



REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
Instituto Nacional de Estadística



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

MONTEVIDEO
MARZO 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 a partir de 1999, 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.

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 Montevideo 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.....	6
2 - EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE COMPRAVENTA.....	8
3 – NOTAS METODOLÓGICAS	10
3.1 - FILTROS	10
3.2 – TIPO DE PROPIEDAD	10
3.3 - DESTINO	11
3.4 - EDAD	11
3.5 - CATEGORÍA	12
3.6 – UBICACIÓN DE LA UNIDAD.....	12
3.7 – ÁREAS APROXIMADAS A LOS BARRIOS	13
3.8 - ALCANCES.....	13
ANEXO, RESULTADOS 2002	14
CUADRO 01 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL.....	16
CUADRO 02 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL.....	17
CUADRO 03 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO	18
CUADRO 03 ^a - MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO	19
CUADRO 04 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE.....	20
CUADRO 04 ^a - MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE - VIVIENDA	21
CUADRO 05 - MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	22
CUADRO 06 - MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	23

CUADRO 07 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO	24
CUADRO 07A – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO - VIVIENDA	24
CUADRO 08 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	25
CUADRO 09 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	26
CUADRO 10 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS EN PROPIEDAD COMÚN	27
CUADRO 11 – MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS EN PROPIEDAD COMÚN	28

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 1997 y 2002. Como se observa, tanto en los casos de Propiedad Horizontal como en Propiedad Común, la tendencia es descendiente, aunque el peso relativo de ambas modalidades de compraventa no se mantiene constante. La proporción de casos de Propiedad Horizontal viene aumentando a expensas de la evolución de casos de Propiedad Común.

El número total de compraventas de Propiedad Horizontal y de Propiedad Común, registradas en 2002, alcanzaron un total de 8.229 y 3.434 casos, respectivamente. De esos totales, 5.598 casos de Propiedad Horizontal y 2.298 de Propiedad Común fueron de utilidad para el análisis, luego de aplicar los filtros definidos y efectuar los habituales controles de calidad de la información básica.

MONTEVIDEO

NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑO AÑOS 1997 a 2002

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	casos	%	Horizontal		Común	
			casos	%	casos	%
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	8,672	69.01	3,895	30.99
2002	11,663	100.00	8,229	70.56	3,434	29.44

FUENTE: INE en base a los registros de la DGR

El cuadro siguiente muestra el número de compraventas registradas, por áreas aproximadas a los barrios de Montevideo. En 2002 el mayor número de transacciones se registra en los barrios de la faja costera. En Pocitos, Punta

Carretas, Buceo y Malvín se produce el 28,63 por ciento de las compraventas. Adicionando las compraventas registradas en el Cordón y en el Centro, que también tienen una participación significativa, se alcanza al 40 por ciento del total.

