

**INDICADORES DE ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL SECTOR
INMOBILIARIO
AÑO 2008**



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 2008 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, Nora Gesto, Ana Posadas y Julio Taulé.

Contenido

1 – NOTAS METODOLÓGICAS	1
1.01 Filtros	2
1.02 Tipo de propiedad	2
1.03 Destino	4
1.04 Edad	4
1.05 Categorización	4
1.06 Ubicación de la unidad	6
1.07 Zonas o barrios	6
1.08 Valores estadísticos descriptivos:	10
1.09 Alternativas al cálculo:	11
1.10 Indicadores urbanos de UN-HABITAT:	13
1.11 Alcances	14
2 - RESULTADOS 2008	17
TOTAL DEL PAÍS	19
MONTEVIDEO	23
MALDONADO	45
SIMBOLOGIA CONVENCIONAL	55

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 2008 en los departamentos de Montevideo, y Maldonado. También se incluyen las series actualizadas que se han ido construyendo tanto en cantidades como en precios desde el año 1997.

La información se desagrega según diferentes variables o atributos propios de los inmuebles como ser su tipo de propiedad, edad, superficie, categoría, ubicación, etc. De algún modo los diferentes valores que toman estas variables explican el precio y sus diferencias entre ellas.

Pero hay otras variables que son susceptibles de haber intervenido también en la definición del precio y especialmente en su evolución en el tiempo y que son ajenos a los atributos mencionados. Estos tienen que ver con elementos que trascienden la mera descripción física del inmueble, entre ellas y sin que el orden de presentación tenga importancia se pueden mencionar sin pretensión de exhaustividad las siguientes a modo de ejemplo:

- 1) Los movimientos de la población como la inmigración o emigración de diferentes centros urbanos provocaría aumentos de la demanda o de la oferta según el sentido del flujo migratorio, pudiendo provocar evoluciones de precios inversas en diferentes ciudades de la misma región.
- 2) Los aspectos demográficos resultan también relevantes, por ejemplo la estructura etaria de la población demandante de vivienda. En general los mayores demandan viviendas de menor superficie y con mayor densidad de servicios en la proximidad, aumentada por la tendencia de crecimiento de hogares unipersonales. Los más jóvenes en especial las nuevas parejas demandan mayor espacio para los niños.
- 3) La disponibilidad del crédito hipotecario y las condiciones de los mismos suelen ser uno de los factores más relevantes en el desarrollo de la demanda. El elevado valor de adquisición en relación con los ingresos familiares hace que su comercialización esté íntimamente ligada al crédito hipotecario.
- 4) Los niveles de ingresos de los hogares y su capacidad de pago explican también los niveles de precios de las viviendas. Sobre este aspecto se han correlacionado el ingreso promedio de los hogares en Montevideo con el precio promedio de la vivienda en el mismo departamento. (ver 1:10 Indicadores urbanos de Habitat). Son aún series muy cortas.
- 5) La vivienda es un bien de inversión y un bien de consumo. Las dificultades en el mercado de compraventas estimulan el de arrendamientos, y las dificultades o la suba de estos estimula el de compraventas. De ahí la necesidad de análisis por separado de ambos mercados. Pero no por ello son elementos disociados, ambos mercados están fuertemente interrelacionados, incluso el valor del arrendamiento es un dato de partida en la valoración o tasación para la compraventa de la propiedad.
- 6) La rentabilidad de otras opciones de inversión como ser el mercado de valores, las tasas de interés, etc tienen una estrecha relación en la formación de nuevos programas o proyectos de inversión inmobiliarios y por lo tanto en sus precios.

La incidencia de estos elementos resulta determinante pero por ahora exceden el alcance del presente trabajo.

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 entresijos 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 2008.

Tipo De propiedad	Precio Medio U\$/m2	Superficie Promedio m2	Precio Teórico U\$
Común	425	168	71.400
Horizontal	774	71	54.954

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 último 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:

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

Esta variable admite dos enfoques, por un lado asociando la fecha de su construcción a una década describiendo una situación probablemente relativa a los niveles históricos de producción (cuadros 3 y 3ª, la década de 1950 presenta la mayor participación de casos), y la otra relativa a su antigüedad la que va variando con el paso del tiempo (cuadro 3b). Esta última nos permite aproximarnos al concepto de vivienda nueva versus vivienda usada si bien los límites aún son muy difusos. La definición de nueva debe ser relativa a un periodo fijo de años y no a una década ya que debería ser comparable a lo largo del tiempo. Se asumió como vivienda nueva aquella que no supera los 10 años desde que se aprobó su permiso de construcción.

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 más 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+ toilette	1	1	1	1
	2	2	1 + toilette	1	1	1
	3	2 + toilette	2	1 + toilette	1	1
4	3	2 + toilette	2	1	1	
5	4	3	2 + toilette	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. 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 N° 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:

$$\text{categoría}_{ponderada} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} \text{categoría}_i \times \text{área}_i}{\sum_{i=1}^{i=n} \text{área}_i}$$

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.

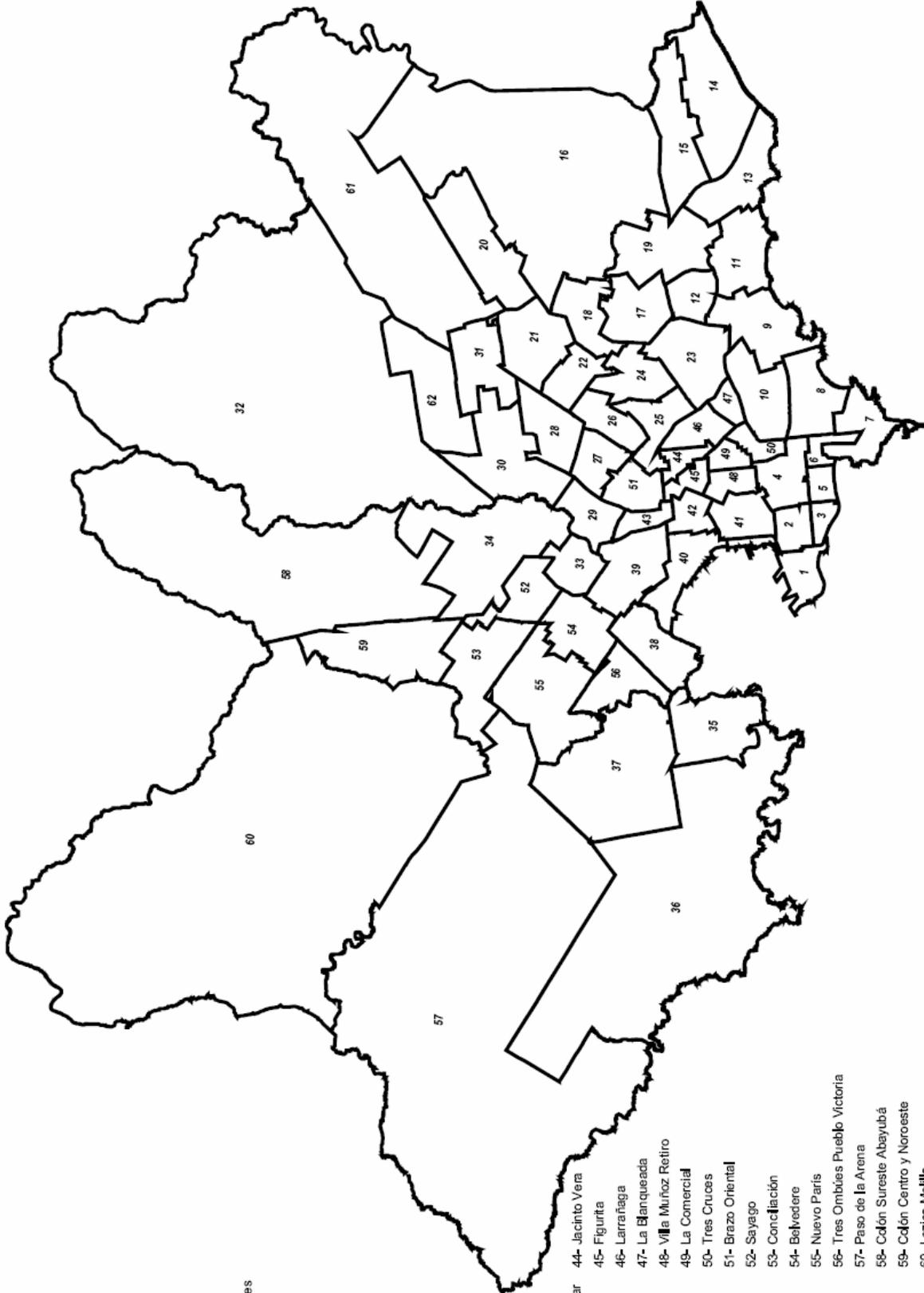
El siguiente cuadro contiene la cantidad de viviendas al año 2004 de acuerdo a esta partición:

