



REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
Instituto Nacional de Estadística



**INDICADORES DE ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL SECTOR
INMOBILIARIO
AÑO 2002**

SALTO
ABRIL DE 2003

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 2002. La información ha sido elaborada por el INE en el marco del Convenio oportunamente suscrito con el Banco Hipotecario del Uruguay.

Como se sabe, el INE también difunde con frecuencia mensual, información de coyuntura sobre la evolución de los índices de precios y cantidades de las compraventas de inmuebles registradas, utilizando promedios móviles trimestrales para Montevideo.

Este Instituto agradece la amplia colaboración recibida de la Dirección General de Registro y de la Dirección Nacional de Catastro. 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 del país. La Intendencia Municipal de Salto ha brindado como siempre, el apoyo necesario para que las coordinaciones y las tareas conexas se desarrollaran sin inconvenientes.

Daniel Sucazes
Subdirector

Orual Andina
Director

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA
DIVISIÓN ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS

Susana Picardo
Directora de División

Julio Taulé
Subdirector de División

La preparación de esta publicación estuvo a cargo de Julio Taulé.

Contenido

1 - EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE CASOS.....	5
2 – NOTAS METODOLÓGICAS	7
2.1 - FILTROS	7
2.2 – TIPO DE PROPIEDAD	7
2.3 - DESTINO	8
2.4 - EDAD	8
2.5 - CATEGORÍA.....	9
2-6 – ZONAS DE LA CIUDAD.....	9
2.7 – VALORES ESTADÍSTICOS DESCRIPTIVOS	10
2.8 - ALCANCES.....	10
ANEXO, RESULTADOS 2002.....	11
CUADRO 01 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN DESTINO ORIGINAL	12
CUADRO 02 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN DESTINO ORIGINAL	13
CUADRO 03 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO	14
CUADRO 03ª - MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO	15
CUADRO 04 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE	16
CUADRO 04ª - MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE - VIVIENDA.....	17
CUADRO 05 - MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	18
CUADRO 06 - MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	19
CUADRO 07 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN UBICACIÓN EN LA CIUDAD.....	20
CUADRO 08 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD	21
CUADRO 09 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE CASOS Y VARIACIONES CON EL AÑO ANTERIOR SEGÚN AÑOS.	22
CUADRO 10 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE CASOS Y VARIACIONES CON EL AÑO ANTERIOR SEGÚN AÑOS Y TIPO DE PROPIEDAD.	23

INDICADORES DE ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO. AÑO 2002

1. Evolución del número de casos.

La información tabular y gráfica que se presenta a continuación, muestra la evolución del número de compraventas de inmuebles registradas entre 1998 y 2002. Como se observa en el cuadro A, tanto en los casos de Propiedad Horizontal como en Propiedad Común, la tendencia es descendiente, aunque el peso relativo de cada una de estas modalidades de compraventa no se mantiene constante.

El número total de compraventas de Propiedad Horizontal y de Propiedad Común, registradas en 2002, alcanzó un total de 79 y 541 casos, respectivamente. De esos totales, 71 casos de Propiedad Horizontal y 270 de Propiedad Común fueron utilizados para el análisis de precios, luego de aplicar los filtros definidos y efectuar los habituales controles de calidad de la información básica.

La selección primaria de casos es referida exclusivamente a la ciudad de Salto y alrededores, excluyendo Belén, Constitución, Pueblo Albisu y Áreas rurales

CUADRO A

SALTO (Ciudad)

NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑO
AÑOS 1998 a 2002

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	casos	porcentaje	horizontal		común	
			casos	porcentaje	casos	porcentaje
TOTAL DEL PERIODO	3,748	100.00	473	12.62	3,275	87.38
1998	828	100.00	94	11.35	734	88.65
1999	895	100.00	104	11.62	791	88.38
2000	740	100.00	113	15.27	627	84.73
2001	665	100.00	83	12.48	582	87.52
2002	620	100.00	79	12.74	541	87.26

FUENTE: INE en base a los registros de la DGR
Sin filtrar casos.

El cuadro siguiente (cuadro B) muestra el número de compraventas registradas, por áreas según partición catastral. En 2002 el mayor número de transacciones se registra en la zona urbana superando el 58% de los casos. Allí tiene una participación importante la Propiedad Horizontal que supera el 21%. En el resto de las zonas esta modalidad de compraventa es prácticamente nula.

