

---

**INDICADORES DE ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL SECTOR  
INMOBILIARIO  
AÑO 2007**

---



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

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

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

**Alicia Melgar**  
**Directora Técnica**





**INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA**  
**DIVISIÓN ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS**

**Estadísticas de Construcción**

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



## Contenido

<b>1 – NOTAS METODOLÓGICAS .....</b>	<b>1</b>
1.01 Filtros. ....	1
1.02 Tipo de propiedad. ....	1
1.03 Destino .....	3
1.04 Edad.....	3
1.05 Categorización .....	3
1.06 Ubicación de la unidad .....	5
1.07 Zonas o barrios .....	5
1.08 Valores estadísticos descriptivos: .....	9
1.09 Alternativas al cálculo:.....	10
1.10 Indicadores urbanos de UN-HABITAT:.....	12
1.11 Alcances.....	13
<b>2 - RESULTADOS 2007 .....</b>	<b>15</b>
<b>MONTEVIDEO .....</b>	<b>16</b>
<b>MALDONADO.....</b>	<b>35</b>
<b>SIMBOLOGIA CONVENCIONAL.....</b>	<b>43</b>



## 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 m<sup>2</sup> y del número de compraventas del sector inmobiliario, registrados durante 2007 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.

### 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 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.

### 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 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:

#### **Cuadro 1.1**

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

<b>Tipo De propiedad</b>	<b>Precio Medio U\$/m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie Promedio m<sup>2</sup></b>	<b>Precio Teórico U\$</b>
<b>Común</b>	381	179	68.199
<b>Horizontal</b>	681	74	50.394

Mientras que el precio medio por m<sup>2</sup> 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:

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

### 1.05 Categorización

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

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

**Tabla 1.1**

<b>CRITERIOS PARA CATEGORIZAR UNA CONSTRUCCIÓN</b>						
<b>Área máxima según número de dormitorios (Sólo Vivienda)</b>						
<b>A</b>	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>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>						
<b>C</b>	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>D</b>	<b>Materiales y Construcción</b>					
		<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>buena</b> construcción	Materiales de <b>buena</b> calidad y <b>buena</b> construcción		Materiales <b>standard</b> y construcción <b>regular</b>	Materiales <b>pobres</b> y construcción <b>defectuosa</b>
<b>E</b>	<b>Instalaciones complementarias</b>					
		<b>Muy Buena</b>	<b>Buena</b>	<b>Mediana</b>	<b>Económica</b>	<b>Muy Económica</b>
		Calfacción o aire acondicionado, ascensor			No tiene	No tiene

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

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

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

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

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.

