



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 segundo semestre 2013 fue de 273,05 registrándose un aumento de 25,56% respecto al semestre anterior y de 59,89% 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 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	
	Segundo	Primer	Segundo	Primer	Segundo
	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre
	2013	2013	2012	2013	2012
ÍNDICE GENERAL	273,05	217,47	170,77	25,56	59,89
1 Individuales (1)	55,70	69,09	72,27	-19,38	-22,93
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (2)	970,97	885,36	130,49	9,67	644,10
5a Idem 5 con infraestructura propia (2)	-	-	-		
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (2)	9.621,73	9.718,17	7.476,26	-0,99	28,70
6a Idem 6 con infraestructura propia (2)	81,14	147,44	86,42	-44,97	-6,11
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr	314,59	351,72	360,89	-10,56	-12,83
7a Idem 7 con infraestructura propia	156,09	176,12	143,69	-11,37	8,63
8 Torre económica con ascensor	209,03	114,18	25,53	83,07	718,76
9 Torre mediana con ascensor	1.145,74	1.302,75	827,52	-12,05	38,45
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	318,48	162,41	163,20	96,10	95,15

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 primer semestre de 2013 de 25,56% en la producción de viviendas nuevas de Montevideo se debe principalmente al acrecentamiento en la producción de las Torres Suntuarias con ascensor (tipología 10) y Torres Económicas ascensor (tipología 8).

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 segundo semestre 2013, las tipologías 4, 7^a, 8, 9 y 10 acumulan en conjunto el 92,18% de la construcción de viviendas nuevas, destacándose la gran participación de las Torres Económicas, Medianas y Suntuaria con un 83,60% (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 ² fictos	Precio por m ² \$
SEGUNDO SEMESTRE 2013				
TOTAL	5.343.924.748	100,00	182.133	29.341
1 Económica en planta baja (1)	34.236.788	0,68	1.320	25.929
2 Económica duplex (1)	12.292.627	0,24	459	26.766
3 Mediana (dúplex o no)	21.247.478	0,42	502	42.337
4 Suntuaria con calefac. (dúplex o no).	176.265.508	3,49	3.437	51.283
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (1)	39.028.546	0,77	1.709	22.838
5a Idem 5 con infraestructura propia (1)	3.587.007	0,07	112	31.942
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (1)	82.457.041	1,63	3.752	21.974
6a Idem 6 con infraestructura propia (1)	101.056.077	2,00	4.119	24.536
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr.	100.556.954	1,99	3.775	26.637
7a Idem 7 con infraestructura propia	256.858.794	5,09	8.329	30.839
8 Torre económica con ascensor (1)	386.749.151	7,67	18.106	21.360
9 Torre mediana con ascensor	1.332.599.495	26,42	61.733	21.587
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	2.497.727.420	49,51	74.780	33.401
PRIMER SEMESTRE 2013				
TOTAL	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

Nota: El precio del m² 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 m² surge de la sumatoria de los valores de cada tipología. En tanto el total del precio por m² 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 33,62% respecto al primer semestre 2013, y de 79,23% respecto a igual semestre del año anterior (cuadro 1.3).

El aumento más importante se registra en las Torres Suntuarias (tipología 10), la cual tiene importante participación dentro de la producción de viviendas, representando el 49,51%. El VBP de dicha tipología se incrementó un 108,86%.

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		
	Segundo Semestre 2013	Primer Semestre 2013	Segundo Semestre 2012
ÍNDICE GENERAL	18.280	13.681	10.199
VARIACIÓN SEMESTRE ANTERIOR %		33,62	79,23
1 Individuales (1)	3.720	4.640	4.691
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr. (2)	68.022	58.168	8.006
5a Idem 5 con infraestructura propia (2)	1.204	438	5.911
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr. (2)	688.692	649.204	470.625
6a Idem 6 con infraestructura propia (2)	5.656	9.586	5.275
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr.	23.085	23.995	22.984
7a Idem 7 con infraestructura propia	11.326	11.888	9.070
8 Torre económica con ascensor	14.449	7.395	1.556
9 Torre mediana con ascensor	73.609	78.409	47.026
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	21.361	10.227	9.706

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 4,95% respecto al semestre anterior y de 10,70% respecto a igual semestre del año anterior (cuadro 1.4). El aumento de precios en todas las tipologías contrarrestó en gran medida algunas de las reducciones en volumen físico más importantes, determinando que el VBP se contrajera moderadamente.

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		
	Segundo	Primer	Segundo
	Semestre	Semestre	Semestre
	2013	2013	2012
Índice Gral de Precios m2 de Laspeyres(1)	6.776	6.456	6.121
Variación semestre anterior %		4,95	10,70
Índice Gral de Precios m2 de Paasche (2)	6.695	6.291	5.970
Variación semestre anterior %		6,42	12,13
1 Individuales (3)	6.678	6.715	6.491
5 Colectivas económicas en p.b. s/infraestr.	7.006	6.570	6.135
5a Idem 5 con infraestructura propia	6.811	6.385	5.969
6 Colec.econ.o med.PB y 3 s/asc.s/infraestr.	7.158	6.680	6.258
6a Idem 6 con infraestructura propia	6.970	6.502	6.103
7 Colec.econ.o medianas duplex s/infraestr	7.338	6.822	6.368
7a Idem 7 con infraestructura propia	7.256	6.750	6.312
8 Torre económica con ascensor	6.913	6.477	6.093
9 Torre mediana con ascensor	6.425	6.019	5.682
10 Torre suntuaria con ascensor y calefac.	6.707	6.297	5.947

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

(1) Estructura de m² construídos de 1990

(2) Estructura de m² 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 (m² 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 segundo 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.

