



REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
Instituto Nacional de Estadística

INDICADORES DE ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO AÑO 2000

INDICES DE PRECIO y CANTIDAD en MONTEVIDEO
BASE: PROMEDIO DEL AÑO 1999 = 100

**PRECIO MEDIO DEL m² EN PROPIEDAD HORIZONTAL
SEGÚN BARRIOS DE MONTEVIDEO**

MAYO DE 2001

CONTENIDO

NOTAS METODOLÓGICAS	4
LA INFORMACIÓN BÁSICA	4
Definiciones	4
Áreas aproximadas a barrios	5
Tratamiento de la información	6
CÁLCULO DE ÍNDICES	6
ÍNDICE DE PRECIOS	6
Primeros datos obtenidos.....	7
Presentación de resultados.....	8
ÍNDICE DE CANTIDAD	9
Presentación de resultados.....	11
COMENTARIOS A LOS CUADROS	13
CUADROS GENERALES PARA MONTEVIDEO	16
CUADRO NRO. 1 PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DESTINO ORIGINAL	17
CUADRO NRO 1A – SUPERFICIE EN M ² Y NÚMEROS DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DESTINO ORIGINAL.	18
CUADRO NRO.2 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.	19
CUADRO NRO.2A – SUPERFICIE EN M ² Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.	20
CUADRO NRO.3 – PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN TRAMO DE SUPERFICIE.	21
CUADRO NRO.4 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN SU UBICACIÓN EN EL EDIFICIO.	22
CUADRO NRO.5 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMEROS DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN CALLES SELECCIONADAS.	23
CUADRO NRO.6 - PRECIO PROMEDIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.	24
CUADRO NRO.6A - SUPERFICIE PROMEDIO EN M ² Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.....	25
CUADRO NRO.7 - PRECIO PROMEDIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE.	26
CUADRO NRO.8 - PRECIO PROMEDIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN UBICACIÓN DE LA UNIDAD EN EL EDIFICIO.	27
CUADROS GENERALES POR BARRIOS	29
CUADRO NRO.9 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS.	30
CUADR NRO.10 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS.	31
CUADR NRO.10A - PRECIO DE M ² EN DÓLARES CORRIENTES Y VARIACIÓN ANUAL DE COMPRAVENTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS.....	32
CUADRO NRO.10B - TASA DE INSCRIPCIÓN Y VARIACIÓN ANUAL EN COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS.	33
CUADRO NRO.11 - SUPERFICIE DE LAS UNIDADES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS.	34
CUADRO NRO.12 - SUPERFICIE DE LAS UNIDADES Y NÚMEROS DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS.....	35
CUADRO NRO.13 - PARTICIPACIÓN EN VALOR, SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DEL TOTAL DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS.	36
CUADR NRO.14 - PRECIO PROMEDIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS.	38

CUADROS GENERALES POCITOS.....	39
CUADRO NRO.15 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DESTINO ORIGINAL	41
CUADRO NRO.16 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.	42
CUADRO NRO.17 – PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE.	43
CUADRO NRO.18 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN SU UBICACIÓN EN EL EDIFICIO.	44
CUADRO NRO.19 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN CALLES SELECCIONADAS.	45
CUADRO NRO.20 – PRECIO PROMEDIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.	46
CUADRO NRO.21 - PRECIO PROMEDIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE.	47
CUADRO NRO.22 - PRECIO PROMEDIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN UBICACIÓN DE LA UNIDAD EN EL EDIFICIO.	48
CUADROS GENERALES CORDÓN.....	49
CUADRO NRO.23 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DESTINO ORIGINAL.	51
CUADRO NRO.24 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.	52
CUADRO NRO.25 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE.	53
CUADRO NRO.26 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN SU UBICACIÓN EN EL EDIFICIO.	54
CUADRO NRO.27 - PRECIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN CALLES SELECCIONADAS.	55
CUADRO NRO.28 - PRECIO PROMEDIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.	56
CUADRO NRO.29 - PRECIO PROMEDIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE.	57
CUADRO NRO.30 - PRECIO PROMEDIO DEL M ² EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO.	58
OTROS INDICADORES	59
CUADRO NRO.31 – RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS TRANSMICIONES PATRIMONIALES (I.T.P.) EN MILES DE PESOS CORRIENTES, CONSTANTES DE 1999 Y VARIACIONES ANUALES Y ACUMULADA ANUAL.	60
CUADRO NRO.32 – ESPAÑA. PRECIO MEDIO DEL M ² DE LAS VIVIENDAS EN MILES DE PESETAS, VARIACIONES Y PRECIO EN DÓLARES, SEGÚN COMUNIDAD AUTÓNOMA.....	61

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.

2. 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 del departamento 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. VIV.	%	CÓDIGO Y BARRIO	CANT. VIV.	%
01 CIUDAD VIEJA	6617	1,46	32 MANGA, TOLEDO CHICO. . .	5484	1,21
02 CENTRO	10898	2,40	33 PASO DE LAS DURANAS. . .	4299	0,95
03 BARRIO SUR	5649	1,24	34 PEÑAROL, LAVALLEJA . . .	10369	2,28
04 CORDON	18093	3,99	35 CERRO.	9746	2,15
05 PALERMO.	5337	1,18	36 CASABO, PAJAS BLANCAS. . .	7051	1,55
06 PARQUE RODO.	5488	1,21	37 LA PALOMA, TOMKINSON . . .	8819	1,94
07 PUNTA CARRETAS	9444	2,08	38 LA TEJA.	7342	1,62
08 POCITOS.	29923	6,59	39 PRADO, NUEVA SAVONA. . .	7497	1,65
09 BUCEO.	14950	3,29	40 CAPURRO, BELLA VISTA . . .	6434	1,42
10 PQUE.BATLLE, V.DOLORES . .	13329	2,94	41 AGUADA	7134	1,57
11 MALVIN	10669	2,35	42 REDUCTO.	5868	1,29
12 MALVIN NORTE	7355	1,62	43 ATAHUALPA.	3299	0,73
13 PUNTA GORDA.	5097	1,12	44 JACINTO VERA	3749	0,83
14 CARRASCO	4677	1,03	45 FIGURITA	4809	1,06
15 CARRASCO NORTE	3946	0,87	46 LARRAÑAGA.	7333	1,62
16 BAÑADOS DE CARRASCO. . . .	1825	0,40	47 LA BLANQUEADA.	4124	0,91
17 MAROÑAS, P.GUARANI	6254	1,38	48 VILLA MUÑOZ, RETIRO. . . .	6030	1,33
18 FLOR DE MAROÑAS.	6522	1,44	49 LA COMERCIAL	4826	1,06
19 LAS CANTERAS	7431	1,64	50 TRES CRUCES.	6352	1,40
20 PTA.RIELES, BELLA ITALIA	6140	1,35	51 BRAZO ORIENTAL	6735	1,48
21 JARDINES DEL HIPODROMO . .	6751	1,49	52 SAYAGO	5333	1,17
22 ITUZAINGO.	4892	1,08	53 CONCILIACION	5220	1,15
23 UNION.	16048	3,54	54 BELVEDERE.	8038	1,77
24 VILLA ESPAÑOLA	8535	1,88	55 NUEVO PARIS.	7896	1,74
25 MERCADO MODELO Y BOLIVAR	6316	1,39	56 TRES OMBUES, PBO.VICTORIA	5802	1,28
26 CASTRO, CASTELLANOS. . . .	5059	1,11	57 PASO DE LA ARENA	5784	1,27
27 CERRITO.	6715	1,48	58 COLON SURESTE, ABAYUBA . .	4715	1,04
28 LAS ACACIAS.	7434	1,64	59 COLON CENTRO Y NOROESTE.	7421	1,64
29 AIRES PUROS.	6290	1,39	60 LEZICA, MELILLA.	4961	1,09
30 CASAVALLE.	7775	1,71	61 VILLA GARCIA, MANGA RURAL	4700	1,04
31 PIEDRAS BLANCAS.	5842	1,29	62 MANGA.	5403	1,19

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 así como la elaboración de los cuadros, 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.

3.3 - Se excluyen entresijos y subsuelos por sus características.

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:

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

Donde:

Pm_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:

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

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. PRIMEROS RESULTADOS:

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

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

Trimestre móvil	Suma de		Precio medio U\$/m ²	Tipo de cambio \$/U\$ (1)	Precio medio \$/m ²
	Montos	Superficies			
1999	393,573,883	543,659	723.93	11.339	8,208.82
2000					
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	85,531,033	118,497	721.80	12.181	8,791.98
Jul00 - Set00	86,517,927	121,717	710.81	12.341	8,771.84
Ago00 - Oct00	87,002,432	124,532	698.63	12.362	8,636.47
Set00 - Nov00	74,629,787	108,615	687.10	12.382	8,507.41
Oct00 - Dic00	70,399,218	103,414	680.75	12.400	8,441.30
Nov00 - Ene01	70,549,363	99,876	706.37	12.445	8,790.74

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.