CUADRO B

SALTO (Ciudad)

NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN ZONAS

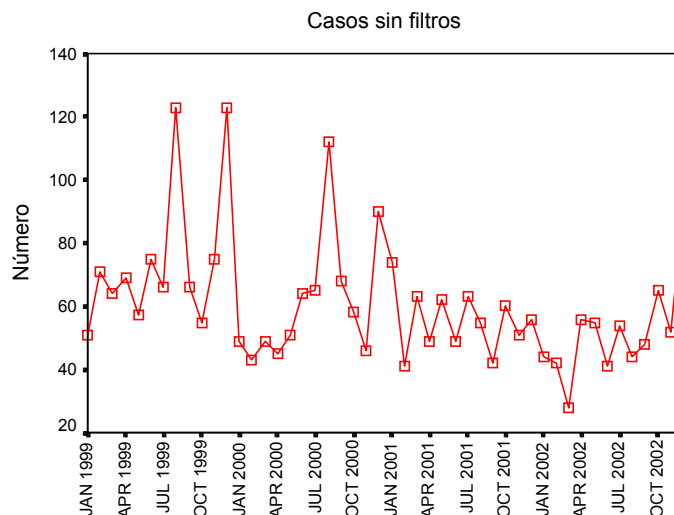
AÑO 2002 - Ordenadas por número de casos

Zonas	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	casos	porcentaje por zona	porcentaje por tipo	horizontal		común	
				casos	porcentaje	casos	porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	620	100.00	100.00	79	12.74	541	87.26
AA - Salto urbano	362	58.39	100.00	77	21.27	285	78.73
AN - Salto suburbano	210	33.87	100.00	2	0.95	208	99.05
AB - Arenitas Blancas	30	4.84	100.00			30	100.00
AT - Salto Huertos	14	2.26	100.00			14	100.00
AC - Dayman	3	0.48	100.00			3	100.00
AS - Dayman suburbano	1	0.16	100.00			1	100.00

FUENTE: INE en base a los registros de la DGR
Sin filtrar casos.

Evolución mensual de las cantidades. La evolución mensual de los casos de compraventa registrados presenta irregularidades tales que resulta imposible establecer tendencias o estacionalidad, como puede observarse en el gráfico siguiente:

Registro mensual de compraventas 1999 a 2002



2. Notas metodológicas.

2.1 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 período:

- a) En Propiedad Horizontal se excluyen las unidades cuyas superficies son menores a 25 m², o mayores a 500 m². También se excluyen las unidades clasificadas como entresijos y subsuelos por sus características especiales.
- b) En Propiedad Común con destino a vivienda, no se consideran los casos cuya superficie es menor a 25 m² o bien superiores a 1000 m². El extremo superior de este filtro se aplica a viviendas individuales, pero no en el caso de tratarse conjuntos de viviendas en un padrón común, que no ha sido incorporado a propiedad horizontal.
- c) Los restantes casos se ordenan por precio del metro cuadrado. Este valor se define para cada caso en particular como el cociente del monto pactado y su superficie edificada. Luego se descarta el 10 por ciento de los casos, 5 por ciento en cada extremo de la distribución.

2.2 Tipo de propiedad.

a) 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 es posible encontrar unidades con otros destinos.

b) 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.

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 que forman parte de la unidad son consideradas para el cálculo.

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, aunque en el caso de la ciudad de Salto debido al número relativo de casos se optó por presentarlos juntos en la mayoría de los cuadros.

Otro elemento que hace la diferencia entre ambos tipos 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 para levantar un nuevo edificio.

2.3 Destino

Se refiere al destino inicial, que fuera consignado en el proyecto original en el momento de la solicitud del permiso de construcción. El destino actual se desconoce y pudiera ser diferente al que fuera originalmente previsto.

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

2.4 Edad

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 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 se procede a calcular un promedio, ponderando cada fecha por la superficie edificada en cada caso. La fórmula utilizada es la siguiente:

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

2.5 Categoría

La calidad de la construcción o de parte de ella, se califica de la siguiente forma:

1: Muy confortable; 2: Confortable; 3: Común; 4: Económica; 5: Muy económica.

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 se 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 redefinidas en 3 categorías, agrupando: económicas con las muy económicas y las confortables con las muy confortables.

