

Continuando con la publicación de trabajos de investigación y análisis del mercado inmobiliario, en esta oportunidad **VALORA Consultoría & Valuaciones** presenta el Índice VALORA y su evolución para el cuarto trimestre del año 2008.

I. Definición del Índice VALORA.

Este índice se calcula sobre la base de toda la información manejada por **VALORA Consultoría & Valuaciones** para la ciudad de Montevideo. Refleja la evolución del precio del metro cuadrado en dólares de los inmuebles tasados con criterio “*valor de mercado*” en propiedad horizontal destinados para vivienda. A tales efectos definimos el valor de mercado como “el monto estimado por el cual un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción directa después de apropiado mercadeo en el cual las partes han actuado, cada una, con conocimiento, prudencia y sin presión”¹.

La información que utiliza **VALORA Consultoría & Valuaciones** para la construcción del índice, se caracteriza por ser obtenida a partir de un procedimiento cuyo principal propósito es lograr un valor de tasación objetivo. Ésta podría ser un posible factor diferenciador con respecto a la información de mercado, en la cual pueden interferir aspectos subjetivos en la realización de la compraventa y por ende en la información procesada.

Metodología

En líneas generales para la construcción del índice se considera como referencia la metodología que emplea el Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del índice de precio del metro cuadrado de propiedad horizontal. No obstante ello, la diferencia entre éste y el **Índice Valora** radica en que la metodología del INE se basa en la totalidad de compraventas del mercado, mientras que para el **Índice Valora** se toman los valores de mercado de los inmuebles tasados.

A efectos de minimizar el impacto de valores extraordinarios, se descartan las unidades con superficie de obra civil inferior a 25 m² y mayores de 500 m². Asimismo, se elimina el 5% de los datos en los extremos superiores e inferiores.

Al igual que la metodología del INE, el año 1999 es la base 100 para el **Índice Valora**.

¹ International Valuation Standards. Sixth Edition, 2003. www.ivsc.org

II. Evolución del Índice VALORA

De acuerdo a la información de **VALORA Consultoría & Valuaciones** correspondiente al cuarto trimestre del año 2008, el Índice Valora se situó en 157.42. Esto ubica al precio promedio del metro cuadrado en USD/m² 1182 para una inmueble construido en régimen de propiedad horizontal de unos 120 m². Esto representa un incremento del Índice del 46% respecto al trimestre calendario anterior.

Dicha evolución se basa en un total de 63 casos en el trimestre, luego de aplicados los filtros establecidos.

Tabla N°1: Índice VALORA- niveles y variaciones (trimestral)

Trimestres	Índice VALORA	% Trimestre calendario ant.	% Igual período año ant.
III 2007	724,92	14,9%	24,6%
IV 2007	777,25	7,2%	10,3%
I 2008	805,94	3,7%	22,9%
II 2008	760,42	-5,6%	20,6%
III 2008	943,01	24,0%	30,1%
IV 2008	811,65	-13,9%	4,4%
I 2009	1181,87	46%	47%

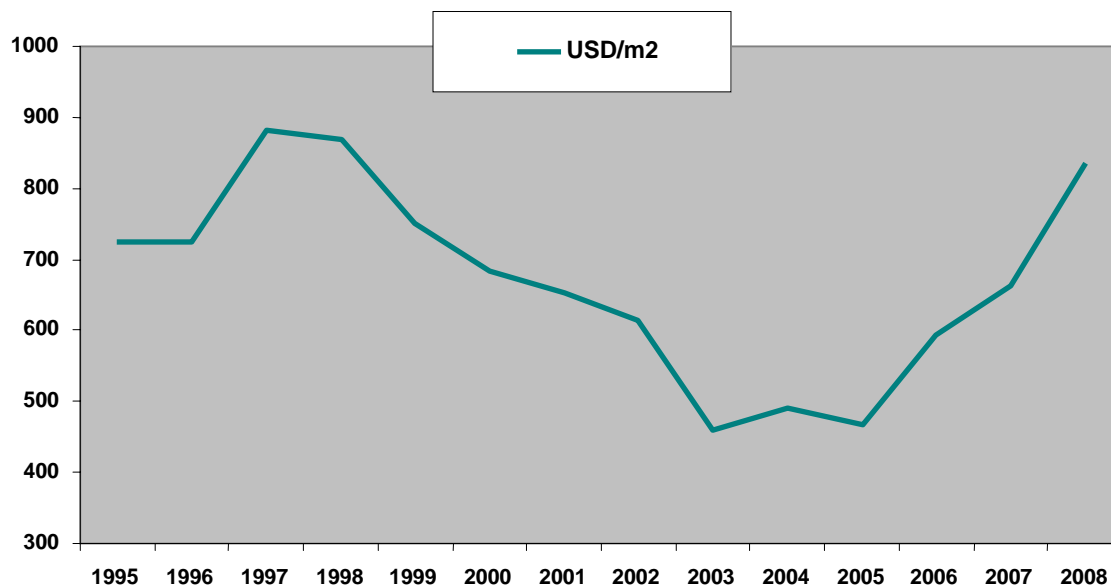
Fuente: VALORA

III. Precios de Mercado

Los precios de mercado para este índice se ubican en promedio en la actualidad un 47% por encima de los niveles verificados en el año 2008. La tendencia en los precios durante el cuarto trimestre del año 2008 ha sido a la baja, aunque el trimestre móvil mostró una subida mayor a la esperada ya que el trimestre móvil diciembre-febrero se ubico en USD/m² 883.

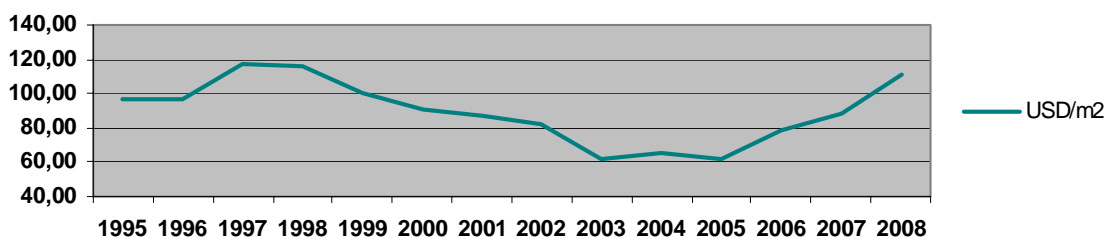
Previo a la crisis, el promedio del metro cuadrado se ubicaba en USD/m² 650 en el período 2000 – 2002. Posteriormente, en los años 2003-2005 el precio promedio se ubica en USD/m² 470, lo cual implica un nivel de precios un tercio menor. Desde el 2006 hasta la actualidad el índice Valora se viene incrementando un 27%, 12% y 26%

Año	USD/m2	Cantidad	Variación anual
2006	594	255	27%
2007	664	477	12%
2008	835	473	26%



Fuente: VALORA

Gráfico N°1: Índice VALORA (anual)



Como se aprecia en el gráfico, en los últimos años el precio mercado de los apartamentos en Montevideo² se aproximó a los niveles de precios registrados en los años 1997 y 1998.

² Medido específicamente a través de los precios de la propiedad horizontal