



REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
Instituto Nacional de Estadística

INDICADORES DE ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO

PRIMERA ETAPA

INDICES DE PRECIO, CANTIDAD Y VALOR
MONTEVIDEO

BASE: PROMEDIO DEL AÑO 1999 = 100

PRECIO MEDIO DEL m² EN PROPIEDAD HORIZONTAL
SEGÚN BARRIOS DE MONTEVIDEO

OCTUBRE DE 2000

CONTENIDO

OBJETIVOS.....	3
LA INFORMACIÓN BÁSICA.....	3
DEFINICIONES.....	4
ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	4
TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN.....	8
PERÍODO DE REFERENCIA	8
CÁLCULO DE ÍNDICES.....	8
ÍNDICE DE PRECIOS	8
El periodo base.....	9
Primeros datos obtenidos	10
Presentación de resultados	11
ÍNDICE DE CANTIDAD.....	12
Presentación de resultados	13
ÍNDICE DE VALOR.....	14
Presentación de resultados	14
PLAN PRELIMINAR DE CUADROS	15
CUADRO 01 - PRECIO DEL M ² Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE	16
CUADRO 02 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS, ORDENADOS POR NÚMERO DE CASOS	17
CUADRO 03 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS, ORDENADOS POR PRECIO.....	18
CUADRO 04 - SUPERFICIE DE LAS UNIDADES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS, ORDENADOS POR NÚMERO DE CASOS	19
CUADRO 05 - SUPERFICIE DE LAS UNIDADES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS, ORDENADOS POR SUPERFICIE.....	20
CUADRO 06 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN CALLES SELECCIONADAS.	21
CUADRO 07 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN BARRIOS SELECCIONADOS Y TRAMOS DE SUPERFICIE	22
CUADRO 08 - PARTICIPACIÓN EN VALOR, SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DEL TOTAL DE COMPRAVENTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS.....	23
GRAFICO DESCRIPTIVO DEL CUADRO 8.....	24
CUADRO 09 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO	25
CUADRO 10 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DESTINO ORIGINAL	26
CUADRO 11 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN SU UBICACIÓN EN EL EDIFICIO.....	27

NOTAS METODOLÓGICAS

1. OBJETIVOS:

Este trabajo se realiza en el marco del convenio suscrito entre el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) y tiene como propósito general describir el comportamiento de los precios de compraventa de inmuebles, por área geográfica. En una primera etapa del proyecto, en función de las limitaciones iniciales que derivan de la disponibilidad actual de información y de otras razones de tipo práctico y operativo, los resultados tendrán una cobertura restringida al departamento de Montevideo y sólo se referirán a las unidades que se encuentran comprendidas en el régimen "Propiedad Horizontal".

El Instituto Nacional de Estadística agradece la amplia colaboración recibida de la Dirección General de Registros y de la Dirección Nacional de Catastro, destacando la calidad y la oportunidad de la información proporcionada. Ambas instituciones han demostrado una cabal comprensión de la importancia de liberar el uso estadístico de los datos registrales, dentro de la normativa vigente, para permitir un mayor conocimiento de la realidad del país.

Considerando la importancia de esta información, el INE ha incluido dentro de sus planes de trabajo a corto plazo la ampliación de la cobertura y el perfeccionamiento de los indicadores que aquí se presentan.

LA INFORMACION BASICA:

La información básica, que surge directamente de las escrituras de compraventa registradas en la Dirección General de Registros, es la siguiente:

- Padrón
- Block
- Nivel
- Unidad
- Tipo de propiedad
- Fecha
- Tipo de moneda
- Monto pactado
- Superficie de la unidad
- Superficie del padrón
- Código de calle
- Nro. de puerta
- Nombre de Calle

Esta información es complementada a partir de las claves de identificación (Padrón, block, nivel y unidad) con los datos que surgen de la Dirección Nacional de Catastro, en esta etapa se están integrando los siguientes:

- Destino original.
- Fecha del permiso de construcción.
- Ubicación de la unidad en el edificio.

LAS PRINCIPALES DEFINICIONES SON LAS SIGUIENTES:

Padrón y unidad: Es el número de identificación catastral. La unidad hace referencia a una de las partes cuando el Padrón fue dividido en Propiedad Horizontal.

Fecha: Es la fecha en que la compraventa es inscrita en el registro.

Monto pactado: Es la suma que se establece en la escritura como el monto de la compraventa.

Superficie del Padrón: Es la superficie del terreno o solar, tenga o no edificaciones.

Superficie de la unidad: Es la superficie edificada de la unidad a que hace referencia el título, es el total en m² de una vivienda, oficina o local en propiedad horizontal.

Ubicación calle y nro. de puerta: Con esta variable se hace la distribución por barrios.