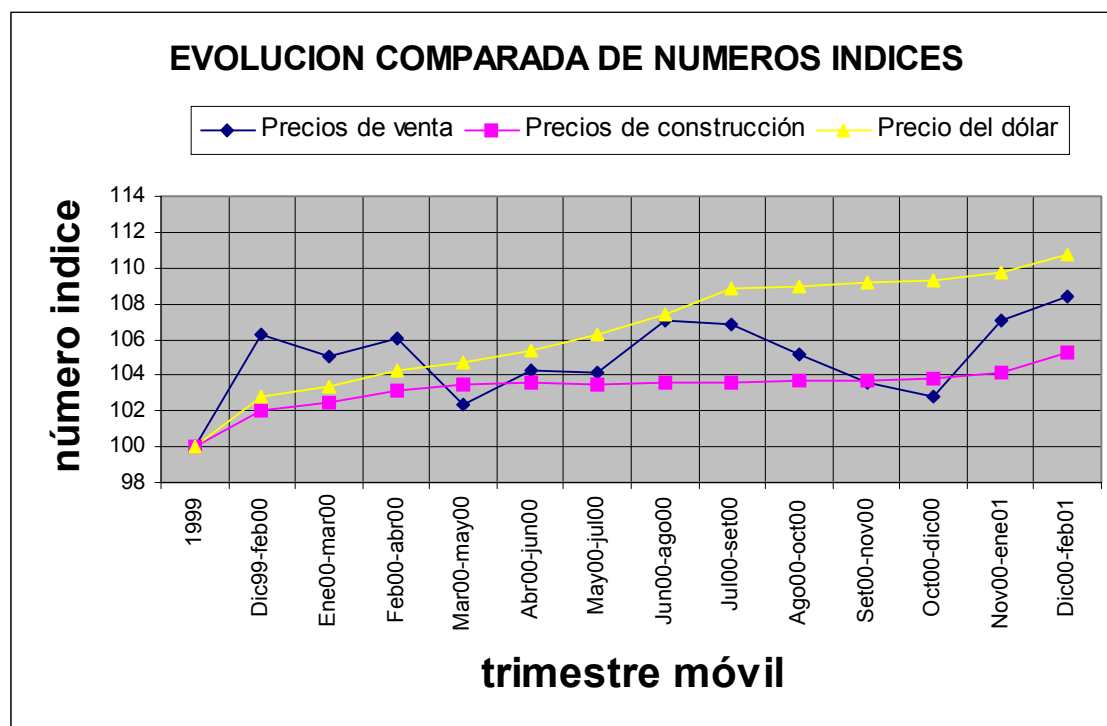
NUMERO INDICE Y VARIACION DEL TRIMESTRE MOVIL DEL PRECIO MEDIO DEL m² EN COMPRAVENTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, NUMEROS INDICE DEL COSTO DE CONSTRUCCION Y DEL DÓLAR

MONTEVIDEO

Base promedio del año 1999 = 100

Trimestre móvil	INDICE DEL PRECIO MEDIO del m ²	Variación trimestre móvil	Indice costo construcción mes central	Indice del dólar 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	107.10	2.81	103.63	107.42
Jul00-set00	106.86	-0.23	103.58	108.83
Ago00-oct00	105.21	-1.54	103.73	109.02
Set00-nov00	103.64	-1.49	103.73	109.19
Oct00-dic00	102.83	-0.78	103.80	109.36
Nov00-ene01	107.09	4.14	104.16	109.75

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a 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.



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).

Se presenta ahora la primera serie de Índices y sus respectivas variaciones con el formato de

divulgación mensual de los mismos.

**NUMERO INDICE Y VARIACION DEL TRIMESTRE MOVIL DEL NUMERO DE
COMPRAVENTAS
MONTEVIDEO**

Base: promedio del año 1999 = 100

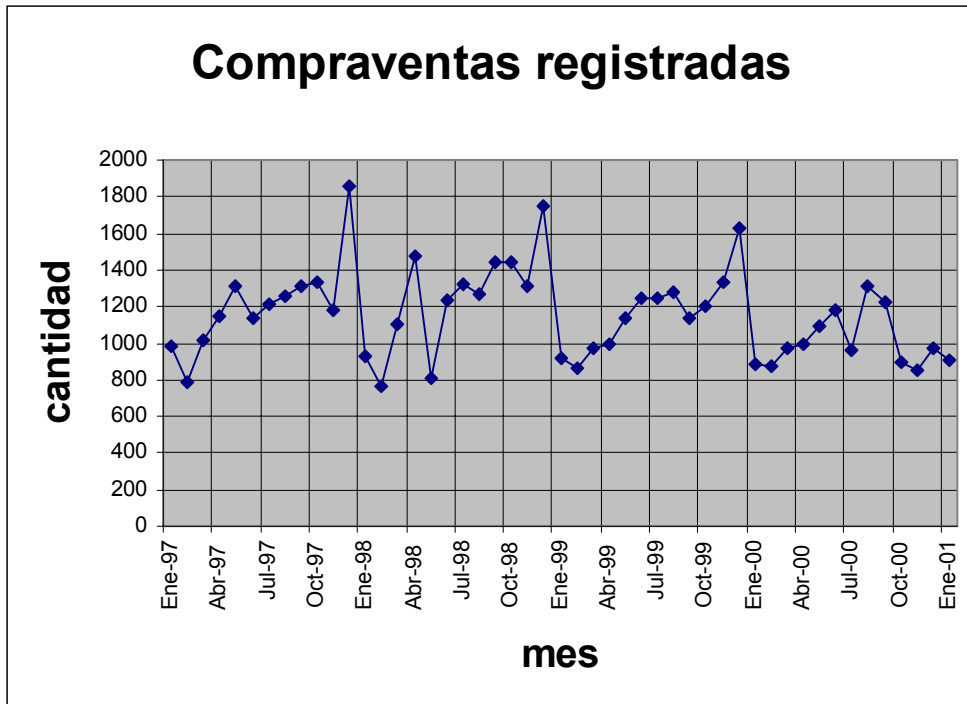
Trimestre móvil	INDICE DE CANTIDAD 1999 = 100	Variación trimestre móvil
1999	100.00	
2000		
Dic99-feb00	97.07	
Ene00-mar00	78.49	-19.14
Feb00-abr00	81.56	3.91
Mar00-may00	87.90	7.77
Abr00-jun00	93.89	6.82
May00-jul00	93.14	-0.79
Jun00-ago00	99.33	6.65
Jul00-set00	100.34	1.01
Ago00-oct00	98.44	-1.89
Set00-nov00	85.29	-13.37
Oct00-dic00	78.23	-8.27
Nov00-ene01	78.52	0.37

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a 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 sin someterlos a ningún filtro.

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, aunque para el año 2000 no sucede lo mismo ya que a fin de ese año los registros estuvieron afectados por medidas gremiales, en la oportunidad del tratamiento de la ley de Presupuesto Nacional.

Como ilustración adicional, se presenta en el gráfico siguiente el número de compraventas registradas por mes desde 1997.



COMENTARIOS A LOS CUADROS.

En esta oportunidad se organizaron los cuadros en capítulos, de acuerdo a los diferentes niveles de desagregación geográfica. En el primer capítulo se presentan los datos relativos a todo el departamento. En el segundo a los barrios en su conjunto con el objetivo de la comparación entre ellos y la relación con todo el departamento. En los siguientes se presentan barrios seleccionados en función de la cantidad de casos presentados. Finalmente se incluye un capítulo con otros indicadores de interés.

Algunos cuadros contienen datos que aún no ha sido posible clasificar. Sin embargo estos casos, que se agregan en una línea final de “sin dato”, no afectan en forma significativa la utilidad de la información para el análisis.

CUADROS GENERALES PARA MONTEVIDEO

CUADROS 1 a 4

En estos primeros cuadros para todo el departamento se presentan los valores promedio, mediana, mínimo y máximo así como la cantidad de casos obtenidos desagregados en las cuatro variables básicas: destinos, antigüedad, tramos de superficie y ubicación en el edificio. También se presentan dos cuadros que en lugar de los precios presentan las superficies promedio, mediana mínimo y máximo para las variables destino y antigüedad. De esta forma el cuadro 1 y el 1^a así como el 2 y el 2^a describen para las mismas variables ambos aspectos, precio y superficie.

Sin considerar la línea de “sin dato” es posible destacar que:

- Casi el 81% de los casos de compraventa son viviendas.
- Más del 16% corresponden a unidades construidas en la década de 1950.
- El 68% tiene una superficie comprendida entre 25 y 75 m².

CUADRO 5

Es necesario aclarar que en función del número de observaciones registradas, la posición de las diferentes calles en el “ranking” de número de compraventas y precios, puede ser sólo de carácter coyuntural para el año 2000.

CUADROS 6 a 8

En estos cuadros se presenta una combinación de variables, cruzándose el destino con las otras variables (antigüedad, tramos y ubicación). El destino fue desagregado en Vivienda y Otros. En Otros se agrupan comercios, escritorios, etc.

En el cuadro 6 se destaca la evolución del precio de compraventa de viviendas en el tiempo. Las viviendas según su antigüedad, varían sus precios en tal forma que las posteriores a 1990 más que duplican los precios registrados a principios de siglo XX. Aquí también se observa que la década con mayor representación sigue siendo la de los 50, alcanzando el 20% de los casos con información de antigüedad.

El cuadro 6^a describe lo ocurrido con las superficies. A lo largo del siglo se puede observar una caída en los promedios de superficie. Las posteriores a 1990 se sitúan en los 60 m², inferiores al promedio general de 70 m² registrado para todo el período.

CUADROS GENERALES POR BARRIOS

CUADROS 9 a 14

Se debe de hacer hincapié en que las áreas mencionadas como barrios resultaron de una partición del departamento de Montevideo realizada con criterios prácticos y objetivos. Los límites establecidos no siempre son estrictamente coincidentes con los que pueden surgir de otros estudios. Esta partición no tiene carácter legal ni histórico, si bien se tuvieron en cuenta estos y otros aspectos a la hora de su definición. La estructura de barrios fue adoptada por el I.N.E. luego del Censo de Población y Viviendas de 1985 y viene siendo utilizada con bastante frecuencia para la presentación de información sociodemográfica y económica.

Se presenta entre otros, un mapa del Departamento que muestra estas divisiones con su nombre y posición relativa.

CUADROS 9 y 10

Describen la posición de cada barrio en términos de cantidad de casos y de valor de compraventa con relación al departamento en su conjunto. Se discriminan únicamente los barrios que superan el centenar de casos de compraventa de propiedad horizontal.

