



**REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY**  
**Instituto Nacional de Estadística**



---

**INDICADORES DE ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL  
SECTOR INMOBILIARIO  
AÑO 2006**

---

## **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 2006 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 Julio Taulé, Daniel La Buonora y Viviana Fernández.**



## Contenido

<b>1 - INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>2 - NOTAS METODOLÓGICAS.....</b>	<b>1</b>
2.01 Filtros.....	1
2.02 Tipo de propiedad.....	1
2.03 Destino.....	3
2.04 Edad.....	3
2.05 Categorización.....	4
2.06 Ubicación de la unidad .....	5
2.07 Zonas o barrios.....	5
2.08 Valores estadísticos descriptivos: .....	9
2.09 Alternativas al cálculo:.....	9
2.10 Indicadores urbanos de UN-HABITAT: .....	12
2.11 Alquileres .....	13
2.12 Alcances .....	17
<b>3 - RESULTADOS 2006 .....</b>	<b>19</b>
<b>MONTEVIDEO .....</b>	<b>20</b>
<b>MALDONADO.....</b>	<b>39</b>
<b>SIMBOLOGIA CONVENCIONAL .....</b>	<b>46</b>



## 1 - INTRODUCCIÓN

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 m<sup>2</sup> y del número de compraventas del sector inmobiliario, registrados durante 2006 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.

A partir del año 2005 se incluye información relativa a los arrendamientos en Montevideo.

## 2 - NOTAS METODOLÓGICAS

### 2.01 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 m<sup>2</sup> o mayores a 500 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> o bien superiores a 1000 m<sup>2</sup>. 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.

### 2.02 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 cálculo 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

**Precios en propiedad Común y Horizontal. Montevideo año 2006**

<b>Tipo De propiedad</b>	<b>Precio Medio U\$\$/m2</b>	<b>Superficie Promedio m2</b>	<b>Precio Teórico U\$\$</b>
<b>Común</b>	343	165	56.595
<b>Horizontal</b>	599	72	43.128

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.

**2.03 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.

**2.04 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:

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

## 2.05 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

CRITERIOS PARA CATEGORIZAR UNA CONSTRUCCIÓN						
<b>Área máxima según número de dormitorios (Sólo Vivienda)</b>						
A	Dormitorios	Área en metros cuadrados				
		<b>Muy Buena</b>	<b>Buena</b>	<b>Mediana</b>	<b>Económica</b>	<b>Muy Económica</b>
	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)</b>						
B	Dormitorios	Cantidad de baños				
		<b>Muy Buena</b>	<b>Buena</b>	<b>Mediana</b>	<b>Económica</b>	<b>Muy Económica</b>
	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	
<b>Tipo de cubiertas (Vivienda y otros)</b>						
C	Cubierta	<b>Muy Buena</b>	<b>Buena</b>	<b>Mediana</b>	<b>Económica</b>	<b>Muy Económica</b>
	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
<b>Materiales y Construcción</b>						
D		<b>Muy Buena</b>	<b>Buena</b>	<b>Mediana</b>	<b>Económica</b>	<b>Muy Económica</b>
		Materiales de <b>alta</b> calidad y muy <b>buen</b> a construcción	Materiales de <b>buen</b> a calidad y <b>buen</b> a construcción		Materiales <b>standard</b> y construcción <b>regular</b>	Materiales <b>pobres</b> y construcción <b>defectuosa</b>
<b>Instalaciones complementarias</b>						
E		<b>Muy Buena</b>	<b>Buena</b>	<b>Mediana</b>	<b>Económica</b>	<b>Muy Económica</b>
		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 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:

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

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.

## 2.06 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.

## 2.07 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:

---

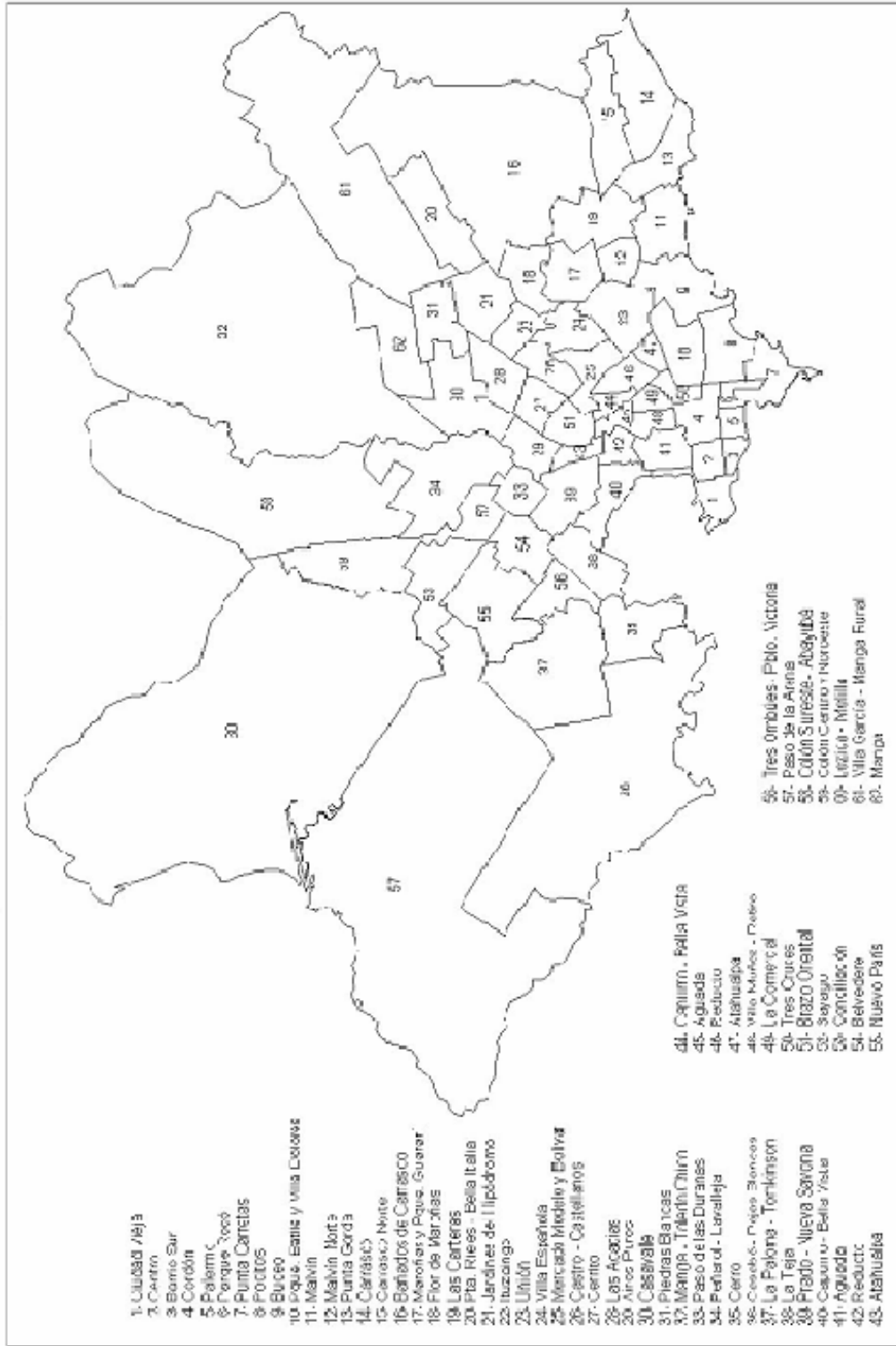
**VIVIENDAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS - CENSO FASE 1 - 2004**

