INDICADORES DE ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO
AÑO 2007

P R E S E N T A C I O N

La presente publicación contiene los resultados de los Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario, correspondientes al año 2007 para Montevideo y Maldonado. La información viene siendo elaborada por el INE a partir de 1999, en el marco del Convenio oportunamente suscrito con el Banco Hipotecario del Uruguay.

Este Instituto agradece la amplia colaboración recibida de la Dirección General de Registros, de la Dirección Nacional de Catastro y del Servicio de Garantía de Alquileres. Estas instituciones han demostrado una cabal comprensión de la importancia de facilitar el uso estadístico de los registros administrativos, dentro de la normativa vigente, para permitir un mayor conocimiento de la realidad inmobiliaria del país.

Alicia Melgar
Directora Técnica

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA

DIVISIÓN ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS

Estadísticas de Construcción

El diseño de la metodología empleada, así como las tareas de procesamiento de los datos obtención de resultados y la preparación de esta publicación estuvieron a cargo de: Viviana Fernández, Ofelia Graña, Cecilia Lara, Ana Posadas y Julio Taulé.

Contenido

1 – NOTAS METODOLÓGICAS 1

1.01 Filtros. 1
1.02 Tipo de propiedad. 1
1.03 Destino 3
1.04 Edad 3
1.05 Categorización 3
1.06 Ubicación de la unidad 5
1.07 Zonas o barrios 5
1.08 Valores estadísticos descriptivos: 9
1.09 Alternativas al cálculo: 10
1.10 Indicadores urbanos de UN-HABITAT: 12
1.11 Alcances 13

2 - RESULTADOS 2007 15

MONTEVIDEO 16

MALDONADO 35

SIMBOLOGIA CONVENCIONAL 43

1 – NOTAS METODOLÓGICAS

El objetivo de esta publicación es dar a conocer en forma resumida una aproximación al "Valor de mercado" de las propiedades urbanas, en especial las viviendas, mediante la construcción de algunos "indicadores estadísticos de cantidad y de valor".

Para alcanzar este objetivo se sigue la evolución del precio por m2 y del número de compraventas del sector inmobiliario, registrados durante 2007 en los departamentos de Montevideo, y Maldonado. Tambien se incluyen las series actualizadas que se han ido construyendo tanto en cantidades como en precios desde el año 1997.

1.01 Filtros.

Una vez integradas las bases de datos de las diferentes fuentes manejadas y con la finalidad de mejorar el nivel de homogeneidad y calidad de la información, se aplican los siguientes filtros al conjunto de casos registrados en el año:

a) En Propiedad Horizontal, se excluyen las unidades cuyas superficies son menores a 25 m2 o mayores a 500 m2. También se excluyen las unidades clasificadas como entrepisos y subsuelos por sus características especiales.

b) En Propiedad Común con destino a vivienda, no se consideran los casos cuya superficie es menor a 25 m2 o bien superiores a 1000 m2. El extremo superior de este filtro se aplica a viviendas individuales, pero no en el caso de tratarse conjuntos de viviendas en un padrón común, que no ha sido incorporado a propiedad horizontal.

c) Los restantes casos se ordenan por precio del metro cuadrado. Este valor se define para cada caso en particular como el cociente del monto pactado y su superficie edificada. Luego se descarta el 10 por ciento de los casos, 5 por ciento en cada extremo de la distribución.

Para los cuadros que describen solamente las cantidades de compraventas, (cuadros A, B, C y D) no se aplicó ningún filtro a las bases de datos, pero si se utilizaron éstos en todos los cuadros que describen precios y superficies en función del resto de las variables.

1.02 Tipo de propiedad.

El Tipo de propiedad describe un aspecto legal y no debe confundirse con el Tipo de vivienda.
A continuación se describen los distintos tipos.
Propiedad Común: En este caso el suelo, teniendo o no construcciones, pertenece a un solo propietario. Es el caso habitual de las viviendas unifamiliares, aunque existen casos con otros destinos.

Propiedad Horizontal: Es el caso de copropiedad del suelo y de la construcción, por más de un propietario. Es el caso más frecuente en zonas densamente pobladas. Este tipo de propiedad está regulado por la ley 10.751 del 25/6/1946 y posteriores. A efectos de

establecer con mayor precisión el significado de propiedad horizontal se transcriben a continuación los tres primeros artículos de la mencionada ley:

Artículo 1º- Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

Artículo 2º- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y copropietario en los bienes afectados al uso común.

Artículo 3º- Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios, el uso y goce del departamento o piso de su exclusivo dominio, tales como el terreno, los cimientos, las paredes maestras y estructuras resistentes, los muros divisorios o medianeros, la techumbre y azotea, la obra gruesa de los pisos y de los cielorrasos, puertas de entrada, escalera, ascensores, patios, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de agua, gas, calefacción, energía eléctrica, refrigeración, alcantarillado y corredores de uso común, etc. Los bienes a que se refiere este artículo, en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

En el caso de Propiedad Horizontal el dato de superficie obtenido de las respectivas fuentes es exclusivamente el de la unidad. Es decir que se excluyen las superficies que, si bien son de propiedad común de todos los copropietarios del edificio, pertenecen al uso exclusivo de una unidad particular, por ejemplo terrazas, balcones, etc. Tampoco entran en el cómputo todas las áreas que siendo estrictamente necesarias para la utilización de la unidad, son clasificadas como bienes comunes, de uso compartido por otras unidades. Se destacan entre ellas, el palier, las escaleras, hall y las circulaciones, sala de máquinas, garajes, sala de contadores, etc..

Por otra parte, en Propiedad Común, todas las áreas edificadas que forman parte de la propiedad son consideradas para el cálculo, no intervienen en el calculo la superficie del terreno o solar.

Consecuentemente, cuando se trata de Propiedad Horizontal, se produce un sesgo al alza cuando se calcula el valor medio del metro cuadrado, que limita la posibilidad de análisis conjunto de ambos tipos de propiedad.

Las diferencias observadas invierten su relación si en lugar de considerar su valor por m2 se analizara su valor total. Al analizar estos en los totales, los promedios están ahora a favor de la “propiedad común”, es más aún si se tomaran los promedios por m2 y los promedios de superficie para construir un promedio total teórico como producto de ambos se afirma la tendencia inversa como se puede observar en el siguiente cuadro:

Cuadro 1.1
Precio medio, superficie promedio y precio teórico de propiedades urbanas por tipo de propiedad. Montevideo 2007.

Tipo De propiedad	Precio Medio U$S/m2	Superficie Promedio m2	Precio Teórico U$S
Común	381	179	68.199
Horizontal	681	74	50.394

Mientras que el precio medio por m2 de “propiedad horizontal” es mayor que en “propiedad común” el precio final total de la propiedad es menor.

Otro elemento que justifica la presentación separada de la información por tipo de propiedad, es la diferente potencialidad de uso del suelo. La Propiedad Horizontal se presenta como un producto prácticamente terminado, sin posibilidad de modificaciones importantes, mientras que en el caso de Propiedad Común, es frecuente asignar un valor significativo a la potencialidad que presenta el terreno para diversos fines, incluso demoliendo lo existente para levantar un nuevo edificio.

1.03 Destino

Se refiere al destino inicial que fuera consignado en el proyecto original en el momento de la solicitud del permiso de construcción, o al ultimo registrado por la oficina de Catastro (DNC) El destino al momento de la compraventa se desconoce y pudiera ser diferente al que fuera originalmente previsto.

Para los casos de Propiedad Común en los que pueden presentarse dos o más destinos simultáneos en un mismo edificio, la clasificación se hace en función del destino predominante, que en general es el que tiene asignada la mayor superficie.

1.04 Edad

Esta variable se calcula como diferencia en números enteros entre el 31 de diciembre del año de referencia y la fecha de la construcción. Se toma como año de construcción, la fecha de aprobación del permiso por parte de la Intendencia Municipal. Esta fecha es la que se utiliza como indicador de antigüedad de la construcción, aunque la finalización de la obra probablemente haya diferido en el tiempo. Esta información es inicialmente aportada por la Dirección Nacional de Catastro y en muchos casos resulta de la estimación por expertos, del año probable de construcción.

Para el caso de Propiedad Horizontal, en la mayoría de los casos se toma la fecha de la construcción del edificio. En el caso de Propiedad Común se pueden presentar varias fechas, correspondiendo éstas a varios permisos o a diversas etapas de construcción. En estos casos el INE y a los efectos de este trabajo estima una edad promedio, ponderando cada fecha por la superficie edificada de cada “área caracterizada” (1). La fórmula utilizada es la siguiente:

$$año_{ponderado} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} año_i \times área_i}{\sum_{i=1}^{i=n} área_i}$$

1.05 Categorización

Obedece a las características constructivas del “área caracterizada” (1), para cuya determinación se establecen una serie de consideraciones que sirven como patrón de

referencia: Entre ellas se destacan la relación entre el número de dormitorios y la superficie construida y el número de baños según número de dormitorios. (Para mas detalles ver el instructivo de declaración jurada de caracterización urbana de la DNC). Se adjunta a modo de ejemplo una de las tablas utilizadas en el procedimiento de categorización.

Tabla 1.1

CRITERIOS PARA CATEGORIZAR UNA CONSTRUCCIÓN						
A	**Área máxima según número de dormitorios (Sólo Vivienda)**					
	Dormitorios	Área en metros cuadrados				
		Muy Buena	**Buena**	**Mediana**	**Económica**	**Muy Económica**
	1	Más de 60	60	50	36	25
	2	Más de 85	85	70	50	36
	3	Más de 105	105	85	63	50
	4	Más de 125	125	100	77	63
	5	Más de 140	140	115	85	77
B	**Número de baños según número de dormitorios (Sólo Vivienda)**					
	Dormitorios	Cantidad de baños				
		Muy Buena	**Buena**	**Mediana**	**Económica**	**Muy Económica**
	1	1+ toilete	1	1	1	1
	2	2	1 + toilete	1	1	1
	3	2 + toilete	2	1 + toilete	1	1
	4	3	2 + toilete	2	1	1
	5	4	3	2 + toilete	1	1
C	**Tipo de cubiertas (Vivienda y otros)**					
	Cubierta	**Muy Buena**	**Buena**	**Mediana**	**Económica**	**Muy Económica**
	Liviana	Teja sobre entramado de madera con cielorraso, quincho con múltiples pendientes		Chapa c/cielorraso, quincho simple, teja sobre entramado sin cielorraso	Chapa con cielorraso	Chapa sin cielorraso
	Hormigón Armado	Inclinada con múltiples pendientes	Inclinada con tejas	Horizontal o inclinada con aislación o con tejas	Horizontal o inclinada con aislación	Sin aislación
D	**Materiales y Construcción**					
		Muy Buena	**Buena**	**Mediana**	**Económica**	**Muy Económica**
		Materiales de **alta** calidad y muy **buena** construcción	Materiales de **buena** calidad y **buena** construcción		Materiales **standard** y construcción **regular**	Materiales **pobres** y construcción **defectuosa**
E	**Instalaciones complementarias**					
		Muy Buena	**Buena**	**Mediana**	**Económica**	**Muy Económica**
		Calefacción o aire acondicionado, ascensor			No tiene	No tiene