CUADRO 10b:

En este cuadro se presenta solamente la cantidad de casos pero en función de la variable: "Tasa de inscripción anual". Se destaca que en el barrio Pocitos se vendieron en el año 2000 (sin considerar los casos filtrados) 1118 unidades, lo que representa en el total de las compraventas registradas para el departamento en el período un 18,89%. Sin duda ese es el mayor peso relativo en el conjunto de los barrios. Pero hay que tener en cuenta que se trata del barrio más poblado del departamento (aproximadamente un 7% del total de viviendas en 1996). Sin embargo, considerando el porcentaje de viviendas vendidas en el período con relación al total de viviendas del barrio, se observa que alcanza al 3.74%, es decir muy similar al de los demás barrios. De cualquier modo en valor absoluto mantiene el primer lugar y casi triplica el promedio del departamento para el año 2000. Por otro lado también se puede destacar que entre todos los barrios presentan variaciones negativas a excepción de Tres Cruces.

CUADROS 11 y 12

Muestran la posición alcanzada por cada barrio en términos de cantidad de casos y de superficie, con relación al departamento. Se presentan únicamente los barrios en los que se supera el centenar de casos de compraventa la propiedad horizontal.

CUADRO 13

Presenta la importancia de cada barrio en función de las principales variables consideradas. Los barrios están ordenados por el número de casos, sin embargo la importancia en cuanto a superficie y valor puede ser diferente. En el caso de Pocitos sí bien en las tres variables está en primer lugar, su importancia es mucho mayor en términos de valor, alcanzando él sólo más de la cuarta parte del total. Punta Carretas se ubica en cuarto lugar en términos de número de casos pero en segundo lugar en cuanto a valor. También se debe destacar que hay cuatro barrios que en conjunto representan el 50% del mercado de unidades en propiedad horizontal.

CUADRO 14

En el cuadro 14 se compara la evolución del precio de la vivienda con relación al de las unidades que tienen otros destinos. Según su ubicación, las viviendas varían sus precios en forma muy significativa. Punta Carretas en un extremo, alcanza los 961 dólares por m² superando al promedio del departamento en más de un 31%, mientras que en el otro extremo la Ciudad Vieja, con un valor de 546 dólares por m² lo que representa un 75% del promedio del departamento y un 57% del valor de Punta Carretas.

CUADROS DE BARRIOS ELEGIDOS

En este capítulo se presentan dos barrios: Pocitos y Cordón, los que se seleccionaron en función de la cantidad de casos de compraventa registrados en el período. Para ello, se replican las tabulaciones efectuadas para el total del departamento asumiendo las limitaciones derivada de tamaño, que en muchos casos es insuficiente para el análisis. Para estos barrios también se agregan mapas temáticos, que permiten apreciar la distribución de los valores promedios calculados para divisiones menores. Los valores que intervienen en el cálculo del promedio para cada una de estas divisiones son filtrados con los mismos criterios que se establecen en la metodología.

OTROS INDICADORES

En este capítulo se presenta información complementaria, que permite relacionar los datos recogidos, con fuentes locales y del exterior del país.

Existen obviamente algunas limitaciones importantes para realizar comparaciones directas. Sin embargo, puede ser de interés observar los valores que se registran.

CUADRO 31

Dado que el Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales resulta ser un indicador de primer orden de los negocios inmobiliarios se incluye una serie que permite observar la magnitud y la evolución de las recaudaciones que por ese concepto se registran a partir de 1996. El ITP refleja la actividad en todo el país y comprende todos los bienes inmuebles, incluyendo los rurales. Como se observa, hay una tendencia decreciente a partir de 1997. En el período de referencia de este informe presenta una caída del 13,98% con respecto al año anterior.

CUADRO 32

A los efectos de tener una referencia internacional sobre el tema, se incluye información publicada en España para el tercer trimestre del año 2000. Existen obviamente algunas limitaciones importantes para realizar comparaciones directas. Sin embargo, puede ser de interés observar los valores que se obtienen a través de una metodología similar. Aún no hemos tenido acceso a estudios que con el mismo fin se hayan realizado en nuestro ámbito regional.

CUADROS GENERALES MONTEVIDEO

CUADRO 1

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN DESTINO ORIGINAL MONTEVIDEO AÑO 2000 – ordenados por número de casos

Destino original	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	714	714	167	1,548	5,920	100.00
Total con destino	699	698	167	1,543	5,238	88.48
Vivienda	732	710	167	1,543	4,790	80.91
Comercio	479	446	169	1,519	180	3.04
Oficina	670	703	172	1,469	165	2.79
Otros	388	386	168	1,393	103	1.74
Sin dato de destino					682	11.52

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce el destino de la unidad igual fueron considerados para el cálculo del promedio en el departamento.

CUADRO 1^a

SUPERFICIE EN m² Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN DESTINO ORIGINAL MONTEVIDEO
AÑO 2000 – ordenados por número de casos

Destino original	Superficie en m ²				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	74.48	59.98	25.00	487.00	5,920	100.00
Total con destino	74.07	59.69	25.00	487.00	5,238	88.48
Vivienda	70.36	59.23	25.00	446.88	4,790	80.91
Comercio	100.16	62.85	25.00	487.00	180	3.04
Oficina	66.31	41.00	25.00	345.00	165	2.79
Otros	213.50	181.87	30.00	472.52	103	1.74
Sin dato de destino					682	11.52

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce el destino de la unidad igual fueron considerados para el cálculo del promedio en el departamento.

CUADRO 2

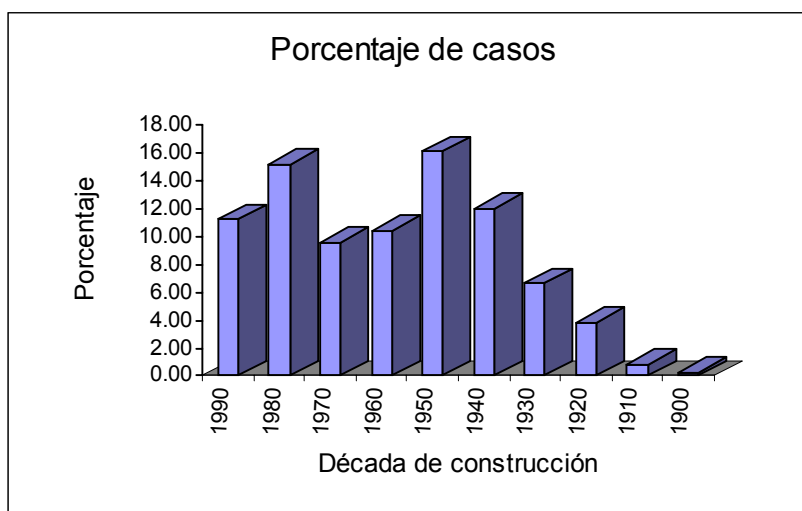
PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN DECADA DE LA CONSTRUCCION DEL EDIFICIO MONTEVIDEO AÑO 2000

Año de comienzo de la década	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	714	714	167	1,548	5,920	100.00
Total con fecha	716	714	167	1,546	5,096	86.08
1990	984	1,082	173	1,546	664	11.22
1980	843	950	168	1,543	901	15.22
1970	767	810	169	1,501	566	9.56
1960	747	762	168	1,519	615	10.39
1950	623	607	170	1,447	954	16.11
1940	561	561	172	1,420	711	12.01
1930	513	500	168	1,419	393	6.64
1920	457	448	167	1,497	226	3.82
1910	446	388	174	1,311	49	0.83
1900					17	0.29
Sin dato de fecha de construcción					824	13.92

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la fecha de construcción del edificio igual fueron considerados para el cálculo del promedio en el departamento.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales



CUADRO 2^a

SUPERFICIE EN m² Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO MONTEVIDEO AÑO 2000

Año de comienzo de la década	Superficie en m ²				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	74.48	59.98	25.00	487.00	5920	100.00
Total con fecha	73.91	59.98	25.00	487.00	5096	86.08
1990	72.94	58.48	25.00	363.25	664	11.22
1980	74.31	58.00	25.00	472.52	901	15.22
1970	73.05	59.00	25.00	466.76	566	9.56
1960	87.71	78.00	25.00	452.07	615	10.39
1950	69.89	56.00	25.00	445.81	954	16.11
1940	65.86	57.00	25.00	325.42	711	12.01
1930	73.56	65.00	25.00	419.56	393	6.64
1920	75.97	64.00	27.00	349.13	226	3.82
1910	103.66	75.00	33.00	487.00	49	0.83
1900					17	0.29
Sin dato de fecha de construcción					824	13.92

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la fecha de construcción del edificio igual fueron considerados para el cálculo del promedio en el departamento.

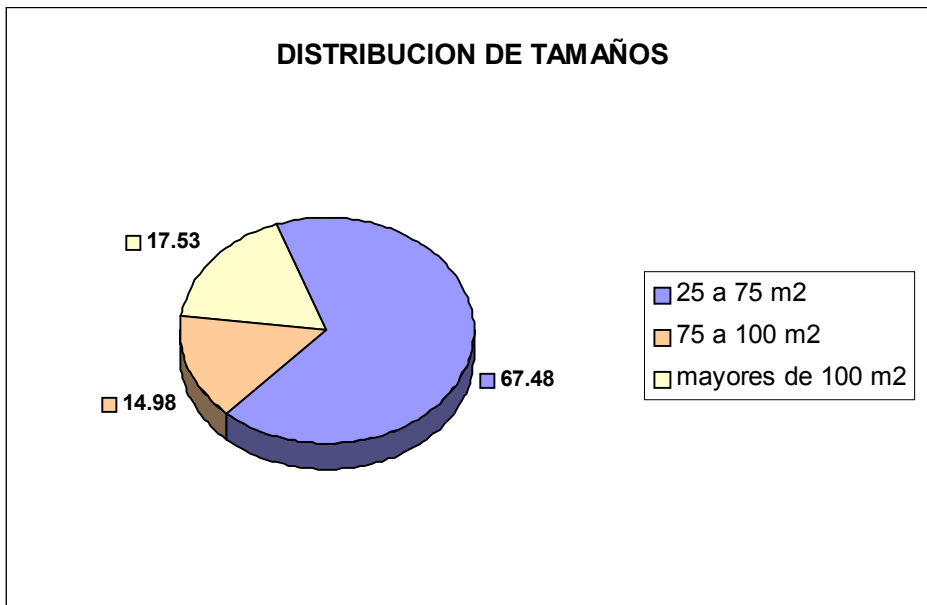
No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 3

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE. MONTEVIDEO AÑO 2000

Tramo de superficie en m ²	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	714	714	167	1,548	5,920	100.00
25.00 a 50	761	741	167	1,548	1,890	31.93
50.01 a 75	741	708	169	1,546	2,105	35.56
75.01 a 100	742	708	172	1,543	887	14.98
100.01 a 125	717	693	168	1,541	445	7.52
125.01 a 150	743	728	174	1,525	246	4.16
150.01 a 200	748	732	174	1,515	189	3.19
200.01 a 300	605	509	168	1,511	94	1.59
300.01 a 400	408	316	186	939	40	0.68
400.01 a 500	298	282	168	503	24	0.41

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.



