



REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
Instituto Nacional de Estadística



**INDICADORES DE ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL
SECTOR INMOBILIARIO
AÑO 2005**

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 2005 para Montevideo y Maldonado. La información viene siendo elaborada por el INE a partir de 1999, en el marco del Convenio oportunamente suscrito con el Banco Hipotecario del Uruguay.

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

Alicia Melgar
Directora Técnica

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA
DIVISIÓN ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS

Susana Picardo
Directora de División

Julio Taulé
Subdirector de División

El diseño de la metodología empleada, así como las tareas de procesamiento de los datos, obtención de resultados y la preparación de esta publicación, estuvieron a cargo de Julio Taulé, Daniel La Buonora y Viviana Fernández.

Contenido

1 - INTRODUCCIÓN	1
2 - NOTAS METODOLÓGICAS.....	1
2.01 Filtros.....	1
2.02 Tipo de propiedad.....	1
2.03 Destino.....	3
2.04 Edad.....	3
2.05 Categorización.....	4
2.06 Ubicación de la unidad	5
2.07 Zonas o barrios.....	5
2.08 Valores estadísticos descriptivos:	9
2.09 Alternativas al cálculo:.....	9
2.10 Indicadores urbanos de UN-HABITAT:	12
2.11 Alquileres	13
2.12 Alcances	16
3 - RESULTADOS 2005	18
MONTEVIDEO	19
MALDONADO.....	40
SIMBOLOGIA CONVENCIONAL	49

1 - INTRODUCCIÓN

El objetivo de esta publicación es dar a conocer en forma resumida una aproximación al “Valor de mercado” de las propiedades urbanas, en especial las viviendas, mediante la construcción de algunos “indicadores estadísticos de cantidad y de valor”.

Para alcanzar este objetivo se sigue la evolución del precio por m² y del número de compraventas del sector inmobiliario, registrados durante 2005 en el total del país y en los departamentos de Montevideo, y Maldonado. También se incluyen las series actualizadas que se han ido construyendo tanto en cantidades como en precios desde el año 1997.

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

2 - NOTAS METODOLÓGICAS

2.01 Filtros.

Una vez integradas las bases de datos de las diferentes fuentes manejadas y con la finalidad de mejorar el nivel de homogeneidad y calidad de la información, se aplican los siguientes filtros al conjunto de casos registrados en el año:

- a) En Propiedad Horizontal, se excluyen las unidades cuyas superficies son menores a 25 m² o mayores a 500 m². También se excluyen las unidades clasificadas como entresuelos 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.

Para los cuadros que describen solamente las cantidades de compraventas, (cuadros A, B, C y D) no se aplicó ningún filtro a las bases de datos, pero si se utilizaron éstos en todos los cuadros que describen precios y superficies en función del resto de las variables.

2.02 Tipo de propiedad.

El Tipo de propiedad describe un aspecto legal y no debe confundirse con el Tipo de vivienda.

A continuación se describen los distintos tipos: Propiedad Común. En este caso el suelo, teniendo o no construcciones, pertenece a un solo propietario. Es el caso habitual de las viviendas unifamiliares, aunque existen casos con otros destinos.

Propiedad Horizontal. Es el caso de copropiedad del suelo y de la construcción, por más de un propietario. Es el caso más frecuente en zonas densamente pobladas. Este tipo de propiedad está regulado por la ley 10.751 del 25/6/1946 y posteriores. A efectos de establecer con mayor precisión el significado de propiedad horizontal se transcriben a continuación los tres primeros artículos de la mencionada ley:

Artículo 1º- Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

Artículo 2º- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y copropietario en los bienes afectados al uso común.

Artículo 3º- Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios, el uso y goce del departamento o piso de su exclusivo dominio, tales como el terreno, los cimientos, las paredes maestras y estructuras resistentes, los muros divisorios o medianeros, la techumbre y azotea, la obra gruesa de los pisos y de los cielorrasos, puertas de entrada, escalera, ascensores, patios, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de agua, gas, calefacción, energía eléctrica, refrigeración, alcantarillado y corredores de uso común, etc. Los bienes a que se refiere este artículo, en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

En el caso de Propiedad Horizontal el dato de superficie obtenido de las respectivas fuentes es exclusivamente el de la unidad. Es decir que se excluyen las superficies que, si bien son de propiedad común de todos los copropietarios del edificio, pertenecen al uso exclusivo de una unidad particular, por ejemplo terrazas, balcones, etc. Tampoco entran en el cómputo todas las áreas que siendo estrictamente necesarias para la utilización de la unidad, son clasificadas como bienes comunes, de uso compartido por otras unidades. Se destacan entre ellas, el palier, las escaleras, hall y las circulaciones, sala de máquinas, garajes, sala de contadores, etc..

Por otra parte, en Propiedad Común, todas las áreas edificadas que forman parte de la propiedad son consideradas para el cálculo, no intervienen en el cálculo la superficie del terreno o solar.

Consecuentemente, cuando se trata de Propiedad Horizontal, se produce un sesgo al alza cuando se calcula el valor medio del metro cuadrado, que limita la posibilidad de análisis conjunto de ambos tipos de propiedad.

Las diferencias observadas invierten su relación si en lugar de considerar su valor por m² se analizara su valor total. Al analizar estos en los totales, los promedios están ahora a favor de la "propiedad común", es más aún si se tomaran los promedios por m² y los promedios de superficie para construir un promedio total teórico como producto de ambos se afirma la tendencia inversa como se puede observar en el siguiente cuadro:

Precios en propiedad Común y Horizontal. Montevideo año 2005

Tipo De propiedad	Precio Medio U\$\$/m2	Superficie Promedio m2	Precio Teórico U\$\$
Común	310	169	52.390
Horizontal	560	75	42.000

Mientras que el precio medio por m2 de “propiedad horizontal” es mayor que en “propiedad común” el precio final total de la propiedad es menor.

Otro elemento que justifica la presentación separada de la información por tipo de propiedad, es la diferente potencialidad de uso del suelo. La Propiedad Horizontal se presenta como un producto prácticamente terminado, sin posibilidad de modificaciones importantes, mientras que en el caso de Propiedad Común, es frecuente asignar un valor significativo a la potencialidad que presenta el terreno para diversos fines, incluso demoliendo lo existente para levantar un nuevo edificio.

2.03 Destino

Se refiere al destino inicial que fuera consignado en el proyecto original en el momento de la solicitud del permiso de construcción, o al último registrado por la oficina de Catastro (DNC) El destino al momento de la compraventa se desconoce y pudiera ser diferente al que fuera originalmente previsto.

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

2.04 Edad

Esta variable se calcula como diferencia en números enteros entre el 31 de diciembre del año de referencia y la fecha de la construcción. Se toma como año de construcción, la fecha de aprobación del permiso por parte de la Intendencia Municipal. Esta fecha es la que se utiliza como indicador de antigüedad de la construcción, aunque la finalización de la obra probablemente haya diferido en el tiempo. Esta información es inicialmente aportada por la Dirección Nacional de Catastro y en muchos casos resulta de la estimación por expertos, del año probable de construcción.

Para el caso de Propiedad Horizontal, en la mayoría de los casos se toma la fecha de la construcción del edificio. En el caso de Propiedad Común se pueden presentar varias fechas, correspondiendo éstas a varios permisos o a diversas etapas de construcción. En estos casos el INE y a los efectos de este trabajo estima una edad promedio, ponderando cada fecha por la superficie edificada de cada “área caracterizada” (1). La fórmula utilizada es la siguiente:

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

2.05 Categorización

Obedece a las características constructivas del “área caracterizada” (1), para cuya determinación se establecen una serie de consideraciones que sirven como patrón de referencia: Entre ellas se destacan la relación entre el número de dormitorios y la superficie construida y el número de baños según número de dormitorios. (Para mas detalles ver el instructivo de declaración jurada de caracterización urbana de la DNC). Se adjunta a modo de ejemplo una de las tablas utilizadas en el procedimiento de categorización

CRITERIOS PARA CATEGORIZAR UNA CONSTRUCCIÓN						
Área máxima según número de dormitorios (Sólo Vivienda)						
A	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
Número de baños según número de dormitorios (Sólo Vivienda)						
B	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
Tipo de cubiertas (Vivienda y otros)						
C	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
Materiales y Construcción						
D		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
Instalaciones complementarias						
E		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. La oficina de Catastro define “Área caracterizada” de la siguiente manera:

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

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

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

Las categorías de clasificación utilizadas por Catastro, fueron utilizadas por el INE a los efectos de este trabajo en tres categorías, agrupando: económicas con las muy económicas y las confortables con las muy confortables.

2.06 Ubicación de la unidad

Se refiere a la ubicación de una unidad en Propiedad Horizontal con relación al edificio que la contiene y a su posición con respecto a la calle. La clasificación es la siguiente: frente a la calle; contra frente o interior, según la proyección visual de sus ventanas. Esta clasificación no se aplica en el caso de Propiedad Común.

