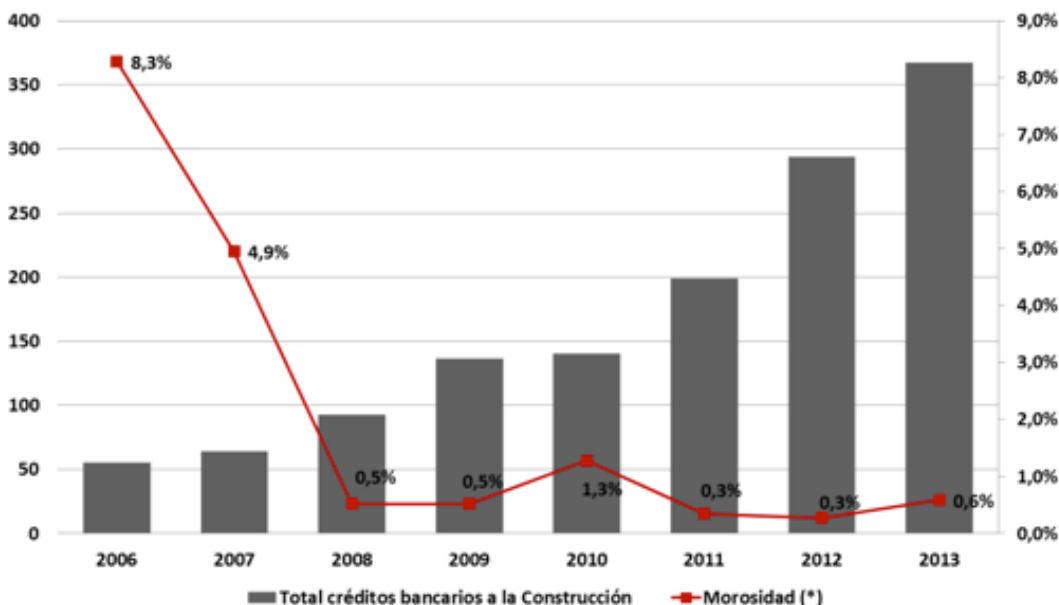
Créditos al Sector Construcción:

	2006	2013
Créditos promedio (millones de usd)	55	368
Tasa de mora	8,30%	1%

Fuente: BCU

Fuente: BCU

Créditos del Sistema Bancario al Sector Construcción.
Montos en millones de dólares y morosidad en porcentaje.



393,71 millones de dólares
créditos al sector construcción (*)
a enero 2014

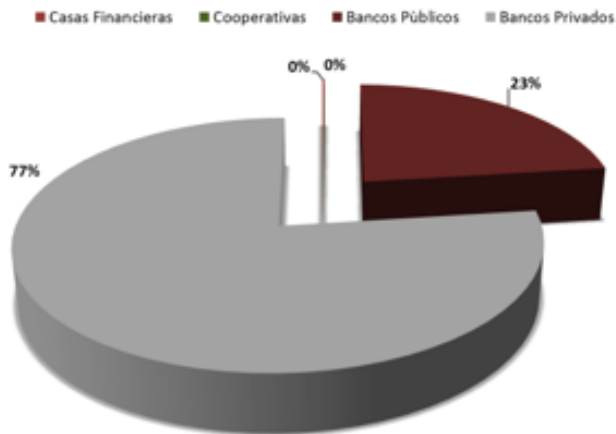
Nota Metodológica

(*) La evolución del sector construcción considera las series de Crédito al Sector No Financiero Privado Residente por sector de actividad - Cuatro dígitos código CIU REV. 3 que comprenden los códigos 45.100 Preparación del terreno, 45200 Construcción de edificios completos o de partes de edificios; obras de ingeniería civil, 45300 Acondicionamiento de edificios y 45400 Terminación de edificios.

3- No se incluye el costo del terreno ni costos indirectos.

Estos créditos al sector construcción son otorgados prácticamente en su totalidad por los bancos privados. En enero 2014, los créditos otorgados por casas financieras sumaban 0.57 millones de dólares y los de bancos públicos 15 millones de dólares.

Créditos al Sector Construcción según tipo de Instituciones - Enero 2014



Fuente: BCU

Acuerdo BHU – bancos privados

En octubre de 2011 el BHU firmó un acuerdo con cuatro bancos privados para facilitar la compra de vivienda nueva. Se trata de los bancos BBVA, el Banco Comercial, el Banco Itaú y el Banco Santander.

El acuerdo permite el financiamiento público y privado de viviendas nuevas para las familias, que pertenezcan a empresas constructoras o desarrolladores de proyectos inmobiliarios. Con este convenio, las instituciones financieras se comprometen a ofrecer, al potencial cliente, realizar precalificaciones de crédito y pre-tasaciones de inmuebles antes de la finalización de obra, instancias clave para acelerar los procesos de entrega de un crédito hipotecario.

68 proyectos con acuerdo de financiamiento firmado en BHU y cuatro bancos privados, incluyen

3.160 viviendas.

Estos proyectos están ubicados en Montevideo, Maldonado, Ciudad de la Costa, Salto, Paysandú, Colonia, Florida y Durazno.

48 proyectos en construcción de **2.290** viviendas comenzaron obras.

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 Montevideo⁴

En el año 2013 el precio promedio de las compraventas de viviendas en propiedad horizontal (PH) en Montevideo fue de 11.485 UI/m² (1.469⁵ US\$/m²). 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 m² como mínimo y máximo de 500 m² para la propiedad horizontal, en la propiedad común se toman en cuenta las viviendas que superan el mismo mínimo (25 m²), mientras que el máximo es de 1000 m². 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 m² se ubica por encima del 5% más alto o por debajo del 5% más bajo.

Cabe destacar que el precio de 1.469 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 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 m². 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/m² (827 US\$/m²), 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 m², más del doble que el promedio de las viviendas comercializadas en PH.

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

Características promedio de viviendas	PH	PC
m ²	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 m² a 500 m² para la propiedad horizontal y de 25 a 1000 m² para la propiedad común.

Además se descartan 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.



Precio de viviendas en propiedad horizontal

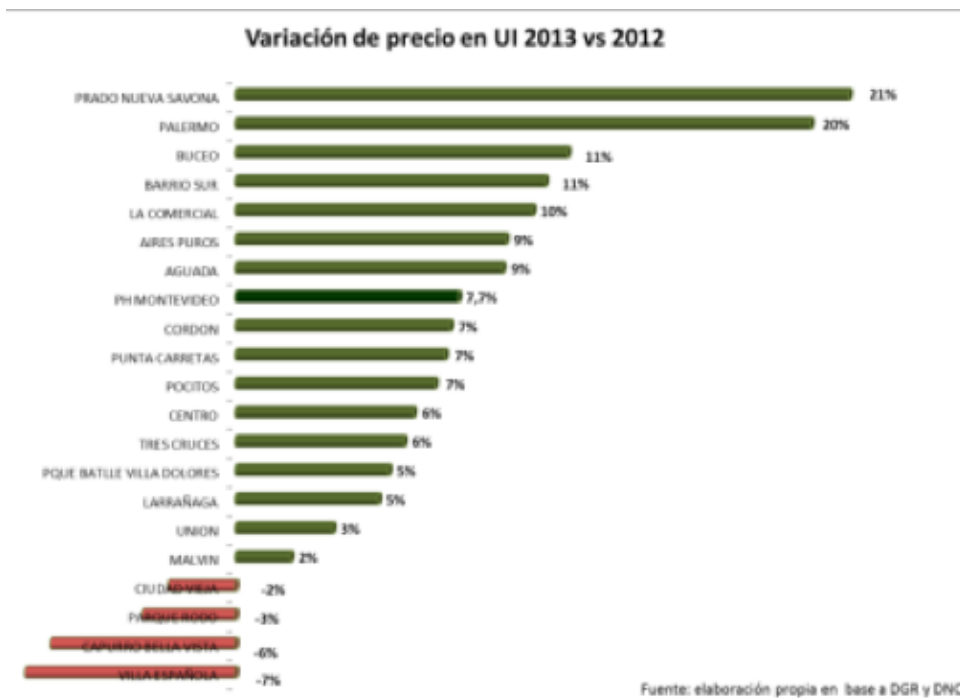
La evolución de precios promedio de viviendas medidos en UI para Montevideo⁶ fue similar desde el 2010 al 2013. La zona donde se constató mayor crecimiento fue la conformada por las manzanas ubicadas en torno a 18 de Julio (C02) que subió un 26%, seguido por el área Central de la ciudad que creció un 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 ²			
	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
Promedio	11.485	10.653	10.125	9.398

