

P R E S E N T A C I Ó N

La presente publicación contiene los resultados de los Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario, correspondientes al año 2010 para Montevideo y Maldonado.

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.

Ec. Laura Nalbarte
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, Nora Gesto y Ana Posadas.

Contenido

1 – INTRODUCCIÓN	1
1.01 Consideraciones para el análisis de datos.	2
1.02 Tipo de propiedad.	3
1.03 Destino	5
1.04 Edad	5
1.05 Categorización	6
1.06 Ubicación de la unidad.....	8
1.07 Zonas o barrios	8
1.08 Valores estadísticos descriptivos:.....	12
1.09 Alternativas al cálculo:	13
1.10 Indicadores urbanos de UN-HABITAT:.....	16
1.11 Alcances y limitaciones.....	17
2 - RESULTADOS 2010.....	20
TOTAL DEL PAÍS	22
MONTEVIDEO.....	27
MALDONADO	50
SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL.....	59

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 del m² y del cantidad de compraventas del sector inmobiliario, registrados durante el año 2010 en los departamentos de Montevideo y Maldonado. Por otra parte para el total del país se resumen cantidades por departamento de toda la actividad registral. También se incluyen las series actualizadas que se han ido construyendo en cantidades y precios desde el año 1997.

La información es desagregada según diferentes características o atributos propios de los inmuebles, como ser el tipo de propiedad, edad, superficie, categoría, ubicación, etc. y que pueden influir en el precio final del inmueble.

Existen además otras características que pueden intervenir en la definición del precio y su evolución en el tiempo. Se pueden mencionar a modo de ejemplo:

- 1) Los movimientos de la población como la inmigración o emigración desde y hacia diferentes centros urbanos.
- 2) La estructura etaria de la población demandante de vivienda. En general los mayores de edad y la tendencia de crecimiento de hogares unipersonales, demandan viviendas de menor superficie.
- 3) La disponibilidad del crédito hipotecario y las condiciones de los mismos suelen ser uno de los factores más relevantes en el desarrollo de la demanda. El elevado valor de adquisición en relación con los ingresos familiares hace que su comercialización esté íntimamente ligada al crédito hipotecario.
- 4) La vivienda es simultáneamente un bien de inversión y un bien de consumo. Las dificultades en el mercado de compraventas estimulan el de arrendamientos, y las dificultades o la suba de estos estimula el de compraventas. De ahí la necesidad de análisis de ambos mercados debido a que están fuertemente interrelacionados,

incluso el valor del arrendamiento es un dato de partida en la valoración o tasación para la compraventa de la propiedad.

- 5) La rentabilidad de otras opciones de inversión como ser el mercado de valores, las tasas de interés, etc. tienen una estrecha relación en la formación de nuevos programas o proyectos de inversión inmobiliarios y por lo tanto en sus precios.

Aunque la incidencia de estos elementos resulta determinante, su análisis excede el alcance del presente trabajo.

El documento se estructura en dos capítulos. En el primero se refiere a notas metodológicas organizadas en 11 secciones en las que se presentan definiciones, consideraciones en cuanto a los datos utilizados, diferentes indicadores, sus alcances y limitaciones. En el segundo capítulo se presentan los resultados para el año 2010.

1.01 Consideraciones para el análisis de los datos.

Una vez integradas las bases de datos de las diferentes fuentes y con la finalidad de mejorar la calidad y homogeneizar la información se aplican los siguientes filtros:

- a) En Propiedad Horizontal, se excluyen las unidades cuyas superficies son menores a 25 m² o mayores a 500 m² debido a que éstas propiedades son atípicas y por lo tanto pueden condicionar los indicadores. También se excluyen las unidades clasificadas como entresijos y subsuelos por sus características especiales.
- b) En Propiedad Común con destino a vivienda, no se consideran los casos cuya superficie es menor a 25 m² o bien superiores a 1000 m². El extremo superior de este filtro solo se aplica a viviendas individuales, y no para el caso de conjuntos de viviendas en un padrón común el cual ya 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 la razón entre el monto pactado y su superficie edificada (en metros cuadrados). Posteriormente se descartan aquellos valores extremos, los cuales pueden llegar a condicionar el análisis de los datos.

Los filtros antes mencionados fueron utilizados en todos los cuadros que describen precios y superficies y no en aquellos que describen las cantidades de compraventas (cuadros A, B, C, D, E, F, G y H).

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 único 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 muy 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. 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 se considera en el cálculo 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 por ejemplo, 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, en tanto no intervienen la superficie del terreno o solar.

Consecuentemente, cuando se trata de Propiedad Horizontal, se produce un sesgo al alza del valor medio del metro cuadrado debido a estas diferencias, que limita la posibilidad de análisis comparado de ambos tipos de propiedad.

Al analizar los totales, los valores son mayores en el caso de la “propiedad común”, como se puede observar en el siguiente cuadro:

Cuadro 1.1
Precio medio, superficie promedio y precio teórico de propiedades urbanas según tipo de propiedad. Montevideo 2010.

Tipo De Propiedad	Precio Medio U\$\$/m²	Superficie Promedio m²	Precio Teórico U\$\$
Común	527	171	90.117
Horizontal	1.008	72	72.576

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 Dirección Nacional de Catastro (DNC). Sin embargo, el destino al momento de la compraventa se desconoce y podría 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 es el que tiene asignada la mayor superficie.

1.04 Edad

La edad o antigüedad de la propiedad se calcula como la 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 aunque la obra probablemente haya diferido en el tiempo. Esta información es inicialmente aportada por la DNC 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 se estima una edad promedio, ponderando cada fecha por la superficie edificada de cada "área caracterizada" (1).

La edad así definida admite dos enfoques. Por un lado asociando la fecha de su construcción a una década describiendo así una situación relativa a los niveles históricos de producción (cuadros 3 y 3a). La década de 1950 presenta la mayor participación de casos en propiedad horizontal mientras que para propiedad común es la década de 1940. El segundo enfoque se calcula como su antigüedad, la que va variando con el paso del

tiempo (cuadro 3b). Esta última permite aproximarse al concepto de vivienda nueva respecto vivienda usada si bien los límites aún son muy difusos. La definición de nueva debe ser relativa a un período fijo de años y no a una década ya que esto no permitiría compararla a lo largo del tiempo. Se asumió como vivienda nueva aquella que no supera los 10 años desde que se aprobó su permiso de construcción.

1.05 Categorización

La categorización de la construcción responde a un conjunto de características constructivas que sirven como patrón de referencia. Entre ellas se destacan la relación entre el número de dormitorios y la superficie construída, y el número de baños según número de dormitorios. Se adjunta a modo de ejemplo una de las tablas utilizadas en el procedimiento de categorización.

Tabla 1.1

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

(1) Los conceptos de “edad” y “categoría” son características o atributos propios de cada “área caracterizada” dentro del edificio o construcción analizada. 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)

Para más detalles ver el instructivo de declaración jurada de caracterización urbana de la DNC.

La categoría en el caso de Propiedad Común, tal como ocurre con el año de construcción, puede ser diferente para cada “área caracterizada” de la obra. En estos casos se categoriza la propiedad de acuerdo con la superficie, correspondiente a cada categoría.

Las cinco categorías de clasificación utilizadas por Catastro, fueron clasificadas en tres, agrupando las construcciones económicas con las muy económicas, manteniendo en una categoría a las medianas y agrupando 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 división 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 división no tiene carácter legal ni histórico, aunque estos aspectos fueron tenidos en cuenta a la hora de su definición. Esta

estructura de barrios fue adoptada por el INE a partir del Censo de Población y Viviendas del año 1985 y viene siendo utilizada con bastante frecuencia para la producción de estadísticas sociodemográficas.

El siguiente cuadro contiene la cantidad de viviendas de acuerdo a esta desagregación para el año 2004:

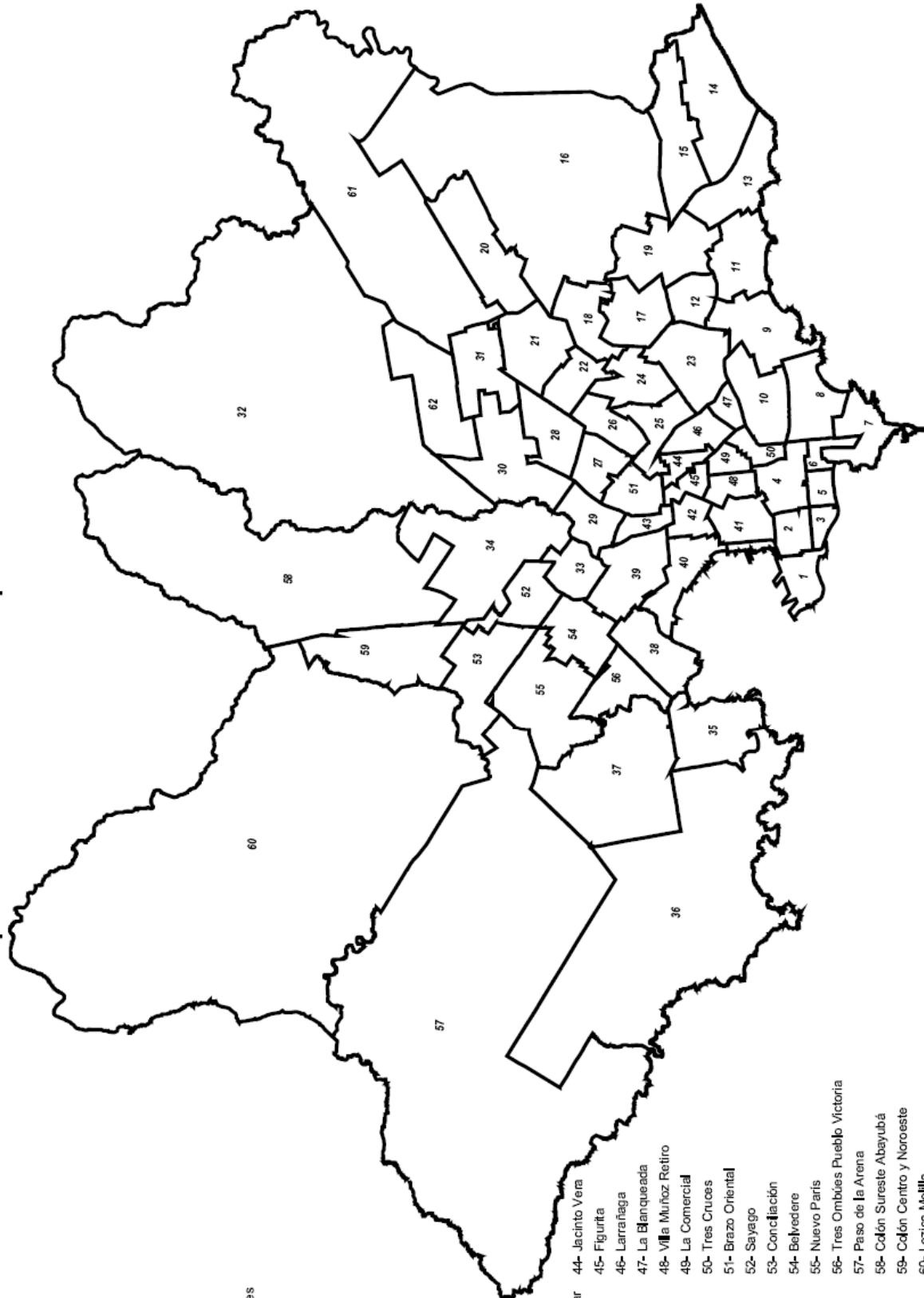
Cuadro 1.2

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 anterior, se incluye 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 división resultante ahora comprende 63 áreas.