CUADRO 4

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN SU UBICACIÓN EN EL EDIFICIO MONTEVIDEO
AÑO 2000 – ordenados por número de casos

Ubicación en el edificio	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	714	714	167	1,548	5,920	100.00
Total con ubicación	694	690	167	1,548	4,527	76.47
Frente	744	758	168	1,548	3,141	53.06
Interior	536	560	168	1,497	737	12.45
Contrafrente	587	579	167	1,538	649	10.96
Sin dato de ubicación					1,393	23.53

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de La Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la ubicación de la unidad dentro del edificio igual fueron considerados para el cálculo del promedio en el departamento.

CUADRO 5

**PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD
HORIZONTAL SEGUN CALLES SELECCIONADAS
MONTEVIDEO
AÑO 2000**

CALLES	Precio por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	714	714	167	1,548	5,920	100.00
Total con información de calle	713	710	167	1,548	5,728	96.76
Las 10 calles con más ventas en el 2000						
Av. Gral. Fructuoso Rivera	778	846	172	1,495	138	2.33
Av. 18 de Julio	590	667	209	1,308	128	2.16
Av. 8 de Octubre	783	712	190	1,506	100	1.69
Av. Dr. Luis Alberto Herrera	715	686	218	1,543	98	1.66
Juan Benito Blanco	718	1,014	186	1,491	90	1.52
Av. Brasil	766	867	174	1,506	81	1.37
Br. España	854	1,058	262	1,494	77	1.30
Br. Gral. Artigas	761	727	234	1,532	70	1.18
Av. Italia	797	824	218	1,529	67	1.13
Colonia	634	660	183	1,038	60	1.01
Las 10 calles con 20 o más casos, más caras en el 2000						
Rbla. Rca. Del Perú	1,071	1,064	682	1,483	36	0.63
Cristóbal Echevarriarza	1047	1,043	311	1,480	20	0.34
Rambla Mahatma Gandhi	992	1,097	218	1,525	39	0.66
Rambla República de Chile	965	1,114	293	1,474	38	0.64
26 de Marzo	934	980	463	1,536	51	0.86
Miguel Barreiro	930	998	294	1,279	22	0.37
Roque Graseras	922	980	333	1,366	22	0.37
21 de Setiembre	910	982	177	1,524	55	0.93
Francisco A. Vidal	909	980	218	1,452	25	0.42
Pedro Francisco de Berro	896	1,031	179	1,446	54	0.91

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

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

CUADRO 6

PRECIO PROMEDIO DEL m² EN DOLARES y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGUN DECADA DE LA CONSTRUCCION DEL EDIFICIO
MONTEVIDEO
AÑO 2000

Año de comienzo de la década	TOTAL		Total con datos		Destino original			
					Vivienda		Otros	
	U\$S/ m ²	Nro.casos	U\$S/ m ²	Nro.casos	U\$S/ m ²	Nro.casos	U\$S/ m ²	Nro.casos
TOTAL	714	5,920	699	5,238	732	4,790	481	448
Total con datos	716	5,096	697	4,796	728	4,399	480	397
1990	984	664	962	388	1,027	338	729	50
1980	843	901	843	898	962	790	439	108
1970	767	566	768	561	817	511	452	50
1960	747	615	747	615	768	581	476	34
1950	623	954	618	947	638	880	439	67
1940	561	711	560	709	570	666	433	43
1930	513	393	511	389	519	372		17
1920	457	226	456	225	453	204	484	21
1910	446	49	450	47	472	42		5
1900		17		17		15		2

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

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

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 6a

SUPERFICIE PROMEDIO EN m² y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGUN DECADA DE LA CONSTRUCCION DEL EDIFICIO MONTEVIDEO AÑO 2000

Año de comienzo de la década	TOTAL		Total con datos		Destino original			
	m ² prom.	Nro.casos	m ² prom.	Nro.casos	Vivienda		Otros	
					m ² prom.	Nro.casos	m ² prom.	Nro.casos
TOTAL	74.48	5,920	74.07	5,238	70.36	4,790	113.75	448
Total con datos	73.91	5,096	73.40	4,796	69.95	4,399	111.63	397
1990	72.94	664	66.47	388	59.79	338	111.21	50
1980	74.31	901	74.33	898	65.17	790	141.33	108
1970	73.05	566	73.24	561	69.73	511	109.09	50
1960	87.71	615	87.71	615	86.31	581	111.74	34
1950	69.89	954	69.44	947	67.47	880	95.28	67
1940	65.86	711	65.74	709	64.80	666	80.26	43
1930	73.56	393	73.95	389	73.27	372		17
1920	75.97	226	76.03	225	75.31	204	83.05	21
1910	103.66	49	103.31	47	91.27	42		5
1900		17		17		15		2

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

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

No se presentan los datos de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 7

PRECIO PROMEDIO DEL m² EN DOLARES y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGUN TRAMOS DE SUPERFICIE MONTEVIDEO AÑO 2000

Tramo de superficie en m ²	TOTAL		Total con datos		Destino original			
	U\$/ m ²	Nro.casos	U\$/ m ²	Nro.casos	Vivienda		Otros	
					U\$/ m ²	Nro.casos	U\$/ m ²	Nro.casos
TOTAL	714	5,920	699	5,238	732	4,790	481	448
Total con datos	714	5,920	699	5,238	732	4,790	481	448
25.00 a 50	761	1,890	747	1,685	757	1,519	646	166
50.01 a 75	741	2,105	729	1,865	734	1,786	607	79
75.01 a 100	742	887	725	780	731	736	609	44
100.01 a 125	717	445	702	393	718	364	496	29
125.01 a 150	743	246	729	217	749	190	589	27
150.01 a 200	748	189	720	162	747	135	584	27
200.01 a 300	605	94	566	85	660	53	426	32
300.01 a 400	408	40	392	28		3	373	25
400.01 a 500	298	24	296	23		4		19

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

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

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 8

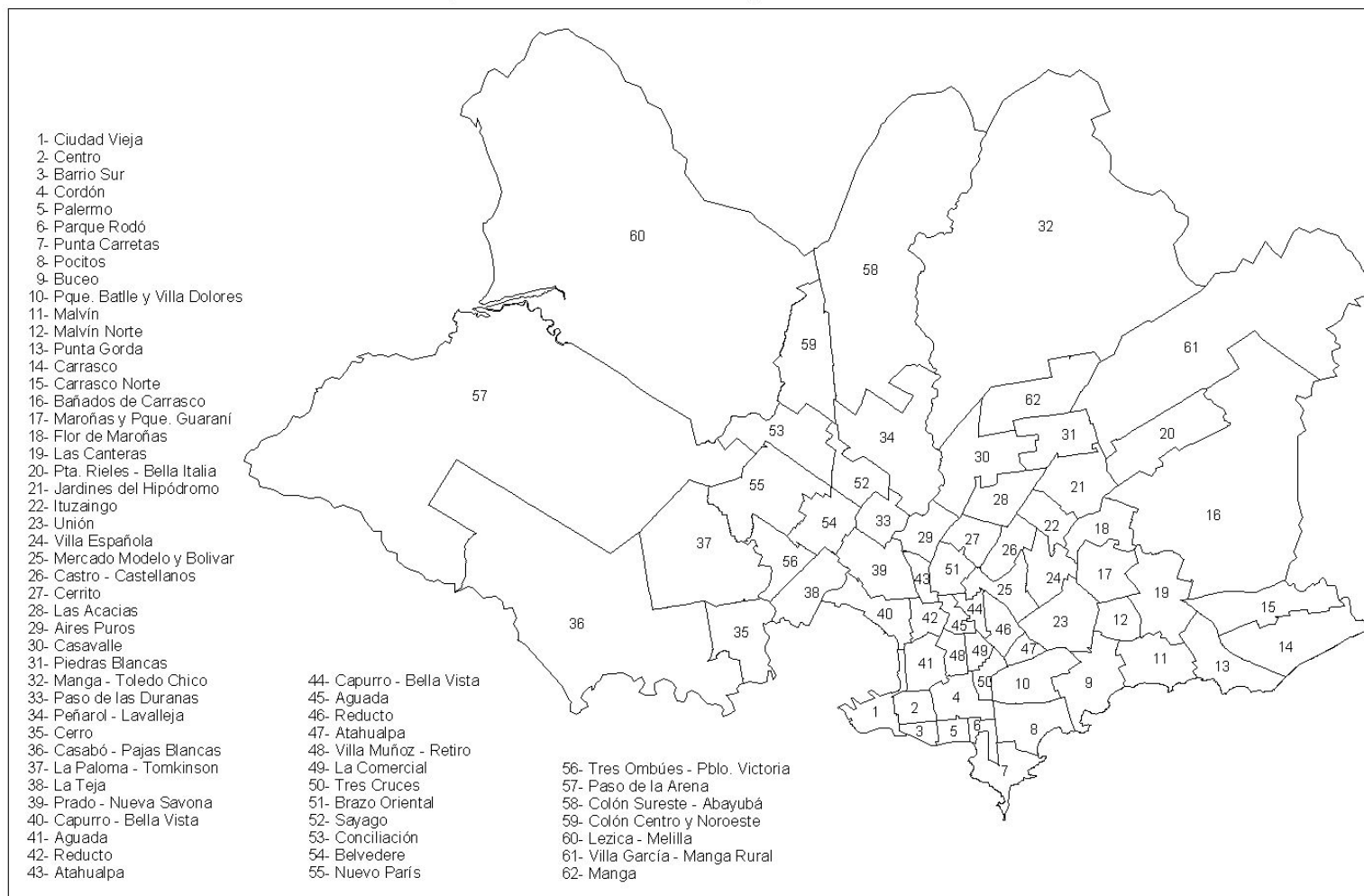
PRECIO PROMEDIO DEL m² EN DOLARES y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGUN UBICACIÓN DE LA UNIDAD EN EL EDIFICIO.
MONTEVIDEO
AÑO 2000