Fuente: elaboración propia en base a DGR y DNC

Zona	Precio promedio en US\$/m ²			
	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
Promedio	1.469	1.274	1.174	975

Fuente: elaboración propia en base a DGR y DNC



Fuente: elaboración propia en base a DGR y DNC

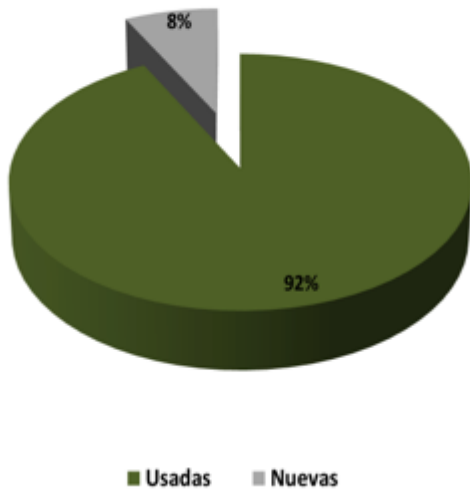
Si se analizan los datos por barrio se observa que los más caros siguen siendo los costeros, tales como Carrasco, Carrasco Norte, Punta Gorda, Malvín, Buceo, Pocitos, Punta Carretas y Parque Rodó.

En el gráfico se muestra la variación interanual de precios medido en UI para los 20 barrios⁷ 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° 18.795⁸, 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 m² de viviendas en PH en Unidades Indexadas y dólares.

Precio de viviendas nuevas y antiguas

	Precios en UI del m ²		Precios en US\$ del m ²	
	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.

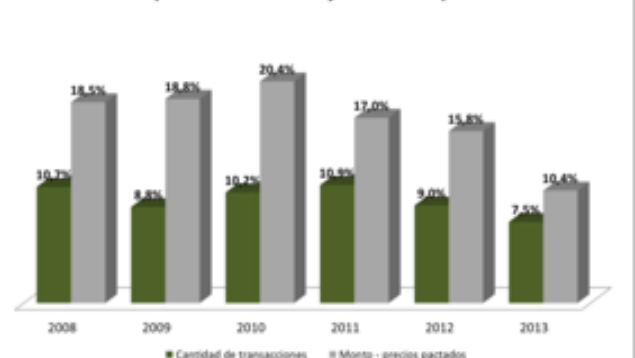
Según los datos de DGI, en 2013 los extranjeros participaron en el 7,5% de las compraventas de inmuebles tranzados en el mercado uruguayo, lo que en monto pactado representó un 10,4%. Como se observa en el siguiente gráfico, desde el 2008 hasta el 2013 los extranjeros han tenido un peso importante en 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



Fuente: elaboración propia en base a datos de DGI

Precio VIS

En el año móvil cerrado a marzo 2014 se realizaron 858 declaraciones juradas de venta de viviendas promovidas⁹. 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/m² construido.

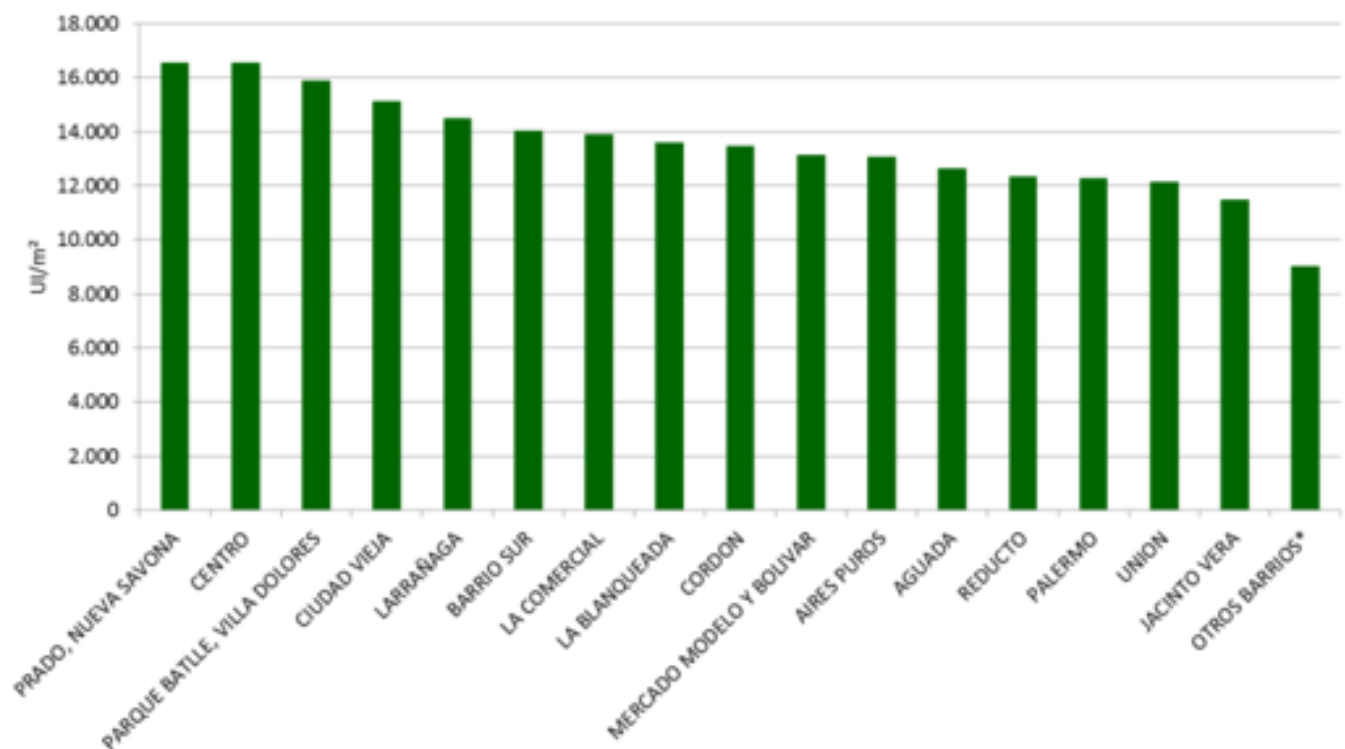
En cambio, Cordón es el barrio que ha tenido mayor dinámica, consistente con el hecho de que es el barrio donde hay mayor cantidad de proyectos presentados y promovidos. Cabe destacar también que el precio promedio no se encuentra entre los más altos.

Precio promedio por m ² - abril 2013 a marzo 2014				
Departamento	UI/m ²	USD/m ²	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
Total	12.529	1.584	858	95

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 m² construido de VIS en Montevideo - abril 2013 a marzo 2014



Promoción de Viviendas de Interés Social - Ley N° 18.795

Los proyectos VIS presentados en la ANV al 31 de mayo, superan las 9.500 viviendas.