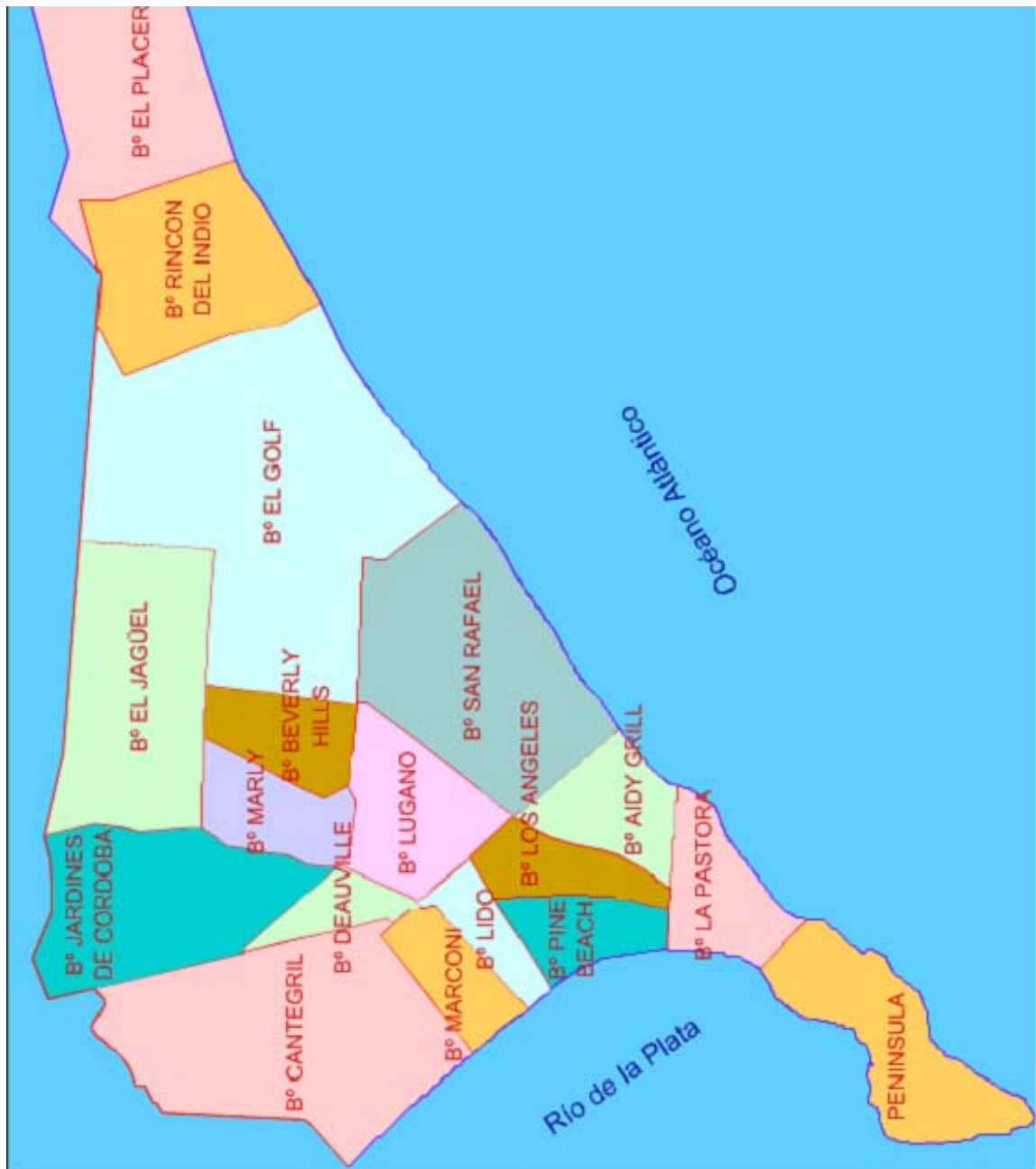
Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo



- 1- Ciudad Vieja
- 2- Centro
- 3- Barrio Sur
- 4- Cordón
- 5- Palermo
- 6- Parque Rodó
- 7- Punta Carretas
- 8- Pocillos
- 9- Bucoo
- 10- Parque Belle Villa Dobres
- 11- Malvin
- 12- Malvin Norte
- 13- Punta Gorda
- 14- Carrasco
- 15- Carrasco Norte
- 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- Nuzaláng
- 23- Unión
- 24- Villa Española
- 25- Mercado Modelo y Bolívar
- 26- Castro Castejanos
- 27- Cerrito
- 28- Las Acacias
- 29- Aires Puros
- 30- Casavalle
- 31- Piedras Blancas
- 32- Manga Toledo Chico
- 33- Paso de las Duranas
- 34- Peñarol Lavalleja
- 35- Cerro
- 36- Casabó Pajas Blancas
- 37- La Paloma Tomkinson
- 38- La Teja
- 39- Prado Nueva Savona
- 40- Capurro Bella Vista
- 41- Aguada
- 42- Reducto
- 43- Atahualpa
- 44- Jacinto Vera
- 45- Figurita
- 46- Larrañaga
- 47- La Blanqueada
- 48- Villa Muñoz Retiro
- 49- La Comercial
- 50- Tres Cruces
- 51- Brazo Oriental
- 52- Sayago
- 53- Conchación
- 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 división en barrios para Punta del Este, proviene de la Junta Departamental de Maldonado (ver imagen presentada a continuación). La misma es hecha para la localidad Catastral “Punta del Este (BG)”, mientras que la localidad Catastral “Maldonado (AA)” no incluida en esta división 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 división.



1.08 Valores estadísticos descriptivos:

Se define el precio del m² como el cociente del monto pactado y la superficie de la unidad para cada una de las compraventas de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

donde P_i y m_i^2 es el monto pactado en la compra y la superficie edificada en m² para la i – ésima compraventa respectivamente.

El **precio promedio** utilizado se obtiene como:

$$\bar{P}_{m_i^2} = \sum_i P_i w_i,$$

donde w_i es el ponderador de la i – ésima compraventa y viene dado por $m_i^2 \left(\sum_i m_i^2 \right)^{-1}$.

La presentación de valores en dólares se debe a que en forma mayoritaria (más 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 para la construcción 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 períodos diferentes de tiempo. Las variaciones de los promedios podrían obedecer a distintos motivos, por ejemplo la diversidad de las viviendas que intervienen en un período podrían estar promediándose con viviendas más nuevas o más viejas que en otro período, o más 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 períodos.

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.

Si bien las variables explicativas del precio serían múltiples, la disponibilidad de las mismas es relativa. Se optó en primera instancia por la selección como características determinantes del precio a la “superficie edificada” y la “edad”, observándose que existe una correlación lineal positiva con la superficie y una correlación lineal negativa con la edad, lo que cual confirma hipótesis previas.

Por lo tanto el objetivo es explicar el precio de la vivienda en base a la superficie y la edad. Se define un modelo de regresión lineal donde la variable dependiente es el precio de la vivienda y las variables independientes son la superficie y la edad (antigüedad).

A continuación se presenta la estimación de los parámetros de la regresión para el año 2010 en propiedad horizontal y para el destino vivienda:

Cuadro 1.3
Coeficientes para Propiedad Horizontal- año 2010
 Coeficientes(a,b)

Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
	B	Error típ.	Beta		
1 (Constante)	35.784,517	1.375,294		26,020	0,00
SUPERFICIE EDIFICADA EN m ²	1.038,019	12,271	0,675	84,589	0,00
EDAD EN AÑOS	-770,365	20,269	-0,303	-38,007	0,00

$$\hat{p} = 35.784 + 1.038s - 770a$$

Donde p es el precio de la vivienda, s es la superficie edificada y a es la antigüedad.

De la estimación de los parámetros de la regresión se desprende que por cada año de antigüedad el precio de la vivienda disminuye en promedio 770 dólares aproximadamente (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado adicional de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio 1.038 dólares aproximadamente (dejando la edad constante).

La vivienda vendida tiene un promedio de 69 m² de superficie y 49 años de antigüedad para el año 2010. Utilizado el modelo de regresión estimado se obtiene como valor o precio promedio, el monto de U\$S 69.660. En el cuadro 1.4 se estima el valor de venta de las propiedades de iguales características utilizando los coeficientes de regresión estimados en cada año.

La bondad de ajuste del modelo de regresión es 0.54, lo cual implica que el 54 % de la variación del precio de la vivienda es explicado por la variación de la superficie y de la antigüedad de la vivienda.

Cuadro 1.4

Precio estimado mediante regresión lineal, coeficientes según años, promedio de superficie y edad en propiedad horizontal.

Año	Valor Estimado U\$\$	Coeficientes			Características	
		Constante	Precio superficie U\$\$/m ²	Precio edad U\$\$/Año	Superficie promedio en 2010 m ²	Edad promedio en 2010 años
2005	35.132	22.611,06	616,44	612,51	69	49
2006	39.049	25.229,97	612,38	580,30	69	49
2007	44.259	28.430,54	694,99	655,63	69	49
2008	52.366	22.703,94	879,26	632,80	69	49
2009	56.226	31.634,56	850,11	695,23	69	49
2010	69.660	35.784,52	1.038,02	770,37	69	49

En el cuadro 1.5 se presentan los coeficientes estimados para el modelo de regresión del año 2010 para propiedad común para el destino vivienda:

Cuadro 1.5

Coeficientes Propiedad Común – año 2010.

Coeficientes(a,b)

Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
	B	Error típ.	Beta		
1 (Constante)	55.091,170	4.176,656		13,190	0,00
SUPERFICIE EDIFICADA EN m ²	553,252	11,889	0,612	46,537	0,00
EDAD EN AÑOS	-947,291	63,911	-0,195	-14,822	0,00

a Variable dependiente: val

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

De la estimación de los parámetros de la regresión se desprende que por cada año de antigüedad el precio de la vivienda disminuye en promedio 947 dólares aproximadamente (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado de superficie adicional el precio de la vivienda aumenta en promedio 553 dólares aproximadamente (dejando la edad constante).

El modelo de regresión explica aproximadamente un 42 % de la variabilidad del precio de la vivienda en propiedad común.

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 (ECH) que realiza el INE, se puede estimar uno de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HABITAT). El cual se define como la relación en valores corrientes entre el costo de la vivienda y el ingreso medio de los hogares (sin valor locativo y sin aguinaldo).

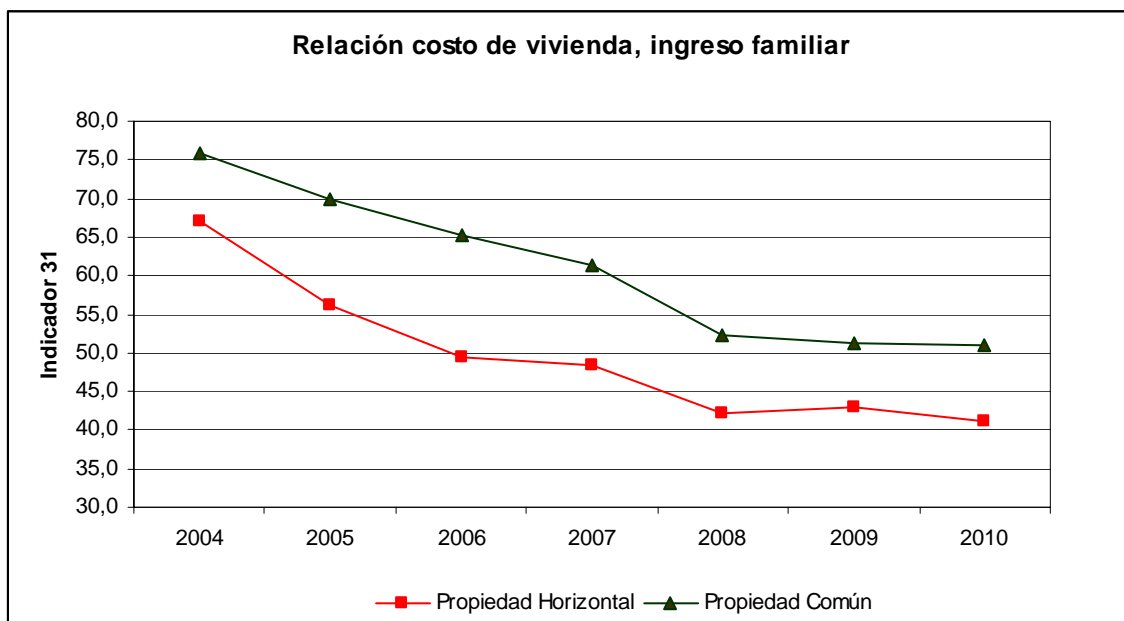
Cuadro 1.6
Relación costo de vivienda e ingreso familiar - MONTEVIDEO
Indicador urbano número 31 de Naciones Unidas

Año	Indicador 31 (1)		costo vivienda (2)		Ingreso (3) \$
	propiedad horizontal	propiedad común	propiedad horizontal \$	propiedad común \$	
2005	56,1	69,9	1.023.546	1.275.450	18.241
2006	49,5	65,2	1.074.882	1.416.000	21.703
2007	48,3	61,4	1.172.655	1.490.250	24.287
2008	42,1	52,3	1.195.908	1.487.700	28.427
2009	43,1	51,2	1.353.159	1.609.200	31.411
2010	41,2	50,9	1.427.403	1.763.378	34.650

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

(2) Costo o precio de la vivienda en pesos corrientes estimado multiplicando el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el año 2009, 69 m² en propiedad horizontal y 150 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 y limitaciones

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.