MONTEVIDEO

NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD

SEGÚN AREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS

AÑO 2002 - Ordenados por número de casos

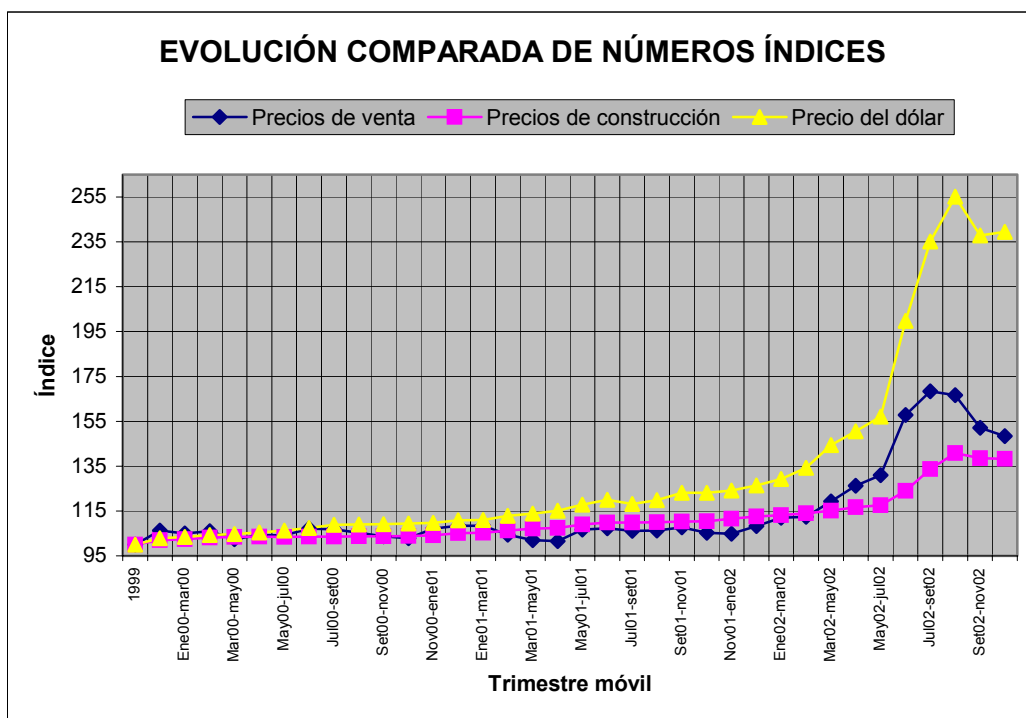
Áreas aproximadas a barrios	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	casos	%	%	horizontal		común	
				casos	%	casos	%
TOTAL DE LA CIUDAD	11,663	100.00	100.00	8,229	70.56	3,434	29.44
Pocitos	1,644	14.10	100.00	1,490	90.63	154	9.37
Cordón	727	6.23	100.00	626	86.11	101	13.89
Punta Carretas	643	5.51	100.00	595	92.53	48	7.47
Buceo	539	4.62	100.00	433	80.33	106	19.67
Malvín	513	4.40	100.00	418	81.48	95	18.52
Centro	509	4.36	100.00	472	92.73	37	7.27
Parque Batlle, Villa Dolores	352	3.02	100.00	273	77.56	79	22.44
Tres Cruces	316	2.71	100.00	278	87.97	38	12.03
Unión	314	2.69	100.00	201	64.01	113	35.99
Ciudad Vieja	311	2.67	100.00	277	89.07	34	10.93
Carrasco	280	2.40	100.00	136	48.57	144	51.43
Parque Rodó	271	2.32	100.00	237	87.45	34	12.55
Área rural	236	2.02	100.00	12	5.08	224	94.92
Prado, Nueva Savona	215	1.84	100.00	135	62.79	80	37.21
Aguada	196	1.68	100.00	148	75.51	48	24.49
Palermo	194	1.66	100.00	165	85.05	29	14.95
Mercado Modelo y Bolívar	181	1.55	100.00	130	71.82	51	28.18
Belvedere	178	1.53	100.00	109	61.24	69	38.76
Brazo Oriental	174	1.49	100.00	120	68.97	54	31.03
Larrañaga	171	1.47	100.00	119	69.59	52	30.41
Punta Gorda	160	1.37	100.00	77	48.13	83	51.88
Cerrito	156	1.34	100.00	99	63.46	57	36.54
Capurro, Bella Vista	140	1.20	100.00	83	59.29	57	40.71
Figurita	138	1.18	100.00	98	71.01	40	28.99
Villa Muñoz, Retiro	137	1.17	100.00	85	62.04	52	37.96
Castro, Castellanos	136	1.17	100.00	85	62.50	51	37.50
Barrio Sur	130	1.11	100.00	105	80.77	25	19.23
La Blanqueada	130	1.11	100.00	103	79.23	27	20.77
La Comercial	130	1.11	100.00	93	71.54	37	28.46
Otros barrios	2,442	20.94					