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

---

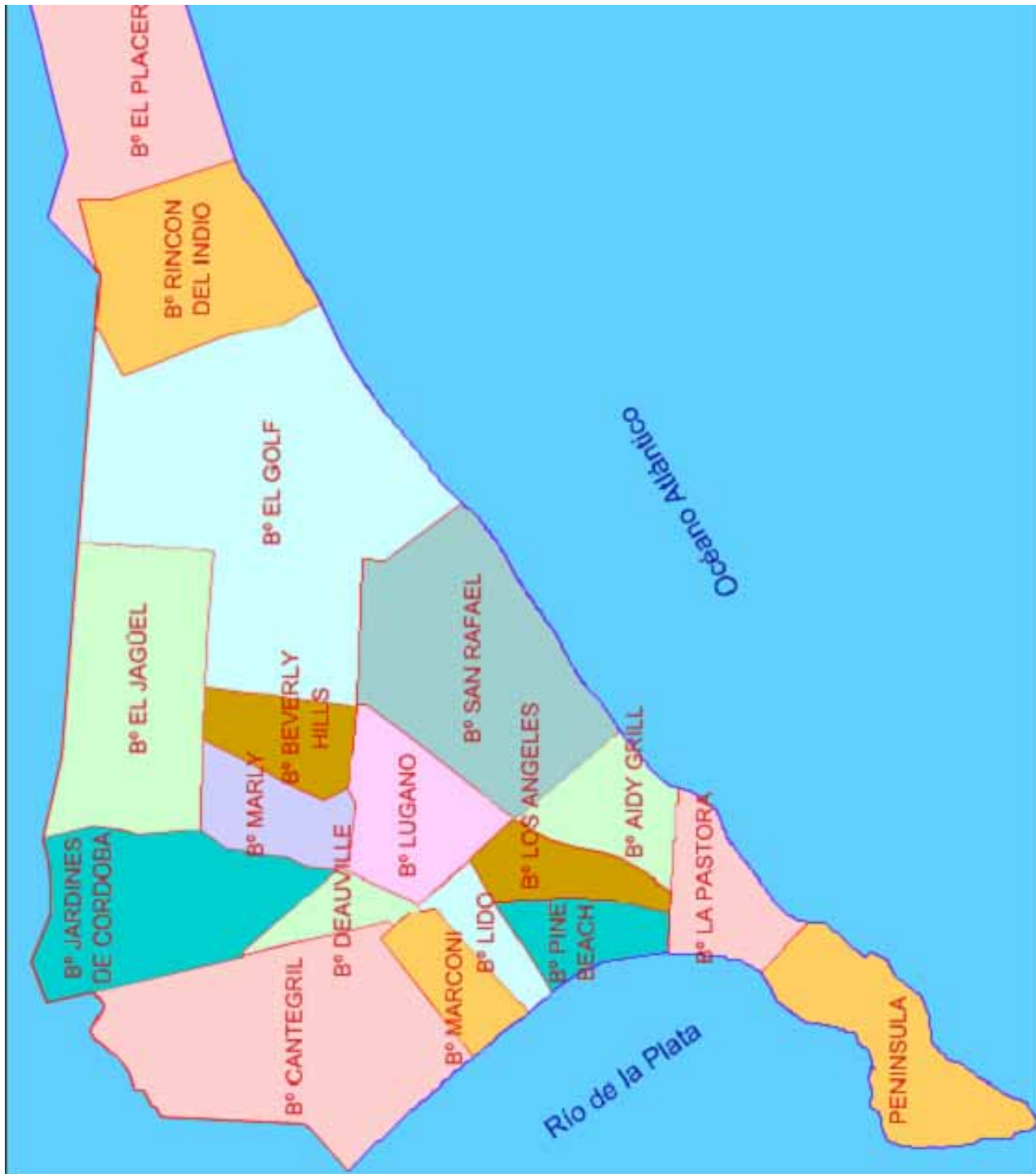
Únicamente a los efectos del presente trabajo se introduce una modificación con relación a la estructura de barrios anteriormente utilizada, incluyéndose el área rural del departamento de Montevideo. Esto implica que un conjunto de padrones que originalmente estaba asociado a algunos de los 62 barrios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

### Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo.



**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 hemos podido 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.



## 2.08 Valores estadísticos descriptivos:

Se define el precio del m<sup>2</sup> como el cociente del monto pactado y la superficie de la unidad para cada una de las compraventas de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

Donde:

$Pm_i^2$  Es el precio por m<sup>2</sup> de la compraventa i

$P_i$  Es el monto pactado en la compraventa i

$m_i^2$  Es la superficie en m<sup>2</sup> 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:

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

**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.

## 2.09 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 nuestro 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 2006 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.

**Correlaciones año 2006**

		val	SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	EDAD EN AÑOS
val	Correlación de Pearson	1	,592(**)	-,302(**)
	Sig. (bilateral)		,000	,000
	N	8478	8478	7974
SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	Correlación de Pearson	,592(**)	1	,032(**)
	Sig. (bilateral)	,000		,004
	N	8478	8478	7974
EDAD EN AÑOS	Correlación de Pearson	-,302(**)	,032(**)	1
	Sig. (bilateral)	,000	,004	
	N	7974	7974	7974

\*\* 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.

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 2006 en propiedad horizontal y para el destino vivienda:

**Coeficientes(a,b) para Propiedad Horizontal- año 2006**

Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.	
	B	Error típ.	Beta			
1	(Constante)	25229,972	794,292		31,764	,000
	SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	612,382	7,623	,651	80,332	,000
	EDAD EN AÑOS	-580,300	12,859	-,366	-45,128	,000

a Variable dependiente: val

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

A modo de ejemplo para el año 2006 tendríamos que en propiedad horizontal se tiene un promedio de 72 m2 de superficie y 40 años de antigüedad. Luego aplicando el modelo propuesto se obtiene como valor o precio la suma de U\$S 46.109 para una vivienda de esas características en Montevideo y en propiedad horizontal :

$u\$s 25.229,97 + (72 \text{ m}^2 \times u\$s 612,382) + (40 \text{ años} \times -u\$s 580,30) = u\$s 46.109,474 - \text{año 2006}$

$u\$s 22.611,06 + (72 \text{ m}^2 \times u\$s 616,444) + (40 \text{ años} \times -u\$s 612,506) = u\$s 42.494,79 - \text{año 2005}$

Los siguientes son los coeficientes obtenidos para la regresión del año 2006 para propiedad común y en forma exclusiva para el destino vivienda:

**Coeficientes(a,b) Propiedad Común – año 2006**

Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.	
	B	Error típ.	Beta			
1	(Constante)	45943,739	3304,649		13,903	,000
	SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	324,229	9,127	,549	35,524	,000
	EDAD EN AÑOS	-717,275	52,606	-,211	-13,635	,000

a Variable dependiente: val

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

## 2.10 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 dos de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HABITAT) Entre los 10 indicadores correspondientes al módulo de vivienda (indicadores 31 al 40) se destaca el 31: Relación: costo mediano de una vivienda en el mercado libre / mediana del ingreso familiar promedio, por género de jefatura del hogar, y el 32 Misma relación para valores de alquileres promedios, por género de la jefatura del hogar. Los siguientes cuadros muestran la información disponible de ambas encuestas

INGRESO DE LOS HOGARES URBANOS, POR MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL INGRESO, SEGUN AÑO - MONTEVIDEO (pesos corrientes)

AÑO	MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL INGRESO PROMEDIO MENSUAL			
	Promedio del hogar sin Valor locativo	Límite superior 20% más pobre	Mediana	Límite inferior 20% más rico
2006	21,703	...	...	...
2005	18,241	6,673	12,981	25,519
2004	17,262	6,352	12,300	23,965

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística. Encuesta Continua de Hogares.

NOTA : Los resultados representan a la población residente en el departamento de Montevideo  
Valor locativo, es el valor imputado correspondiente al uso de la vivienda propia.

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO EN PESOS Y NÚMERO DE m2 EN COMPRAVENTAS SEGÚN DESTINO ORIGINAL - 2006 - MONTEVIDEO (pesos corrientes)

DESTINO ORIGINAL, AÑO Y TIPO DE PROPIEDAD		PRECIOS POR m2 EN PESOS				Número de m2
		Promedio	Percentil 25	Mediana	Percentil 75	
Vivienda 2006 PH	Total	15.578	8.542	13.851	21.609	515.567
Vivienda 2005 PH	Total	14.834	8.188	13.144	20.658	493.363
Vivienda 2004 PH	Total	16.748	8.902	14.591	22.857	507.395
Vivienda 2006 PC	Total	9.440	3.497	6.856	13.562	411.586
Vivienda 2005 PC	Total	8.503	3.204	6.504	12.719	411.826
Vivienda 2004 PC	Total	8.744	3.276	6.688	12.790	377.712

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, IMM e INE.

Definiciones adoptadas:

*“Costo mediano de una vivienda en el mercado libre”*

Se construye calculando el valor medio teórico de una vivienda de una superficie aproximada a los 70 m<sup>2</sup> en PH y 150 m<sup>2</sup> en PC el cual surge de los promedios obtenidos para superficies en los últimos años y los promedios de precios por m<sup>2</sup> en vivienda.

(31) El valor obtenido sería el número de meses necesario para comprar una vivienda media en la hipótesis de que para la compra se utilice el total del ingreso del hogar.

(32) El valor obtenido sería el porcentaje de afectación del ingreso a un alquiler promedio.

Indicador 31 de UN - HABITAT		
Año de referencia	costo de vivienda/ingreso familiar según tipo de propiedad	
	PH	PC
2006	50,2	65,2
2005	56,9	69,9
2004	67,9	76,0

Indicador 32 de UN - HABITAT	
Año de referencia	alquiler promedio/ingreso familiar
2006	0,17
2005	0,17
2004	0,16

## 2.11 Alquileres

Las estadísticas de vivienda tienen importancia por su incidencia social y económica. Este doble enfoque genera una gran diversidad de análisis pasando por la descripción física del stock y llegando a la forma de utilización del mismo por los hogares.

Uno de los aspectos relevantes es el del arrendamiento sobre el cual se han dado medidas muy resumidas sobre la evolución de precio con el Índice de precios al consumo (IPC) Mas allá de las operaciones censales los datos sobre estos temas han sido hasta ahora parciales y fragmentados a pesar de que en los últimos años se han logrado ciertos avances con la explotación de registros administrativos.

Continuando en esa dirección se incorporó un nuevo registro a la explotación estadística del tema vivienda: el Sistema de Garantía de Alquileres (S.G.A.) de la Contaduría General de la Nación, Ministerio de Economía y Finanzas.

El Servicio de Garantía de Alquileres es una División de la Contaduría General de la Nación. Fue creado por la Ley Nro. 9.624 de 15.12.1936 con el objetivo de complementar la función social del estado de esa época. Tiene como misión otorgar la fianza estatal para los contratos de arrendamiento de casa habitación. Su competencia se rige por dicha ley y normas modificativas y concordantes.

