

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES Y VENTAS

JULIO 2024

EN BASE AL PORTAL
 **propia.**
EL BUSCADOR DE PROPIEDADES DE LA REGIÓN



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA ⁽¹⁾ JULIO 2024



DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General:

C.I. Alejandro BASSINI

Integrantes:

C.I. Andrea RINESI

C.I. Roberto FUCCI

C.I. Juan Pablo ESTAPE

C.I. Agustín AMERISO

C.I. Maria Luz ERMACORA

NEXO DEPARTAMENTAL DEL DIRECTORIO

C.I. Patricio ARPINI

Báscolo, Paula Julieta;
Lapelle, Hernán Claudio.

Panorama del Mercado Inmobiliario en base al Portal Propia, julio de 2024.

Instituto de Investigaciones
Económicas, Facultad de
Ciencias Económicas y
Estadística, Universidad Nacional
de Rosario. Rosario, mayo 2024.

EQUIPO DE TRABAJO INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

Dr. Hernán C. LAPELLE

Lic. Paula J. BÁSCOLO

CONTENIDO

Panorama del Mercado Inmobiliario
en base al Portal Propia **3**

Oferta habitacional en la
2da Circunscripción de Santa Fe **3**

Oferta habitacional en la
ciudad de Rosario **9**

Viviendas en Alquiler en la ciudad
de Rosario: valores ofertados **12**

Viviendas en Venta en la ciudad
de Rosario: valores ofertados **14**

Relación Alquileres y Salarios **18**

Aspectos metodológicos **20**



(1) Para mayor información puede visitar su web www.propia.com.ar



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**



El análisis se realiza a partir de los datos suministrados por el Portal Propia, plataforma colaborativa del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) que ofrece la oferta de propiedades de los corredores inmobiliarios matriculados en la 2da Circunscripción de Santa Fe. La información se corresponde al 22 de julio de 2024, referencia temporal del análisis que aquí presentado.

La puesta a punto de la base de datos junto al procesamiento de la misma y el análisis de los resultados estuvo a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional de Rosario.



OFERTA HABITACIONAL EN LA 2da CIRCUNSCRIPCIÓN DE SANTA FE

La base suministrada posee un total de 50.967 viviendas, de las cuales 2.153 están ofertadas en alquiler permanente, 108 en alquiler temporario y las 48.706 restantes están disponibles para la venta. Es decir, el 95,6% de las viviendas publicadas en PROPIA están ofertadas a la venta, el 0,2% tienen como destino el alquiler temporario y el 4,2% el alquiler permanente y (Gráfico 1).

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**

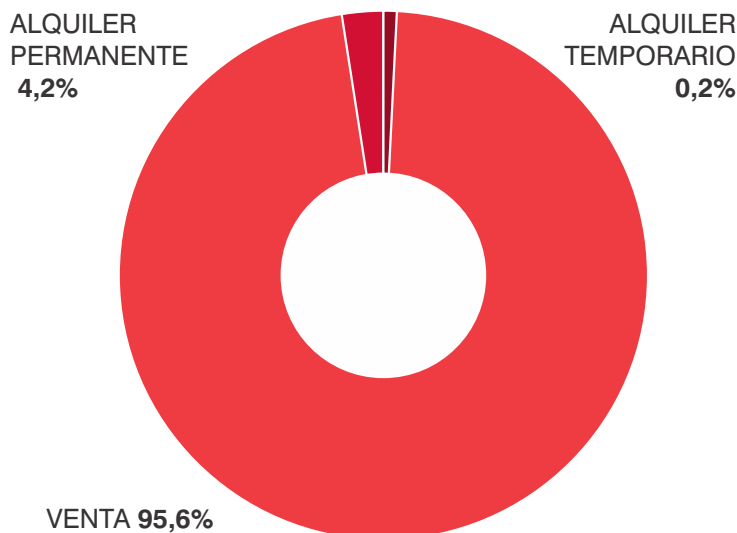


GRÁFICO 1

Distribución de las viviendas según destino (Ventas, Alquiler Permanente y Alquiler temporario)

En %, julio 2024.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



La cantidad de viviendas ofrecidas en alquiler permanente registró un importante crecimiento en el transcurso del año, con una variación del 163,8% en julio de 2024 con respecto a diciembre 2023. Por su parte, la disponibilidad de viviendas publicadas a la venta registraron una caída del 8,7% entre Julio de 2024 y diciembre de 2023 (Cuadro 1).

CUADRO 1

Variación porcentual de la disponibilidad de viviendas en Alquiler permanente y Venta. Julio 24 vs. diciembre 23 y julio-24 vs. mayo 24.

TIPO DE OPERACIÓN	JULIO 24 vs DICIEMBRE 23	JULIO 24 vs MAYO 24
Alquiler permanente	163,8%	3,4%
Venta	-8,7%	-1,3%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

En relación con la distribución por localidades, la ciudad de Rosario concentra casi el 90% de la oferta publicada de alquileres permanentes en la Región y el 86,4% de los inmuebles para la venta (Cuadro 2). Le siguen con proporciones muy alejadas, Funes, Roldán, Granadero Baigorria, San Lorenzo y Capitán Bermúdez. En cuanto a los alquileres temporarios, poco más de la mitad de la oferta se concentra en Rosario, mientras que aumenta la importancia relativa de Funes y Roldán, con participaciones de 20,4% y 18,5%, respectivamente.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**



CUADRO 2

Distribución de inmuebles habitacionales para Alquiler (permanente y temporario) y para Venta por localidad. En cantidades y en %, julio 2024.

LOCALIDAD	ALQUILER PERMANENTE	%	ALQUILER TEMPORARIO	%	VENTA	%
Rosario	1.924	89,4%	58	53,7%	42.100	86,4%
Funes	79	3,7%	22	20,4%	1.787	3,7%
Roldán	62	2,9%	20	18,5%	1.200	2,5%
Granadero Baigorria	12	0,6%	1	0,9%	508	1,0%
San Lorenzo	7	0,3%	0	0%	374	0,8%
Capitán Bermudez	1	0%	1	0,9%	229	0,5%
Resto de localidades	68	3,2%	6	5,6%	2.508	4,9%
TOTAL	2.153	100%	108	100%	48.706	100%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