Ubicación en el edificio	TOTAL		Total con datos		Destino original			
					Vivienda		Otros	
	U\$/ m ²	Nro.casos	U\$/ m ²	Nro.casos	U\$/ m ²	Nro.casos	U\$/ m ²	Nro.casos
TOTAL	714	5,920	699	5,238	732	4,790	481	448
Total con datos	694	4,527	693	4,419	727	4,046	455	373
Frente	744	3,141	742	3,055	770	2,799	490	256
Interior	536	737	535	722	583	663	383	59
Contrafrente	587	649	587	642	613	584	451	58
Sin datos de ubicación		1,393						

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

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

Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo.



CUADROS GENERALES POR BARRIOS

CUADRO 9

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN AREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS MONTEVIDEO

AÑO 2000 – ordenados por número de casos

Areas aproximadas a barrios	Precio por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	714	714	167	1,548	5,920	100.00
Total con datos	713	712	167	1,548	5,889	99.48
Pocitos	816	957	170	1,543	1,118	18.89
Cordón	642	658	168	1,532	487	8.23
Centro	588	624	178	1,484	406	6.86
Punta Carretas	888	1,007	172	1,548	335	5.66
Parque Batlle, Villa Dolores	694	714	193	1,452	259	4.38
Tres Cruces	752	770	168	1,529	229	3.87
Buceo	825	823	176	1,511	224	3.78
Malvin	819	892	212	1,541	208	3.51
Ciudad Vieja	543	564	169	1,469	194	3.28
Parque Rodó	838	857	207	1,488	185	3.13
Unión	633	604	169	1,469	170	2.87
Barrio Sur	678	688	168	1,300	116	1.96
Palermo	649	630	190	1,351	116	1.96
Otros barrios con menos de 100 casos		1,842				31.11
Sin dato de ubicación en barrios					31	0.52

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

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

No se presentan los precios de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 10

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN AREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS MONTEVIDEO AÑO 2000 – ordenados por precio

Areas aproximadas a barrios	Precio por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	714	714	167	1,548	5,920	100.00
Total con datos	713	712	167	1,548	5,889	99.48
Punta Carretas	888	1,007	172	1,548	335	5.66
Parque Rodó	838	857	207	1,488	185	3.13
Buceo	825	823	176	1,511	224	3.78
Malvin	819	892	212	1,541	208	3.51
Pocitos	816	957	170	1,543	1,118	18.89
Tres Cruces	752	770	168	1,529	229	3.87
P. Batlle, Villa Dolores	694	714	193	1,452	259	4.38
Barrio Sur	678	688	168	1,300	116	1.96
Palermo	649	630	190	1,351	116	1.96
Cordón	642	658	168	1,532	487	8.23
Unión	633	604	169	1,469	170	2.87
Centro	588	624	178	1,484	406	6.86
Ciudad Vieja	543	564	169	1,469	194	3.28
Otros barrios con menos de 100 casos					1,842	31.11
Sin dato de ubicación en barrios					31	0.52

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

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

No se presentan los precios de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 10^a

PRECIO DEL m² EN DOLARES CORRIENTES Y VARIACION ANUAL DE
COMPRVENTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN AREAS APROXIMADAS A
ALGUNOS BARRIOS
MONTEVIDEO
AÑOS 1999 - 2000 (ordenados por precio en el año 2000)

Areas aproximadas a barrios	Precio promedio en U\$S corrientes		Variación en %
	año 2000	año 1999	
MONTEVIDEO	714	724	-1.33
Punta Carretas	888	882	0.68
Parque Rodó	838	730	14.78
Buceo	825	837	-1.37
Malvin	819	852	-3.85
Pocitos	816	842	-2.99
Tres Cruces	752	783	-3.95
Parque Batlle, Villa Dolores	694	719	-3.43
Barrio Sur	678	647	4.73
Palermo	649	746	-12.96
Cordón	642	661	-2.92
Unión	633	617	2.66
Centro	588	623	-5.66
Ciudad Vieja	543	574	-5.32

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

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

No se presentan los precios de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales.

CUADRO 10b

TASA DE INSCRIPCIÓN Y VARIACIÓN ANUAL EN COMPRAVENTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN AREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS MONTEVIDEO AÑOS 1999 - 2000

Areas aproximadas a barrios	Tasa de inscripción anual en %		Variación en %
	año 2000	año 1999	
MONTEVIDEO	1.30	1.62	-19.55
Centro	3.73	4.53	-17.81
Pocitos	3.74	4.54	-17.79
Tres Cruces	3.61	3.59	0.44
Punta Carretas	3.55	5.11	-30.64
Parque Rodó	3.37	3.39	-0.54
Ciudad Vieja	2.93	3.48	-15.65
Cordón	2.69	3.16	-14.86
Palermo	2.17	3.73	-41.71
Barrio Sur	2.05	2.14	-4.13
Malvin	1.95	2.22	-12.24
Parque Batlle, Villa Dolores	1.94	2.41	-19.31
Buceo	1.50	1.75	-14.18
Unión	1.06	1.29	-17.87

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

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

No se presentan los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales.

Se define la **Tasa de inscripción anual** como el porcentaje de unidades inscriptas en el año (luego de la aplicación de los filtros) sobre el total de unidades de vivienda según el Censo de población y vivienda del año 1996 en el área de referencia. Este indicador del dinamismo de negocios, complementa la información proporcionada por el porcentaje de participación.

CUADRO 11

**SUPERFICIE DE LAS UNIDADES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD
HORIZONTAL SEGUN AREAS APROXIMADAS A BARRIOS
MONTEVIDEO
AÑO 2000 – ordenados por número de casos**

Areas aproximadas a barrios	Superficie de las unidades (m ²)				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	74.48	59.98	25.00	487.00	5,920	100.00
Total con datos	74.42	59.86	25.00	487.00	5,889	99.48
Pocitos	93.65	75.00	25.00	472.52	1,118	18.89
Cordón	62.94	55.00	25.00	311.29	487	8.23
Centro	82.97	64.79	25.88	487.00	406	6.86
Punta Carretas	101.90	84.26	29.00	452.07	335	5.66
Parq. Batlle, Villa Dolores	67.78	55.00	27.00	445.81	259	4.38
Tres Cruces	63.99	55.05	25.55	411.00	229	3.87
Buceo	67.56	56.00	25.00	296.10	224	3.78
Malvin	80.61	64.00	29.00	378.83	208	3.51
Ciudad Vieja	72.36	58.50	25.00	425.33	194	3.28
Parque Rodó	68.38	55.39	26.00	297.17	185	3.13
Unión	58.64	51.73	25.00	216.00	170	2.87
Barrio Sur	76.66	59.65	28.00	326.74	116	1.96
Palermo	65.05	58.00	26.54	261.00	116	1.96
Otros barrios con menos de 100 casos cada uno					1,842	31.11
Sin dato de ubicación en barrios					31	0.52

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

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

No se presentan la superficie de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 12

**SUPERFICIE DE LAS UNIDADES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD
HORIZONTAL SEGUN AREAS APROXIMADAS A BARRIOS
MONTEVIDEO
AÑO 2000 - ordenados por superficie promedio**

Areas aproximadas a barrios	Superficie de las unidades (m ²)				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	74.48	59.98	25.00	487.00	5,920	100.00
Total con datos	74.42	59.86	25.00	487.00	5,889	99.48
Punta Carretas	101.90	84.26	29.00	452.07	335	5.66
Pocitos	93.65	75.00	25.00	472.52	1,118	18.89
Centro	82.97	64.79	25.88	487.00	406	6.86
Malvin	80.61	64.00	29.00	378.83	208	3.51
Barrio Sur	76.66	59.65	28.00	326.74	116	1.96
Ciudad Vieja	72.36	58.50	25.00	425.33	194	3.28
Parque Rodó	68.38	55.39	26.00	297.17	185	3.13
Parq. Batlle, Villa Dolores	67.78	55.00	27.00	445.81	259	4.38
Buceo	67.56	56.00	25.00	296.10	224	3.78
Palermo	65.05	58.00	26.54	261.00	116	1.96
Tres Cruces	63.99	55.05	25.55	411.00	229	3.87
Cordón	62.94	55.00	25.00	311.29	487	8.23
Unión	58.64	51.73	25.00	216.00	170	2.87
Otros barrios con menos de 100 casos cada uno					1,842	31.11
Sin dato de ubicación en barrios					31	0.52

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

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

No se presentan la superficie de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 13

PARTICIPACION EN VALOR, SUPERFICIE Y NUMERO DE CASOS DEL TOTAL DE COMPRAVENTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN AREAS APROXIMADAS A BARRIOS MONTEVIDEO AÑO 2000 – ordenados por número de casos

