

VALORA

CONSULTORIA & VALUACIONES

Rincón 477- Of. 503 - Edificio Presidente - Montevideo - Uruguay - Telefax: (598 2) 916.3686 - 916.6259*
e-mail: valora@netgate.com.uy - www.valoraconsultora.com

mercado inmobiliario
segundo semestre 2008
en montevideo

actividad inmobiliaria

La actividad del sector inmobiliario en Montevideo – medida a través del número total¹ de compraventas de bienes inmuebles– disminuyó un 23% del año 2007 al 2008.

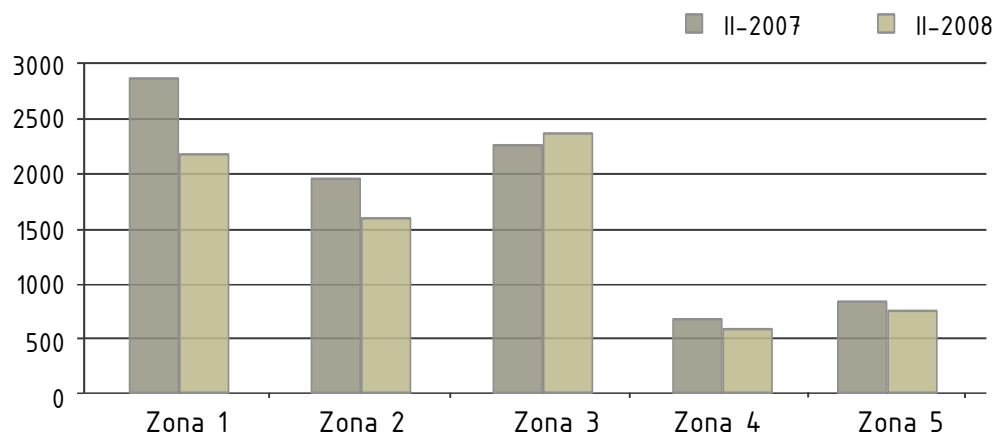
El año 2008 cerró con 13.570 compraventas contra 17.546 del año anterior, cifra afectada por el efecto de la implantación de la reforma tributaria que llevó a muchos propietarios a vender sus inmuebles antes de la fecha de entrada en vigencia de la nueva ley para evitar el impuesto a las compraventas.

No obstante, la cifra de compraventas registrada es también un 7% menor que la del año 2006 (14.647), por lo que más allá del efecto de la reforma tributaria se puede afirmar que el nivel de actividad inmobiliario sufrió una contracción.

Las compraventas de inmuebles disminuyeron un 13% en el segundo semestre de 2008 contra igual semestre de 2007, mientras que el descenso en la primera mitad del año fue de 32% en propiedad horizontal y 33% en propiedad común.

Es importante destacar que más del 70% de las compraventas efectuadas corresponden a propiedad horizontal, por lo cual este tipo de inmueble lidera la actividad del mercado inmobiliario en Montevideo.

número de compraventas en montevideo propiedad común y horizontal por zona



¹Incluye inmuebles en régimen de propiedad horizontal y en régimen de propiedad común.

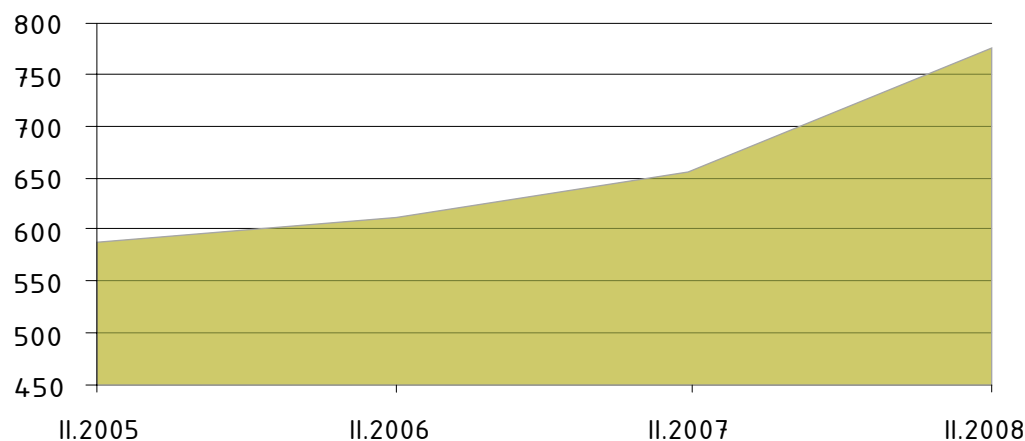
evolución y actualidad

Para el análisis de la evolución de los precios y sus niveles en la actualidad se dispone de los precios de las compraventas realizadas para los inmuebles construidos en régimen de propiedad horizontal².