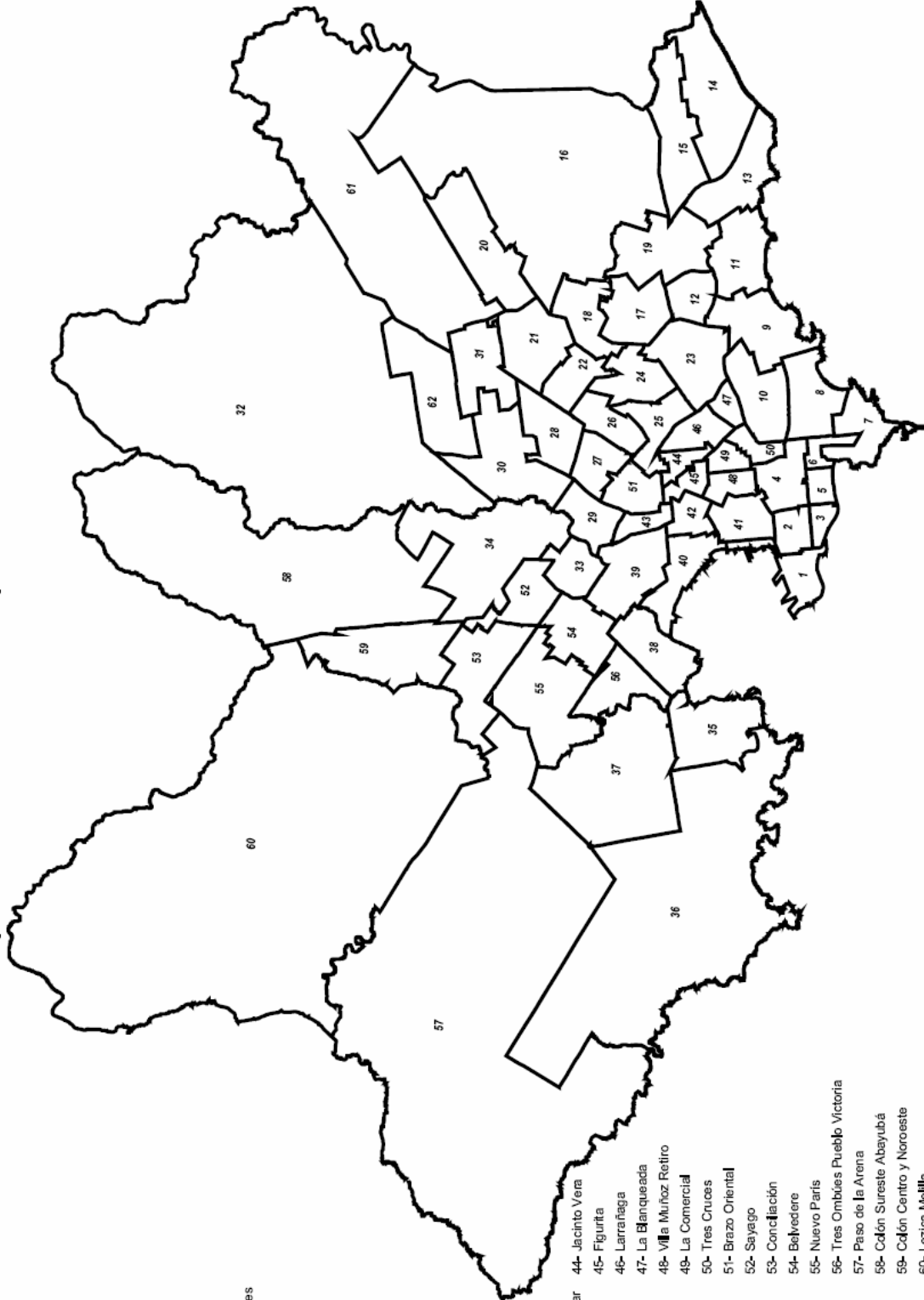
El siguiente cuadro contiene la cantidad de viviendas al año 2004 de acuerdo a esta partición:

**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- Punta Norte
- 14- Punta Gorda
- 15- Carrasco
- 16- Bañados de Carrasco
- 17- Maroñas P. Guarani
- 18- Flor de Maroñas
- 19- Las Canteras
- 20- Punta Rieles Bella Italia
- 21- Jardines del Hipódromo
- 22- Itzaingó
- 23- Unión
- 24- Villa Española
- 25- Mercado Mocado y Bolívar
- 26- Castro Castaños
- 27- Cerrito
- 28- Las Acacias
- 29- Aires Puros
- 30- Casavalle
- 31- Piedras Blancas
- 32- Manga Toledo Chico
- 33- Paso de las Duranas
- 34- Peñarol Lavalleja
- 35- Cerro
- 36- Casabó Pajas Blancas
- 37- La Paloma Tomkinson
- 38- La Teja
- 39- Prado Nueva Savona
- 40- Capurro Bella Vista
- 41- Aguada
- 42- Reducto
- 43- Atahualpa
- 44- Jacinto Vera
- 45- Figurita
- 46- Larrabaga
- 47- La Blanqueada
- 48- Villa Muñoz Retiro
- 49- La Comercial
- 50- Tres Cruces
- 51- Brazo Oriental
- 52- Sayago
- 53- Conciliación
- 54- Belvedere
- 55- Nuevo París
- 56- Tres Ombúes Pueblo Victoria
- 57- Paso de la Arena
- 58- Cidón Sureste Abayubá
- 59- Cidón Centro y Noroeste
- 60- Lezica Melilla
- 61- Villa García Manga Rural
- 62- Manga

**MALDONADO:**

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



### 1.08 Valores estadísticos descriptivos:

Se define el precio del 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:

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

Donde:

$P_{m_i^2}$  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 fórmula:

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

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

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

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

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

### 1.09 Alternativas al cálculo:

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

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

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

**Cuadro 1.3**  
**Correlaciones 2007 entre valor, superficie y edad.**

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

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

La superficie de la unidad es una de las variables que mejor explica el precio, sin embargo la linealidad es relativa, a medida que crece la superficie por encima de determinados tamaños el valor por m<sup>2</sup> (no el valor final) decrece en forma significativa (ver cuadro 4).