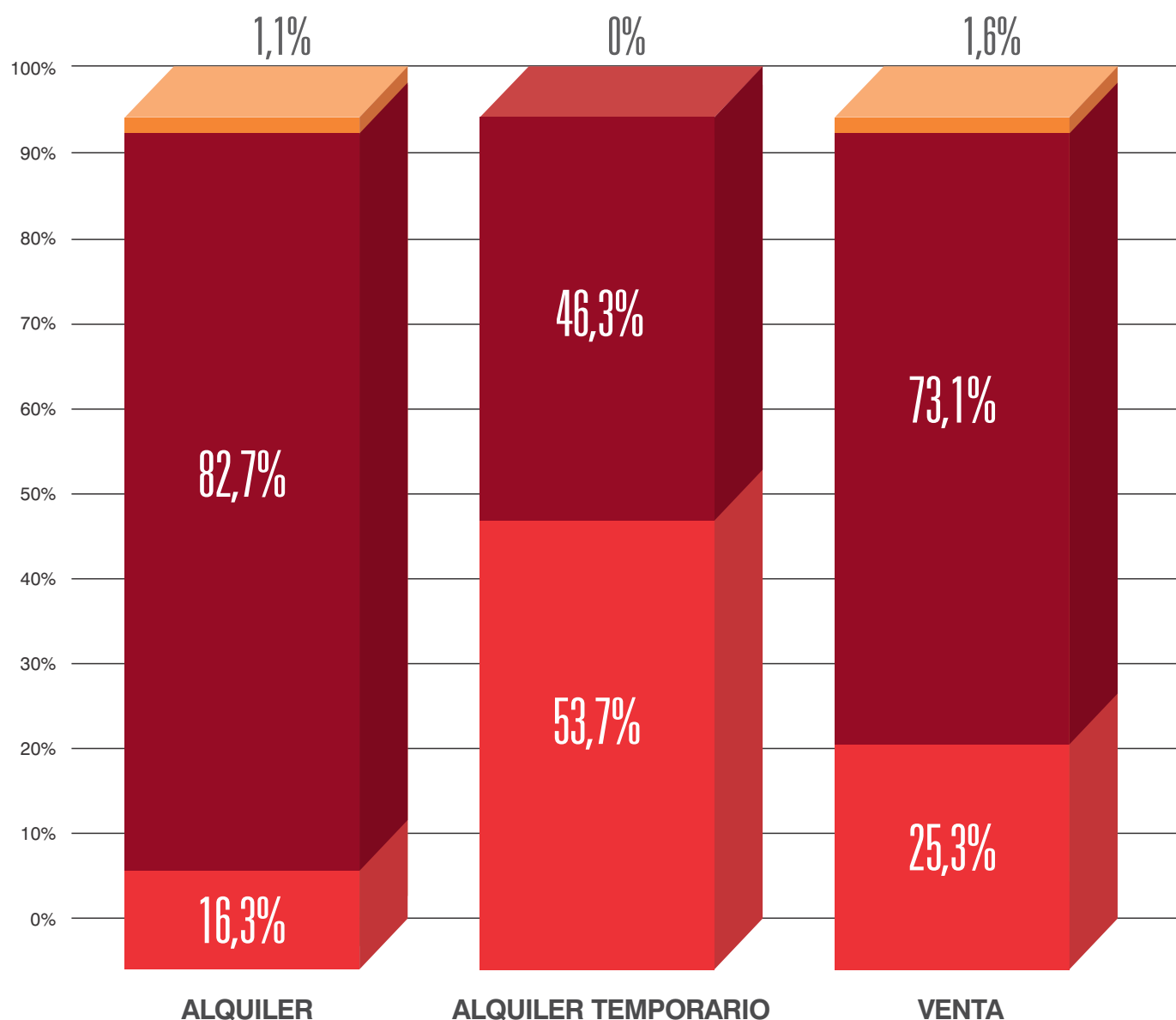
Al considerar el tipo de vivienda, se observa una predominancia de los departamentos en la oferta total de inmuebles en la Región, con una participación del 82,7% en el caso de alquileres permanentes y del 73,1% en lo que respecta a la venta. Por su parte, el 16,3% de los inmuebles publicados en alquiler permanente son casas, mientras que asciende a 25,3% cuando se consideran los que están disponibles a la venta. Los departamentos de pasillo tienen una participación marginal tanto en lo que se refiere a disponibilidad para alquiler permanente como a venta (Gráfico 2). La composición de la oferta de alquileres temporales según tipo de vivienda tiene una morfología distinta, correspondiendo 53,7% de los anuncios a casas y el 46,3% a departamentos.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**



GRÁFICO 2

Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) y Venta por tipo de propiedad. En %, julio 2024.



CASA **DEPARTAMENTO** **DEPARTAMENTO DE PASILLO**

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

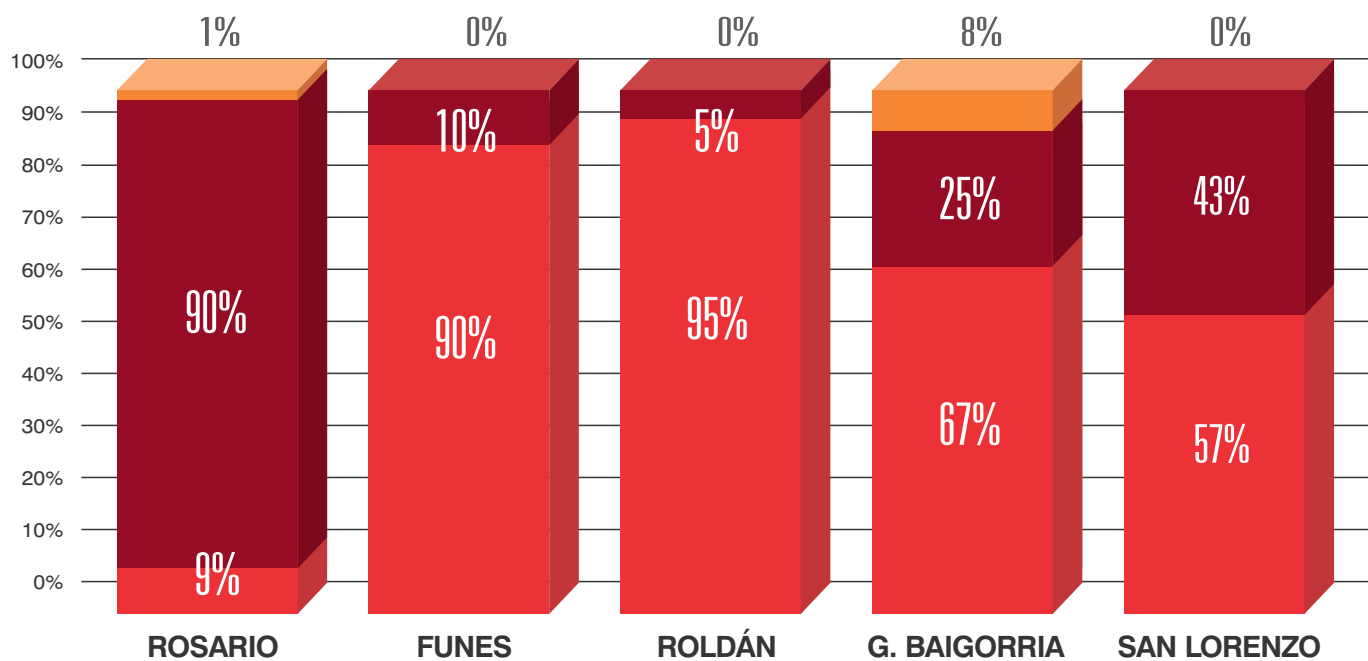
Como se observa en los gráficos 3 y 4, la oferta en Rosario tanto de viviendas en alquiler permanente como a la venta está concentrada en departamentos, representando el 90% y el 82% respectivamente. En el resto de las localidades es más relevante la participación de las casas en la oferta de viviendas.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**

