

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE VALORA Cuarto Trimestre de 2009

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 2009.

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**.

Evolución del Índice VALORA

De acuerdo a la información de **VALORA Consultoría & Valuaciones** correspondiente al cuarto trimestre de año 2009, el **Índice Valora** alcanzó un valor de 115,5, lo cual corresponde a un valor promedio del metro cuadrado de USD/m² 867 para inmuebles en propiedad horizontal de 116 m². Esto representa una variación de -8% con respecto al trimestre anterior, y un aumento de 7% con respecto a igual trimestre de 2008

Dicha evolución se basa en un total de 82 casos en el trimestre, luego de aplicados los filtros establecidos.

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

Con respecto al año cerrado en 2009, el índice Valora Anual (hallado como un promedio ponderado de todos los casos del año) ascendió a 124, presentando un incremento de 12% con respecto a 2008.

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

Trimestres	Índice VALORA	% Trimestre calendario ant.	% Igual período año ant.
I 2007	87,3	-1%	20%
II 2007	84,0	-4%	15%
III 2007	96,6	15%	25%
IV 2007	103,5	7%	10%
I 2008	107,3	4%	23%
II 2008	101,3	-6%	21%
III 2008	125,6	24%	30%
IV 2008	108,1	-14%	4%
I 2009	157,4	46%	47%
II 2009	105,7	-33%	4%
III 2009	125,8	19%	0%
IV 2009	115,5	-8%	7%

Fuente: VALORA

Precios de Mercado

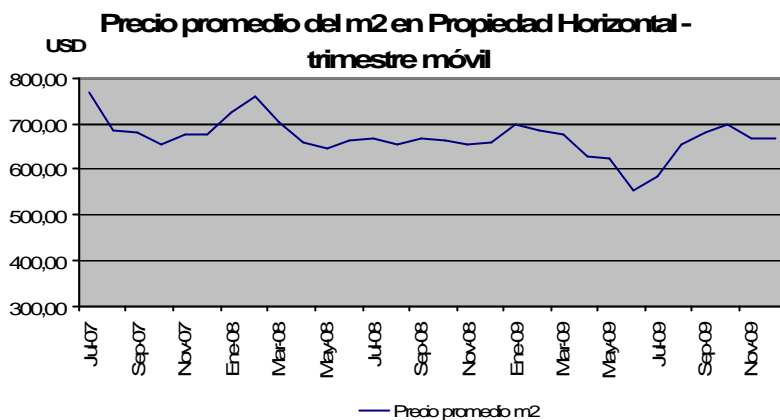
En 2009, el precio promedio anual llegó a USD/m² 125, 12% más que en 2008.

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 el índice Valora ha crecido sostenidamente, acompañando la tendencia alcista de los precios de mercado.

Año	USD/m ²	Cantidad	Variación anual
2006	594	255	27%
2007	664	477	12%
2008	835	473	26%
2009	938	273	12%

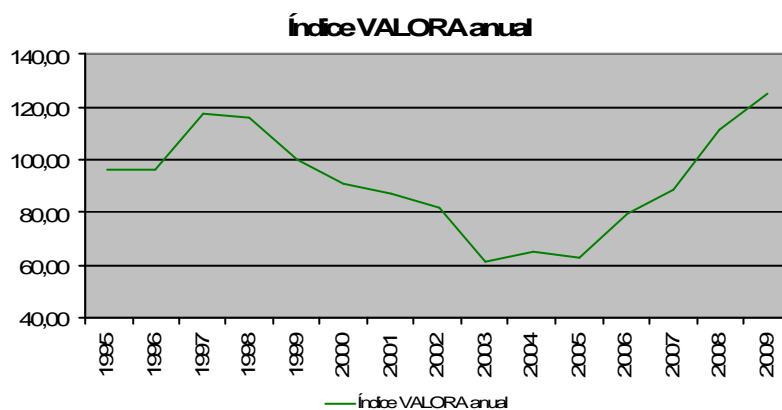
Fuente: VALORA

Gráfico N°1: Precio promedio del metro cuadrado



Fuente: VALORA

Gráfico N° 2: Evolución anual del Índice VALORA



Fuente: VALORA

Como se aprecia en el gráfico, en los últimos años el precio mercado de los apartamentos en Montevideo² ha venido en aumento, y en 2009 ha superado los valores registrados en 1997 y 1998.

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