Pueden hacer uso de la Garantía Estatal funcionarios públicos con más de un año de antigüedad, Jubilados y pensionistas, empleados u obreros permanentes de personas públicas no estatales, con más de tres años de antigüedad, empleados u obreros permanentes de empleadores privados inscriptos en el Registro del Servicio de Garantía de Alquileres, con más de tres años de antigüedad.

### Alcances y limitaciones desde el punto de vista estadístico:

Este registro se limita al arrendamiento de casa habitación, excluyendo el segmento de oficinas, consultorios, locales comerciales, industriales, etc.

Es un registro parcial ya que una parte del mercado esta administrado por las inmobiliarias con independencia del SGA, es además un registro que originalmente estaba restringido a los empleados del sector publico aunque hoy tiene un alcance casi universal ya que garantiza alquileres de jubilados y empleados privados.

En el censo del año 1996 casi el 24% de los hogares de Montevideo eran, arrendatarios, suponiendo la misma proporción para el año 2004 tendríamos que el 23,54% de 498.291

viviendas según Censo FASE 1 equivaldrían aproximadamente a 118.000 viviendas, este sería el tamaño del mercado de arrendamientos para el departamento de Montevideo.

De ese mercado mensualmente se tienen datos relativos a casi 36000 contratos para el cálculo del IPC de los cuales el SGA representaría casi el 80%, por lo tanto el SGA por sí solo representaría en forma aproximada el 25% del mercado.

Otra consideración de importancia es que los promedios obtenidos por el SGA y el resto de las inmobiliarias informantes para el IPC es similar y consistente y permite en principio desestimar un posible sesgo en los datos del SGA.

## La información disponible:

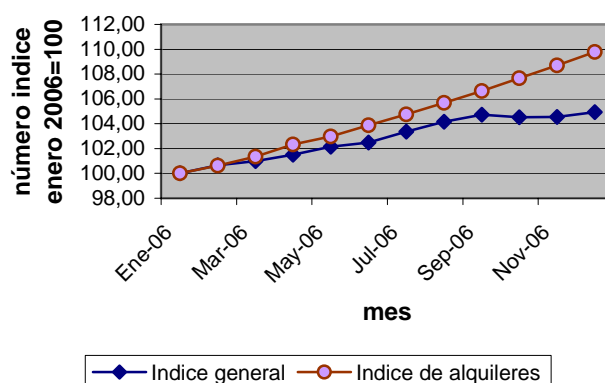
En principio se cuenta con las series de Índices del precio de arrendamiento. Este dato es publicado mensualmente entre los sub-rubros del Índice de Precios al Consumo y se cuenta con series históricas que permiten ver la evolución del nivel de los precios. Aquí se muestra la comparación de dicho índice con el IPC general, para el año 2006. La gráfica redefine la base en el mes de enero para la comparación visual de ambos indicadores.

### INDICES DE LOS PRECIOS DEL CONSUMO

Base Marzo de 1997 = 100

MES	INDICE GENERAL	Alquiler
Enero-06	214,49	147,64
Febrero-06	215,92	148,56
Marzo-06	216,61	149,62
Abril-06	217,74	151,10
Mayo-06	219,11	152,05
Junio-06	219,81	153,35
Julio-06	221,68	154,65
Agosto-06	223,43	156,04
Septiembre-06	224,63	157,45
Octubre-06	224,18	158,97
Noviembre-06	224,26	160,50
Diciembre-06	225,10	162,07

### Comparación de Índices



Un aspecto de singular importancia es el nivel de los precios pero visto solamente a través de los nuevos contratos que se van realizando mensualmente. Para el cálculo en el IPC se incluyen todos los contratos vigentes y de todas las inmobiliarias de la muestra. Para este punto se procesaron los datos del SGA pero solo para los contratos que tenían fecha de inicio a partir del año 2006.

Otro enfoque particular del tema es a través de la clasificación que sobre el "TIPO DE VIVIENDA" tiene el SGA. Esto permite un análisis de mayor riqueza que el usado en las estadísticas de compraventas, en estas la apertura posible es el "TIPO DE PROPIEDAD". Ambas clasificaciones se interceptan en un gran porcentaje, cuando nos referimos a "casa" es mayoritariamente una "propiedad común" y cuando decimos apartamento es mayoritariamente "propiedad horizontal", pero esto no siempre es así pues hay "casas" (visualmente casas) que corresponden a "propiedad horizontal", tal es el caso de muchos conjuntos habitacionales en que la unidad de propiedad horizontal es formalmente una casa, lo mismo sucede con "apartamentos" que son "propiedad común". La tipología de vivienda "Edificio de renta" no es percibida en la clasificación por tipo de propiedad pero sí es claramente diferenciada en el SGA.

Un aspecto relevante en la consideración del "Edificio de renta" es que resulta ser una categoría adicional discriminante en la explicación del precio del alquiler.

**CUADRO 01****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES Y  
NÚMERO DE CONTRATOS NUEVOS SEGÚN MESES. ENERO – DICIEMBRE 2006  
MONTEVIDEO**

MES	ALQUILER				Número
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
Promedio anual	3697	1002	3405	15006	595
Enero	3457	1000	3196	15000	489
Febrero	3452	800	3300	12200	521
Marzo	3519	1000	3200	14000	831
Abril	3564	1000	3283	10975	595
Mayo	3598	1000	3250	16500	701
Junio	3653	1000	3500	11000	623
Julio	3681	1020	3400	20000	587
Agosto	3837	1200	3500	13000	634
Setiembre	3871	1200	3500	18000	590
Octubre	3797	1000	3500	20400	558
Noviembre	3949	800	3600	13000	556
Diciembre	3983	1000	3630	16000	458

FUENTE: INE en base a registros de Servicio de Garantía de Alquileres

**CUADRO 02****PRECIO PROMEDIO DEL ALQUILER DE CONTRATOS NUEVOS EN  
PESOS CORRIENTES POR TIPO DE VIVIENDA SEGÚN MESES ENERO –  
DICIEMBRE 2006 - MONTEVIDEO**

MES	ALQUILER			
	TIPO DE VIVIENDA			
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal
Promedio anual	3697	3747	3035	4146
Enero	3457	3416	2750	3899
Febrero	3452	3850	2854	3620
Marzo	3519	3439	2974	3937
Abril	3564	3574	2930	3906
Mayo	3598	3435	2944	4083
Junio	3653	3802	2994	4059
Julio	3681	3577	2903	4249
Agosto	3837	4062	3148	4355
Setiembre	3871	3831	3277	4432
Octubre	3797	3776	3056	4445
Noviembre	3949	3987	3250	4425
Diciembre	3983	4215	3343	4341

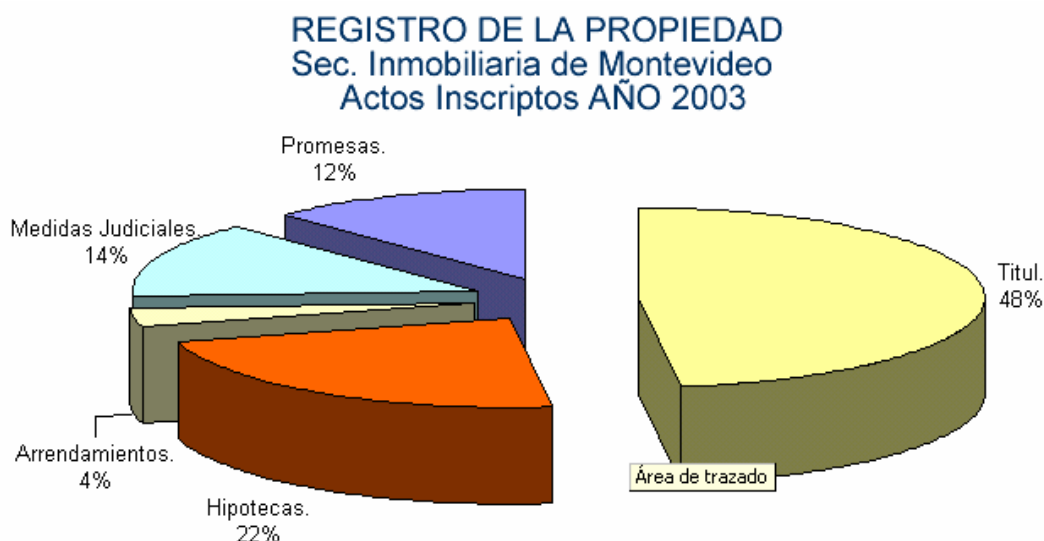
FUENTE: INE en base a registros de Servicio de Garantía de Alquileres

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Puede ser propiedad horizontal o común.

## 2.12 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 por una propiedad colindante, el alto precio promedio de algunos barrios debido a la construcción oficial de programas especiales, etc.) 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.

### 3 - RESULTADOS 2006

El número total de compraventas de Propiedad Horizontal y de Propiedad Común, registradas en 2006 en Montevideo, alcanzó un total de 10.561 y 4.339 casos, respectivamente. De esos totales, 8.478 casos de Propiedad Horizontal y 3.087 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.