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
- 11- Villa Dolores
- 12- Malvín
- 13- Malvín Norte
- 14- Punta Gorda
- 15- Carrasco
- 16- Carrasco Norte
- 17- Bañados de Carrasco
- 18- Maroñas P. Guaraní
- 19- Flor de Maroñas
- 20- Las Canteras
- 21- Punta Rieles Bella Italia
- 22- Jardines del Hipódromo
- 23- Iluzaiingó
- 24- Unión
- 25- Villa Española
- 26- Mercado Modelo y Bolívar
- 27- Castro Castellanos
- 28- Cerrito
- 29- Las Acacias
- 30- Aires Puros
- 31- Casavalle
- 32- Piedras Blancas
- 33- Manga Toledo Chico
- 34- Paso de las Duranas
- 35- Peñarol Lavalleja
- 36- Cerro
- 37- Casabó Pajas Blancas
- 38- La Palma Tomkinson
- 39- La Teja
- 40- Prado Nueva Savona
- 41- Capurro Bella Vista
- 42- Agrada
- 43- Reducto
- 44- Atahualpa
- 45- Jacinto Vera
- 46- Figurita
- 47- Larrañaga
- 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

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:

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

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 edificada en m² de 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 2008 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 2008 entre valor, superficie y edad.

		val	SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	EDAD EN AÑOS
val	Correlación de Pearson	1	,622(**)	-,272(**)
	Sig. (bilateral)		,000	,000
	N	10012	10012	9635
SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	Correlación de Pearson	,622(**)	1	,025(*)
	Sig. (bilateral)	,000		,013
	N	10012	10012	9635
EDAD EN AÑOS	Correlación de Pearson	-,272(**)	,025(*)	1
	Sig. (bilateral)	,000	,013	
	N	9635	9635	9635

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

* La correlación es significativa al nivel 0,05 (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 cuadros: 4, 4^a y 4^a serie).

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 2008 en propiedad horizontal y para el destino vivienda:

Cuadro 1.4
Coefficientes(a,b) para Propiedad Horizontal- año 2008

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
		B	Error típ.	Beta		
1	(Constante)	22703,940	857,683		26,471	,000
	SUPERFICIE EDIFICADA EN m ²	879,261	8,414	,716	104,495	,000
	EDAD EN AÑOS	-632,802	13,459	-,322	-47,017	,000

a Variable dependiente: val

b Seleccionando sólo los casos para los que DESTINO ORIGINAL = Vivienda

A modo de ejemplo para el año 2008 tendríamos que en propiedad horizontal la vivienda tiene un promedio de 69 m² de superficie y 43 años de antigüedad. Luego aplicando el modelo propuesto se obtiene como valor o precio, la suma de U\$S 56.162. Para una vivienda de las mismas características de superficie y antigüedad, se calcularon los precios de 2005, 2006 y 2007.

Cuadro 1.5
Precio estimado mediante regresión lineal, coeficientes según años, promedio de superficie y edad año 2008.

Año	Valor Estimado U\$S	Coeficientes			Promedios de	
		Constante	Precio superficie U\$S/m ²	Precio edad U\$S/m ²	Superficie promedio 2008 m ²	Edad promedio 2008 años
2008	56.162	22.703,94	879,26	632,80	69	43
2007	48.193	28.430,54	694,99	655,63	69	43
2006	42.531	25.229,97	612,38	580,30	69	43
2005	38.807	22.611,06	616,44	612,51	69	43

Los siguientes son los coeficientes obtenidos para la regresión del año 2008 para propiedad común y en forma exclusiva para el destino vivienda:

Cuadro 1.6
Coeficientes (a,b) Propiedad Común – año 2008

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
		B	Error típ.	Beta		
1	(Constante)	54582,666	3321,106		16,435	,000
	SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	425,293	9,532	,588	44,617	,000
	EDAD EN AÑOS	-900,117	51,573	-,230	-17,453	,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
Relación costo de vivienda e ingreso familiar.
Indicador urbano numero 31 de Naciones Unidas

Año	Indicador 31 (1)		costo vivienda (2)		Ingreso (3) \$
	propiedad horizontal	propiedad común	propiedad horizontal \$	propiedad común \$	
2008	42,1	52,7	1.195.908	1.497.618	28.427
2007	48,3	61,8	1.172.655	1.500.185	24.287
2006	49,5	65,7	1.074.882	1.425.440	21.703
2005	56,1	70,4	1.023.546	1.283.953	18.241
2004	66,9	76,5	1.155.612	1.320.344	17.262

(1) El indicador es el número de meses necesario para comprar una vivienda promedio en la hipótesis de que para la compra se utilice el total del ingreso del hogar.

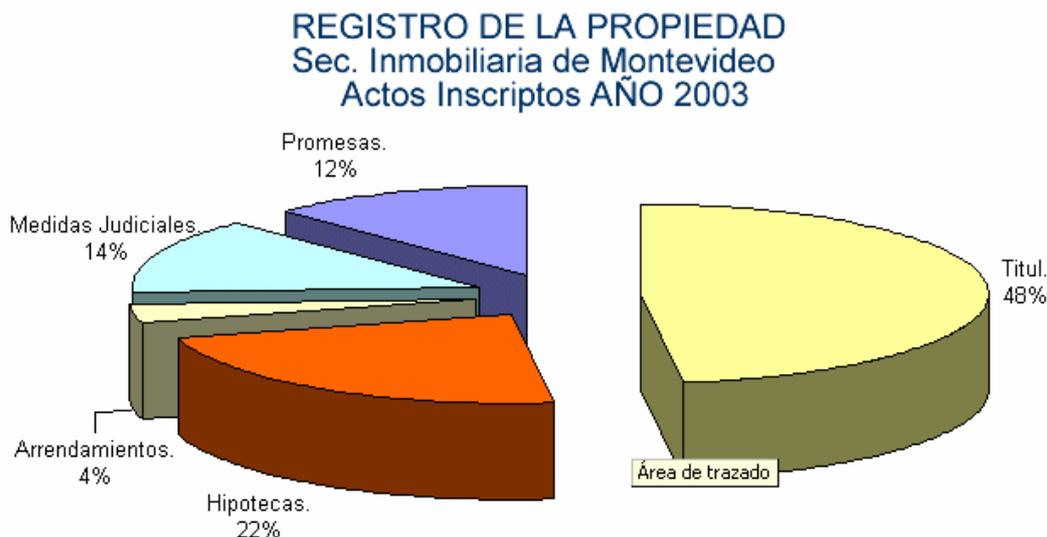
(2) Costo o precio de la vivienda en pesos corrientes estimado multiplicando el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el año 2008, 69 m2 en propiedad horizontal y 151 m2 en propiedad común.

(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 está 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 gráfico:



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” sería el precio más 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 está 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 2008

El número total de compraventas de Propiedad Horizontal y de Propiedad Común, registradas en 2008 en Montevideo, alcanzó un total de 12.863 y 5.601 casos, respectivamente. De esos totales, 10.012 casos de Propiedad Horizontal y 3.901 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.

Para Montevideo y Maldonado 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.

TOTAL DEL PAÍS

**CUADRO A
MONTEVIDEO
NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN DEPARTAMENTOS 2008.**

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
Artigas	588	100,00	28	4,76	560	95,24
Canelones	6.669	100,00	603	9,04	6.066	90,96
Colonia	2.725	100,00	259	9,50	2.466	90,50
Durazno	1.049	100,00	91	8,67	958	91,33
Flores	463	100,00	52	11,23	411	88,77
Florida	1.366	100,00	68	4,98	1.298	95,02
Lavalleja	1.394	100,00	88	6,31	1.306	93,69
Maldonado	8.337	100,00	2.581	30,96	5.756	69,04
Montevideo	18.464	100,00	12.863	69,67	5.601	30,33
Rio Negro	633	100,00	69	10,90	564	89,10
Rivera	1.414	100,00	117	8,27	1.297	91,73
Rocha	3.334	100,00	139	4,17	3.195	95,83
Salto	1.305	100,00	140	10,73	1.165	89,27
San José	1.797	100,00	116	6,46	1.681	93,54
Soriano	1.014	100,00	101	9,96	913	90,04

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

NOTA: No incluye datos de Cerro Largo, Paysandú, Tacuarembó y Treinta y Tres ya que no se dispone de datos en algunos meses.