Datos sobre Proyectos:	Promovidos	265	Viviendas ingresadas:	9563
(Datos al 12/06/2014)	En Estudio	39	* No se incluyen viviendas de proyectos observados.	
	Observados	16		
	Ingresados	320		

A poco más de dos años y medio de la aplicación de la Ley, han ingresado a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), 304 proyectos VIS por el equivalente a 9.563 viviendas, en zonas no costeras de Montevideo y en el interior del país.

Al 31 de mayo de 2014, habían ingresado 298 proyectos de construcción de obra nueva, reciclaje, refacción y ampliación (9.515 viviendas). De estos, 265 ya han sido promovidos por el Poder Ejecutivo (8.460 viviendas).

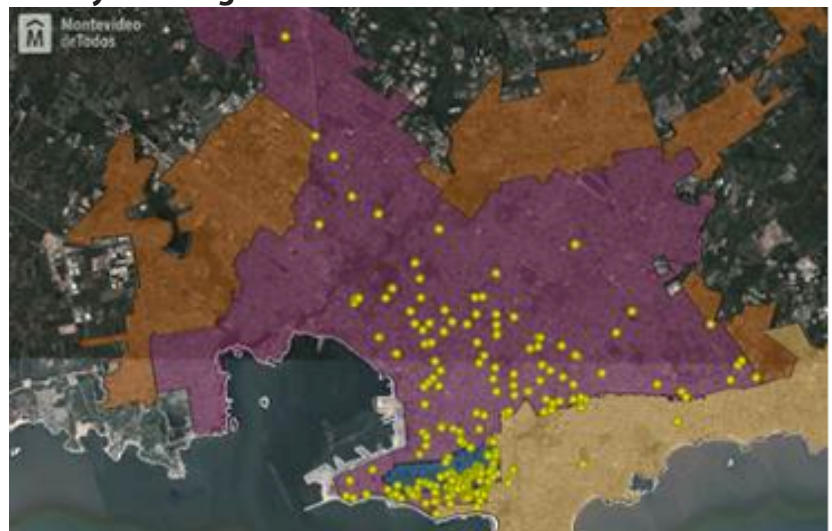
Entre ellos, 181 iniciaron obras para la construcción de 4.715 Viviendas de Interés Social. 43 de estas obras, ya han finalizado. El total de viviendas terminadas asciende a 448, 251 pertenecen a proyectos terminados mientras que 197 a proyectos en obra. El 77% de los proyectos promovidos tienen obras iniciadas.

Esta política pública tiene el objetivo de promover soluciones habitacionales entre los hogares de ingresos medios y medios bajos y renovar el stock edilicio, dentro de un plan de consolidación de las áreas urbanas centrales e intermedias, optimizando así las inversiones ya realizadas por el estado (servicios de infraestructura y equipamiento).

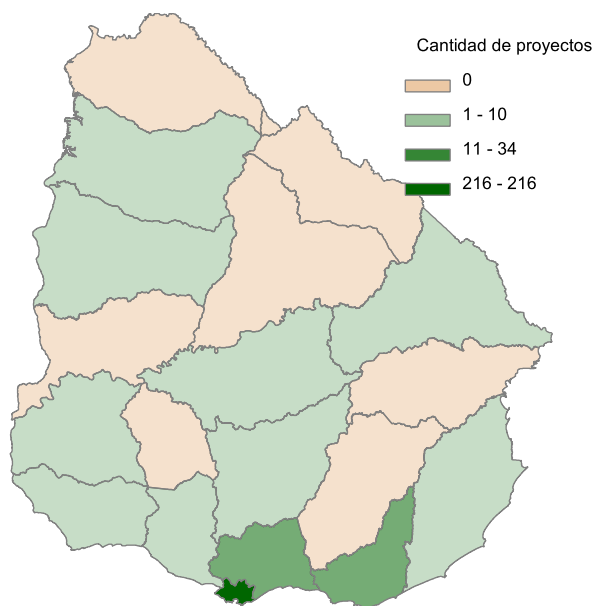
En Montevideo ingresaron 216 proyectos, distribuidos en 36 barrios de áreas centrales de la ciudad como se puede ver en el mapa.

En el interior los proyectos se localizan en los departamentos de Maldonado (34), Canelones (18), Colonia (6), Paysandú (6), Florida (5). Soriano, Durazno, Rocha, Salto, San José y Cerro Largo tienen cinco proyectos o menos.

Proyectos ingresados en Montevideo



Proyectos ingresados al 31/05/2014



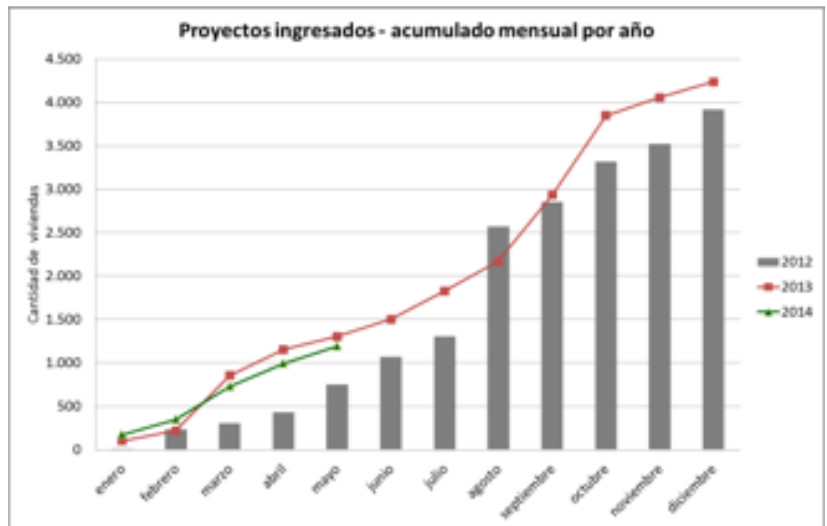
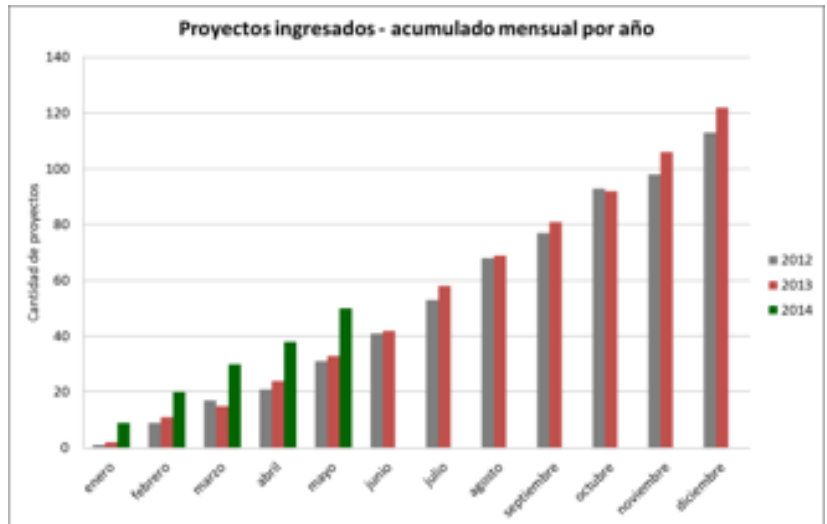
Los proyectos presentados son todos aquellos que han concurrido a Oficina del Inversor, han presentado la documentación exigida y obtuvieron su número de proyecto. Esto habilita a comenzar con las evaluaciones de documentación, contable y arquitectónica. Los proyectos promovidos son aquellos que luego de haber pasado por todas las evaluaciones y por la Comisión Asesora de Inversión en Vivienda de Interés Social (CAIVIS), obtuvieron la declaratoria promocional por parte del Poder Ejecutivo.