(1) Los conceptos de “edad” y “categoría” son características o atributos propios de cada “área caracterizada” dentro del edificio o construcción analizada. La oficina de Catastro define “Área caracterizada” de la siguiente manera:

Las construcciones que pertenecen a un predio no necesariamente poseen las mismas características o atributos, a saber: destino, categoría, edad, estado de conservación, tipo de techo, etc. Se define como área caracterizada aquella que corresponde a una construcción continua y homogénea en sus características y que por consiguiente puede ser definida por un mismo conjunto de atributos. Esto además implica que cada planta debe figurar desglosada aunque tenga similar caracterización respecto de otra. (Tomado del instructivo de declaración jurada de caracterización urbana Art. 178 Ley Nº 17.296)

La categoría en el caso de Propiedad Común, tal como ocurre con el año de construcción, puede ser diferente para cada etapa de la obra. En estos casos el INE y a los efectos de este trabajo estima un promedio ponderado, en función de la superficie correspondiente a cada categoría, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$categoría_{ponderada} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} categoría_i \times área_i}{\sum_{i=1}^{i=n} área_i}$$

Las categorías de clasificación utilizadas por Catastro, fueron utilizadas por el INE a los efectos de este trabajo en tres categorías, agrupando: económicas con las muy económicas y las confortables con las muy confortables.

1.06 Ubicación de la unidad

Se refiere a la ubicación de una unidad en Propiedad Horizontal con relación al edificio que la contiene y a su posición con respecto a la calle. La clasificación es la siguiente: frente a la calle; contra frente o interior, según la proyección visual de sus ventanas. Esta clasificación no se aplica en el caso de Propiedad Común.

1.07 Zonas o barrios

MONTEVIDEO
El departamento de Montevideo se divide en 62 áreas aproximadas a los barrios. Se debe de hacer hincapié en que las áreas mencionadas como barrios resultan de una partición discrecional del departamento de Montevideo realizada con criterios prácticos y operativos. Los límites establecidos no siempre son estrictamente coincidentes con los que pueden surgir de otros estudios. Esta partición no tiene carácter legal ni histórico, aunque estos aspectos fueron tenidos en cuenta, junto a otros, a la hora de su definición. Esta estructura de barrios fue adoptada por el Instituto Nacional de Estadística a partir del Censo de Población y Viviendas del año 1985 y viene siendo utilizada con bastante frecuencia para la presentación de información sociodemográfica y económica.

El siguiente cuadro contiene la cantidad de viviendas al año 2004 de acuerdo a esta partición:

Cuadro 1.2
Número de viviendas según áreas aproximadas a barrios. Censo Fase I-2004.

Total de Montevideo	498,291		
POCITOS	32,568	MAROÑAS, GUARANI	7,042
CORDON	19,430	CERRITO	7,009
UNION	16,339	BRAZO ORIENTAL	6,870
BUCEO	16,183	CAPURRO Y BELLA VISTA	6,868
PARQUE BATLLE, VILLA DOLORES	13,678	FLOR DE MAROÑAS	6,866
MALVIN	11,610	PASO DE LA ARENA	6,823
CENTRO	11,389	TRES OMBUES, PUEBLO VICTORIA	6,579
LA PALOMA, TOMKINSON	11,382	MERCADO MODELO Y BOLIVAR	6,495
PUNTA CARRETAS	11,259	MANGA	6,444
PEÑAROL, LAVALLEJA	11,204	CONCILIACION	6,345
CERRO	9,990	AIRES PUROS	6,338
CASAVALLE	9,845	VILLA MUÑOZ, RETIRO	6,004
COLON CENTRO Y NOROESTE	8,968	BARRIO SUR	5,937
CASABO, PAJAS BLANCAS	8,961	REDUCTO	5,919
NUEVO PARIS	8,871	PARQUE RODO	5,879
VILLA ESPAÑOLA	8,738	SAYAGO	5,767
VILLA GARCIA, MANGA RURAL	8,714	LEZICA, MELILLA	5,589
BELVEDERE	8,135	PALERMO	5,486
LAS CANTERAS	7,990	CASTRO, CASTELLANOS	5,433
TRES CRUCES	7,986	COLON SURESTE, ABAYUBA	5,318
MANGA, TOLEDO CHICO	7,890	PUNTA GORDA	5,143
AGUADA	7,859	ITUZAINGO	5,088
PRADO, NUEVA SAVONA	7,710	CARRASCO	4,962
LARRAÑAGA	7,616	LA COMERCIAL	4,907
MALVIN NORTE	7,555	FIGURITA	4,817
LAS ACACIAS	7,447	PASO DE LAS DURANAS	4,423
PUNTA DE RIELES, BELLA ITALIA	7,445	LA BLANQUEADA	4,395
LA TEJA	7,441	CARRASCO NORTE	4,293
JARDINES DEL HIPODROMO	7,413	JACINTO VERA	3,767
CIUDAD VIEJA	7,221	ATAHUALPA	3,368
PIEDRAS BLANCAS	7,048	BAÑADOS DE CARRASCO	2,232

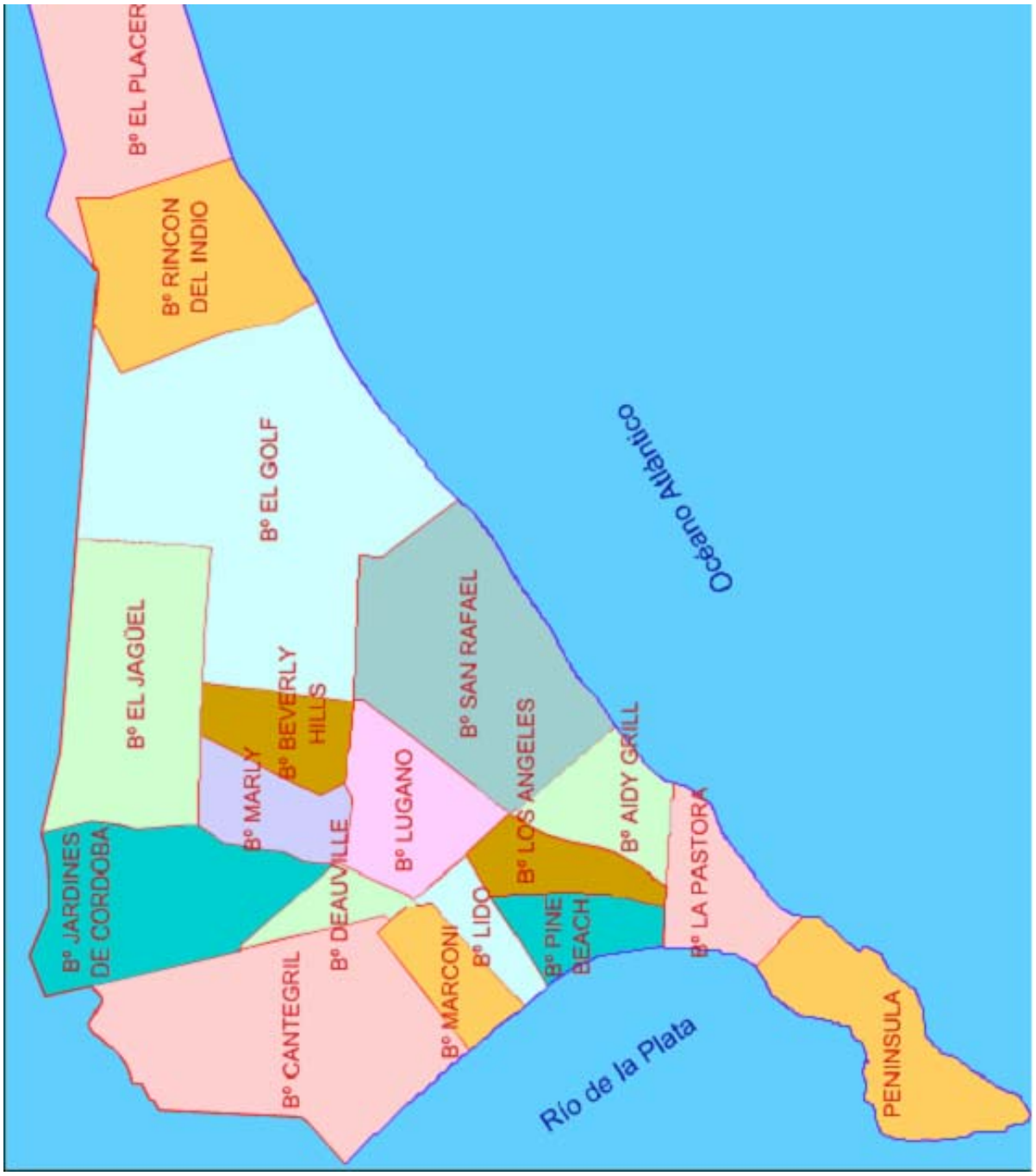
Únicamente a los efectos del presente trabajo se introduce una modificación con relación a la estructura de barrios anteriormente utilizada, incluyéndose el área rural del departamento de Montevideo. Esto implica que un conjunto de padrones que originalmente estaba asociado a algunos de los 62 barrios pasan a integrar la denominada área rural. La partición resultante ahora comprende 63 áreas.

Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo

1- Ciudad Vieja
2- Centro
3- Barrio Sur
4- Cordón
5- Palermo
6- Parque Rodó
7- Punta Carretas
8- Pocitos
9- Buceo
10- Parque Batlle Villa Dolores
11- Malvín
12- Malvín Norte
13- Punta Gorda
14- Carrasco
15- Carrasco Norte
16- Bañados de Carrasco
17- Maroñas P. Guaraní
18- Flor de Maroñas
19- Las Canteras
20- Punta Rieles Bella Italia
21- Jardines del Hipódromo
22- Ituzaingó
23- Unión
24- Villa Española
25- Mercado Modelo y Bolívar
26- Castro Castellanos
27- Cerrito
28- Las Acacias
29- Aires Puros
30- Casavalle
31- Piedras Blancas
32- Manga Toledo Chico
33- Paso de las Duranas
34- Peñarol Lavalleja
35- Cerro
36- Casabó Pajas Blancas
37- la Paloma Tomkinson
38- La Teja
39- Prado Nueva Savona
40- Capurro Bella Vista
41- Aguada
42- Reducto
43- Atahualpa
44- Jacinto Vera
45- Figurita
46- Larrañaga
47- La Blanqueada
48- Villa Muñoz Retiro
49- La Comercial
50- Tres Cruces
51- Brazo Oriental
52- Sayago
53- Conciliación
54- Belvedere
55- Nuevo París
56- Tres Ombúes Pueblo Victoria
57- Paso de la Arena
58- Colón Sureste Abayubá
59- Colón Centro y Noroeste
60- Lezica Melilla
61- Villa García Manga Rural
62- Manga

MALDONADO:

La partición en barrios para Punta del Este, fue tomada de la Junta Departamental de Maldonado (ver imagen mas abajo) Pero la partición es hecha para la localidad Catastral “Punta del Este (BG)”, mientras que la localidad Catastral “Maldonado (AA)” no incluida en esta partición contiene zonas propias del balneario como ser “Las Delicias” y “Pinares” entre otros que aún no ha sido posible desagregar de la Localidad “Maldonado” y agruparlas con la Localidad “Punta del Este”. De cualquier modo se entiende de utilidad presentar datos para esta partición.