FUENTE: INE en base a los registros de la DGR

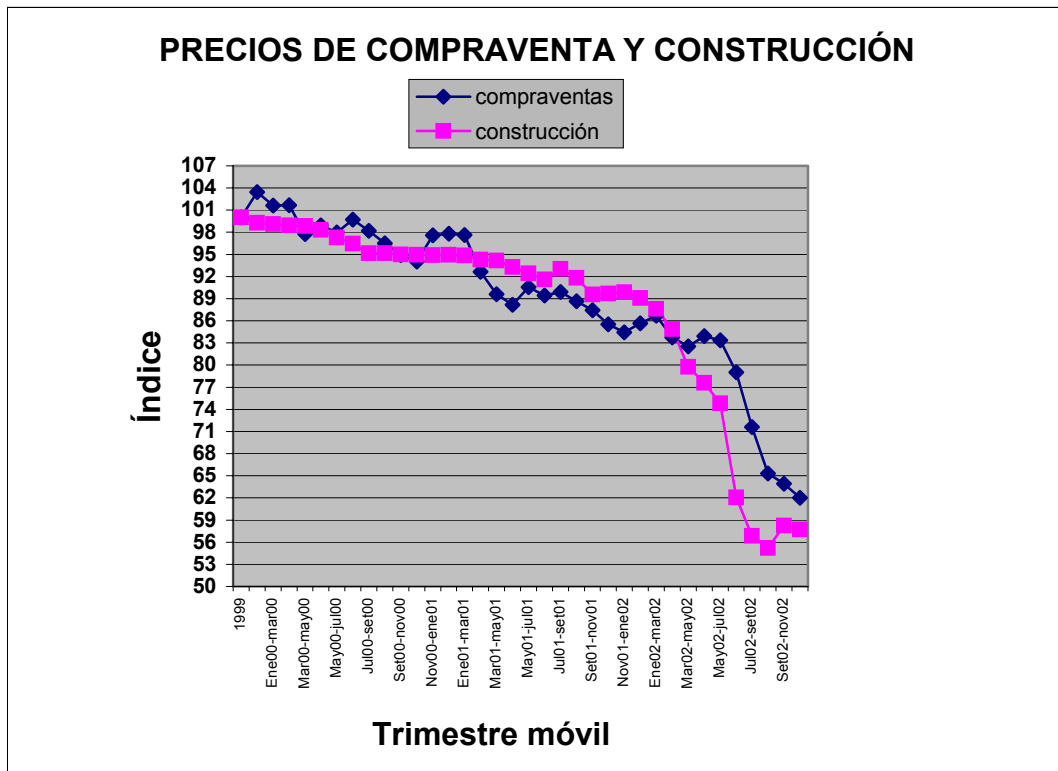
2. Evolución de los precios de compraventa.

El INE difunde mensualmente, a través de promedios móviles trimestrales, el indicador de la evolución del precio en pesos uruguayos, del metro cuadrado de las compraventas registradas en el Departamento de Montevideo.

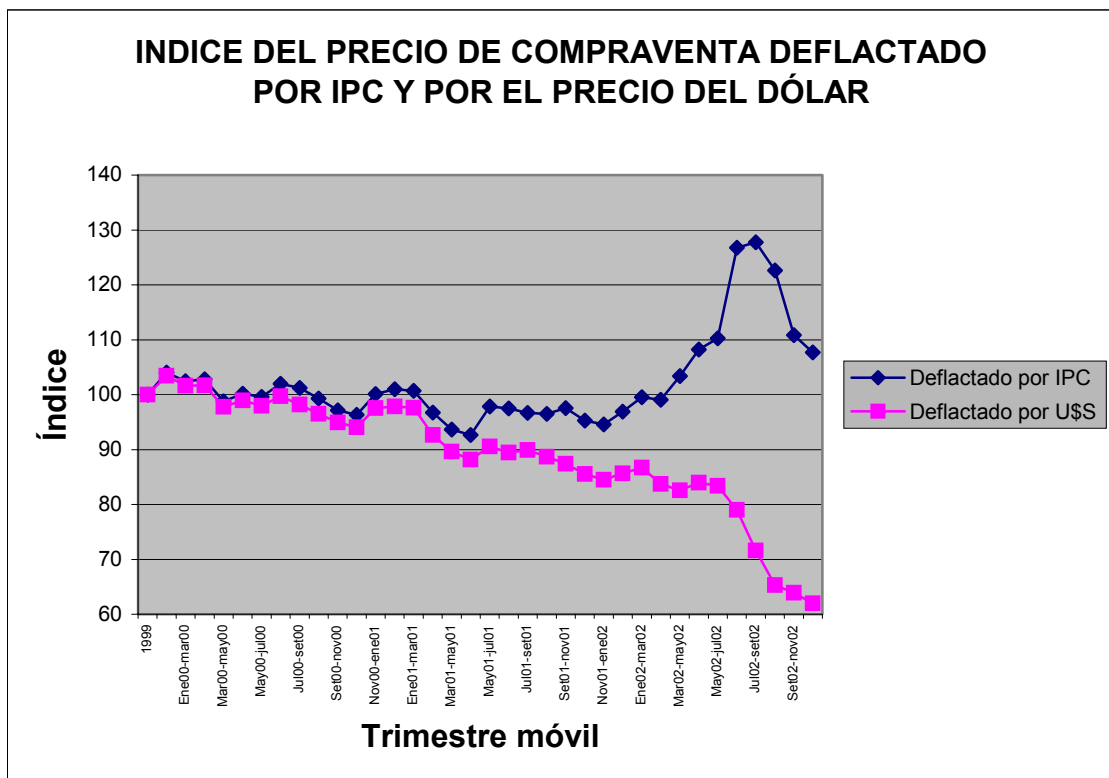
A continuación se presenta la serie de este indicador a partir de la base situada en el promedio calculado para el año 1999. En el mismo gráfico se incluye la evolución del índice del Costo de la Construcción y el índice del precio del dólar con la misma base.