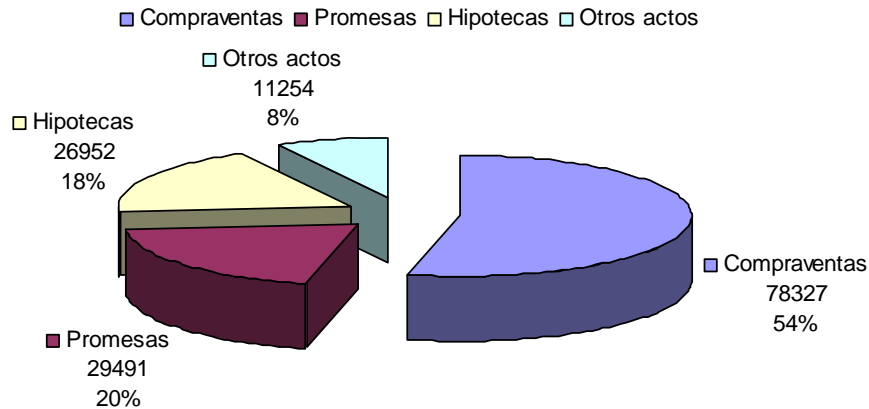
2. - También es importante aclarar que los valores calculados son obtenidos con la información consignada en las “altas de compraventas”, por lo tanto el fenómeno estudiado esta restringido a un sector del Registro de la propiedad, el siguiente cuadro y gráfico resumen el año 2010:

Cuadro 1.7
CANTIDAD DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN TIPO DE MOVIMIENTO
TOTAL DEL PAIS 2010

Movimiento	ACTOS				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	146.024	78.327	29.491	26.952	11.254
Altas	88.097	55.348	16.351	8.384	8.014
Res de Prioridad	33.769	20.836	5.615	7.318	0
Cancelacion	8.554	5	372	7.923	254
Otros	15.604	2.138	7.153	3.327	2.986

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Actos inscriptos en el año 2010



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, este tiene un “*valor especial para el comprador*”). El “*valor estadístico*” desconoce estos casos y excluye el 5% de cada extremo de la distribución sin tener en cuenta la anterior consideración.

3.2 – El “*valor de mercado*” establece en su definición una fecha precisa para la cual es válida la valoración, mientras que el “*valor estadístico*” es un promedio referido a un período de tiempo, el cual corresponde a un año en el que las condiciones del mercado no tienen porque mantenerse 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 2010

En el capítulo *total del país* se incluyen cuadros que resumen otros aspectos de la actividad registral. Las compraventas que hasta ahora han sido analizados en detalle son un subconjunto del total de actos inscriptos, por lo tanto, la actividad inmobiliaria tiene otras dimensiones de las cuales se destacan las promesas y las hipotecas entre otros actos (Ver página 14).

Los cuadros AA y AB resumen la totalidad de inscripciones permitiendo ver cuales son los “actos” y los “movimientos” más relevantes durante el año 2010 y su distribución geográfica.

La cantidad de altas de compraventas de Propiedad Horizontal y Común, registradas en 2010 en Montevideo, alcanzó un total de 12.358 y 5.447 casos respectivamente. De esos totales, 9808 casos de Propiedad Horizontal y 3.786 de Propiedad Común fueron utilizados para el análisis, luego de aplicar los filtros definidos anteriormente y efectuar los controles de calidad de la información.

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 la utilidad de la información. En todos los casos la categoría de “sin dato” se presenta sin valor de precio o superficie pero igual se incluyen en el cálculo de los totales.

Los cuadros **A** al **E** describen la cantidad total de registros sin la aplicación de filtros. Las series históricas son iniciadas en el momento en que el INE comienza con este trabajo, mientras que el resto de los cuadros describen particularmente el año 2010.

En los cuadros de precios se presentan medidas descriptivas del precio: promedio y los cuartiles (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 de estadística descriptivas de la superficie, 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 del **8** al **11**, la desagregación se realiza por barrios, los cuales son seleccionados en función de sus frecuencias, 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 frecuencia y su permanencia en el tiempo.

TOTAL DEL PAÍS

CUADRO AA

CANTIDAD DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN MES - TOTAL DEL PAÍS - 2010

	TOTAL	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
TOTAL DEL AÑO	146.024	78.327	29.491	26.952	11.254
Enero	8.321	4.459	1.679	1.644	539
Febrero	8.742	4.567	1.998	1.662	515
Marzo	11.060	5.977	2.065	2.270	748
Abril	11.338	6.100	2.148	2.150	940
Mayo	12.146	6.385	2.524	2.168	1.069
Junio	13.360	7.247	2.461	2.305	1.347
Julio	13.412	6.518	3.461	2.300	1.133
Agosto	9.209	4.977	1.773	1.508	951
Septiembre	13.766	7.369	2.508	2.704	1.185
Octubre	13.981	7.577	2.769	2.667	968
Noviembre	14.175	7.885	2.811	2.552	927
Diciembre	16.514	9.266	3.294	3.022	932

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

CUADRO AB
CANTIDAD DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN DEPARTAMENTOS - TOTAL DEL PAÍS -
AÑO 2010

DEPARTAMENTO	TOTAL	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
TOTAL DEL PAIS	146.024	78.327	29.491	26.952	11.254
Artigas	1.755	869	160	345	381
Canelones	19.698	11.107	4.480	3.207	904
Cerro Largo	3.809	2.123	338	783	565
Colonia	7.220	4.034	1.295	999	892
Durazno	2.425	1.192	219	329	685
Flores	1.483	649	111	199	524
Florida	3.338	1.544	391	491	912
Lavalleja	2.944	1.677	321	460	486
Maldonado	21.115	11.219	7.047	2.642	207
Montevideo	51.217	27.938	9.776	13.196	307
Paysandu	3.262	1.540	557	580	585
Rio Negro	1.795	824	196	316	459
Rivera	2.782	1.433	727	324	298
Rocha	7.738	5.102	1.385	677	574
Salto	3.169	1.599	549	593	428
San José	4.363	1.962	803	550	1.048
Soriano	3.462	1.303	384	688	1.087
Tacuarembó	2.561	1.178	520	331	532
Treinta y tres	1.888	1.034	232	242	380

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

CUADRO A
CANTIDAD Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN
DEPARTAMENTOS 2010.

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
TOTAL DEL PAIS	55.348	100,00	17.402	31,44	37.946	68,56
Artigas	718	100,00	36	5,01	682	94,99
Canelones	7.798	100,00	854	10,95	6.944	89,05
Cerro Largo	1.704	100,00	151	8,86	1.553	91,14
Colonia	3.205	100,00	448	13,98	2.757	86,02
Durazno	945	100,00	86	9,10	859	90,90
Flores	475	100,00	47	9,89	428	90,11
Florida	1.164	100,00	87	7,47	1.077	92,53
Lavalleja	1.350	100,00	142	10,52	1.208	89,48
Maldonado	7.484	100,00	2.137	28,55	5.347	71,45
Montevideo	17.805	100,00	12.358	69,41	5.447	30,59
Paysandu	1.243	100,00	207	16,65	1.036	83,35
Rio Negro	622	100,00	56	9,00	566	91,00
Rivera	1.204	100,00	191	15,86	1.013	84,14
Rocha	3.948	100,00	128	3,24	3.820	96,76
Salto	1.285	100,00	140	10,89	1.145	89,11
San José	1.521	100,00	113	7,43	1.408	92,57
Soriano	1.019	100,00	114	11,19	905	88,81
Tacuarembó	963	100,00	63	6,54	900	93,46
Treinta y tres	895	100,00	44	4,92	851	95,08

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

CUADRO B

CANTIDAD DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR MESES SEGÚN DEPARTAMENTO – 2010

DEPARTAMENTO	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS												
	Total año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
TOTAL PAIS	55.348	3.277	3.153	4.365	4.245	4.561	5.144	4.622	3.436	4.799	5.390	5.519	6.837
Artigas	718	63	45	69	57	49	59	50	47	75	62	58	84
Canelones	7.798	429	438	571	591	657	810	663	446	653	754	752	1.034
Cerro Largo	1.704	99	83	132	121	106	174	124	103	164	200	187	211
Colonia	3.205	251	153	292	229	209	309	247	227	215	315	365	393
Durazno	945	46	43	101	88	90	71	63	75	81	91	82	114
Flores	475	25	39	19	38	51	47	38	43	46	36	40	53
Florida	1.164	62	61	136	117	76	118	97	46	103	111	116	121
Lavalleja	1.350	178	64	82	88	155	120	98	118	71	104	116	156
Maldonado	7.484	474	470	580	617	615	566	667	420	561	797	670	1.047
Montevideo	17.805	939	1.057	1.399	1.290	1.471	1.608	1.464	1.118	1.640	1.747	1.958	2.114
Paysandu	1.243	68	49	111	81	82	172	76	82	132	93	109	188
Rio Negro	622	30	25	30	92	38	57	53	26	63	80	66	62
Rivera	1.204	72	64	66	85	81	136	112	108	126	114	120	120
Rocha	3.948	213	292	309	291	375	311	424	202	374	328	347	482
Salto	1.285	92	68	98	102	103	111	141	62	110	112	118	168
San José	1.521	84	78	145	135	147	156	82	78	151	156	137	172
Soriano	1.019	65	43	99	79	70	70	78	111	90	94	108	112
Tacuarembó	963	34	54	80	68	112	93	88	61	82	95	79	117
Treinta y tres	895	53	27	46	76	74	156	57	63	62	101	91	89