1.08 Valores estadísticos descriptivos:

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:

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

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 se obtiene (después de seleccionar las unidades de interés), mediante el cociente entre la suma de los precios ponderados por la superficie registrada en el período y la suma total de los metros cuadrados de acuerdo a la siguiente formula:

$$P_{m^2} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} \frac{P_i}{m_i^2} \cdot m_i^2}{\sum_{i=1}^{i=n} m_i^2} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} P_{m_i^2} \cdot m_i^2}{\sum_{i=1}^{i=n} m_i^2}$$

El percentil 25 es un valor que divide el recorrido ordenado de la variable de tal forma que el 25% de las observaciones son valores iguales o menores que él, el resto son valores iguales o mayores.

Mediana: el percentil 50, es un valor que divide el recorrido ordenado de la variable de tal forma que el 50% de las observaciones son valores iguales o menores que él, el resto son valores iguales o mayores.

El percentil 75 es un valor que divide el recorrido ordenado de la variable de tal forma que el 75% de las observaciones son valores iguales o menores que él, el resto son valores iguales o mayores.

La presentación de valores en dólares se debe a que en forma mayoritaria (mas de un 80%) las compraventas describen los valores de la transacción en esta moneda, para el resto de los casos en los que figuran otras monedas como ser euros, pesos argentinos, unidades reajustables, unidades indexadas y pesos uruguayos, se convierten a dólares según la cotización interbancaria del dólar billete vendedor del día de la inscripción.

1.09 Alternativas al cálculo:

Las críticas más frecuentes a los criterios empleados en la obtención de precios promedios en el mercado inmobiliario son que estos son bienes heterogéneos, es decir, poseen una diversidad de atributos (físicas, funcionales de localización, etc.) que los hacen prácticamente únicos e irrepetibles y por lo tanto tornarían inválida esta comparación entre periodos diferentes, es decir en cada periodo de tiempo se promedian cosas diferentes y se comparan promedios de cosas diferentes. Las variaciones de los promedios podrían obedecer a motivos como ser la diversidad de las viviendas que intervienen en cada promedio, por ejemplo en un periodo podrían estar promediándose viviendas mas nuevas o mas viejas que en otro periodo, o mas grandes, o con el predominio de un determinado barrio y por lo tanto sin que hubiera movimientos reales de los precios se obtendrían promedios diferentes, teniendo variaciones debido a cambios cualitativos de las propiedades vendidas en diferentes periodos.

Un método para controlar esta heterogeneidad estaría representado por el uso de una canasta de características que poseen precios implícitos (hedónicos) que explicarían el precio final pagado en el mercado, los precios de estas características se estiman mediante regresiones. Las características o variables a incluir pueden ser varias y diversas y su inclusión o no dependerá del grado de significación que cada una de ellas haya presentado en las pruebas estadísticas preliminares y en la disponibilidad de los datos y su grado de confiabilidad.

Si bien las variables explicativas del precio serían múltiples, la disponibilidad de las mismas es relativa en este caso, es decir se cuenta con varias de ellas pero la completitud de las mismas es diferente según la variable considerada, Se optó en esta primera instancia por la selección de la “superficie edificada” y la “edad” sobre las cuales se tienen datos en la mayoría de los casos y que a priori se suponen más significativos. El siguiente cuadro presenta la correlación de las variables numéricas seleccionadas para el año 2007 con el “valor” consignado en la compraventa. Se observa especialmente el signo positivo del coeficiente de superficie y el negativo de la edad, confirmando hipótesis previas.

Cuadro 1.3
Correlaciones 2007 entre valor, superficie y edad.

		val	SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	EDAD EN AÑOS
val	Correlación de Pearson	1	,580(**)	-,293(**)
	Sig. (bilateral)		,000	,000
	N	10063	10063	9573
SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	Correlación de Pearson	,580(**)	1	,002
	Sig. (bilateral)	,000		,813
	N	10063	10063	9573
EDAD EN AÑOS	Correlación de Pearson	-,293(**)	,002	1
	Sig. (bilateral)	,000	,813	
	N	9573	9573	9573

** La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

La superficie de la unidad es una de las variables que mejor explica el precio, sin embargo la linealidad es relativa, a medida que crece la superficie por encima de determinados tamaños el valor por m2 (no el valor final) decrece en forma significativa (ver cuadro 4).

La regresión lineal utilizada en estas pruebas estima los coeficientes de la ecuación lineal, con las dos variables independientes que fueron seleccionadas, (superficie y edad) Esta ecuación predice el valor de la variable dependiente (precio o valor de la propiedad)

A continuación se presentan los coeficientes obtenidos con la regresión del año 2007 en propiedad horizontal y para el destino vivienda:

Cuadro 1.4
Coeficientes(a,b) para Propiedad Horizontal- año 2007

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
		B	Error típ.	Beta		
1	(Constante)	28430,541	885,712		32,099	,000
	SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	694,993	8,138	,643	85,404	,000
	EDAD EN AÑOS	-655,633	14,537	-,339	-45,100	,000

a Variable dependiente: val
b Seleccionando sólo los casos para los que DESTINO ORIGINAL = Vivienda

A modo de ejemplo para el año 2007 tendríamos que en propiedad horizontal la vivienda tiene un promedio de 71 m2 de superficie y 41 años de antigüedad. Luego aplicando el modelo propuesto se obtiene como valor o precio, la suma de U$S 50.894. Para una vivienda de las mismas características de superficie y antigüedad, se calcularon los precios de 2005 y 2006.

Cuadro 1.5
Precio estimado, coeficientes y promedios de superficie y edad según años.

Año	Valor Estimado U$S	Coeficientes			Promedios de	
		Constante	Precio superficie U$S/m2	Precio edad U$S/m2	Superficie promedio 2007 m2	Edad promedio 2007 años
2007	50.894	28.430,54	694,99	655,63	71	41
2006	44.917	25.229,97	612,38	580,30	71	41
2005	41.265	22.611,06	616,44	612,51	71	41

Los siguientes son los coeficientes obtenidos para la regresión del año 2007 para propiedad común y en forma exclusiva para el destino vivienda:

Cuadro 1.6
Coeficientes (a,b) Propiedad Común – año 2007

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
		B	Error típ.	Beta		
1	(Constante)	52225,691	3436,484		15,197	,000
	SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	400,338	8,914	,604	44,911	,000
	EDAD EN AÑOS	-920,802	55,004	-,225	-16,741	,000

a Variable dependiente: val
b Seleccionando sólo los casos para los que DESTINO ORIGINAL = Vivienda

1.10 Indicadores urbanos de UN-HABITAT:

A partir de los datos de los Indicadores inmobiliarios y los provenientes de la Encuesta Continua de Hogares se puede dar **"parcial respuesta"** a uno de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HABITAT) Entre los 10 indicadores correspondientes al modulo de vivienda (indicadores 31 al 40) se destaca el 31:

Cuadro 1.7
Relacion costo de vivienda e ingreso familiar.
Indicador urbano numero 31 de las Naciones Unidas (Habitat)

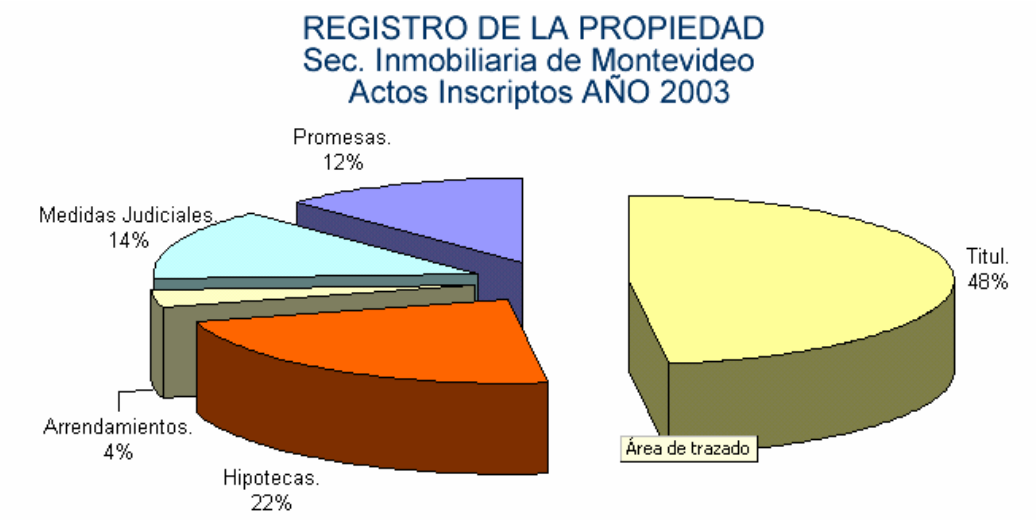
Año	Indicador 31 (1)		costo vivienda (2)		Ingreso (3) $
	propiedad horizontal	propiedad común	prop.horiz. $	prop.común $	
2007	49,7	63,8	1.206.645	1.549.860	24.287
2006	51,0	67,9	1.106.038	1.472.640	21.703
2005	57,7	72,7	1.053.214	1.326.468	18.241
2004	68,9	79,0	1.189.108	1.364.064	17.262

(1) El indicador es el número de meses necesario para comprar una vivienda promedio en la hipotesis de que para la compra se utilice el total del ingreso del hogar.
(2) Costo o precio de la vivienda en pesos corrientes estimado multiplicando el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el año 2007, 71 m2 en propiedad horizontal y 156 m2 en propiedad común.
(3) Ingreso promedio del hogar sin valor locativo con aguinaldo en pesos corrientes en Montevideo. Encuesta continua de Hogares.