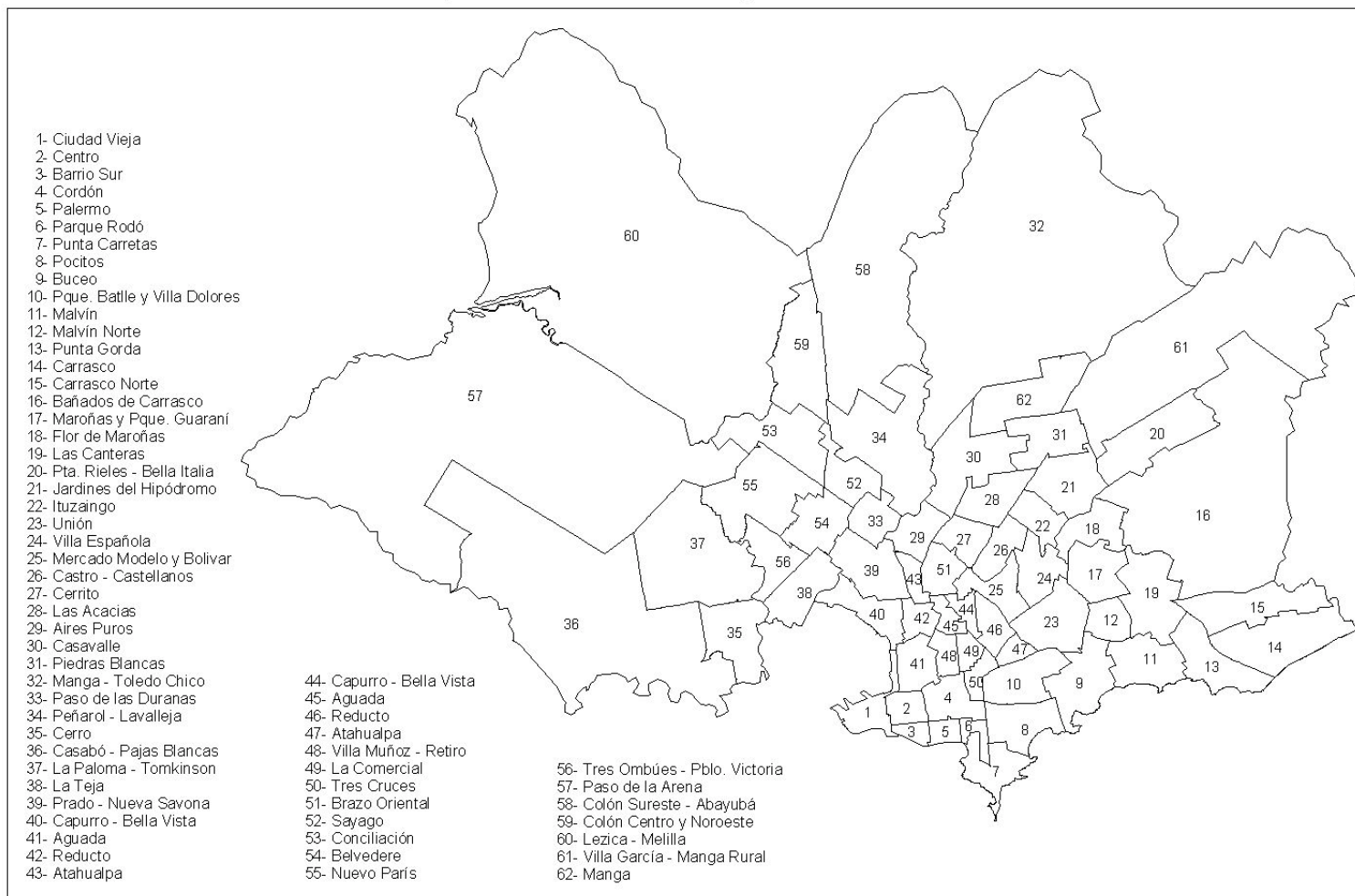
Barrios: Partición geográfica de la ciudad de Montevideo en 62 áreas aproximadas a los barrios, cada una de ellas representa un conjunto de segmentos censales. A continuación se presenta un cuadro con la cantidad y proporción de viviendas de acuerdo a esta partición:

VIVIENDAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS
(CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA AÑO 1996)

TOTAL MONTEVIDEO. 453874 100%

CÓDIGO Y BARRIO		CANT.	CÓDIGO Y BARRIO		CANT.	
		VIV. %			VIV. %	
01	CIUDAD VIEJA	6617	32	MANGA, TOLEDO CHICO. . .	5484	1,21
02	CENTRO	10898	33	PASO DE LAS DURANAS. . .	4299	0,95
03	BARRIO SUR	5649	34	PEÑAROL, LAVALLEJA . . .	10369	2,28
04	CORDON	18093	35	CERRO.	9746	2,15
05	PALERMO.	5337	36	CASABO, PAJAS BLANCAS. .	7051	1,55
06	PARQUE RODO.	5488	37	LA PALOMA, TOMKINSON . .	8819	1,94
07	PUNTA CARRETAS	9444	38	LA TEJA.	7342	1,62
08	POCITOS.	29923	39	PRADO, NUEVA SAVONA. . .	7497	1,65
09	BUCEO.	14950	40	CAPURRO, BELLA VISTA . .	6434	1,42
10	PQUE.BATLLE, V.DOLORES .	13329	41	AGUADA	7134	1,57
11	MALVIN	10669	42	REDUCTO.	5868	1,29
12	MALVIN NORTE	7355	43	ATAHUALPA.	3299	0,73
13	PUNTA GORDA.	5097	44	JACINTO VERA	3749	0,83
14	CARRASCO	4677	45	FIGURITA	4809	1,06
15	CARRASCO NORTE	3946	46	LARRAÑAGA.	7333	1,62
16	BAÑADOS DE CARRASCO. . .	1825	47	LA BLANQUEADA.	4124	0,91
17	MAROÑAS, P.GUARANI . . .	6254	48	VILLA MUÑOZ, RETIRO. . .	6030	1,33
18	FLOR DE MAROÑAS.	6522	49	LA COMERCIAL	4826	1,06
19	LAS CANTERAS	7431	50	TRES CRUCES.	6352	1,40
20	PTA.RIELES, BELLA ITALIA	6140	51	BRAZO ORIENTAL	6735	1,48
21	JARDINES DEL HIPODROMO .	6751	52	SAYAGO	5333	1,17
22	ITUZAINGO.	4892	53	CONCILIACION	5220	1,15
23	UNION.	16048	54	BELVEDERE.	8038	1,77
24	VILLA ESPAÑOLA	8535	55	NUEVO PARIS.	7896	1,74
25	MERCADO MODELO Y BOLIVAR	6316	56	TRES OMBUES, PBO.VICTORIA	5802	1,28
26	CASTRO, CASTELLANOS. . .	5059	57	PASO DE LA ARENA	5784	1,27
27	CERRITO.	6715	58	COLON SURESTE, ABAYUBA .	4715	1,04
28	LAS ACACIAS.	7434	59	COLON CENTRO Y NOROESTE.	7421	1,64
29	AIRES PUROS.	6290	60	LEZICA, MELILLA.	4961	1,09
30	CASAVALLE.	7775	61	VILLA GARCIA, MANGA RURAL	4700	1,04
31	PIEDRAS BLANCAS.	5842	62	MANGA.	5403	1,19

Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo.



Tipo de propiedad: Propiedad horizontal o propiedad común. En esta primera etapa se excluyen del análisis los casos que no pertenecen al régimen de propiedad horizontal. (Esta restricción se debe a que en el caso de propiedad común el único dato de superficie es el correspondiente al del Padrón, solar o terreno, que puede o no coincidir con el área edificada).

Destino: Se refiere al destino inicial, al que fue consignado en los planos originales en el momento de la solicitud del permiso. Este puede ser diferente en la actualidad y se desconoce.