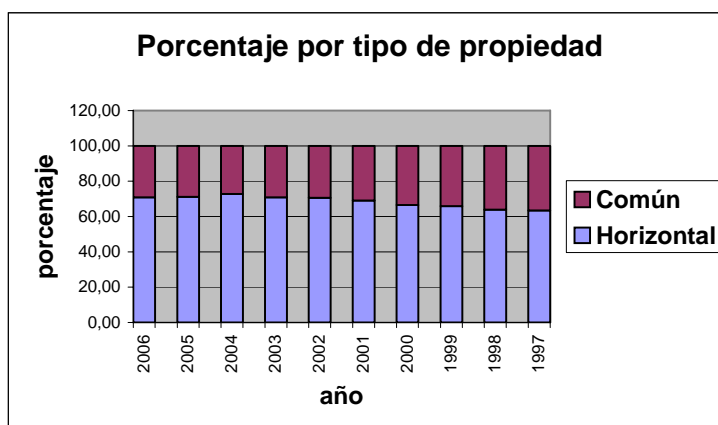
En los cuadros 8 a 11, la apertura se realiza por barrios seleccionados en función del número de casos, aunque para el cálculo de los promedios generales se utiliza toda la información. Los cuadros 8 y 9 están referidos a la Propiedad Horizontal (precio y superficie), y los cuadros 10 y 11 (precio y 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 - 2006**

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
<b>TOTAL DEL PERIODO</b>	135.882	100,00	93.014	68,45	42.868	31,55
<b>2006</b>	14.900	100,00	10.561	70,88	4.339	29,12
<b>2005</b>	14.504	100,00	10.318	71,14	4.186	28,86
<b>2004</b>	14.774	100,00	10.749	72,76	4.025	27,24
<b>2003</b>	11.919	100,00	8.439	70,80	3.480	29,20
<b>2002</b>	11.663	100,00	8.229	70,56	3.434	29,44
<b>2001</b>	12.567	100,00	8.671	69,00	3.896	31,00
<b>2000</b>	12.242	100,00	8.143	66,52	4.099	33,48
<b>1999</b>	13.952	100,00	9.194	65,90	4.758	34,10
<b>1998</b>	14.849	100,00	9.495	63,94	5.354	36,06
<b>1997</b>	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 - 2006**

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

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	NUMERO DE COMPRAVENTAS									
	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
<b>TOTAL DE LA CIUDAD</b>	14.900	14.504	14.774	11.919	11.663	12.567	12.242	13.952	14.849	14.512
<b>Pocitos</b>	2.099	2.329	2.184	1.891	1.644	1.668	1.678	1.840	1.899	1.713
<b>Cordón</b>	1.044	993	953	709	727	865	848	847	1.005	893
<b>Centro</b>	934	885	810	493	509	652	541	826	731	738
<b>Punta Carretas</b>	761	886	1.067	730	643	600	529	644	628	683
<b>Buceo</b>	696	588	565	541	562	463	422	438	505	445
<b>Malvín</b>	541	526	618	476	513	524	451	392	430	446
<b>Pque.Battle, V.Dolores</b>	526	508	506	470	352	393	420	495	466	478
<b>Ciudad Vieja</b>	515	431	333	326	311	376	322	460	355	463
<b>Unión</b>	397	392	418	343	314	304	373	394	425	415
<b>Tres Cruces</b>	386	407	295	281	316	326	369	369	313	291
<b>Aguada</b>	297	279	271	203	197	193	178	243	280	269
<b>Parque Rodó</b>	288	235	284	245	271	316	258	273	305	277
<b>Carrasco</b>	286	331	367	321	282	284	289	260	333	312
<b>Larrañaga</b>	274	215	289	157	171	162	166	195	211	233
<b>Palermo</b>	261	243	283	176	194	182	206	278	231	194
<b>Prado, Nueva Savona</b>	242	285	229	181	215	253	197	266	248	284
<b>Villa Muñoz, Retiro</b>	240	195	191	149	137	179	167	211	224	212
<b>Área rural</b>	233	185	233	224	242	322	347	349	346	321
<b>Capurro, Bella Vista</b>	224	189	201	127	140	195	176	226	215	239
<b>Barrio Sur</b>	205	217	329	385	130	149	209	176	203	180
<b>Brazo Oriental</b>	201	179	206	134	174	209	159	172	213	209
<b>Punta Gorda</b>	196	240	207	202	161	185	173	185	214	225
<b>La Comercial</b>	188	151	157	129	130	120	130	159	171	166
<b>Aires Puros</b>	184	162	151	119	113	134	150	161	165	176
<b>La Blanqueada</b>	182	173	172	143	130	161	157	150	158	174
<b>Reducto</b>	175	190	200	142	126	164	167	187	223	208
<b>Carrasco Norte</b>	174	161	131	137	110	116	147	148	201	154
<b>Merc.Modelo y Bolívar</b>	171	164	238	192	181	154	160	178	209	189
<b>Figurita</b>	139	133	150	114	138	107	111	151	131	168
<b>La Teja</b>	133	112	103	78	123	120	146	148	168	200
<b>Belvedere</b>	130	143	137	104	181	125	141	136	180	167
<b>Cerrito</b>	129	128	175	124	156	103	113	118	171	128
<b>Jacinto Vera</b>	127	93	109	87	82	77	92	147	100	124
<b>Cerro</b>	127	136	154	120	105	148	147	174	177	191
<b>Villa Española</b>	126	132	105	89	128	189	213	204	161	157

continúa

CUADRO C continuación

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	NÚMERO DE COMPRAVENTAS									
	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
<b>Castro, Castellanos</b>	121	97	81	73	137	71	73	87	114	114
<b>Peñarol, Lavalleja</b>	119	145	124	107	106	126	115	182	185	235
<b>Flor de Maroñas</b>	109	85	81	95	71	108	103	116	107	120
<b>Maroñas, P.Guaraní</b>	108	102	100	88	98	170	118	105	137	128
<b>Atahualpa</b>	106	110	91	88	78	78	69	92	111	108
<b>Las Acacias</b>	106	72	64	55	71	94	67	112	88	111
<b>Sayago</b>	104	116	149	81	82	133	87	99	143	128
<b>Paso de las Duranas</b>	104	130	151	65	124	99	101	81	108	120
<b>Nuevo Paris</b>	97	92	92	87	77	78	96	105	177	137
<b>Lezica, Melilla</b>	89	49	104	37	45	54	59	77	97	79
<b>Ituzaingó</b>	78	62	62	57	59	125	89	83	84	76
<b>Manga</b>	75	57	66	35	54	84	55	78	114	90
<b>Jardines del Hipódromo</b>	68	78	63	100	85	89	71	80	98	103
<b>Punta Rieles, Bell.Italia</b>	64	68	123	88	42	44	53	59	71	72
<b>Tres Ombues, P. Victoria</b>	63	51	44	67	57	53	56	75	69	55
<b>Colón centro y noroeste</b>	60	70	58	55	60	71	71	66	99	104
<b>Las Canteras</b>	59	58	57	47	45	69	52	72	93	92
<b>Colón sureste, Abayubá</b>	59	64	49	39	57	60	61	130	95	77
<b>Piedras Blancas</b>	57	43	59	40	50	58	60	65	82	96
<b>Casavalle</b>	57	35	42	44	31	43	30	41	75	57
<b>Villa García</b>	52	44	40	35	43	47	49	73	114	106
<b>Paso de la Arena</b>	49	32	49	34	58	64	48	74	107	83
<b>La Paloma, Tomkinson</b>	40	46	43	47	63	66	78	83	60	69
<b>Malvín Norte</b>	34	47	46	28	45	48	66	65	86	81
<b>Casabó, Pajas Blancas</b>	33	37	33	28	30	32	37	28	47	35
<b>Manga, Toledo Chico</b>	32	29	26	16	28	34	43	37	46	50
<b>Conciliación</b>	26	46	43	29	37	35	33	71	66	58
<b>Bañados de Carrasco</b>	8	13	8	7	11	6	10	18	14	30
<b>Sin ubicar en barrios</b>	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 -  
2006