Entre enero y mayo de 2014 se presentaron 50 proyectos, 17 proyectos más que en igual período de 2013.

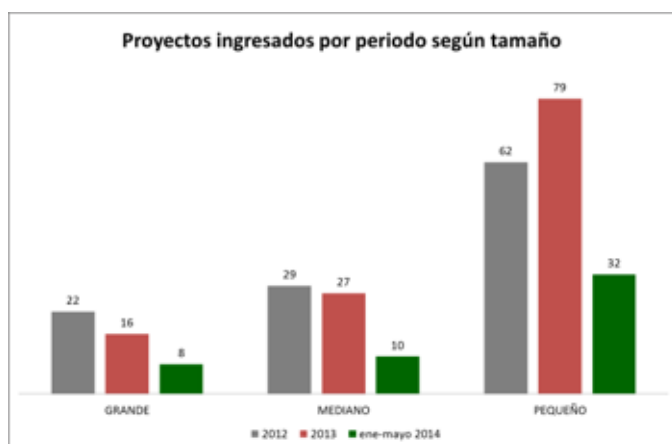
Durante el año 2013 ingresaron en la ANV 122 proyectos para construir 4.239 Viviendas de Interés Social. 8% superior a la cantidad de proyectos ingresados en 2012.

El 95% de estos proyectos (por 4.040 viviendas) ya han recibido la Declaratoria Promocional por parte del Poder Ejecutivo.

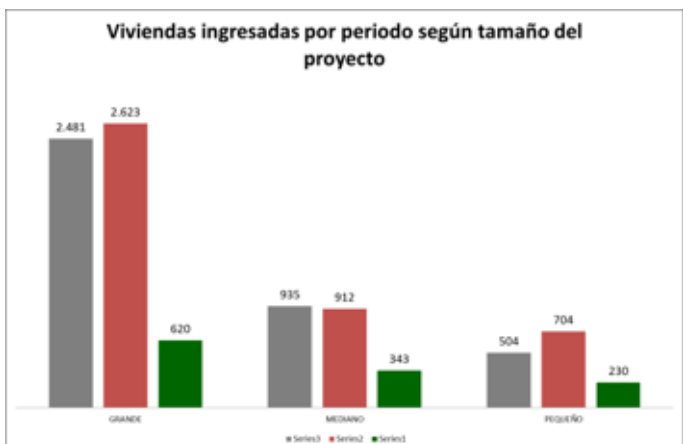
De los proyectos presentados durante 2013, 90 (75%) son en Montevideo, y 30 (25%), en el interior en los departamentos de Canelones, Colonia, Durazno, Florida, Maldonado, Paysandú, Salto, San José y Soriano. Los proyectos de Montevideo se distribuyen en 29 barrios.



Proyectos ingresados en 2013
8% superior
 a proyectos ingresados en 2012.
 En el período enero-mayo 2014 ingresaron
17 proyectos más
 que en igual período de 2013.



En relación al tamaño de los proyectos ingresados hasta el momento, el 62% son pequeños (entre 2 y 20 viviendas), el 22% son medianos (entre 21 y 50 viviendas), y el 16% son grandes (más de 50 viviendas). La estructura según tamaño de los proyectos se ha mantenido relativamente estable durante todo el período considerado.



Los proyectos grandes aportan una proporción significativa de las viviendas ingresadas, 61%. Esta proporción también se ha mantenido estable. Los medianos acumulan el 23% y los pequeños aportan el 16% restante. Importa destacar que dentro de los proyectos grandes la variación de tamaño es importante, oscilan entre 51 y más de 600 viviendas.

Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH)

El FGCH fue creado a través del capítulo II de la Ley N° 18.795 del 17 de agosto del año 2011 y comenzó a estar operativo para la población en abril de 2013. En este apartado se resumen los principales resultados del primer año de actividad; se han realizado un total de 304 solicitudes de garantías, de las cuales 215 se han convertido ya en créditos otorgados con cobertura del FGCH distribuidos en prácticamente todo el país.

En el marco del desarrollo de las políticas y programas cuyo objetivo fundamental es el de brindar oportunidades para facilitar el acceso universal y la permanencia en la vivienda, uno de los instrumentos que se ha incorporado para facilitar el acceso a la vivienda es el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH).

Este Fondo fue creado para reducir una de las barreras que las familias poseen a la hora de acceder a un crédito hipotecario, minimizando el impacto del requisito de ahorro previo mínimo exigido. Facilita así el acceso a una vivienda a aquellas familias que, pudiendo hacer frente al pago de una cuota, tienen restricciones al ahorro previo, reduciendo la entrega inicial requerida para acceder a estos créditos a un porcentaje entre un 10% y un 15% del valor de compra de la vivienda.

Se constituye así en un elemento dinamizador del mercado hipotecario acercando la oferta a la demanda mediante la instrumentación de una herramienta sólida y accesible para la población, con un modelo de actuación conjunta de los sectores público y privado.

El FGCH opera con 6 instituciones financieras adheridas (**BBVA, BHU, BROU, HSBC, NBC, SANTANDER**), las que a partir de la firma de un Contrato de Adhesión con la ANV pueden otorgar créditos hipotecarios con la garantía adicional del FGCH y permitir así el acceso de un número mayor de beneficiarios a sus créditos hipotecarios.

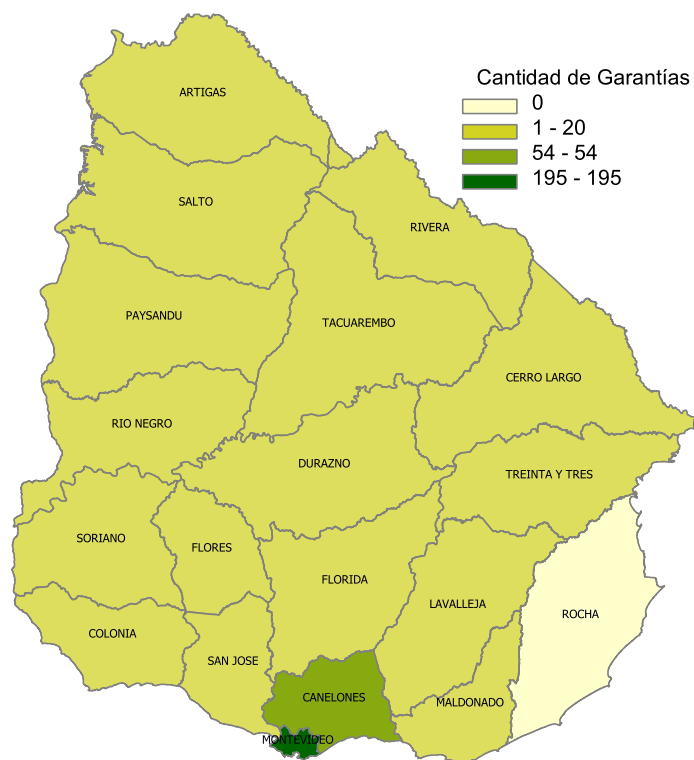
En el primer año de funcionamiento del Fondo se han realizado un total de 304 solicitudes de garantías, de las cuales 215 se han convertido ya en créditos otorgados con cobertura del FGCH.