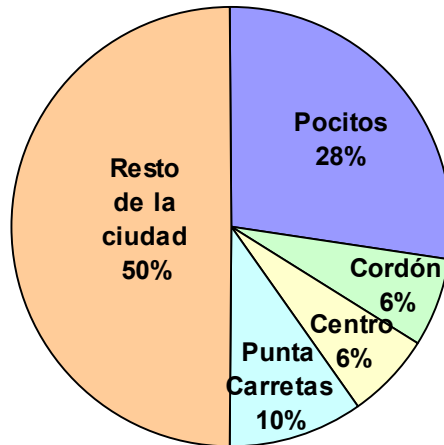
Areas aproximadas a barrios	sumas		Número de casos	Porcentaje de valor	Porcentaje de superficies	Porcentaje de casos
	Montos u\$s	Superficies m ²				
TOTAL	314,929,652	440,905	5,920	100.00	100.00	100.00
Total con datos	312,397,865	438,247	5,889	99.20	99.40	99.48
Pocitos	85,479,192	104,701	1,118	27.14	23.75	18.89
Cordón	19,674,374	30,651	487	6.25	6.95	8.23
Centro	19,796,321	33,688	406	6.29	7.64	6.86
Punta Carretas	30,310,771	34,137	335	9.62	7.74	5.66
P.Battle, Villa Dolores	12,191,103	17,554	259	3.87	3.98	4.38
Tres Cruces	11,021,336	14,654	229	3.50	3.32	3.87
Buceo	12,489,786	15,134	224	3.97	3.43	3.78
Malvin	13,732,269	16,766	208	4.36	3.80	3.51
Ciudad Vieja	7,622,932	14,038	194	2.42	3.18	3.28
Parque Rodó	10,602,235	12,650	185	3.37	2.87	3.13
Unión	6,313,742	9,969	170	2.00	2.26	2.87
Barrio Sur	6,028,448	8,892	116	1.91	2.02	1.96
Palermo	4,897,731	7,546	116	1.56	1.71	1.96
Otros barrios con menos de 100 casos cada uno			1,842			31.11
Sin dato de ubicación en barrios			31			0.52

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

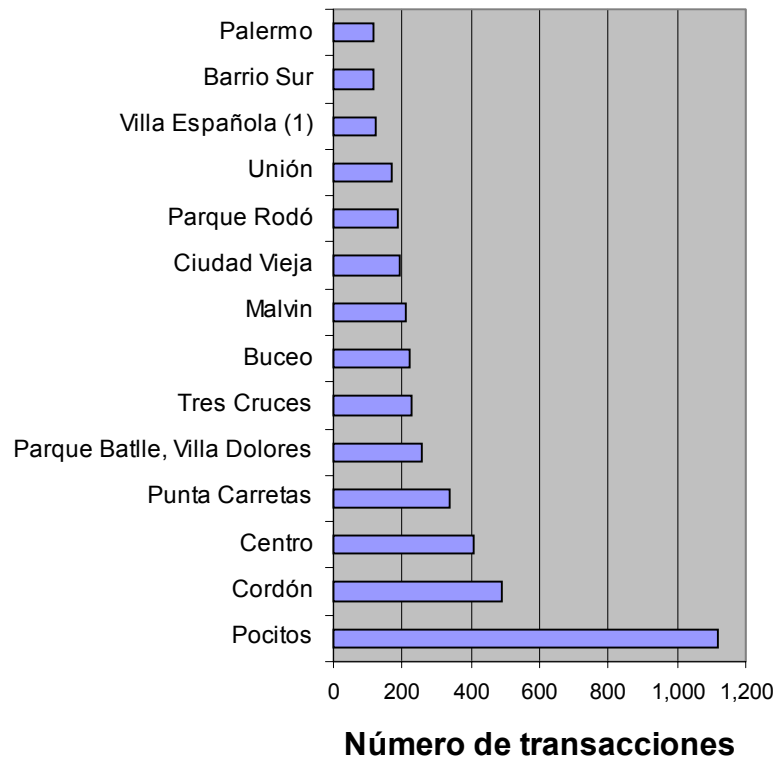
Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales

PARTICIPACION EN VALOR



PARTICIPACION EN NUMERO



CUADRO 14

PRECIO PROMEDIO DEL m² EN DOLARES y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGUN AREAS APROXIMADAS A BARRIOS

MONTEVIDEO

AÑO 2000 – ordenados por número de casos

Areas aproximadas a barrios	TOTAL		Total con datos de destino		Destino original			
					Vivienda		Otros	
	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos
TOTAL	714	5,920	699	5,238	732	4,790	481	448
Total con datos	713	5,889	699	5,215	732	4,768	480	447
Pocitos	816	1,118	801	992	879	930	355	62
Cordón	642	487	630	435	628	372	642	63
Centro	588	406	568	375	565	305	580	70
Punta Carretas	888	335	870	269	961	244	480	25
Parque Batlle, Villa Dolores	694	259	700	244	722	234		10
Tres Cruces	752	229	746	217	782	205		12
Buceo	825	224	786	205	816	199		6
Malvin	819	208	829	180	873	166		14
Ciudad Vieja	543	194	552	179	546	118	564	61
Parque Rodó	838	185	815	163	856	154		9
Unión	633	170	628	148	650	141		7
Barrio Sur	678	116	673	109	639	83	716	26
Palermo	649	116	596	86	597	84		2
Otros barrios con menos de 100 casos		1,842		1,613		1,533		80
Sin dato de ubicación		31						

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

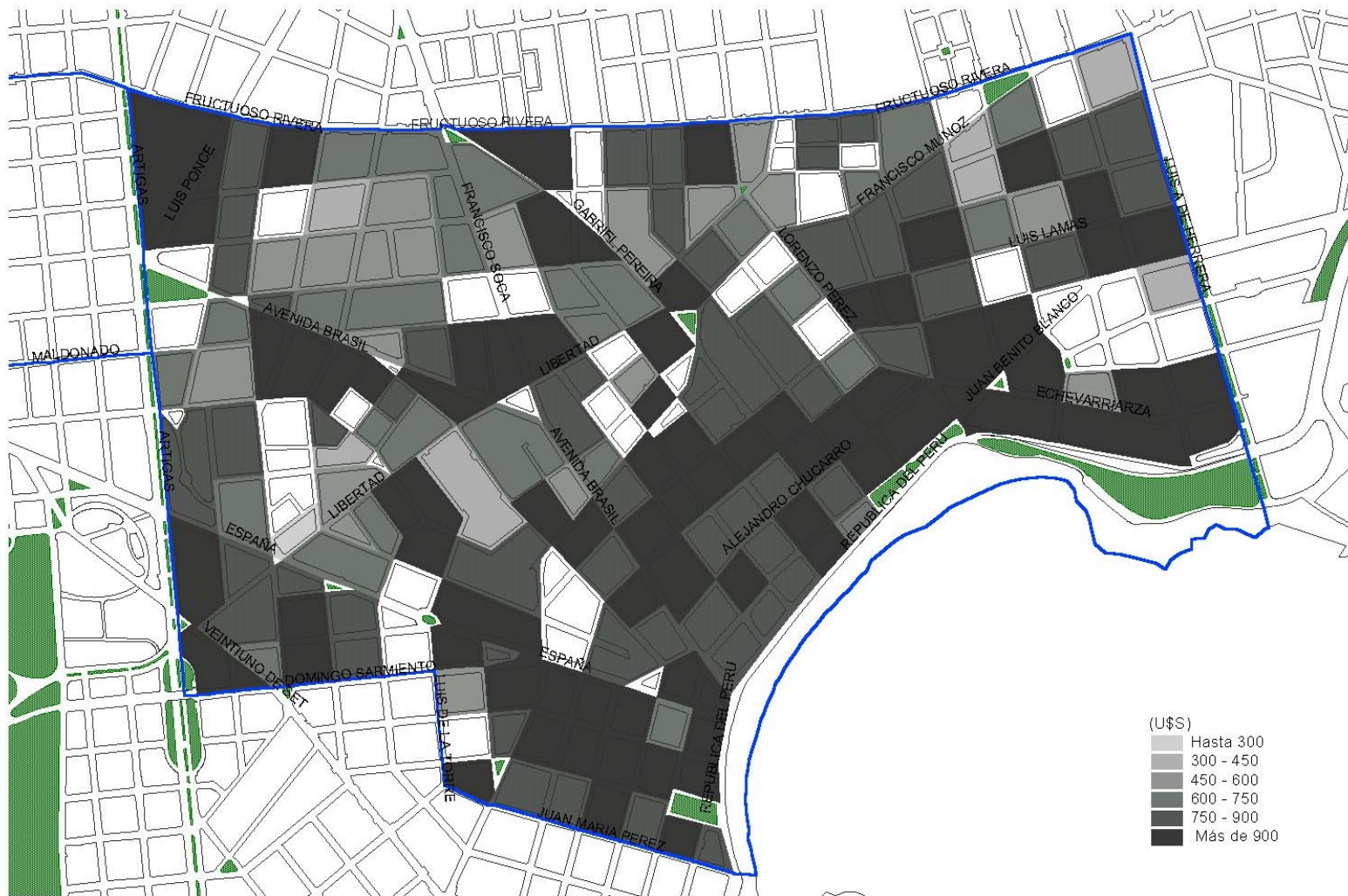
Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADROS GENERALES POCITOS

Valores promedio en U\$S/m², por zonas censales.
Área aproximada al Barrio POCITOS.