CUADRO B
MONTEVIDEO
NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR MESES SEGÚN DEPARTAMENTOS - 2008

MES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS												
	Total año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
TOTAL PAIS	...	...	...	...	...	...	...	4.937	4.487	5.072	5.361	4.956	6.098
Artigas	588	32	26	42	53	47	49	50	55	56	47	44	87
Canelones	6669	475	377	498	577	540	548	587	493	599	615	584	776
Cerro Largo	...	...	...	...	...	157	158	185	143	181	200	188	158
Colonia	2725	222	134	187	231	217	227	238	213	261	307	199	289
Durazno	1049	54	63	56	101	84	79	78	84	130	142	67	111
Flores	463	44	24	23	40	38	58	40	24	47	43	33	49
Florida	1366	67	53	84	194	166	98	82	104	110	111	138	159
Lavalleja	1394	89	89	86	156	160	96	124	114	120	97	115	148
Maldonado	8337	579	444	551	637	676	878	655	679	722	720	790	1006
Montevideo	18464	1142	955	1186	1523	1633	1535	1626	1465	1773	1776	1801	2049
Paysandu	...	...	...	...	...	...	112	115	112	111	131	87	157
Rio Negro	633	45	39	57	37	51	40	61	54	48	57	35	109
Rivera	1414	49	85	81	94	348	120	151	90	93	109	76	118
Rocha	3334	287	190	240	378	255	259	260	361	265	320	233	286
Salto	1305	95	67	73	121	108	109	94	100	101	178	148	111
San José	1797	96	125	119	125	162	114	274	138	174	177	133	160
Soriano	1014	72	65	76	71	83	102	105	92	89	74	104	81
Tacuarembó	...	...	...	...	...	...	...	125	100	108	154	112	146
Treinta y tres	...	...	...	...	...	78	52	87	66	84	103	69	98

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

NOTA: No se publican los totales de Cerro Largo, Paysandú, Tacuarembó y Treinta y Tres ya que no se dispone de datos en algunos meses.

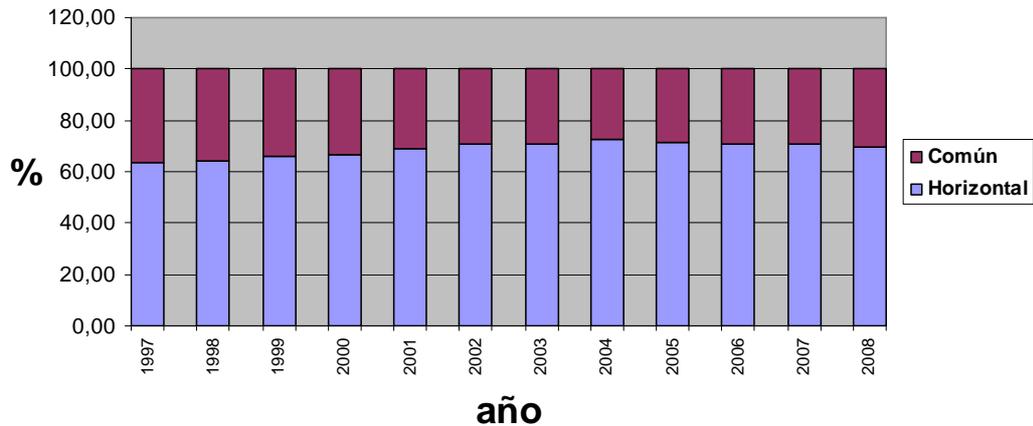
MONTEVIDEO

CUADRO A
MONTEVIDEO
NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑOS - 1997 - 2008

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
TOTAL DEL PERIODO	172.204	100,00	118.534	68,83	53.670	31,17
2008	18.464	100,00	12.863	69,67	5.601	30,33
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.

Porcentaje por tipo de propiedad



CUADRO B
MONTEVIDEO
NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN MESES - 1997 - 2008

MES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS											
	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
TOTAL DEL AÑO	18.464	17.858	14.900	14.504	14.774	11.919	11.663	12.567	12.242	13.952	14.849	14.512
Enero	1142	1248	860	796	1124	650	1000	910	885	922	930	983
Febrero	955	652	873	762	936	687	714	859	877	862	769	782
Marzo	1186	974	1229	723	1352	705	679	1027	976	978	1100	1016
Abril	1523	971	1003	1134	1019	742	942	932	992	995	1470	1151
Mayo	1633	1097	1315	1351	1172	1006	1192	1179	1098	1141	813	1307
Junio	1535	4187	1262	1419	1250	961	1074	974	1185	1244	1236	1132
Julio	1626	1455	1233	1309	1456	1138	1150	1189	966	1242	1322	1211
Agosto	1465	1209	1351	1461	1243	1040	937	1280	1314	1276	1272	1252
Setiembre	1773	1195	1291	1274	1193	1021	1039	1005	1220	1137	1438	1307
Octubre	1776	1479	1010	1449	1419	1391	1065	1058	900	1202	1439	1333
Noviembre	1801	1505	1540	1373	1409	1251	917	1093	855	1329	1309	1183
Diciembre	2049	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 - 2008

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	NÚMERO DE COMPRAVENTAS											
	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
TOTAL DE LA CIUDAD	18.464	17.858	14.900	14.504	14.774	11.919	11.663	12.567	12.242	13.952	14.849	14.512
Pocitos	2.215	2.502	2.099	2.329	2.184	1.891	1.644	1.668	1.678	1.840	1.899	269
Centro	1.294	1.147	934	885	810	493	509	652	541	826	731	176
Cordón	1.203	1.284	1.044	993	953	709	727	865	848	847	1.005	321
Punta Carretas	917	871	761	886	1.067	730	643	600	529	644	628	108
Buceo	891	912	696	588	565	541	562	463	422	438	505	30
Ciudad Vieja	659	818	515	431	333	326	311	376	322	460	355	180
Pque.Batlle, V.Dolores	589	599	526	508	506	470	352	393	420	495	466	167
Malvín	587	667	541	526	618	476	513	524	451	392	430	209
Unión	587	549	397	392	418	343	314	304	373	394	425	445
Tres Cruces	432	428	386	407	295	281	316	326	369	369	313	239
Carrasco	352	378	286	331	367	321	282	284	289	260	333	312
Aguada	344	374	297	279	271	203	197	193	178	243	280	154
Prado, Nueva Savona	319	299	242	285	229	181	215	253	197	266	248	35
Parque Rodó	308	342	288	235	284	245	271	316	258	273	305	57
Villa Muñoz, Retiro	299	246	240	195	191	149	137	179	167	211	224	114
Área rural	297	240	233	185	233	224	242	322	347	349	346	738
La Comercial	297	190	188	151	157	129	130	120	130	159	171	128
Punta Gorda	290	246	196	240	207	202	161	185	173	185	214	191
Larrañaga	287	251	274	215	289	157	171	162	166	195	211	463
Palermo	266	284	261	243	283	176	194	182	206	278	231	104
Capurro, Bella Vista	262	201	224	189	201	127	140	195	176	226	215	77
Barrio Sur	253	284	205	217	329	385	130	149	209	176	203	58
Reducto	251	277	175	190	200	142	126	164	167	187	223	893
Brazo Oriental	248	274	201	179	206	134	174	209	159	172	213	168
Merc.Modelo y Bolívar	237	254	171	164	238	192	181	154	160	178	209	120
Aires Puros	218	188	184	162	151	119	113	134	150	161	165	76
La Blanqueada	216	184	182	173	172	143	130	161	157	150	158	124
Villa Española	215	163	126	132	105	89	128	189	213	204	161	103
Cerro	207	154	127	136	154	120	105	148	147	174	177	174
Figurita	194	191	139	133	150	114	138	107	111	151	131	166
La Teja	191	134	133	112	103	78	123	120	146	148	168	69
Carrasco Norte	188	147	174	161	131	137	110	116	147	148	201	200
Peñarol, Lavalleja	184	157	119	145	124	107	106	126	115	182	185	233
Belvedere	165	166	130	143	137	104	181	125	141	136	180	111
Sayago	154	112	104	116	149	81	82	133	87	99	143	92
Nuevo Paris	153	112	97	92	92	87	77	78	96	105	177	79
Jacinto Vera	152	141	127	93	109	87	82	77	92	147	100	446
Paso de las Duranas	149	115	104	130	151	65	124	99	101	81	108	81
Cerrito	143	135	129	128	175	124	156	103	113	118	171	90
Atahualpa	139	125	106	110	91	88	78	78	69	92	111	50
Ituzaingó	126	88	78	62	62	57	59	125	89	83	84	128
Maroñas, P.Guaraní	126	103	108	102	100	88	98	170	118	105	137	189
Flor de Maroñas	121	110	109	85	81	95	71	108	103	116	107	137
Castro, Castellanos	117	120	121	97	81	73	137	71	73	87	114	194
Colón centro y noroeste	112	83	60	70	58	55	60	71	71	66	99	277