1.11 Alcances

1. - La información presentada no contiene todas las variables que intervienen en la determinación de los precios, como: cantidad de baños, existencia de calefacción, estado de conservación, calidad de los materiales, etc., y en “propiedad común” lo relativo a la potencialidad de uso del suelo en función de la normativa urbanística vigente. Consecuentemente, no es posible con estos resultados que se presentan, valorar o tasar una propiedad individual sin la intervención de expertos en esta materia.

2. - También es importante aclarar que los valores calculados son obtenidos con la información consignada en las compraventas y no en las promesas, por lo tanto el fenómeno estudiado esta restringido a un sector del Registro de la propiedad, este hecho podría significar una pérdida de oportunidad que se espera salvar en el futuro, de cualquier modo el mismo representa el 80% del universo de interés (12% promesas y 48% titularidades) según datos del propio registro como muestra el siguiente grafico:



3 - Por último se marcan algunas de las diferencias de concepto entre el “valor de mercado” y el “valor o precio estadístico” presentado en este trabajo.

DEFINICIÓN: El valor de mercado es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones. (Normas Internacionales de Tasación - 2000, IVSC (International Valuation Standards Comité**)**

3.1 – El “valor de mercado” seria el precio mas probable que razonablemente se puede obtener en el mercado, es decir que excluye específicamente un precio excesivamente alto o bajo debido a condiciones o circunstancias especiales (por ejemplo el aumento de precio sobre un valor normal que esta dispuesto a pagar por una propiedad colindante, una empresa para expandir su actividad). El “valor estadístico” está excluyendo el 5% de cada extremo de la distribución sin tener en cuenta la anterior consideración.

3.2 – El “valor de mercado” se establece en su definición una fecha precisa para la cual es válida la definición, mientras que el “valor estadístico” es un promedio referido a un año en el que las condiciones del mercado no se mantienen necesariamente estables.

3.3 – El “valor de mercado” establece el intercambio voluntario, mientras que el “valor estadístico” recoge en sus promedios aquellos casos de ventas a precios no razonables basados en la urgencia o necesidad del vendedor.

3.4 – El “valor de mercado” habla de una transacción libre en la que se supone entre partes no relacionadas y que actúan independientemente. El “valor estadístico” no toma en cuenta consideraciones de este orden dado que se desconoce la identidad de las partes.

3.5. – El “valor de mercado” se establece sin presiones. El “valor estadístico” parte del total de los registros entre los que se encuentran los remates judiciales en los cuales no existe ni voluntad ni comercialización adecuada por parte del propietario.

2 - RESULTADOS 2007

El número total de compraventas de Propiedad Horizontal y de Propiedad Común, registradas en 2007 en Montevideo, alcanzó un total de 12.657 y 5.201 casos, respectivamente. De esos totales, 10.063 casos de Propiedad Horizontal y 3.728 de Propiedad Común fueron de utilidad para el análisis, luego de aplicar los filtros definidos y efectuar los habituales controles de calidad de la información básica.

Algunos de los cuadros que se presentan a continuación, contienen casos que 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. En todos los casos la categoría de “sin dato” se presenta sin valor de precio o superficie pero igual se incluyen en los totales.

Los cuadros A, B, C y D. describen la cantidad de registros sin la aplicación de filtros. Los tres primeros son series históricas iniciadas en el momento en que el INE comienza con este trabajo, mientras que el cuadro D describe particularmente el último año.

En los cuadros de precios se presentan medidas descriptivas del precio: promedio, percentil 25, mediana (percentil 50) y percentil 75. Los casos se desagregan de acuerdo a las variables básicas disponibles hasta el momento: destino, antigüedad, tramos de superficie, categorización catastral y ubicación en el edificio. Los cuadros 3, 4, 5, 6 y 7 describen el conjunto de los destinos mientras que los cuadros 3a, 4a y 7a son específicos de vivienda. También se incluyen cuadros conteniendo la serie histórica de los datos calculados para algunas variables, así los cuadros 1, 3a, 4a y 12, contienen las respectivas series de precios anuales desde el comienzo de la serie. También se incluyen cuadros que presentan medidas descriptivas de las superficies, para las variables destino y categoría. De esta forma el cuadro 1 y 2 así como el 5 y 6 muestran para las mismas variables ambos aspectos, precio y superficie.

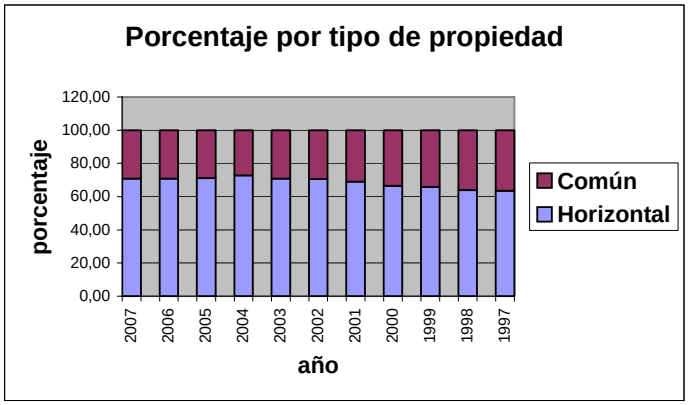
En los cuadros 8 a 11, la apertura se realiza por barrios seleccionados en función del número de casos, aunque para el cálculo de los promedios generales se utiliza toda la información. Los cuadros 8 y 9 están referidos a la Propiedad Horizontal (precio y superficie), y los cuadros 10 y 11 (precio y superficie), a la Propiedad Común. Finalmente el cuadro 12 presenta una serie histórica para algunos barrios los que fueron seleccionados por su número de casos y su permanencia en el tiempo.

MONTEVIDEO

CUADRO A
MONTEVIDEO
NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑOS - 1997 - 2007

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
			Horizontal		Común	
	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
TOTAL DEL PERIODO	153.740	100,00	105.671	68,73	48.069	31,27
2007	17.858	100,00	12.657	70,88	5.201	29,12
2006	14.900	100,00	10.561	70,88	4.339	29,12
2005	14.504	100,00	10.318	71,14	4.186	28,86
2004	14.774	100,00	10.749	72,76	4.025	27,24
2003	11.919	100,00	8.439	70,80	3.480	29,20
2002	11.663	100,00	8.229	70,56	3.434	29,44
2001	12.567	100,00	8.671	69,00	3.896	31,00
2000	12.242	100,00	8.143	66,52	4.099	33,48
1999	13.952	100,00	9.194	65,90	4.758	34,10
1998	14.849	100,00	9.495	63,94	5.354	36,06
1997	14.512	100,00	9.215	63,50	5.297	36,50

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, I.M.Montevideo e INE.



CUADRO B
MONTEVIDEO
NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN MESES - 1997 - 2007

MES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS										
	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
TOTAL DEL AÑO	17.858	14.900	14.504	14.774	11.919	11.663	12.567	12.242	13.952	14.849	14.512
Enero	1248	860	796	1124	650	1000	910	885	922	930	983
Febrero	652	873	762	936	687	714	859	877	862	769	782
Marzo	974	1229	723	1352	705	679	1027	976	978	1100	1016
Abril	971	1003	1134	1019	742	942	932	992	995	1470	1151
Mayo	1097	1315	1351	1172	1006	1192	1179	1098	1141	813	1307
Junio	4187	1262	1419	1250	961	1074	974	1185	1244	1236	1132
Julio	1455	1233	1309	1456	1138	1150	1189	966	1242	1322	1211
Agosto	1209	1351	1461	1243	1040	937	1280	1314	1276	1272	1252
Setiembre	1195	1291	1274	1193	1021	1039	1005	1220	1137	1438	1307
Octubre	1479	1010	1449	1419	1391	1065	1058	900	1202	1439	1333
Noviembre	1505	1540	1373	1409	1251	917	1093	855	1329	1309	1183
Diciembre	1886	1933	1453	1201	1327	954	1061	974	1624	1751	1855

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, I.M.Montevideo e INE.

CUADRO C
MONTEVIDEO
NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS - 1997 - 2007

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	NÚMERO DE COMPRAVENTAS										
	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
TOTAL DE LA CIUDAD	17.858	14.900	14.504	14.774	11.919	11.663	12.567	12.242	13.952	14.849	14.512
Pocitos	2.502	2.099	2.329	2.184	1.891	1.644	1.668	1.678	1.840	1.899	1.713
Cordón	1.284	1.044	993	953	709	727	865	848	847	1.005	893
Centro	1.147	934	885	810	493	509	652	541	826	731	738
Punta Carretas	871	761	886	1.067	730	643	600	529	644	628	683
Buceo	912	696	588	565	541	562	463	422	438	505	445
Malvín	667	541	526	618	476	513	524	451	392	430	446
Pque.Batlle, V.Dolores	599	526	508	506	470	352	393	420	495	466	478
Ciudad Vieja	818	515	431	333	326	311	376	322	460	355	463
Unión	549	397	392	418	343	314	304	373	394	425	415
Tres Cruces	428	386	407	295	281	316	326	369	369	313	291
Carrasco	378	286	331	367	321	282	284	289	260	333	312
Parque Rodó	342	288	235	284	245	271	316	258	273	305	277
Área rural	240	233	185	233	224	242	322	347	349	346	321
Aguada	374	297	279	271	203	197	193	178	243	280	269
Prado, Nueva Savona	299	242	285	229	181	215	253	197	266	248	284
Palermo	284	261	243	283	176	194	182	206	278	231	194
Barrio Sur	284	205	217	329	385	130	149	209	176	203	180
Larrañaga	251	274	215	289	157	171	162	166	195	211	233
Punta Gorda	246	196	240	207	202	161	185	173	185	214	225
Villa Muñoz, Retiro	246	240	195	191	149	137	179	167	211	224	212
Capurro, Bella Vista	201	224	189	201	127	140	195	176	226	215	239
Brazo Oriental	274	201	179	206	134	174	209	159	172	213	209
Merc.Modelo y Bolívar	254	171	164	238	192	181	154	160	178	209	189
Reducto	277	175	190	200	142	126	164	167	187	223	208
La Blanqueada	184	182	173	172	143	130	161	157	150	158	174
Aires Puros	188	184	162	151	119	113	134	150	161	165	176
La Comercial	190	188	151	157	129	130	120	130	159	171	166
Villa Española	163	126	132	105	89	128	189	213	204	161	157
Cerro	154	127	136	154	120	105	148	147	174	177	191
Carrasco Norte	147	174	161	131	137	110	116	147	148	201	154
Belvedere	166	130	143	137	104	181	125	141	136	180	167
Peñarol, Lavalleja	157	119	145	124	107	106	126	115	182	185	235
Figurita	191	139	133	150	114	138	107	111	151	131	168
Cerrito	135	129	128	175	124	156	103	113	118	171	128
La Teja	134	133	112	103	78	123	120	146	148	168	200