2.07 Zonas o barrios

MONTEVIDEO

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

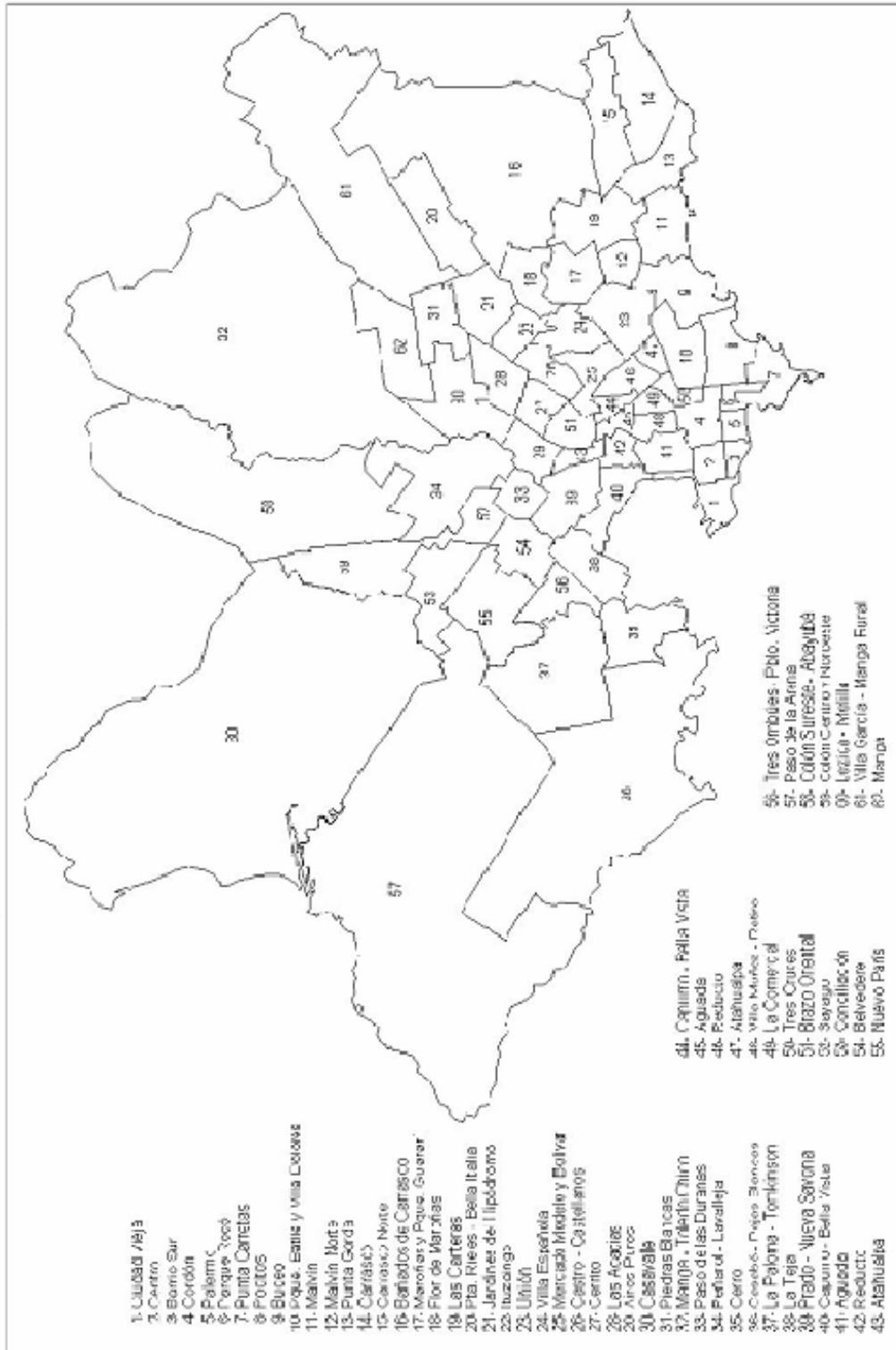
El siguiente cuadro contiene la cantidad de viviendas al año 2004 de acuerdo a esta partición:

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

Total de Montevideo	498,291		
POCITOS	32,568	MAROÑAS, GUARANI	7,042
CORDON	19,430	CERRITO	7,009
UNION	16,339	BRAZO ORIENTAL	6,870
BUCEO	16,183	CAPURRO Y BELLA VISTA	6,868
PARQUE BATLLE, VILLA DOLORES	13,678	FLOR DE MAROÑAS	6,866
MALVIN	11,610	PASO DE LA ARENA	6,823
CENTRO	11,389	TRES OMBUES, PUEBLO VICTORIA	6,579
LA PALOMA, TOMKINSON	11,382	MERCADO MODELO Y BOLIVAR	6,495
PUNTA CARRETAS	11,259	MANGA	6,444
PEÑAROL, LAVALLEJA	11,204	CONCILIACION	6,345
CERRO	9,990	AIRES PUROS	6,338
CASAVALLE	9,845	VILLA MUÑOZ, RETIRO	6,004
COLON CENTRO Y NOROESTE	8,968	BARRIO SUR	5,937
CASABO, PAJAS BLANCAS	8,961	REDUCTO	5,919
NUEVO PARIS	8,871	PARQUE RODO	5,879
VILLA ESPAÑOLA	8,738	SAYAGO	5,767
VILLA GARCIA, MANGA RURAL	8,714	LEZICA, MELILLA	5,589
BELVEDERE	8,135	PALERMO	5,486
LAS CANTERAS	7,990	CASTRO, CASTELLANOS	5,433
TRES CRUCES	7,986	COLON SURESTE, ABAYUBA	5,318
MANGA, TOLEDO CHICO	7,890	PUNTA GORDA	5,143
AGUADA	7,859	ITUZAINGO	5,088
PRADO, NUEVA SAVONA	7,710	CARRASCO	4,962
LARRAÑAGA	7,616	LA COMERCIAL	4,907
MALVIN NORTE	7,555	FIGURITA	4,817
LAS ACACIAS	7,447	PASO DE LAS DURANAS	4,423
PUNTA DE RIELES, BELLA ITALIA	7,445	LA BLANQUEADA	4,395
LA TEJA	7,441	CARRASCO NORTE	4,293
JARDINES DEL HIPODROMO	7,413	JACINTO VERA	3,767
CIUDAD VIEJA	7,221	ATAHUALPA	3,368
PIEDRAS BLANCAS	7,048	BAÑADOS DE CARRASCO	2,232

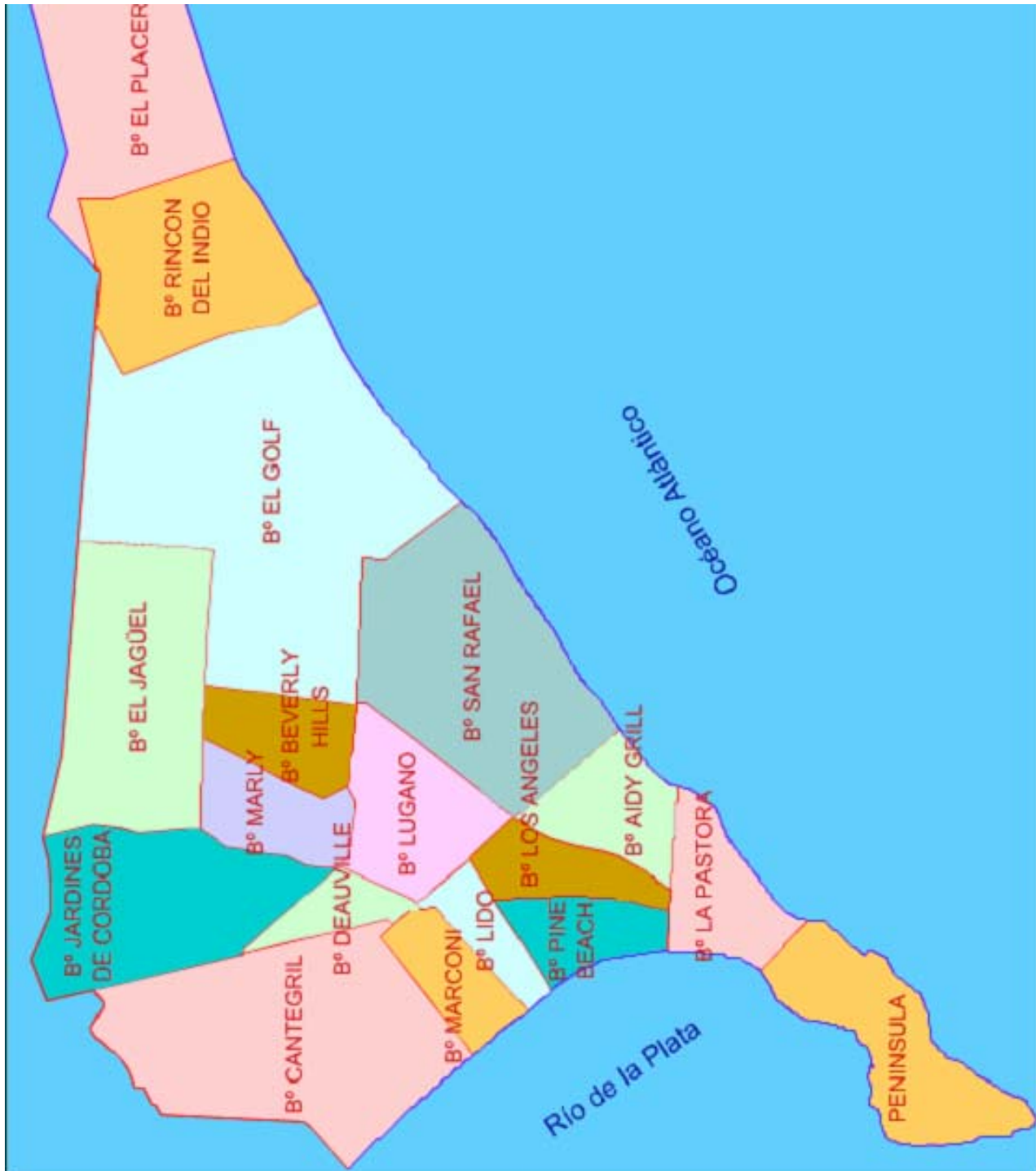
Únicamente a los efectos del presente trabajo se introduce una modificación con relación a la estructura de barrios anteriormente utilizada, incluyéndose el área rural del departamento de Montevideo. Esto implica que un conjunto de padrones que originalmente estaba asociado a algunos de los 62 barrios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

Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo.