2.6 Zonas de la ciudad

La ciudad de Salto se divide en 6 zonas que resultan de una partición catastral y que a los fines de este trabajo resultaron adecuados. Los límites establecidos no son estrictamente coincidentes con los que pueden surgir de otros estudios como sería el caso de una partición en barrios u otras divisiones con diferentes objetivos.

A continuación se presenta un cuadro que describe el tamaño o importancia de las zonas mencionadas a partir del número de propiedades por tipo de propiedad:

CIUDAD DE SALTO
Número de propiedades por tipo según zona

	PC	PH	Total
AA - Salto urbano	14360	413	14773
AN - Salto suburbano	13781	51	13832
AB - Arenitas Blancas	922		922
AT - Salto Huertos	570		570
AC - Dayman	318	3	321
AS - Dayman suburbano	105	1	106
Total	30056	468	30524

FUENTE INE en base a datos de la DNC

2.7 Valores estadísticos descriptivos

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.

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.

2.8 Alcances

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.

ANEXO

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. Otro aspecto es que el tamaño del mercado inmobiliario de la ciudad de Salto nos lleva al análisis conjunto de un periodo mayor al año para la desagregación de las variables básicas.

En los cuadros para toda la ciudad de Salto y para el periodo considerado, 1998 al 2002 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, y categorización catastral. Los cuadros 3, 4, 5, 6 y 7 describen el conjunto de los destinos mientras que los cuadros 3^a y 4^a son específicos de vivienda. También se incluyen cuadros que en lugar de precios 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 el cuadro 7, la apertura se realiza por zonas.

Los cuadros 8 y 10 desagregan la información por tipo de propiedad, y los cuadros 9 y 10 presentan la evolución de los precios por año dentro del período considerado de 5 años.

CUADRO 1**SALTO (Ciudad)****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN DESTINO**

AÑOS 1998 a 2002

Destino	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	215	102	197	345	1,953	100.00
Total con destino	214	102	197	341	1,943	99.49
Vivienda	230	104	200	347	1,735	88.84
Garage y similares	170	86	143	234	127	6.50
Comercio y similares	232	122	249	484	56	2.87
Otros	157	86	186	327	25	1.28
Sin dato de destino					10	0.51

FUENTE: INE en base a los registros de la D.G.R, D.N.C. (Salto) e I.M.Salto.

Valores calculados luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

Aquellos casos en que se desconoce el destino igual son considerados para el cálculo del promedio de de la ciudad.

CUADRO 2**SALTO (Ciudad)****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN DESTINO**

AÑOS 1998 a 2002

Destino	Superficie en m2				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	146	62	94	152	1,953	100.00
Total con destino	147	63	94	152	1,943	99.49
Vivienda	114	62	89	137	1,735	88.84
Garage y similares	286	86	192	319	127	6.50
Comercio y similares	331	124	161	318	56	2.87
Otros	1,325	190	376	594	25	1.28
Sin dato de destino					10	0.51

FUENTE: INE en base a los registros de la D.G.R, D.N.C. (Salto) e I.M.Salto.

Valores calculados luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

Aquellos casos en que se desconoce el destino igual son considerados para el cálculo del promedio de de la ciudad.

CUADRO 3**SALTO (Ciudad)****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO**