continúa

CUADRO C continuación

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	NÚMERO DE COMPRAVENTAS										
	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
Maroñas, P.Guaraní	103	108	102	100	88	98	170	118	105	137	128
Sayago	112	104	116	149	81	82	133	87	99	143	128
Paso de las Duranas	115	104	130	151	65	124	99	101	81	108	120
Jacinto Vera	141	127	93	109	87	82	77	92	147	100	124
Nuevo Paris	112	97	92	92	87	77	78	96	105	177	137
Flor de Maroñas	110	109	85	81	95	71	108	103	116	107	120
Castro, Castellanos	120	121	97	81	73	137	71	73	87	114	114
Atahualpa	125	106	110	91	88	78	78	69	92	111	108
Jardines del Hipódromo	112	68	78	63	100	85	89	71	80	98	103
Las Acacias	87	106	72	64	55	71	94	67	112	88	111
Ituzaingó	88	78	62	62	57	59	125	89	83	84	76
Colón centro y noroeste	83	60	70	58	55	60	71	71	66	99	104
Lezica, Melilla	75	89	49	104	37	45	54	59	77	97	79
Manga	51	75	57	66	35	54	84	55	78	114	90
Punta Rieles, Bell.Italia	71	64	68	123	88	42	44	53	59	71	72
Las Canteras	108	59	58	57	47	45	69	52	72	93	92
Colón sureste, Abayubá	58	59	64	49	39	57	60	61	130	95	77
Piedras Blancas	73	57	43	59	40	50	58	60	65	82	96
Villa García	56	52	44	40	35	43	47	49	73	114	106
Tres Ombues, P. Victoria	62	63	51	44	67	57	53	56	75	69	55
Paso de la Arena	44	49	32	49	34	58	64	48	74	107	83
La Paloma, Tomkinson	35	40	46	43	47	63	66	78	83	60	69
Malvín Norte	57	34	47	46	28	45	48	66	65	86	81
Casavalle	47	57	35	42	44	31	43	30	41	75	57
Conciliación	48	26	46	43	29	37	35	33	71	66	58
Casabó, Pajas Blancas	23	33	37	33	28	30	32	37	28	47	35
Manga, Toledo Chico	11	32	29	26	16	28	34	43	37	46	50
Bañados de Carrasco	8	8	13	8	7	11	6	10	18	14	30
Sin ubicar en barrios	187	92	10	5	5	11	10	40	98	167	176

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, I.M.Montevideo e INE.

CUADRO D
MONTEVIDEO
NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS - 2007

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		del barrio	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	17.858	100,00		12.657	70,88	5.201	29,12
Pocitos	2.502	14,01	14,01	2.275	90,93	227	9,07
Cordón	1.284	7,19	21,20	1.131	88,08	153	11,92
Centro	1.147	6,42	27,62	1.080	94,16	67	5,84
Buceo	912	5,11	32,73	756	82,89	156	17,11
Punta Carretas	871	4,88	37,61	766	87,94	105	12,06
Ciudad Vieja	818	4,58	42,19	710	86,80	108	13,20
Malvín	667	3,74	45,92	498	74,66	169	25,34
Pque.Batlle, V.Dolores	599	3,35	49,28	443	73,96	156	26,04
Unión	549	3,07	52,35	348	63,39	201	36,61
Tres Cruces	428	2,40	54,75	374	87,38	54	12,62
Carrasco	378	2,12	56,87	159	42,06	219	57,94
Aguada	374	2,09	58,96	252	67,38	122	32,62
Parque Rodó	342	1,92	60,87	284	83,04	58	16,96
Prado, Nueva Savona	299	1,67	62,55	184	61,54	115	38,46
Palermo	284	1,59	64,14	209	73,59	75	26,41
Barrio Sur	284	1,59	65,73	246	86,62	38	13,38
Reducto	277	1,55	67,28	185	66,79	92	33,21
Brazo Oriental	274	1,53	68,82	177	64,60	97	35,40
Merc.Modelo y Bolívar	254	1,42	70,24	181	71,26	73	28,74
Larrañaga	251	1,41	71,64	186	74,10	65	25,90
Villa Muñoz, Retiro	246	1,38	73,02	148	60,16	98	39,84
Punta Gorda	246	1,38	74,40	106	43,09	140	56,91
Área rural	240	1,34	75,74	15	6,25	225	93,75
Capurro, Bella Vista	201	1,13	76,87	137	68,16	64	31,84
Figurita	191	1,07	77,94	134	70,16	57	29,84
La Comercial	190	1,06	79,00	124	65,26	66	34,74
Aires Puros	188	1,05	80,05	138	73,40	50	26,60
La Blanqueada	184	1,03	81,08	142	77,17	42	22,83
Belvedere	166	0,93	82,01	72	43,37	94	56,63
Villa Española	163	0,91	82,93	89	54,60	74	45,40
Peñarol, Lavalleja	157	0,88	83,81	53	33,76	104	66,24
Cerro	154	0,86	84,67	50	32,47	104	67,53
Carrasco Norte	147	0,82	85,49	59	40,14	88	59,86
Jacinto Vera	141	0,79	86,28	89	63,12	52	36,88
Cerrito	135	0,76	87,04	63	46,67	72	53,33

continúa

CUADRO D Continuación

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
		Porcentaje		Horizontal		Común	
	Número de casos	del barrio	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
La Teja	134	0,75	87,79	48	35,82	86	64,18
Atahualpa	125	0,70	88,49	78	62,40	47	37,60
Castro, Castellanos	120	0,67	89,16	57	47,50	63	52,50
Paso de las Duranas	115	0,64	89,80	49	42,61	66	57,39
Nuevo Paris	112	0,63	90,43	27	24,11	85	75,89
Sayago	112	0,63	91,06	52	46,43	60	53,57
Jardines del Hipódromo	112	0,63	91,68	37	33,04	75	66,96
Flor de Maroñas	110	0,62	92,30	36	32,73	74	67,27
Las Canteras	108	0,60	92,91	52	48,15	56	51,85
Maroñas, P.Guaraní	103	0,58	93,48	51	49,51	52	50,49
Ituzaingó	88	0,49	93,97	31	35,23	57	64,77
Las Acacias	87	0,49	94,46	30	34,48	57	65,52
Colón centro y noroeste	83	0,46	94,93	19	22,89	64	77,11
Lezica, Melilla	75	0,42	95,35	21	28,00	54	72,00
Piedras Blancas	73	0,41	95,76	26	35,62	47	64,38
Punta Rieles, Bell.Italia	71	0,40	96,15	29	40,85	42	59,15
Tres Ombues, P. Victoria	62	0,35	96,50	22	35,48	40	64,52
Colón sureste, Abayubá	58	0,32	96,82	11	18,97	47	81,03
Malvín Norte	57	0,32	97,14	45	78,95	12	21,05
Villa García	56	0,31	97,46	4	7,14	52	92,86
Manga	51	0,29	97,74	13	25,49	38	74,51
Conciliación	48	0,27	98,01	16	33,33	32	66,67
Casavalle	47	0,26	98,28	6	12,77	41	87,23
Paso de la Arena	44	0,25	98,52	8	18,18	36	81,82
La Paloma, Tomkinson	35	0,20	98,72	5	14,29	30	85,71
Casabó, Pajas Blancas	23	0,13	98,85	1	4,35	22	95,65
Manga, Toledo Chico	11	0,06	98,91	-	-	11	100,00
Bañados de Carrasco	8	0,04	98,95	2	25,00	6	75,00
Sin ubicar en barrios	187	1,05	100,00	18	9,63	169	90,37

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, I.M.Montevideo e INE.

CUADRO 1
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL - 2007

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	681	355	596	950	741.390	10.063	100,00
Vivienda	712	396	636	978	620.228	8.752	86,97
Oficina, consultorio	690	367	597	912	23.252	374	3,72
Comercio	479	220	353	618	42.285	425	4,22
Otros	388	197	309	444	32.501	152	1,51
Sin dato de destino	...	...	...	...	23.123	360	3,58
PROPIEDAD COMÚN	381	147	274	536	665.857	3.728	100,00
Vivienda	416	164	312	598	515043	3.294	88,36
Comercio	306	111	215	432	36291	116	3,11
Industria	148	92	108	167	15606	40	1,07
Otros	260	120	185	328	98917	278	7,46

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 1 - serie
MONTEVIDEO

PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DOLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL - 1999 - 2007

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES								
	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
PROPIEDAD HORIZONTAL	681	599	560	553	467	593	660	714	724
Vivienda	712	624	591	575	484	613	671	732	727
Oficina, consultorio	690	646	605	597	440	615	597	670	687
Comercio	479	414	331	335	281	423	431	479	469
Otros	388	327	280	285	271	268	346	388	s
PROPIEDAD COMÚN	381	343	310	273	262	294	382	…	…
Vivienda	416	372	339	301	289	325	415	…	…
Comercio	306	252	199	176	169	182	285	…	…
Industria	148	167	148	145	108	118	174	…	…
Otros	260	219	182	167	156	158	232	…	…

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 2
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL - 2007

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	74	45	59	84	10.063	100,00
Vivienda	71	45	59	82	8.752	86,97
Oficina, consultorio	62	30	40	65	374	3,72
Comercio	99	42	63	115	425	4,22
Otros	214	120	181	325	152	1,51
Sin dato de destino	…	…	…	…	360	3,58
PROPIEDAD COMÚN	179	81	132	216	3.728	100,00
Vivienda	156	77	123	188	3.294	88,36
Comercio	313	164	269	442	116	3,11
Industria	390	252	335	510	40	1,07
Otros	356	175	306	473	278	7,46

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 3
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO - 2007