MALDONADO:

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



2.08 Valores estadísticos descriptivos:

Se define el precio del 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:

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

Donde:

Pm_i^2 Es el precio por m² de la compraventa i

P_i Es el monto pactado en la compraventa i

m_i^2 Es la superficie en m² de la unidad en la compraventa i

El **precio promedio** utilizado se obtiene (después de seleccionar las unidades de interés), mediante el cociente entre la suma de los precios ponderados por la superficie registrada en el período y la suma total de los metros cuadrados de acuerdo a la siguiente formula:

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

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

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

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

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

2.09 Alternativas al cálculo:

Las críticas más frecuentes a los criterios empleados en la obtención de precios promedios en el mercado inmobiliario son que estos son bienes heterogéneos, es decir, poseen una diversidad de atributos (físicas, funcionales de localización, etc.) que los hacen prácticamente únicos e irrepetibles y por lo tanto tornarían inválida esta

comparación entre periodos diferentes, es decir en cada periodo de tiempo se promedian cosas diferentes y se comparan promedios de cosas diferentes. Las variaciones de los promedios podrían obedecer a motivos como ser la diversidad de las viviendas que intervienen en cada promedio, por ejemplo en un periodo podrían estar promediándose viviendas mas nuevas o mas viejas que en otro periodo, o mas grandes, o con el predominio de un determinado barrio y por lo tanto sin que hubiera movimientos reales de los precios se obtendrían promedios diferentes, teniendo variaciones debido a cambios cualitativos de las propiedades vendidas en diferentes periodos.

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

Si bien las variables explicativas del precio serían múltiples, la disponibilidad de las mismas es relativa en nuestro caso, es decir se cuenta con varias de ellas pero la completitud de las mismas es diferente según la variable considerada, Se optó en esta primera instancia por la selección de la “superficie edificada” y la “edad” sobre las cuales se tienen datos en la mayoría de los casos y que a priori se suponen más significativos. El siguiente cuadro presenta la correlación de las variables numéricas seleccionadas para el año 2005 con el “valor” consignado en la compraventa. Se observa especialmente el signo positivo del coeficiente de superficie y el negativo de la edad, confirmando hipótesis previas.

Correlaciones

		Valor u\$s	Superficie edificada m2	Edad Años
Valor U\$s	Correlación de Pearson	1	.584(**)	-.321(**)
	Sig. (bilateral)		.000	.000
	N	8091	8091	7440
Superficie edificada m2	Correlación de Pearson	.584(**)	1	-.012
	Sig. (bilateral)	.000		.319
	N	8091	8091	7440
Edad Años	Correlación de Pearson	-.321(**)	-.012	1
	Sig. (bilateral)	.000	.319	
	N	7440	7440	7440

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

La superficie de la unidad es una de las variables que mejor explica el precio, sin embargo la linealidad es relativa, a medida que crece la superficie por encima de determinados tamaños el valor por m2 (no el valor final) decrece en forma significativa.

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

A continuación se presentan los coeficientes obtenidos con la regresión del año 2005 en propiedad horizontal y para el destino vivienda:

Coeficientes(a,b) para propiedad horizontal

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficiente estandarizado	t	Sig.
		B	Error típ.	Beta		
1	(Constante)	22611,060	813,837		27,783	,000
	SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	616,444	7,322	,677	84,190	,000
	EDAD EN AÑOS	-612,506	13,857	-,356	-44,202	,000

a Variable dependiente: valor en dólares corrientes

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

A modo de ejemplo para el año 2005 tendríamos que en propiedad horizontal se tiene un promedio de 72 m2 de superficie y 40 años de antigüedad. Luego aplicando el modelo propuesto se obtiene como valor o precio la suma de U\$S 42.494 para una vivienda de esas características en Montevideo y en propiedad horizontal :

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

Los siguientes son los coeficientes obtenidos para la regresión del año 2005 para propiedad común y en forma exclusiva para el destino vivienda:

Coeficientes(a,b) para propiedad común

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficiente estandarizado	t	Sig.
		B	Error típ.	Beta		
1	(Constante)	41845,745	2949,532		14,187	,000
	SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	300,330	7,839	,582	38,310	,000
	EDAD EN AÑOS	-689,847	48,645	-,216	-14,181	,000

a Variable dependiente: valor en dólares corrientes

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

2.10 Indicadores urbanos de UN-HABITAT:

A partir de los datos de los Indicadores inmobiliarios y los provenientes de la Encuesta Continua de Hogares se puede dar parcial respuesta a dos de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HABITAT) Entre los 10 indicadores correspondientes al modulo de vivienda (indicadores 31 al 40) se destaca el 31: Relación: costo mediano de una vivienda en el mercado libre / mediana del ingreso familiar promedio, por género de jefatura del hogar, y el 32 Misma relación para valores de alquileres promedios, por genero de la jefatura del hogar. Los siguientes cuadros muestran la información disponible de ambas encuestas

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

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

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística. Encuesta Continua de Hogares.
 NOTA : Los resultados representan a la población residente en el departamento de Montevideo
 Valor locativo, es el valor imputado correspondiente al uso de la vivienda propia.

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO EN PESOS Y NÚMERO DE m2 EN COMPRAVENTAS SEGÚN DESTINO ORIGINAL - 2005 - MONTEVIDEO (pesos corrientes)

DESTINO ORIGINAL, AÑO Y TIPO DE PROPIEDAD		PRECIOS POR m2 EN PESOS				Número de m2
		Promedio	Percentil 25	Mediana	Percentil 75	
Vivienda 2005 PH	Total	14834	8188	13144	20658	493363
Vivienda 2004 PH	Total	16748	8902	14591	22857	507395
Vivienda 2005 PC	Total	8503	3204	6504	12719	411826
Vivienda 2004 PC	Total	8744	3276	6688	12790	377712

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

Definiciones adoptadas:

“Costo mediano de una vivienda en el mercado libre”

Se construye calculando el valor medio teórico de una vivienda de una superficie aproximada a los 70 m² en PH y 150 m² en PC el cual surge de los promedios obtenidos para superficies en los últimos años y los promedios de precios por m² en vivienda.

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

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

Indicador 31 de UN - HABITAT

Año de referencia	costo vivienda/ingreso familiar según tipo de propiedad	
	PH	PC
2005	56.9	69.9
2004	67.9	76.0

Indicador 32 de UN - HABITAT

Año de referencia	alquiler promedio/ingreso familiar
2005	0.17
2004	0.16

2.11 Alquileres

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

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

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

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

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

Alcances y limitaciones desde el punto de vista estadístico:

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

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

En el censo del año 1996 casi el 24% de los hogares de Montevideo eran, arrendatarios, suponiendo la misma proporción para el año 2004 tendríamos que el 23,54% de 498.291 viviendas según Censo FASE 1 equivaldrían aproximadamente a 118.000 viviendas, este sería el tamaño del mercado de arrendamientos para el departamento de Montevideo.

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

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

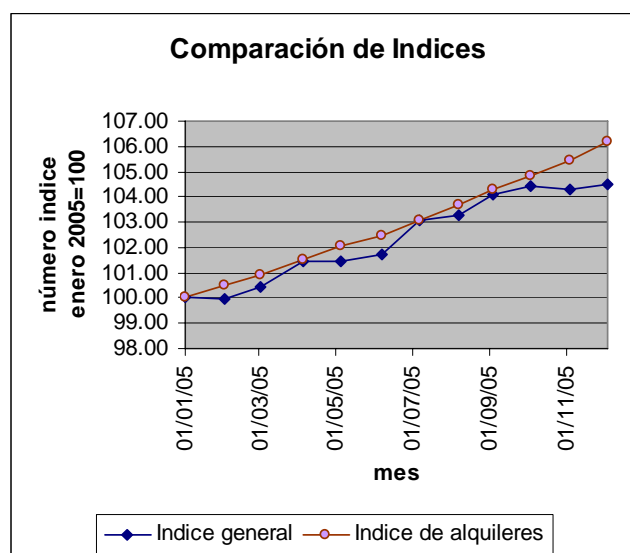
La información disponible:

En principio se cuenta con las series de Índices del precio de arrendamiento. Este dato es publicado mensualmente entre los sub-rubros del Índice de Precios al Consumo y se cuenta con series históricas que permiten ver la evolución del nivel de los precios. Aquí se muestra la comparación de dicho índice con el IPC general, para el año 2005. La gráfica redefine la base en el mes de enero para la comparación visual de ambos indicadores.

INDICES DE LOS PRECIOS DEL CONSUMO

Base Marzo de 1997 = 100

MES	INDICE GENERAL	Alquiler de vivienda principal
Enero-05	202.47	138.26
Febrero-05	202.46	138.92
Marzo-05	203.33	139.55
Abril-05	205.42	140.35
Mayo-05	205.46	141.07
Junio-05	206.01	141.68
Julio-05	208.66	142.48
Agosto-05	209.10	143.38
Septiembre-05	210.73	144.22
Octubre-05	211.39	144.94
Noviembre-05	211.14	145.78
Diciembre-05	211.60	146.80



Un aspecto de singular importancia es el nivel de los precios pero visto solamente a través de los nuevos contratos que se van realizando mensualmente. Para el cálculo en el IPC se incluyen todos los contratos vigentes y de todas las inmobiliarias de la muestra. Para este punto se procesaron los datos del SGA pero solo para los contratos que tenían fecha de inicio a partir del año 2005.