Fecha del permiso: Es la fecha de aprobación del permiso de construcción por parte de la Intendencia Municipal de Montevideo. Es utilizada como indicador de antigüedad de la construcción si bien la finalización de la misma puede diferir en el tiempo.

Ubicación de la Unidad: Se refiere a la ubicación de una unidad en propiedad horizontal relativa al edificio que la contiene, esta puede ser clasificada en frente a la calle que enfrenta el edificio, contrafrente de espaldas a la calle o interior, según la proyección visual de sus ventanas.

Como se observa, la información disponible por el I.N.E. aún no contiene datos sobre algunas de las características relevantes para la fijación de precios como: cantidad de dormitorios en viviendas, cantidad de baños, calefacción, placares, estado de conservación, calidad de los materiales, etc. Consecuentemente, no es posible en esta etapa construir indicadores referidos a subconjuntos específicos de unidades de información, que presenten un razonable grado de homogeneidad.

Estas limitaciones, entre otras, no permiten utilizar el valor del metro cuadrado calculado como aproximación al valor de tasación, o "justo precio", que sólo puede ser estimado en cada caso, disponiendo de toda la información sobre una vivienda específica, y mediante la intervención de un profesional especializado.

3 TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN BÁSICA:

Con la finalidad de mejorar el nivel de homogeneidad de las unidades de información útiles para la construcción del Índice, en esta etapa se aplicaron los siguientes criterios de depuración:

3.1 - Se excluyen los casos en el régimen de propiedad común, dado que por el momento no se dispone de información sobre la relación entre la superficie edificada y la superficie del terreno. Esta relación podría constituir un elemento de significativa variabilidad aparente, con mucha incidencia en el precio por metro cuadrado.

3.2 - Se excluyen las unidades cuyas superficies son menores a 25 m², o mayores a 500 m². El límite inferior permite descartar locales no destinados a vivienda. El límite superior ha sido fijado sobre la base de la información disponible, considerándose que son excepcionales los casos de viviendas con mayor superficie.

3.3 - Se excluyen entresijos y subsuelos por sus características especiales y dado que con bastante frecuencia se utilizan con fines diferentes a los de vivienda.

3.4 - Luego de aplicar los criterios mencionados precedentemente, se ordenan las unidades por precio del metro cuadrado, y se descarta el 10 por ciento de los casos, 5 por ciento en cada extremo de la distribución.

4 PERIODO DE REFERENCIA:

Como período de referencia para la construcción del índice del precio de compraventa del metro cuadrado, se optó por considerar promedios móviles trimestrales. Este procedimiento permite aislar en lo posible la tendencia, reduciendo las perturbaciones originadas por la variabilidad ocasional.

En cambio, el número de transacciones y los valores estadísticos de resumen por barrio, se presentan en principio por año calendario.

5 CÁLCULO DE INDICES:

ÍNDICE DE PRECIOS:

Se define el precio del m² como el cociente del monto pactado y la superficie de la unidad para cada una de las compraventas de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P m_i^2 = \frac{P_i}{m_i}$$

Donde:

$P m_i^2$ Es el precio por m² de la compraventa i

P_i Es el monto pactado en la compraventa i

m_i^2 Es la superficie en m² de la unidad en la compraventa i

El precio promedio utilizado para la construcción del índice se obtiene (después de seleccionar las unidades de interés), mediante el cociente entre la suma de los precios por m² ponderados por la superficie registrada en el período (trimestre móvil) y la suma total de los metros cuadrados, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Pm^2 = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} \frac{P_i}{m_i} \cdot m_i^2}{\sum_{i=1}^{i=n} m_i^2} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} P m_i^2 \cdot m_i^2}{\sum_{i=1}^{i=n} m_i^2}$$

Donde:

Pm^2 Es el precio promedio por m² del conjunto de compraventas seleccionadas.

Finalmente, el Índice se calcula de acuerdo a la siguiente expresión

$$I_o^t = \frac{P^t m^2}{P^o m^2} \cdot 100$$

Donde t es el período de interés y o el período base.

6 EL PERÍODO BASE:

Se eligió como período base para el Índice el promedio aritmético del precio por metro cuadrado observado en el año 1999. Durante ese año se registró una relativa estabilidad en los precios de compraventa. Por otra parte ese período de referencia guarda cierta relación con el que se utiliza como base para el Índice del Costo de la Construcción (diciembre de 1999).

CUADRO Nro. 1 PRECIO MEDIO DEL m² EN DÓLARES CORRIENTES EN COMPRAVENTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN MESES (1). MONTEVIDEO

Base: promedio del año 1999 = 100

Mes	Suma de		Precio medio U\$/m ²	Tipo de cambio \$/U\$ (2)
	Montos	Superficies		
Total	393,573,883	543,659	723.93	11.339
Enero	24,988,700	35,022	713.52	10.946
Febrero	23,350,391	33,362	699.90	10.935
Marzo	28,112,547	37,389	751.90	11.077
Abril	28,638,531	39,894	717.87	11.118
Mayo	33,193,524	45,507	729.41	11.159
Junio	28,678,295	41,034	698.90	11.286
Julio	36,479,984	49,287	740.16	11.466
Agosto	37,893,410	52,139	726.77	11.606
Setiembre	34,194,463	48,081	711.19	11.707
Octubre	36,046,895	49,923	722.04	11.595
Noviembre	36,314,925	49,561	732.73	11.573
Diciembre	45,682,218	62,461	731.37	11.602

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

(1) Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

(2) Dólar estadounidense, promedio mensual interbancario de venta (BCU).

El precio promedio obtenido para el año 1999 en dólares corrientes por m² de superficie es de U\$S 723.93. Para el mismo periodo el promedio anual del valor dólar (promedio mensual interbancario de venta) es \$ 11.339. Por lo tanto el precio medio correspondiente al periodo base se establece en \$ 8,208.82 por metro cuadrado.

Mensualmente se calcula el precio promedio en dólares corrientes para el trimestre cuyo centro es el mes de referencia y se convierte a pesos según la cotización promedio mensual interbancario de venta del mes en cuestión. Con el valor obtenido se calcula el Índice correspondiente al mes de referencia.

6. PRIMEROS RESULTADOS:

A continuación se presenta un cuadro con los datos correspondientes al cálculo de los primeros meses del año 2000.