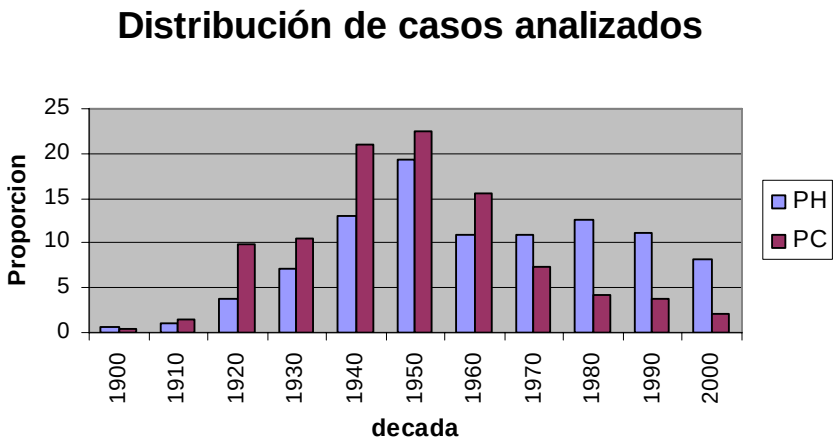
TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	681	355	596	950	741.390	10.063	100,00
2000	1.053	760	1.068	1.348	46.442	724	7,19
1990	998	680	1.013	1.324	88.052	1.186	11,79
1980	752	413	738	1.047	110.024	1.363	13,54
1970	708	414	646	972	78.879	1.044	10,37
1960	678	410	632	918	86.749	1.039	10,32
1950	555	336	488	711	126.802	1.823	18,12
1940	490	295	451	639	79.455	1.203	11,95
1930	495	274	426	595	47.755	670	6,66
1920	396	213	336	500	31.580	365	3,63
1910	363	196	300	430	9.189	104	1,03
1900	545	250	389	791	4.421	52	0,52
Sin dato de fecha	…	…	…	…	32.043	490	4,87
PROPIEDAD COMÚN	381	147	274	536	665.857	3.728	100,00
2000	612	255	598	960	26.978	98	2,63
1990	457	187	385	675	34.016	153	4,10
1980	436	152	333	655	45.698	195	5,23
1970	455	162	326	693	48.901	277	7,43
1960	427	160	313	630	85.511	557	14,94
1950	387	149	299	529	138.596	813	21,81
1940	342	147	264	459	117.686	760	20,39
1930	318	129	212	406	64.483	388	10,41
1920	275	121	220	333	72.854	361	9,68
1910	232	110	160	298	14.669	52	1,39
1900	343	149	334	490	6.863	22	0,59
Sin dato de fecha	…	…	…	…	9.602	52	1,39

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 3a
MONTEVIDEO - VIVIENDA
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO - 2007

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	712	396	636	978	620.228	8.752	100,00
2000	1.103	817	1.103	1.381	43.193	708	8,09
1990	1.064	770	1.073	1.358	69.920	978	11,17
1980	864	614	881	1.113	79.406	1.096	12,52
1970	739	476	694	991	68.778	948	10,83
1960	703	451	660	927	78.602	965	11,03
1950	567	357	502	721	114.164	1.689	19,30
1940	499	310	464	646	73.313	1.131	12,92
1930	489	278	429	589	43.287	622	7,11
1920	390	221	336	493	27.075	323	3,69
1910	364	219	310	430	8.093	92	1,05
1900	500	241	355	705	3.985	47	0,54
Sin dato de fecha	…	…	…	…	10.412	153	1,75
PROPIEDAD COMÚN	416	164	312	598	515.043	3.294	100,00
2000	784	586	885	1.094	16.146	71	2,16
1990	547	302	515	821	23.370	123	3,73
1980	600	313	589	841	23.239	139	4,22
1970	522	213	492	773	36.568	240	7,29
1960	468	176	391	685	70.525	510	15,48
1950	414	167	321	589	114.747	738	22,40
1940	360	154	286	461	96.010	694	21,07
1930	362	168	265	470	51.526	349	10,60
1920	271	121	216	321	60.230	324	9,84
1910	213	108	152	248	11.883	46	1,40
1900	317	125	407	449	4.566	17	0,52
Sin dato de fecha	…	…	…	…	6.233	43	1,31

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.



CUADRO 3a - serie
MONTEVIDEO - VIVIENDA
PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO - 2000 - 2007

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES							
	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
PROPIEDAD HORIZONTAL	712	624	591	575	484	613	671	732
2000	1.103	1002	961	1.019	893	1.071	(s)	(s)
1990	1.064	956	898	864	775	979	1.027	1.027
1980	864	780	742	652	581	697	865	962
1970	739	668	621	503	473	612	767	817
1960	703	646	582	568	471	584	718	768
1950	567	504	467	420	371	500	585	638
1940	499	434	411	359	327	440	537	570
1930	489	390	359	314	307	413	499	519
1920	390	338	297	284	275	403	427	453
1910	364	311	235	257	252	258	315	472
1900	500	506	432	318	400	270	537	(s)
PROPIEDAD COMÚN	416	372	339	301	289	325	415	...
2000	784	659	491	494	423	(s)	(s)	...
1990	547	545	498	437	408	523	677	...
1980	600	523	507	456	456	487	546	...
1970	522	465	446	365	344	433	525	...
1960	468	409	405	342	336	360	475	...
1950	414	385	326	302	282	319	412	...
1940	360	347	305	274	267	279	367	...
1930	362	303	245	251	249	306	365	...
1920	271	250	254	221	172	220	306	...
1910	213	197	223	159	111	240	226	...
1900	317	182	110	156	(s)	(s)	(s)	...

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 4
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE - 2007

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	681	355	596	950	741.390	10.063	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	687	399	610	902	138.818	3.509	34,87
de 50.00 a 74.99 m2	673	391	601	902	204.311	3.348	33,27
de 75.00 a 99.99 m2	728	423	662	994	126.177	1.477	14,68
de 100.00 a 124.99 m2	750	412	679	1.050	81.169	726	7,21
de 125.00 a 149.99 m2	737	388	673	1.014	55.670	408	4,05
de 150.00 a 199.99 m2	723	335	561	1.009	55.622	325	3,23
de 200.00 a 299.99 m2	570	240	399	836	39.942	164	1,63
de 300.00 a 399.99 m2	448	172	260	435	25.227	73	0,73
de 400.00 a 499.99 m2	256	156	223	322	14.454	33	0,33
PROPIEDAD COMÚN	381	147	274	536	665.857	3.728	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	411	222	320	573	7.870	203	5,45
de 50.00 a 74.99 m2	347	167	286	459	36.572	581	15,58
de 75.00 a 99.99 m2	364	158	287	472	43.454	504	13,52
de 100.00 a 124.99 m2	379	167	288	500	49.974	445	11,94
de 125.00 a 149.99 m2	412	178	338	588	53.152	389	10,43
de 150.00 a 199.99 m2	434	175	317	644	95.696	557	14,94
de 200.00 a 299.99 m2	438	153	341	657	125.582	522	14,00
de 300.00 a 399.99 m2	400	137	240	596	79.530	232	6,22
de 400.00 a 499.99 m2	341	120	236	398	50.263	113	3,03
de 500.00 a 999.99 m2	287	113	194	406	123.764	182	4,88

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 4a
MONTEVIDEO - VIVIENDA
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO EN DÓLARES, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE - 2007

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	712	396	636	978	620.228	8.752	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	689	405	614	905	118.683	2.955	33,76
de 50.00 a 74.99 m2	681	401	614	912	187.044	3.067	35,04
de 75.00 a 99.99 m2	735	443	678	995	114.306	1.340	15,31
de 100.00 a 124.99 m2	766	429	705	1.072	71.992	645	7,37
de 125.00 a 149.99 m2	767	417	723	1.038	47.614	349	3,99
de 150.00 a 199.99 m2	779	345	722	1.089	46.131	269	3,07
de 200.00 a 299.99 m2	671	246	548	995	22.763	95	1,09
de 300.00 a 399.99 m2	543	219	306	1.018	7.819	23	0,26
de 400.00 a 499.99 m2	277	182	206	322	3.875	9	0,10
PROPIEDAD COMÚN	416	164	312	598	515.043	3.294	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	402	222	311	556	7.530	194	5,89
de 50.00 a 74.99 m2	341	167	286	452	35.403	562	17,06
de 75.00 a 99.99 m2	362	157	287	469	42.212	490	14,88
de 100.00 a 124.99 m2	382	167	288	509	47.602	424	12,87
de 125.00 a 149.99 m2	418	182	338	593	49.985	366	11,11
de 150.00 a 199.99 m2	445	179	325	679	87.990	513	15,57
de 200.00 a 299.99 m2	477	186	399	723	104.194	435	13,21
de 300.00 a 399.99 m2	469	159	311	770	55.301	162	4,92
de 400.00 a 499.99 m2	396	143	262	562	27.097	61	1,85
de 500.00 a 999.99 m2	337	120	200	451	57.729	87	2,64

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 4a - serie
MONTEVIDEO - VIVIENDA
PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE - 2000 - 2007

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES							
	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
PROPIEDAD HORIZONTAL	712	624	591	575	484	613	671	732
de 25.00 a 49.99 m2	689	631	570	611	473	601	687	757
de 50.00 a 74.99 m2	681	591	565	524	450	566	669	734
de 75.00 a 99.99 m2	735	623	592	520	472	642	661	731
de 100.00 a 124.99 m2	766	689	625	573	545	646	663	718
de 125.00 a 149.99 m2	767	681	650	641	538	647	717	749
de 150.00 a 199.99 m2	779	667	620	651	526	717	713	747
de 200.00 a 299.99 m2	671	602	676	684	589	565	610	660
de 300.00 a 399.99 m2	543	387	389	659	s	s	s	s
de 400.00 a 499.99 m2	277	271	335	279	s	s	s	s
PROPIEDAD COMÚN	416	372	339	301	289	325	…	…
de 25.00 a 49.99 m2	402	332	335	298	280	385	…	…
de 50.00 a 74.99 m2	341	318	310	252	257	333	…	…
de 75.00 a 99.99 m2	362	319	280	276	255	326	…	…
de 100.00 a 124.99 m2	382	366	311	278	263	337	…	…
de 125.00 a 149.99 m2	418	394	336	327	298	345	…	…
de 150.00 a 199.99 m2	445	408	392	336	340	359	…	…
de 200.00 a 299.99 m2	477	426	401	332	328	360	…	…
de 300.00 a 399.99 m2	469	390	356	335	309	313	…	…
de 400.00 a 499.99 m2	396	380	225	260	268	247	…	…
de 500.00 a 999.99 m2	337	246	273	204	172	203	…	…

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 5
MONTEVIDEO MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN - 2007

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	681	355	596	950	741.390	10.063	100,00
Confortable	983	623	979	1.318	101.556	1.065	10,58
Común	621	334	547	843	550.358	7.695	76,47
Económica	525	234	442	690	20.508	356	3,54
Sin dato de categoría	...	…	…	…	68.967	947	9,41
PROPIEDAD COMÚN	381	147	274	536	665.857	3.728	100,00
Confortable	616	328	624	856	96.279	368	9,87
Común	425	175	332	600	198.368	934	25,05
Económica	282	120	205	358	341.182	2.272	60,94
Sin Dato de categoría	…	…	…	…	30.028	154	4,13

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 6
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN - 2007

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	74	45	59	84	10.063	100,00
Confortable	95	52	78	117	1.065	10,58
Común	72	44	58	80	7.695	76,47
Económica	58	38	51	64	356	3,54
Sin dato de categoría	…	…	…	…	947	9,41
PROPIEDAD COMÚN	179	81	132	216	3.728	100,00
Confortable	262	150	225	319	368	9,87
Común	212	122	167	242	934	25,05
Económica	150	69	102	173	2.272	60,94
Sin Dato de categoría	…	…	…	…	154	4,13

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 7
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2007