continúa

CUADRO C continuación

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	NUMERO DE COMPRAVENTAS											
	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
Las Canteras	112	108	59	58	57	47	45	69	52	72	93	83
Jardines del Hipódromo	102	112	68	78	63	100	85	89	71	80	98	120
Lezica, Melilla	91	75	89	49	104	37	45	54	59	77	97	235
Paso de la Arena	81	44	49	32	49	34	58	64	48	74	107	96
Las Acacias	78	87	106	72	64	55	71	94	67	112	88	1713
Colón sureste, Abayubá	70	58	59	64	49	39	57	60	61	130	95	478
Manga	68	51	75	57	66	35	54	84	55	78	114	284
La Paloma, Tomkinson	64	35	40	46	43	47	63	66	78	83	60	683
Tres Ombues, P. Victoria	63	62	63	51	44	67	57	53	56	75	69	225
Piedras Blancas	60	73	57	43	59	40	50	58	60	65	82	72
Punta Rieles, Bell.Italia	59	71	64	68	123	88	42	44	53	59	71	208
Conciliación	58	48	26	46	43	29	37	35	33	71	66	128
Casavalle	49	47	57	35	42	44	31	43	30	41	75	291
Villa García	49	56	52	44	40	35	43	47	49	73	114	55
Casabó, Pajas Blancas	39	23	33	37	33	28	30	32	37	28	47	415
Malvín Norte	38	57	34	47	46	28	45	48	66	65	86	157
Manga, Toledo Chico	29	11	32	29	26	16	28	34	43	37	46	106
Bañados de Carrasco	22	8	8	13	8	7	11	6	10	18	14	212
Sin ubicar en barrios	378	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 -
2008

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD				
	Número de casos	Porcentaje		Número de casos	Horizontal		Común	
		del barrio	acumulado		Porcentaje	Número de casos	Porcentaje	
TOTAL DE LA CIUDAD	18.464	100,00		12.863	69,67	5.601	30,33	
Pocitos	2.215	12,00	12,00	2.023	91,33	192	8,67	
Centro	1.294	7,01	19,00	1.224	94,59	70	5,41	
Cordón	1.203	6,52	25,52	1.037	86,20	166	13,80	
Punta Carretas	917	4,97	30,49	842	91,82	75	8,18	
Buceo	891	4,83	35,31	723	81,14	168	18,86	
Ciudad Vieja	659	3,57	38,88	549	83,31	110	16,69	
Pque.Battle, V.Dolores	589	3,19	42,07	443	75,21	146	24,79	
Unión	587	3,18	45,25	383	65,25	204	34,75	
Malvín	587	3,18	48,43	456	77,68	131	22,32	
Tres Cruces	432	2,34	50,77	365	84,49	67	15,51	
Carrasco	352	1,91	52,68	150	42,61	202	57,39	
Aguada	344	1,86	54,54	251	72,97	93	27,03	
Prado, Nueva Savona	319	1,73	56,27	182	57,05	137	42,95	
Parque Rodó	308	1,67	57,93	263	85,39	45	14,61	
Villa Muñoz, Retiro	299	1,62	59,55	185	61,87	114	38,13	
Área rural	297	1,61	61,16	12	4,04	285	95,96	
La Comercial	297	1,61	62,77	231	77,78	66	22,22	
Punta Gorda	290	1,57	64,34	142	48,97	148	51,03	
Larrañaga	287	1,55	65,90	202	70,38	85	29,62	
Palermo	266	1,44	67,34	226	84,96	40	15,04	
Capurro, Bella Vista	262	1,42	68,76	186	70,99	76	29,01	
Barrio Sur	253	1,37	70,13	218	86,17	35	13,83	
Reducto	251	1,36	71,49	162	64,54	89	35,46	
Brazo Oriental	248	1,34	72,83	152	61,29	96	38,71	
Merc.Modelo y Bolívar	237	1,28	74,11	157	66,24	80	33,76	
Aires Puros	218	1,18	75,29	159	72,94	59	27,06	
La Blanqueada	216	1,17	76,46	175	81,02	41	18,98	
Villa Española	215	1,16	77,63	132	61,40	83	38,60	
Cerro	207	1,12	78,75	61	29,47	146	70,53	
Figurita	194	1,05	79,80	129	66,49	65	33,51	
La Teja	191	1,03	80,83	85	44,50	106	55,50	
Carrasco Norte	188	1,02	81,85	66	35,11	122	64,89	
Peñarol, Lavalleja	184	1,00	82,85	56	30,43	128	69,57	
Belvedere	165	0,89	83,74	57	34,55	108	65,45	
Sayago	154	0,83	84,58	66	42,86	88	57,14	

continúa

CUADRO D Continuación

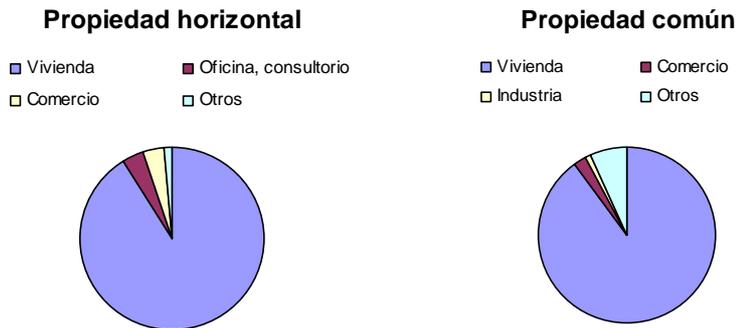
ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		del barrio	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
Nuevo Paris	153	0,83	85,40	56	36,60	97	63,40
Jacinto Vera	152	0,82	86,23	107	70,39	45	29,61
Paso de las Duranas	149	0,81	87,03	64	42,95	85	57,05
Cerrito	143	0,77	87,81	77	53,85	66	46,15
Atahualpa	139	0,75	88,56	87	62,59	52	37,41
Ituzaingó	126	0,68	89,24	58	46,03	68	53,97
Maroñas, P.Guaraní	126	0,68	89,93	53	42,06	73	57,94
Flor de Maroñas	121	0,66	90,58	34	28,10	87	71,90
Castro, Castellanos	117	0,63	91,22	59	50,43	58	49,57
Colón centro y noroeste	112	0,61	91,82	29	25,89	83	74,11
Las Canteras	112	0,61	92,43	32	28,57	80	71,43
Jardines del Hipódromo	102	0,55	92,98	28	27,45	74	72,55
Lezica, Melilla	91	0,49	93,47	33	36,26	58	63,74
Paso de la Arena	81	0,44	93,91	17	20,99	64	79,01
Las Acacias	78	0,42	94,33	30	38,46	48	61,54
Colón sureste, Abayubá	70	0,38	94,71	17	24,29	53	75,71
Manga	68	0,37	95,08	14	20,59	54	79,41
La Paloma, Tomkinson	64	0,35	95,43	10	15,63	54	84,38
Tres Ombues, P. Victoria	63	0,34	95,77	15	23,81	48	76,19
Piedras Blancas	60	0,32	96,10	18	30,00	42	70,00
Punta Rieles, Bell.Italia	59	0,32	96,41	20	33,90	39	66,10
Conciliación	58	0,31	96,73	15	25,86	43	74,14
Villa García	49	0,27	96,99	4	8,16	45	91,84
Casavalle	49	0,27	97,26	14	28,57	35	71,43
Casabó, Pajas Blancas	39	0,21	97,47	1	2,56	38	97,44
Malvín Norte	38	0,21	97,68	26	68,42	12	31,58
Manga, Toledo Chico	29	0,16	97,83	3	-	26	89,66
Bañados de Carrasco	22	0,12	97,95	1	4,55	21	95,45
Sin ubicar en barrios	378	2,05	100,00	191	50,53	187	49,47