El gráfico siguiente muestra lo que ocurre con la evolución de los indicadores de precios de compraventa y de la construcción, deflactados por el índice del precio del dólar.



Finalmente, se muestran las diferencias que se presentan en esta evolución si el índice de precios de compraventas se deflacta por el índice de precios del dólar y por el índice de precios de consumo. Los valores, a pesar de haber caído en dólares, mantienen una tendencia positiva en términos de precios de los bienes del consumo.



3. Notas metodológicas.

3.1 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.

3.2 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.

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 para levantar un nuevo edificio.

3.3 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.

3.4 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:

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

3.5 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:

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

Las categorías de clasificación utilizadas por Catastro, fueron redefinidas en 3 categorías, agrupando: económicas con las muy económicas y las confortables con las muy confortables.

3.6 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.

3.7 Áreas aproximadas a los Barrios

El departamento de Montevideo se divide en 62 áreas aproximadas a los barrios. Se debe de hacer hincapié en que las áreas mencionadas como barrios resultan de una partición discrecional del departamento de Montevideo realizada con criterios prácticos y operativos. Los límites establecidos no siempre son estrictamente coincidentes con los que pueden surgir de otros estudios. Esta partición no tiene carácter legal ni histórico, aunque estos aspectos fueron tenidos en cuenta, junto a otros, a la hora de su definición. Esta estructura de barrios fue adoptada por el Instituto Nacional de Estadística a partir del Censo de Población y Viviendas del año 1985 y viene siendo utilizada con bastante frecuencia para la presentación de información sociodemográfica y económica.

A continuación se presenta un cuadro que contiene la cantidad y la proporción de viviendas de acuerdo a esta partición:

VIVIENDAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS
(CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA AÑO 1996)

TOTAL MONTEVIDEO. 453874 100%

CÓDIGO Y BARRIO	CANT. VIV.	%	CÓDIGO Y BARRIO	CANT. VIV.	%
01 CIUDAD VIEJA	6617	1,46	32 MANGA, TOLEDO CHICO. . .	5484	1,21
02 CENTRO	10898	2,40	33 PASO DE LAS DURANAS. . .	4299	0,95
03 BARRIO SUR	5649	1,24	34 PEÑAROL, LAVALLEJA . . .	10369	2,28
04 CORDON	18093	3,99	35 CERRO.	9746	2,15
05 PALERMO.	5337	1,18	36 CASABO, PAJAS BLANCAS. .	7051	1,55
06 PARQUE RODO.	5488	1,21	37 LA PALOMA, TOMKINSON . .	8819	1,94
07 PUNTA CARRETAS	9444	2,08	38 LA TEJUA.	7342	1,62
08 POCITOS.	29923	6,59	39 PRADO, NUEVA SAVONA. . .	7497	1,65
09 BUCEO.	14950	3,29	40 CAPURRO, BELLA VISTA . . .	6434	1,42
10 PQUE.BATLLE, V.DOLORES . .	13329	2,94	41 AGUADA	7134	1,57
11 MALVIN	10669	2,35	42 REDUCTO.	5868	1,29
12 MALVIN NORTE	7355	1,62	43 ATAHUALPA.	3299	0,73
13 PUNTA GORDA.	5097	1,12	44 JACINTO VERA	3749	0,83
14 CARRASCO	4677	1,03	45 FIGURITA	4809	1,06
15 CARRASCO NORTE	3946	0,87	46 LARRAÑAGA.	7333	1,62
16 BAÑADOS DE CARRASCO. . . .	1825	0,40	47 LA BLANQUEADA.	4124	0,91
17 MAROÑAS, P.GUARANI	6254	1,38	48 VILLA MUÑOZ, RETIRO. . . .	6030	1,33
18 FLOR DE MAROÑAS.	6522	1,44	49 LA COMERCIAL	4826	1,06
19 LAS CANTERAS	7431	1,64	50 TRES CRUCES.	6352	1,40
20 PTA.RIELES, BELLA ITALIA . . .	6140	1,35	51 BRAZO ORIENTAL	6735	1,48
21 JARDINES DEL HIPODROMO . . .	6751	1,49	52 SAYAGO	5333	1,17
22 ITUZAINGO.	4892	1,08	53 CONCILIACION	5220	1,15
23 UNION.	16048	3,54	54 BELVEDERE.	8038	1,77
24 VILLA ESPAÑOLA	8535	1,88	55 NUEVO PARIS.	7896	1,74
25 MERCADO MODELO Y BOLIVAR . .	6316	1,39	56 TRES OMBUES, PBO.VICTORIA	5802	1,28
26 CASTRO, CASTELLANOS.	5059	1,11	57 PASO DE LA ARENA	5784	1,27
27 CERRITO.	6715	1,48	58 COLON SURESTE, ABAYUBA . .	4715	1,04
28 LAS ACACIAS.	7434	1,64	59 COLON CENTRO Y NOROESTE .	7421	1,64
29 AIRES PUROS.	6290	1,39	60 LEZICA, MELILLA.	4961	1,09
30 CASAVALLE.	7775	1,71	61 VILLA GARCIA, MANGA RURAL	4700	1,04
31 PIEDRAS BLANCAS.	5842	1,29	62 MANGA.	5403	1,19