Los datos que se presentan referidos a niveles de precios corresponden a los segundos semestres de cada año considerado.

precios de mercado

evolución del precio de mercado __ propiedad horizontal



Fuente: VALORA a partir de datos del INE

El precio promedio del metro cuadrado³ en el segundo semestre de 2008 para propiedad horizontal en Montevideo se ubica en USD/m² 772, un 18% por encima del segundo semestre del año 2007.

Si se toma el precio promedio ponderado de todo el año 2008, el valor se ubica en USD/m² 745, un 13% por encima del valor promedio de 2007 (USD/m² 659.)

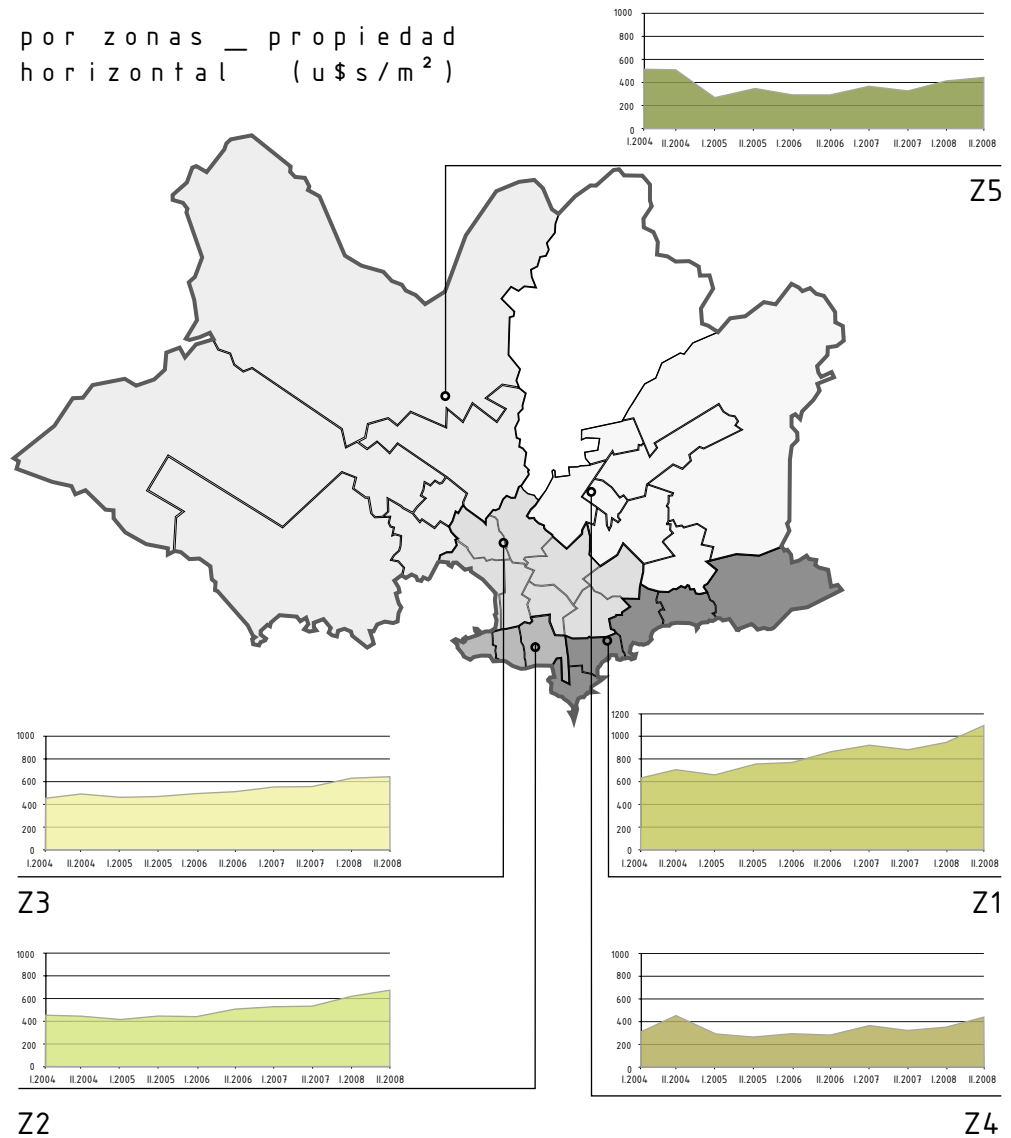
² Si bien dicha información existe también para la propiedad común el análisis de su evolución no presenta mayor utilidad debido a la alta variabilidad que presentan sus precios por la gran incidencia en el precio de factores tales como el valor del terreno. La propiedad horizontal en tal sentido, presenta características mucho más homogéneas.