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

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

CUADRO 01
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO DEL ALQUILER EN PESOS CORRIENTES Y NÚMERO
CONTRATOS NUEVOS SEGÚN MESES
MONTEVIDEO - 2005

MES y AÑO	ALQUILER				Número
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
Diciembre	3309	1200	3000	14000	607
Noviembre	3448	950	3000	15500	601
Octubre	3237	1000	3000	9500	528
Setiembre	3283	1000	3000	12000	623
Agosto	3210	500	3000	10500	629
Julio	3119	550	2900	15000	611
Junio	3144	824	2900	10600	683
Mayo	2987	500	2800	11000	698
Abril	2993	670	2800	10659	605
Marzo	3023	250	2800	12000	555
Febrero	3050	920	2862	8688	452
Enero	2968	1000	2753	11688	495

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

CUADRO 02
PRECIO PROMEDIO DEL ALQUILER DE CONTRATOS NUEVOS EN PESOS CORRIE
POR TIPO DE VIVIENDA SEGÚN MESES
MONTEVIDEO 2005

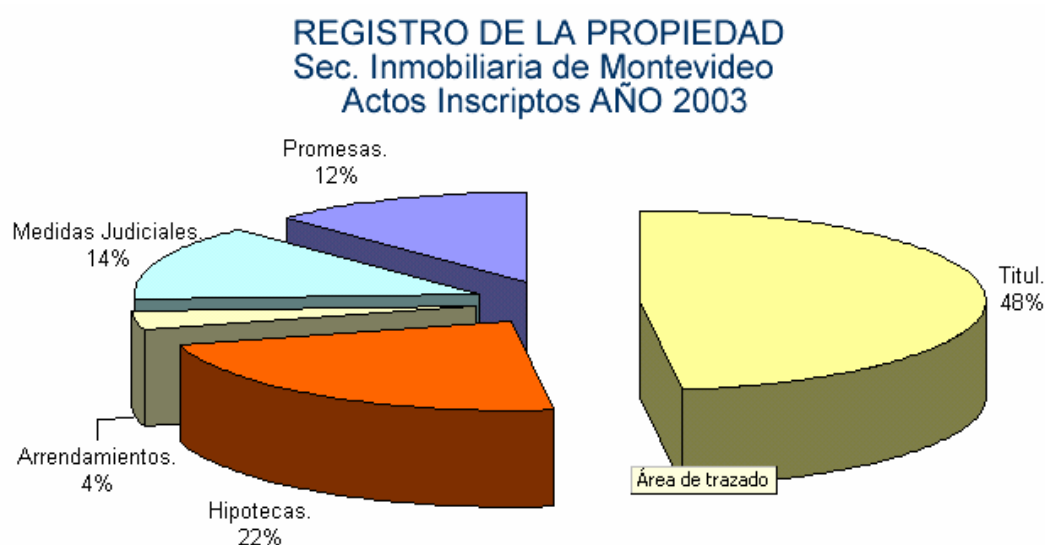
MES y AÑO	ALQUILER			
	TIPO DE VIVIENDA			
	Total	Casa	Edificio de Renta	Propiedad Horizontal
Diciembre	3309	3402	2691	3661
Noviembre	3448	3629	2734	3859
Octubre	3237	3268	2800	3532
Setiembre	3283	3382	2647	3605
Agosto	3210	3310	2645	3565
Julio	3119	3183	2532	3452
Junio	3144	3448	2545	3356
Mayo	2987	3032	2504	3329
Abril	2993	3281	2442	3278
Marzo	3023	3223	2444	3275
Febrero	3050	3043	2477	3390
Enero	2968	3089	2565	3237

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

2.12 Alcances

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

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



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

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

3.1 – El “valor de mercado” sería el precio más probable que razonablemente se puede obtener en el mercado, es decir que excluye específicamente un precio excesivamente alto o bajo debido a condiciones o circunstancias especiales (por ejemplo el aumento de precio por una propiedad colindante, el alto precio promedio de algunos barrios debido a la construcción oficial de programas especiales, etc.) El “valor

estadístico” está excluyendo el 5% de cada extremo de la distribución sin tener en cuenta la anterior consideración.

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

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

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

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

3 - RESULTADOS 2005

El número total de compraventas de Propiedad Horizontal y de Propiedad Común, registradas en 2005 en Montevideo, alcanzó un total de 10.318 y 4.186 casos, respectivamente. De esos totales, 8.091 casos de Propiedad Horizontal y 3.004 de Propiedad Común fueron de utilidad para el análisis, luego de aplicar los filtros definidos y efectuar los habituales controles de calidad de la información básica.

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

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

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

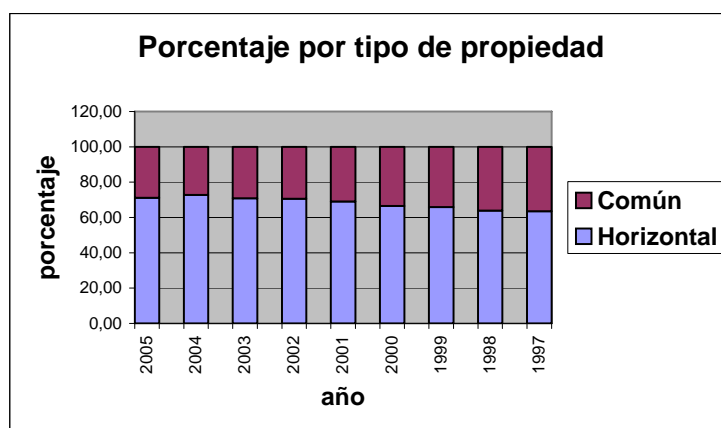
En los cuadros 8 a 11, la apertura se realiza por barrios seleccionados en función del número de casos, aunque para el cálculo de los promedios generales se utiliza toda la información. Los cuadros 8 y 9 están referidos a la Propiedad Horizontal (precio y superficie), y los cuadros 10 y 11 (precio y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

MONTEVIDEO

CUADRO A
MONTEVIDEO
NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑOS - 1997 - 2005

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
TOTAL DEL PERIODO	120.982		82.453	68,15	38.529	31,85
2005	14.504	100,00	10.318	71,14	4.186	28,86
2004	14.774	100,00	10.749	72,76	4.025	27,24
2003	11.919	100,00	8.439	70,80	3.480	29,20
2002	11.663	100,00	8.229	70,56	3.434	29,44
2001	12.567	100,00	8.671	69,00	3.896	31,00
2000	12.242	100,00	8.143	66,52	4.099	33,48
1999	13.952	100,00	9.194	65,90	4.758	34,10
1998	14.849	100,00	9.495	63,94	5.354	36,06
1997	14.512	100,00	9.215	63,50	5.297	36,50

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



CUADRO B
MONTEVIDEO
NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN MESES - 1997 - 2005

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

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

CUADRO C
MONTEVIDEO
NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS - 1997 - 2005

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	NUMERO DE COMPRAVENTAS								
	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
TOTAL DE LA CIUDAD	14.504	14.774	11.919	11.663	12.567	12.242	13.952	14.849	14.512
Pocitos	2329	2184	1891	1644	1668	1678	1840	1899	1713
Cordón	993	953	709	727	865	848	847	1005	893
Punta Carretas	886	1067	730	643	600	529	644	628	683
Centro	885	810	493	509	652	541	826	731	738
Buceo	588	565	541	562	463	422	438	505	445
Malvín	526	618	476	513	524	451	392	430	446
Pque.Batlle, V.Dolores	508	506	470	352	393	420	495	466	478
Unión	392	418	343	314	304	373	394	425	415
Ciudad Vieja	431	333	326	311	376	322	460	355	463
Tres Cruces	407	295	281	316	326	369	369	313	291
Carrasco	331	367	321	282	284	289	260	333	312
Área rural	185	233	224	242	322	347	349	346	321
Parque Rodó	235	284	245	271	316	258	273	305	277
Prado, Nueva Savona	285	229	181	215	253	197	266	248	284
Aguada	279	271	203	197	193	178	243	280	269
Palermo	243	283	176	194	182	206	278	231	194
Barrio Sur	217	329	385	130	149	209	176	203	180
Larrañaga	215	289	157	171	162	166	195	211	233
Punta Gorda	240	207	202	161	185	173	185	214	225
Capurro, Bella Vista	189	201	127	140	195	176	226	215	239
Villa Muñoz, Retiro	195	191	149	137	179	167	211	224	212
Merc.Modelo y Bolívar	164	238	192	181	154	160	178	209	189
Brazo Oriental	179	206	134	174	209	159	172	213	209
Reducto	190	200	142	126	164	167	187	223	208
La Blanqueada	173	172	143	130	161	157	150	158	174
Villa Española	132	105	89	128	189	213	204	161	157
Cerro	136	154	120	105	148	147	174	177	191
Aires Puros	162	151	119	113	134	150	161	165	176
Peñarol, Lavalleja	145	124	107	106	126	115	182	185	235
Belvedere	143	137	104	181	125	141	136	180	167
La Comercial	151	157	129	130	120	130	159	171	166
Carrasco Norte	161	131	137	110	116	147	148	201	154
Cerrito	128	175	124	156	103	113	118	171	128
Figurita	133	150	114	138	107	111	151	131	168
La Teja	112	103	78	123	120	146	148	168	200

continúa

CUADRO C continuación

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

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

CUADRO D
MONTEVIDEO
NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS -
2005