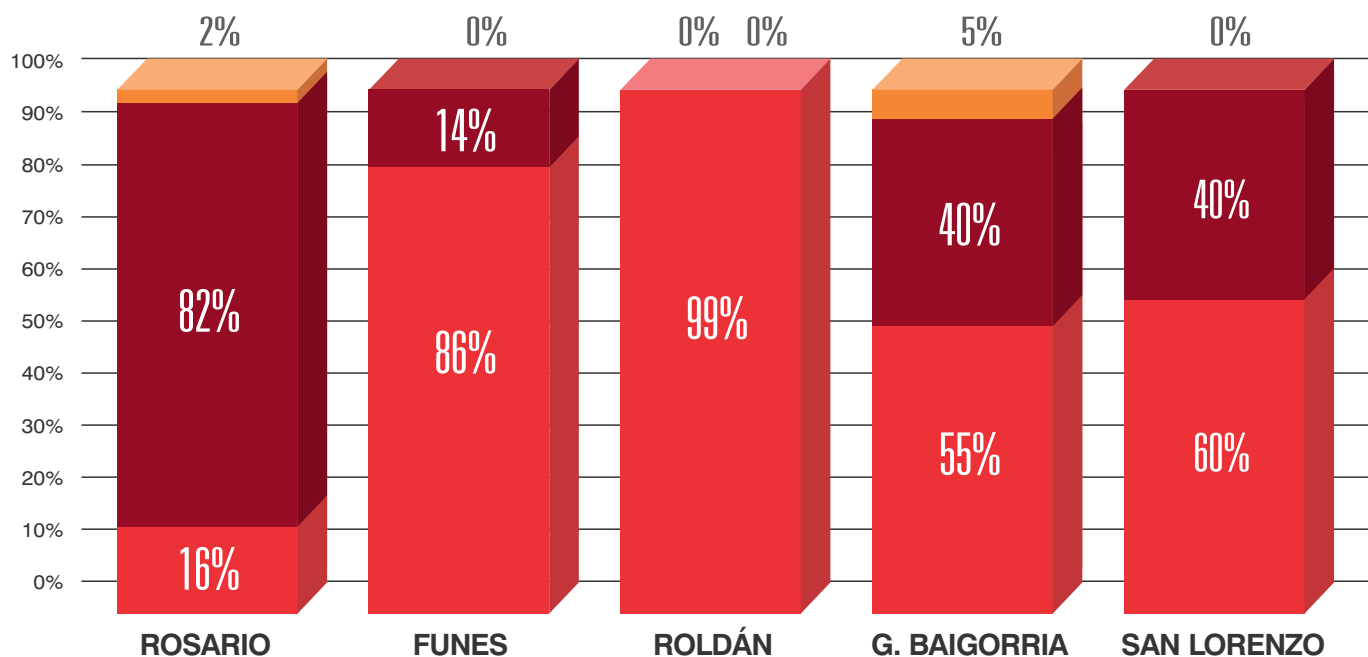


GRÁFICOS 3 Y 4

Disponibilidad de inmuebles según tipo de vivienda por localidades, en %.



ALQUILER PERMANENTE



VENTA



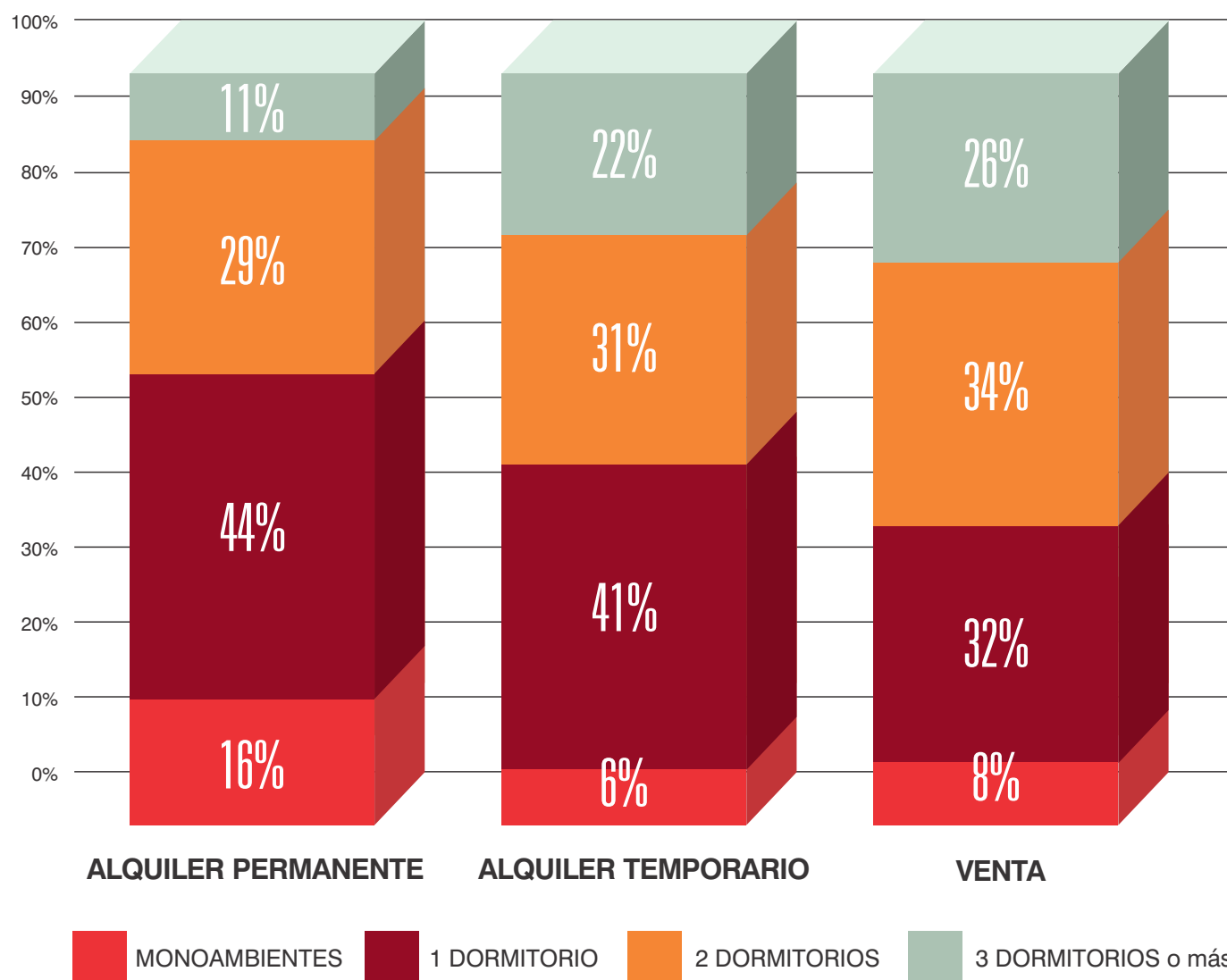
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**



Considerando la distribución de las viviendas según número de habitaciones, el 44% de las viviendas ofrecidas en alquiler permanente posee 1 dormitorio, le siguen las viviendas de 2 dormitorios con el 29%, los monoambientes con el 16%, y el resto (11%) corresponde a viviendas de 3 o más dormitorios. En cuanto a las viviendas ofrecidas a la venta, tienden a ser de mayor tamaño, con participaciones relativas de 8% de monoambientes, 32% viviendas de un dormitorio, 34% de 2 dormitorios y 26% de 3 o más dormitorios. Por su parte, en las viviendas ofrecidas en alquiler temporario predominan las de un dormitorio (41%) (Gráfico 5).