³ Promedio ponderado por número de casos

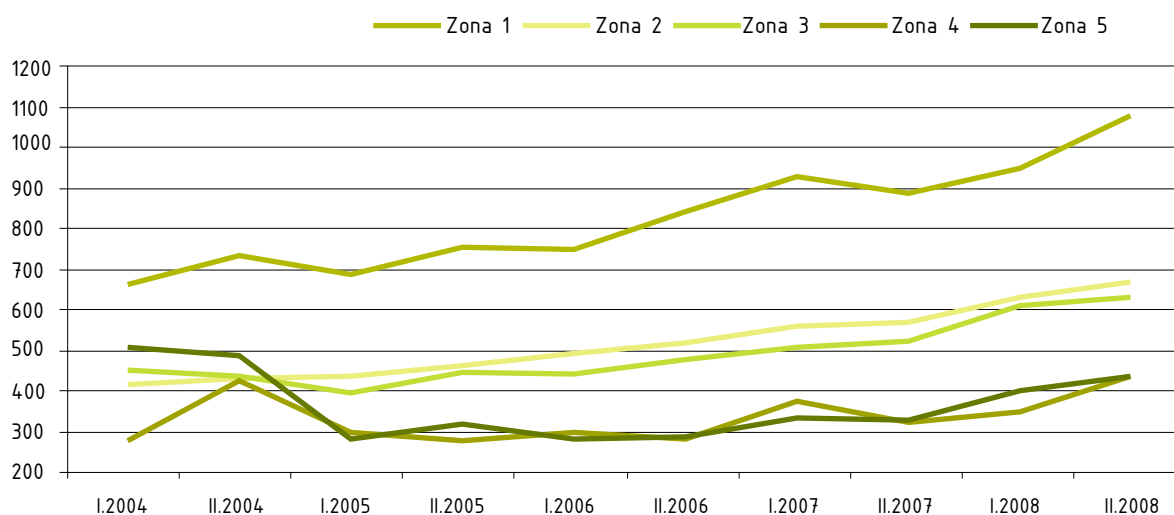
evolución de precios de mercado montevideo _ propiedad horizontal (u\$s/m²)

A partir del año 2005 pueden distinguirse tres grupos de Zonas con un comportamiento muy similar en lo que respecta a los niveles de precios. En primer lugar se encuentra la Zona 1, con un precio promedio de USD/m² 1.080 para el segundo semestre de 2008. En segundo lugar, las Zonas 2 y 3 situadas en la franja centro-sur del departamento, con niveles de precios que rondan los USD/m² 650. El último grupo estaría conformado por las Zonas 4 y 5, situadas geográficamente al oeste y noreste de Montevideo, con precios de aproximadamente USD/m² 440.

por zonas _ propiedad
horizontal (u\$s/m²)



evolución de precios de mercado montevideo _ propiedad horizontal (u\$s/m²)



Fuente: VALORA a partir de datos del INE

La Zona 1 -que se ha revalorizado un 88% desde el segundo semestre de 2003- registró un valor de USD/m² 1.081. Su crecimiento con respecto al segundo semestre del año anterior (22%) es superior al promedio de 18% registrado para el total de casos.