CUADRO Nro. 2 MONTO TOTAL DE LAS TRANSACCIONES, SUPERFICIE VENDIDA, PRECIO MEDIO DEL m² EN DÓLARES CORRIENTES Y PESOS, EN COMPRAVENTAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y TIPO DE CAMBIO.

MONTEVIDEO

Base: promedio del año 1999 = 100

Trimestre Móvil	Suma de		Precio medio U\$S/m ²	Tipo de cambio \$/U\$S (1)	Precio medio \$/m ²
	Montos	Superficies			
1999	393,573,883	543,659	723.93	11.339	8,208.82
Dic99 - Feb00	94,316,612	125,966	748.75	11.656	8,727.41
Ene00 - Mar00	70,563,338	95,920	735.65	11.721	8,622.53
Feb00 - Abr00	71,729,898	97,441	736.14	11.826	8,705.63
Mar00 - May00	77,838,440	109,986	707.71	11.873	8,402.31
Abr00 - Jun00	82,227,330	114,787	716.35	11.949	8,559.49
May00 - Jul00	80,745,177	113,833	709.33	12.056	8,551.67
Jun00 - Ago00					
Jul00 - Set00					
Ago00 - Oct00					
Set00 - Nov00					
Oct00 - Dic00					
Nov00 - Ene01					

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

(1) Dólar estadounidense, promedio mensual interbancario de venta (BCU).

Se presenta la primera serie de Índices y sus respectivas variaciones con el formato de divulgación mensual de los mismos. A los efectos comparativos se agregan las series del Índice del Costo de la Construcción con base promedio de 1999 y la serie del índice del dólar para el cual se toma también el promedio anual de 1999 como base.

CUADRO Nro. 3
NÚMEROS ÍNDICE Y VARIACIONES DEL PRECIO MEDIO DEL m² EN
COMPRAVENTAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ÍNDICE DEL COSTO DEL m² DE
CONSTRUCCIÓN E ÍNDICE DEL PRECIO DEL DÓLAR.

MONTEVIDEO

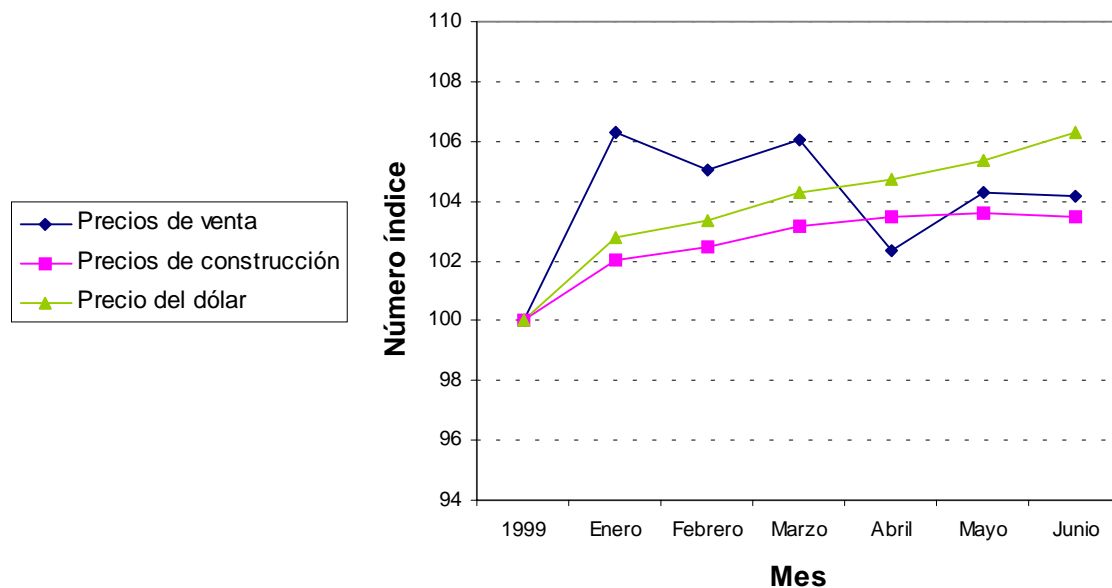
Base promedio del año 1999 = 100

Trimestre Móvil	ÍNDICE DEL PRECIO MEDIO DEL m ²	Variaciones en %			I.C.C.	Índice dólar
		Mes	En el año	Últimos 12 meses	Mes central	Mes central
1999	100.00				100.00	100.00
2000						
Dic99 - Feb00	106.32				102.06	102.79
Ene00 - Mar00	105.04	-1.20			102.46	103.37
Feb00 - Abr00	106.05	0.96			103.18	104.29
Mar00 - May00	102.36	-3.48			103.49	104.70
Abr00 - Jun00	104.27	1.87			103.62	105.38
May00 - Jul00	104.18	-0.09			103.45	106.32
Jun00 - Ago00						

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

EVOLUCIÓN COMPARADA DE ÍNDICES



ÍNDICE DE CANTIDAD:

Se define, con los mismos períodos de referencia que el Índice de Precios pero tomando el número de transacciones totales, sin la aplicación de filtros.

$$I^t = \frac{N^t}{N^o} \cdot 100$$

I^t = Índice de cantidades para el período "t".

