

Índice de Demanda Inmuebles Cdi

Metodología

Este indicador combina los datos provenientes de la recaudación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles (ITI) y el precio promedio de los inmuebles a nivel nacional elaborado por Cdi.

La información de la recaudación mensual del ITI es aportada por el Ministerio de Economía, lo que contribuye a otorgarle una alta confidencialidad a la estadística elaborada. Si bien el ITI se aplica a toda operación de venta, permuta, cambio, dación en pago, aporte a sociedades y todo acto de disposición, excepto la expropiación, por el que se transmita el dominio a título oneroso, incluso cuando tales transferencias se realicen por orden judicial o con motivo de concursos civiles, comprendiendo a todo el universo de inmuebles; dado el conocimiento que tenemos que el mercado de la vivienda representa aproximadamente el 70% de las transacciones de inmuebles en el país, la estadística resultante es más que representativa de lo que acontece en éste último mercado.

El indicador elaborado no sólo tiene su importancia por el alcance nacional, sino también por la calidad de la fuente de información podemos considerar un índice más que confiable sobre la evolución de la “demanda efectiva” de inmuebles, cuya determinación normalmente producía no pocas dificultades al momento de su estimación, por la ausencia de fuentes secundarias de información y por el alto costo que representa la búsqueda de información primaria.

El precio promedio de los inmuebles es elaborado en Pesos, debido a que la recaudación del ITI también está nominada en dicha moneda. Aunque normalmente, en la actualidad en los mercados de alta rotación inmobiliaria y movilidad social, las transacciones de inmuebles son realizadas en Dólares, en cambio, en aquellos mercados, zonas y áreas geográficas de baja rotación inmobiliaria y movilidad social, la moneda de transacción normalmente es el Peso. En los casos que el precio promedio de los inmuebles está nominado en Dólares, mensualmente es convertido a Pesos, considerando el tipo de cambio promedio del mes, y para alcanzar tal promedio, se considera el tipo de cambio vendedor del primer día hábil, el primer día hábil de la mitad de mes y el último día hábil del mes.