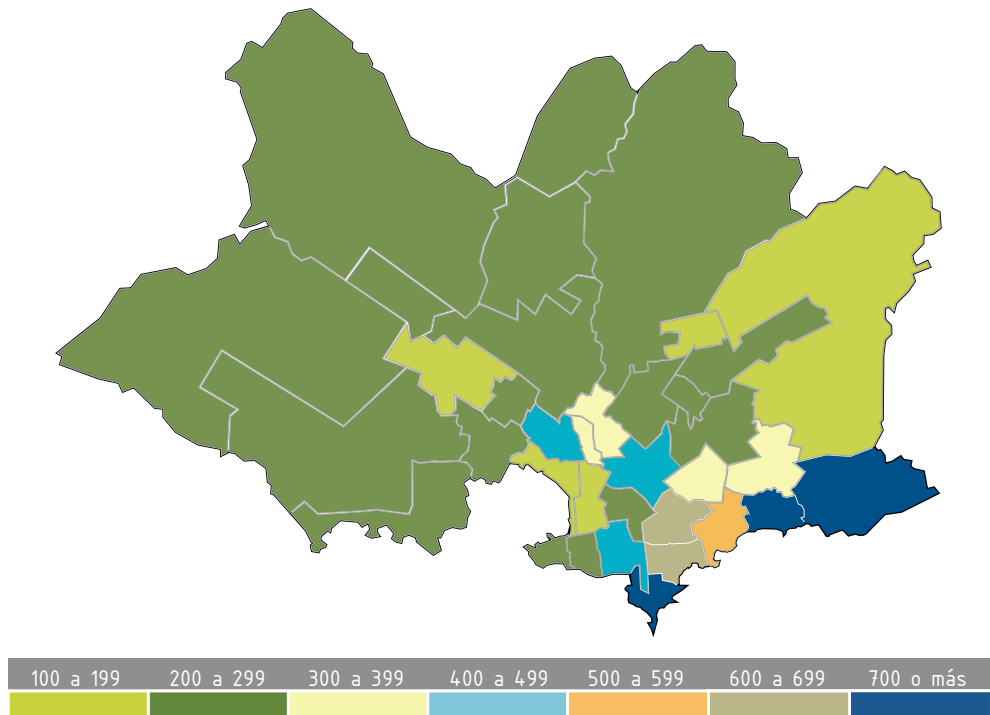
Por su parte, las Zonas 2 y 3 sufrieron, respectivamente, incrementos de 18% y 22% con respecto al segundo semestre de 2007. El precio del m² de la Zona 2 constituye el 62% del valor del m² de la Zona 1. Para la Zona 3 el ratio es más bajo, un 59%. Las revalorizaciones de las propiedades entre 2003 y 2008 fueron de 86% para la Zona 2 y de 75% para la Zona 3.

Finalmente, las Zonas 4 y 5 tuvieron importantes incrementos en los precios corrientes en dólares con respecto al segundo semestre de 2007, aunque partiendo de niveles más bajos que las demás zonas. En la Zona 4 se registró un aumento de 35%, mientras que el precio del m² edificado en la Zona 5 se incrementó un 32%. El área comprendida por estas dos zonas mantuvo un precio prácticamente fijo durante los años 2005 y 2006, por lo que el año 2007 representó un quiebre en la tendencia.

precio de mercado por barrios

propiedad común (USD/m²)

El precio más alto para inmuebles en régimen de **propiedad común pertenece al barrio Carrasco**, con un promedio para el período julio-diciembre de **USD/m2 904**. Lo siguen Punta Carretas y Malvín, con precios de USD/m2 845 y 794 cada uno. Finalmente, la zona de Pocitos y Buceo siguen en el orden de valor con USD/m2 718 y 614 respectivamente.