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
<b>TOTAL DE LA CIUDAD</b>	14.900	100,00		10.561	70,88	4.339	29,12
<b>Pocitos</b>	2.099	14,09	14,09	1.925	91,71	174	8,29
<b>Cordón</b>	1.044	7,01	21,09	913	87,45	131	12,55
<b>Centro</b>	934	6,27	27,36	880	94,22	54	5,78
<b>Punta Carretas</b>	761	5,11	32,47	682	89,62	79	10,38
<b>Buceo</b>	696	4,67	37,14	562	80,75	134	19,25
<b>Malvín</b>	541	3,63	40,77	427	78,93	114	21,07
<b>Pque.Batlle, V.Dolores</b>	526	3,53	44,30	405	77,00	121	23,00
<b>Ciudad Vieja</b>	515	3,46	47,76	451	87,57	64	12,43
<b>Unión</b>	397	2,66	50,42	252	63,48	145	36,52
<b>Tres Cruces</b>	386	2,59	53,01	343	88,86	43	11,14
<b>Aguada</b>	297	1,99	55,01	214	72,05	83	27,95
<b>Parque Rodó</b>	288	1,93	56,94	230	79,86	58	20,14
<b>Carrasco</b>	286	1,92	58,86	94	32,87	192	67,13
<b>Larrañaga</b>	274	1,84	60,70	214	78,10	60	21,90
<b>Palermo</b>	261	1,75	62,45	206	78,93	55	21,07
<b>Prado, Nueva Savona</b>	242	1,62	64,07	147	60,74	95	39,26
<b>Villa Muñoz, Retiro</b>	240	1,61	65,68	146	60,83	94	39,17
<b>Área rural</b>	233	1,56	67,25	8	3,43	225	96,57
<b>Capurro, Bella Vista</b>	224	1,50	68,75	167	74,55	57	25,45
<b>Barrio Sur</b>	205	1,38	70,13	181	88,29	24	11,71
<b>Brazo Oriental</b>	201	1,35	71,48	125	62,19	76	37,81
<b>Punta Gorda</b>	196	1,32	72,79	90	45,92	106	54,08
<b>La Comercial</b>	188	1,26	74,05	120	63,83	68	36,17
<b>Aires Puros</b>	184	1,23	75,29	135	73,37	49	26,63
<b>La Blanqueada</b>	182	1,22	76,51	146	80,22	36	19,78
<b>Reducto</b>	175	1,17	77,68	106	60,57	69	39,43
<b>Carrasco Norte</b>	174	1,17	78,85	71	40,80	103	59,20
<b>Merc.Modelo y Bolívar</b>	171	1,15	80,00	123	71,93	48	28,07
<b>Figurita</b>	139	0,93	80,93	98	70,50	41	29,50
<b>La Teja</b>	133	0,89	81,83	53	39,85	80	60,15
<b>Belvedere</b>	130	0,87	82,70	63	48,46	67	51,54
<b>Cerrito</b>	129	0,87	83,56	75	58,14	54	41,86
<b>Jacinto Vera</b>	127	0,85	84,42	81	63,78	46	36,22
<b>Cerro</b>	127	0,85	85,27	42	33,07	85	66,93
<b>Villa Española</b>	126	0,85	86,11	73	57,94	53	42,06

continúa



CUADRO D Continuación

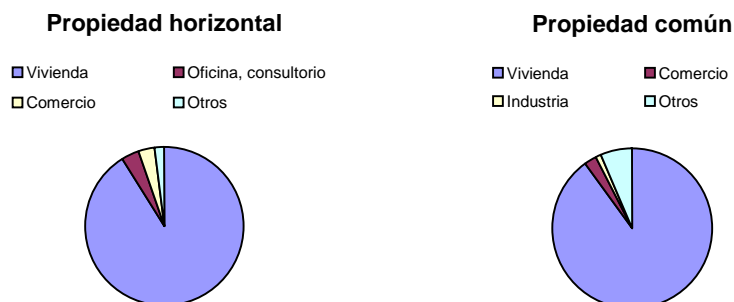
ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		del barrio	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
<b>Castro, Castellanos</b>	121	0,81	86,93	58	47,93	63	52,07
<b>Peñarol, Lavalleja</b>	119	0,80	87,72	39	32,77	80	67,23
<b>Flor de Maroñas</b>	109	0,73	88,46	49	44,95	60	55,05
<b>Maroñas, P.Guaraní</b>	108	0,72	89,18	52	48,15	56	51,85
<b>Atahualpa</b>	106	0,71	89,89	65	61,32	41	38,68
<b>Las Acacias</b>	106	0,71	90,60	37	34,91	69	65,09
<b>Sayago</b>	104	0,70	91,30	53	50,96	51	49,04
<b>Paso de las Duranas</b>	104	0,70	92,00	44	42,31	60	57,69
<b>Nuevo Paris</b>	97	0,65	92,65	31	31,96	66	68,04
<b>Lezica, Melilla</b>	89	0,60	93,25	30	33,71	59	66,29
<b>Ituzaingó</b>	78	0,52	93,77	30	38,46	48	61,54
<b>Manga</b>	75	0,50	0,50	12	16,00	63	84,00
<b>Jardines del Hipódromo</b>	68	0,46	94,23	20	29,41	48	70,59
<b>Punta Rieles, Bell.Italia</b>	64	0,43	0,93	24	37,50	40	62,50
<b>Tres Ombues, P. Victoria</b>	63	0,42	94,65	15	23,81	48	76,19
<b>Colón centro y noroeste</b>	60	0,40	95,05	16	26,67	44	73,33
<b>Colón sureste, Abayubá</b>	59	0,40	0,40	16	27,12	43	72,88
<b>Las Canteras</b>	59	0,40	95,45	23	38,98	36	61,02
<b>Piedras Blancas</b>	57	0,38	0,78	21	36,84	36	63,16
<b>Casavalle</b>	57	0,38	95,83	4	7,02	53	92,98
<b>Villa García</b>	52	0,35	96,18	9	17,31	43	82,69
<b>Paso de la Arena</b>	49	0,33	0,33	10	20,41	39	79,59
<b>La Paloma, Tomkinson</b>	40	0,27	96,45	4	10,00	36	90,00
<b>Malvín Norte</b>	34	0,23	0,56	26	76,47	8	23,53
<b>Casabó, Pajas Blancas</b>	33	0,22	96,67	6	18,18	27	81,82
<b>Manga, Toledo Chico</b>	32	0,21	96,89	4	12,50	28	87,50
<b>Conciliación</b>	26	0,17	0,17	7	26,92	19	73,08
<b>Bañados de Carrasco</b>	8	0,05	96,94	3	37,50	5	62,50
<b>Sin ubicar en barrios</b>	92	0,62	97,56	5	5,43	87	94,57

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 - 2006**

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	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	599	312	523	834	612.278	8.478	100,00
<b>Vivienda</b>	624	344	557	865	515.567	7.350	86,69
<b>Oficina, consultorio</b>	646	406	592	787	14.361	279	3,29
<b>Comercio</b>	414	180	306	542	26.966	290	3,42
<b>Otros</b>	327	183	270	353	28.769	146	1,72
<b>Sin dato de destino</b>	...	...	...	...	26.615	413	4,87
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	343	126	235	490	508.773	3.087	100,00
<b>Vivienda</b>	372	141	275	547	411586	2.780	90,06
<b>Comercio</b>	252	95	200	325	24449	73	2,36
<b>Industria</b>	167	104	135	220	13700	37	1,20
<b>Otros</b>	219	99	139	237	59038	197	6,38
<b>Sin dato de destino</b>	...	...	...	...	-	-	-

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



**CUADRO 1 - serie**  
**MONTEVIDEO**

**PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DOLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL - 1999 - 2006**

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

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

**CUADRO 2**  
**MONTEVIDEO**  
**MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN**  
**TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL - 2006**

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	72	44	59	83	8.478	100,00
<b>Vivienda</b>	70	45	59	82	7.350	86,69
<b>Oficina, consultorio</b>	51	30	37	56	279	3,29
<b>Comercio</b>	93	41	61	107	290	3,42
<b>Otros</b>	197	86	168	278	146	1,72
<b>Sin dato de destino</b>	...	...	...	...	413	4,87
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	165	79	123	200	3.087	100,00
<b>Vivienda</b>	148	76	117	182	2.780	90,06
<b>Comercio</b>	335	157	266	464	73	2,36
<b>Industria</b>	370	224	318	545	37	1,20
<b>Otros</b>	300	132	233	380	197	6,38
<b>Sin dato de destino</b>	...	...	...	...	-	-

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

**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 - 2006**

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	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	599	312	523	834	612.278	8.478	100,00
<b>2000</b>	973	749	1.031	1.238	31.326	504	5,94
<b>1990</b>	904	659	943	1.182	65.948	947	11,17
<b>1980</b>	676	380	671	953	90.149	1.174	13,85
<b>1970</b>	633	375	594	834	57.106	754	8,89
<b>1960</b>	635	391	606	855	73.339	882	10,40
<b>1950</b>	493	298	434	629	100.083	1.483	17,49
<b>1940</b>	430	269	394	533	75.267	1.146	13,52
<b>1930</b>	382	236	340	488	39.816	554	6,53
<b>1920</b>	352	193	303	445	30.044	361	4,26
<b>1910</b>	303	194	237	355	6.855	69	0,81
<b>1900</b>	479	205	390	673	8.447	100	1,18
<b>Sin dato de fecha</b>	...	...	...	...	33.897	504	5,94
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	343	126	235	490	508.773	3.087	100,00
<b>2000</b>	586	265	567	870	9.094	42	1,36
<b>1990</b>	459	135	355	653	25.292	121	3,92
<b>1980</b>	440	150	387	700	27.215	137	4,44
<b>1970</b>	394	164	296	543	38.661	221	7,16
<b>1960</b>	380	156	274	540	72.185	455	14,74
<b>1950</b>	358	136	248	524	99.366	648	20,99
<b>1940</b>	323	124	218	462	104.183	674	21,83
<b>1930</b>	286	106	200	401	55.671	374	12,12
<b>1920</b>	242	97	175	304	54.031	300	9,72
<b>1910</b>	169	85	120	184	11.282	47	1,52
<b>1900</b>	165	76	89	195	4.075	19	0,62
<b>Sin dato de fecha</b>	...	...	...	...	7.718	49	1,59

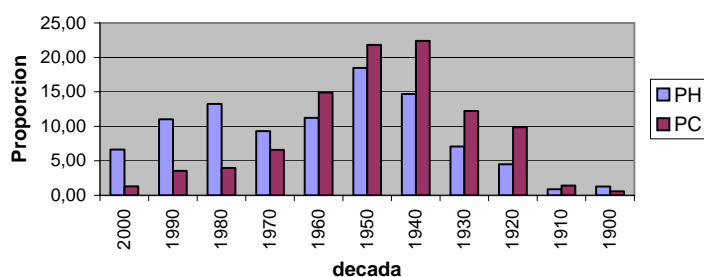
FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Monteideo.