UBICACIÓN EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	681	355	596	950	741.390	10.063	100,00
Frente	719	383	648	997	568.745	7.207	71,62
Interior	510	289	443	638	80.428	1.419	14,10
Contrafrente	546	274	481	733	60.318	954	9,48
Sin dato de ubicación	…	…	…	…	31.898	483	4,80

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 7a
MONTEVIDEO - VIVIENDA
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2007

UBICACIÓN EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	712	396	636	978	620.228	8.752	100,00
Frente	749	425	688	1.022	495.395	6.437	73,55
Interior	532	315	471	663	65.935	1.313	15,00
Contrafrente	567	303	507	758	50.650	878	10,03
Sin dato de ubicación	…	…	…	…	8.249	124	1,42

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 8
MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2007

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	681	355	596	950	741.390	10.063	100,00
Ciudad Vieja	523	300	418	674	32.268	417	4,14
Centro	512	337	474	630	62.607	776	7,71
Barrio Sur	583	402	530	691	13.772	223	2,22
Cordón	566	372	535	709	55.910	859	8,54
Palermo	559	321	530	722	12.344	183	1,82
Parque Rodó	694	345	718	974	17.513	252	2,50
Punta Carretas	994	687	1.025	1.314	60.483	631	6,27
Pocitos	873	571	913	1.152	160.291	1.879	18,67
Buceo	969	550	847	1.406	32.219	462	4,59
Pque.Batlle, V.Dolores	634	360	629	843	28.459	402	3,99
Malvín	813	516	776	1.066	33.546	426	4,23
Malvín Norte	419	181	274	445	1.633	30	0,30
Punta Gorda	855	667	830	1.072	9.223	102	1,01
Carrasco	1.012	738	1.045	1.261	12.989	104	1,03
Carrasco Norte	959	731	931	1.211	5.447	59	0,59
Maroñas, P.Guaraní	444	190	328	436	2.050	42	0,42
Flor de Maroñas	336	227	281	423	1.705	31	0,31
Las Canteras	431	208	374	520	2.832	47	0,47
Punta Rieles, Bell.Italia	318	159	268	440	1.063	23	0,23
Otros barrios	…	…	…	…	195.036	3.115	30,95

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 9
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2007

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	74	45	59	84	10.063	100,00
Ciudad Vieja	77	41	56	87	417	4,14
Centro	81	43	63	93	776	7,71
Barrio Sur	62	45	54	74	223	2,22
Cordón	65	40	54	73	859	8,54
Palermo	67	45	61	80	183	1,82
Parque Rodó	69	43	57	76	252	2,50
Punta Carretas	96	49	78	121	631	6,27
Pocitos	85	50	68	99	1.879	18,67
Buceo	70	47	58	77	462	4,59
Pque.Batlle, V.Dolores	71	45	59	77	402	3,99
Malvín	79	50	68	92	426	4,23
Malvín Norte	54	46	52	64	30	0,30
Punta Gorda	90	70	85	112	102	1,01
Carrasco	125	81	103	160	104	1,03
Carrasco Norte	92	71	89	108	59	0,59
Maroñas, P.Guaraní	49	36	47	60	42	0,42
Flor de Maroñas	55	37	48	72	31	0,31
Las Canteras	60	39	52	62	47	0,47
Punta Rieles, Bell.Italia	46	34	48	55	23	0,23
Otros barrios	…	…	…	…	3.115	30,95

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 10
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD COMÚN - 2007

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD COMÚN	381	147	274	536	665.857	3.728	100,00
Ciudad Vieja	308	153	238	413	30.072	66	1,77
Centro	256	127	209	284	18.497	48	1,29
Barrio Sur	245	107	163	248	10.478	32	0,86
Cordón	285	156	245	339	33.876	132	3,54
Palermo	291	154	254	375	14.440	61	1,64
Parque Rodó	389	229	347	483	11.664	50	1,34
Punta Carretas	721	433	714	971	16.800	77	2,07
Pocitos	542	274	514	766	43.001	192	5,15
Buceo	556	302	515	753	15.886	118	3,17
Pque.Batlle, V.Dolores	519	274	489	705	22.324	139	3,73
Malvín	634	367	662	906	21.173	123	3,30
Malvín Norte	235	196	229	286	691	9	0,24
Punta Gorda	742	578	745	979	23.078	108	2,90
Carrasco	825	569	844	1.114	40.674	144	3,86
Carrasco Norte	650	467	641	841	8.987	60	1,61
Bañados de Carrasco	84	52	80	80	1.063	6	0,16
Maroñas, P.Guaraní	250	147	208	327	4.425	43	1,15
Flor de Maroñas	249	137	196	292	6.194	55	1,48
Las Canteras	327	167	231	399	5.294	40	1,07
Punta Rieles, Bell.Italia	152	102	131	189	2.693	22	0,59
Otros barrios	…	…	…	…	334.547	2.203	59,09

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 11
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD COMÚN - 2007

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD COMÚN	179	81	132	216	3.728	100,00
Ciudad Vieja	456	290	427	648	66	1,77
Centro	385	220	361	514	48	1,29
Barrio Sur	327	148	287	496	32	0,86
Cordón	257	138	186	339	132	3,54
Palermo	237	133	195	277	61	1,64
Parque Rodó	233	130	199	260	50	1,34
Punta Carretas	218	144	187	264	77	2,07
Pocitos	224	134	179	286	192	5,15
Buceo	135	81	120	163	118	3,17
Pque.Batlle, V.Dolores	161	105	134	181	139	3,73
Malvín	172	118	166	227	123	3,30
Malvín Norte	77	62	72	79	9	0,24
Punta Gorda	214	151	188	247	108	2,90
Carrasco	282	183	260	340	144	3,86
Carrasco Norte	150	104	127	183	60	1,61
Bañados de Carrasco	177	75	116	335	6	0,16
Maroñas, P.Guaraní	103	63	80	120	43	1,15
Flor de Maroñas	113	59	76	121	55	1,48
Las Canteras	132	61	82	159	40	1,07
Punta Rieles, Bell.Italia	122	61	90	141	22	0,59
Otros barrios	…	…	…	…	2.203	59,09

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

CUADRO 12 - serie
MONTEVIDEO
PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS 1999 - 2007

TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES									VARIACIÓN EN % 2007/2006
	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	
PROPIEDAD HORIZONTAL	681	599	560	553	467	593	660	714	724	13,65
Punta Carretas	994	901	854	783	665	810	845	888	882	10,36
Buceo	969	693	665	554	511	618	788	825	837	39,67
Pocitos	873	779	699	674	539	667	775	816	842	12,11
Malvin	813	807	697	674	612	753	783	819	852	0,77
Parque Rodó	694	712	552	571	509	706	743	838	730	-2,60
Tres Cruces	652	570	532	486	470	597	707	752	783	14,47
Parq.Batlle, Villa Dolores	634	566	570	512	410	545	637	694	719	11,87
Cordón	566	499	481	419	397	491	587	642	661	13,50
Ciudad Vieja	523	458	441	340	369	545	517	543	574	14,09
Centro	512	477	400	432	346	460	515	588	623	7,41
Unión	482	429	392	482	311	403	571	633	617	12,34
PROPIEDAD COMÚN	381	343	310	273	262	294	382	...	...	10,97
Carrasco	825	812	645	513	568	551	739	...	...	1,65
Punta Gorda	742	673	588	580	438	537	715	...	...	10,31
Malvin	634	554	480	449	452	488	589	...	...	14,34
Buceo	556	471	399	361	325	401	505	...	...	18,04
Pocitos	542	605	451	386	386	372	504	...	...	-10,41
Parq.Batlle, Villa Dolores	519	503	443	355	299	394	533	...	...	3,15
Prado, Nueva Savona	421	323	370	281	303	337	456	...	...	30,36
Cordón	285	240	224	185	182	226	295	...	...	18,73
Unión	282	268	247	221	204	202	331	...	...	5,18
Cerro	204	158	172	114	162	215	254	...	...	28,96
Peñarol, Lavalleja	185	216	156	162	194	251	282	...	...	-14,11

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.
NOTA: Ordenados por precio del año 2007

MALDONADO

CUADRO A
MALDONADO
NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑOS 2004 - 2007

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
			Común		Horizontal	
	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
TOTAL DEL PERIODO	27.710	100,00	19.146	69,09	8.564	30,91
2007	7.573	100,00	5.353	70,69	2.220	29,31
2006	6.686	100,00	4.687	70,10	1.999	29,90
2005	6.832	100,00	4.797	70,21	2.035	29,79
2004	6.619	100,00	4.309	65,10	2.310	34,90

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, I.M.Maldonado e INE.

CUADRO B
MALDONADO
NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN MESES - 2004 - 2007

MES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS			
	2007	2006	2005	2004
TOTAL DEL AÑO	7.573	6.686	6832	6.619
Enero	650	522	631	550
Febrero	279	538	408	419
Marzo	612	616	357	573
Abril	465	483	564	469
Mayo	599	577	675	503
Junio	1418	760	598	479
Julio	690	545	473	445
Agosto	463	538	623	638
Setiembre	420	509	551	468
Octubre	609	342	632	532
Noviembre	632	552	620	644
Diciembre	736	704	700	899

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, I.M.Maldonado e INE.

CUADRO C
MALDONADO
NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN LOCALIDADES 2004 - 2007

LOCALIDADES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS			
	2007	2006	2005	2004
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	7.573	6.686	6.832	6.619
Punta del Este	1940	1824	1936	2025
Ciudad de Maldonado	1672	1450	1444	1064
Piriapolis	354	319	323	531
San Carlos	325	276	250	181
Balneario Buenos Aires	269	350	232	158
Punta Ballena	265	212	208	182
La Barra	169	221	247	209
Sec.Catastral 6	202	141	172	191
El Tesoro	143	134	121	275
Santa Monica	267	90	105	108
Sec.Catastral 7	217	104	112	132
Faro de Jose Ignacio	145	119	157	124
Playa Juanita	107	129	123	149
Sec.Catastral 4	133	93	119	145
Playa Hermosa	81	78	114	121
Sec.Catastral 3	180	60	57	65
Punta Colorada	123	104	52	54
Sec.Catastral 1	94	55	89	72
Sauce de Portezuelo	79	102	54	36
Punta Negra	53	51	129	38
Sec.Catastral 8	55	69	55	75
Playa Grande	60	73	52	65
Ocean Park	71	66	58	54
El Chorro	42	72	69	61
Manantiales	65	51	63	54
Balneario Solis	58	49	48	40
Sec.Catastral 2	56	43	38	50
Bella Vista	43	36	55	40
Barra de Portezuelo	9	10	87	49
Pan de Azucar	40	47	39	26
Aigua	47	41	32	21
Sec.Catastral 5	34	45	28	32
Sec.Catastral 9	25	42	47	16
San Vicente	22	18	17	64
Playa Verde	41	22	27	21

continúa

CUADRO C continuación

LOCALIDADES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS			
	2007	2006	2005	2004
Balneario Las Flores	35	30	12	18
Garzon	14	15	13	12
La Capuera	6	10	7	13
Eden Rock	11	4	4	12
El Eden	1	10	12	2
Hipodromo	4	2	9	5
Gregorio Aznares	4	3	5	5
Km 110	6	3	1	5
Estación Las Flores	1	3	7	3
Cerros Azules	-	6	0	8
Nueva Carrara	1	-	1	3
Sierra del Tirol	1	3	-	-
Ventimiglia	-	-	-	3
Miramar	1	-	-	-
Sec.Catastral 10	-	-	-	-
Sin ubicar	2	1	2	2

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, I.M.Maldonado e INE.