Fuente: VALORA a partir de datos del INE

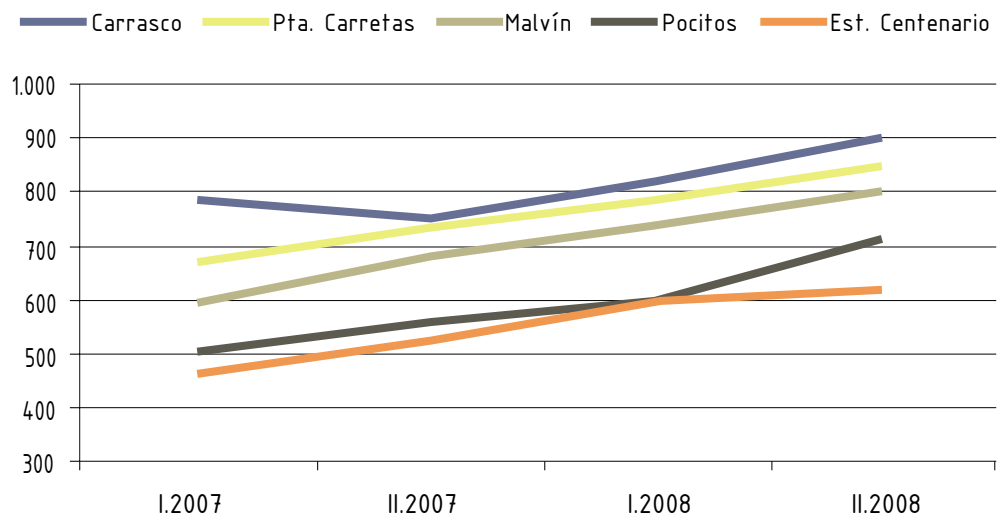
valor del metro cuadrado edificado

Tomando los últimos cuatro semestres, los barrios que han registrado mayores niveles de precios en propiedad común son Carrasco, Punta Carretas, Malvín, Pocitos y Buceo, en ese orden⁴.

	I.2007	II.2007	I.2008	II.2008
Carrasco	786	741	816	904
Punta Carretas	677	732	780	845
Malvín	595	684	743	794
Pocitos	508	569	602	718
Estadio Centenario	463	509	604	614

Fuente: VALORA a partir de datos del INE

evolución reciente del precio de propiedad común en los barrios de mayor valor



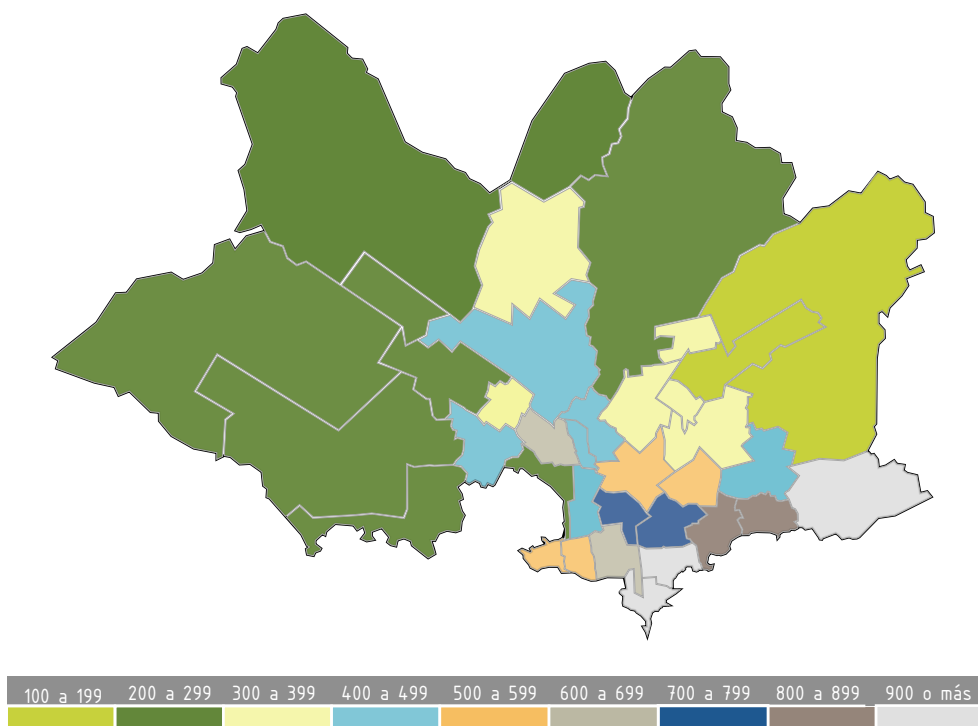
Fuente: VALORA a partir de datos del INE

⁴ Promedio simple del valor del m² de los últimos 4 semestres.
La zona Carrasco también incluye los casos de Punta Gorda y Carrasco Norte.

precio de mercado por barrios

propiedad horizontal (USD/m²)

En cuanto a los niveles de precios para **inmuebles en régimen de propiedad horizontal**, **Punta Carretas lleva la delantera** con un precio promedio de **USD/m² 1.268**. Los barrios Carrasco y Malvín lo siguen, con valores de USD/m² 1.103 y 1.052 para el segundo semestre de 2008.