GRÁFICO 5 Distribución Viviendas ofrecidas en Alquiler (permanente y temporario) o Venta según cantidad de dormitorios. En %, julio 2024.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



OFERTA HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE ROSARIO

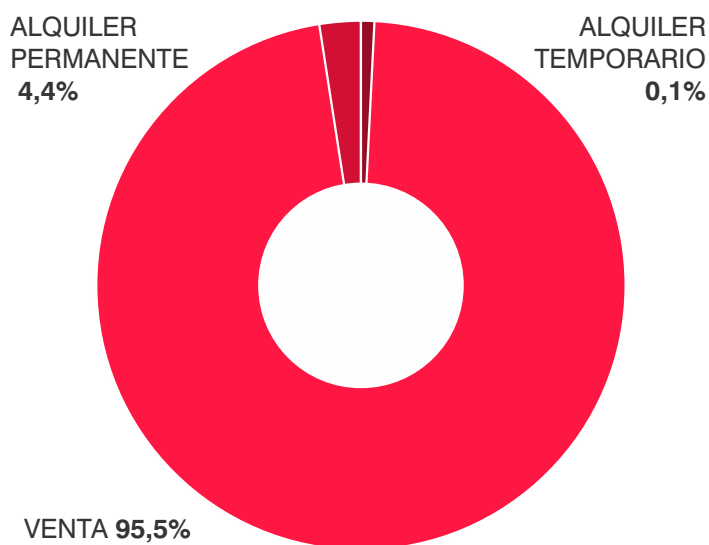
En la presente sección se describe con mayor detalle la oferta habitacional en la ciudad de Rosario dada la alta representatividad entre las localidades de la 2da circunscripción de Santa Fe. De hecho, las viviendas ofrecidas en la misma ascienden a 44.082, lo que significa el 86,5% del total. En relación con su distribución, el 95,5% están ofrecidas para la venta, el 4,4% para Alquiler permanente y el 0,1% restante en Alquiler transitorio (Gráfico 6).

GRÁFICO 6

Distribución de las viviendas según destino (Ventas, Alquiler permanente y Alquiler temporario) en la ciudad de Rosario.

En %, julio 2024.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



En relación con datos previos, es clara la tendencia en cuanto a la oferta de unidades habitacionales en la ciudad: se incrementan las viviendas disponibles para alquiler permanente y disminuyen las que están a la venta. Tal como se observa en el cuadro 3, entre julio y mayo de este año la oferta de viviendas para alquilar se incrementó un 2,8%, mientras que la disponibilidad para la venta refleja una caída de 1,4% en igual período.

CUADRO 3 Variación porcentual de la disponibilidad de viviendas en Alquiler permanente y Venta. Julio 24 vs. diciembre 23 y julio 24 vs. mayo 24

TIPO DE OPERACIÓN	JULIO 24 vs DICIEMBRE 23	JULIO 24 vs MAYO 24
Alquiler permanente	180,1%	2,8%
Venta	-9,8%	-1,4%

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**



En cuanto a la distribución por barrios, el Centro de la ciudad concentra la mayor disponibilidad de viviendas para alquilar y para venta. De hecho, representa casi el 32% de lo ofrecido para alquiler permanente y el 29,1% de las viviendas para la venta (cuadro 4). En materia de disponibilidad de alquiler permanente, Nuestra Sra. de Lourdes ofrece el 9,2% del total, seguidos por proporciones en torno al 8% los barrios Alberto Olmedo (Pichincha), República de la Sexta y Martín. En relación a las viviendas en ventas, los barrios más significativos después del Centro son Martín, Nuestra Sra. de Lourdes y Alberto Olmedo, con proporciones de 8,8%, 8,5% y 7,5%, respectivamente.

CUADRO 4

Distribución de inmuebles habitacionales para Alquiler permanente y para Venta por localidad. En cantidades y %. Julio 2024.

BARRIO	ALQUILER PERMANENTE	%	VENTA	%	TOTAL	%
Centro	611	31,8%	12.252	29,1%	12.887	29,2%
Martín	139	7,2%	3.737	8,9%	3.878	8,8%
Ntra. Sra. de Lourdes	177	9,2%	3.557	8,4%	3.742	8,5%
Alberto Olmedo	161	8,4%	3.139	7,5%	3.302	7,5%
República de la Sexta	150	7,8%	2.623	6,2%	2.774	6,3%
Barrio del Abasto	75	3,9%	2.570	6,1%	2.645	6,0%
Fisherton	29	1,5%	1.745	4,1%	1.777	4,0%
Luis Agote	78	4,1%	1.626	3,9%	1.706	3,9%
Echesortu	101	5,2%	1.210	2,9%	1.313	3,0%
Resto	403	20,9%	9.641	22,9%	10.058	22,8%
TOTAL	1.924	100%	42.100	100%	44.082	100%

Nota: el total no es la suma de los alquileres permanentes y ventas dado que falta las unidades destinadas a alquileres temporarios.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