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD				
	Número de casos	Porcentaje		Número de casos	Horizontal		Común	
		del barrio	acumulado		Porcentaje	Número de casos	Porcentaje	
TOTAL DE LA CIUDAD	14.504	100,00		10.318	71,14	4.186	28,86	
Pocitos	2.329	16,06	16,06	2.162	92,83	167	7,17	
Cordón	993	6,85	22,90	869	87,51	124	12,49	
Punta Carretas	886	6,11	29,01	809	91,31	77	8,69	
Centro	885	6,10	35,11	831	93,90	54	6,10	
Buceo	588	4,05	39,17	449	76,36	139	23,64	
Malvín	526	3,63	42,80	407	77,38	119	22,62	
Pque.Battle, V.Dolores	508	3,50	46,30	381	75,00	127	25,00	
Ciudad Vieja	431	2,97	49,27	373	86,54	58	13,46	
Tres Cruces	407	2,81	52,08	359	88,21	48	11,79	
Unión	392	2,70	54,78	222	56,63	170	43,37	
Carrasco	331	2,28	57,06	106	32,02	225	67,98	
Prado, Nueva Savona	285	1,96	59,03	164	57,54	121	42,46	
Aguada	279	1,92	60,95	224	80,29	55	19,71	
Palermo	243	1,68	62,62	202	83,13	41	16,87	
Punta Gorda	240	1,65	64,28	107	44,58	133	55,42	
Parque Rodó	235	1,62	65,90	200	85,11	35	14,89	
Barrio Sur	217	1,50	67,40	181	83,41	36	16,59	
Larrañaga	215	1,48	68,88	146	67,91	69	32,09	
Villa Muñoz, Retiro	195	1,34	70,22	125	64,10	70	35,90	
Reducto	190	1,31	71,53	134	70,53	56	29,47	
Capurro, Bella Vista	189	1,30	72,84	132	69,84	57	30,16	
Área rural	185	1,28	74,11	10	5,41	175	94,59	
Brazo Oriental	179	1,23	75,34	99	55,31	80	44,69	
La Blanqueada	173	1,19	76,54	149	86,13	24	13,87	
Merc.Modelo y Bolívar	164	1,13	77,67	118	71,95	46	28,05	
Aires Puros	162	1,12	78,79	123	75,93	39	24,07	
Carrasco Norte	161	1,11	79,90	58	36,02	103	63,98	
La Comercial	151	1,04	80,94	103	68,21	48	31,79	
Peñarol, Lavalleja	145	1,00	81,94	51	35,17	94	64,83	
Belvedere	143	0,99	82,92	58	40,56	85	59,44	
Cerro	136	0,94	83,86	33	24,26	103	75,74	
Figurita	133	0,92	84,78	91	68,42	42	31,58	
Villa Española	132	0,91	85,69	68	51,52	64	48,48	
Paso de las Duranas	130	0,90	86,58	66	50,77	64	49,23	
Cerrito	128	0,88	87,47	49	38,28	79	61,72	

continúa

CUADRO D Continuación

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		del barrio	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
Sayago	116	0,80	88,27	57	49,14	59	50,86
La Teja	112	0,77	89,04	41	36,61	71	63,39
Atahualpa	110	0,76	89,80	82	74,55	28	25,45
Maroñas, P.Guaraní	102	0,70	90,50	40	39,22	62	60,78
Castro, Castellanos	97	0,67	91,17	56	57,73	41	42,27
Jacinto Vera	93	0,64	91,81	62	66,67	31	33,33
Nuevo Paris	92	0,63	92,44	22	23,91	70	76,09
Flor de Maroñas	85	0,59	93,03	19	22,35	66	77,65
Jardines del Hipódromo	78	0,54	93,57	12	15,38	66	84,62
Las Acacias	72	0,50	94,06	23	31,94	49	68,06
Colón centro y noroeste	70	0,48	94,55	20	28,57	50	71,43
Punta Rieles, Bell.Italia	68	0,47	95,02	27	39,71	41	60,29
Colón sureste, Abayubá	64	0,44	95,46	15	23,44	49	76,56
Ituzaingó	62	0,43	95,88	29	46,77	33	53,23
Las Canteras	58	0,40	96,28	14	24,14	44	75,86
Manga	57	0,39	96,68	11	19,30	46	80,70
Tres Ombues, P. Victoria	51	0,35	97,03	15	29,41	36	70,59
Lezica, Melilla	49	0,34	97,37	9	18,37	40	81,63
Malvín Norte	47	0,32	97,69	38	80,85	9	19,15
Conciliación	46	0,32	98,01	8	17,39	38	82,61
La Paloma, Tomkinson	46	0,32	98,32	5	10,87	41	89,13
Villa García	44	0,30	98,63	7	15,91	37	84,09
Piedras Blancas	43	0,30	98,92	13	30,23	30	69,77
Casabó, Pajas Blancas	37	0,26	99,18	1	2,70	36	97,30
Casavalle	35	0,24	99,42	10	28,57	25	71,43
Paso de la Arena	32	0,22	99,64	6	18,75	26	81,25
Manga, Toledo Chico	29	0,20	99,84	9	31,03	20	68,97
Bañados de Carrasco	13	0,09	99,93	4	30,77	9	69,23
Sin ubicar en barrios	10	0,07	100,00	4	40,00	6	60,00

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

CUADRO 1
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL - 2005

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas Número Porcentaje	
PROPIEDAD HORIZONTAL	560	284	485	794	606.885	8.091	100,00
Total con destino	560	287	485	793	572.588	7.587	93,77
Vivienda	591	326	523	824	493.363	6.846	84,61
Oficina, consultorio	605	334	523	860	16.549	304	3,76
Comercio	331	158	242	389	28.750	284	3,51
Otros	280	168	210	314	33.926	153	1,89
Sin dato de destino	...	...	...	...	34.297	504	6,23
PROPIEDAD COMÚN	310	112	222	456	507.741	3.004	100,00
Total con destino	310	112	222	456	507.741	3.004	100,00
Vivienda	339	127	261	504	411826	2.711	90,25
Comercio	199	101	134	238	26974	76	2,53
Industria	148	80	125	200	11752	28	0,93
Otros	182	80	120	216	57189	189	6,29
Sin dato de destino	...	...	...	...	-	-	-

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



CUADRO 1 - serie
MONTEVIDEO
PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DOLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL -
1999 - 2005

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES						
	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
PROPIEDAD HORIZONTAL	560	553	467	593	660	714	724
Total con destino	560	551	462	587	641	699	...
Vivienda	591	575	484	613	671	732	727
Oficina, consultorio	605	597	440	615	597	670	687
Comercio	331	335	281	423	431	479	469
Otros	280	285	271	268	346	388	s
PROPIEDAD COMÚN	310	273	262	294	382	...	...
Total con destino	310	273	262	294	382	...	...
Vivienda	339	301	289	325	415	...	...
Comercio	199	176	169	182	285	...	...
Industria	148	145	108	118	174	...	...
Otros	182	167	156	158	232	...	...

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

CUADRO 2
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN
TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL - 2005

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	75	44	59	85	8.091	100,00
Total con destino	75	44	60	85	7.587	93,77
Vivienda	72	45	60	84	6.846	84,61
Oficina, consultorio	54	31	35	55	304	3,76
Comercio	101	46	71	126	284	3,51
Otros	222	112	181	361	153	1,89
Sin dato de destino	...	...	...	...	504	6,23
PROPIEDAD COMÚN	169	77	126	208	3.004	100,00
Total con destino	169	77	126	208	3.004	100,00
Vivienda	152	74	118	192	2711	90,25
Comercio	355	175	267	474	76	2,53
Industria	420	243	385	600	28	0,93
Otros	303	133	242	407	189	6,29
Sin dato de destino	...	...	...	...	-	-

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

**CUADRO 3
MONTEVIDEO**

**MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO - 2005**

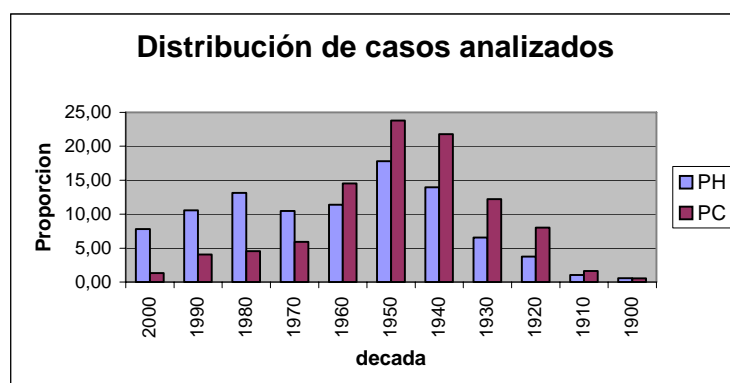
TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	560	284	485	794	606.885	8.091	100,00
Total con fecha	563	290	486	798	562.255	7.440	91,95
2000	828	527	879	1.147	42.455	563	6,96
1990	840	571	877	1.111	67.337	914	11,30
1980	638	356	646	882	85.370	1.076	13,30
1970	588	352	518	798	58.086	789	9,75
1960	563	336	552	773	74.048	840	10,38
1950	454	263	406	566	96.378	1.345	16,62
1940	402	244	368	493	70.624	1.024	12,66
1930	357	205	314	446	35.753	485	5,99
1920	294	174	257	358	21.331	284	3,51
1910	253	160	217	301	7.341	74	0,91
1900	402	196	302	558	3.532	46	0,57
Sin dato de fecha	...	...	...	...	44.630	651	8,05
PROPIEDAD COMÚN	310	112	222	456	507.741	3.004	100,00
Total con fecha	310	114	223	456	498.001	2.951	98,24
2000	431	272	439	585	9.555	41	1,36
1990	406	167	351	585	27.632	135	4,49
1980	379	137	327	583	32.391	161	5,36
1970	358	129	254	566	40.924	202	6,72
1960	357	117	273	578	67.759	432	14,38
1950	308	120	232	446	105.339	686	22,84
1940	288	104	203	400	95.545	631	21,01
1930	241	106	184	311	61.335	358	11,92
1920	238	97	175	310	44.706	240	7,99
1910	216	100	133	211	8.977	48	1,60
1900	137	70	119	181	3.838	17	0,57
Sin dato de fecha	...	...	...	...	9.740	53	1,76