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 - 2008

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	774	434	700	1.066	713.499	10.012	100,00
Vivienda	812	481	748	1.109	610.079	8.859	88,48
Oficina, consultorio	726	443	707	900	18.501	366	3,66
Comercio	508	258	384	615	33.764	359	3,59
Otros	394	242	319	490	32.433	138	1,38
Sin dato de destino	...	...	...	...	18.722	290	2,90
PROPIEDAD COMÚN	425	167	314	613	655.689	3.901	100,00
Vivienda	464	194	357	679	531110	3.513	90,05
Comercio	303	142	246	386	27217	80	2,05
Industria	194	100	153	239	14589	46	1,18
Otros	251	111	172	278	82773	262	6,72

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 - 2008

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DOLARES									
	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
PROPIEDAD HORIZONTAL	774	681	599	560	553	467	593	660	714	724
Vivienda	812	712	624	591	575	484	613	671	732	727
Oficina, consultorio	726	690	646	605	597	440	615	597	670	687
Comercio	508	479	414	331	335	281	423	431	479	469
Otros	394	388	327	280	285	271	268	346	388	s
PROPIEDAD COMÚN	425	381	343	310	273	262	294	382	...	...
Vivienda	464	416	372	339	301	289	325	415	...	...
Comercio	303	306	252	199	176	169	182	285	...	...
Industria	194	148	167	148	145	108	118	174	...	...
Otros	251	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 - 2008

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	71	44	58	82	10.012	100,00
Vivienda	69	44	58	81	8.859	88,48
Oficina, consultorio	51	30	36	49	366	3,66
Comercio	94	42	69	127	359	3,59
Otros	235	121	212	347	138	1,38
Sin dato de destino	...	...	...	...	290	2,90
PROPIEDAD COMÚN	168	81	127	205	3.901	100,00
Vivienda	151	80	121	187	3.513	90,05
Comercio	340	170	308	442	80	2,05
Industria	317	210	268	428	46	1,18
Otros	316	144	261	443	262	6,72

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 - 2008

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m2 EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas Número Porcentaje	
PROPIEDAD HORIZONTAL	774	434	700	1.066	713.499	10.012	100,00
2000	1.073	804	1.135	1.345	51.629	846	8,45
1990	1.095	783	1.141	1.465	73.768	992	9,91
1980	900	550	891	1.243	98.281	1.314	13,12
1970	791	478	756	1.082	69.058	939	9,38
1960	820	540	800	1.087	88.373	1.091	10,90
1950	669	419	610	860	121.613	1.839	18,37
1940	595	384	539	764	89.977	1.363	13,61
1930	547	344	482	691	48.558	675	6,74
1920	468	282	414	563	32.188	409	4,09
1910	346	230	278	409	10.998	116	1,16
1900	664	424	610	854	4.476	51	0,51
Sin dato de fecha	...	...	...	...	24.580	377	3,77
PROPIEDAD COMÚN	425	167	314	613	655.689	3.901	100,00
2000	772	409	814	1.120	21.799	107	2,74
1990	559	234	462	870	41.293	194	4,97
1980	514	225	441	784	36.574	193	4,95
1970	495	189	408	755	56.310	307	7,87
1960	448	172	341	652	95.211	605	15,51
1950	395	159	298	526	120.318	786	20,15
1940	368	156	263	492	115.615	778	19,94
1930	363	147	272	504	71.318	429	11,00
1920	336	149	234	425	67.013	354	9,07
1910	312	158	217	328	12.629	56	1,44
1900	382	166	308	409	7.630	24	0,62
Sin dato de fecha	...	...	...	...	9.979	68	1,74

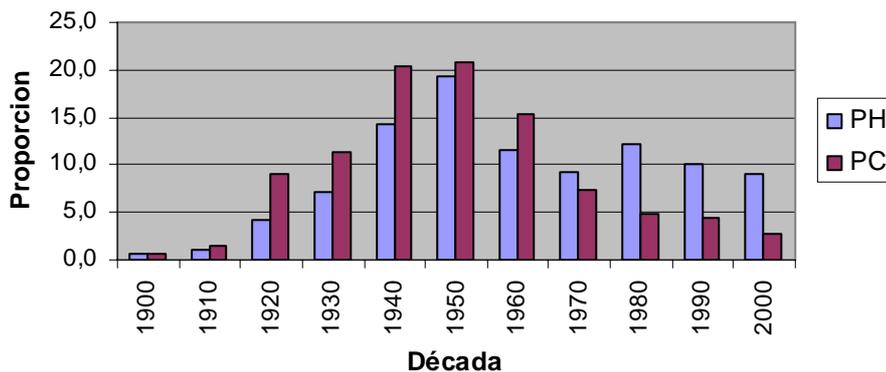
FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Montevideo.

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 - 2008

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	812	481	748	1.109	610.079	8.859	100,00
2000	1.112	858	1.159	1.361	47.820	809	9,13
1990	1.155	860	1.191	1.494	64.510	897	10,13
1980	1.039	756	1.058	1.323	71.937	1.074	12,12
1970	853	568	833	1.143	57.290	824	9,30
1960	849	582	831	1.101	81.568	1.021	11,53
1950	676	430	625	865	112.077	1.716	19,37
1940	606	402	552	768	81.388	1.263	14,26
1930	561	354	505	703	44.797	633	7,15
1920	477	301	425	580	28.832	373	4,21
1910	358	233	291	438	8.851	101	1,14
1900	657	400	610	845	4.222	48	0,54
Sin dato de fecha	...	...	...	...	6.786	100	1,13
PROPIEDAD COMÚN	464	194	357	679	531.110	3.513	100,00
2000	836	543	880	1.144	18.812	98	2,79
1990	686	352	662	967	27.911	153	4,36
1980	608	321	619	855	27.540	167	4,75
1970	573	270	494	881	40.851	257	7,32
1960	496	230	405	735	75.682	536	15,26
1950	432	191	347	595	102.972	734	20,89
1940	400	168	303	566	97.721	718	20,44
1930	386	156	289	568	58.991	396	11,27
1920	346	160	255	449	54.481	319	9,08
1910	252	158	200	317	11.489	52	1,48
1900	413	181	308	837	5.978	21	0,60
Sin dato de fecha	...	...	...	...	8.682	62	1,76

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

Distribución de casos analizados



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 - 2008

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DOLARES								
	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
PROPIEDAD HORIZONT	812	712	624	591	575	484	613	671	732
2000	1.112	1.103	1002	961	1.019	893	1.071	(s)	(s)
1990	1.155	1.064	956	898	864	775	979	1.027	1.027
1980	1.039	864	780	742	652	581	697	865	962
1970	853	739	668	621	503	473	612	767	817
1960	849	703	646	582	568	471	584	718	768
1950	676	567	504	467	420	371	500	585	638
1940	606	499	434	411	359	327	440	537	570
1930	561	489	390	359	314	307	413	499	519
1920	477	390	338	297	284	275	403	427	453
1910	358	364	311	235	257	252	258	315	472
1900	657	500	506	432	318	400	270	537	(s)
PROPIEDAD COMÚN	464	416	372	339	301	289	325	415	...
2000	836	784	659	491	494	423	(s)	(s)	...
1990	686	547	545	498	437	408	523	677	...
1980	608	600	523	507	456	456	487	546	...
1970	573	522	465	446	365	344	433	525	...
1960	496	468	409	405	342	336	360	475	...
1950	432	414	385	326	302	282	319	412	...
1940	400	360	347	305	274	267	279	367	...
1930	386	362	303	245	251	249	306	365	...
1920	346	271	250	254	221	172	220	306	...
1910	252	213	197	223	159	111	240	226	...
1900	413	317	182	110	156	(s)	(s)	(s)	...