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 - 2006

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	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	624	344	557	865	515.567	7.350	100,00
2000	1.002	787	1.049	1.253	29.722	488	6,64
1990	956	736	982	1.196	53.460	810	11,02
1980	780	561	789	1.012	66.995	975	13,27
1970	668	429	636	880	50.560	682	9,28
1960	646	409	617	862	68.930	824	11,21
1950	504	308	447	635	89.468	1.357	18,46
1940	434	278	407	539	69.736	1.081	14,71
1930	390	241	347	494	36.589	520	7,07
1920	338	206	302	433	26.585	330	4,49
1910	311	198	246	355	6.320	65	0,88
1900	506	205	426	714	7.645	93	1,27
Sin dato de fecha	...	...	...	...	9.558	125	1,70
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	372	141	275	547	411.586	2.780	100,00
2000	659	326	629	907	7.457	36	1,29
1990	545	241	547	679	16.975	98	3,53
1980	523	254	508	783	16.650	110	3,96
1970	465	194	438	699	26.934	183	6,58
1960	409	163	326	595	59.750	414	14,89
1950	385	150	302	573	85.001	606	21,80
1940	347	132	241	500	87.007	623	22,41
1930	303	109	220	438	48.066	340	12,23
1920	250	97	175	340	48.057	274	9,86
1910	197	97	162	216	7.512	39	1,40
1900	182	96	156	226	2.444	16	0,58
Sin dato de fecha	...	...	...	...	5.733	41	1,47

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 - 2006

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES						
	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	624	591	575	484	613	671	732
2000	1.002	961	1.019	893	1.071	(s)	(s)
1990	956	898	864	775	979	1.027	1.027
1980	780	742	652	581	697	865	962
1970	668	621	503	473	612	767	817
1960	646	582	568	471	584	718	768
1950	504	467	420	371	500	585	638
1940	434	411	359	327	440	537	570
1930	390	359	314	307	413	499	519
1920	338	297	284	275	403	427	453
1910	311	235	257	252	258	315	472
1900	506	432	318	400	270	537	(s)
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	372	339	301	289	325	415	...
2000	659	491	494	423	(s)	(s)	...
1990	545	498	437	408	523	677	...
1980	523	507	456	456	487	546	...
1970	465	446	365	344	433	525	...
1960	409	405	342	336	360	475	...
1950	385	326	302	282	319	412	...
1940	347	305	274	267	279	367	...
1930	303	245	251	249	306	365	...
1920	250	254	221	172	220	306	...
1910	197	223	159	111	240	226	...
1900	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 - 2006

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
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	599	312	523	834	612.278	8.478	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	619	355	551	829	119.193	3.009	35,49
de 50.00 a 74.99 m2	589	337	522	792	176.405	2.887	34,05
de 75.00 a 99.99 m2	614	351	550	845	102.989	1.198	14,13
de 100.00 a 124.99 m2	668	361	609	979	68.914	621	7,32
de 125.00 a 149.99 m2	646	322	574	945	41.242	304	3,59
de 150.00 a 199.99 m2	623	298	525	916	43.744	257	3,03
de 200.00 a 299.99 m2	539	231	367	855	29.352	123	1,45
de 300.00 a 399.99 m2	324	181	241	294	17.175	49	0,58
de 400.00 a 499.99 m2	332	168	197	355	13.265	30	0,35
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	343	126	235	490	508.773	3.087	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	336	141	265	455	7.073	182	5,90
de 50.00 a 74.99 m2	316	145	250	423	31.726	507	16,42
de 75.00 a 99.99 m2	320	143	250	420	41.753	482	15,61
de 100.00 a 124.99 m2	359	149	257	511	43.156	387	12,54
de 125.00 a 149.99 m2	392	159	293	556	46.834	343	11,11
de 150.00 a 199.99 m2	393	150	290	629	70.496	410	13,28
de 200.00 a 299.99 m2	399	144	322	592	100.102	419	13,57
de 300.00 a 399.99 m2	353	117	234	538	59.184	171	5,54
de 400.00 a 499.99 m2	338	97	170	538	28.878	66	2,14
de 500.00 a 999.99 m2	209	88	143	218	79.571	120	3,89

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 - 2006

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
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	624	344	557	865	515.567	7.350	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	631	361	561	853	100.805	2.506	34,10
de 50.00 a 74.99 m2	591	344	526	791	160.284	2.623	35,69
de 75.00 a 99.99 m2	623	365	563	865	93.544	1.090	14,83
de 100.00 a 124.99 m2	689	391	640	990	61.134	551	7,50
de 125.00 a 149.99 m2	681	337	615	1.007	35.219	260	3,54
de 150.00 a 199.99 m2	667	327	609	959	35.986	212	2,88
de 200.00 a 299.99 m2	602	254	511	902	19.564	83	1,13
de 300.00 a 399.99 m2	387	182	275	428	7.265	21	0,29
de 400.00 a 499.99 m2	271	145	355	355	1.767	4	0,05
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	372	141	275	547	411.586	2.780	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	332	140	265	453	6.751	173	6,22
de 50.00 a 74.99 m2	318	147	258	426	30.559	489	17,59
de 75.00 a 99.99 m2	319	142	244	420	39.986	462	16,62
de 100.00 a 124.99 m2	366	150	264	522	41.340	371	13,35
de 125.00 a 149.99 m2	394	159	294	561	44.513	326	11,73
de 150.00 a 199.99 m2	408	161	314	645	63.370	369	13,27
de 200.00 a 299.99 m2	426	161	350	613	86.501	364	13,09
de 300.00 a 399.99 m2	390	142	296	603	43.179	125	4,50
de 400.00 a 499.99 m2	380	110	223	560	20.078	46	1,65
de 500.00 a 999.99 m2	246	85	175	266	35.309	55	1,98

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 - 2006

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

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

**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 - 2006**

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	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	599	312	523	834	612.278	8.478	100,00
<b>Confortable</b>	847	528	895	1.148	64.268	654	7,71
<b>Común</b>	559	303	491	757	468.121	6.697	78,99
<b>Económica</b>	387	186	309	501	14.113	213	2,51
<b>Sin dato de categoría</b>	...	...	...	...	65.776	914	10,78
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	343	126	235	490	508.773	3.087	100,00
<b>Confortable</b>	545	264	537	794	64.069	266	8,62
<b>Común</b>	418	188	342	620	136.215	733	23,74
<b>Económica</b>	255	106	174	320	285.481	1.974	63,95
<b>Sin Dato de categoría</b>	...	...	...	...	23.008	114	3,69

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 - 2006**

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	72	44	59	83	8.478	100,00	
<b>Confortable</b>	98	56	82	123	654	7,71	
<b>Común</b>	70	44	58	79	6.697	78,99	
<b>Económica</b>	66	41	56	75	213	2,51	
<b>Sin dato de categoría</b>	...	...	...	...	914	10,78	
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	165	79	123	200	3.087	100,00	
<b>Confortable</b>	241	148	208	297	266	8,62	
<b>Común</b>	186	111	150	229	733	23,74	
<b>Económica</b>	145	68	99	162	1.974	63,95	
<b>Sin Dato de categoría</b>	...	...	...	...	114	3,69	

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 - 2006**

UBICACIÓN EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	599	312	523	834	612.278	8.478	100,00
<b>Frente</b>	638	346	577	895	454.204	5.863	69,16
<b>Interior</b>	438	254	373	558	69.989	1.268	14,96
<b>Contrafrente</b>	463	234	398	595	52.151	819	9,66
<b>Sin dato de ubicación</b>	...	...	...	...	35.935	528	6,23

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 - 2005**

UBICACIÓN EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	624	344	557	865	515.567	7.350	100,00
<b>Frente</b>	663	375	609	922	402.582	5.295	72,04
<b>Interior</b>	451	263	396	571	59.458	1.180	16,05
<b>Contrafrente</b>	487	265	417	626	44.580	756	10,29
<b>Sin dato de ubicación</b>	...	...	...	...	8.947	119	1,62

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 - 2005

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m2 EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	599	312	523	834	612.278	8.478	100,00
<b>Ciudad Vieja</b>	458	240	372	560	21.692	305	3,60
<b>Centro</b>	477	303	441	582	52.743	662	7,81
<b>Barrio Sur</b>	473	255	435	572	10.661	156	1,84
<b>Cordón</b>	499	339	470	622	49.267	755	8,91
<b>Palermo</b>	520	337	480	671	11.674	179	2,11
<b>Parque Rodó</b>	712	490	747	942	14.157	209	2,47
<b>Punta Carretas</b>	901	644	937	1.185	43.334	472	5,57
<b>Pocitos</b>	779	452	838	1.062	137.666	1.571	18,53
<b>Buceo</b>	693	425	628	889	24.945	381	4,49
<b>Pque.Battle, V.Dolores</b>	566	359	537	729	23.037	371	4,38
<b>Malvín</b>	807	570	740	1.052	23.698	323	3,81
<b>Malvín Norte</b>	296	189	251	403	1.152	22	0,26
<b>Punta Gorda</b>	799	615	794	983	7.423	82	0,97
<b>Carrasco</b>	902	613	951	1.157	7.739	64	0,75
<b>Carrasco Norte</b>	801	577	816	959	6.744	70	0,83
<b>Bañados de Carrasco</b>	174	159	173	189	170	3	0,04
<b>Maroñas, P.Guaraní</b>	358	272	311	394	2.397	44	0,52
<b>Flor de Maroñas</b>	280	165	218	332	2.103	41	0,48
<b>Las Canteras</b>	441	255	341	518	943	18	0,21
<b>Punta Rieles, Bell.Italia</b>	235	144	168	262	588	12	0,14
<b>Otros barrios</b>	...	...	...	...	170.145	2.738	32,30