Fuente: VALORA a partir de datos del INE

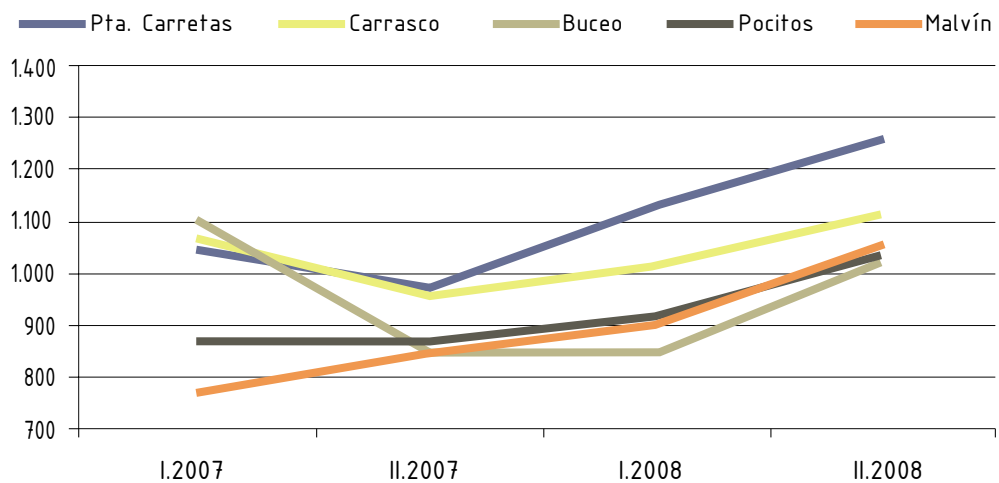
valor del metro cuadrado edificado

Si se consideran los últimos dos años, los mayores precios en propiedad horizontal se dieron en Punta Carretas, Carrasco, Buceo, Pocitos y Malvín.

	I.2007	II.2007	I.2008	II.2008
Punta Carretas	1040	971	1129	1268
Carrasco	1051	955	1008	1103
Buceo	1092	848	856	1022
Pocitos	866	873	919	1032
Malvín	765	848	896	1052

Fuente: VALORA a partir de datos del INE

evolución reciente del precio de propiedad horizontal en los barrios de mayor valor



Fuente: VALORA a partir de datos del INE

Al obtener precios promedios en el mercado inmobiliario, la comparación entre períodos distintos de tiempo resulta limitada al ser los inmuebles bienes heterogéneos. En ese sentido, poseen una diversidad de atributos (físicos, funcionales, locativos, etc.) que los hacen prácticamente irrepetibles, por lo que en cada período de tiempo se promedian cosas diferentes. Por lo tanto, podría ocurrir que un incremento de precio obedezca a la venta de inmuebles nuevos o a ventas en zonas de alto valor. Analizando los precios de los últimos cuatro semestres, el incremento verificado en el barrio de Buceo en el primer semestre de 2007 probablemente responda a una mayor cantidad de ventas en la zona del Puerto del Buceo.

precios de remate

diferencia entre precios de remate y precios de mercado

El porcentaje de descuento promedio del mercado de remates para el año 2008 se situó en 14%, la mitad del promedio registrado en el año 2007 (28%)⁵. Esto significa que, en caso de rematar un inmueble en propiedad horizontal en Montevideo, se obtendría en promedio un 86% de su valor de mercado.

Si se toman los datos del año 2008, **la Zona 1 registró un descuento de -1%, el menor del mercado de remates**. La tendencia de dicho factor ha sido decreciente desde el año 2002, en el cual el promedio de descuento fue de 51%.

Los porcentajes de descuento en las Zonas 2 y 3 también han disminuido progresivamente desde el año de la crisis. Sin embargo, el descuento en la Zona 3 ha mostrado ser más rígido que el de la Zona 2 en el período analizado. En el año 2008, el descuento de la Zona 2 (1%) fue similar al de la Zona 1, mientras que el de la Zona 3 se ubicó en 26%.

