



República Oriental del Uruguay



JOSÉ ARTIGAS  
UNIÓN DE LOS PUEBLOS LIBRES  
BICENTENARIO.UY

Montevideo, 13 de mayo de 2015

## **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS ÍNDICE DE VOLUMEN FÍSICO**

El Instituto Nacional de Estadística comunica que el Índice de Volumen Físico de la Construcción de Viviendas Nuevas en Montevideo, base promedio 1990=100, correspondiente al primer semestre 2013 fue de 217,47 registrándose un aumento de 27,35% respecto al semestre anterior y de 12,24% respecto a igual semestre del año anterior.

El INE calcula dicho índice en forma semestral desde el año 1990, a partir de los datos obtenidos a través de la Encuesta de Avance Físico de Obras, la cual tiene por marco los permisos de construcción aprobados por la Intendencia Municipal de Montevideo.

**CUADRO N° 1.1**  
**ÍNDICES Y VARIACIONES DE VOLUMEN FÍSICO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS**  
**NUEVAS POR SEMESTRE SEGÚN TIPOLOGÍA.**  
**(Base Promedio 1990 = 100) Montevideo**

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA	Números Índices			Variaciones	
	Primer Semestre 2013	Segundo Semestre 2012	Primer Semestre 2012	Segundo Semestre 2012	Primer Semestre 2012
<b>ÍNDICE GENERAL</b>	217,47	170,77	193,76	27,35	12,24
1 Individuales (1)	69,09	72,27	72,06	-4,40	-4,13
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (2)	885,36	130,49	-	578,49	-
5a Idem 5 con infraestructura propia (2)	6,85	99,06	170,91	-93,08	-95,99
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (2)	9.718,17	7.476,26	6.731,01	29,99	44,38
6a Idem 6 con infraestructura propia (2)	147,44	86,42	65,11	70,61	126,44
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr	351,72	360,89	370,63	-2,54	-5,10
7a Idem 7 con infraestructura propia	176,12	143,69	114,95	22,57	53,21
8 Torre económica con ascensor	114,18	25,53	50,37	347,24	126,68
9 Torre mediana con ascensor	1.302,75	827,52	900,18	57,43	44,72
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	162,41	163,20	208,61	-0,48	-22,15

Nota: La suma de totales puede no coincidir exactamente debido al redondeo en las cifras decimales.

(1) Incluye tipologías 1 a 4.

(2) Las fluctuaciones de estos índices se deben a la escasa frecuencia de producción de este tipo de obras.

El aumento respecto al segundo semestre de 2012 de 27,35% en la producción de viviendas nuevas de Montevideo se debe principalmente al acrecentamiento en la producción de las Viviendas Colectivas Económicas en PB (tipología 5), Colectivas PB y 3 pisos (tipologías 6 y 6<sup>a</sup>), Torres Económicas y Medianas con ascensor (tipologías 8 y 9).

Desde el punto de vista de la participación relativa de cada tipología en el total de la producción, se observa que la misma se concentra principalmente en 5 de los 13 tipos de la clasificación. En el primer semestre 2013, las tipologías 4, 7a, 8, 9 y 10 acumulan en conjunto aproximadamente el 87,95% de la construcción de viviendas nuevas, destacándose la gran participación de las Torres Económicas, Medianas y Suntuaria con un 74,51% (tipologías 8, 9 y 10), (ver importancia de cada tipología en el cuadro 1.2).

**CUADRO N° 1.2**  
**VALOR BRUTO DE PRODUCCIÓN A PRECIOS CORRIENTES, ESTRUCTURA, VOLUMEN Y**  
**PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS, SEGÚN SEMESTRE Y**  
**TIPOLOGÍA. Montevideo**

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA	V.B.P \$ corrientes	Importancia de cada tipo en total V.B.P. %	Superficie construída m <sup>2</sup> fictos	Precio por m <sup>2</sup> \$
<b>PRIMER SEMESTRE 2013</b>				
<b>T O T A L</b>	3.775.451.607	100,00	151.802	27.446
1 Económica en planta baja (1)	18.862.914	0,50	773	24.414
2 Económica duplex (1)	11.245.479	0,30	448	25.117
3 Mediana (dúplex o no)	36.474.143	0,97	926	39.389
4 Suntuaria con calefac. (dúplex o no).	237.775.330	6,30	4.946	48.070
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (1)	33.374.587	0,88	1.558	21.418
5a Idem 5 con infraestructura propia (1)	1.302.957	0,03	44	29.948
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (1)	77.729.150	2,06	3.790	20.509
6a Idem 6 con infraestructura propia (1)	171.272.136	4,54	7.484	22.885
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr.	104.520.110	2,77	4.221	24.764
7a Idem 7 con infraestructura propia	269.597.907	7,14	9.398	28.688
8 Torre económica con ascensor (1)	197.935.474	5,24	9.890	20.013
9 Torre mediana con ascensor	1.419.494.234	37,60	70.192	20.223
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	1.195.867.185	31,67	38.133	31.360
<b>SEGUNDO SEMESTRE 2012</b>				
<b>T O T A L</b>	2.814.551.042	100,00	112.697	24.975
1 Económica en planta baja (1)	18.929.736	0,67	828	22.862
2 Económica duplex (1)	6.534.390	0,23	278	23.505
3 Mediana (dúplex o no)	17.082.240	0,61	465	36.736
4 Suntuaria con calefac. (dúplex o no).	265.278.390	9,42	5.847	45.370
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (1)	4.604.600	0,16	230	20.020
5a Idem 5 con infraestructura propia (1)	17.612.629	0,63	629	28.001
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (1)	56.025.108	1,99	2.916	19.213
6a Idem 6 con infraestructura propia (1)	94.267.856	3,35	4.387	21.488
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr.	100.150.044	3,56	4.331	23.124
7a Idem 7 con infraestructura propia	205.651.941	7,31	7.667	26.823
8 Torre económica con ascensor (1)	41.625.416	1,48	2.212	18.818
9 Torre mediana con ascensor	852.325.092	30,28	44.587	19.116
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	1.134.463.600	40,31	38.320	29.605