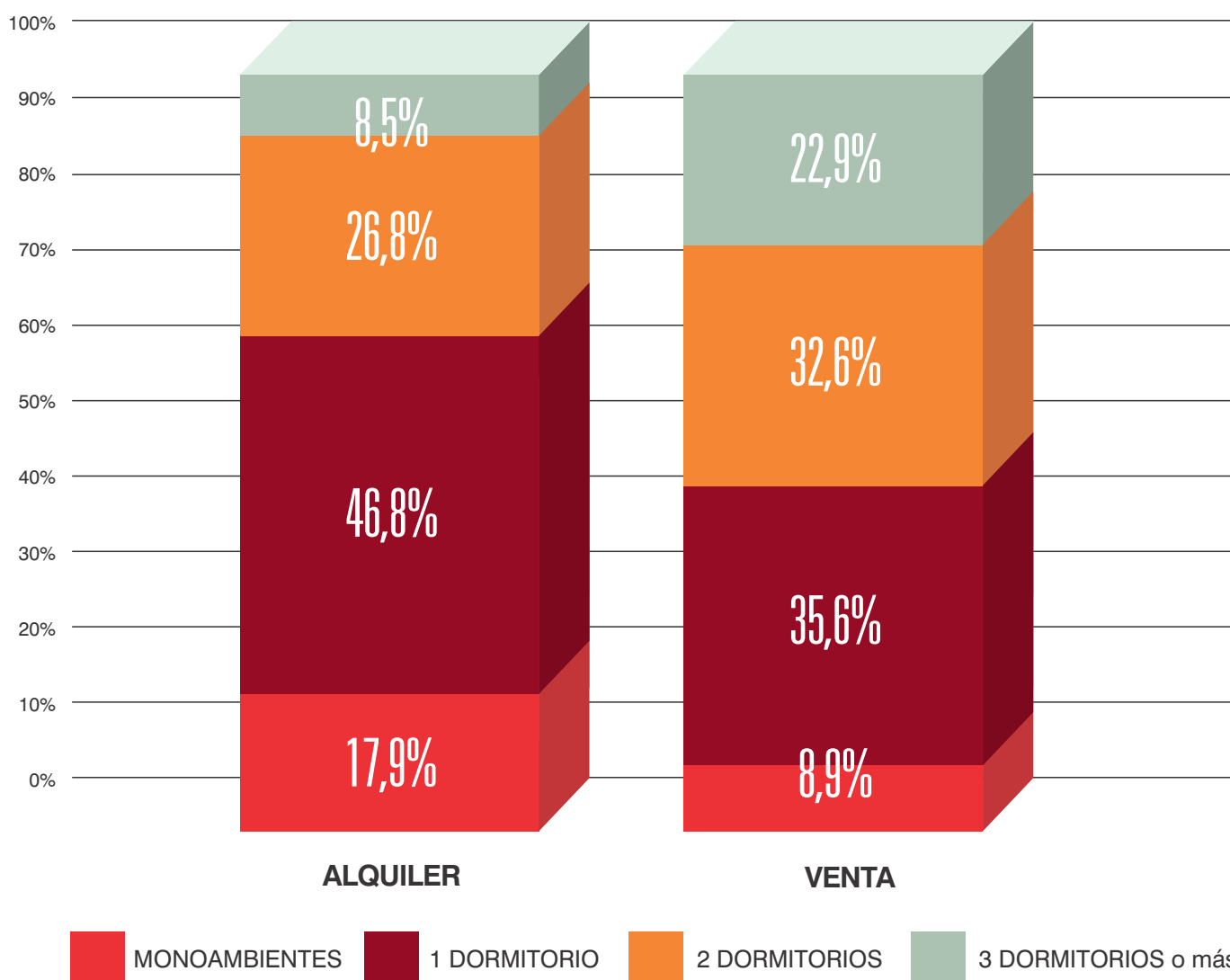
PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**



En relación al tipo de vivienda, tal como se mencionó anteriormente en Rosario prevalece la oferta de departamentos ya sea para alquiler permanente como para la venta. De hecho, la disponibilidad asciende al 90% y 82%, respectivamente (ver Gráficos 3 y 4, págs. anteriores). El resto de la oferta se corresponde, principalmente, a casas, con proporciones de 9% para alquiler permanente y 16% para la venta. El peso de los departamentos de pasillos es muy bajo en el total ofrecido.

GRÁFICO 7

Distribución de las viviendas ofrecidas en Alquiler permanente y Venta según cantidad de habitaciones en la ciudad de Rosario. En %, julio 2024.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**



Considerando la cantidad de habitaciones, en alquileres permanentes prevalecen las unidades más pequeñas dado que el 64,7% de las unidades se corresponden con monoambientes y departamentos de un dormitorio (Gráfico 7). Le siguen en importancia, las viviendas de dos dormitorios con el 26,8%, mientras que el 8,5% restante son unidades de 3 dormitorios o más.

En el caso de las ventas, la participación de las viviendas de uno y dos dormitorios son similares: 35,6% y 32,6%, respectivamente. Seguidamente se encuentran las unidades de 3 dormitorios y más, con el 22,9% del total ofrecido para la venta en la ciudad de Rosario. Los monoambientes destinados a la venta significan el 8,9% de la disponibilidad total.

VIVIENDAS EN ALQUILER EN LA CIUDAD DE ROSARIO: VALORES OFERTADOS

A continuación, se presenta información referida al valor ofertado de alquileres de departamentos en barrios seleccionados de la ciudad de Rosario según cantidad de habitaciones correspondientes a julio de 2024 (Cuadro 5).

El valor promedio de un monoambiente asciende a \$150.000 para Rosario. En el barrio Alberto Olmedo (Pichincha) el valor es igual a la media de la ciudad. En República de la Sexta se encuentra por debajo, mientras que el resto de los barrios seleccionados por encima de dicho promedio.

En el caso de departamentos de 1 dormitorio, el valor promedio en Rosario es de \$200.000, encontrándose sólo el Centro de la ciudad por encima del mismo. Los barrios del Abasto y República de la Sexta poseen valores por debajo de la media de Rosario, mientras que el resto son iguales a ésta.

En el caso de departamentos de 2 dormitorios, la media para la localidad de Rosario es de \$280.000. A excepción del barrio Martín, el resto de los desagregados se encuentran con valores por debajo de la media de la ciudad.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**



CUADRO 5 Valor promedio Alquiler de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Julio 2024. En pesos.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	150.000	200.000	260.000
Barrio del Abasto	160.000	190.000	255.000
Centro	160.000	210.000	270.000
Martin	170.000	200.000	295.000
Nuestra Sra. de Lourdes	160.000	200.000	270.000
República de la Sexta	140.000	180.000	250.000
PROMEDIO GENERAL	150.000	200.000	280.000

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

El Gráfico 8 muestra los registros anteriores de valores ofertados en el Centro de la ciudad. Tal como se observa, entre mayo y julio de este año, el valor ofertado de departamentos de un dormitorio fue el que mayor incremento registró: 13,5%.