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

MONTEVIDEO

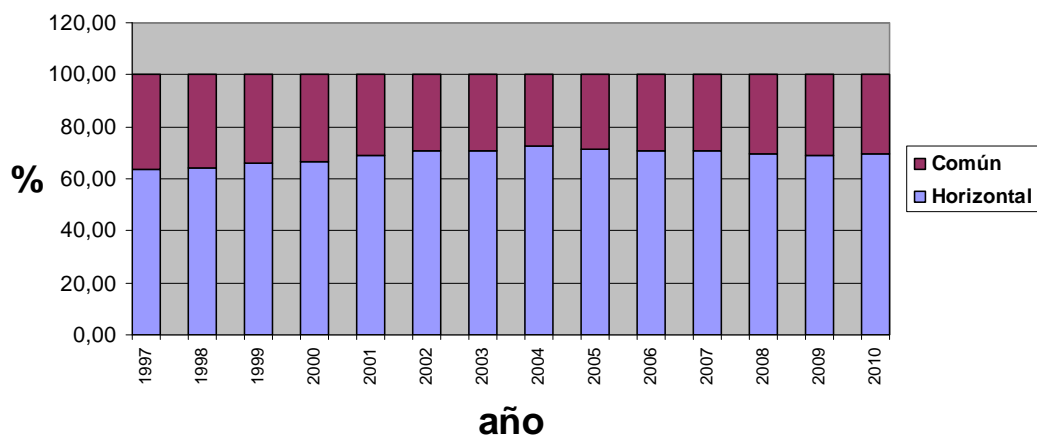
**CUADRO A
MONTEVIDEO**

CANTIDAD Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑOS - 1997 – 2010

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
1997	14.512	100,00	9.215	63,50	5.297	36,50
1998	14.849	100,00	9.495	63,94	5.354	36,06
1999	13.952	100,00	9.194	65,90	4.758	34,10
2000	12.242	100,00	8.143	66,52	4.099	33,48
2001	12.567	100,00	8.671	69,00	3.896	31,00
2002	11.663	100,00	8.229	70,56	3.434	29,44
2003	11.919	100,00	8.439	70,80	3.480	29,20
2004	14.774	100,00	10.749	72,76	4.025	27,24
2005	14.504	100,00	10.318	71,14	4.186	28,86
2006	14.900	100,00	10.561	70,88	4.339	29,12
2007	17.858	100,00	12.657	70,88	5.201	29,12
2008	18.464	100,00	12.863	69,67	5.601	30,33
2009	15.787	100,00	10.896	69,02	4.891	30,98
2010	17.805	100,00	12.358	69,41	5.447	30,59

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

Porcentaje por tipo de propiedad



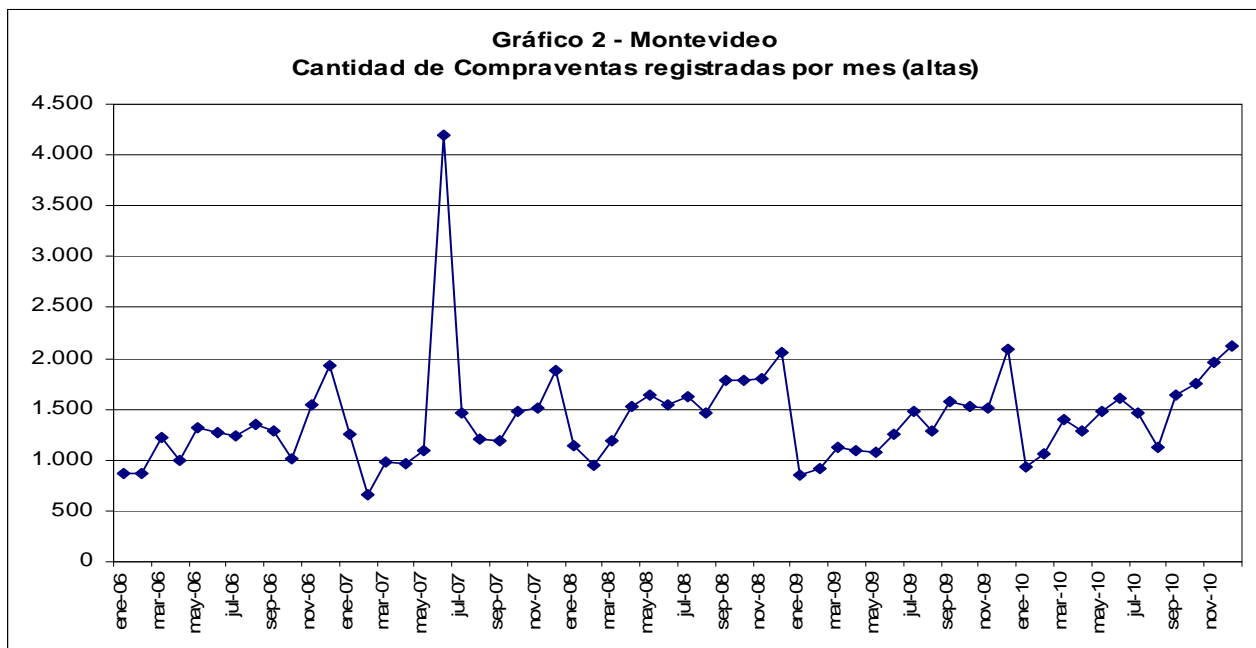
CUADRO B

MONTEVIDEO

CANTIDAD DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN MESES - 1997 – 2010

MES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS													
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
TOTAL DEL AÑO	14.512	14.849	13.952	12.242	12.567	11.663	11.919	14.774	14.504	14.900	17.858	18.464	15.787	17.805
Enero	983	930	922	885	910	1.000	650	1.124	796	860	1.248	1.142	850	939
Febrero	782	769	862	877	859	714	687	936	762	873	652	955	910	1.057
Marzo	1.016	1.100	978	976	1.027	679	705	1.352	723	1.229	974	1.186	1.120	1.399
Abril	1.151	1.470	995	992	932	942	742	1.019	1.134	1.003	971	1.523	1.094	1.290
Mayo	1.307	813	1.141	1.098	1.179	1.192	1.006	1.172	1.351	1.315	1.097	1.633	1.082	1.471
Junio	1.132	1.236	1.244	1.185	974	1.074	961	1.250	1.419	1.262	4.187	1.535	1.260	1.608
Julio	1.211	1.322	1.242	966	1.189	1.150	1.138	1.456	1.309	1.233	1.455	1.626	1.479	1.464
Agosto	1.252	1.272	1.276	1.314	1.280	937	1.040	1.243	1.461	1.351	1.209	1.465	1.284	1.118
Setiembre	1.307	1.438	1.137	1.220	1.005	1.039	1.021	1.193	1.274	1.291	1.195	1.773	1.570	1.640
Octubre	1.333	1.439	1.202	900	1.058	1.065	1.391	1.419	1.449	1.010	1.479	1.776	1.527	1.747
Noviembre	1.183	1.309	1.329	855	1.093	917	1.251	1.409	1.373	1.540	1.505	1.801	1.514	1.958
Diciembre	1.855	1.751	1.624	974	1.061	954	1.327	1.201	1.453	1.933	1.886	2.049	2.097	2.114

FUENTE: INE en base a registros de DGR.



CUADRO C
MONTEVIDEO
CANTIDAD DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS –
1997 – 2010

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS													
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
TOTAL DE LA CIUDAD	14.512	14.849	13.952	12.242	12.567	11.663	11.919	14.774	14.504	14.900	17.858	18.464	15.787	17.805
Pocitos	1.713	1.899	1.840	1.678	1.668	1.644	1.891	2.184	2.329	2.099	2.502	2.215	1.968	2.086
Cordón	893	1.005	847	848	865	727	709	953	993	1.044	1.284	1.202	963	1.139
Centro	738	731	826	541	652	509	493	810	885	934	1.147	1.295	863	1.037
Punta Carretas	683	628	644	529	600	643	730	1.067	886	761	871	917	694	838
Buceo	445	505	438	422	463	562	541	565	588	696	912	892	667	709
Ciudad Vieja	463	355	460	322	376	311	326	333	431	515	818	659	571	634
Pque.Battle, V.Dolores	478	466	495	420	393	352	470	506	508	526	599	589	603	607
Malvín	446	430	392	451	524	513	476	618	526	541	667	589	510	585
Unión	415	425	394	373	304	314	343	418	392	397	549	587	487	572
Tres Cruces	291	313	369	369	326	316	281	295	407	386	428	487	376	429
Aguada	269	280	243	178	193	197	203	271	279	297	374	344	425	418
Carrasco	312	333	260	289	284	282	321	367	331	286	378	352	349	367
Larrañaga	233	211	195	166	162	171	157	289	215	274	251	287	260	285
Capurro, Bella Vista	239	215	226	176	195	140	127	201	189	224	201	262	297	344
Área rural	321	346	349	347	322	242	224	233	185	233	240	297	328	315
Prado, Nueva Savona	284	248	266	197	253	215	181	229	285	242	299	319	310	317
Parque Rodó	277	305	273	258	316	271	245	284	235	288	342	308	299	323
Barrio Sur	180	203	176	209	149	130	385	329	217	205	284	253	225	305
Palermo	194	231	278	206	182	194	176	283	243	261	284	266	214	296
Villa Muñoz, Retiro	212	224	211	167	179	137	149	191	195	240	246	299	232	279
Brazo Oriental	209	213	172	159	209	174	134	206	179	201	274	248	226	269
Reducto	208	223	187	167	164	126	142	200	190	175	277	251	240	229
Cerro	191	177	174	147	148	105	120	154	136	127	154	207	151	225
Figurita	168	131	151	111	107	138	114	150	133	139	191	194	159	223
Aires Puros	176	165	161	150	134	113	119	151	162	184	188	218	172	218
Punta Gorda	225	214	185	173	185	161	202	207	240	196	246	290	210	217
Peñarol, Lavalleja	235	185	182	115	126	106	107	124	145	119	157	184	190	207
Belvedere	167	180	136	141	125	181	104	137	143	130	166	166	200	201
La Comercial	166	171	159	130	120	130	129	157	151	188	190	297	158	197
La Teja	200	168	148	146	120	123	78	103	112	133	134	191	133	187
Cerrito	128	171	118	113	103	156	124	175	128	129	135	143	125	180
Merc.Modelo y Bolívar	189	209	178	160	154	181	192	238	164	171	254	237	189	177
Carrasco Norte	154	201	148	147	116	110	137	131	161	174	147	191	154	175
Villa Española	157	161	204	213	189	128	89	105	132	126	163	215	166	171
La Blanqueada	174	158	150	157	161	130	143	172	173	182	184	216	165	165

Continúa

Continuación

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS													
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Maroñas, P.Guaraní	128	137	105	118	170	98	88	100	102	108	103	126	118	161
Nuevo París	137	177	105	96	78	77	87	92	92	97	112	153	121	160
Paso de las Duranas	120	108	81	101	99	124	65	151	130	104	115	149	128	158
Sayago	128	143	99	87	133	82	81	149	116	104	112	154	156	151
Ituzaingó	76	84	83	89	125	59	57	62	62	78	88	126	126	150
Atahualpa	108	111	92	69	78	78	88	91	110	106	125	139	111	141
Jacinto Vera	124	100	147	92	77	82	87	109	93	127	141	152	121	130
Colón centro y noroeste	104	99	66	71	71	60	55	58	70	60	83	112	80	130
Castro, Castellanos	114	114	87	73	71	137	73	81	97	121	120	117	105	127
Flor de Maroñas	120	107	116	103	108	71	95	81	85	109	110	121	114	126
Jardines del Hipódromo	103	98	80	71	89	85	100	63	78	68	112	102	83	124
Las Acacias	111	88	112	67	94	71	55	64	72	106	87	78	117	122
Lezica, Melilla	79	97	77	59	54	45	37	104	49	89	75	91	66	108
Las Canteras	92	93	72	52	69	45	47	57	58	59	108	112	85	96
Bañados de Carrasco	30	14	18	10	6	11	7	8	13	8	8	22	12	92
Piedras Blancas	96	82	65	60	58	50	40	59	43	57	73	60	81	89
Paso de la Arena	83	107	74	48	64	58	34	49	32	49	44	82	68	86
Punta Rieles, Bell.Italia	72	71	59	53	44	42	88	123	68	64	71	59	79	85
Colón sureste, Abayubá	77	95	130	61	60	57	39	49	64	59	58	70	80	84
Manga	90	114	78	55	84	54	35	66	57	75	51	68	75	84
La Paloma, Tomkinson	69	60	83	78	66	63	47	43	46	40	35	64	79	79
Tres Ombues, P. Victoria	55	69	75	56	53	57	67	44	51	63	62	63	79	71
Conciliación	58	66	71	33	35	37	29	43	46	26	48	58	58	69
Villa García	106	114	73	49	47	43	35	40	44	52	56	50	52	52
Malvín Norte	81	86	65	66	48	45	28	46	47	34	57	38	56	51
Casabó, Pajas Blancas	35	47	28	37	32	30	28	33	37	33	23	39	31	45
Casavalle	57	75	41	30	43	31	44	42	35	57	47	49	60	44
Manga, Toledo Chico	50	46	37	43	34	28	16	26	29	32	11	29	53	34
Sin ubicar en barrios	176	167	98	40	10	11	5	5	10	92	187	313	114	30

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo y registros propios.