3.8 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.

En los cuadros para todo el departamento de Montevideo, se presentan medidas descriptivas del precio: promedio, percentil 25, mediana (percentil 50) y percentil 75. Los casos se desagregan de acuerdo a las variables básicas disponibles hasta el momento: destino, antigüedad, tramos de superficie, categorización catastral y ubicación en el edificio. Los cuadros 3, 4, 5, 6 y 7 describen el conjunto de los destinos mientras que los cuadros 3^a, 4^a y 7^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 los cuadros 8 a 11, la apertura se realiza por barrios seleccionados en función del número de casos, aunque para el cálculo de los promedios generales se utiliza toda la información.

Los cuadros 8 y 9 están referidos a la Propiedad Horizontal, y los cuadros 10 y 11 a la Propiedad Común.

CUADRO 1**MONTEVIDEO****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL**

AÑO 2002 - ordenados por numero de casos

Tipo de propiedad y destino original	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	593	333	535	800	5,598	100.00
Total con destino	587	331	532	792	5,517	98.55
vivienda	613	342	543	801	5,026	89.78
oficina	615	360	523	800	201	3.59
comercio	423	224	407	619	199	3.55
otros	268	178	249	463	91	1.63
Sin dato de destino					81	1.45
PROPIEDAD COMÚN	294	120	262	481	2,298	100.00
Total con destino	294	120	262	481	2,296	99.91
vivienda	325	130	277	496	2,077	90.38
otros	158	82	136	242	148	6.44
comercio	182	82	168	283	44	1.91
industria	118	82	104	162	20	0.87
oficina	(s)	(s)	(s)	(s)	7	0.30
Sin dato de destino					2	0.09

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

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.

En propiedad común el destino es el predominante en caso de existir más de uno.

(s) Dato omitido o dato confidencial.

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

AÑO 2002 - ordenados por numero de casos

Tipo de propiedad y destino original	Superficie en m2				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	74	45	59	85	5,598	100.00
Total con destino	73	45	59	85	5,517	98.55
vivienda	71	46	59	83	5,026	89.78
comercio	42	30	34	42	201	3.59
oficina	105	44	69	127	199	3.55
otros	218	111	185	325	91	1.63
Sin dato de destino					81	1.45
PROPIEDAD COMÚN	163	73	120	197	2,298	100.00
Total con destino	163	73	120	197	2,296	99.91
vivienda	146	72	113	178	2,077	90.38
otros	322	145	248	472	148	6.44
comercio	283	95	217	454	44	1.91
industria	359	264	338	429	20	0.87
oficina	(s)	(s)	(s)	(s)	7	0.30
Sin dato de destino					2	0.09

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

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

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

En propiedad común el destino es el predominante en caso de existir más de uno.

(s) Dato omitido o dato confidencial.

CUADRO 3**MONTEVIDEO****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO**

AÑO 2002

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	593	333	535	800	5,598	100.00
Total con fecha	586	333	533	789	5,116	91.39
2000	1,070	896	1,136	1,391	153	2.73
1990	926	739	989	1,242	590	10.54
1980	623	420	652	855	889	15.88
1970	575	365	579	775	539	9.63
1960	567	355	541	730	588	10.50
1950	493	303	455	619	1,018	18.19
1940	427	265	409	571	723	12.92
1930	427	242	374	533	358	6.40
1920	412	223	326	511	203	3.63
1910	283	163	234	369	34	0.61
1900	270	185	223	421	21	0.38
Sin dato de fecha de construcción					482	8.61
PROPIEDAD COMÚN	294	120	262	481	2,298	100.00
Total con fecha	297	120	265	483	2,237	97.35
2000	(s)	(s)	(s)	(s)	6	0.26
1990	431	191	428	684	72	3.13
1980	377	121	380	646	86	3.74
1970	379	140	316	585	140	6.09
1960	326	121	270	505	360	15.67
1950	290	119	272	478	529	23.02
1940	265	114	247	435	559	24.33
1930	281	110	255	465	262	11.40
1920	202	111	218	368	195	8.49
1910	211	100	164	456	24	1.04
1900	(s)	(s)	(s)	(s)	4	0.17
Sin dato de fecha de construcción					61	2.65