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

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

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

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

a Variable dependiente: val

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

A modo de ejemplo para el año 2007 tendríamos que en propiedad horizontal la vivienda tiene un promedio de 71 m<sup>2</sup> de superficie y 41 años de antigüedad. Luego aplicando el modelo propuesto se obtiene como valor o precio, la suma de U\$S 50.894. Para una vivienda de las mismas características de superficie y antigüedad, se calcularon los precios de 2005 y 2006.

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

Año	Valor Estimado U\$S	Coeficientes			Promedios de	
		Constante	Precio superficie U\$S/m <sup>2</sup>	Precio edad U\$S/m <sup>2</sup>	Superficie promedio 2007 m <sup>2</sup>	Edad promedio 2007 años
2007	50.894	28.430,54	694,99	655,63	71	41
2006	44.917	25.229,97	612,38	580,30	71	41
2005	41.265	22.611,06	616,44	612,51	71	41

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

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

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

a Variable dependiente: val

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

### 1.10 Indicadores urbanos de UN-HABITAT:

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

#### Cuadro 1.7

**Relacion costo de vivienda e ingreso familiar.**

**Indicador urbano numero 31 de las Naciones Unidas (Habitat)**

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

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

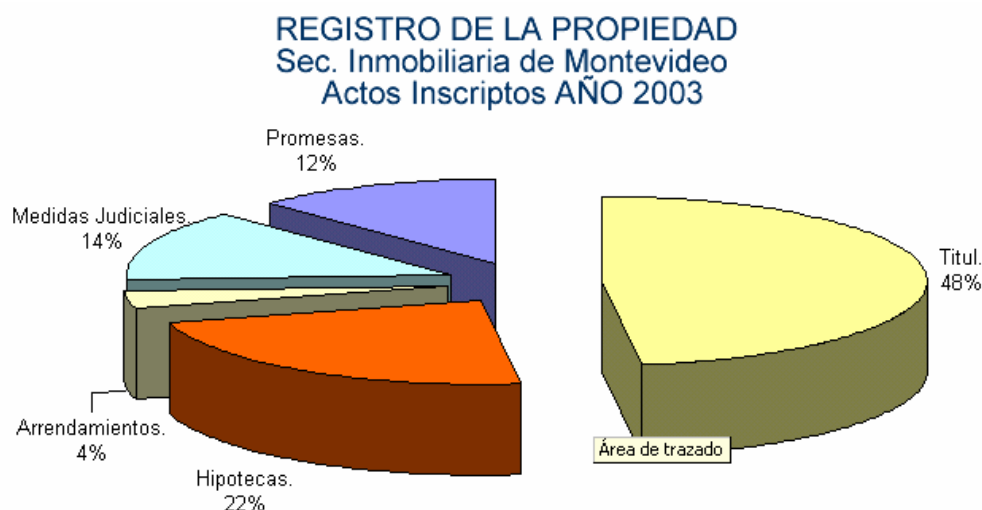
(2) Costo o precio de la vivienda en pesos corrientes estimado multiplicando el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el año 2007, 71 m2 en propiedad horizontal y 156 m2 en propiedad común.

(3) Ingreso promedio del hogar sin valor locativo con aguinaldo en pesos corrientes en Montevideo. Encuesta continua de Hogares.

### 1.11 Alcances

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

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



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

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

3.1 – El “valor de mercado” 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 esta dispuesto a pagar por una propiedad colindante, una empresa para expandir su actividad). El “valor estadístico” está excluyendo el 5% de cada extremo de la distribución sin tener en cuenta la anterior consideración.

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

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

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

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

## 2 - RESULTADOS 2007

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

Algunos de los cuadros que se presentan a continuación, contienen casos que no ha sido posible clasificar. Sin embargo estos casos, que se agregan en una línea final de "sin dato", no afectan en forma significativa la utilidad de la información para el análisis. En todos los casos la categoría de "sin dato" se presenta sin valor de precio o superficie pero igual se incluyen en los totales.