CUADRO D
MONTEVIDEO
CANTIDAD Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN ÁREAS
APROXIMADAS A BARRIOS - 2010

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		del barrio	acumulado	Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	17.805	100,00		12.358	69,41	5.447	30,59
Pocitos	2.086	11,72	11,72	1.905	91,32	181	8,68
Cordón	1.139	6,40	18,11	974	85,51	165	14,49
Centro	1.037	5,82	23,94	984	94,89	53	5,11
Punta Carretas	838	4,71	28,64	748	89,26	90	10,74
Buceo	709	3,98	32,63	560	78,98	149	21,02
Ciudad Vieja	634	3,56	36,19	565	89,12	69	10,88
Pque.Batlle, V.Dolores	607	3,41	39,60	467	76,94	140	23,06
Malvín	585	3,29	42,88	442	75,56	143	24,44
Unión	572	3,21	46,09	354	61,89	218	38,11
Tres Cruces	429	2,41	48,50	387	90,21	42	9,79
Aguada	418	2,35	50,85	329	78,71	89	21,29
Carrasco	367	2,06	52,91	164	44,69	203	55,31
Capurro, Bella Vista	344	1,93	54,84	274	79,65	70	20,35
Parque Rodó	323	1,81	56,66	271	83,90	52	16,10
Prado, Nueva Savona	317	1,78	58,44	182	57,41	135	42,59
Área rural	315	1,77	60,21	14	4,44	301	95,56
Barrio Sur	305	1,71	61,92	266	87,21	39	12,79
Palermo	296	1,66	63,58	238	80,41	58	19,59
Larrañaga	285	1,60	65,18	219	76,84	66	23,16
Villa Muñoz, Retiro	279	1,57	66,75	171	61,29	108	38,71
Brazo Oriental	269	1,51	68,26	169	62,83	100	37,17
Reducto	229	1,29	69,55	162	70,74	67	29,26
Cerro	225	1,26	70,81	73	32,44	152	67,56
Figurita	223	1,25	72,06	146	65,47	77	34,53
Aires Puros	218	1,22	73,29	146	66,97	72	33,03
Punta Gorda	217	1,22	74,51	107	49,31	110	50,69
Peñarol, Lavalleja	207	1,16	75,67	68	32,85	139	67,15
Belvedere	201	1,13	76,80	89	44,28	112	55,72
La Comercial	197	1,11	77,91	137	69,54	60	30,46
La Teja	187	1,05	78,96	94	50,27	93	49,73
Cerrito	180	1,01	79,97	104	57,78	76	42,22
Merc.Modelo y Bolívar	177	0,99	80,96	124	70,06	53	29,94
Carrasco Norte	175	0,98	81,94	70	40,00	105	60,00
Villa Española	171	0,96	82,90	93	54,39	78	45,61
La Blanqueada	165	0,93	83,83	129	78,18	36	21,82

Continúa

Continuación

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		del barrio	acumulado	Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
Maroñas, P.Guaraní	161	0,90	84,73	80	49,69	81	50,31
Nuevo Paris	160	0,90	85,63	42	26,25	118	73,75
Paso de las Duranas	158	0,89	86,52	83	52,53	75	47,47
Sayago	151	0,85	87,37	89	58,94	62	41,06
Ituzaingó	150	0,84	88,21	95	63,33	55	36,67
Atahualpa	141	0,79	89,00	89	63,12	52	36,88
Colón centro y noroeste	130	0,73	89,73	47	36,15	83	63,85
Jacinto Vera	130	0,73	90,46	81	62,31	49	37,69
Castro, Castellanos	127	0,71	91,18	70	55,12	57	44,88
Flor de Maroñas	126	0,71	91,88	54	42,86	72	57,14
Jardines del Hipódromo	124	0,70	92,58	43	34,68	81	65,32
Las Acacias	122	0,69	93,27	51	41,80	71	58,20
Lezica, Melilla	108	0,61	93,87	52	48,15	56	51,85
Las Canteras	96	0,54	94,41	32	33,33	64	66,67
Bañados de Carrasco	92	0,52	94,93	1	1,09	91	98,91
Piedras Blancas	89	0,50	95,43	37	41,57	52	58,43
Paso de la Arena	86	0,48	95,91	15	17,44	71	82,56
Punta Rieles, Bell.Italia	85	0,48	96,39	28	32,94	57	67,06
Manga	84	0,47	96,86	20	23,81	64	76,19
Colón sureste, Abayubá	84	0,47	97,33	17	20,24	67	79,76
La Paloma, Tomkinson	79	0,44	97,78	13	16,46	66	83,54
Tres Ombues, P. Victoria	71	0,40	98,17	18	25,35	53	74,65
Conciliación	69	0,39	98,56	19	27,54	50	72,46
Villa García	52	0,29	98,85	5	9,62	47	90,38
Malvín Norte	51	0,29	99,14	41	80,39	10	19,61
Casabó, Pajas Blancas	45	0,25	99,39	3	6,67	42	93,33
Casavalle	44	0,25	99,64	3	6,82	41	93,18
Manga, Toledo Chico	34	0,19	99,83	5	14,71	29	85,29
Sin ubicar en barrios	30	0,17	100,00	-	-	30	100,00

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

CUADRO 1

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.008	568	921	1.382	705.295	9.808	100,00
Vivienda	1.019	609	938	1.377	525.531	7.577	77,25
Oficina, consultorio	991	600	934	1.361	13.664	249	2,54
Comercio	734	381	565	956	36.390	371	3,78
Otros	625	362	517	793	23.927	121	1,23
Sin dato de destino	...	...	...	...	105.784	1.490	15,19
PROPIEDAD COMÚN	527	225	400	746	647.003	3.786	100,00
Vivienda	574	247	462	821	513.923	3.399	89,78
Comercio	454	212	308	610	29.680	90	2,38
Industria	260	149	245	306	25.398	64	1,69
Otros	329	164	246	406	78.002	233	6,15

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo y registros propios.

CUADRO 1 – serie

MONTEVIDEO

PRECIOS PROMEDIO POR m² EN DOLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL - 1999 – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIOS PROMEDIO POR m ² EN DOLARES											
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
PROPIEDAD HORIZONTAL	724	714	660	593	467	553	560	599	681	774	826	1.008
Vivienda	727	732	671	613	484	575	591	624	712	812	864	1.019
Oficina, consultorio	687	670	597	615	440	597	605	646	690	726	847	991
Comercio	469	479	431	423	281	335	331	414	479	508	506	734
Otros	s	388	346	268	271	285	280	327	388	394	510	625
PROPIEDAD COMÚN	...	...	382	294	262	273	310	343	381	425	426	527
Vivienda	...	...	415	325	289	301	339	372	416	464	471	574
Comercio	...	...	285	182	169	176	199	252	306	303	295	454
Industria	...	...	174	118	108	145	148	167	148	194	221	260
Otros	...	...	232	158	156	167	182	219	260	251	250	329

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo y registros propios.

CUADRO 2

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE, CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	72	45	59	82	9.808	100,00
Vivienda	69	46	59	80	7.577	77,25
Oficina, consultorio	55	31	38	55	249	2,54
Comercio	98	43	67	126	371	3,78
Otros	198	99	195	275	121	1,23
Sin dato de destino	...	...	...	...	1.490	15,19
PROPIEDAD COMÚN	171	82	130	204	3.786	100,00
Vivienda	151	79	121	184	3.399	89,78
Comercio	330	168	277	450	90	2,38
Industria	397	233	349	506	64	1,69
Otros	335	177	284	452	233	6,15

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo y registros propios.

CUADRO 2e

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA EDAD, CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	EDAD				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	47	28	51	64	9.808	100,00
Vivienda	49	31	53	64	7.577	77,25
Oficina, consultorio	35	22	30	54	249	2,54
Comercio	55	36	56	70	371	3,78
Otros	34	25	28	35	121	1,23
Sin dato de destino	...	...	...	...	1.490	15,19
PROPIEDAD COMÚN	54	41	54	69	3.786	100,00
Vivienda	55	43	55	69	3.399	89,78
Comercio	50	29	53	70	90	2,38
Industria	41	30	40	53	64	1,69
Otros	50	31	50	70	233	6,15

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo y registros propios.

CUADRO 3

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.008	568	921	1.382	705.295	9.808	100,00
1900	808	303	578	1.315	6717	78	0,80
1910	623	318	482	787	11933	127	1,29
1920	644	372	565	791	34149	417	4,25
1930	715	427	664	891	46560	667	6,80
1940	771	492	730	980	88326	1.347	13,73
1950	846	528	795	1.082	112817	1.683	17,16
1960	1.086	705	1.032	1.445	71011	909	9,27
1970	1.044	674	995	1.403	62638	848	8,65
1980	1.153	664	1.185	1.554	84468	1.135	11,57
1990	1.309	940	1.329	1.755	51199	726	7,40
2000	1.497	1.154	1.529	1.848	48348	645	6,58
Sin dato de fecha	...	...	...	...	87130	1.226	12,50
PROPIEDAD COMÚN	527	225	400	746	647.003	3.786	100,00
1900	398	203	339	559	9.740	33	0,87
1910	322	205	259	429	9.772	46	1,22
1920	435	217	331	549	55.827	290	7,66
1930	431	221	358	554	68.880	411	10,86
1940	476	221	361	652	107.656	742	19,60
1950	523	225	416	724	111.552	735	19,41
1960	558	224	403	829	101.849	612	16,16
1970	568	255	449	847	65.434	356	9,40
1980	619	230	523	982	42.835	212	5,60
1990	662	257	576	984	42.292	204	5,39
2000	782	348	635	1.250	24.521	103	2,72
2010	(s)	(s)	(s)	(s)	316	2	0,05
Sin dato de fecha	...	...	...	...	6.329	40	1,06

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo y registros propios.