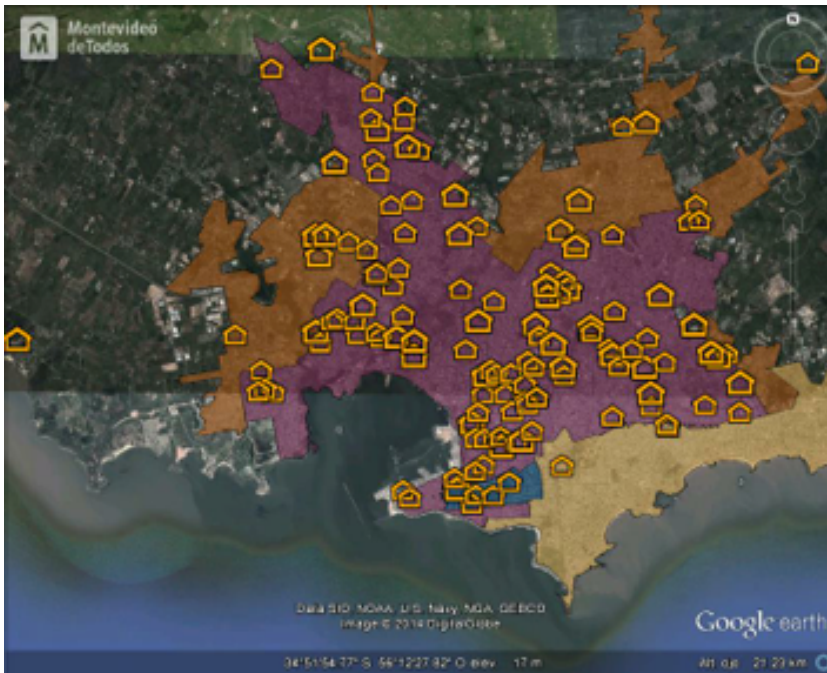
Las solicitudes de garantías comenzaron a realizarse en el Departamento de Montevideo y poco a poco se extendieron por el territorio nacional alcanzando todos los departamentos excepto Rocha.

Un 62% de las garantías solicitadas se localizan en el departamento de Montevideo y resto en el interior del país.

Al cierre de mayo de 2014 hay **352 garantías**, de las cuales **275** ya se han transformado en créditos hipotecarios.

Garantías solicitadas por Departamento





Las primeras solicitudes en Montevideo se localizaron en barrios alejados del centro de la ciudad como Casabó, La Teja, Tres Ombúes y paulatinamente comenzó un proceso de concentración en la centralidad de la ciudad. Actualmente las garantías solicitadas se distribuyen en todas las zonas de la ciudad exceptuando la franja costera.

La información respecto del FGCH se encuentra disponible en la página web institucional de la Agencia Nacional de Vivienda: www.anv.gub.uy.

Guía paso a paso:



Instituciones Financieras Operativas:



Características de los créditos

Las reservas corresponden a créditos hipotecarios que en promedio tienen 23 años de plazo y tasa de interés del 6.22% (TEA en UI). En promedio, la relación entre el crédito solicitado y el valor de la vivienda se ubica en un 89.25% y el RCI (Ratio Cuota Ingreso) en 25%.

Características de las viviendas

El valor promedio de las viviendas adquiridas con garantía del FGCH asciende a 489.641 UI, y corresponden en un 85% a vivienda usada.

En el departamento de Montevideo el precio promedio de las viviendas adquiridas con FGCH se ubica en 65 mil dólares. La mayoría corresponde a vivienda usada que en promedio se vendieron por 61 mil dólares. El precio promedio de las viviendas nuevas asciende a 91 mil dólares. Cabe destacar que las viviendas nuevas deben ser de proyectos promovidos por la Ley N° 18.795.

En el interior del país, el departamento que más solicitudes de garantía tiene es Canelones. En este caso el precio promedio de las viviendas se ubica en los 55 mil dólares y se trata en todos los casos de vivienda usada. Se destaca el valor de Ciudad de la Costa que en promedio es de 66 mil dólares.

En Maldonado predominan las solicitudes de garantía para las viviendas nuevas promovidas por la Ley N° 18.795 que en promedio fueron adquiridas por 75 mil dólares.

Características de los beneficiarios

Edad

Dado el objetivo que tiene el FGCH de disminuir la necesidad de ahorro previo a la hora de tomar un crédito para la compra de vivienda, es un instrumento que tiene mayor importancia para quienes cuentan con un nivel de ahorro bajo. Esto hace que los jóvenes sean la mejor población objetivo para utilizar este instrumento.

Al analizar las edades de los beneficiarios de garantías solicitadas durante el año 2013 se encuentra que la edad promedio es de 36 años, tanto en Montevideo como en el interior del país. La mitad de los solicitantes tienen 35 años o menos.

Garantías solicitadas en Montevideo

Vivienda	Promedio de PrecioUI	Promedio de Precio en U\$S	Proporción
Nueva*	719.890	91.385	12%
Usada	487.080	60.923	88%
Total general	515.068	64.585	100%

*Corresponde a viviendas promovidas por la Ley 18,795

Con menos ahorro, tu casa antes.



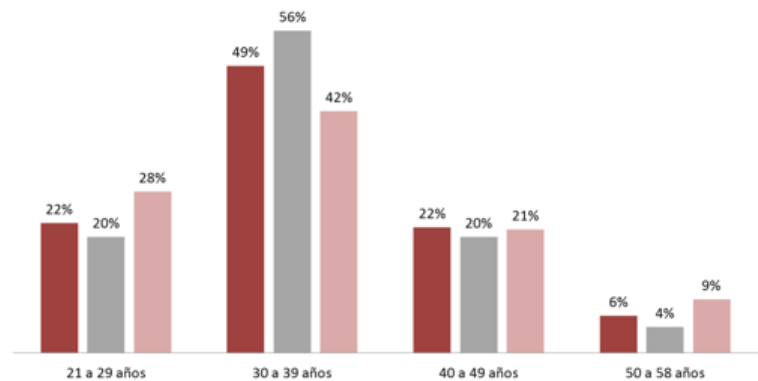
36 años edad promedio de los solicitantes FGCH total país

72 % menores de 39 años

Distribución en tramos de edad

Beneficiarios FGCH total país

■ Total País ■ MONTEVIDEO ■ INTERIOR



Fuente: información beneficiarios de garantías solicitadas al 31.12.2013

Por otra parte, al otorgar un crédito de plazo largo¹⁰ las Instituciones financieras tienen en cuenta la edad del solicitante. En general, la suma de su edad y el plazo debe ser menor a 70 años.

De esta forma, las propias condiciones establecidas por las instituciones financieras determinan que los créditos se concentren en una franja 'media' de edad. Las solicitudes del FGCH incluyen una proporción importante de beneficiarios jóvenes.

¹⁰- 23 años promedio para las solicitudes del FGCH

Ingreso de los hogares beneficiarios

Tope de ingresos FGCH: 100 UR

\$ 65.081

(UR promedio 2013)

El FGCH establece un tope de ingreso del núcleo familiar para quienes soliciten un préstamo hipotecario utilizando este instrumento. El mismo está establecido en 100 U.R.

En Montevideo ese valor es alcanzado en el decil 8 mientras que en el interior del país corresponde al límite entre el 9 y el 10¹¹.

También debe mencionarse que, si bien el instrumento no tiene un requisito de ingreso mínimo, quienes deseen solicitar un préstamo utilizando este instrumento deben calificar como sujeto de crédito de alguna institución financiera adherida. Estas instituciones sí tienen requisitos en cuanto al ingreso mínimo de los solicitantes.

Al analizar los datos se observa que en Montevideo el ingreso promedio de las personas que utilizaron el FGCH es menor al ingreso promedio de los hogares del departamento, mientras que en el interior se encuentra por encima.¹²

Esta relación, en parte se puede explicar porque los requisitos de los Bancos no reflejan la diferencia de ingreso existente entre Montevideo e Interior.