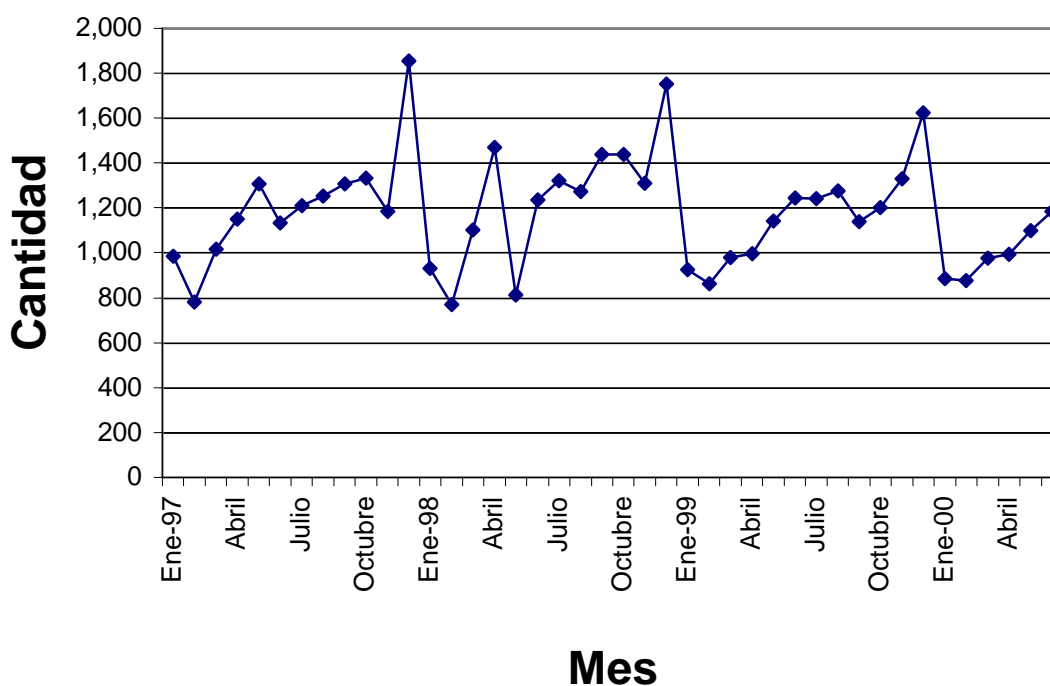
N^t = Cantidad de casos para el período "t".

N^o = Promedio mensual de casos para el período base (año 1999).

Luego del análisis de los primeros datos se notó que existía una fuerte estacionalidad en el registro. Por ejemplo: en el mes de diciembre se registran casi el doble de casos que en los meses de enero y febrero. Por otro lado el mes de diciembre es el mes de mayor cantidad de casos de todo el año. Esto parece repetirse cada año.

Como ilustración, se presenta en el gráfico siguiente el número de compraventas registradas por mes desde enero de 1997 a junio del 2000.

Compraventas registradas



Se presenta ahora la primera serie de Índices y sus respectivas variaciones con el formato de divulgación mensual de los mismos.

CUADRO Nro. 4
ÍNDICE Y VARIACIONES DEL NUMERO DE COMPRAVENTAS.
MONTEVIDEO
Base promedio del año 1999 = 100

Trimestre móvil	ÍNDICE DE CANTIDAD 1999=100	Variaciones		
		Mes	En el año	Últimos 12 meses
1999	100.00			
2000				
Dic99 - Feb00	97.07			
Ene00 - Mar00	78.49	-19.14		
Feb00 - Abr00	81.56	3.91		
Mar00 - May00	87.90	7.77		
Abr00 - Jun00	93.89	6.82		
May00 - Jul00	93.14	-0.79		
Jun00 - Ago00				

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Valores calculados con el total de compraventas registradas sin someterlos a filtro alguno.

INDICE DE VALOR:

Se define, con los mismos períodos de referencia que el Índice de Precios y con los mismos filtros.

$$I_v^t = \frac{V^t}{V^o} \cdot 100$$

I^t = Índice de valor para el período "t".

V^t = Promedio mensual del valor de las transacciones en el período "t".

V^o = Promedio mensual del valor de las transacciones en el período base (año 1999).

Se presenta ahora la primera serie de Índices y sus respectivas variaciones con el formato de divulgación mensual de los mismos.

CUADRO Nro. 5**INDICE Y VARIACIONES DEL VALOR DE TRANSACCIONES DE COMPRAVENTAS
MONTEVIDEO**

Base promedio del año 1999 = 100

Mes central del trimestre móvil	INDICE DE VALOR 1999 = 100	Variación porcentual		
		Mes	En el año	Últimos 12 meses
1999	100.00			
2000				
Enero	98.54			
Febrero	74.13	-24.77		
Marzo	76.03	2.56		
Abril	82.83	8.94		
Mayo	88.06	6.32		
Junio	87.25	-0.92		
Julio				

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística sobre la base de los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

PLAN DE CUADROS

Junto con la creación de los índices de precio y cantidad se definieron un conjunto de cuadros para la divulgación de los valores inmobiliarios con un grado mayor de detalle. Entre los más importantes en función de la información disponible se estableció el siguiente plan básico de cuadros los que se publicarán en forma periódica:

Cuadro 01 – Precio del m² en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según tramos de superficie.

Cuadro 02 – Precio del m² en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según áreas aproximadas a barrios, ordenados por número de casos.

Cuadro 03 – Precio del m² en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según áreas aproximadas a barrios, ordenados por precio promedio.

Cuadro 04 – Superficie de las unidades y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según áreas aproximadas a barrios, ordenados por número de casos.

Cuadro 05 – Superficie de las unidades y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según áreas aproximadas a barrios, ordenados por superficie promedio.

Cuadro 06 – Precio del m² en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según calles seleccionadas.

Cuadro 07 – Precio del m² en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según barrios seleccionados y tramos de superficie.

Cuadro 08 – Participación en valor, superficie y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según áreas aproximadas a barrios.

Cuadro 09 - Precio del m² en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según década de la construcción del edificio.

Cuadro 10 - Precio del m² en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según destino original.

Cuadro 11 - Precio del m² en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según su ubicación en el edificio.

Algunos cuadros no pueden ser completados aun, pues existen datos sin clasificar. Entre otros se encuentran: ubicación en las áreas aproximadas barrios, antigüedad de las construcciones, destino original de las mismas, ubicación en el edificio. Estos se irán completando con el correr del tiempo. De todos modos se creyó importante su inclusión, dado que se dispone de una importante cantidad de casos para su estudio.

A continuación se presentan los resultados obtenidos para el año 1999 en el formato establecido para su divulgación; no obstante, el Instituto podrá modificar tanto la presentación como los periodos establecidos.

CUADRO 01

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN TRAMO DE SUPERFICIE.

MONTEVIDEO

AÑO 1999

Tramo de superficie en m ²	Precio por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	724	739	162	1,544	7,359	100.00
25 a 50	772	761	163	1,544	2,443	33.20
50.01 a 75	764	742	163	1,540	2,619	35.59
75.01 a 100	755	733	165	1,541	1,061	14.42
100.01 a 125	735	723	162	1,534	516	7.01
125.01 a 150	736	734	163	1,498	275	3.74
150.01 a 200	689	661	165	1,526	228	3.10
200.01 a 300	654	638	177	1,522	140	1.90
300.01 a 400	332	292	163	1,322	56	0.76
400.01 a 500	304	257	163	972	21	0.29

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 02

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN AREAS APROXIMADAS A BARRIOS.