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

CUADRO 3a
MONTEVIDEO - VIVIENDA
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO - 2005

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	591	326	523	824	493.363	6.846	100,00
Total con fecha	593	328	523	827	479.406	6.645	97,06
2000	961	788	973	1.199	34.645	534	7,80
1990	898	672	922	1.136	51.813	725	10,59
1980	742	540	736	949	63.478	900	13,15
1970	621	393	563	831	51.015	718	10,49
1960	582	360	575	788	68.054	781	11,41
1950	467	283	422	578	85.523	1.218	17,79
1940	411	264	375	497	63.750	955	13,95
1930	359	215	324	446	31.943	448	6,54
1920	297	187	263	366	19.233	256	3,74
1910	235	157	209	270	6.911	70	1,02
1900	432	196	385	603	3.042	40	0,58
Sin dato de fecha	...	...	...	...	13.956	201	2,94
PROPIEDAD COMÚN	339	127	261	504	411.826	2.711	100,00
Total con fecha	339	127	261	504	404.376	2.666	98,34
2000	491	330	466	631	7.361	36	1,33
1990	498	292	488	705	18.984	110	4,06
1980	507	301	467	740	19.077	124	4,57
1970	446	205	433	620	26.273	160	5,90
1960	405	161	354	606	54.708	394	14,53
1950	326	128	252	466	92.153	645	23,79
1940	305	112	217	462	85.118	591	21,80
1930	245	107	184	322	53.200	331	12,21
1920	254	97	194	320	36.589	217	8,00
1910	223	102	133	237	8.128	44	1,62
1900	110	64	79	129	2.785	14	0,52
Sin dato de fecha	...	...	...	...	7.450	45	1,66

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



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 - 2005

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES					
	2005	2004	2003	2002	2001	2000
PROPIEDAD HORIZONTAL	591	575	484	613	671	732
Total con fecha	593	578	483	609	671	728
2000	961	1.019	893	1.071	(s)	(s)
1990	898	864	775	979	1.027	1.027
1980	742	652	581	697	865	962
1970	621	503	473	612	767	817
1960	582	568	471	584	718	768
1950	467	420	371	500	585	638
1940	411	359	327	440	537	570
1930	359	314	307	413	499	519
1920	297	284	275	403	427	453
1910	235	257	252	258	315	472
1900	432	318	400	270	537	(s)
PROPIEDAD COMÚN	339	301	289	325	415	...
Total con fecha	339	302	290	326	415	...
2000	491	494	423	(s)	(s)	...
1990	498	437	408	523	677	...
1980	507	456	456	487	546	...
1970	446	365	344	433	525	...
1960	405	342	336	360	475	...
1950	326	302	282	319	412	...
1940	305	274	267	279	367	...
1930	245	251	249	306	365	...
1920	254	221	172	220	306	...
1910	223	159	111	240	226	...
1900	110	156	(s)	(s)	(s)	...

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

CUADRO 4
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE - 2005

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	560	284	485	794	606.885	8.091	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	569	321	506	762	111.553	2.839	35,09
de 50.00 a 74.99 m2	560	313	497	764	160.743	2.638	32,60
de 75.00 a 99.99 m2	582	328	517	799	96.524	1.128	13,94
de 100.00 a 124.99 m2	607	329	564	850	64.824	581	7,18
de 125.00 a 149.99 m2	621	315	566	902	46.965	346	4,28
de 150.00 a 199.99 m2	577	286	474	833	49.586	292	3,61
de 200.00 a 299.99 m2	601	262	453	945	40.462	173	2,14
de 300.00 a 399.99 m2	265	140	191	278	23.556	66	0,82
de 400.00 a 499.99 m2	224	141	180	241	12.672	28	0,35
PROPIEDAD COMÚN	310	112	222	456	507.741	3.004	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	337	167	281	450	7.447	189	6,29
de 50.00 a 74.99 m2	313	148	261	420	32.807	520	17,31
de 75.00 a 99.99 m2	285	129	225	373	40.033	464	15,45
de 100.00 a 124.99 m2	309	139	242	437	35.517	317	10,55
de 125.00 a 149.99 m2	326	132	236	468	40.811	299	9,95
de 150.00 a 199.99 m2	380	141	302	582	69.314	402	13,38
de 200.00 a 299.99 m2	379	150	292	578	104.672	439	14,61
de 300.00 a 399.99 m2	316	102	177	504	57.852	169	5,63
de 400.00 a 499.99 m2	208	80	131	285	41.622	93	3,10
de 500.00 a 999.99 m2	203	84	126	241	77.666	112	3,73

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

CUADRO 4a
 MONTEVIDEO - VIVIENDA
 MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA
 SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE - 2005

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas Número Porcentaje	
PROPIEDAD HORIZONTAL	591	326	523	824	493.363	6.846	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	570	324	506	760	92.610	2.322	33,92
de 50.00 a 74.99 m2	565	327	503	764	142.593	2.341	34,20
de 75.00 a 99.99 m2	592	340	528	805	86.443	1.012	14,78
de 100.00 a 124.99 m2	625	341	581	879	55.695	498	7,27
de 125.00 a 149.99 m2	650	344	614	930	39.927	295	4,31
de 150.00 a 199.99 m2	620	328	537	908	39.593	234	3,42
de 200.00 a 299.99 m2	676	308	670	987	27.384	119	1,74
de 300.00 a 399.99 m2	389	135	244	506	6.975	20	0,29
de 400.00 a 499.99 m2	335	144	161	264	2.144	5	0,07
PROPIEDAD COMÚN	339	127	261	504	411.826	2.711	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	335	167	280	444	7.025	177	6,53
de 50.00 a 74.99 m2	310	147	257	417	32.010	507	18,70
de 75.00 a 99.99 m2	280	129	223	368	38.127	442	16,30
de 100.00 a 124.99 m2	311	137	245	440	34.354	307	11,32
de 125.00 a 149.99 m2	336	142	260	477	38.728	284	10,48
de 150.00 a 199.99 m2	392	148	315	590	62.912	365	13,46
de 200.00 a 299.99 m2	401	163	329	602	90.901	383	14,13
de 300.00 a 399.99 m2	356	106	264	580	46.535	136	5,02
de 400.00 a 499.99 m2	225	77	137	338	27.393	61	2,25
de 500.00 a 999.99 m2	273	99	203	312	33.841	49	1,81

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

CUADRO 4a - serie
 MONTEVIDEO - VIVIENDA
 PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE -
 2000 - 2005

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

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

CUADRO 5
 MONTEVIDEO MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE
 COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN - 2005

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Número de Compraventas	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	560	284	485	794	606.885	8.091	100,00
Total con categoría	558	286	483	790	558.483	7.385	91,27
Confortable	812	490	847	1.105	86.622	880	10,88
Común	516	270	449	707	458.554	6.283	77,65
Económica	372	211	305	427	13.307	222	2,74
Sin dato de categoría	...	...	...	...	48.402	706	8,73
PROPIEDAD COMÚN	310	112	222	456	507.741	3.004	100,00
Total con categoría	310	112	222	458	505.955	2.995	99,70
Confortable	510	291	533	707	55.255	213	7,09
Común	369	151	292	540	162.588	787	26,20
Económica	239	92	166	311	288.112	1.995	66,41
Sin Dato de categoría	...	...	...	...	1.786	9	0,30

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

CUADRO 6
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN - 2005

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	75	44	59	85	8.091	100,00
Total con categoría	76	44	60	86	7.385	91,27
Confortable	98	50	77	126	880	10,88
Común	73	44	59	82	6.283	77,65
Económica	60	39	48	69	222	2,74
Sin dato de categoría	...	...	...	...	706	8,73
PROPIEDAD COMÚN	169	77	126	208	3.004	100,00
Total con categoría	169	77	126	208	2.995	99,70
Confortable	259	175	226	306	213	7,09
Común	207	118	166	240	787	26,20
Económica	144	68	97	165	1.995	66,41
Sin Dato de categoría	...	...	...	...	9	0,30

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

CUADRO 7
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2005

UBICACION EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m2 EN DOLARES				Número de m2	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75		Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	560	284	485	794	606.885	8.091	100,00
Total con ubicación	559	286	483	792	561.764	7.423	91,74
Frente	610	334	553	853	428.743	5.389	66,60
Interior	360	193	301	453	76.138	1.187	14,67
Contrafrente	442	232	371	578	56.882	847	10,47
Sin dato de ubicación	...	...	...	...	45.121	668	8,26