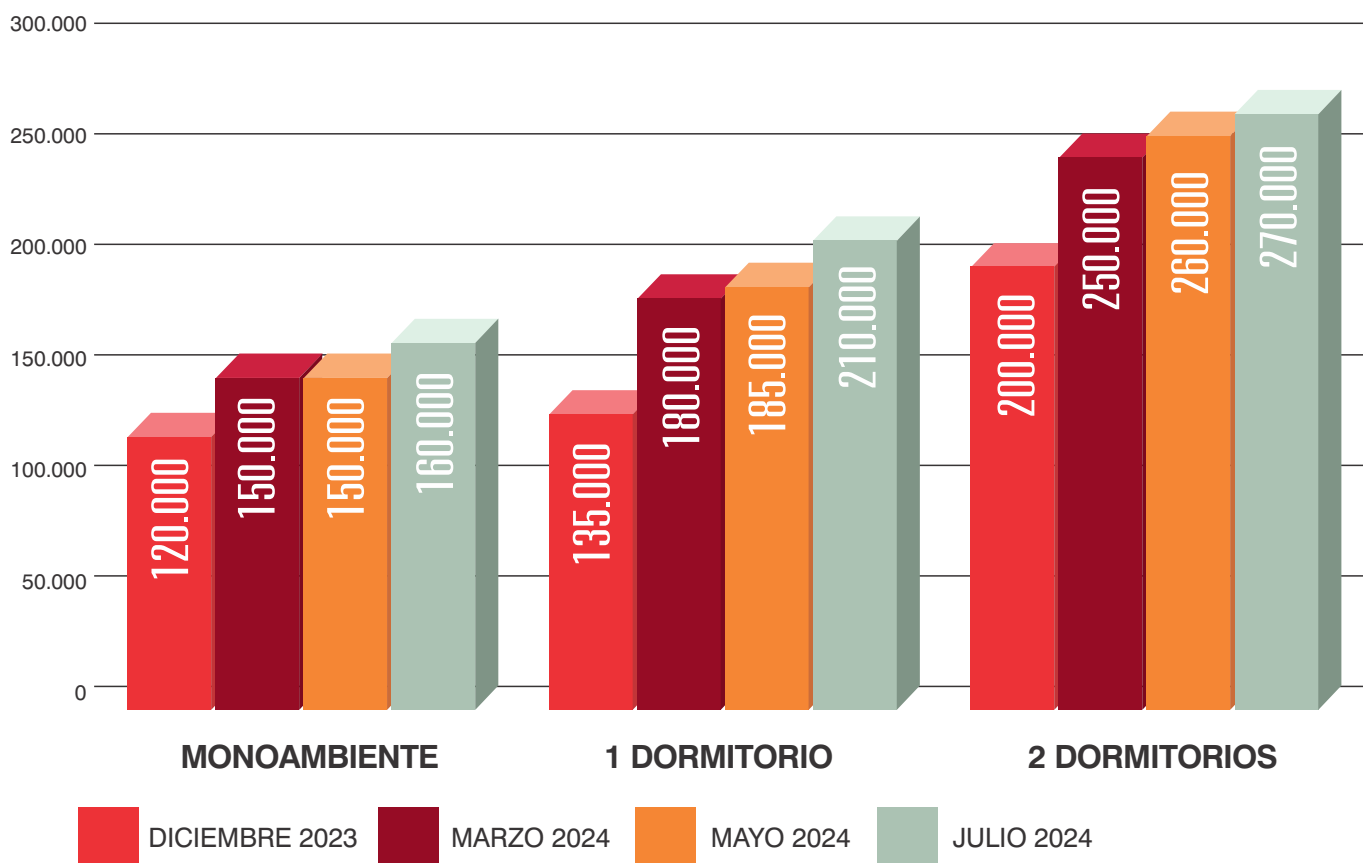
Por su parte, los valores de oferta de los alquileres de monoambientes en el mes de julio subieron un 6,7% con respecto al mes de mayo y los de dos dormitorios lo hicieron en un 3,8%. Los valores para la media de toda la ciudad estuvieron por debajo de los guarismos mencionados pero con igual tendencia.



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**



GRÁFICO 8 Valor promedio Alquiler de departamentos en Barrio Centro. Diciembre 2023, marzo, mayo y julio 2024. En Pesos.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

VIVIENDAS EN VENTA EN LA CIUDAD DE ROSARIO: VALORES OFERTADOS

Resulta de interés analizar los valores ofertados de viviendas de departamentos para la venta en la ciudad de Rosario. Los valores medios obtenidos a julio de 2024 se presentan el Cuadro 6. Tal como se observa, el promedio de la ciudad en departamentos de tipo monoambientes se ubica en torno a los 50 mil dólares. Por encima de dicho promedio, se encuentran los ofrecidos en los barrios Centro, Nuestra Sra. de Lourdes y Alberto Olmedo (Pichincha), mientras que por debajo de dicha media, el resto de los barrios desagregados a excepción de Barrio del Abasto cuyo valor es similar a la media de la ciudad.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**



En relación con departamentos de un dormitorio, el valor promedio ronda los 73 mil dólares. Por encima de dicho guarismo, se encuentran los localizados en los barrios de Nuestra Sra. de Lourdes, Centro, Barrio del Abasto y Alberto Olmedo (Pichincha). En el resto de los barrios se registran valores que están por debajo de la media de la ciudad.

En cuanto a departamentos de dos dormitorios, la media de la ciudad asciende a 130 mil dólares aproximadamente. En Centro, Alberto Olmedo (Pichincha), Martín y Nuestra Sra. de Lourdes, los valores ofertados para este tipo de unidades se encuentran por encima del promedio de la ciudad.

CUADRO 6

Valor promedio ofertado de Ventas de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Julio 2024. En dólares.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	53.907	76.000	140.000
Barrio del Abasto	50.687	78.300	127.277
Centro	55.050	78.750	145.819
Martín	47.000	66.270	135.000
Nuestra Sra. de Lourdes	54.000	79.500	131.670
República de la Sexta	40.000	65.000	105.000
PROMEDIO GENERAL	50.000	72.800	130.000

Nota: Promedio aquí se refiere al valor de la mediana de los valores anunciados, de aquellas publicaciones que estaban expresadas únicamente en dólares estadounidenses.

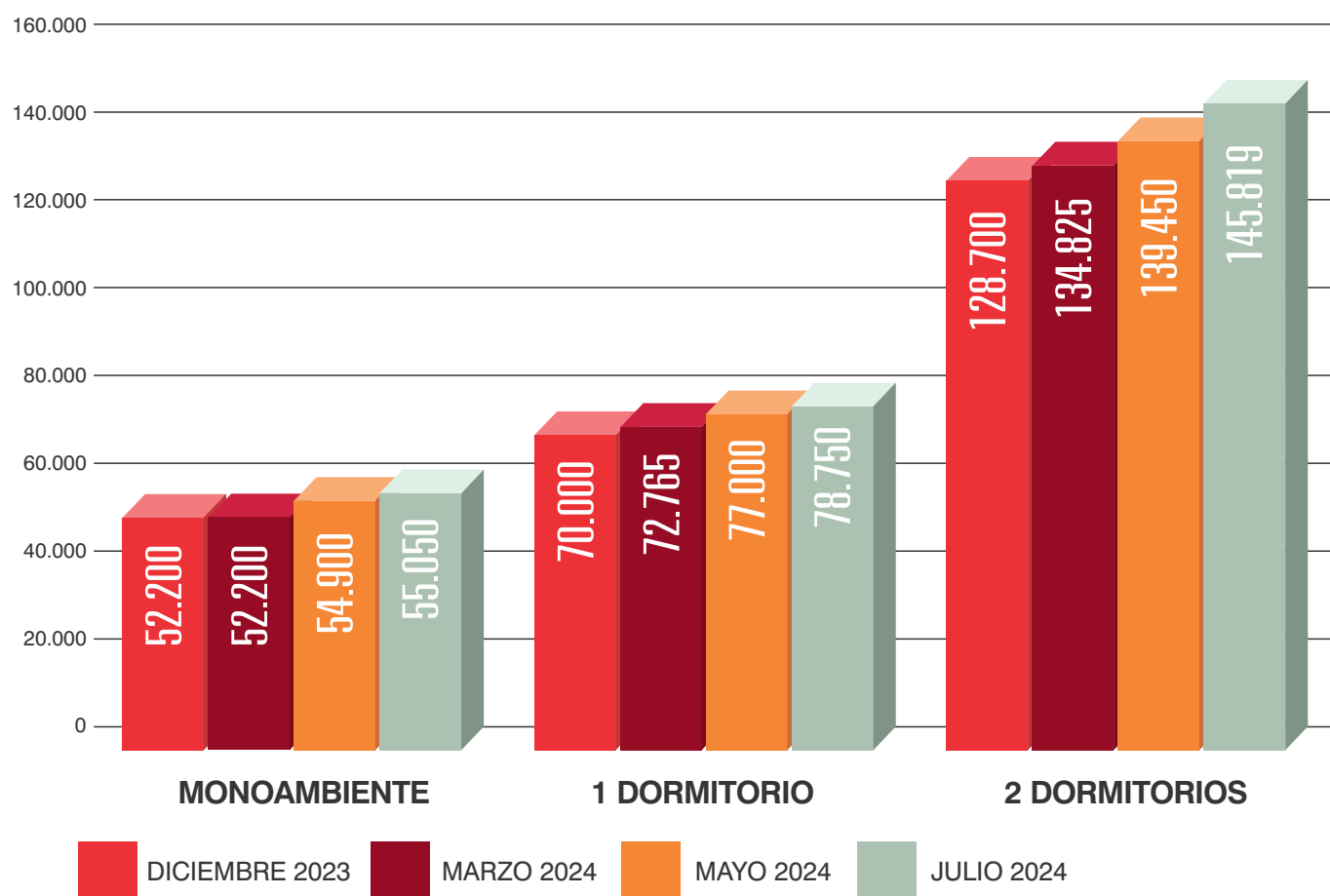
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**