CUADRO 3a

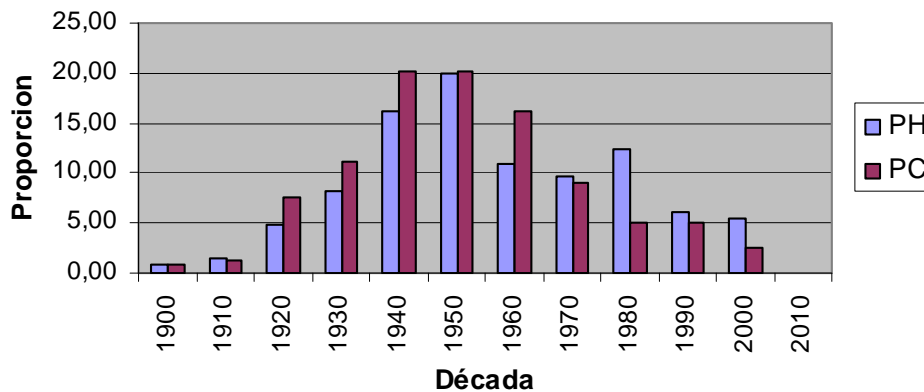
MONTEVIDEO – VIVIENDA

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.019	609	938	1.377	525.531	7.577	100,00
2000	1.518	1.178	1.514	1.887	27.944	408	5,38
1990	1.402	1.024	1.453	1.860	31.767	454	5,99
1980	1.309	979	1.309	1.693	62.467	932	12,30
1970	1.109	736	1.108	1.479	51.277	725	9,57
1960	1.116	744	1.077	1.469	65.197	835	11,02
1950	860	561	810	1.100	100.186	1.517	20,02
1940	790	525	762	996	78.533	1.229	16,22
1930	735	461	688	909	41.791	615	8,12
1920	636	396	576	766	28.159	363	4,79
1910	669	350	552	844	10.156	110	1,45
1900	888	369	635	1.404	5.442	68	0,90
Sin dato de fecha	...	...	...	...	22.613	321	4,24
PROPIEDAD COMÚN	574	247	462	821	513.923	3.399	100,00
2010	(s)	(s)	(s)	(s)	316	2	0,06
2000	886	450	981	1.290	17.516	85	2,50
1990	790	362	782	1.179	29.457	171	5,03
1980	763	364	793	1.114	29.509	170	5,00
1970	681	345	617	974	48.172	308	9,06
1960	600	258	477	867	80.903	550	16,18
1950	551	234	458	788	93.704	685	20,15
1940	508	236	410	711	89.504	688	20,24
1930	447	221	394	603	58.606	376	11,06
1920	458	217	348	582	45.323	256	7,53
1910	368	207	355	467	7.122	41	1,21
1900	404	203	362	559	9.076	32	0,94
Sin dato de fecha	...	...	...	...	4.715	35	1,03

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

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 – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS PROMEDIO POR m ² EN DOLARES										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
PROPIEDAD HORIZONTAL	732	671	613	484	575	591	624	712	812	864	1.019
1900	(s)	537	270	400	318	432	506	500	657	597	1.518
1910	472	315	258	252	257	235	311	364	358	388	1.402
1920	453	427	403	275	284	297	338	390	477	486	1.309
1930	519	499	413	307	314	359	390	489	561	591	1.109
1940	570	537	440	327	359	411	434	499	606	641	1.116
1950	638	585	500	371	420	467	504	567	676	705	860
1960	768	718	584	471	568	582	646	703	849	893	790
1970	817	767	612	473	503	621	668	739	853	925	735
1980	962	865	697	581	652	742	780	864	1.039	1.086	636
1990	1.027	1.027	979	775	864	898	956	1.064	1.155	1.183	669
2000	(s)	(s)	1.071	893	1.019	961	1002	1.103	1.112	1.279	888
PROPIEDAD COMÚN	...	415	325	289	301	339	372	416	464	471	574
1900	...	(s)	(s)	(s)	156	110	182	317	413	216	(s)
1910	...	226	240	111	159	223	197	213	252	315	886
1920	...	306	220	172	221	254	250	271	346	339	790
1930	...	365	306	249	251	245	303	362	386	441	763
1940	...	367	279	267	274	305	347	360	400	422	681
1950	...	412	319	282	302	326	385	414	432	457	600
1960	...	475	360	336	342	405	409	468	496	499	551
1970	...	525	433	344	365	446	465	522	573	565	508
1980	...	546	487	456	456	507	523	600	608	645	447
1990	...	677	523	408	437	498	545	547	686	629	458
2000	...	(s)	(s)	423	494	491	659	784	836	832	368

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo y registros propios.

CUADRO 3b

MONTEVIDEO – VIVIENDA

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.019	609	938	1.377	525.531	7.577	100,00
Menor de 10 años	1.518	1.178	1.514	1.887	27.944	408	5,38
De 10 a 20 años	1.402	1.029	1.466	1.856	31.986	457	6,03
De 20 a 30 años	1.309	972	1.308	1.693	62.247	929	12,26
De 30 a 40 años	1.107	730	1.102	1.479	52.247	737	9,73
De 40 a 50 años	1.117	745	1.078	1.464	64.226	823	10,86
Mayor a 50 años	789	491	733	1.000	264.267	3.902	51,50
Sin dato de edad	...	...	...	...	22.613	321	4,24
PROPIEDAD COMÚN	574	247	462	821	513.923	3.399	100,00
Menor de 10 años	878	430	981	1.290	17.832	87	2,56
De 10 a 20 años	790	362	782	1.179	29.457	171	5,03
De 20 a 30 años	763	364	793	1.114	29.509	170	5,00
De 30 a 40 años	681	345	617	974	48.172	308	9,06
De 40 a 50 años	600	258	477	867	80.903	550	16,18
Mayor a 50 años	496	228	401	668	303.335	2.078	61,14
Sin dato de edad	...	...	...	...	4.715	35	1,03

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo y registros propios.

CUADRO 4

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.008	568	921	1.382	705.295	9.808	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	1.004	613	948	1.329	135.052	3.410	34,77
de 50.00 a 74.99 m ²	1.011	617	951	1.333	208.129	3.404	34,71
de 75.00 a 99.99 m ²	1.035	617	924	1.431	121.503	1.422	14,50
de 100.00 a 124.99 m ²	1.030	565	906	1.445	73.570	662	6,75
de 125.00 a 149.99 m ²	1.120	619	1.037	1.633	50.609	371	3,78
de 150.00 a 199.99 m ²	999	516	933	1.380	54.258	318	3,24
de 200.00 a 299.99 m ²	925	424	726	1.328	36.726	153	1,56
de 300.00 a 399.99 m ²	672	323	424	755	16.185	47	0,48
de 400.00 a 499.99 m ²	832	433	533	1.013	9.263	21	0,21
PROPIEDAD COMÚN	527	225	400	746	647.003	3.786	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	504	227	426	697	7.978	204	5,39
de 50.00 a 74.99 m ²	501	237	417	661	34.886	555	14,66
de 75.00 a 99.99 m ²	518	263	444	698	46.297	536	14,16
de 100.00 a 124.99 m ²	531	239	428	714	55.841	503	13,29
de 125.00 a 149.99 m ²	566	274	445	804	54.502	399	10,54
de 150.00 a 199.99 m ²	573	265	467	830	105.811	612	16,16
de 200.00 a 299.99 m ²	592	250	472	866	122.216	507	13,39
de 300.00 a 399.99 m ²	587	251	486	815	72.849	213	5,63
de 400.00 a 499.99 m ²	463	183	270	723	49.952	112	2,96
de 500.00 a 999.99 m ²	374	158	245	433	95.671	144	3,80
mas de 1000 m ²	(s)	(s)	(s)	(s)	1.000	1	0,03

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo y registros propios.

CUADRO 4a

MONTEVIDEO – VIVIENDA

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO EN DÓLARES, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.019	609	938	1.377	525.531	7.577	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	986	605	930	1.306	103.627	2.556	33,73
de 50.00 a 74.99 m ²	994	616	944	1.290	170.399	2.785	36,76
de 75.00 a 99.99 m ²	1.035	634	924	1.415	96.626	1.132	14,94
de 100.00 a 124.99 m ²	1.035	608	914	1.431	57.794	520	6,86
de 125.00 a 149.99 m ²	1.161	671	1.119	1.675	39.078	287	3,79
de 150.00 a 199.99 m ²	1.044	561	973	1.482	35.529	209	2,76
de 200.00 a 299.99 m ²	1.032	446	897	1.575	16.744	72	0,95
de 300.00 a 399.99 m ²	650	282	376	668	4.472	13	0,17
de 400.00 a 499.99 m ²	1.187	587	781	2.193	1.264	3	0,04
PROPIEDAD COMÚN	574	247	462	821	513.923	3.399	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	510	232	429	725	7.605	194	5,71
de 50.00 a 74.99 m ²	495	234	412	651	34.226	545	16,03
de 75.00 a 99.99 m ²	517	263	447	698	45.390	526	15,48
de 100.00 a 124.99 m ²	531	239	429	714	54.164	488	14,36
de 125.00 a 149.99 m ²	568	275	450	805	51.831	379	11,15
de 150.00 a 199.99 m ²	585	268	476	859	97.355	563	16,56
de 200.00 a 299.99 m ²	634	278	536	926	101.072	423	12,44
de 300.00 a 399.99 m ²	679	339	608	920	52.252	153	4,50
de 400.00 a 499.99 m ²	602	193	448	938	28.280	63	1,85
de 500.00 a 999.99 m ²	462	161	281	569	40.748	64	1,88
más de 1000 m ²	(s)	(s)	(s)	(s)	1.000	1	0,03

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo y registros propios.

CUADRO 4a - serie

MONTEVIDEO – VIVIENDA

PRECIOS PROMEDIO POR m² EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE 2000 – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS PROMEDIO POR m ² EN DOLARES										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
PROPIEDAD HORIZONTAL	732	671	613	484	575	591	624	712	812	864	1.019
de 25.00 a 49.99 m ²	757	687	601	473	611	570	631	689	786	841	986
de 50.00 a 74.99 m ²	734	669	566	450	524	565	591	681	785	831	994
de 75.00 a 99.99 m ²	731	661	642	472	520	592	623	735	821	876	1.035
de 100.00 a 124.99 m ²	718	663	646	545	573	625	689	766	817	926	1.035
de 125.00 a 149.99 m ²	749	717	647	538	641	650	681	767	888	940	1.161
de 150.00 a 199.99 m ²	747	713	717	526	651	620	667	779	917	954	1.044
de 200.00 a 299.99 m ²	660	610	565	589	684	676	602	671	822	858	1.032
de 300.00 a 399.99 m ²	(s)	(s)	(s)	(s)	659	389	387	543	724	627	650
de 400.00 a 499.99 m ²	(s)	(s)	(s)	(s)	279	335	271	277	309	316	1.187
PROPIEDAD COMÚN	...	...	325	289	301	339	372	416	464	471	574
de 25.00 a 49.99 m ²	...	...	385	280	298	335	332	402	445	436	510
de 50.00 a 74.99 m ²	...	...	333	257	252	310	318	341	387	398	495
de 75.00 a 99.99 m ²	...	...	326	255	276	280	319	362	415	423	517
de 100.00 a 124.99 m ²	...	...	337	263	278	311	366	382	445	458	531
de 125.00 a 149.99 m ²	...	...	345	298	327	336	394	418	448	510	568
de 150.00 a 199.99 m ²	...	...	359	340	336	392	408	445	502	481	585
de 200.00 a 299.99 m ²	...	...	360	328	332	401	426	477	527	552	634
de 300.00 a 399.99 m ²	...	...	313	309	335	356	390	469	531	505	679
de 400.00 a 499.99 m ²	...	...	247	268	260	225	380	396	408	481	602
de 500.00 a 999.99 m ²	...	...	203	172	204	273	246	337	343	325	462
más de 1000 m ²											(s)

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo y registros propios

CUADRO 5

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.008	568	921	1.382	705.295	9.808	100,00
Confortable	1.363	955	1.389	1.790	97.325	1.069	10,90
Común	887	492	799	1.194	348.211	5.062	51,61
Económica	678	376	643	804	20.502	371	3,78
Sin dato de categoría	...	...	...	...	239.257	3.306	33,71
PROPIEDAD COMÚN	527	225	400	746	647.003	3.786	100,00
Confortable	869	552	891	1.196	55.759	201	5,31
Común	602	285	503	856	215.072	1.073	28,34
Económica	385	177	288	500	341.365	2.377	62,78
Sin Dato de categoría	...	...	...	...	34.807	135	3,57

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE

CUADRO 6

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE EN m² Y CANTIDAD DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	72	45	59	82	9.808	100,00
Confortable	91	54	75	116	1.069	10,90
Común	69	44	57	77	5.062	51,61
Económica	55	38	49	64	371	3,78
Sin dato de categoría	...	...	...	...	3.306	33,71
PROPIEDAD COMÚN	171	82	130	204	3.786	100,00
Confortable	277	176	238	344	201	5,31
Común	200	115	164	225	1.073	28,34
Económica	144	70	104	163	2.377	62,78
Sin Dato de categoría	...	...	...	...	135	3,57