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

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

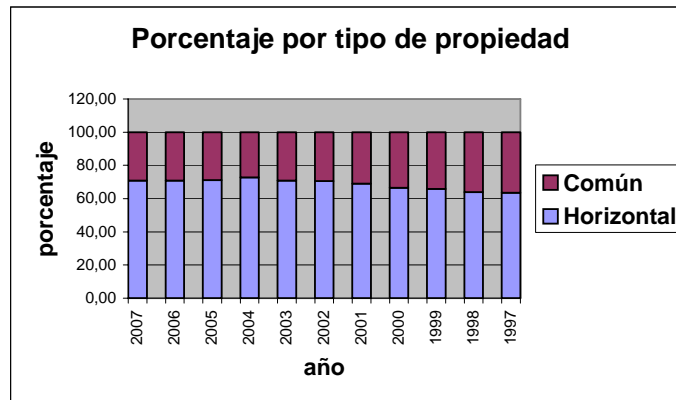
En los cuadros 8 a 11, la apertura se realiza por barrios seleccionados en función del número de casos, aunque para el cálculo de los promedios generales se utiliza toda la información. Los cuadros 8 y 9 están referidos a la Propiedad Horizontal (precio y superficie), y los cuadros 10 y 11 (precio y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

## **MONTEVIDEO**

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

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
<b>TOTAL DEL PERIODO</b>	153.740	100,00	105.671	68,73	48.069	31,27
<b>2007</b>	17.858	100,00	12.657	70,88	5.201	29,12
<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 - 2007**

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

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

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

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

continúa

CUADRO C continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.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 - 2007**

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

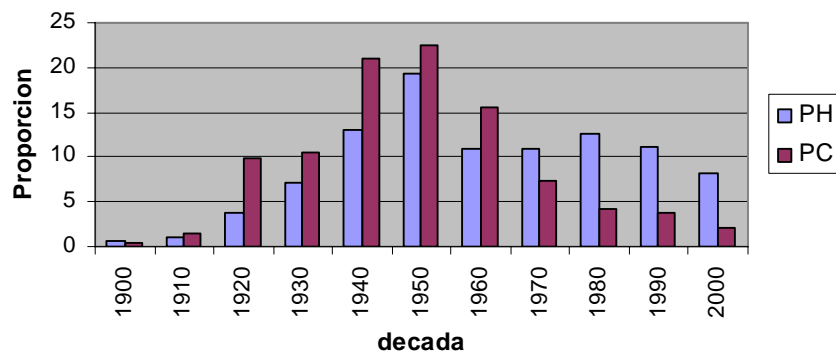
FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.Monteideo.

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 - 2007

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

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

### 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 - 2007

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

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

## CUADRO 4

## MONTEVIDEO

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

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

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

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

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

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

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

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

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC e I.M.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 - 2007**

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

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

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

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

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

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

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

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 - 2007**

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>	712	396	636	978	620.228	8.752	100,00
<b>Frente</b>	749	425	688	1.022	495.395	6.437	73,55
<b>Interior</b>	532	315	471	663	65.935	1.313	15,00
<b>Contrafrente</b>	567	303	507	758	50.650	878	10,03
<b>Sin dato de ubicación</b>	...	...	...	...	8.249	124	1,42

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 - 2007

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**MALDONADO**

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

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje	Común		Horizontal	
			Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
<b>TOTAL DEL PERIODO</b>	27.710	100,00	19.146	69,09	8.564	30,91
<b>2007</b>	7.573	100,00	5.353	70,69	2.220	29,31
<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.

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

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

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

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

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

continúa

CUADRO C continuación

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

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

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

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

continúa

CUADRO D Continuación

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

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

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

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

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

Nota: Partición en barrios hecha sólo con la localidad Catastral "Punta del Este". No incluye la localidad Catastral "Maldonado" que contiene zonas 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- 2007**

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

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

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

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

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

Nota: Partición en barrios hecha sólo con la localidad Catastral "Punta del Este". No incluye la localidad Catastral "Maldonado" que contiene zonas propias del Balneario como ser "Las Delicias" y "Pinares" entre otras.

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

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

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

Nota: Partición en barrios hecha sólo con la localidad Catastral "Punta del Este". No incluye la localidad Catastral "Maldonado" que contiene zonas propias del Balneario como ser "Las Delicias" y "Pinares" entre otras.

**SIMBOLOGIA CONVENCIONAL**

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