A continuación, se compara los valores medios ofertados de las unidades del Centro de la ciudad en relación con los últimos registros. Tal como se observa en el gráfico 9, los monoambientes registraron las menores subas en los valores ofertados. De hecho entre diciembre de 2023 y julio de 2024, subieron en dólares un 5,5%. Los departamentos de un dormitorio subieron un 12,5% entre diciembre de 2023 y julio 2024, mientras que los de dos dormitorios lo hicieron en un 13,3% en igual período.

GRÁFICO 9 Valor promedio ofertado de Ventas de departamentos en el Centro de la ciudad de Rosario. Diciembre 2023, marzo, mayo y julio 2024. En dólares.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Además, se estimó el valor del metro cuadrado² en los barrios de mayor proporción de unidades ofertadas, considerando departamentos monoambientes, uno y dos dormitorios (Cuadro 7). Los valores más altos en departamentos monoambiente y 1 dormitorio se registran en el Centro, con guarismos de 1.586 y 1.713 dólares el metro cuadrado, respectivamente. En monoambientes, le siguen en términos de valores, los barrios Nuestra Sra. de Lourdes y Alberto Olmedo (Pichincha), con valores de 1.534 y 1.491 dólares el metro cuadrado, respectivamente.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**



En un dormitorio, los barrios recién mencionados también lideran los precios, sólo que en Alberto Olmedo el valor del metro cuadrado está por encima del de Nuestra Sra. de Lourdes (1.595 vs 1.556 dólares por metro cuadrado). En el caso de dos dormitorios, el valor más alto se observa en Alberto Olmedo con 1.703 dólares el metro cuadrado, seguido muy de cerca por el Centro con 1.701 y luego por barrio Martín con 1.646.

CUADRO 7

Valor promedio del metro cuadrado de departamentos para barrios seleccionados de la ciudad de Rosario. Julio 2024. En dólares.

BARRIO	MONOAMBIENTE	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS
Alberto Olmedo	1.491	1.595	1.703
Barrio del Abasto	1.400	1.499	1.444
Centro	1.586	1.713	1.701
Martín	1.428	1.457	1.646
Nuestra Sra. de Lourdes	1.534	1.556	1.612
República de la Sexta	1.233	1.389	1.409
PROMEDIO GENERAL	1.450	1.516	1.597

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

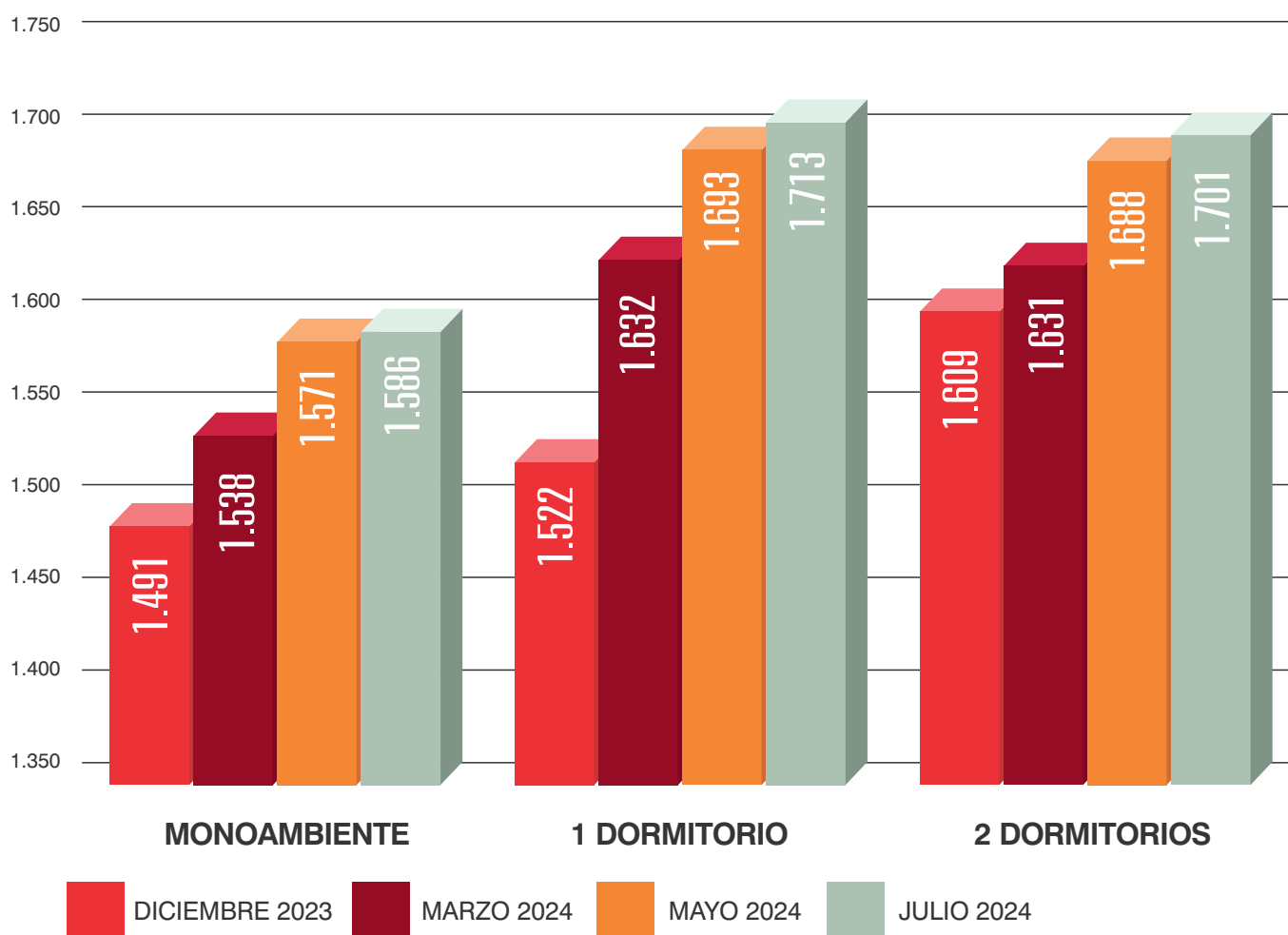
Al analizar la evolución de los valores del metro cuadrado, el Gráfico 10 muestra los valores medios de los departamentos monoambientes, uno y dos dormitorios correspondientes al centro de la ciudad de Rosario. A lo largo del período analizado, se observa una suba en los tres tipos de viviendas analizadas. La suba más pronunciada se registró en el metro cuadrado de departamentos de un dormitorio, que entre diciembre de 2023 y julio de 2024 fue de 12,5% en dólares. El menor incremento se observó en el metro cuadrado de los departamentos de dos dormitorios, que entre diciembre del año pasado y julio de 2024 fue de 5,7%. La suba en el metro cuadrado de los monoambientes fue de 6,4% entre diciembre de 2023 y julio de 2024.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**