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

CUADRO 7a
MONTEVIDEO - VIVIENDA
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS
SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2005

UBICACIÓN EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m2 EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	591	326	523	824	493.363	6.846	100,00
Total con ubicación	590	325	520	822	482.720	6.687	97,68
Frente	637	367	587	876	376.635	4.824	70,46
Interior	394	217	343	489	56.564	1.078	15,75
Contrafrente	460	247	395	599	49.521	785	11,47
Sin dato de ubicación	...	...	...	...	10.643	159	2,32

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

CUADRO 8
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS
SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2005

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m2 EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	560	284	485	794	606.885	8.091	100,00
Ciudad Vieja	441	246	370	535	20.153	261	3,23
Centro	400	234	374	510	49.023	619	7,65
Barrio Sur	414	264	382	497	10.372	158	1,95
Cordón	481	312	437	597	46.217	717	8,86
Palermo	487	272	401	649	11.925	173	2,14
Parque Rodó	552	356	525	744	13.500	176	2,18
Punta Carretas	854	564	891	1.140	53.990	542	6,70
Pocitos	699	400	724	966	140.418	1.567	19,37
Buceo	665	380	587	870	24.534	355	4,39
Pque.Battle, V.Dolores	570	369	548	734	21.241	333	4,12
Malvín	697	483	638	906	24.266	315	3,89
Malvín Norte	524	176	338	849	1.382	26	0,32
Punta Gorda	684	481	640	867	9.884	101	1,25
Carrasco	794	583	849	1.030	11.320	81	1,00
Carrasco Norte	738	581	751	930	5.855	55	0,68
Bañados de Carrasco	234	210	243	243	222	4	0,05
Maroñas, P.Guaraní	275	181	248	362	1.856	35	0,43
Flor de Maroñas	228	142	200	287	741	13	0,16
Las Canteras	453	196	401	668	716	12	0,15
Punta Rieles, Bell.Italia	235	133	150	250	670	12	0,15
Otros barrios	...	...	...	...	158.602	2.536	31,34

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

CUADRO 9
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS
A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2005

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	75	44	59	85	8.091	100,00
Ciudad Vieja	77	42	57	89	261	3,23
Centro	79	40	58	92	619	7,65
Barrio Sur	66	44	59	76	158	1,95
Cordón	64	40	54	75	717	8,86
Palermo	69	44	59	81	173	2,14
Parque Rodó	77	48	61	84	176	2,18
Punta Carretas	100	47	80	128	542	6,70
Pocitos	90	50	70	105	1.567	19,37
Buceo	69	42	57	73	355	4,39
Pque.Batlle, V.Dolores	64	44	56	72	333	4,12
Malvín	77	52	67	91	315	3,89
Malvín Norte	53	50	52	57	26	0,32
Punta Gorda	98	69	87	123	101	1,25
Carrasco	140	85	122	169	81	1,00
Carrasco Norte	106	68	94	122	55	0,68
Bañados de Carrasco	55	53	53	58	4	0,05
Maroñas, P.Guaraní	53	37	51	63	35	0,43
Flor de Maroñas	57	39	44	78	13	0,16
Las Canteras	60	47	56	69	12	0,15
Punta Rieles, Bell.Italia	56	40	53	59	12	0,15
Otros barrios	...	...	...	...	2.536	31,34

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

CUADRO 10
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS
SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD COMÚN - 2005

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas Número Porcentaje	
PROPIEDAD COMÚN	310	112	222	456	507.741	3.004	100,00
Ciudad Vieja	209	51	108	304	11.186	29	0,97
Centro	165	83	118	190	15.847	35	1,17
Barrio Sur	142	70	133	186	8.458	30	1,00
Cordón	224	109	198	270	24.609	99	3,30
Palermo	166	76	118	208	8.889	35	1,17
Parque Rodó	348	208	280	507	6.682	32	1,07
Punta Carretas	530	333	483	711	12.292	59	1,96
Pocitos	451	232	476	625	30.474	145	4,83
Buceo	399	223	390	536	12.816	104	3,46
Pque.Batlle, V.Dolores	443	281	437	568	16.954	112	3,73
Malvín	480	258	509	640	16.164	92	3,06
Malvín Norte	200	101	101	231	745	7	0,23
Punta Gorda	588	333	590	791	21.800	101	3,36
Carrasco	645	439	669	871	37.417	135	4,49
Carrasco Norte	536	322	557	729	8.975	62	2,06
Bañados de Carrasco	116	71	71	194	573	5	0,17
Maroñas, P.Guaraní	219	86	201	265	4.653	45	1,50
Flor de Maroñas	222	125	222	277	5.610	53	1,76
Las Canteras	229	126	208	262	3.545	27	0,90
Punta Rieles, Bell.Italia	157	89	123	173	2.822	25	0,83
Otros barrios	...	...	...	...	257.230	1.772	58,99

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

CUADRO 11
MONTEVIDEO
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS
A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD COMÚN - 2005

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD COMÚN	169	77	126	208	3.004	100,00
Ciudad Vieja	386	197	312	485	29	0,97
Centro	453	279	436	642	35	1,17
Barrio Sur	282	147	241	317	30	1,00
Cordón	249	127	184	280	99	3,30
Palermo	254	162	220	344	35	1,17
Parque Rodó	209	128	185	255	32	1,07
Punta Carretas	208	152	198	242	59	1,96
Pocitos	210	137	191	250	145	4,83
Buceo	123	64	97	152	104	3,46
Pque.Batlle, V.Dolores	151	86	139	200	112	3,73
Malvín	176	110	155	209	92	3,06
Malvín Norte	106	60	72	132	7	0,23
Punta Gorda	216	149	205	246	101	3,36
Carrasco	277	190	253	344	135	4,49
Carrasco Norte	145	79	126	210	62	2,06
Bañados de Carrasco	115	62	62	93	5	0,17
Maroñas, P.Guaraní	103	60	78	112	45	1,50
Flor de Maroñas	106	64	85	117	53	1,76
Las Canteras	131	67	106	180	27	0,90
Punta Rieles, Bell.Italia	113	58	88	140	25	0,83
Otros barrios	...	...	...	...	1.772	58,99

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

CUADRO 12 - serie
MONTEVIDEO
PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS A
ALGUNOS BARRIOS 1999 - 2005

TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS PROMEDIO POR m2 EN DÓLARES							VARIACIÓN EN % 2005/2004
	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	
PROPIEDAD HORIZONTAL	560	553	467	593	660	714	724	1,25
Punta Carretas	854	783	665	810	845	888	882	8,94
Pocitos	699	674	539	667	775	816	842	3,68
Malvin	697	674	612	753	783	819	852	3,36
Buceo	665	554	511	618	788	825	837	19,96
Parq.Battle, Villa Dolores	570	512	410	545	637	694	719	11,30
Parque Rodó	552	571	509	706	743	838	730	-3,23
Tres Cruces	532	486	470	597	707	752	783	9,46
Cordón	481	419	397	491	587	642	661	14,94
Ciudad Vieja	441	340	369	545	517	543	574	29,74
Centro	400	432	346	460	515	588	623	-7,33
Unión	392	482	311	403	571	633	617	-18,65
PROPIEDAD COMÚN	310	273	262	294	382	...	...	13,30
Carrasco	645	513	568	551	739	...	...	25,74
Punta Gorda	588	580	438	537	715	...	...	1,28
Malvin	480	449	452	488	589	...	...	6,81
Pocitos	451	386	386	372	504	...	...	16,64
Parq.Battle, Villa Dolores	443	355	299	394	533	...	...	24,78
Buceo	399	361	325	401	505	...	...	10,50
Prado, Nueva Savona	370	281	303	337	456	...	...	31,69
Unión	247	221	204	202	331	...	...	11,66
Cordón	224	185	182	226	295	...	...	20,86
Cerro	172	114	162	215	254	...	...	51,12
Peñarol, Lavalleja	156	162	194	251	282	...	...	-3,96

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

NOTA: Ordenados por precio del año 2005

MALDONADO

**CUADRO A
MALDONADO
NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑOS - 2004 - 2005**

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
TOTAL DEL PERIODO	13.451	100,00	4.345	32,30	9.106	67,70
2005	6.832	100,00	2.035	29,79	4.797	70,21
2004	6.619	100,00	2.310	34,90	4.309	65,10

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

**CUADRO B
MALDONADO**

NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN MESES - 2004 - 2005

MES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS	
	2005	2004
TOTAL DEL AÑO	6.832	6.619
Enero	631	550
Febrero	408	419
Marzo	357	573
Abril	564	469
Mayo	675	503
Junio	598	479
Julio	473	445
Agosto	623	638
Setiembre	551	468
Octubre	632	532
Noviembre	620	644
Diciembre	700	899

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

CUADRO C
MALDONADO

NÚMERO DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN LOCALIDADES 2004 - 2005