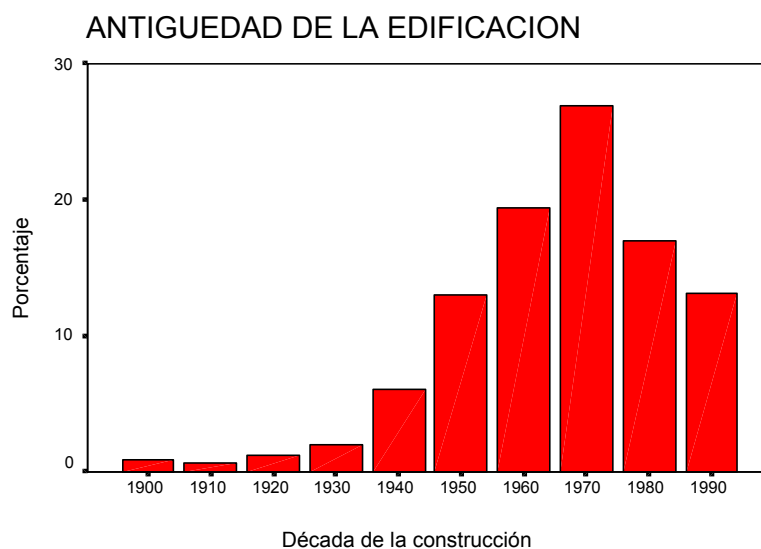
AÑOS 1998 a 2002

Año de comienzo de la década	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	215	102	197	345	1,953	100.00
Total con fecha	214	102	197	341	1,943	99.49
1990	282	116	269	513	254	13.01
1980	228	83	182	345	329	16.85
1970	213	111	234	361	522	26.73
1960	197	104	176	287	378	19.35
1950	212	109	200	332	253	12.95
1940	199	102	167	281	117	5.99
1930	176	62	193	358	38	1.95
1920	167	93	142	248	23	1.18
1910	176	32	189	262	12	0.61
1900	117	76	143	232	17	0.87
Sin dato de fecha de construcción					10	0.51

FUENTE: INE en base a los registros de la D.G.R, D.N.C. (Salto) e I.M.Salto.

Valores calculados luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

Aquellos casos en que se desconoce la fecha de construcción igual son considerados para el cálculo del promedio de la ciudad.



CUADRO 3a**SALTO (Ciudad) - VIVIENDA****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO**

AÑOS 1998 a 2002

Año de comienzo de la década	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	230	104	200	347	1,735	100.00
Total con fecha	230	104	200	347	1,735	100.00
1990	291	120	280	513	216	12.45
1980	242	86	187	347	290	16.71
1970	249	113	243	366	472	27.20
1960	201	105	175	287	343	19.77
1950	226	112	207	345	233	13.43
1940	212	107	180	280	102	5.88
1930	178	62	191	361	31	1.79
1920	166	93	141	257	22	1.27
1910	109	30	129	273	10	0.58
1900	163	88	143	253	16	0.92
Sin dato de fecha de construcción					0	0.00

FUENTE: INE en base a los registros de la D.G.R, D.N.C. (Salto) e I.M.Salto.
Valores calculados luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 4**SALTO (Ciudad)****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE.**

AÑOS 1998 a 2002

Tramo de superficie en m2	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	215	102	197	345	1,953	100.00
de 25.00 a 49.99 m2	305	129	247	513	252	12.90
de 50.00 a 74.99 m2	282	129	246	398	452	23.14
de 75.00 a 99.99 m2	227	89	184	306	353	18.07
de 100.00 a 124.99 m2	231	104	179	317	229	11.73
de 125.00 a 149.99 m2	224	86	166	309	157	8.04
de 150.00 a 199.99 m2	220	95	190	313	230	11.78
de 200.00 a 299.99 m2	211	89	167	295	141	7.22
de 300.00 a 399.99 m2	228	81	186	275	67	3.43
de 400.00 a 499.99 m2	217	76	212	317	24	1.23
de 500.00 a 999.99 m2	180	81	143	239	34	1.74
más de 1000 m2	194	84	143	254	14	0.72

FUENTE: INE en base a los registros de la D.G.R, D.N.C. (Salto) e I.M.Salto.
Valores calculados luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 4a**SALTO (Ciudad) - VIVIENDA****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE.**

AÑOS 1998 a 2002

Tramo de superficie en m2	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	230	104	200	347	1,735	100.00
de 25.00 a 49.99 m2	288	124	240	513	229	13.20
de 50.00 a 74.99 m2	283	129	251	398	428	24.67
de 75.00 a 99.99 m2	226	88	180	310	340	19.60
de 100.00 a 124.99 m2	234	105	184	326	216	12.45
de 125.00 a 149.99 m2	224	92	160	310	139	8.01
de 150.00 a 199.99 m2	222	99	194	321	207	11.93
de 200.00 a 299.99 m2	218	88	187	302	105	6.05
de 300.00 a 399.99 m2	230	83	203	275	47	2.71
de 400.00 a 499.99 m2	200	71	208	300	11	0.63
de 500.00 a 999.99 m2	142	35	79	146	11	0.63
más de 1000 m2	(s)	(s)	(s)	(s)	2	0.12

FUENTE: INE en base a los registros de la D.G.R, D.N.C. (Salto) e I.M.Salto.