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

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.

(s) Dato omitido o dato confidencial.

CUADRO 3a**MONTEVIDEO - VIVIENDA****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO**

AÑO 2002

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	613	342	543	801	5,026	100.00
Total con fecha	609	341	541	793	4,625	92.02
2000	1,071	894	1,127	1,381	148	2.94
1990	979	749	990	1,210	515	10.25
1980	697	461	685	866	728	14.48
1970	612	389	600	780	486	9.67
1960	584	369	545	734	558	11.10
1950	500	310	455	620	936	18.62
1940	440	273	414	571	683	13.59
1930	413	242	372	530	339	6.74
1920	403	229	328	501	182	3.62
1910	258	159	231	292	29	0.58
1900	270	185	223	421	21	0.42
Sin dato de fecha de construcción					401	7.98
PROPIEDAD COMÚN	325	130	277	496	2,077	100.00
Total con fecha	326	129	280	500	2,025	97.50
2000	(s)	(s)	(s)	(s)	4	0.19
1990	523	283	521	704	59	2.84
1980	487	213	449	673	67	3.23
1970	433	161	372	623	122	5.87
1960	360	130	281	538	327	15.74
1950	319	126	288	500	479	23.06
1940	279	118	258	448	526	25.32
1930	306	119	266	471	238	11.46
1920	220	124	224	380	178	8.57
1910	240	105	252	490	21	1.01
1900	(s)	(s)	(s)	(s)	4	0.19
Sin dato de fecha de construcción					52	2.50

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

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.

(s) Dato omitido o dato confidencial.

CUADRO 4**MONTEVIDEO****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE.**

AÑO 2002

Tipo de propiedad y Tramo de superficie en m2	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	593	333	535	800	5,598	100.00
de 25.00 a 49.99 m2	610	342	534	806	1,912	34.16
de 50.00 a 74.99 m2	570	326	516	741	1,837	32.82
de 75.00 a 99.99 m2	649	375	599	872	880	15.72
de 100.00 a 124.99 m2	642	349	572	863	426	7.61
de 125.00 a 149.99 m2	626	364	596	831	204	3.64
de 150.00 a 199.99 m2	668	315	615	994	201	3.59
de 200.00 a 299.99 m2	472	221	350	706	82	1.46
de 300.00 a 399.99 m2	330	150	217	361	37	0.66
de 400.00 a 499.99 m2	221	145	200	250	19	0.34
PROPIEDAD COMÚN	294	120	262	481	2,298	100.00
de 25.00 a 49.99 m2	385	181	339	595	166	7.22
de 50.00 a 74.99 m2	334	150	279	477	432	18.80
de 75.00 a 99.99 m2	328	122	285	456	344	14.97
de 100.00 a 124.99 m2	327	155	267	483	258	11.23
de 125.00 a 149.99 m2	344	125	284	501	234	10.18
de 150.00 a 199.99 m2	344	122	270	513	301	13.10
de 200.00 a 299.99 m2	334	116	251	505	302	13.14
de 300.00 a 399.99 m2	269	66	152	386	102	4.44
de 400.00 a 499.99 m2	215	65	109	275	63	2.74
de 500.00 a 999.99 m2	174	62	98	204	96	4.18

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

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

CUADRO 4a**MONTEVIDEO - VIVIENDA****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE.**