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

CUADRO 3b
MONTEVIDEO - VIVIENDA
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO - 2008

TIPO DE PROPIEDAD Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	812	481	748	1.109	610.079	8.859	100,00
Menor de 10 años	1.140	879	1.159	1.438	72.105	1.149	12,97
De 10 a 20 años	1.110	809	1.159	1.424	49.282	691	7,80
De 20 a 30 años	1.022	737	1.050	1.301	72.267	1.074	12,12
De 30 a 40 años	863	588	844	1.137	58.769	816	9,21
De 40 a 50 años	816	550	784	1.059	90.820	1.188	13,41
Mayor a 50 años	596	375	536	757	260.051	3.841	43,36
Sin dato de edad	...	...	...	...	...	100	1,13
PROPIEDAD COMÚN	464	194	357	679	531.110	3.513	100,00
Menor de 10 años	798	477	819	1.120	24.573	127	3,62
De 10 a 20 años	666	335	650	951	27.686	159	4,53
De 20 a 30 años	604	331	619	857	30.228	174	4,95
De 30 a 40 años	568	241	481	890	40.272	273	7,77
De 40 a 50 años	489	225	396	730	90.046	622	17,71
Mayor a 50 años	387	167	295	514	309.623	2.096	59,66
Sin dato de edad	...	...	...	...	...	62	1,76

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 - 2008

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	774	434	700	1.066	713.499	10.012	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	780	484	729	1.045	143.238	3.641	36,37
de 50.00 a 74.99 m2	774	463	704	1.041	200.855	3.315	33,11
de 75.00 a 99.99 m2	813	490	746	1.117	121.626	1.430	14,28
de 100.00 a 124.99 m2	802	455	737	1.101	78.191	703	7,02
de 125.00 a 149.99 m2	850	466	748	1.174	47.431	350	3,50
de 150.00 a 199.99 m2	820	415	782	1.187	60.557	359	3,59
de 200.00 a 299.99 m2	655	302	481	945	30.812	132	1,32
de 300.00 a 399.99 m2	439	223	299	509	20.602	59	0,59
de 400.00 a 499.99 m2	388	233	283	409	10.187	23	0,23
PROPIEDAD COMÚN	425	167	314	613	655.689	3.901	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	448	233	378	596	8.170	211	5,41
de 50.00 a 74.99 m2	389	186	329	514	36.445	582	14,92
de 75.00 a 99.99 m2	414	215	344	558	50.006	581	14,89
de 100.00 a 124.99 m2	438	208	347	596	58.455	524	13,43
de 125.00 a 149.99 m2	445	199	331	623	58.718	430	11,02
de 150.00 a 199.99 m2	483	200	369	749	91.668	534	13,69
de 200.00 a 299.99 m2	497	214	395	743	139.448	583	14,94
de 300.00 a 399.99 m2	439	161	277	673	75.382	221	5,67
de 400.00 a 499.99 m2	340	148	220	381	42.705	95	2,44
de 500.00 a 999.99 m2	286	112	159	358	94.692	140	3,59

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

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 - 2008

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	812	481	748	1.109	610.079	8.859	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	786	486	737	1.049	123.950	3.107	35,07
de 50.00 a 74.99 m2	785	477	719	1.053	187.498	3.095	34,94
de 75.00 a 99.99 m2	821	499	760	1.131	111.842	1.316	14,85
de 100.00 a 124.99 m2	817	466	755	1.136	72.640	653	7,37
de 125.00 a 149.99 m2	888	507	855	1.231	41.843	309	3,49
de 150.00 a 199.99 m2	917	520	879	1.269	46.386	276	3,12
de 200.00 a 299.99 m2	822	398	695	1.196	19.136	84	0,95
de 300.00 a 399.99 m2	724	336	510	1.364	5.463	16	0,18
de 400.00 a 499.99 m2	309	233	269	409	1.321	3	0,03
PROPIEDAD COMÚN	464	194	357	679	531.110	3.513	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	445	229	375	595	7.504	192	5,47
de 50.00 a 74.99 m2	387	188	329	514	35.549	567	16,14
de 75.00 a 99.99 m2	415	215	351	559	48.867	568	16,17
de 100.00 a 124.99 m2	445	215	363	609	56.107	503	14,32
de 125.00 a 149.99 m2	448	198	331	625	55.992	410	11,67
de 150.00 a 199.99 m2	502	209	408	772	83.506	487	13,86
de 200.00 a 299.99 m2	527	238	438	779	120.568	505	14,38
de 300.00 a 399.99 m2	531	212	423	801	52.434	155	4,41
de 400.00 a 499.99 m2	408	155	275	721	26.035	58	1,65
de 500.00 a 999.99 m2	343	119	181	425	44.548	68	1,94

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

CUADRO 4a - serie
MONTEVIDEO - VIVIENDA
PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE -
2000 - 2008

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES								
	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
PROPIEDAD HORIZONTAL	812	712	624	591	575	484	613	671	732
de 25.00 a 49.99 m2	786	689	631	570	611	473	601	687	757
de 50.00 a 74.99 m2	785	681	591	565	524	450	566	669	734
de 75.00 a 99.99 m2	821	735	623	592	520	472	642	661	731
de 100.00 a 124.99 m2	817	766	689	625	573	545	646	663	718
de 125.00 a 149.99 m2	888	767	681	650	641	538	647	717	749
de 150.00 a 199.99 m2	917	779	667	620	651	526	717	713	747
de 200.00 a 299.99 m2	822	671	602	676	684	589	565	610	660
de 300.00 a 399.99 m2	724	543	387	389	659	s	s	s	s
de 400.00 a 499.99 m2	309	277	271	335	279	s	s	s	s
PROPIEDAD COMÚN	464	416	372	339	301	289	325	...	...
de 25.00 a 49.99 m2	445	402	332	335	298	280	385	...	...
de 50.00 a 74.99 m2	387	341	318	310	252	257	333	...	...
de 75.00 a 99.99 m2	415	362	319	280	276	255	326	...	...
de 100.00 a 124.99 m2	445	382	366	311	278	263	337	...	...
de 125.00 a 149.99 m2	448	418	394	336	327	298	345	...	...
de 150.00 a 199.99 m2	502	445	408	392	336	340	359	...	...
de 200.00 a 299.99 m2	527	477	426	401	332	328	360	...	...
de 300.00 a 399.99 m2	531	469	390	356	335	309	313	...	...
de 400.00 a 499.99 m2	408	396	380	225	260	268	247	...	...
de 500.00 a 999.99 m2	343	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
COMPRVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN - 2008

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	774	434	700	1.066	713.499	10.012	100,00
Confortable	1.020	695	1.049	1.352	100.095	1.068	10,67
Común	727	412	658	985	518.456	7.508	74,99
Económica	520	349	486	631	23.348	428	4,27
Sin dato de categoría	...	...	...	...	71.599	1.008	10,07
PROPIEDAD COMÚN	425	167	314	613	655.689	3.901	100,00
Confortable	655	341	648	949	108.853	468	12,00
Común	482	202	399	700	179.304	918	23,53
Económica	306	136	227	382	335.590	2.337	59,91
Sin Dato de categoría	...	...	...	...	31.942	178	4,56

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 - 2008

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	71	44	58	82	10.012	100,00
Confortable	94	49	78	118	1.068	10,67
Común	69	44	57	79	7.508	74,99
Económica	55	37	46	61	428	4,27
Sin dato de categoría	...	...	...	...	1.008	10,07
PROPIEDAD COMÚN	168	81	127	205	3.901	100,00
Confortable	233	147	206	275	468	12,00
Común	195	108	154	222	918	23,53
Económica	144	70	102	162	2.337	59,91
Sin Dato de categoría	...	...	...	...	178	4,56

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 - 2008

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	774	434	700	1.066	713.499	10.012	100,00
Frente	814	464	758	1.130	554.940	7.200	71,91
Interior	573	349	509	735	84.215	1.566	15,64
Contrafrente	674	374	604	901	50.705	885	8,84
Sin dato de ubicación	...	...	...	...	23.639	361	3,61

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

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 - 2008

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	812	481	748	1.109	610.079	8.859	100,00
Frente	852	513	806	1.163	490.464	6.524	73,64
Interior	603	400	540	766	69.971	1.456	16,44
Contrafrente	691	391	614	938	44.698	808	9,12
Sin dato de ubicación	...	...	...	...	4.946	71	0,80

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

**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 - 2008**

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	774	434	700	1.066	713.499	10.012	100,00
Pocitos	977	655	1.044	1.294	139.690	1.581	15,79
Cordón	658	428	652	833	54.351	822	8,21
Centro	618	419	575	772	59.373	747	7,46
Punta Carretas	1.203	952	1.281	1.507	53.835	558	5,57
Buceo	925	579	862	1.210	31.739	495	4,94
Ciudad Vieja	537	350	483	677	26.487	407	4,07
Pque.Battle, V.Dolores	799	571	775	1.012	24.400	401	4,01
Malvín	988	698	943	1.273	26.801	366	3,66
Unión	599	384	547	753	20.632	329	3,29
Tres Cruces	749	480	737	992	18.256	276	2,76
Parque Rodó	900	618	899	1.158	16.081	230	2,30
Aguada	539	323	515	678	14.497	220	2,20
La Comercial	708	403	660	1.049	10.471	215	2,15
Palermo	713	478	663	902	13.111	200	2,00
Barrio Sur	622	438	616	782	12.017	198	1,98
Prado, Nueva Savona	610	352	563	758	11.433	162	1,62
Larrañaga	720	512	696	938	9.242	159	1,59
Villa Muñoz, Retiro	431	282	397	518	10.703	156	1,56
La Blanqueada	769	537	798	988	9.057	155	1,55
Otros barrios	...	...	...	...	151.324	2.335	23,32