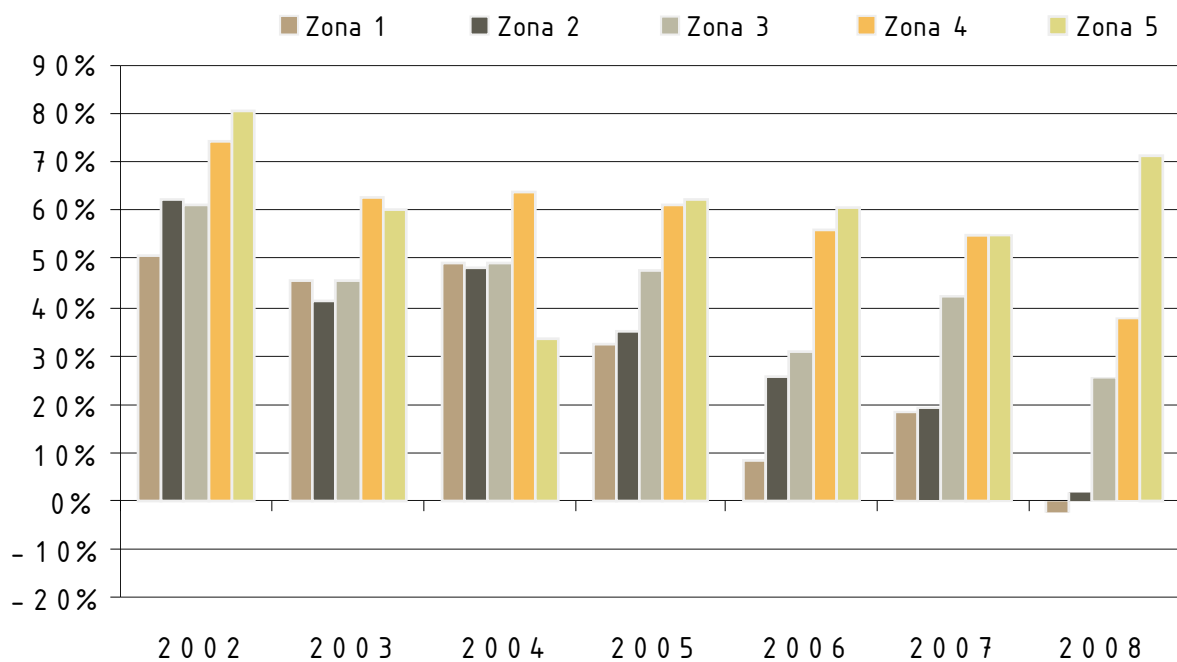
La Zona 4 disminuyó fuertemente el descuento de mercado, pasando de 64% en 2007 a 38% en 2008. Con este cambio se diferenció de la Zona 5, cuyo descuento sigue rígido en 70%.

Analizando los descuentos desde el punto de vista del inversor, **la compra de inmuebles en remates sería una opción interesante en la Zona 3**. Descuentos más bajos se traducen en mayores riesgos a la hora de una posterior venta en el mercado, por lo cual las Zonas 1 y 2 corren con una ligera desventaja en ese sentido, aunque no deberían descartarse.

Descuentos(%)	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
2002	5 1	6 2	6 1	7 4	8 0
2003	4 6	4 1	4 6	6 3	6 0
2004	4 9	4 8	4 9	6 4	3 4
2005	3 3	3 5	4 7	6 1	6 2
2006	8	2 6	4 1	5 6	6 0
2007	1 8	1 9	4 2	6 4	6 4
2008	- 1	1	2 6	3 8	7 0

⁵ Descuento calculado sobre la base de los datos del INE de precios de mercado y los datos de VALORA del precio promedio ponderado de los remates de propiedad horizontal de Montevideo.

porcentaje de descuento por año



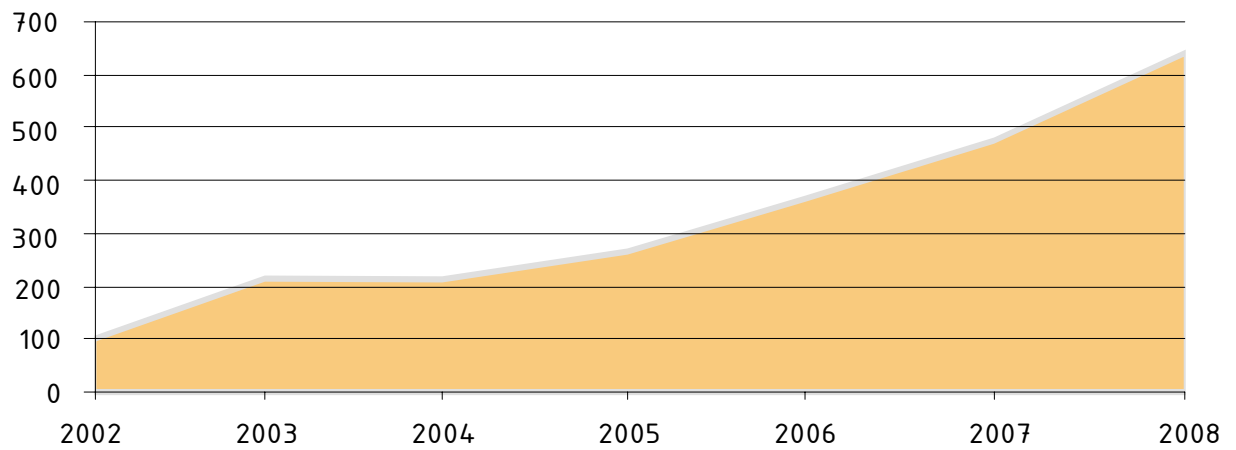
evolución de precios de remate monetario (USD/m²)

Los precios de remate continúan presentando una tendencia al alza, como lo confirman los datos hasta diciembre de 2008. Esta recuperación es consistente con la disminución de los porcentajes de descuento analizada anteriormente.