Nota: El precio del m<sup>2</sup> incluye: materiales, remuneraciones, depreciación de equipos, beneficios y gastos generales de la empresa constructora, impuesto al valor agregado (I.V.A.) y leyes sociales (aportaciones al B.P.S.). No incluye el valor del terreno, honorarios profesionales, costos de permisos de construcción, comisiones inmobiliarias. El total del VBP ctes y Superficie m<sup>2</sup> surge de la sumatoria de los valores de cada tipología. En tanto el total del precio por m<sup>2</sup>, es el promedio ponderado del precio por la superficie en cada tipología. La suma del VBP del 1er semestre puede no coincidir debido al redondeo en las cifras decimales que no se presentan en el cuadro.

(1) Las fluctuaciones se deben a la escasa frecuencia de producción de este tipo de obras.

El Valor Bruto de Producción (VBP) muestra un aumento de 34,13% respecto al segundo semestre 2012, y de 28,86% respecto a igual semestre del año anterior (cuadro 1.3).

El aumento más importante se registra en las Torres Medianas con ascensor (tipología 9), la cual tiene importante participación dentro de la producción de viviendas, representando el 37,61%. El VBP de dicha tipología se incrementó un 66,74%.

**CUADRO N° 1.3**  
**ÍNDICES DE VALOR BRUTO DE PRODUCCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE**  
**VIVIENDAS NUEVAS POR SEMESTRE SEGÚN TIPOLOGÍA.**  
(Base Promedio 1990 = 100) Montevideo

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA	Números índice		
	Primer Semestre 2013	Segundo Semestre 2012	Primer Semestre 2012
<b>ÍNDICE GENERAL</b>	13.681	10.199	10.617
VARIACIÓN SEMESTRE ANTERIOR %		34,13	28,86
1 Individuales (1)	4.640	4.691	4.274
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (2)	58.168	8.006	-
5a Idem 5 con infraestructura propia (2)	438	5.911	9.381
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (2)	649.204	470.625	384.977
6a Idem 6 con infraestructura propia (2)	9.586	5.275	3.637
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr.	23.995	22.984	21.479
7a Idem 7 con infraestructura propia	11.888	9.070	6.616
8 Torre económica con ascensor	7.395	1.556	2.826
9 Torre mediana con ascensor	78.409	47.026	47.264
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	10.227	9.706	11.419

Nota: La suma de totales puede no coincidir exactamente debido al redondeo en las cifras decimales.

(1) Incluye tipologías 1 a 4.

(2) Las fluctuaciones de estos índices se deben a la escasa frecuencia de producción de este tipo de obras.

En cuanto al índice de precios del metro cuadrado de construcción, hubo un incremento de 5,48% respecto al semestre anterior y de 14,94% respecto a igual semestre del año anterior (cuadro 1.4).

**CUADRO N° 1.4**  
**ÍNDICES DE PRECIOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS, POR SEMESTRE SEGÚN TIPOLOGÍA.**  
**(Base Promedio 1990 = 100) Montevideo**

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA	Número índice		
	Primer Semestre 2013	Segundo Semestre 2012	Primer Semestre 2012
Índice Gral de Precios m2 de Laspeyres(1)	6.456	6.121	5.617
Variación semestre anterior %		5,48	14,94
Índice Gral de Precios m2 de Paasche (2)	6.291	5.970	5.479
Variación semestre anterior %		5,37	14,82
1 Individuales (3)	6.715	6.491	5.930
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr.	6.570	6.135	5.633
5a Idem 5 con infraestructura propia	6.385	5.969	5.488
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr.	6.680	6.258	5.719
6a Idem 6 con infraestructura propia	6.502	6.103	5.585
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr	6.822	6.368	5.795
7a Idem 7 con infraestructura propia	6.750	6.312	5.755
8 Torre económica con ascensor	6.477	6.093	5.610
9 Torre mediana con ascensor	6.019	5.682	5.250
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	6.297	5.947	5.474

Nota: La suma de totales puede no coincidir exactamente debido al redondeo en las cifras decimales.

(1) Estructura de m<sup>2</sup> construídos de 1990

(2) Estructura de m<sup>2</sup> construídos del período corriente.

(3) Incluye Tipologías 1 a 4.

Se agrega a modo de análisis complementario un gráfico en el cual se presenta la evolución del Índice de Volumen Físico (m<sup>2</sup> construidos) comparada con la evolución del índice de la superficie autorizada (permisos aprobados de la Intendencia de Montevideo) para viviendas nuevas calculadas con la misma base, promedio del año 1990.

Con respecto a los permisos de construcción otorgados por la Intendencia de Montevideo, cabe hacer una precisión, si bien se registraron incrementos en el primer semestre 2013 respecto a otros años, esto no implica necesariamente aumentos en la producción en el siguiente período, los permisos no siempre llegan a efectivizarse en el futuro. Inclusive se observa que los metros cuadrados efectivamente construidos, muestran una leve tendencia a la baja a partir del 2011.