LOCALIDADES	NUMERO DE COMPRAVENTAS	
	2005	2004
TOTAL DE LA CIUDAD	6.832	6.619
Punta del Este	1936	2025
Ciudad de Maldonado	1444	1064
Piriapolis	323	531
La Barra	247	209
San Carlos	250	181
El Tesoro	121	275
Balneario Buenos Aires	232	158
Punta Ballena	208	182
Sec.Catastral 6	172	191
Faro de Jose Ignacio	157	124
Playa Juanita	123	149
Sec.Catastral 4	119	145
Sec.Catastral 7	112	132
Playa Hermosa	114	121
Santa Monica	105	108
Punta Negra	129	38
Sec.Catastral 1	89	72
Barra de Portezuelo	87	49
El Chorro	69	61
Sec.Catastral 8	55	75
Sec.Catastral 3	57	65
Manantiales	63	54
Playa Grande	52	65
Ocean Park	58	54
Punta Colorada	52	54
Bella Vista	55	40
Sauce de Portezuelo	54	36
Balneario Solis	48	40
Sec.Catastral 2	38	50
San Vicente	17	64
Pan de Azucar	39	26
Sec.Catastral 9	47	16
Sec.Catastral 5	28	32
Aigua	32	21
Playa Verde	27	21

continúa

CUADRO C continuación

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

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

CUADRO D
DEPARTAMENTO DE MALDONADO

NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN LOCALIDADES - 2005

LOCALIDAD	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	6,832	100.00		2,035	29.79	4,797	70.21
Punta del Este	1,936	28.34	28.34	1,442	74.48	494	25.52
Ciudad de Maldonado	1,444	21.14	49.47	343	23.75	1,101	76.25
Piriapolis	323	4.73	54.20	126	39.01	197	60.99
San Carlos	250	3.66	57.86	43	17.20	207	82.80
La Barra	247	3.62	61.48	21	8.50	226	91.50
Balneario Buenos Aires	232	3.40	64.87	-	-	232	100.00
Punta Ballena	208	3.04	67.92	17	8.17	191	91.83
Sec.Catastral 6	172	2.52	70.43	-	-	172	100.00
Faro de Jose Ignacio	157	2.30	72.73	11	7.01	146	92.99
Punta Negra	129	1.89	74.62	-	-	129	100.00
Playa Juanita	123	1.80	76.42	-	-	123	100.00
El Tesoro	121	1.77	78.19	-	-	121	100.00
Sec.Catastral 4	119	1.74	79.93	-	-	119	100.00
Playa Hermosa	114	1.67	81.60	-	-	114	100.00
Sec.Catastral 7	112	1.64	83.24	-	-	112	100.00
Santa Monica	105	1.54	84.78	-	-	105	100.00
Sec.Catastral 1	89	1.30	86.08	-	-	89	100.00
Barra de Portezuelo	87	1.27	87.35	-	-	87	100.00
El Chorro	69	1.01	88.36	2	2.90	67	97.10
Manantiales	63	0.92	89.29	16	25.40	47	74.60
Ocean Park	58	0.85	90.13	-	-	58	100.00
Sec.Catastral 3	57	0.83	90.97	-	-	57	100.00
Bella Vista	55	0.81	91.77	1	1.82	54	98.18
Sec.Catastral 8	55	0.81	92.58	-	-	55	100.00
Sauce de Portezuelo	54	0.79	93.37	-	-	54	100.00
Playa Grande	52	0.76	94.13	2	3.85	50	96.15
Punta Colorada	52	0.76	94.89	2	3.85	50	96.15
Balneario Solis	48	0.70	95.59	-	-	48	100.00
Sec.Catastral 9	47	0.69	96.28	-	-	47	100.00
Pan de Azucar	39	0.57	96.85	9	23.08	30	76.92
Sec.Catastral 2	38	0.56	97.41	-	-	38	100.00
Aigua	32	0.47	97.88	-	-	32	100.00
Sec.Catastral 5	28	0.41	98.29	-	-	28	100.00
Playa Verde	27	0.40	98.68	-	-	27	100.00
San Vicente	17	0.25	98.93	-	-	17	100.00

continúa

CUADRO D Continuación

LOCALIDADES	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
Garzon	13	0.19	99.12	-	-	13	100.00
Balneario Las Flores	12	0.18	99.30	-	-	12	100.00
El Eden	12	0.18	99.47	-	-	12	100.00
Hipodromo	9	0.13	99.60	-	-	9	100.00
Estación Las Flores	7	0.10	99.71	-	-	7	100.00
La Capuera	7	0.10	99.81	-	-	7	100.00
Gregorio Aznares	5	0.07	99.88	-	-	5	100.00
Eden Rock	4	0.06	99.94	-	-	4	100.00
Sin localidad	2	0.03	99.97	-	-	2	100.00
Km 110	1	0.01	99.99	-	-	1	100.00
Nueva Carrara	1	0.01	100.00	-	-	1	100.00
Sin ubicar en barrios	-	-	100.00	-	-	-	-

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

CUADRO D
PUNTA DEL ESTE
NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS -
2005

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
TOTAL DE LA LOCALIDAD	1,936	100.00		1,442	74.48	494	25.52
Península	596	30.79	30.79	575	96.48	21	3.52
La Pastora	304	15.70	46.49	292	96.05	12	3.95
Cantegril	252	13.02	59.50	190	75.40	62	24.60
Aidy Grill	161	8.32	67.82	153	95.03	8	4.97
El Golf	113	5.84	73.66	17	15.04	96	84.96
San Rafael	76	3.93	77.58	21	27.63	55	72.37
Pine Beach	73	3.77	81.35	59	80.82	14	19.18
Rincón del Indio	70	3.62	84.97	28	40.00	42	60.00
El Placer	53	2.74	87.71	5	9.43	48	90.57
Jardines de Cordoba	43	2.22	89.93	13	30.23	30	69.77
Lugano	42	2.17	92.10	17	40.48	25	59.52
Lido	40	2.07	94.16	30	75.00	10	25.00
Marconi	33	1.70	95.87	27	81.82	6	18.18
Marly	20	1.03	96.90	-	-	20	100.00
Los Angeles	20	1.03	97.93	13	65.00	7	35.00
Deauville	8	0.41	98.35	-	-	8	100.00
Beverly Hills	5	0.26	98.61	-	-	5	100.00
El Jaguel	1	0.05	98.66	-	-	1	100.00
Sin ubicar en barrios	26	1.34	100.00	2	0.00	24	0.05

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

CUADRO 4 PH
PUNTA DEL ESTE
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTA
SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE EN m2 EN PROPIEDAD HORIZONTAL- 2005

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas Número Porcentaje	
Total	1.017	715	927	1.222	82.804	1.151	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	1.027	723	972	1.234	15.846	407	35,36
de 50.00 a 74.99 m2	1.003	752	940	1.188	22.189	364	31,62
de 75.00 a 99.99 m2	1.008	719	906	1.211	15.226	181	15,73
de 100.00 a 124.99 m2	954	689	877	1.154	6.918	63	5,47
de 125.00 a 149.99 m2	996	629	879	1.260	8.422	62	5,39
de 150.00 a 199.99 m2	1.138	770	1.015	1.521	9.445	56	4,87
de 200.00 a 299.99 m2	1.011	649	828	1.188	2.866	13	1,13
de 300.00 a 399.99 m2	1.044	888	1.188	1.188	1.414	4	0,35
de 400.00 a 499.99 m2	(s)	(s)	(s)	(s)	(s)	1	0,09

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

CUADRO 8
PUNTA DEL ESTE
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m2, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE COMPRAVENTAS
SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2005

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas Número Porcentaje	
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.017	715	927	1.222	82.804	1.151	100,00
Peninsula	967	706	869	1.185	30.057	443	38,49
La Pastora	1.100	775	1.039	1.400	18.531	237	20,59
Aidy Grill	924	682	856	1.119	7.469	127	11,03
Pine Beach	1.391	1.019	1.340	1.879	3.691	39	3,39
Los Angeles	946	490	835	1.233	394	8	0,70
Lido	1.136	828	1.095	1.276	2.463	27	2,35
Marconi	871	708	840	993	1.557	24	2,09
San Rafael	985	683	885	1.117	1.255	18	1,56
Lugano	1.040	770	796	1.211	1.194	16	1,39
Deauville	-	-	-	-	-	-	-
Cantegril	933	648	876	1.100	11.789	173	15,03
Beverly Hills	-	-	-	-	-	-	-
El Golf	1.019	821	827	1.234	1.607	17	1,48
Marly	-	-	-	-	-	-	-
Rincón del Indio	1.209	886	1.110	1.284	2.140	15	1,30
El Placer	810	555	691	877	489	5	0,43
El Jaguel	-	-	-	-	-	-	-
Jardines de Cordoba	(s)	(s)	(s)	(s)	(s)	-	-
Sin ubicar en barrios	...	...	...	...	657	2	0,17

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

CUADRO 9
PUNTA DEL ESTE
MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS
A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2005

BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	72	43	59	82	1.151	100,00
Peninsula	68	41	56	79	443	38,49
La Pastora	78	50	64	84	237	20,59
Aidy Grill	59	34	45	68	127	11,03
Pine Beach	95	65	82	107	39	3,39
Los Angeles	49	42	49	60	8	0,70
Lido	91	59	75	83	27	2,35
Marconi	65	49	58	91	24	2,09
San Rafael	70	42	61	76	18	1,56
Lugano	75	65	80	85	16	1,39
Deauville	-	-	-	-	-	-
Cantegril	68	40	59	78	173	15,03
Beverly Hills	-	-	-	-	-	-
El Golf	95	70	88	115	17	1,48
Marly	-	-	-	-	-	-
Rincón del Indio	143	126	158	189	15	1,30
El Placer	98	87	87	103	5	0,43
El Jaguel	-	-	-	-	-	-
Jardines de Cordoba	(s)	(s)	(s)	(s)	-	-
Sin ubicar en barrios	...	...	...	...	2	0,17

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

SIMBOLOGIA CONVENCIONAL

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