GRÁFICO 10

Valor promedio del metro cuadrado de departamentos para el Centro de la ciudad de Rosario. Diciembre 2023, marzo, mayo y julio de 2024. En dólares.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

RELACIÓN ALQUILERES Y SALARIOS

A continuación se muestra la evolución de la proporción del salario de un empleado de comercio (categoría Maestranza A - sin antigüedad) que se destina al pago del alquiler, tomando como referencia el valor ofertado de alquiler de departamentos (monoambiente, 1 y 2 dormitorios) en el centro de la ciudad de Rosario.

PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BASE AL PORTAL PROPIA **JULIO 2024**

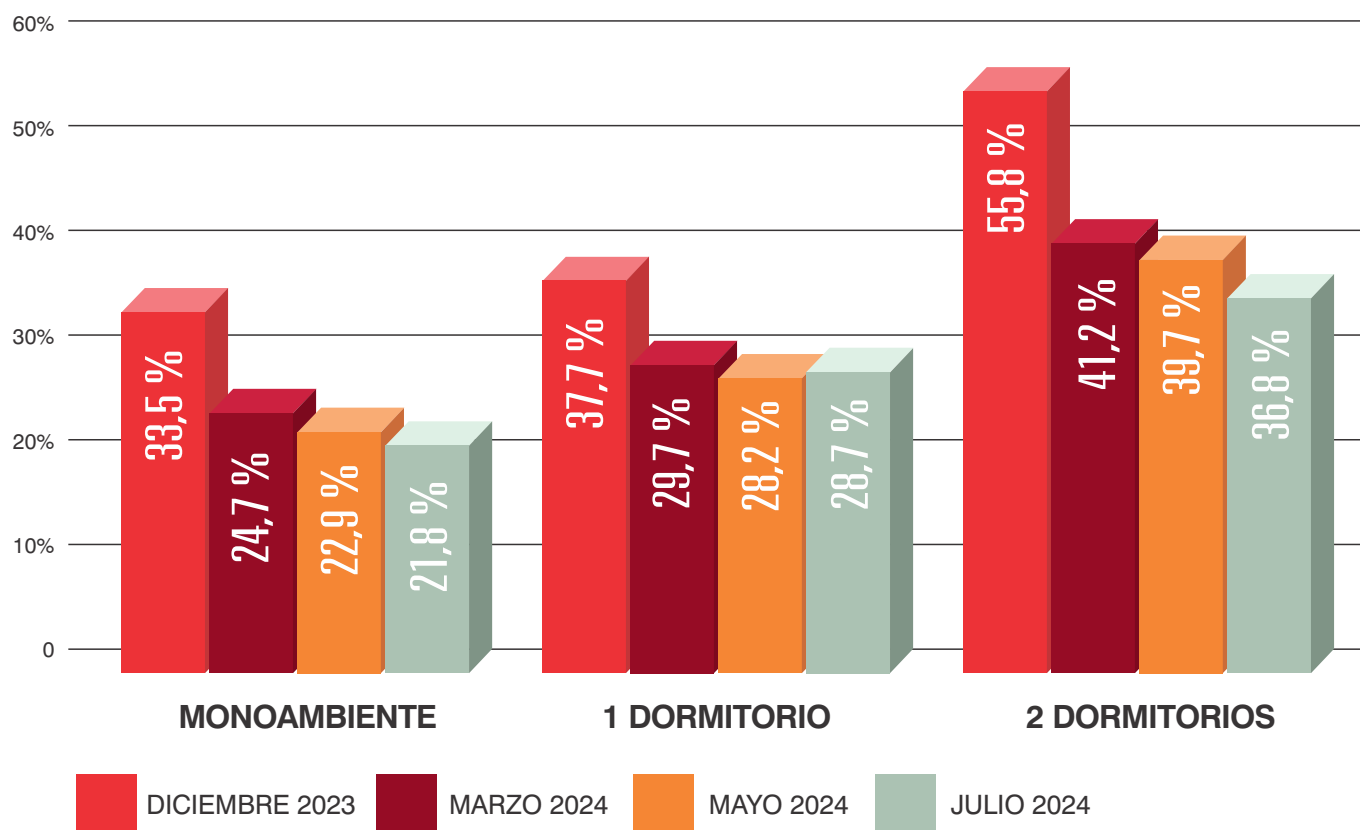


Tal como se observa en el Gráfico 11, para afrontar el alquiler de un monoambiente un empleado de comercio destinaría el 21,8% de su salario en julio de 2024. Dicha proporción aumenta a medida que se consideran departamentos de mayor tamaño, representando el 28,7% del salario el alquiler de un departamento de 1 dormitorio y el 36,8% en de dos dormitorios.

El peso de los alquileres en el salario registró un descenso importante entre diciembre de 2023 y marzo de 2024. Luego, si bien a un ritmo mucho menor, continúa la tendencia decreciente para los distintos tamaños de departamentos, con excepción de los de un dormitorio que en julio aumenta medio punto porcentual la proporción del salario destinado al alquiler de este tipo de viviendas.

GRÁFICO 11

Proporción del valor promedio ofertado de Alquiler de departamentos en Barrio Centro de Rosario en la remuneración de empleados de comercios.



Nota: Salario empleado de comercio corresponde a categoría Maestranza A, sin antigüedad, jornada completa según la Escala Salarial Empleados de Comercio.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.



ASPECTOS METODOLÓGICOS

En la estimación del valor de los alquileres, se tuvo en cuenta aquellas propiedades que registraban este dato expresado en pesos argentinos. También se consideraron sólo los departamentos cuyos valores están entre 10.000 pesos y menos de 1 millón.

En el caso de los valores ofertados para la venta, se tuvieron en cuenta los departamentos que mostraban dicho dato expresado en dólares, cuyo valor estaba comprendido entre 10 mil y 300 mil y, su superficie fuese inferior a 200 metros cuadrados.

Adicionalmente, los valores promedios aquí publicados se corresponden al valor de la mediana de los mismos. Esta estadística corresponde al valor de dicha variable que ocupa la posición central de la muestra, una vez ordenada la misma según valores crecientes. En otras palabras, es el valor que divide a la muestra en dos mitades iguales de un conjunto de datos ordenados de menor a mayor. Esta medida posee, a diferencia del valor promedio, la ventaja de no verse influida por valores atípicos (muy bajos y/o muy altos).