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 - 2008

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	71	44	58	82	10.012	100,00
Pocitos	88	52	70	100	1.581	15,79
Cordón	66	41	54	76	822	8,21
Centro	79	41	63	98	747	7,46
Punta Carretas	96	51	80	121	558	5,57
Buceo	64	45	55	70	495	4,94
Ciudad Vieja	65	40	54	73	407	4,07
Pque.Battle, V.Dolores	61	44	53	68	401	4,01
Malvín	73	50	63	83	366	3,66
Unión	63	45	54	73	329	3,29
Tres Cruces	66	40	55	74	276	2,76
Parque Rodó	70	47	58	78	230	2,30
Aguada	66	45	54	75	220	2,20
La Comercial	49	36	38	51	215	2,15
Palermo	66	44	60	77	200	2,00
Barrio Sur	61	43	54	76	198	1,98
Larrañaga	58	44	50	66	162	1,62
Villa Muñoz, Retiro	69	43	59	80	159	1,59
La Blanqueada	58	42	52	70	156	1,56
Capurro, Bella Vista	67	44	58	80	155	1,55
Otros barrios	...	...	...	...	2.335	23,32

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 - 2008

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	425	167	314	613	655.689	3.901	100,00
Unión	332	148	294	478	25.444	177	4,54
Pocitos	658	422	667	912	30.911	141	3,61
Cordón	331	183	274	428	31.647	137	3,51
Carrasco	964	801	1.032	1.181	34.461	128	3,28
Pque.Batlle, V.Dolores	607	330	583	852	20.838	124	3,18
Prado, Nueva Savona	452	237	420	618	20.554	123	3,15
Buceo	559	338	533	759	15.234	117	3,00
Punta Gorda	869	700	880	1.079	24.191	114	2,92
Malvín	770	602	804	945	17.729	110	2,82
Cerro	251	131	223	298	9.280	99	2,54
Villa Muñoz, Retiro	232	135	206	286	20.090	99	2,54
Carrasco Norte	700	408	747	955	17.389	94	2,41
Peñarol, Lavalleja	257	129	183	336	8.623	90	2,31
Brazo Oriental	331	167	279	465	11.168	84	2,15
La Teja	239	118	195	305	8.175	78	2,00
Ciudad Vieja	295	144	193	335	32.246	76	1,95
Aguada	179	94	137	222	22.033	76	1,95
Belvedere	341	178	280	476	8.942	75	1,92
Larrañaga	422	208	358	566	13.809	74	1,90
Reducto	230	117	193	292	12.530	72	1,85
Otros barrios	...	...	...	...	270.395	1.813	46,48

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

CUADRO 11
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS
A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD COMÚN - 2008

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD COMÚN	168	81	127	205	3.901	100,00
Unión	144	81	108	160	177	4,54
Pocitos	219	138	198	266	141	3,61
Cordón	231	114	162	264	137	3,51
Carrasco	269	190	246	322	128	3,28
Pque.Battle, V.Dolores	168	100	139	211	124	3,18
Prado, Nueva Savona	167	95	148	204	123	3,15
Buceo	130	79	108	149	117	3,00
Punta Gorda	212	148	193	261	114	2,92
Malvín	161	114	154	200	110	2,82
Cerro	94	60	77	115	99	2,54
Villa Muñoz, Retiro	203	111	157	222	99	2,54
Carrasco Norte	185	114	148	227	94	2,41
Peñarol, Lavalleja	96	65	81	116	90	2,31
Brazo Oriental	133	84	111	178	84	2,15
La Teja	105	70	93	140	78	2,00
Ciudad Vieja	424	238	323	658	76	1,95
Aguada	290	136	218	383	76	1,95
Belvedere	119	66	92	150	75	1,92
Larrañaga	187	108	153	213	74	1,90
Reducto	174	94	134	204	72	1,85
Otros barrios	...	...	...	...	1.813	46,48

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 - 2008

TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES										VARIACION EN % 2008/2007
	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	
PROPIEDAD HORIZONTAL	774	681	599	560	553	467	593	660	714	724	13,68
Punta Carretas	1203	994	901	854	783	665	810	845	888	882	20,98
Malvin	988	813	807	697	674	612	753	783	819	852	21,50
Pocitos	977	873	779	699	674	539	667	775	816	842	11,88
Buceo	925	969	693	665	554	511	618	788	825	837	-4,50
Parque Rodó	900	694	712	552	571	509	706	743	838	730	29,72
Parq.Battle, Villa Dolores	799	634	566	570	512	410	545	637	694	719	26,12
Tres Cruces	749	652	570	532	486	470	597	707	752	783	14,92
Cordón	658	566	499	481	419	397	491	587	642	661	16,28
Centro	618	512	477	400	432	346	460	515	588	623	20,82
Unión	599	482	429	392	482	311	403	571	633	617	24,08
Ciudad Vieja	537	523	458	441	340	369	545	517	543	574	2,68
PROPIEDAD COMÚN	425	381	343	310	273	262	294	382	...	...	11,55
Carrasco	964	825	812	645	513	568	551	739	...	...	16,90
Punta Gorda	869	742	673	588	580	438	537	715	...	...	17,06
Malvin	770	634	554	480	449	452	488	589	...	...	21,54
Pocitos	658	542	605	451	386	386	372	504	...	...	21,40
Parq.Battle, Villa Dolores	607	519	503	443	355	299	394	533	...	...	17,06
Buceo	559	556	471	399	361	325	401	505	...	...	0,54
Prado, Nueva Savona	452	421	323	370	281	303	337	456	...	...	7,43
Unión	332	282	268	247	221	204	202	331	...	...	17,72
Cordón	331	285	240	224	185	182	226	295	...	...	16,28
Peñarol, Lavalleja	257	185	216	156	162	194	251	282	...	...	38,63
Cerro	251	204	158	172	114	162	215	254	...	...	23,19

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

NOTA: Ordenados por precio del año 2008

MALDONADO

**CUADRO A
MALDONADO
NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑOS 2004 - 2008**

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje	Común		Horizontal	
			Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
2008	8.337	100,00	5.756	69,04	2.581	30,96
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 - 2008**

MES	NUMERO DE COMPRAVENTAS				
	2008	2007	2006	2005	2004
TOTAL DEL AÑO	8337	7.573	6.686	6832	6.619
Enero	579	650	522	631	550
Febrero	444	279	538	408	419
Marzo	551	612	616	357	573
Abril	637	465	483	564	469
Mayo	676	599	577	675	503
Junio	878	1418	760	598	479
Julio	655	690	545	473	445
Agosto	679	463	538	623	638
Setiembre	722	420	509	551	468
Octubre	720	609	342	632	532
Noviembre	790	632	552	620	644
Diciembre	1006	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 - 2008

LOCALIDADES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS				
	2008	2007	2006	2005	2004
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	8337	7.573	6.686	6.832	6.619
Punta del Este	2150	1940	1824	1936	2025
Ciudad de Maldonado	1630	1672	1450	1444	1064
Piriapolis	512	354	319	323	531
Punta Ballena	430	265	212	208	182
Balneario Buenos Aires	327	269	350	232	158
San Carlos	304	325	276	250	181
Punta Colorada	302	123	104	52	54
Sec.Catastral 6	240	202	141	172	191
La Capuera	191	6	10	7	13
Sec.Catastral 7	186	217	104	112	132
Playa Hermosa	166	81	78	114	121
La Barra	147	169	221	247	209
Santa Monica	118	267	90	105	108
El Tesoro	104	143	134	121	275
Playa Juanita	104	107	129	123	149
Faro de Jose Ignacio	101	145	119	157	124
Sec.Catastral 3	93	180	60	57	65
Sec.Catastral 4	92	133	93	119	145
Ocean Park	90	71	66	58	54
Sec.Catastral 1	81	94	55	89	72
Playa Grande	81	60	73	52	65
Punta Negra	75	53	51	129	38
Manantiales	75	65	51	63	54
El Chorro	74	42	72	69	61
Bella Vista	70	43	36	55	40
Pan de Azucar	63	40	47	39	26
Sauce de Portezuelo	61	79	102	54	36
Sec.Catastral 8	60	55	69	55	75
Sec.Catastral 9	59	25	42	47	16
Sec.Catastral 2	50	56	43	38	50
Aigua	40	47	41	32	21
Balneario Solis	39	58	49	48	40
Sec.Catastral 5	36	34	45	28	32
Playa Verde	30	41	22	27	21
Barra de Portezuelo	18	9	10	87	49

continúa

CUADRO C continuación

LOCALIDADES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS				
	2008	2007	2006	2005	2004
San Vicente	14	22	18	17	64
Balneario Las Flores	31	35	30	12	18
Hipodromo	30	4	2	9	5
Garzon	17	14	15	13	12
Km 110	10	6	3	1	5
El Eden	6	1	10	12	2
Gregorio Aznares	6	4	3	5	5
Cerros Azules	6	-	6	0	8
Estación Las Flores	5	1	3	7	3
Nueva Carrara	2	1	-	1	3
Sierra del Tirol	2	1	3	-	-
Eden Rock	-	11	4	4	12
Ventimiglia	-	-	-	-	3
Miramar	-	1	-	-	-
Sec.Catastral 10	-	-	-	-	-
Sin ubicar	1	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 - 2008