CUADRO 15

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DESTINO ORIGINAL POCITOS
AÑO 2000 – ordenados por número de casos

Destino original	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	816	957	170	1,543	1,118	100.00
Total con destino	801	938	170	1,543	992	88.73
Vivienda	879	960	170	1,543	930	83.18
Otros destinos	355	392	182	1,394	62	5.55
Sin dato de destino					126	11.27

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas De la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

CUADRO 16

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DECADA DE LA CONSTRUCCION DEL EDIFICIO POCITOS AÑO 2000

Año de comienzo de la década	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	816	957	170	1,543	1,118	100.00
Total con fecha	816	949	170	1,543	1,000	89.45
1990	998	1,099	254	1,536	230	20.57
1980	798	1,014	170	1,543	235	21.02
1970	847	986	241	1,446	141	12.61
1960	834	902	172	1,473	145	12.97
1950	717	769	222	1,264	111	9.93
1940	630	700	183	1,163	81	7.25
1930	647	659	179	1,200	38	3.40
1920					15	1.34
1910					2	0.18
1900					2	0.18
Sin dato de fecha de construcción						10.55

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología. No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 17

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN TRAMOS DE SUPERFICIE.

POCITOS
AÑO 2000

Tramo de superficie en m ²	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	816	957	170	1,543	1,118	100.00
25.00 a 50	978	1,046	179	1,528	237	21.20
50.01 a 75	940	982	200	1,536	314	28.09
75.01 a 100	936	980	183	1,543	214	19.14
100.01 a 125	864	940	172	1,513	128	11.45
125.01 a 150	848	851	174	1,402	84	7.51
150.01 a 200	791	789	257	1,488	78	6.98
200.01 a 300	653	519	170	1,473	34	3.04
300.01 a 400	343	285	206	856	20	1.79
400.01 a 500					9	0.81

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

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

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

CUADRO 18

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN SU UBICACIÓN EN EL EDIFICIO POCITOS
AÑO 2000 – ordenados por número de casos

Ubicación en el edificio	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	816	957	170	1,543	1,118	100.00
Total con datos	779	909	170	1,543	827	73.97
Frente	831	944	170	1,543	686	61.36
Interior	457	621	182	1,183	73	6.53
Contrafrente	660	842	222	1,446	68	6.08
Sin dato de ubicación					291	26.03

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

CUADRO 19

**PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD
HORIZONTAL SEGUN CALLES SELECCIONADAS
POCITOS
AÑO 2000**

CALLES	Precio por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	816	957	170	1543	1118	100.00
LAS 10 CALLES CON MÁS VENTAS EN EL 2000						
Avenida Brasil	766	867	174	1,506	81	7.25
Juan Benito Blanco	799	1,033	186	1,491	76	6.80
Br. España	846	1,059	262	1,494	60	5.37
26 de Marzo	934	980	463	1,536	51	4.56
Avda. Gral. Fructuoso Rivera	813	976	172	1,343	49	4.38
Pedro Francisco de Berro	887	1,025	179	1,446	45	4.03
Gabriel Antonio Pereira	873	972	302	1,401	40	3.58
Sarmiento	839	1,003	204	1,527	40	3.58
Alejandro Chucarro	796	948	241	1,402	38	3.40
Rbla. Rca. Del Perú	1,071	1,064	682	1,483	36	3.22
LAS 10 CALLES CON 20 O MÁS CASOS, DE MAYOR PRECIO EN EL 2000						
Rbla. Rca. Del Perú	1,071	1,064	682	1,483	36	3.22
Cristóbal Echevarriarza	1,047	1,043	311	1,480	20	1.79
26 de Marzo	934	980	463	1,536	51	4.56
Miguel Barreiro	930	998	294	1,279	22	1.97
Pedro Francisco de Berro	887	1,025	179	1,446	45	4.03
Gabriel Antonio Pereira	873	972	302	1,401	40	3.58
Br. España	846	1,059	262	1,494	60	5.37
Sarmiento	839	1,003	204	1,527	40	3.58
Juan Benito Blanco	799	1,033	186	1,491	76	6.80
Alejandro Chucarro	796	948	241	1,402	38	3.40

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

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

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 20

PRECIO PROMEDIO DEL m² EN DOLARES y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGUN DECADA DE LA CONSTRUCCION DEL EDIFICIO POCITOS AÑO 2000

Año de comienzo de la década	TOTAL		Total con datos		Destino original			
	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos	Vivienda		Otros	
					U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos
TOTAL	816	1,118	801	992	879	930	355	62
Total con datos	816	1,000	798	896	866	842	361	54
1990	998	230	1,022	127	1,034	125		2
1980	798	235	798	235	990	204	345	31
1970	847	141	847	141	946	129		12
1960	834	145	834	145	842	144		1
1950	717	111	717	111	746	108		3
1940	630	81	630	81	648	78		3
1930	647	38	647	38	643	37		1
1920		15		14		14		
1910		2		2		1		1
1900		2		2		2		

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

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

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 21

PRECIO PROMEDIO DEL m² EN DOLARES y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGUN TRAMOS DE SUPERFICIE POCITOS AÑO 2000

Tramo de superficie en m ²	TOTAL		Total con datos		Destino original			
	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos	Vivienda		Otros	
					U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos
TOTAL	816	1118	801	992	879	930	355	62
Total con datos	816	1118	801	992	879	930	355	62
25.00 a 50	978	237	970	217	969	210		7
50.01 a 75	940	314	912	267	913	264		3
75.01 a 100	936	214	923	188	923	186		2
100.01 a 125	864	128	862	120	874	115		5
125.01 a 150	848	84	813	72	837	67		5
150.01 a 200	791	78	778	71	814	63		8
200.01 a 300	653	34	640	33	809	22		11
300.01 a 400	343	20		16		2		14
400.01 a 500		9		8		1		7

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

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

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 22

PRECIO PROMEDIO DEL m² EN DOLARES y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGUN UBICACIÓN DE LA UNIDAD EN EL EDIFICIO.

POCITOS
AÑO 2000

Ubicación en el edificio	TOTAL		Total con datos		Destino original			
					Vivienda		Otros	
	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos
TOTAL	816	1,118	801	992	879	930	355	62
Total con datos	779	827	782	812	863	756	350	56
Frente	831	686	837	672	876	640	418	32
Interior	457	73	456	72	700	56		16
Contrafrente	660	68	660	68	817	60		8
Sin datos		291		180		174		6

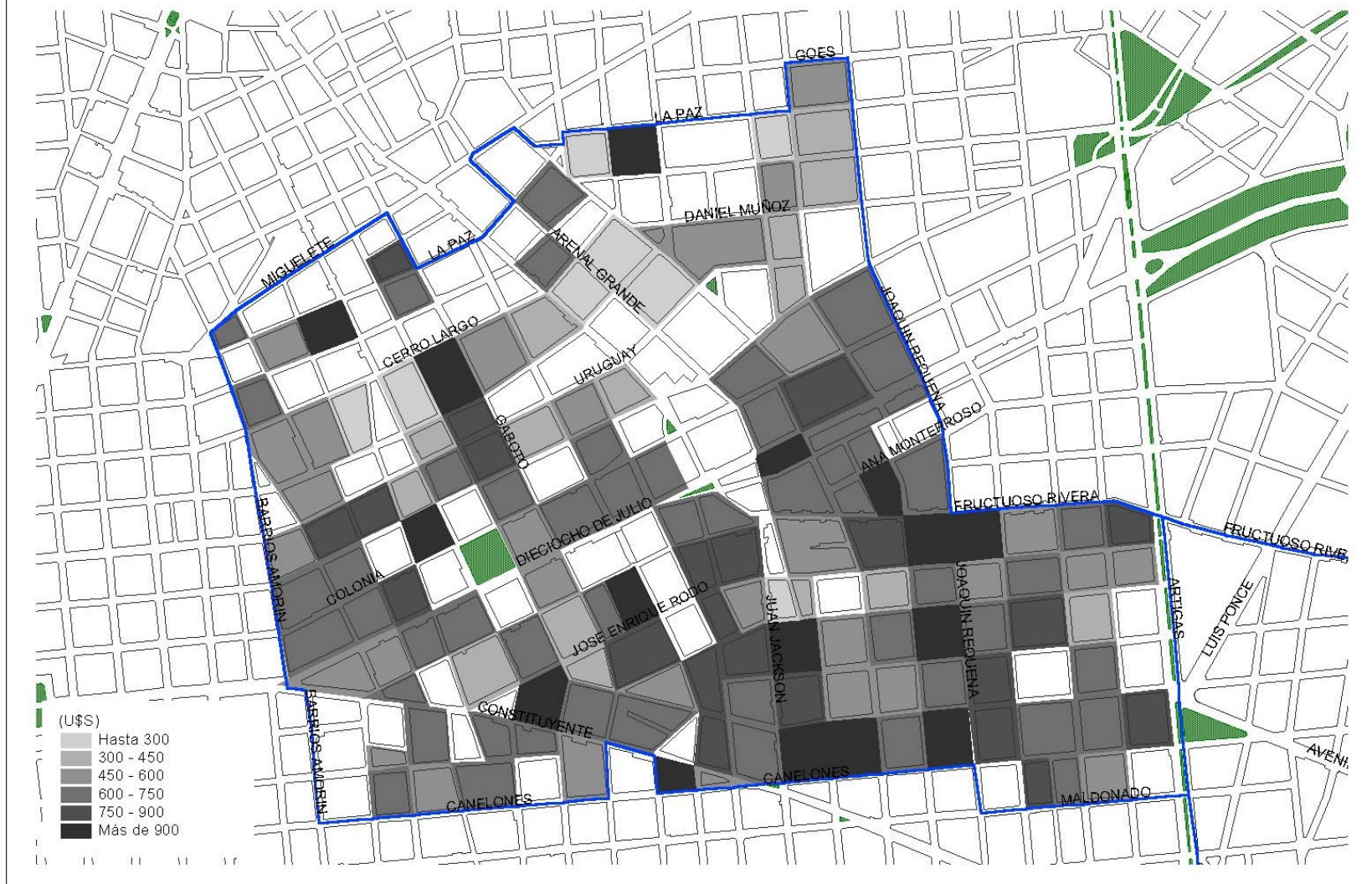
FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro.