En el caso del BHU, institución a la que corresponden la mayoría de las garantías, si bien los ingresos requeridos en el Interior son inferiores a los solicitados para créditos en la capital y Ciudad de la Costa, la brecha es menor a la

	Montevideo	Interior	Total
Promedio	36.632	37.307	36.881
Mediana	35.006	37.204	35.915

Valores expresados en pesos uruguayos promedio 2013.

observada entre las dos zonas¹³. De esta forma, los solicitantes que acceden en el Interior se ubican en deciles relativamente más altos que en Montevideo.

En Montevideo, un valor promedio de \$ 36 mil pesos resume ingresos de hogares que se distribuyen entre \$ 17 mil y \$ 65 mil. La mitad de los cuales perciben menos de 35 mil pesos y la mitad más de dicho valor.

Al comparar los ingresos de los beneficiarios del FGCH según zonas con la estimación de ingresos proporcionada por la Encuesta Continua de Hogares para toda la población¹⁴ se encuentra que en Montevideo los beneficiarios se concentran en los tramos medios de ingreso. No superan el decil 8 debido al límite máximo de las 100 UR.

La poca participación de hogares de los deciles más bajos de ingreso se asocia con las restricciones que imponen las Instituciones Financieras a la hora de otorgar un crédito hipotecario¹⁵. En términos generales los bancos privados admiten hogares a partir del decil 4 y el BHU un poco más abajo. De esta forma, los hogares de ingresos más bajos no tienen acceso al crédito hipotecario por lo que no tienen acceso al FGCH.

En el interior los hogares se distribuyen en casi todos los deciles de ingreso.

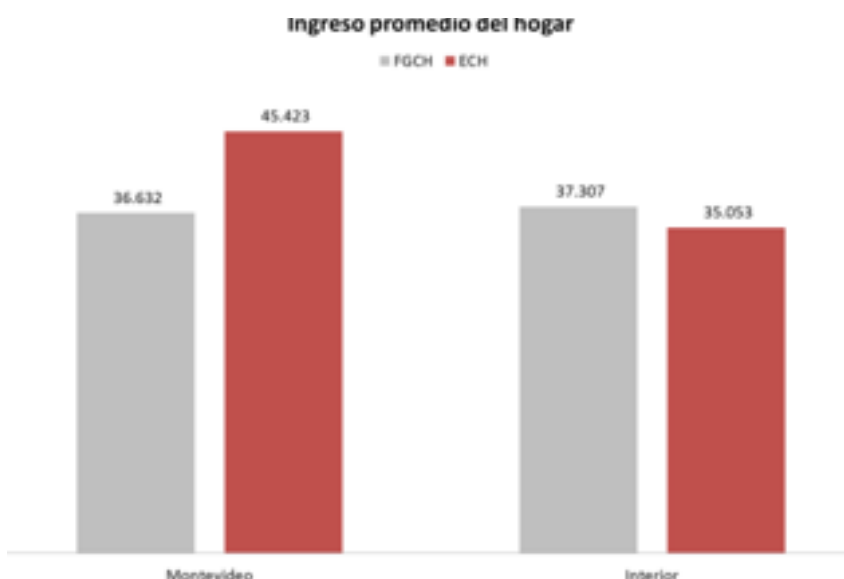
11- En este caso se hace referencia a deciles de ingreso del hogar, no estando considerada la cantidad de miembros que éste tenga.

12- Para realizar este cálculo se toma el ingreso promedio de los hogares de Montevideo y el interior del país según datos de la Encuesta Continua de Hogares

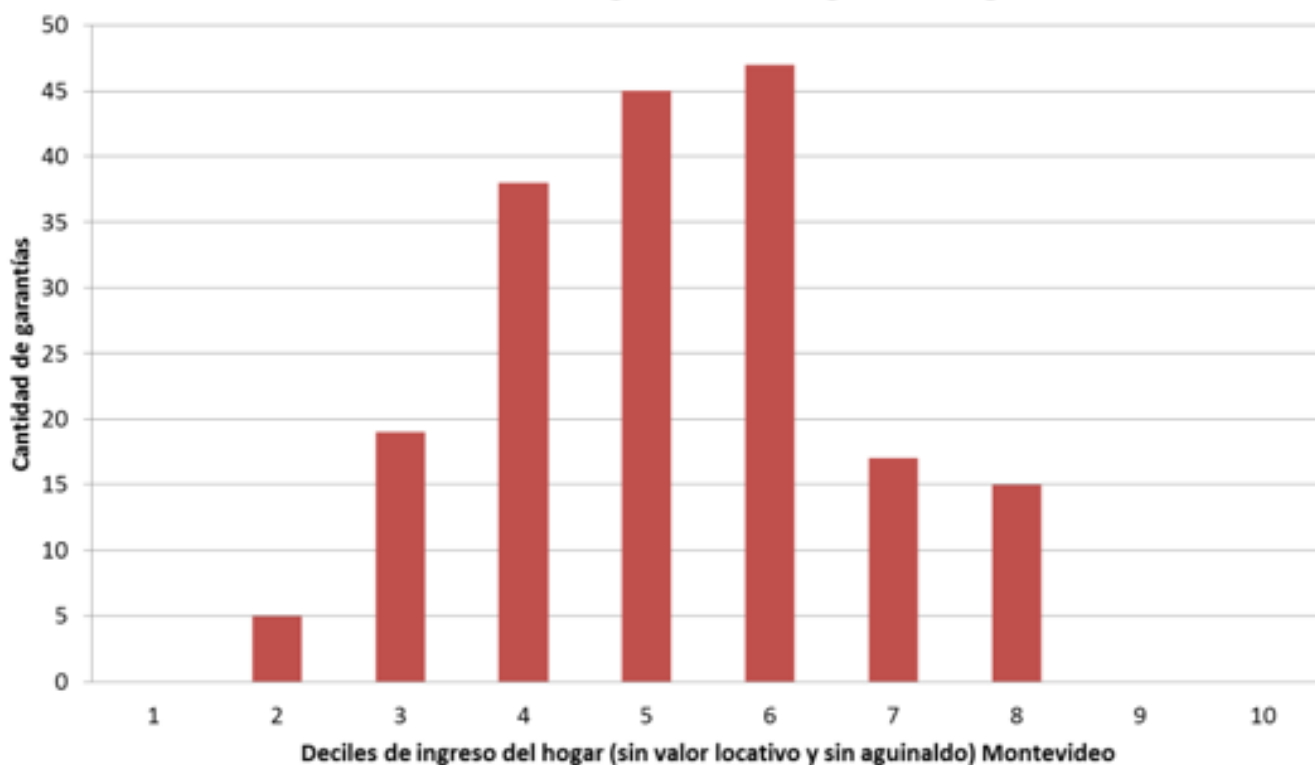
13- Por ejemplo, la distancia entre los ingresos requeridos por el BHU para empleados públicos de Montevideo y Ciudad de la Costa y del interior es de un 20%. Para los privados es de un 18%. El ingreso promedio, a valores 2013, de Montevideo es 29.5% superior al promedio del interior.

14- Para cada beneficiario se busca a qué decil de ingreso del hogar corresponde según estimación de la ECH. Luego se suman los hogares que caen en cada decil y se grafica.