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 - 2006**

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	72	44	59	83	8.478	100,00
<b>Ciudad Vieja</b>	71	41	50	78	305	3,60
<b>Centro</b>	80	41	63	95	662	7,81
<b>Barrio Sur</b>	68	43	56	76	156	1,84
<b>Cordón</b>	65	41	55	76	755	8,91
<b>Palermo</b>	65	43	60	84	179	2,11
<b>Parque Rodó</b>	68	43	54	74	209	2,47
<b>Punta Carretas</b>	92	49	74	118	472	5,57
<b>Pocitos</b>	88	49	70	100	1.571	18,53
<b>Buceo</b>	65	44	53	71	381	4,49
<b>Pque.Battle, V.Dolores</b>	62	42	55	76	371	4,38
<b>Malvín</b>	73	50	63	86	323	3,81
<b>Malvín Norte</b>	52	43	52	64	22	0,26
<b>Punta Gorda</b>	91	64	79	108	82	0,97
<b>Carrasco</b>	121	87	118	140	64	0,75
<b>Carrasco Norte</b>	96	68	92	120	70	0,83
<b>Bañados de Carrasco</b>	57	53	53	64	3	0,04
<b>Maroñas, P.Guaraní</b>	54	39	52	62	44	0,52
<b>Flor de Maroñas</b>	51	36	47	57	41	0,48
<b>Las Canteras</b>	52	36	48	73	18	0,21
<b>Punta Rieles, Bell.Italia</b>	49	37	46	62	12	0,14
<b>Otros barrios</b>	...	...	...	...	2.738	32,30

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 - 2006**

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas Número      Porcentaje	
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	343	126	235	490	508.773	3.087	100,00
Ciudad Vieja	178	86	166	205	15.779	38	1,23
Centro	152	95	132	177	13.534	35	1,13
Barrio Sur	192	109	163	210	7.194	21	0,68
Cordón	240	113	199	316	25.640	105	3,40
Palermo	263	126	226	340	10.073	50	1,62
Parque Rodó	382	159	370	545	11.429	54	1,75
Punta Carretas	710	484	688	984	12.292	60	1,94
Pocitos	605	441	592	753	30.841	154	4,99
Buceo	471	220	465	635	13.481	102	3,30
Pque.Batlle, V.Dolores	503	296	533	653	17.749	107	3,47
Malvín	554	392	544	734	15.643	96	3,11
Malvín Norte	184	156	186	186	553	6	0,19
Punta Gorda	673	522	680	848	17.973	82	2,66
Carrasco	812	595	832	1.061	27.331	113	3,66
Carrasco Norte	519	215	444	708	11.077	67	2,17
Bañados de Carrasco	93	83	102	102	122	2	0,06
Maroñas, P.Guaraní	237	120	146	219	3.878	34	1,10
Flor de Maroñas	277	133	222	293	5.343	46	1,49
Las Canteras	256	189	222	272	2.888	27	0,87
Punta Rieles, Bell.Italia	131	81	108	161	2.889	23	0,75
Otros barrios	...	...	...	...	263.064	1.865	60,41

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 - 2006**

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	165	79	123	200	3.087	100,00
<b>Ciudad Vieja</b>	415	196	381	629	38	1,23
<b>Centro</b>	387	208	359	560	35	1,13
<b>Barrio Sur</b>	343	191	274	470	21	0,68
<b>Cordón</b>	244	129	179	266	105	3,40
<b>Palermo</b>	201	125	166	242	50	1,62
<b>Parque Rodó</b>	212	130	177	227	54	1,75
<b>Punta Carretas</b>	205	131	181	247	60	1,94
<b>Pocitos</b>	200	127	165	260	154	4,99
<b>Buceo</b>	132	67	107	168	102	3,30
<b>Pque.Batlle, V.Dolores</b>	166	94	132	200	107	3,47
<b>Malvín</b>	163	111	141	216	96	3,11
<b>Malvín Norte</b>	92	61	80	120	6	0,19
<b>Punta Gorda</b>	219	146	206	267	82	2,66
<b>Carrasco</b>	242	171	217	294	113	3,66
<b>Carrasco Norte</b>	165	88	140	197	67	2,17
<b>Bañados de Carrasco</b>	61	60	61	62	2	0,06
<b>Maroñas, P.Guaraní</b>	114	72	94	134	34	1,10
<b>Flor de Maroñas</b>	116	60	85	153	46	1,49
<b>Las Canteras</b>	107	64	95	140	27	0,87
<b>Punta Rieles, Bell.Italia</b>	126	65	88	133	23	0,75
<b>Otros barrios</b>	...	...	...	...	1.865	60,41

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 - 2005**

TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES								VARIACION EN % 2006/2005
	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	599	560	553	467	593	660	714	724	6,87
<b>Punta Carretas</b>	901	854	783	665	810	845	888	882	5,53
<b>Pocitos</b>	779	699	674	539	667	775	816	842	11,49
<b>Malvín</b>	807	697	674	612	753	783	819	852	15,79
<b>Buceo</b>	693	665	554	511	618	788	825	837	4,35
<b>Parq.Battle, Villa Dolores</b>	566	570	512	410	545	637	694	719	-0,63
<b>Parque Rodó</b>	712	552	571	509	706	743	838	730	29,01
<b>Tres Cruces</b>	570	532	486	470	597	707	752	783	7,03
<b>Cordón</b>	499	481	419	397	491	587	642	661	3,64
<b>Ciudad Vieja</b>	458	441	340	369	545	517	543	574	3,80
<b>Centro</b>	477	400	432	346	460	515	588	623	19,12
<b>Unión</b>	429	392	482	311	403	571	633	617	9,52
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	343	310	273	262	294	382	...	...	10,85
<b>Carrasco</b>	812	645	513	568	551	739	...	...	25,74
<b>Punta Gorda</b>	673	588	580	438	537	715	...	...	14,43
<b>Malvín</b>	554	480	449	452	488	589	...	...	15,56
<b>Pocitos</b>	605	451	386	386	372	504	...	...	34,30
<b>Parq.Battle, Villa Dolores</b>	503	443	355	299	394	533	...	...	13,56
<b>Buceo</b>	471	399	361	325	401	505	...	...	18,15
<b>Prado, Nueva Savona</b>	323	370	281	303	337	456	...	...	-12,82
<b>Unión</b>	268	247	221	204	202	331	...	...	8,37
<b>Cordón</b>	240	224	185	182	226	295	...	...	7,06
<b>Cerro</b>	158	172	114	162	215	254	...	...	-8,11
<b>Peñarol, Lavalleja</b>	216	156	162	194	251	282	...	...	38,51

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

NOTA: Ordenados por precio del año 2005

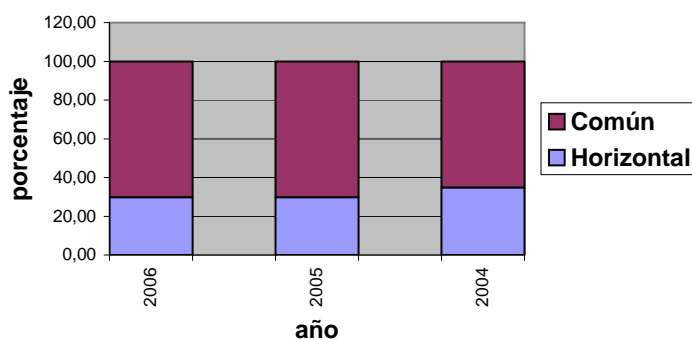
**MALDONADO**

**CUADRO A  
MALDONADO  
NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑOS 2004 - 2006**

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje	Común		Horizontal	
			Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
<b>TOTAL DEL PERIODO</b>	20.137	100,00	13.793	68,50	6.344	31,50
<b>2006</b>	6.686	100,00	4.687	70,10	1.999	29,90
<b>2005</b>	6.832	100,00	4.797	70,21	2.035	29,79
<b>2004</b>	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.