AÑO 2002

Tipo de propiedad y Tramo de superficie en m2	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	613	342	543	801	5,026	100.00
de 25.00 a 49.99 m2	601	338	532	795	1,652	32.87
de 50.00 a 74.99 m2	566	328	516	739	1,744	34.70
de 75.00 a 99.99 m2	642	381	602	872	824	16.39
de 100.00 a 124.99 m2	646	349	579	863	391	7.78
de 125.00 a 149.99 m2	647	431	618	841	177	3.52
de 150.00 a 199.99 m2	717	373	661	1,047	174	3.46
de 200.00 a 299.99 m2	565	292	533	737	53	1.05
de 300.00 a 399.99 m2	(s)	(s)	(s)	(s)	9	0.18
de 400.00 a 499.99 m2	(s)	(s)	(s)	(s)	2	0.04
PROPIEDAD COMÚN	325	130	277	496	2,077	100.00
de 25.00 a 49.99 m2	385	181	347	595	154	7.41
de 50.00 a 74.99 m2	333	147	279	477	424	20.41
de 75.00 a 99.99 m2	326	124	280	449	335	16.13
de 100.00 a 124.99 m2	337	164	276	491	243	11.70
de 125.00 a 149.99 m2	345	127	288	502	221	10.64
de 150.00 a 199.99 m2	359	126	288	533	279	13.43
de 200.00 a 299.99 m2	360	126	294	556	259	12.47
de 300.00 a 399.99 m2	313	67	220	508	78	3.76
de 400.00 a 499.99 m2	247	62	98	425	36	1.73
de 500.00 a 999.99 m2	203	57	101	257	48	2.31

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

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

(s) Dato omitido o dato confidencial.

CUADRO 5**MONTEVIDEO****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN**

AÑO 2002

Tipo de propiedad y categoría de la construcción	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	593	333	535	800	5,598	100.00
Total con categoría	578	343	540	777	3,718	66.42
Confortable	934	800	1,036	1,284	134	2.39
Común	555	333	528	753	3,565	63.68
Económica	(s)	(s)	(s)	(s)	19	0.34
Sin dato de categoría					1,880	33.58
PROPIEDAD COMÚN	294	120	262	481	2,298	100.00
Total con categoría	295	120	263	482	2,286	99.48
Confortable	456	218	529	769	111	4.83
Común	361	167	337	582	495	21.54
Económica	245	110	231	425	1,680	73.11
Sin Dato de categoría					12	0.52

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

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

(s) Dato omitido o dato confidencial.

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

AÑO 2002

Tipo de propiedad y categoría de la construcción	Superficie en m2				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	74	45	59	85	5,598	100.00
Total con categoría	75	46	60	85	3,718	66.42
Confortable	121	57	118	179	134	2.39
Común	73	46	59	82	3,565	63.68
Económica	(s)	(s)	(s)	(s)	19	0.34
Sin dato de categoría					1,880	33.58
PROPIEDAD COMÚN	163	73	120	197	2,298	100.00
Total con categoría	163	73	120	196	2,286	99.48
Confortable	290	158	235	370	111	4.83
Común	207	116	173	254	495	21.54
Económica	141	67	99	162	1,680	73.11
Sin Dato de categoría					12	0.52

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

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

(s) Dato omitido o dato confidencial.

CUADRO 7**MONTEVIDEO****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO - PROPIEDAD HORIZONTAL**

AÑO 2002

Ubicación en el edificio	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	593	333	535	800	5,598	100.00
Total con ubicación	592	345	552	797	4,209	75.19
Frente	637	395	613	863	3,089	55.18
Interior	388	258	412	561	601	10.74
Contrafrente	490	264	438	639	519	9.27
Sin dato de ubicación					1,389	24.81

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

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

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

CUADRO 7a**MONTEVIDEO - VIVIENDA****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO - PROPIEDAD HORIZONTAL**

AÑO 2002

Ubicación en el edificio	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	613	342	543	801	5,026	100.00
Total con ubicación	625	361	564	811	3,846	76.52
Frente	671	410	633	875	2,808	55.87
Interior	417	268	416	568	563	11.20
Contrafrente	511	272	440	641	475	9.45
Sin dato de ubicación					1,180	23.48

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

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

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

CUADRO 8**MONTEVIDEO****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**

AÑO 2002 - Ordenados por número de casos

Áreas aproximadas a barrios	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	593	333	535	800	5,598	100.00
Pocitos	667	500	725	941	1,044	18.66
Cordón	491	360	500	651	447	7.99
Punta Carretas	810	581	848	1,105	419	7.49
Centro	460	320	430	574	349	6.24
Malvin	753	519	773	1,040	280	5.00
Buceo	618	398	571	749	277	4.95
Parque Batlle, Villa Dolores	545	365	544	666	224	4.00
Tres Cruces	597	389	557	783	186	3.32
Parque Rodó	706	500	745	1,039	171	3.06
Ciudad Vieja	545	255	484	816	169	3.02
Unión	403	260	406	588	147	2.63
Aguada	416	250	400	528	121	2.16
Palermo	591	259	522	706	104	1.86
Barrio Sur	442	282	444	610	95	1.70
Prado, Nueva Savona	686	300	452	816	91	1.63
Larrañaga	459	261	435	598	88	1.57
La Blanqueada	459	275	429	647	80	1.43
Carrasco	798	455	802	1,127	75	1.34
Aires Puros	497	400	518	618	75	1.34
La Comercial	380	214	352	579	74	1.32
Figurita	380	231	319	506	72	1.29
Otros barrios					1,010	18.04