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE

CUADRO 7

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO - PROPIEDAD HORIZONTAL – 2010

UBICACION EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.008	568	921	1.382	705.295	9.808	100,00
Frente	1.025	585	941	1.406	381.155	4.981	50,79
Interior	738	428	672	965	62.253	1.104	11,26
Contrafrente	851	437	749	1.208	41.301	696	7,10
Sin dato de ubicación	...	...	...	...	220.586	3.027	30,86

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE

CUADRO 7a

MONTEVIDEO - VIVIENDA

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2010

UBICACIÓN EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.019	609	938	1.377	525.531	7.577	100,00
Frente	1.059	633	980	1.433	306.618	4.089	53,97
Interior	764	473	705	982	48.846	977	12,89
Contrafrente	871	445	791	1.244	33.515	614	8,10
Sin dato de ubicación	...	...	...	...	136.552	1.897	25,04

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE

CUADRO 8

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL 2010

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.008	568	921	1.382	705.295	9.808	100,00
Pocitos	1.317	908	1.367	1.734	127.438	1.452	14,80
Cordón	847	559	820	1.099	55.788	809	8,25
Centro	851	526	805	1.081	54.483	700	7,14
Punta Carretas	1.417	1.052	1.478	1.839	54.496	553	5,64
Buceo	1.151	725	1.086	1.516	28.740	427	4,35
Pque.Batlle, V.Dolores	1.066	767	1.049	1.349	25.721	393	4,01
Ciudad Vieja	827	472	737	1.103	26.458	381	3,88
Malvín	1.304	934	1.287	1.672	25.140	342	3,49
Unión	756	438	687	916	18.677	311	3,17
Tres Cruces	966	663	926	1.201	18.406	292	2,98
Aguada	729	376	705	970	16.906	246	2,51
Capurro, Bella Vista	1.117	598	959	1.667	16.135	243	2,48
Barrio Sur	824	594	813	1.020	13.827	227	2,31
Parque Rodó	1.246	941	1.220	1.615	15.582	224	2,28
Palermo	947	610	908	1.238	14.050	214	2,18
Prado, Nueva Savona	766	485	747	1.002	11.570	161	1,64
Villa Muñoz, Retiro	557	390	542	677	10.018	152	1,55
Reducto	575	375	542	758	9.297	139	1,42
Figurita	649	466	635	783	8.589	136	1,39
Aires Puros	821	549	862	1.022	7.023	125	1,27
Brazo Oriental	637	485	643	807	8.441	118	1,20
La Comercial	645	427	617	831	8.184	117	1,19
Merc.Modelo y Bolívar	777	561	761	984	6.764	115	1,17
La Blanqueada	1.076	804	1.039	1.325	6.709	113	1,15
Carrasco	1.547	1.191	1.675	1.919	14.485	112	1,14
Otros barrios (1)	...	...	...	...	130.325	1.706	17,39

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE

NOTA: (1) Barrios con frecuencia menor a 100 casos.

CUADRO 9

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE EN m² Y CANTIDAD DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2010

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	72	45	59	82	9.808	100,00
Pocitos	88	51	71	104	1.452	14,80
Cordón	69	43	57	77	809	8,25
Centro	78	43	65	91	700	7,14
Punta Carretas	99	57	80	127	553	5,64
Buceo	67	47	58	75	427	4,35
Pque.Battle, V.Dolores	65	43	55	74	393	4,01
Ciudad Vieja	69	40	50	76	381	3,88
Malvín	74	51	65	81	342	3,49
Unión	60	43	50	66	311	3,17
Tres Cruces	63	36	55	76	292	2,98
Aguada	69	46	57	73	246	2,51
Capurro, Bella Vista	66	45	60	83	243	2,48
Barrio Sur	61	43	52	72	227	2,31
Parque Rodó	70	48	59	76	224	2,28
Palermo	66	47	60	77	214	2,18
Prado, Nueva Savona	72	47	60	82	161	1,64
Villa Muñoz, Retiro	66	44	58	80	152	1,55
Reducto	67	48	57	81	139	1,42
Figurita	63	43	54	71	136	1,39
Aires Puros	56	48	51	68	125	1,27
Brazo Oriental	72	44	62	88	118	1,20
La Comercial	70	45	58	82	117	1,19
Merc.Modelo y Bolívar	59	44	52	65	115	1,17
La Blanqueada	59	47	53	66	113	1,15
Carrasco	129	75	111	144	112	1,14
Otros barrios (1)	...	...	...	...	1.706	17,39

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE

NOTA: (1) Barrios con frecuencia menor a 100 casos.

CUADRO 10

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD COMÚN - 2010

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD COMÚN	527	225	400	746	647.003	3.786	100,00
Unión	420	221	342	562	25.596	175	4,62
Pocitos	945	702	932	1.296	29.780	141	3,72
Cordón	410	189	362	594	33.760	135	3,57
Carrasco	1.108	794	1.165	1.451	38.299	127	3,35
Pque.Batlle, V.Dolores	767	480	840	1.034	20.240	118	3,12
Prado, Nueva Savona	582	323	562	788	22.138	118	3,12
Malvín	909	731	884	1.167	21.188	112	2,96
Buceo	678	337	648	945	14.952	106	2,80
Villa Muñoz, Retiro	312	144	212	346	21.481	98	2,59
Peñarol, Lavalleja	326	215	325	396	9.061	97	2,56
Cerro	257	136	205	319	9.858	92	2,43
Punta Gorda	966	688	984	1.293	19.756	88	2,32
Brazo Oriental	423	207	353	568	14.378	88	2,32
Belvedere	280	146	186	370	12.749	85	2,25
Carrasco Norte	872	652	864	1.115	13.842	82	2,17
Figurita	412	216	372	533	9.993	72	1,90
Aguada	288	183	272	377	16.494	70	1,85
La Teja	285	123	246	381	8.995	69	1,82
Villa Española	346	195	263	426	8.692	67	1,77
Cerrito	332	174	254	452	7.089	65	1,72
Maroñas, P.Guaraní	328	160	259	389	6.852	62	1,64
Aires Puros	388	132	376	538	7.890	62	1,64
Colón centro y noroeste	338	145	299	489	8.700	62	1,64
Paso de las Duranas	431	232	373	597	10.224	60	1,58
Área rural	415	144	272	489	8.993	60	1,58
Otros barrios (1)	...	...	...	...	288.662	1.475	38,96

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE

NOTA: (1) Barrios con menos de 60 casos.

CUADRO 11

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE EN m² Y CANTIDAD DE CASOS DE ALTAS DE COMRAVENTAS
SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD COMÚN – 2010

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD COMÚN	171	82	130	204	3.786	108,08
Unión	146	78	108	170	175	4,62
Pocitos	211	131	187	264	141	3,72
Cordón	250	135	191	278	135	3,57
Carrasco	302	185	260	362	127	3,35
Pque.Batlle, V.Dolores	172	103	143	219	118	3,12
Prado, Nueva Savona	188	107	147	244	118	3,12
Malvín	189	135	174	226	112	2,96
Buceo	141	79	131	166	106	2,80
Villa Muñoz, Retiro	219	98	159	276	98	2,59
Peñarol, Lavalleja	93	62	88	110	97	2,56
Cerro	107	60	90	128	92	2,43
Punta Gorda	225	147	200	273	88	2,32
Brazo Oriental	163	97	146	184	88	2,32
Belvedere	150	65	100	140	85	2,25
Carrasco Norte	169	100	165	207	82	2,17
Figurita	139	91	121	159	72	1,90
Aguada	236	143	187	268	70	1,85
La Teja	130	74	103	150	69	1,82
Villa Española	130	58	82	117	67	1,77
Cerrito	109	64	85	132	65	1,72
Maroñas, P.Guaraní	111	61	88	126	62	1,64
Aires Puros	127	75	101	146	62	1,64
Colón centro y noroeste	140	80	115	156	62	1,64
Paso de las Duranas	170	89	136	225	60	1,58
Área rural	150	67	106	206	60	1,58
Otros barrios	...	...	...	...	1.781	47,04

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE

NOTA: (1) Barrios con menos de 60 casos.

CUADRO 12 - serie

MONTEVIDEO

PRECIOS PROMEDIO POR m² EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS
A ALGUNOS BARRIOS 1999 – 2010

TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS PROMEDIO POR m ² EN DÓLARES											VARIACION EN % 2010/2009	
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009		2010
PROPIEDAD HORIZONTAL	724	714	660	593	467	553	560	599	681	774	826	1.008	22,03
Punta Carretas	882	888	845	810	665	783	854	901	994	1203	1.198	1.417	18,28
Parque Rodó	837	825	788	618	511	554	665	693	969	925	1.037	1.246	20,15
Pocitos	842	816	775	667	539	674	699	779	873	977	1.085	1.317	21,38
Malvin	852	819	783	753	612	674	697	807	813	988	1.010	1.304	29,11
Buceo	730	838	743	706	509	571	552	712	694	900	947	1.151	21,54
Tres Cruces	783	752	707	597	470	486	532	570	652	749	877	966	10,15
Parq.Battle, Villa Dolores	719	694	637	545	410	512	570	566	634	799	816	1.066	30,64
Centro	623	588	515	460	346	432	400	477	512	618	690	851	23,33
Unión	661	642	587	491	397	419	481	499	566	658	641	756	17,94
Ciudad Vieja	574	543	517	545	369	340	441	458	523	537	636	827	30,03
Cordón	617	633	571	403	311	482	392	429	482	599	704	847	20,31
PROPIEDAD COMÚN	...	...	382	294	262	273	310	343	381	425	426	527	23,71
Punta Gorda	...	...	739	551	568	513	645	812	825	964	842	966	14,73
Carrasco	...	...	715	537	438	580	588	673	742	869	953	1.108	16,26
Malvin	...	...	589	488	452	449	480	554	634	770	709	909	28,21
Pocitos	...	...	504	372	386	386	451	605	542	658	781	945	21,00
Buceo	...	...	533	394	299	355	443	503	519	607	534	678	26,97
Parq.Battle, Villa Dolores	...	...	505	401	325	361	399	471	556	559	619	767	23,91
Prado, Nueva Savona	...	...	456	337	303	281	370	323	421	452	418	582	39,23
Cordón	...	...	295	226	182	185	224	240	285	331	360	410	13,89
Unión	...	...	331	202	204	221	247	268	282	332	332	420	26,51
Peñarol, Lavalleja	...	...	282	251	194	162	156	216	185	257	257	326	26,85
Cerro	...	...	254	215	162	114	172	158	204	251	239	257	7,53

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE

MALDONADO

CUADRO A

MALDONADO

CANTIDAD Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑOS 2004 – 2010

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
2004	6.619	100,00	2.310	34,90	4.309	65,10
2005	6.832	100,00	2.035	29,79	4.797	70,21
2006	6.686	100,00	1.999	29,90	4.687	70,10
2007	7.573	100,00	2.220	29,31	5.353	70,69
2008	8.337	100,00	2.581	30,96	5.756	69,04
2009	6.511	100,00	2.154	33,08	4.357	66,92
2010	7.484	100,00	2.137	28,55	5.347	71,45

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

CUADRO B

MALDONADO

CANTIDAD DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR AÑOS SEGÚN MESES 2004 – 2010

MES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
TOTAL DEL AÑO	6.619	6832	6.686	7.573	8.337	6.511	7.484
Enero	550	631	522	650	579	387	474
Febrero	419	408	538	279	444	444	470
Marzo	573	357	616	612	551	617	580
Abril	469	564	483	465	637	416	617
Mayo	503	675	577	599	676	458	615
Junio	479	598	760	1418	878	513	566
Julio	445	473	545	690	655	493	667
Agosto	638	623	538	463	679	537	420
Setiembre	468	551	509	420	722	647	561
Octubre	532	632	342	609	720	558	797
Noviembre	644	620	552	632	790	644	670
Diciembre	899	700	704	736	1.006	797	1.047