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

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADROS GENERALES CORDON

Valores promedio en U\$S/m², por zonas censales.
Área aproximada al Barrio CORDON.



CUADRO 23

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN DESTINO ORIGINAL CORDON
AÑO 2000 – ordenados por número de casos

Destino original	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	642	658	168	1,532	487	100.00
Total con destino	630	652	168	1,532	435	89.32
Vivienda	628	650	168	1,532	372	76.39
otros destinos	642	667	172	1,420	63	12.94
Sin dato de destino					52	10.68

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas De la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

CUADRO 24

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN DECADA DE LA CONSTRUCCION DEL EDIFICIO CORDON AÑO 2000

Año de comienzo de la década	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	642	658	168	1,532	487	100.00
Total con fecha	627	652	168	1,532	405	83.16
1990	845	941	188	1,532	43	8.83
1980	817	816	172	1,513	91	18.69
1970	704	714	241	1,080	31	6.37
1960	668	684	234	1,299	29	5.95
1950	555	589	226	1,017	53	10.88
1940	560	578	172	1,420	79	16.22
1930	475	551	168	1,263	46	9.45
1920	430	402	194	1,186	24	4.93
1910					7	1.44
1900					2	0.41
Sin dato de fecha de construcción					82	16.84

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas De la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología. No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

CUADRO 25

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN TRAMOS DE SUPERFICIE.

CORDON
AÑO 2000

Tramo de superficie m ²	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	642	658	168	1,532	487	100.00
25.00 a 50	776	768	172	1,517	201	41.27
50.01 a 75	664	638	172	1,532	168	34.50
75.01 a 100	583	550	188	1,302	71	14.58
100.01 a 125	516	505	263	899	25	5.13
125.01 a 150					11	2.26
150.01 a 200					7	1.44
200.01 a 300					3	0.62
300.01 a 400					1	0.21
400.01 a 500						

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

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

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

CUADRO 26

PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN SU UBICACIÓN EN EL EDIFICIO CORDON
AÑO 2000 – ordenados por numero de casos

Ubicación en el edificio	Precios por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	642	658	168	1,532	487	100.00
Total con datos	620	652	168	1,513	376	77.21
Frente	674	701	168	1,513	238	48.87
Interior	502	523	172	1,010	85	17.45
Contrafrente	523	590	190	1,171	53	10.88
Sin dato de ubicación					111	22.79

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

CUADRO 27

**PRECIO DEL m² EN DOLARES Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN CALLES SELECCIONADAS
CORDON
AÑO 2000**

CALLES	Precio por m ² en dólares corrientes				Número de casos	Porcentaje de casos
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo		
TOTAL	642	658	168	1532	487	100.00
Las 10 calles con más ventas en el 2000						
Avenida 18 De Julio	625	655	227	1,308	48	9.86
Av. Gral Fructuoso Rivera	711	611	193	1,495	27	5.54
Gaboto	518	600	275	845	19	3.90
Constituyente	588	562	209	1,233	18	3.70
Pablo De María	748	681	378	1,454	18	3.70
Mercedes	613	630	245	1,024	18	3.70
José Enrique Rodó	659	655	346	1,172	18	3.70
Guayabo	623	800	172	1,212	17	3.49
Dr Joaquín Requena	758	814	302	1,513	17	3.49
Colonia	654	698	219	1,029	16	3.29

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

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

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 15 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 28

PRECIO PROMEDIO DEL m² EN DOLARES y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGUN DECADA DE LA CONSTRUCCION DEL EDIFICIO
CORDON
AÑO 2000

Año de comienzo de la década	TOTAL		Total con datos		Destino original			
					Vivienda		Otros	
	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos
TOTAL	642	487	630	435	628	372	642	63
Total con datos	627	405	622	391	625	343	597	48
1990	845	43	835	31	861	27		4
1980	817	91	817	91	850	71	652	20
1970	704	31	704	31	719	24		7
1960	668	29	668	29	704	26		3
1950	555	53	554	52	550	47		5
1940	560	79	561	78	552	72		6
1930	475	46	475	46	474	44		2
1920	430	24	430	24	436	23		1
1910		7		7		7		
1900		2		2		2		

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

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

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 29

PRECIO PROMEDIO DEL m² EN DOLARES y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGUN TRAMOS DE SUPERFICIE CORDON AÑO 2000

Tramo de superficie en m ²	TOTAL		Total con datos		Destino original			
					Vivienda		Otros	
	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos
TOTAL	642	487	630	435	628	372	642	63
Total con datos	642	487	630	435	628	372	642	63
25.00 a 50	776	201	751	173	768	129	687	44
50.01 a 75	664	168	659	159	662	151		8
75.01 a 100	583	71	561	59	576	51		8
100.01 a 125	516	25	523	24	524	23		1
125.01 a 150		11		11		11		
150.01 a 200		7		6		4		2
200.01 a 300		3		3		3		
300.01 a 400		1						
400.01 a 500								

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

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

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales

CUADRO 30

PRECIO PROMEDIO DEL m² EN DOLARES y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGUN UBICACIÓN DE LA UNIDAD EN EL EDIFICIO
CORDON
AÑO 2000

Ubicación en el edificio	TOTAL		Total con datos		Destino original			
	U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos	Vivienda		Oficina	
					U\$/m ²	Nro.casos	U\$/m ²	Nro.casos
TOTAL	642	487	630	435	628	372	642	63
Total con datos	620	376	620	365	614	311	668	54
Frente	674	238	675	232	669	197	720	35
Interior	502	85	501	80	491	71		9
Contrafrente	523	53	523	53	527	43		10
Sin dato		111		70		61		9

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro.
 Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.
 No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

OTROS INDICADORES

CUADRO 31

RECAUDACION DEL IMPUESTO A LAS TRANSMISIONES PATRIMONIALES (I.T.P.) EN MILES DE PESOS CORRIENTES, CONSTANTES DE 1999 Y VARIACIONES ANUALES Y ACUMULADA ANUAL TOTAL DEL PAIS

Período	IPC 1997 (1)	Recaudación		Variación anual en % \$ constantes	Variación acum en % \$ constantes
		corrientes miles \$	constantes (2) miles \$ de 1999		
1996	86.93	343,373	481,699		
1997	104.15	438,103	512,937	6.48	
1998	115.41	465,050	491,366	-4.21	
1999	121.94	412,958	412,958	-15.96	
2000	127.75	372,273	355,345	-13.95	
enero	124.62	26,961	26,382		-15.7
febrero	125.04	27,532	26,850		-23.7
marzo	125.81	29,026	28,134		-11.3
abril	126.36	29,353	28,327		-11.8
mayo	126.94	31,763	30,513		-10.4
junio	127.57	32,585	31,148		-10.8
julio	128.05	30,901	29,427		-11.7
agosto	128.72	38,629	36,595		-10.9
septiembre	129.22	33,000	31,142		-12.2
octubre	130.11	28,953	27,136		-12.7
noviembre	130.17	27,591	25,847		-13.8
diciembre	130.42	35,979	33,641		-13.9

Fuente: Dirección General Impositiva

(1) - Promedio anual del Índice de Precios al Consumo

(2) - \$ constantes = (IPC promedio 1999/IPC periodo)*\$ corrientes

CUADRO 32

ESPAÑA

PRECIO MEDIO DEL m² DE LAS VIVIENDAS EN MILES DE PESETAS, VARIACIONES Y PRECIOS EN DOLARES, SEGUN COMUNIDAD AUTONOMA

En orden decreciente del cuarto trimestre de 2000

Comunidad Autónoma	Cuatro trimestre		Variación en %	Precio m ² dólares
	1999	2000		
España	138.1	158.5	14.8	828
País Vasco	207.6	250.6	20.7	1309
Madrid, Comunidad de	202.9	236.5	16.5	1236
Baleares, Illes	168.9	206.2	22.1	1077
Cataluña	179.6	205.6	14.5	1074
Navarra, C. Foral de	144.6	170.4	17.9	890
Canarias	145.0	167.5	15.6	875
Cantabria	135.2	156.2	15.5	816
Castilla y León	125.8	140.6	11.8	735
Asturias, Principado de	124.3	136.5	9.8	713
Rioja, La	115.2	136.1	18.1	711
Aragón	118.1	133.2	12.7	696
Andalucía	101.3	114.9	13.4	600
Galicia	104.0	114.4	10.0	598
Comunidad Valenciana	100.8	113.6	12.7	594
Murcia, Región de	81.6	93.9	15.0	491
Castilla-La Mancha	82.6	89.5	8.4	468
Extremadura	72.8	79.7	9.5	416

BREVE DESCRIPCIÓN DE LA FICHA TECNICA

Estadística elaborada en base a las tasaciones de viviendas realizadas por las entidades financieras de tasación. A partir de los valores de tasación se obtiene el precio medio del metro cuadrado de las viviendas de acuerdo con su antigüedad y respecto a diversas características según su ubicación geográfica..

AMBITO TERRITORIAL: España

AMBITO INSTITUCIONAL Organismo: Ministerio de Fomento. Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria. Unidad responsable: Subdirección General de Estadística y Estudios.

REFERENCIAS TEMPORALES Periodicidad de la explotación estadística: Trimestral

Año de referencia de la primera investigación: 1987

CARACTERÍSTICAS RELATIVAS AL CONTENIDO

PRINCIPALES VARIABLES: Precio medio del m² según ámbitos territoriales. Precio medio del m² según antigüedad. Nº de tasaciones según ámbitos territoriales

OBSERVACIONES METODOLOGICAS

La información remitida es objeto de depuración de posibles errores; una vez realizadas las correcciones oportunas se genera la variable "precio medio del metro cuadrado de la vivienda". Los Precios medios municipales (obtenidos como medias simples) se ponderan por el peso del municipio según sus habitantes de hecho.