MONTEVIDEO

Año 1999 - ordenados por número de casos

Áreas aproximadas a barrios	Precio por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	724	739	162	1,544	7,359	100.00
Pocitos	842	958	163	1,542	1,360	18.48
Cordón	661	720	163	1,536	572	7.77
Centro	623	681	163	1,527	494	6.71
Punta Carretas	882	1,004	183	1,539	483	6.56
Pque. Batlle, Villa Dolores	719	749	166	1,544	321	4.36
Buceo	837	805	177	1,502	261	3.55
Malvin	852	880	186	1,522	237	3.22
Ciudad Vieja	574	612	178	1,345	230	3.13
Tres Cruces	783	803	168	1,529	228	3.10
Unión	617	592	163	1,533	207	2.81
Palermo	746	775	179	1,475	199	2.70
Parque Rodo	730	777	175	1,534	186	2.53
Aguada	529	518	165	1,455	135	1.83
Villa Española	840	942	163	1,153	126	1.71
Barrio Sur	647	648	162	1,501	121	1.64
Prado, Nueva Savona	622	646	185	1,272	120	1.63
Capurro, Bella Vista	526	538	175	1,470	112	1.52
Larrañaga	666	688	207	1,367	110	1.49
La Blanqueada	710	747	165	1,531	107	1.45
Villa Muñoz, Retiro	520	517	170	1,290	104	1.41
Aires Puros	598	696	164	1,251	102	1.39
La Comercial	530	561	167	1,416	100	1.36
Otros barrios con menos de 100 casos cada uno					1,294	17.58
Casos sin ubicación en barrios					150	2.04

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 03

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN AREAS APROXIMADAS A BARRIOS.

MONTEVIDEO

Año 1999 - ordenados por precio

Áreas aproximadas a barrios	Precio por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	724	739	162	1,544	7,359	100.00
Punta Carretas	882	1,004	183	1,539	483	6.56
Malvín	852	880	186	1,522	237	3.22
Pocitos	842	958	163	1,542	1,360	18.48
Villa Española	840	942	163	1,153	126	1.71
Buceo	837	805	177	1,502	261	3.55
Tres Cruces	783	803	168	1,529	228	3.10
Palermo	746	775	179	1,475	199	2.70
Parque Rodo	730	777	175	1,534	186	2.53
Pque. Battle, Villa Dolores	719	749	166	1,544	321	4.36
La Blanqueada	710	747	165	1,531	107	1.45
Larrañaga	666	688	207	1,367	110	1.49
Cordon	661	720	163	1,536	572	7.77
Barrio Sur	647	648	162	1,501	121	1.64
Centro	623	681	163	1,527	494	6.71
Prado, Nueva Savona	622	646	185	1,272	120	1.63
Unión	617	592	163	1,533	207	2.81
Aires Puros	598	696	164	1,251	102	1.39
Ciudad Vieja	574	612	178	1,345	230	3.13
La Comercial	530	561	167	1,416	100	1.36
Aguada	529	518	165	1,455	135	1.83
Capurro, Bella Vista	526	538	175	1,470	112	1.52
Villa Muñoz, Retiro	520	517	170	1,290	104	1.41
Otros barrios con menos de 100 casos cada uno					1,294	17.58
Casos sin ubicación en barrios					150	2.04

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 04**SUPERFICIE DE LAS UNIDADES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN AREAS APROXIMADAS A BARRIOS.****MONTEVIDEO****Año 1999 - ordenados por número de casos**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie de las unidades (m ²)				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	74.06	59.70	25.00	472.52	7,359	100.00
Pocitos	88.54	72.50	25.14	472.52	1,360	18.48
Cordón	66.21	55.55	25.02	402.99	572	7.77
Centro	79.54	62.76	25.97	434.69	494	6.71
Punta Carretas	108.24	86.06	26.04	469.09	483	6.56
Pque. Batlle, Villa Dolores	65.16	56.09	25.52	391.54	321	4.36
Buceo	67.88	56.98	26.45	302.26	261	3.55
Malvín	81.50	70.42	28.04	378.83	237	3.22
Ciudad Vieja	71.91	56.43	25.14	448.01	230	3.13
Tres Cruces	63.08	58.80	25.19	185.27	228	3.10
Unión	58.61	51.40	27.29	212.04	207	2.81
Palermo	68.09	60.56	26.54	199.39	199	2.70
Parque Rodó	74.80	60.74	25.56	398.62	186	2.53
Aguada	74.23	61.94	28.69	342.88	135	1.83
Villa Española	50.09	48.10	29.73	104.75	126	1.71
Barrio Sur	60.58	49.80	25.11	244.60	121	1.64
Prado, Nueva Savona	73.38	63.15	27.00	282.48	120	1.63
Capurro, Bella Vista	64.87	55.46	29.81	285.81	112	1.52
Larrañaga	61.24	56.01	26.20	203.62	110	1.49
La Blanqueada	58.82	51.42	25.12	230.95	107	1.45
Villa Muñoz, Retiro	59.01	50.47	25.67	202.00	104	1.41
Aires Puros	56.39	50.84	27.03	140.19	102	1.39
La Comercial	65.21	53.04	27.00	274.30	100	1.36
Otros barrios con menos de 100 casos cada uno					1,294	17.58
Casos sin ubicación en barrios					150	2.04