Valores calculados luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

(s) Dato omitido o dato confidencial.

CUADRO 5**SALTO (Ciudad)****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN**

AÑOS 1998 a 2002

Categoría de la construcción	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	215	102	197	345	1,953	100.00
Total con categoría	214	102	197	341	1,943	99.49
Económica	180	92	176	304	1,473	75.42
Común	271	153	275	434	434	22.22
Confortable	352	241	380	526	36	1.84
Sin dato de categoría					10	0.51

FUENTE: INE en base a los registros de la D.G.R, D.N.C. (Salto) e I.M.Salto.

Valores calculados luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 6**SALTO (Ciudad)****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN**

AÑOS 1998 a 2002

Categoría de la construcción	Superficie en m ²				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	146	62	94	152	1,953	100.00
Total con categoría	147	63	94	152	1,943	99.49
Económica	127	57	82	124	1,473	75.42
Común	208	99	156	223	434	22.22
Confortable	240	97	186	328	36	1.84
Sin dato de categoría					10	0.51

FUENTE: INE en base a los registros de la D.G.R, D.N.C. (Salto) e I.M.Salto.

Valores calculados luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 7**SALTO (Ciudad)****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN UBICACIÓN EN LA CIUDAD**

AÑOS 1998 a 2002

Zonas	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	215	102	197	345	1,953	100.00
AA - Salto urbano	234	123	232	368	1,344	68.82
AN - Salto suburbano	188	79	135	249	550	28.16
AC - Dayman	321	131	488	757	28	1.43
AT - Salto Huertos	80	49	80	158	23	1.18
AB - Arenitas Blancas	358	267	317	463	8	0.41

FUENTE: INE en base a los registros de la D.G.R, D.N.C. (Salto) e I.M.Salto.
Valores calculados luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 8**SALTO (Ciudad)****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD**

AÑOS 1998 a 2002

Tipo de propiedad	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	215	102	197	345	1,953	100.00
Propiedad común	194	90	171	289	1,568	80.29
Propiedad horizontal	341	249	371	515	385	19.71

FUENTE: INE en base a los registros de la D.G.R, D.N.C. (Salto) e I.M.Salto.
Valores calculados luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 9**SALTO (Ciudad)****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE CASOS y VARIACIONES CON AÑO ANTERIOR SEGÚN AÑOS**

AÑOS 1998 a 2002

Año	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Variación año anterior	Mediana	Variación año anterior	Número	Variación año anterior
TOTAL	215		197		1,953	
1998	256		248		434	
1999	261	2.1	229	-7.8	454	4.6
2000	218	-16.5	189	-17.7	371	-18.3
2001	198	-9.4	173	-8.4	353	-4.9
2002	145	-26.9	147	-15.1	341	-3.4

FUENTE: INE en base a los registros de la D.G.R, D.N.C. (Salto) e I.M.Salto.
Valores calculados luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

CUADRO 10**SALTO (Ciudad)****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE CASOS y VARIACIONES CON AÑO ANTERIOR SEGÚN AÑOS Y TIPO DE PROPIEDAD**

AÑOS 1998 a 2002

Año y tipo de propiedad	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Variación año anterior	Mediana	Variación año anterior	Número	Variación año anterior
TOTAL	215		197		1,953	
1998						
común	230		219		360	
horizontal	376		437		74	
ambas	256		248		434	
1999						
común	246	6.6	191	-12.7	372	3.3
horizontal	362	-3.8	413	-5.7	82	10.8
ambas	261	2.1	229	-7.8	454	4.6
2000						
común	200	-18.5	158	-17.2	284	-23.7
horizontal	300	-16.9	364	-11.8	87	6.1
ambas	218	-16.5	189	-17.7	371	-18.3
2001						
común	172	-13.8	154	-2.9	282	-0.7
horizontal	355	18.1	370	1.6	71	-18.4
ambas	198	-9.4	173	-8.4	353	-4.9
2002						
común	129	-25.4	124	-19.5	270	-4.3
horizontal	303	-14.7	301	-18.6	71	0.0
ambas	145	-26.9	147	-15.1	341	-3.4

FUENTE: INE en base a los registros de la D.G.R, D.N.C. (Salto) e I.M.Salto. Valores calculados luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.