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	8.337	100,00		2.581	30,96	5.756	69,04
Punta del Este	2.150	25,79	25,79	1.635	76,05	515	23,95
Ciudad de Maldonado	1.630	19,55	45,34	536	32,88	1.094	67,12
Piriapolis	512	6,14	51,48	203	39,65	309	60,35
San Carlos	430	5,16	56,64	49	11,40	381	88,60
Balneario Buenos Aires	327	3,92	60,56	-	-	327	100,00
Santa Monica	304	3,65	64,21	80	26	224	73,68
Punta Ballena	302	3,62	67,83	-	-	302	100,00
Sec.Catastral 7	240	2,88	70,71	-	-	240	100,00
Sec.Catastral 6	191	2,29	73,00	-	-	191	100,00
Sec.Catastral 3	186	2,23	75,23	-	-	186	100,00
La Barra	166	1,99	77,22	3	1,81	163	98,19
Faro de Jose Ignacio	147	1,76	78,99	12	8,16	135	91,84
El Tesoro	118	1,42	80,40	-	-	118	100,00
Sec.Catastral 4	104	1,25	81,65	-	-	104	100,00
Punta Colorada	104	1,25	82,90	3	3	101	97,12
Playa Juanita	101	1,21	84,11	8	8	93	92,08
Sec.Catastral 1	93	1,12	85,22	-	-	93	100,00
Playa Hermosa	92	1,10	86,33	-	-	92	100,00
Sauce de Portezuelo	90	1,08	87,41	-	-	90	100,00
Ocean Park	81	0,97	88,38	-	-	81	100,00
Manantiales	81	0,97	89,35	3	3,70	78	96,30
Playa Grande	75	0,90	90,25	-	-	75	100,00
Balneario Solis	75	0,90	91,15	37	49,33	38	50,67
Sec.Catastral 2	74	0,89	92,04	-	-	74	100,00
Sec.Catastral 8	70	0,84	92,88	2	3	68	97,14
Punta Negra	63	0,76	93,63	6	10	57	90,48
Aigua	61	0,73	94,36	-	-	61	100,00
Bella Vista	60	0,72	95,08	-	-	60	100,00
El Chorro	59	0,71	95,79	-	-	59	100,00
Playa Verde	50	0,60	96,39	-	-	50	100,00
Pan de Azucar	40	0,48	96,87	2	5,00	38	95,00
Balneario Las Flores	39	0,47	97,34	-	-	39	100,00
Sec.Catastral 5	36	0,43	97,77	-	-	36	100,00
Sec.Catastral 9	31	0,37	98,14	1	3	30	96,77
San Vicente	30	0,36	98,50	1	3	29	96,67

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	30	0,36	98,86	-	-	30	100,00
Eden Rock	18	0,22	99,08	-	-	18	100,00
Barra de Portezuelo	17	0,20	99,28	-	-	17	100,00
Km 110	14	0,17	99,45	-	-	14	100,00
La Capuera	10	0,12	99,57	-	-	10	100,00
Gregorio Aznares	8	0,10	99,66	-	-	8	100,00
Hipodromo	6	0,07	99,74	-	-	6	100,00
Estación Las Flores	6	0,07	99,81	-	-	6	100,00
Miramar	6	0,07	99,88	-	-	6	100,00
El Eden	5	0,06	99,94	-	-	5	100,00
Sierra del Tiroi	2	0,02	99,96	-	-	2	100,00
Nueva Carrara	2	0,02	99,99	-	-	2	100,00
Sin ubicar	1	0,01	100,00	-	-	1	100,00

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 - 2008**

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	2.150	100,00		1.635	76,05	515	23,95
Peninsula	632	29,40	29,40	606	95,89	26	4,11
La Pastora	266	12,37	41,77	252	94,74	14	5,26
Aidy Grill	191	8,88	50,65	160	83,77	31	16,23
Pine Beach	137	6,37	57,02	117	85,40	20	14,60
Los Angeles	25	1,16	58,19	13	52,00	12	48,00
Lido	23	1,07	59,26	20	86,96	3	13,04
Marconi	48	2,23	61,49	35	72,92	13	27,08
San Rafael	46	2,14	63,63	21	45,65	25	54,35
Lugano	13	0,60	64,23	11	84,62	2	15,38
Deauville	4	0,19	64,42	1	25	3	75,00
Cantegril	224	10,42	74,84	189	84,38	35	15,63
El Golf	12	0,56	75,40	1	8,33	11	91,67
Rincón del Indio	10	0,47	75,86	6	60,00	4	40,00
El Placer	22	1,02	76,88	16	72,73	6	27,27
Sin ubicar en barrios	497	23,12	100,00	187	37,63	310	62,37

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 propias del 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- 2008

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
Total	1.515	1.134	1.452	1.899	89.887	1.235	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	1.412	1.112	1.376	1.650	16.874	433	35,06
de 50.00 a 74.99 m2	1.466	1.116	1.403	1.735	24.785	407	32,96
de 75.00 a 99.99 m2	1.479	1.029	1.483	1.904	14.355	168	13,60
de 100.00 a 124.99 m2	1.594	1.269	1.540	1.937	8.193	74	5,99
de 125.00 a 149.99 m2	1.607	1.115	1.593	2.086	9.752	71	5,75
de 150.00 a 199.99 m2	1.525	1.176	1.346	1.912	10.473	61	4,94
de 200.00 a 299.99 m2	2.041	1.949	2.245	2.376	3.713	16	1,30
de 300.00 a 399.99 m2	...	...	...	...	...	4	0,32
de 400.00 a 499.99 m2	...	...	...	...	...	1	0,08

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 - 2008

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	1.515	1.134	1.452	1.899	89.887	1.235	100,00
Peninsula	1.433	1.058	1.374	1.761	28.477	445	36,03
La Pastora	1.726	1.367	1.717	2.088	14.202	205	16,60
Aidy Grill	1.268	1.022	1.284	1.495	8.434	131	10,61
Pine Beach	2.033	1.728	2.052	2.268	10.317	75	6,07
Los Angeles	1.076	888	1.068	1.317	636	12	0,97
Lido	2.011	1.726	2.134	2.313	1.761	19	1,54
Marconi	1.305	981	1.318	1.539	2.024	32	2,59
San Rafael	1.474	1.137	1.481	1.846	1.088	18	1,46
Lugano	1.603	1.507	1.535	2.035	721	10	0,81
Cantegril	1.271	1.073	1.237	1.496	11.002	166	13,44
El Placer	1.522	1.074	1.171	1.912	1.464	13	1,05
Otros y sin ubicar barrios	...	...	...	...	...	109	8,83

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 - 2008**

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	73	43	59	85	1.235	100,00
Peninsula	64	41	53	77	445	36,03
La Pastora	69	46	57	76	205	16,60
Aidy Grill	64	35	49	67	131	10,61
Pine Beach	138	94	123	156	75	6,07
Los Angeles	53	40	54	59	12	0,97
Lido	93	48	75	108	19	1,54
Marconi	63	38	53	70	32	2,59
San Rafael	60	42	63	66	18	1,46
Lugano	72	65	65	82	10	0,81
Cantegril	66	47	58	75	166	13,44
El Placer	113	75	87	175	13	1,05
Otros y sin ubicar barrios	...	...	...	...	109	8,83

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.