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

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

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

AÑO 2002 - Ordenados por número de casos

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m2				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	74	45	59	85	5,598	100.00
Pocitos	88	52	71	104	1,044	18.66
Cordón	62	38	51	68	447	7.99
Punta Carretas	110	61	95	135	419	7.49
Centro	76	42	60	90	349	6.24
Malvin	78	48	72	95	280	5.00
Buceo	68	45	55	74	277	4.95
Parque Batlle, Villa Dolores	63	46	54	72	224	4.00
Tres Cruces	59	42	54	66	186	3.32
Parque Rodó	66	44	53	77	171	3.06
Ciudad Vieja	59	38	46	74	169	3.02
Unión	63	40	51	72	147	2.63
Aguada	74	49	63	86	121	2.16
Palermo	66	48	59	86	104	1.86
Barrio Sur	60	40	49	72	95	1.70
Prado, Nueva Savona	69	53	63	81	91	1.63
Larrañaga	65	44	55	70	88	1.57
La Blanqueada	66	43	58	77	80	1.43
Carrasco	120	77	102	143	75	1.34
Aires Puros	53	36	51	68	75	1.34
La Comercial	69	45	56	78	74	1.32
Figurita	60	43	55	67	72	1.29
Otros barrios					1,010	18.04

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

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

CUADRO 10**MONTEVIDEO****MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD COMÚN**

AÑO 2002 - Ordenados por número de casos

Áreas aproximadas a barrios	Precios por m2 en dólares corrientes				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD COMÚN	294	120	262	481	2,298	100.00
Pocitos	372	182	405	655	143	6.26
Carrasco	551	351	658	867	89	3.89
Unión	202	87	234	468	84	3.68
Cordón	226	130	244	362	78	3.41
Buceo	401	208	405	681	78	3.41
Malvin	488	276	467	715	75	3.28
Parque Batlle, Villa Dolores	394	186	382	592	70	3.06
Punta Gorda	537	293	567	770	67	2.93
Prado, Nueva Savona	337	177	364	588	67	2.93
La Teja	211	136	253	364	57	2.49
Brazo Oriental	276	143	292	476	47	2.06
Villa Muñoz, Retiro	152	71	121	233	46	2.01
Belvedere	197	84	161	375	46	2.01
Peñarol, Lavalleja	251	125	207	332	45	1.97
Capurro, Bella Vista	190	88	193	289	44	1.93
Larrañaga	329	185	434	683	44	1.93
Punta Carretas	479	301	538	689	42	1.84
Aguada	166	69	141	364	40	1.75
Cerro	215	100	207	385	39	1.71
Otros barrios					1,097	47.74

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

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

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

AÑO 2002 - Ordenados por número de casos

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m2				Casos analizados	
	Promedio	Perc 25%	Mediana	Perc 75%	Número	Porcentaje
PROPIEDAD COMÚN	163	73	120	197	2,298	100.00
Pocitos	223	123	175	261	143	6.26
Carrasco	298	178	249	361	89	3.89
Unión	143	72	112	165	84	3.68
Cordón	242	115	186	336	78	3.41
Buceo	127	70	94	150	78	3.41
Malvin	162	102	138	178	75	3.28
Parque Batlle, Villa Dolores	166	102	150	199	70	3.06
Punta Gorda	200	133	188	242	67	2.93
Prado, Nueva Savona	185	107	148	238	67	2.93
La Teja	125	62	88	122	57	2.49
Brazo Oriental	151	74	123	178	47	2.06
Villa Muñoz, Retiro	232	115	165	313	46	2.01
Belvedere	117	58	88	151	46	2.01
Peñarol, Lavalleja	71	53	66	81	45	1.97
Capurro, Bella Vista	191	97	138	235	44	1.93
Larrañaga	181	81	105	243	44	1.93
Punta Carretas	182	128	170	237	42	1.84
Aguada	254	142	184	338	40	1.75
Cerro	88	59	72	113	39	1.71
Otros barrios					1,097	47.74

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

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