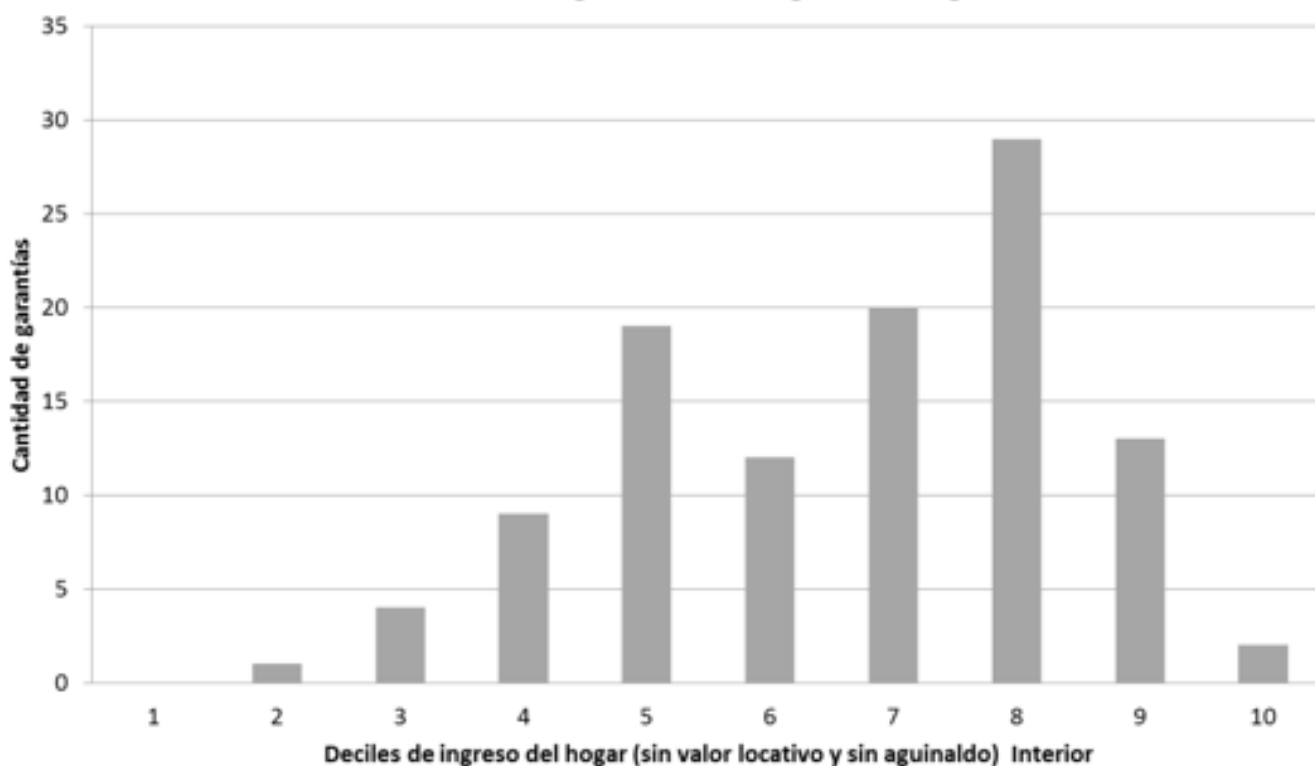
15- A modo de referencia, BBVA requiere \$ 25.000 de ingreso mínimo, NBC \$ 20.000, HSBC \$ 25.000 y BHU desde \$ 25.000



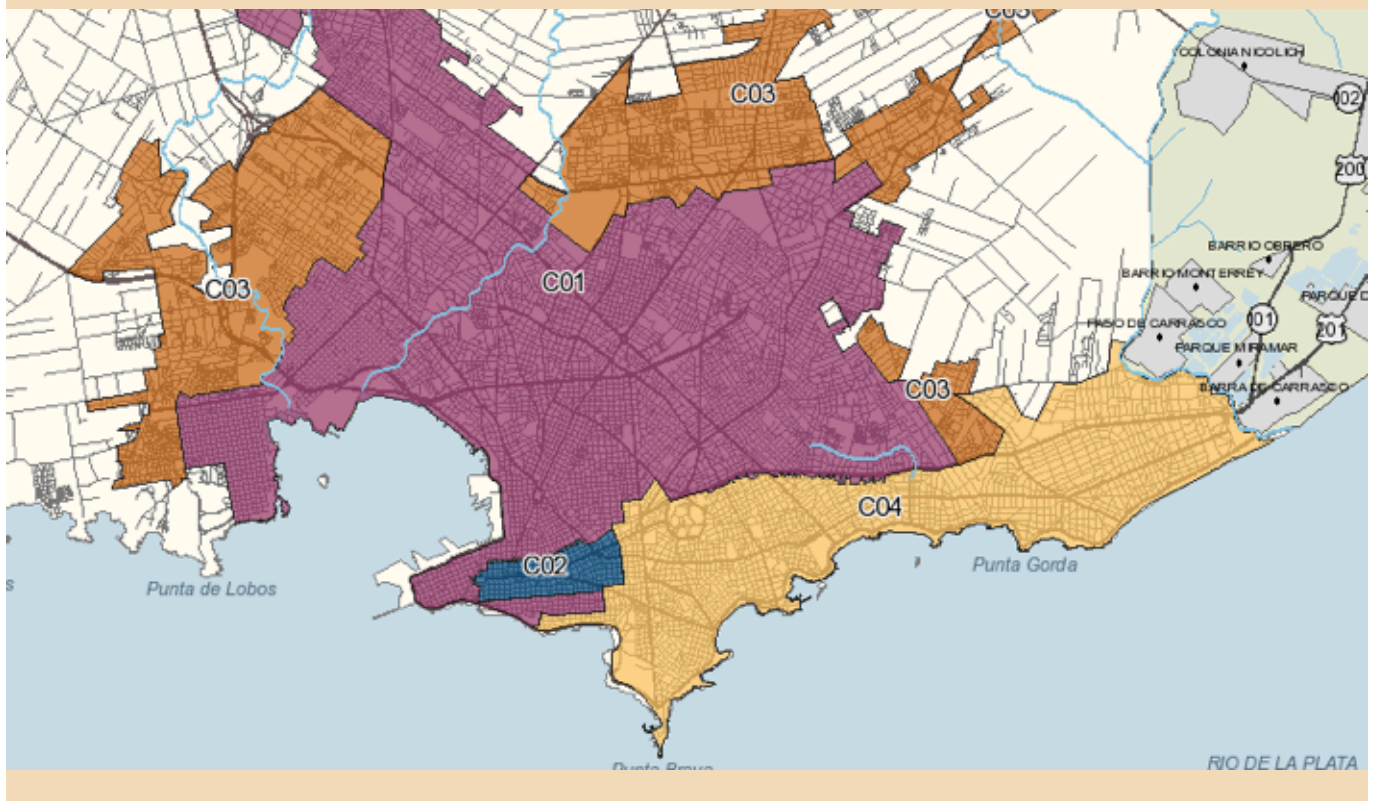
Ingreso de los Beneficiarios FGCH Montevideo distribución según deciles de ingreso del hogar



Ingreso de los Beneficiarios FGCH Interior distribución según deciles de ingreso del hogar



ANEXO 1 Mapa de Montevideo con zonas de la Ley N° 18.795



NOTA METODOLÓGICA

En Montevideo existen 4 zonas. En la zona C01 se permite la construcción de obra nueva, refacción, ampliación o reciclaje y se otorga el beneficio de 100% de exoneración de IRAE o IRPF sobre los alquileres. La zona C02 es análoga a la C01 pero con la diferencia de que la exoneración a las rentas derivadas de alquiler es de 100% si se alquila por Fondo de Garantía de Alquileres (FGA) y de 40% en otro caso. La zona C04 no permite la construcción de obra nueva, tiene tope de precio para la venta de unidades y permite la exoneración de las rentas derivadas de alquiler únicamente si se alquilan por FGA. La zona C03 tampoco permite la construcción de obra nueva, pero no tiene tope de precio para la venta.