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

CUADRO C

MALDONADO

CANTIDAD DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN LOCALIDADES 2004 – 2010

LOCALIDADES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	6.619	6.832	6.686	7.573	8.337	6.511	7.484
Punta del Este	2.025	1.936	1.824	1.940	2.150	1.717	1.774
Ciudad de Maldonado	1.064	1.444	1.450	1.672	1.630	1.332	1.566
Piriapolis	531	323	319	354	512	380	423
Balneario Buenos Aires	158	232	350	269	327	345	385
San Carlos	181	250	276	325	304	334	400
La Barra	209	247	221	169	147	205	154
Punta Ballena	182	208	212	265	430	183	193
El Tesoro	275	121	134	143	104	144	231
Sección catastral 06	191	172	141	202	240	142	210
Playa Hermosa	121	114	78	81	166	117	244
Playa Grande	65	52	73	60	81	106	77
Santa Monica	108	105	90	267	118	98	112
Sección catastral 04	145	119	93	133	92	95	97
Ocean Park	54	58	66	71	90	90	94
Punta Colorada	54	52	104	123	302	82	145
Playa Juanita	149	123	129	107	104	81	86
Sección catastral 07	132	112	104	217	186	81	90
Manantiales	54	63	51	65	75	74	57
Sección catastral 03	65	57	60	180	93	72	74
Sección catastral 01	72	89	55	94	81	68	83
Sauce de Portezuelo	36	54	102	79	61	64	76
El Chorro	61	69	72	42	74	60	39
Faro de Jose Ignacio	124	157	119	145	101	60	53
Balneario Solis	40	48	49	58	39	50	56
Punta Negra	38	129	51	53	75	44	51
Hipodromo	5	9	2	4	30	42	12
Bella Vista	40	55	36	43	70	41	80
Pan de Azucar	26	39	47	40	63	37	50
Playa Verde	21	27	22	41	30	36	26
Sección catastral 05	32	28	45	34	36	36	34
Aigua	21	32	41	47	40	34	54
San Vicente	64	17	18	22	14	33	4
Balneario Las Flores	18	12	30	35	31	32	48
Sección catastral 09	16	47	42	25	59	31	26
Sección catastral 02	50	38	43	56	50	30	38

Continúa

Continuación

LOCALIDADES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Eden Rock	12	4	4	11	-	27	163
Sección catastral 08	75	55	69	55	60	26	30
La Capuera	13	7	10	6	191	18	82
km 110	5	1	3	6	10	11	13
El Eden	2	12	10	1	6	7	6
Gregorio Aznares	5	5	3	4	6	7	6
Cerros Azules	8	-	6	-	6	6	5
Garzón	12	13	15	14	17	5	5
Barra de Portezuelo	49	87	10	9	18	4	17
Nueva Carrara	3	1	-	1	2	4	3
Estación Las Flores	3	7	3	1	5	3	2
Miramar	-	-	-	1	-	1	-
Sierra del Tirol	-	-	3	1	2	2	7
Ventimiglia	3	-	-	-	-	-	-
Solis Km 84	-	-	-	-	-	1	1
Sin localidad	2	2	1	2	9	13	2

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

CUADRO D

MALDONADO

CANTIDAD Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN LOCALIDADES – 2010

LOCALIDAD	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	7.484	100,00		2.137	28,55	5.347	71,45
Punta del Este	1.774	23,70	23,70	1.315	74,13	459	25,87
Ciudad de Maldonado	1.566	20,92	44,63	459	29,31	1.107	70,69
Piriapolis	423	5,65	50,28	107	25,30	316	74,70
San Carlos	400	5,34	55,63	122	30,50	278	69,50
Balneario Buenos Aires	385	5,14	60,77	15	4	370	96,10
Playa Hermosa	244	3,26	64,03	7	3	237	97,13
El Tesoro	231	3,09	67,12	4	2	227	98,27
Sección catastral 06	210	2,81	69,92	-	-	210	100,00
Punta Ballena	193	2,58	72,50	32	17	161	83,42
Eden Rock	163	2,18	74,68	-	-	163	100,00
La Barra	154	2,06	76,74	26	16,88	128	83,12
Punta Colorada	145	1,94	78,67	4	2,76	141	97,24
Santa Monica	112	1,50	80,17	-	-	112	100,00
Sección catastral 04	97	1,30	81,47	-	-	97	100,00
Ocean Park	94	1,26	82,72	-	-	94	100,00
Sección catastral 07	90	1,20	83,93	-	-	90	100,00
Playa Juanita	86	1,15	85,07	-	-	86	100,00
Sección catastral 01	83	1,11	86,18	-	-	83	100,00
La Capuera	82	1,10	87,28	-	-	82	100,00
Bella Vista	80	1,07	88,35	-	-	80	100,00
Playa Grande	77	1,03	89,38	5	6,49	72	93,51
Sauce de Portezuelo	76	1,02	90,39	-	-	76	100,00
Sección catastral 03	74	0,99	91,38	-	-	74	100,00
Manantiales	57	0,76	92,14	21	37	36	63,16
Balneario Solis	56	0,75	92,89	-	-	56	100,00
Aigua	54	0,72	93,61	2	4	52	96,30
Faro de Jose Ignacio	53	0,71	94,32	12	22,64	41	77,36
Punta Negra	51	0,68	95,00	-	-	51	100,00
Pan de Azucar	50	0,67	95,67	2	4	48	96,00
Balneario Las Flores	48	0,64	96,31	-	-	48	100,00
El Chorro	39	0,52	96,83	2	5,13	37	94,87
Sección catastral 02	38	0,51	97,34	-	-	38	100,00
Sección catastral 05	34	0,45	97,80	-	-	34	100,00
Sección catastral 08	30	0,40	98,20	-	-	30	100,00
Sección catastral 09	26	0,35	98,54	-	-	26	100,00

Continúa

CUADRO D continuación

LOCALIDADES	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
Playa Verde	26	0,35	98,89	2	8	24	92,31
Barra de Portezuelo km 110	17	0,23	99,12	-	-	17	100,00
Hipodromo	13	0,17	99,29	-	-	13	100,00
Sierra del Tiroi	12	0,16	99,45	-	-	12	100,00
	7	0,09	99,55	-	-	7	100,00
Gregorio Aznares	6	0,08	99,63	-	-	6	100,00
El Eden	6	0,08	99,71	-	-	6	100,00
Garzón	5	0,07	99,77	-	-	5	100,00
Cerros Azules	5	0,07	99,84	-	-	5	100,00
San Vicente	4	0,05	99,89	-	-	4	100,00
Nueva Carrara	3	0,04	99,93	-	-	3	100,00
Estación Las Flores	2	0,03	99,96	-	-	2	100,00
Solis Km 84	1	0,01	99,97	-	-	1	100,00
Sin localidad	1	0,01	99,99	-	-	1	100,00
Sin ubicar en barrios	1	0,01	100,00	-	-	1	100,00

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

CUADRO E

PUNTA DEL ESTE

CANTIDAD Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS – 2010

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
TOTAL DE LA LOCALIDAD	1.774	100,00		1.315	74,13	459	25,87
Peninsula	544	30,67	30,67	515	94,67	29	5,33
La Pastora	249	14,04	44,70	241	96,79	8	3,21
Aidy Grill	210	11,84	56,54	168	80,00	42	20,00
Pine Beach	47	2,65	59,19	42	89,36	5	10,64
Los Angeles	15	0,85	60,03	9	60,00	6	40,00
Lido	32	1,80	61,84	30	93,75	2	6,25
Marconi	32	1,80	63,64	28	87,50	4	12,50
San Rafael	62	3,49	67,14	34	54,84	28	45,16
Lugano	20	1,13	68,26	13	65,00	7	35,00
Deauville	7	0,39	68,66	0	0	7	100,00
Cantegril	184	10,37	79,03	143	77,72	41	22,28
Beverly Hills	2	0,11	79,14	0	0,00	2	100,00
El Golf	27	1,52	80,67	4	14,81	23	85,19
Marly	3	0,17	80,83	0	0,00	3	100,00
Rincón del Indio	35	1,97	82,81	26	74,29	9	25,71
El Placer	9	0,51	83,31	3	33,33	6	66,67
El Jaguel	5	0,28	83,60	0	0,00	5	100,00
Jardines de Cordoba	35	1,97	85,57	21	60,00	14	40,00
Sin ubicar en barrios	256	14,43	100,00	38	14,84	218	85,16

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de 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 4PH

PUNTA DEL ESTE

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE EN m² EN PROPIEDAD HORIZONTAL- 2010

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
Total	1.971	1.394	1.840	2.517	74.170	1.011	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	1.931	1.459	1.894	2.383	13.187	338	33,43
de 50.00 a 74.99 m ²	1.958	1.493	1.789	2.427	20.674	336	33,23
de 75.00 a 99.99 m ²	1.927	1.478	1.765	2.399	11.849	140	13,85
de 100.00 a 124.99 m ²	2.065	1.332	1.793	2.639	8.091	72	7,12
de 125.00 a 149.99 m ²	2.122	1.357	1.963	2.668	7.915	58	5,74
de 150.00 a 199.99 m ²	1.944	1.292	1.968	2.563	8.446	51	5,04
de 200.00 a 299.99 m ²	1.985	1.298	1.840	2.533	2.983	13	1,29
de 300.00 a 399.99 m ²	1.501	707	918	2.706	1.025	3	0,30
de 400.00 a 499.99 m ²	-	-	-	-	-	-	-

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

CUADRO 8 PH

PUNTA DEL ESTE

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL- 2010

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.971	1.394	1.840	2.517	74.170	1.011	100,00
Peninsula	1.993	1.366	1.968	2.537	25.171	366	36,20
La Pastora	2.136	1.570	2.044	2.642	16.086	218	21,56
Aidy Grill	1.733	1.326	1.618	2.008	9.121	141	13,95
Pine Beach	2.470	1.545	2.310	3.245	3.216	31	3,07
Los Angeles	1.387	858	1.456	1.718	568	9	0,89
Lido	2.347	1.840	2.248	3.029	2.089	22	2,18
Marconi	1.750	1.047	1.658	1.961	1.468	25	2,47
San Rafael	2.270	1.841	2.320	2.734	1.797	19	1,88
Lugano	1.860	1.449	1.903	2.223	862	10	0,99
Cantegril	1.636	1.320	1.613	1.918	8.906	123	12,17
El Golf	1.102	772	772	1.834	263	3	0,30
Rincón del Indio	2.196	1.565	2.081	2.843	2.733	18	1,78
El Placer	1.651	1.394	1.748	1.872	245	3	0,30
Sin ubicar en barrios	1.634	1.133	1.244	1.894	1.645	23	2,27

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de 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 9 PH

PUNTA DEL ESTE

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE EN m² Y CANTIDAD DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL – 2010

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	73	44	61	85	1.011	100,00
Península	69	41	55	80	366	36,20
La Pastora	74	53	65	80	218	21,56
Aidy Grill	65	37	50	71	141	13,95
Pine Beach	104	71	90	130	31	3,07
Los Angeles	63	49	50	58	9	0,89
Lido	95	49	75	107	22	2,18
Marconi	59	42	49	63	25	2,47
San Rafael	95	47	82	142	19	1,88
Lugano	86	70	83	110	10	0,99
Cantegril	72	49	62	80	123	12,17
El Golf	88	82	91	91	3	0,30
Rincón del Indio	152	133	150	159	18	1,78
El Placer	82	75	77	93	3	0,30
Sin ubicar en barrios	72	50	60	83	23	2,27

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

SIMBOLOGÍA 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.