El precio de remate promedio del año 2008 en propiedad horizontal fue de USD/m² 643. **Si se compara con el año anterior, los precios de remate aumentaron un 35%.**

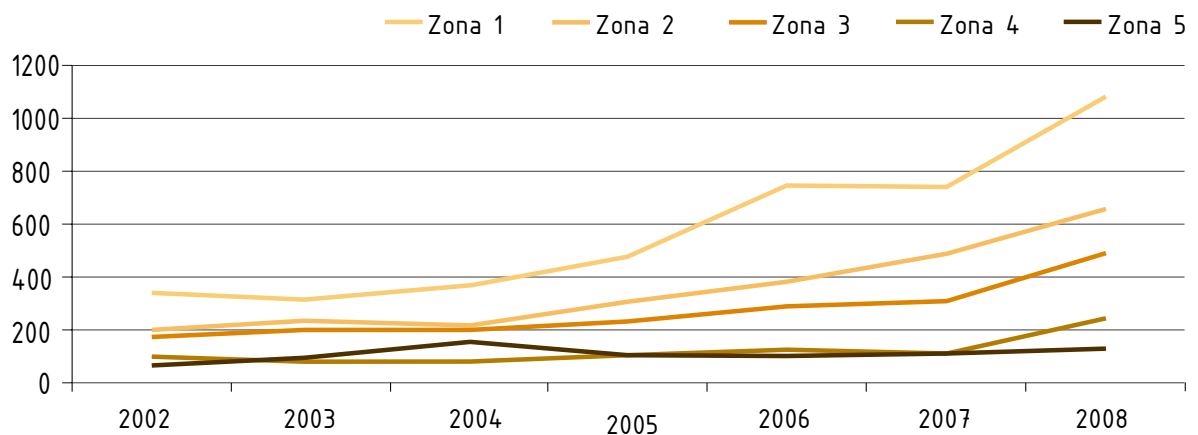
El 89% de los remates del año en propiedad horizontal fueron realizados en las zonas 1, 2 y 3. La zona con mayor cantidad de remates en el año fue la 2, con 37 casos (39% del total.)

evolución de precios de remate



Fuente: información de remates recabada por VALORA

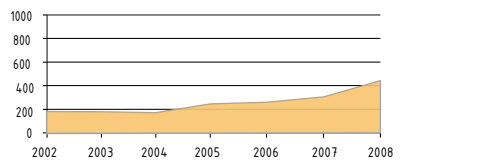
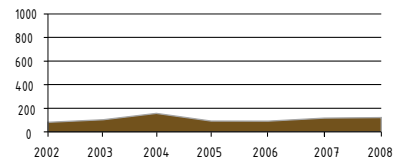
Tomando todos los datos del año 2008, los precios de las Zonas 2 y 3 representan respectivamente el 62% y el 45% del precio de remate promedio de la Zona 1. Por otra parte, el valor de remate del metro cuadrado en las Zonas 4 y 5 constituye apenas un 24% y 12% del metro cuadrado de la Zona más cara.



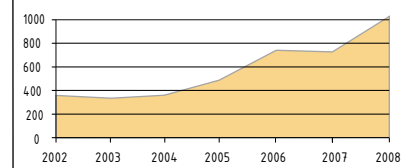
Fuente: información de remates recabada por VALORA

evolución de precios de remate

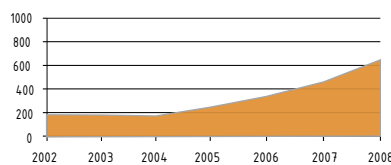
por zonas _ (u\$s/m²)



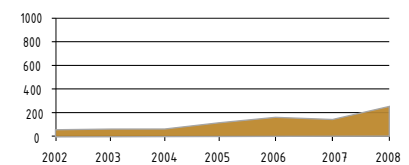
Z3



Z1



Z2



Z4