**Porcentaje por tipo de propiedad**



**CUADRO B  
MALDONADO  
NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN MESES - 2004 - 2006**

MES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS		
	2006	2005	2004
<b>TOTAL DEL AÑO</b>	6.686	6832	6.619
<b>Enero</b>	522	631	550
<b>Febrero</b>	538	408	419
<b>Marzo</b>	616	357	573
<b>Abril</b>	483	564	469
<b>Mayo</b>	577	675	503
<b>Junio</b>	760	598	479
<b>Julio</b>	545	473	445
<b>Agosto</b>	538	623	638
<b>Setiembre</b>	509	551	468
<b>Octubre</b>	342	632	532
<b>Noviembre</b>	552	620	644
<b>Diciembre</b>	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 - 2006**

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

continúa



CUADRO C continuación

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

LOCALIDAD	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
<b>TOTAL DEL DEPARTAMENTO</b>	6.686	100,00		1.999	29,90	4.687	70,10
<b>Punta del Este</b>	1.824	27,28	27,28	1.341	73,52	483	26,48
<b>Ciudad de Maldonado</b>	1.450	21,69	48,97	391	26,97	1.059	73,03
<b>Balneario Buenos Aires</b>	350	5,23	54,20	-	-	350	100,00
<b>Piriapolis</b>	319	4,77	58,97	129	40,44	190	59,56
<b>San Carlos</b>	276	4,13	63,10	44	15,94	232	84,06
<b>La Barra</b>	221	3,31	66,41	14	6,33	207	93,67
<b>Punta Ballena</b>	212	3,17	69,58	32	15,09	180	84,91
<b>Sec.Catastral 6</b>	141	2,11	71,69	-	-	141	100,00
<b>El Tesoro</b>	134	2,00	73,69	1	0,75	133	99,25
<b>Playa Juanita</b>	129	1,93	75,62	-	-	129	100,00
<b>Faro de Jose Ignacio</b>	119	1,78	77,40	7	5,88	112	94,12
<b>Punta Colorada</b>	104	1,56	78,96	4	3,85	100	96,15
<b>Sec.Catastral 7</b>	104	1,56	80,51	-	-	104	100,00
<b>Sauce de Portezuelo</b>	102	1,53	82,04	-	-	102	100,00
<b>Sec.Catastral 4</b>	93	1,39	83,43	-	-	93	100,00
<b>Santa Monica</b>	90	1,35	84,77	-	-	90	100,00
<b>Playa Hermosa</b>	78	1,17	85,94	2	2,56	76	97,44
<b>Playa Grande</b>	73	1,09	87,03	3	4,11	70	95,89
<b>El Chorro</b>	72	1,08	88,11	-	-	72	100,00
<b>Sec.Catastral 8</b>	69	1,03	89,14	-	-	69	100,00
<b>Ocean Park</b>	66	0,99	90,13	-	-	66	100,00
<b>Sec.Catastral 3</b>	60	0,90	91,03	-	-	60	100,00
<b>Sec.Catastral 1</b>	55	0,82	91,85	-	-	55	100,00
<b>Manantiales</b>	51	0,76	92,61	12	23,53	39	76,47
<b>Punta Negra</b>	51	0,76	93,37	-	-	51	100,00
<b>Balneario Solis</b>	49	0,73	94,11	2	4,08	47	95,92
<b>Pan de Azucar</b>	47	0,70	94,81	8	17,02	39	82,98
<b>Sec.Catastral 5</b>	45	0,67	95,48	-	-	45	100,00
<b>Sec.Catastral 2</b>	43	0,64	96,13	-	-	43	100,00
<b>Sec.Catastral 9</b>	42	0,63	96,75	-	-	42	100,00
<b>Aigua</b>	41	0,61	97,37	3	7,32	38	92,68
<b>Bella Vista</b>	36	0,54	97,91	2	5,56	34	94,44
<b>Balneario Las Flores</b>	30	0,45	98,35	2	6,67	28	93,33
<b>Playa Verde</b>	22	0,33	98,68	2	9,09	20	90,91
<b>San Vicente</b>	18	0,27	98,95	-	-	18	100,00

continúa

CUADRO D Continuación

LOCALIDADES	TOTAL				TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Número de casos	Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado		Porcentaje	Número de casos	Porcentaje	
Garzon	15	0,22	99,18	-	-	15	100,00	
El Eden	10	0,15	99,33	-	-	10	100,00	
La Capuera	10	0,15	99,48	-	-	10	100,00	
Barra de Portezuelo	10	0,15	99,63	-	-	10	100,00	
Cerros Azules	6	0,09	99,72	-	-	6	100,00	
Eden Rock	4	0,06	99,78	-	-	4	100,00	
Estación Las Flores	3	0,04	99,82	-	-	3	100,00	
Gregorio Aznares	3	0,04	99,87	-	-	3	100,00	
Sierra del Tirol	3	0,04	99,91	-	-	3	100,00	
Km 110	3	0,04	99,96	-	-	3	100,00	
Hipodromo	2	0,03	99,99	-	-	2	100,00	
Sin localidad	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 - 2006

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL				TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Número de casos	Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado		Porcentaje	Número de casos	Porcentaje	
<b>TOTAL DE LA LOCALIDAD</b>	1.824	100,00		1.341	73,52	483	26,48	
Peninsula	598	32,79	32,79	570	95,32	28	4,68	
La Pastora	268	14,69	47,48	247	92,16	21	7,84	
Aidy Grill	171	9,38	56,85	162	94,74	9	5,26	
Pine Beach	46	2,52	59,38	36	78,26	10	21,74	
Los Angeles	33	1,81	61,18	17	51,52	16	48,48	
Lido	51	2,80	63,98	42	82,35	9	17,65	
Marconi	36	1,97	65,95	29	80,56	7	19,44	
San Rafael	58	3,18	69,13	12	20,69	46	79,31	
Lugano	44	2,41	71,55	8	18,18	36	81,82	
Deauville	1	0,05	71,60	-	-	1	100,00	
Cantegril	216	11,84	83,44	163	75,46	53	24,54	
Beverly Hills	3	0,16	83,61	0	0,00	3	100,00	
El Golf	94	5,15	88,76	6	6,38	88	93,62	
Marly	19	1,04	89,80	1	5,26	18	94,74	
Rincón del Indio	62	3,40	93,20	18	29,03	44	70,97	
El Placer	46	2,52	95,72	-	-	46	100,00	
El Jaguel	5	0,27	96,00	-	-	5	100,00	
Jardines de Cordoba	45	2,47	98,46	13	28,89	32	71,11	
Sin ubicar en barrios	28	1,54	100,00	17	0,01	11	0,02	

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- 2006**

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
<b>Total</b>	1.155	804	1.070	1.439	72.817	1.049	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	1.095	808	1.043	1.276	16.326	415	39,56
de 50.00 a 74.99 m2	1.096	802	1.025	1.360	19.371	319	30,41
de 75.00 a 99.99 m2	1.118	836	1.072	1.448	11.559	134	12,77
de 100.00 a 124.99 m2	1.304	791	1.184	1.870	7.926	72	6,86
de 125.00 a 149.99 m2	1.196	769	1.079	1.488	7.865	58	5,53
de 150.00 a 199.99 m2	1.346	912	1.414	1.611	6.177	36	3,43
de 200.00 a 299.99 m2	1.053	912	1.002	1.191	2.923	13	1,24
de 300.00 a 399.99 m2	1.377	433	2.314	2.314	672	2	0,19

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 - 2006**

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m2 EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	1.155	804	1.070	1.439	72.817	1.049	100,00
Peninsula	1.138	797	1.067	1.440	28.353	437	41,66
La Pastora	1.304	900	1.250	1.601	15.625	197	18,78
Aidy Grill	969	625	919	1.198	7.486	131	12,49
Pine Beach	1.354	975	1.254	1.596	2.812	27	2,57
Los Angeles	875	564	883	1.038	603	12	1,14
Lido	1.322	988	1.150	1.901	2.286	24	2,29
Marconi	982	784	955	1.123	1.399	26	2,48
San Rafael	935	479	819	1.087	974	10	0,95
Lugano	1.284	958	1.209	1.717	651	8	0,76
Deauville	-	-	-	-	-	-	-
Cantegril	968	749	931	1.129	9.804	146	13,92
Beverly Hills	-	-	-	-	-	-	-
El Golf	1.229	1.146	1.146	1.146	185	3	0,29
Marly	(s)	(s)	(s)	(s)	(s)	1	0,10
Rincón del Indio	1.372	977	1.326	1.720	1.929	14	1,33
El Placer	-	-	-	-	-	-	-
El Jaguel	-	-	-	-	-	-	-
Jardines de Cordoba	-	-	-	-	-	-	-
Sin ubicar en barrios	...	...	...	...	622	13	1,24

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 - 2006**

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	69	41	57	83	1.049	100,00
<b>Peninsula</b>	65	40	51	76	437	41,66
<b>La Pastora</b>	79	51	71	97	197	18,78
<b>Aidy Grill</b>	57	32	44	65	131	12,49
<b>Pine Beach</b>	104	70	90	126	27	2,57
<b>Los Angeles</b>	50	42	49	56	12	1,14
<b>Lido</b>	95	59	78	83	24	2,29
<b>Marconi</b>	54	37	46	60	26	2,48
<b>San Rafael</b>	97	62	92	132	10	0,95
<b>Lugano</b>	81	66	75	103	8	0,76
<b>Deauville</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Cantegril</b>	67	42	58	75	146	13,92
<b>Beverly Hills</b>	-	-	-	-	-	-
<b>El Golf</b>	62	44	45	96	3	0,29
<b>Marly</b>	(s)	(s)	(s)	(s)	1	0,10
<b>Rincón del Indio</b>	138	98	132	174	14	1,33
<b>El Placer</b>	-	-	-	-	-	-
<b>El Jaguel</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Jardines de Cordoba</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Sin ubicar en barrios</b>	...	...	...	...	13	1,24

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.