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 05**SUPERFICIE DE LAS UNIDADES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN AREAS APROXIMADAS A BARRIOS.****MONTEVIDEO****Año 1999 - ordenados por superficie**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie de las unidades (m ²)				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	74.06	59.70	25.00	472.52	7,359	100.00
Punta Carretas	108.24	86.06	26.04	469.09	483	6.56
Pocitos	88.54	72.50	25.14	472.52	1,360	18.48
Malvín	81.50	70.42	28.04	378.83	237	3.22
Centro	79.54	62.76	25.97	434.69	494	6.71
Parque Rodó	74.80	60.74	25.56	398.62	186	2.53
Aguada	74.23	61.94	28.69	342.88	135	1.83
Prado, Nueva Savona	73.38	63.15	27.00	282.48	120	1.63
Ciudad Vieja	71.91	56.43	25.14	448.01	230	3.13
Palermo	68.09	60.56	26.54	199.39	199	2.70
Buceo	67.88	56.98	26.45	302.26	261	3.55
Cordón	66.21	55.55	25.02	402.99	572	7.77
La Comercial	65.21	53.04	27.00	274.30	100	1.36
Pque. Batlle, Villa Dolores	65.16	56.09	25.52	391.54	321	4.36
Capurro, Bella Vista	64.87	55.46	29.81	285.81	112	1.52
Tres Cruces	63.08	58.80	25.19	185.27	228	3.10
Larrañaga	61.24	56.01	26.20	203.62	110	1.49
Barrio Sur	60.58	49.80	25.11	244.60	121	1.64
Villa Muñoz, Retiro	59.01	50.47	25.67	202.00	104	1.41
La Blanqueada	58.82	51.42	25.12	230.95	107	1.45
Unión	58.61	51.40	27.29	212.04	207	2.81
Aires Puros	56.39	50.84	27.03	140.19	102	1.39
Villa Española	50.09	48.10	29.73	104.75	126	1.71
Otros barrios con menos de 100 casos cada uno					1,294	17.58
Casos sin ubicación en barrios					150	2.04

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 06

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN CALLES SELECCIONADAS.

MONTEVIDEO

Año 1999

CALLES	Precio por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	724	739	162	1,544	7,359	100.00
Las 10 calles con más ventas en 1999						
Avda. Gral. Fructuoso Rivera	862	907	163	1,535	141	1.99
Avda. Br. General Artigas	941	910	193	1,522	120	1.69
21 de Setiembre	748	1,015	175	1,539	110	1.55
Avda. Dr. Luis Alberto de Herrera	846	788	197	1,449	103	1.45
Avda. 18 de Julio	647	762	213	1,383	99	1.40
Colonia	594	664	201	1,313	96	1.35
Avenida Brasil	856	935	281	1,540	95	1.34
Avda. 8 de Octubre	716	681	170	1,531	87	1.23
Br. España	837	992	193	1,520	79	1.11
Canelones	702	709	215	1,501	78	1.10
Las 10 calles con 20 o más ventas más caras en 1999						
José L. Osorio	1,097	1,259	370	1,531	36	0.51
Rambla República del Perú	1,056	1,131	210	1,492	39	0.55
Rafael Pastoriza	981	1,234	204	1,295	22	0.31
Juan María Pérez	1,032	1,127	284	1,366	22	0.31
Rambla Mahatma Gandhi	1,083	1,100	255	1,473	35	0.49
Luis B. Cavia	1,009	1,117	575	1,386	30	0.42
Rambla República de Chile	846	1,106	214	1,486	39	0.55
Carlos Berg	963	999	378	1,516	31	0.44
Cristóbal Echevarriarza	991	1,081	300	1,495	33	0.47
José María Montero	1,019	1,019	326	1,509	31	0.44

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 07

PRECIO DEL m² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN BARRIOS SELECCIONADOS Y TRAMOS DE SUPERFICIE.

MONTEVIDEO

AÑO 1999

Area aproximada a barrios y tramos de superficie en m ²	Precios por m2 en dólares corrientes				Número de casos (1)	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL POCITOS	842	958	163	1,542	1,360	100.00
25 a 50	995	1,032	166	1,542	341	25.07
50.01 a 75	968	996	163	1,540	400	29.41
75.01 a 100	929	954	169	1,524	238	17.50
100.01 a 125	856	873	199	1,495	150	11.03
125.01 a 150	907	924	198	1,492	96	7.06
150.01 a 200	793	807	194	1,465	68	5.00
200.01 a 300	818	851	262	1,468	33	2.43
300.01 a 400	277	275	167	448	26	1.91
400.01 a 500					8	0.59
TOTAL CORDON	661	720	163	1,536	572	100.00
25 a 50	833	851	186	1,517	225	39.34
50.01 a 75	750	730	167	1,536	203	35.49
75.01 a 100	566	562	165	1,167	76	13.29
100.01 a 125	566	538	254	962	26	4.55
125.01 a 150	508	506	222	908	23	4.02
150.01 a 200					9	1.57
200.01 a 300					7	1.22
300.01 a 400					2	0.35
400.01 a 500					1	0.17
TOTAL CENTRO	623	681	163	1,527	494	100.00
25 a 50	766	782	174	1,527	181	36.64
50.01 a 75	721	717	168	1,358	131	26.52
75.01 a 100	642	636	233	1,207	76	15.38
100.01 a 125	591	562	242	1,460	37	7.49
125.01 a 150	481	477	163	917	28	5.67
150.01 a 200	566	539	203	1,054	21	4.25
200.01 a 300					12	2.43
300.01 a 400					5	1.01
400.01 a 500					3	0.61

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

(1) Se omiten deliberadamente los precios correspondientes a subconjuntos con menos de 20 casos.

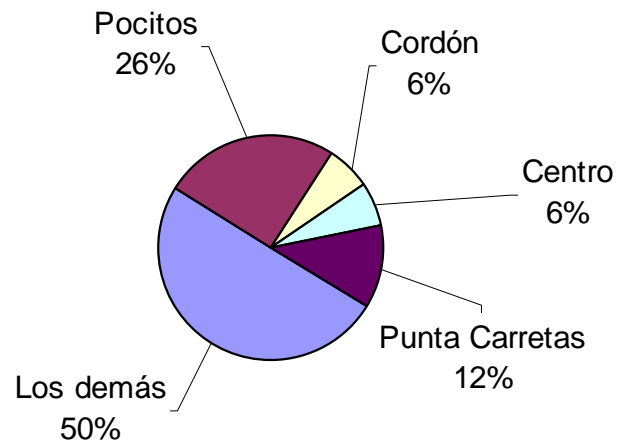
CUADRO 08**PARTICIPACIÓN EN VALOR, SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DEL TOTAL DE COMPRAVENTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS.****MONTEVIDEO****AÑO 1999 - ordenados por número de casos**