CUADRO D
DEPARTAMENTO DE MALDONADO
NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN LOCALIDADES - 2007

LOCALIDAD	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	7.573	100,00		2.220	29,31	5.353	70,69
Punta del Este	1.940	25,62	25,62	1.406	72,47	534	27,53
Ciudad de Maldonado	1.672	22,08	47,70	522	31,22	1.150	68,78
Piriapolis	354	4,67	52,37	121	34,18	233	65,82
San Carlos	325	4,29	56,66	91	28,00	234	72,00
Balneario Buenos Aires	269	3,55	60,21	-	-	269	100,00
Santa Monica	267	3,53	63,74	-	-	267	100,00
Punta Ballena	265	3,50	67,24	12	4,53	253	95,47
Sec.Catastral 7	217	2,87	70,10	-	-	217	100,00
Sec.Catastral 6	202	2,67	72,77	-	-	202	100,00
Sec.Catastral 3	180	2,38	75,15	-	-	180	100,00
La Barra	169	2,23	77,38	23	13,61	146	86,39
Faro de Jose Ignacio	145	1,91	79,29	14	9,66	131	90,34
El Tesoro	143	1,89	81,18	1	0,70	142	99,30
Sec.Catastral 4	133	1,76	82,94	-	-	133	100,00
Punta Colorada	123	1,62	84,56	-	-	123	100,00
Playa Juanita	107	1,41	85,98	-	-	107	100,00
Sec.Catastral 1	94	1,24	87,22	3	3,19	91	96,81
Playa Hermosa	81	1,07	88,29	1	1,23	80	98,77
Sauce de Portezuelo	79	1,04	89,33	-	-	79	100,00
Ocean Park	71	0,94	90,27	-	-	71	100,00
Manantiales	65	0,86	91,13	11	16,92	54	83,08
Playa Grande	60	0,79	91,92	2	3,33	58	96,67
Balneario Solis	58	0,77	92,68	1	1,72	57	98,28
Sec.Catastral 2	56	0,74	93,42	-	-	56	100,00
Sec.Catastral 8	55	0,73	94,15	-	-	55	100,00
Punta Negra	53	0,70	94,85	-	-	53	100,00
Aigua	47	0,62	95,47	3	6,38	44	93,62
Bella Vista	43	0,57	96,04	-	-	43	100,00
El Chorro	42	0,55	96,59	-	-	42	100,00
Playa Verde	41	0,54	97,13	1	2,44	40	97,56
Pan de Azucar	40	0,53	97,66	6	15,00	34	85,00
Balneario Las Flores	35	0,46	98,12	1	2,86	34	97,14
Sec.Catastral 5	34	0,45	98,57	-	-	34	100,00
Sec.Catastral 9	25	0,33	98,90	-	-	25	100,00
San Vicente	22	0,29	99,19	-	-	22	100,00

continúa

CUADRO D Continuación

LOCALIDADES	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
Garzon	14	0,18	99,38	-	-	14	100,00
Eden Rock	11	0,15	99,52	-	-	11	100,00
Barra de Portezuelo	9	0,12	99,64	-	-	9	100,00
Km 110	6	0,08	99,72	-	-	6	100,00
La Capuera	6	0,08	99,80	-	-	6	100,00
Gregorio Aznares	4	0,05	99,85	-	-	4	100,00
Hipodromo	4	0,05	99,91	-	-	4	100,00
Estación Las Flores	1	0,01	99,92	-	-	1	100,00
Miramar	1	0,01	99,93	-	-	1	100,00
El Eden	1	0,01	99,95	-	-	1	100,00
Sierra del Tirol	1	0,01	99,96	-	-	1	100,00
Nueva Carrara	1	0,01	99,97	-	-	1	100,00
Sin ubicar en barrios	2	0,03	100,00	1	50,00	1	50,00

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, I.M.Maldonado e INE.

CUADRO D
PUNTA DEL ESTE
NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - 2007

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
TOTAL DE LA LOCALIDAD	1.940	100,00		1.406	72,47	534	27,53
Peninsula	560	28,87	28,87	523	93,39	37	6,61
La Pastora	268	13,81	42,68	257	95,90	11	4,10
Aidy Grill	157	8,09	50,77	138	87,90	19	12,10
Pine Beach	100	5,15	55,93	86	86,00	14	14,00
Los Angeles	41	2,11	58,04	20	48,78	21	51,22
Lido	101	5,21	63,25	91	90,10	10	9,90
Marconi	58	2,99	66,24	39	67,24	19	32,76
San Rafael	129	6,65	72,89	16	12,40	113	87,60
Lugano	35	1,80	74,69	17	48,57	18	51,43
Deauville	7	0,36	75,05	-	-	7	100,00
Cantegril	246	12,68	87,73	184	74,80	62	25,20
Beverly Hills	2	0,10	87,84	-	-	2	100,00
El Golf	64	3,30	91,13	3	4,69	61	95,31
Marly	18	0,93	92,06	-	-	18	100,00
Rincón del Indio	52	2,68	94,74	19	36,54	33	63,46
El Placer	46	2,37	97,11	8	17	38	82,61
El Jaguel	2	0,10	97,22	-	-	2	100,00
Jardines de Cordoba	35	1,80	99,02	5	14,29	30	85,71
Sin ubicar en barrios	19	0,98	100,00	-	-	19	0,04

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, I.M.Maldonado e INE.
Nota: Partición en barrios hecha sólo con la localidad Catastral "Punta del Este". No incluye la localidad Catastral "Maldonado" que contiene zonas propiasdel Balneario como ser "Las Delicias" y "Pinares" entre otras.

CUADRO 4 PH
PUNTA DEL ESTE
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE EN m2 EN PROPIEDAD HORIZONTAL- 2007

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
Total	1.300	917	1.191	1.643	81.863	1.121	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	1.185	944	1.119	1.400	16.042	413	36,84
de 50.00 a 74.99 m2	1.214	919	1.134	1.472	21.895	358	31,94
de 75.00 a 99.99 m2	1.362	957	1.372	1.681	11.597	135	12,04
de 100.00 a 124.99 m2	1.359	873	1.293	1.882	8.238	74	6,60
de 125.00 a 149.99 m2	1.531	908	1.624	1.971	7.987	58	5,17
de 150.00 a 199.99 m2	1.427	903	1.270	2.028	9.283	54	4,82
de 200.00 a 299.99 m2	1.162	851	995	1.492	5.887	26	2,32
de 300.00 a 399.99 m2	1.634	1.232	1.789	1.907	933	3	0,27

FUENTE: INE en base a los registros de la DGR, DNC e I.M.Maldonado.

CUADRO 8 PH
PUNTA DEL ESTE
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2007

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.300	917	1.191	1.643	81.863	1.121	100,00
Peninsula	1.237	917	1.177	1.505	26.563	403	35,95
La Pastora	1.380	916	1.319	1.799	15.838	218	19,45
Aidy Grill	933	739	903	1.102	6.381	110	9,81
Pine Beach	1.824	1.509	1.880	2.178	9.036	71	6,33
Los Angeles	807	659	741	1.041	838	14	1,25
Lido	1.559	1.138	1.493	1.910	4.184	51	4,55
Marconi	1.161	937	1.055	1.253	1.737	35	3,12
San Rafael	1.228	645	1.137	1.894	1.005	14	1,25
Lugano	1.113	709	1.260	1.372	1.276	16	1,43
Deauville	-	-	-	-	-	-	-
Cantegril	1.126	894	1.075	1.336	10.575	161	14,36
Beverly Hills	-	-	-	-	-	-	-
El Golf	758	487	487	896	179	3	0,27
Marly	-	-	-	-	-	-	-
Rincón del Indio	1.124	946	989	1.239	2.822	16	1,43
El Placer	1.639	1.489	1.711	1.777	1.208	7	0,62
El Jaguel	-	-	-	-	-	-	-
Jardines de Cordoba	898	445	1.071	1.071	219	2	0,18

FUENTE: INE en base a los registros de la DGR, DNC e I.M.Maldonado.
Nota: Partición en barrios hecha sólo con la localidad Catastral "Punta del Este". No incluye la localidad Catastral "Maldonado" que contiene zonas propias del Balneario como ser "Las Delicias" y "Pinares" entre otras.

CUADRO 9 PH
PUNTA DEL ESTE
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2007

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	73	42	58	84	1.121	100,00
Peninsula	66	41	52	74	403	35,95
La Pastora	73	47	58	82	218	19,45
Aidy Grill	58	34	47	64	110	9,81
Pine Beach	127	92	123	149	71	6,33
Los Angeles	60	42	54	72	14	1,25
Lido	82	59	70	97	51	4,55
Marconi	50	38	42	57	35	3,12
San Rafael	72	42	66	78	14	1,25
Lugano	80	66	82	89	16	1,43
Deauville	-	-	-	-	-	-
Cantegril	66	40	57	78	161	14,36
Beverly Hills	-	-	-	-	-	-
El Golf	60	33	55	91	3	0,27
Marly	-	-	-	-	-	-
Rincón del Indio	176	132	172	231	16	1,43
El Placer	173	167	173	175	7	1
El Jaguel	-	-	-	-	-	-
Jardines de Cordoba	110	61	159	159	2	0

FUENTE: INE en base a los registros de la DGR, DNC e I.M.Maldonado.
Nota: Partición en barrios hecha sólo con la localidad Catastral "Punta del Este". No incluye la localidad Catastral "Maldonado" que contiene zonas propias del Balneario como ser "Las Delicias" y "Pinares" entre otras.

SIMBOLOGIA CONVENCIONAL

-	Guión. Dato igual a cero.
. .	Dos puntos. No se aplica dato numérico. (Dato que no corresponde presentar).
. . .	Tres puntos. Cuando existe el fenómeno pero no se tiene la información. (Dato no disponible)
(s)	Dato omitido o dato confidencial.
0 o 0.0	Dato numérico no significativo al entero o primer decimal.
(*)	Dato provisional.
(e)	Dato estimado.
(#)	Discontinuidad en la serie.