ANEXO 2 – Compraventas de PH Montevideo

	Precio promedio del m ² en UI	Precio promedio del m ² en U\$S	Promedio de m ²	Participación en el total	Promedio de años	2013 vs 2012	Zona
POCITOS	14.914	1.925	77	15,0%	36	6,9%	C04
CORDON	11.513	1.477	62	8,2%	61	7,4%	C02
PUNTA CARRETAS	14.996	1.906	83	5,7%	33	7,2%	C04
CENTRO	10.440	1.331	81	5,0%	52	6,2%	C02
BUCEO	13.779	1.747	61	4,7%	39	11,5%	C04
PQUE BATLLE VILLA DOLORES	12.768	1.634	59	4,0%	47	5,3%	C04
MALVIN	14.586	1.854	71	3,8%	32	1,9%	C04
TRES CRUCES	12.148	1.542	61	3,8%	36	5,8%	C04
UNION	9.149	1.167	60	3,1%	55	3,4%	C01
AGUADA	9.710	1.227	64	2,9%	52	9,2%	C01
CIUDAD VIEJA	8.889	1.145	61	2,7%	62	-2,3%	C02
PARQUE RODO	13.196	1.699	69	2,6%	42	-3,2%	C04
BARRIO SUR	11.405	1.462	55	2,5%	51	10,7%	C02
CAPURRO BELLA VISTA	10.360	1.307	60	1,9%	42	-6,4%	C01
LARRAÑAGA	10.497	1.345	58	1,7%	50	4,9%	C01
PALERMO	12.530	1.608	60	1,7%	39	19,9%	C02
PRADO NUEVA SAVONA	10.601	1.351	75	1,6%	52	21,2%	C01
LA COMERCIAL	9.011	1.154	61	1,4%	64	10,3%	C01
AIRES PUROS	10.574	1.354	54	1,4%	48	9,3%	C01
VILLA ESPAÑOLA	6.474	827	52	1,4%	50	-7,3%	C01
LA BLANQUEADA	12.219	1.575	57	1,3%	50	3%	C01
REDUCTO	9.339	1.192	59	1,3%	57	19%	C01
VILLA MUÑOZ RETIRO	8.604	1.097	58	1,3%	70	32%	C01
BRAZO ORIENTAL	8.759	1.125	62	1,2%	57	3%	C01
FIGURITA	8.404	1.083	71	1,2%	62	8%	C01
MERCADO MODELO Y BOLIVAR	10.176	1.290	53	1,1%	48	14%	C01
CERRITO	7.242	919	52	1,0%	61	0%	C01
MALVIN NORTE	4.508	591	55	1,0%	34	-15%	C01
ATAHUALPA	8.985	1.147	63	1,0%	53	-9%	C01
CARRASCO	16.619	2.106	126	0,9%	25	9%	C04
BELVEDERE	7.216	914	60	0,9%	56	16%	C01
PUNTA GORDA	15.146	1.952	98	0,8%	33	-1%	C04
LA TEJA	6.628	855	55	0,8%	55	4%	C01
MAROÑAS PARQUE GUARANI	6.838	876	54	0,8%	55	32%	C03
SAYAGO	8.692	1.120	64	0,8%	50	16%	C01
JACINTO VERA	8.814	1.127	58	0,8%	63	-5%	C01
PASO DE LAS DURANAS	10.264	1.299	61	0,7%	53	22%	C01
PEÑAROL LAVALLEJA	5.964	776	54	0,7%	56	19%	C03
CARRASCO NORTE	14.579	1.839	88	0,7%	24	12%	C01
CASTRO CASTELLANOS	7.875	1.021	57	0,6%	54	8%	C01
LAS ACACIAS	6.101	757	56	0,6%	53	20%	C03
PIEDRAS BLANCAS	6.965	888	49	0,6%	41	-15%	C03
TRES OMBUES PBLO VICTORIA	5.953	758	59	0,6%	50	-20%	C03
ITUZAINGO	5.650	731	61	0,4%	54	20%	C01
FLOR DE MAROÑAS	6.450	831	56	0,4%	59	27%	C01
CERRO	4.707	615	57	0,4%	53	-11%	C01
LEZICA MELILLA	7.208	931	67	0,3%	53	7%	C01
NUEVO PARIS	5.629	709	54	0,3%	58	34%	C03
PASO DE LA ARENA	8.036	1.030	53	0,3%	40	25%	C03
COLON CENTRO Y NOROESTE	7.299	947	62	0,3%	60	25%	C03
JARDINES DEL HIPODROMO	4.692	602	45	0,3%	60	4%	C03
LAS CANTERAS	8.750	1.092	49	0,2%	47	11%	C03
CONCILIACION	6.380	779	56	0,2%	59	42%	C03
COLON SURESTE ABAYUBA	6.020	770	58	0,2%	57	16%	C03
CASAVALLE	3.793	484	43	0,2%	56	-21%	C03
MANGA	3.678	478	48	0,2%	57	-15%	C03
LA PALOMA TOMKINSON	4.891	625	54	0,2%	34	-17%	C03
PUNTA RIELES BELLA ITALIA	5.967	766	51	0,1%	51	37%	C03
VILLA GARCIA MANGA RURAL	3.621	455	60	0,1%	59	22%	C03
BAÑADOS DE CARRASCO	4.899	646	50	0,0%	42	9%	C03
CASABO PAJAS BLANCAS	6.126	769	47	0,0%	62	91%	C03
MANGA TOLEDO CHICO	6.731	897	39	0,0%	35	117%	C03
Total	11.485	1.469	66	100,0%	46	7,7%	

Fuente: Elaboración propia en base a DGI y DNC

ANEXO 3 - Precio de VIS por barrio

Precio promedio por m ² - abril 2013 a marzo 2014				
Barrio	UI/m ²	USD/m ²	Casos	Proyectos
PRADO, NUEVA SAVONA	16.556	2.085	23	2
CENTRO	16.552	2.019	12	1
PARQUE BATLLE, VILLA DOLORES	15.896	2.008	29	2
CIUDAD VIEJA	15.127	1.904	24	2
LARRAÑAGA	14.495	1.833	46	5
BARRIO SUR	14.046	1.767	54	4
LA COMERCIAL	13.895	1.747	22	2
LA BLANQUEADA	13.617	1.720	17	3
CORDON	13.467	1.689	201	19
MERCADO MODELO Y BOLIVAR	13.138	1.662	20	3
AIRES PUROS	13.061	1.650	18	1
REDUCTO	12.338	1.587	11	3
AGUADA	12.630	1.581	27	2
UNION	12.164	1.552	21	1
JACINTO VERA	11.480	1.534	13	2
PALERMO	12.282	1.527	37	8
OTROS BARRIOS*	9.023	1.200	48	7
Total	13.386	1.690	623	67

*ATAHUALPA, TRES CRUCES, LAS CANTERAS, BELVEDERE, COLÓN CENTRO Y NOROESTE

ANEXO 4 – Compraventa

1- Consideraciones metodológicas

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 consideran superficies válidas de viviendas en propiedad horizontal el área edificada 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 a 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.
- 8 - La participación de extranjeros (cantidades y montos de transacciones) en la compra de inmuebles urbanos se estima a partir de las declaraciones juradas realizadas a la Dirección General de Impositiva (Formulario 1700 de ITP e IRPF). Los compradores extranjeros se definen como aquellos que en las declaraciones juradas se identifica con los siguientes tipos de documento: pasaporte, DNI o NIE (número de identificación interna de DGI para extranjeros).