Áreas aproximadas a barrios	Suma de		Número de casos	Porcentaje de valor	Porcentaje de superficie	Porcentaje de casos
	Montos U\$S	Superficies				
TOTAL	393,573,883	543,659	7,359	100.00	100.00	100.00
Pocitos	101,341,680	120,415	1,360	25.75	22.15	18.48
Cordon	25,043,057	37,875	572	6.36	6.97	7.77
Centro	24,477,098	39,294	494	6.22	7.23	6.71
Punta carretas	46,106,538	52,281	483	11.71	9.62	6.56
Pque. Batlle, Villa Dolores	15,041,875	20,915	321	3.82	3.85	4.36
Buceo	14,823,598	17,716	261	3.77	3.26	3.55
Malvin	16,453,967	19,316	237	4.18	3.55	3.22
Ciudad vieja	9,485,944	16,540	230	2.41	3.04	3.13
Tres Cruces	11,261,543	14,383	228	2.86	2.65	3.10
Union	7,484,487	12,132	207	1.90	2.23	2.81
Palermo	10,104,939	13,550	199	2.57	2.49	2.70
Parque Rodo	10,158,239	13,912	186	2.58	2.56	2.53
Aguada	5,296,984	10,021	135	1.35	1.84	1.83
Villa española	5,302,292	6,312	126	1.35	1.16	1.71
Barrio sur	4,744,943	7,330	121	1.21	1.35	1.64
Prado, Nueva Savona	5,478,164	8,806	120	1.39	1.62	1.63
Capurro, Bella Vista	3,822,521	7,266	112	0.97	1.34	1.52
Larrañaga	4,483,068	6,736	110	1.14	1.24	1.49
La Blanqueada	4,466,379	6,294	107	1.13	1.16	1.45
Villa Muñoz, Retiro	3,194,124	6,137	104	0.81	1.13	1.41
Aires Puros	3,439,456	5,752	102	0.87	1.06	1.39
La Comercial	3,458,278	6,521	100	0.88	1.20	1.36
Otros barrios con menos de 100 casos cada uno			1,294			17.58
Casos sin ubicación en barrios			150			2.04

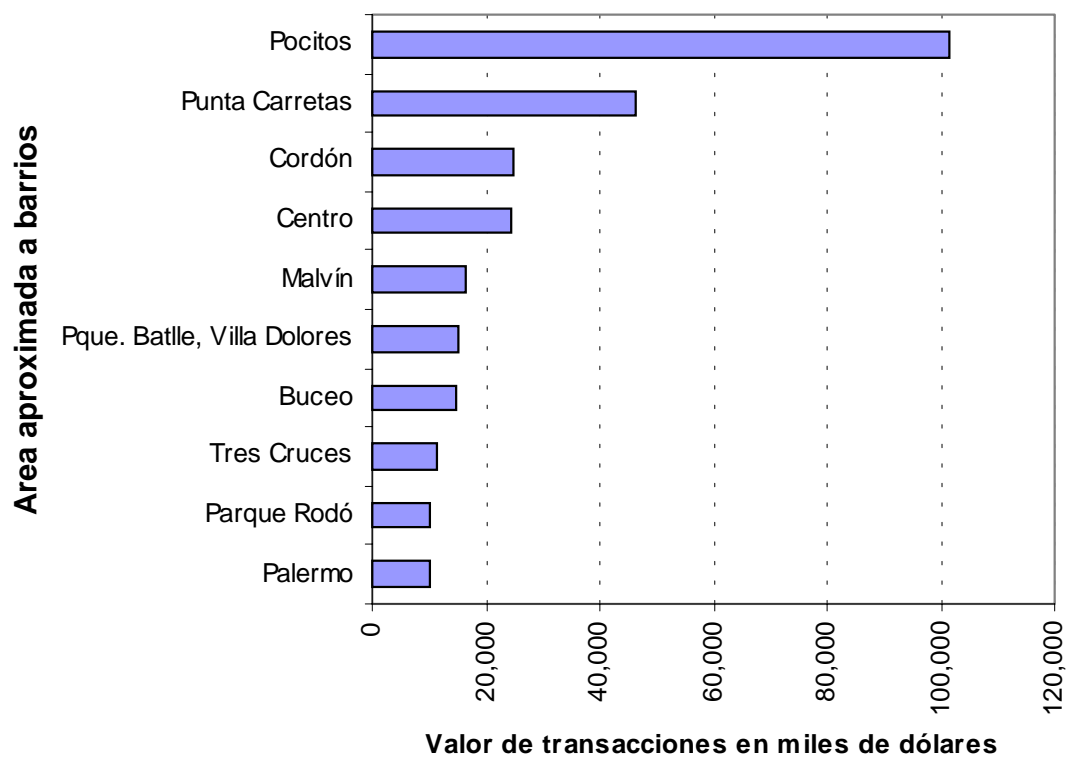
FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

PARTICIPACION DE BARRIOS SELECCIONADOS



MONTOS DE TRANSACCIONES



CUADRO 09

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO. MONTEVIDEO AÑO 1999

Año de comienzo de la década	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	724	739	162	1,544	7,359	100.00
1990	911	938	232	1,471	89	1.21
1980	833	991	163	1,544	839	11.40
1970	779	829	163	1,530	571	7.76
1960	772	780	165	1,466	682	9.27
1950	638	644	163	1,522	1,035	14.06
1940	600	606	162	1,490	859	11.67
1930	511	528	164	1,382	426	5.79
1920	444	448	166	1,267	206	2.80
1910	492	445	189	1,460	51	0.69
1900	399	355	205	1,008	15	0.20
Sin dato de fecha de construcción					2,586	35.14

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura y la Dirección Nacional de Catastro.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 10

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN DESTINO ORIGINAL.

MONTEVIDEO

AÑO 1999 - ordenados por numero de casos

Destino original	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	724	739	162	1,544	7,359	100.00
Vivienda	727	719	162	1,544	5,122	69.60
Comercio	469	505	163	1,500	205	2.79
Oficina	687	728	167	1,527	121	1.64
Otros destinos con menos de 20 casos					105	1.43
Sin dato de destino					1,806	24.54

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura y la Dirección Nacional de Catastro. Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

(1) Se omiten deliberadamente los precios correspondientes a subconjuntos con menos de 20 casos.

CUADRO 11

**PRECIOS DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO.
MONTEVIDEO
AÑO 1999**

Ubicación en el edificio	Precios por m2 en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	724	739	162	1,544	7,359	100.00
Frente	739	768	163	1,544	3,563	48.42
Interior	539	577	163	1,481	876	11.90
Contrafrente	614	606	162	1,501	800	10.87
Sin dato de ubicación					2,120	28.81

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura y la Dirección Nacional de Catastro.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.