

# Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario

2018

A large, stylized circular graphic composed of several overlapping segments in shades of blue and yellow, positioned behind the text.



# **Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario**

**2018**



# **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA**

**Ec. Laura Nalbarte**

Directora Técnica

**Cr. Manuel Rodríguez**

Sub-Director General

**Participaron en la elaboración de este documento:**

**Viviana Fernández**

Jefa de Sección

**Críticos Analistas**

Esteban Muñoz



## **Presentación**

La presente publicación contiene los resultados de los Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario, correspondientes al año 2018 para Montevideo y Maldonado.

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

Ec. Laura Nalbarte  
Directora Técnica





## 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 de cantidad y de valor”.

Para alcanzar este objetivo se sigue la evolución del precio del m<sup>2</sup> y de la cantidad de compraventas del sector inmobiliario, registrados durante el año 2018 en los departamentos de Montevideo y Maldonado. Por otra parte, para el total del país se resumen cantidades por departamento de toda la actividad registral. También se incluyen las series actualizadas de cantidades y precios.

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

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

- 1) Los movimientos de la población como la inmigración o emigración desde y hacia diferentes centros urbanos.
- 2) La estructura etaria de la población demandante de vivienda. En general los mayores de edad y la tendencia de crecimiento de hogares unipersonales, demandan viviendas de menor superficie.
- 3) La disponibilidad del crédito hipotecario y las condiciones de los mismos suelen ser uno de los factores más relevantes en el desarrollo de la demanda. El elevado valor de adquisición en relación con los ingresos familiares hace que su comercialización esté íntimamente ligada al crédito hipotecario.
- 4) La vivienda es simultáneamente un bien de inversión y un bien de consumo. Las dificultades en el mercado de compraventas estimulan el de arrendamientos, y las dificultades o la suba de estos estimulan el de compraventas. De ahí la necesidad de análisis de ambos mercados debido a que están fuertemente interrelacionados, incluso el valor del arrendamiento es un dato de partida en la valoración o tasación para la compraventa de la propiedad.
- 5) La rentabilidad de otras opciones de inversión como ser el mercado de valores, las tasas de interés, etc. tienen una estrecha relación en la formación de nuevos programas o proyectos de inversión inmobiliarios y por lo tanto en sus precios.

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

El documento se estructura en 3 capítulos. En el primero se encuentran notas metodológicas organizadas en 9 secciones en las que se presentan definiciones, consideraciones en cuanto a los datos utilizados y diferentes indicadores. El segundo refiere a las estimaciones de precios. En el tercer capítulo se presentan los resultados para el año 2018.



**Índice general**

Presentación.....	5
Introducción .....	7
Simbología convencional .....	11
<b>1. Consideraciones generales</b>	<b>13</b>
1.1. Análisis de los datos.....	15
1.2. Tipo de propiedad .....	15
1.3. Destino .....	16
1.4. Edad .....	17
1.5. Categorización.....	17
1.6. Ubicación de la unidad .....	18
1.7. Zonas o barrios .....	19
Montevideo .....	19
Maldonado.....	21
1.8. Precio y Precio Promedio .....	21
1.9. Indicadores urbanos de UN-HABITAT .....	22
<b>2. Estimación de precios</b>	<b>25</b>
2.1. Alternativas al cálculo.....	27
2.2. Alcances y limitaciones .....	29
<b>3. Resultados 2018</b>	<b>31</b>
A continuación se presentan los resultados del año 2018 para total país, Montevideo y Maldonado.....	33
3.1. Total del País .....	34
3.2. Montevideo .....	37
3.3. Maldonado .....	59



## Simbología convencional

-	Guión. Dato igual a cero.
..	Dos puntos. No se aplica dato numérico (dato que no corresponde presentar).
...	Tres puntos. Cuando existe el fenómeno pero no se tiene la información.
(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.

Nota: Las posibles diferencias de decimales entre cuadros relacionados, se deben al redondeo de las cifras.



# **1. Consideraciones generales**





## 1.1. Análisis de los datos

Los datos que se analizan en el presente documento provienen de registros administrativos de la Dirección General de Registros (DGR), la Dirección Nacional de Catastro (DNC) y el Servicio Garantía de Alquileres (SGA).

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

- a) En Propiedad Horizontal, se excluyen las unidades cuyas superficies son menores a 25 m<sup>2</sup> o mayores a 500 m<sup>2</sup> debido a que éstas propiedades son atípicas y por lo tanto pueden condicionar los indicadores. 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 m<sup>2</sup> o superiores a 1.000 m<sup>2</sup>. La exclusión de los casos superiores a los 1.000 m<sup>2</sup> solo se aplica a viviendas individuales y no para el caso de conjuntos de viviendas en un padrón común, el cual ya ha sido incorporado a Propiedad Horizontal.
- c) Los restantes casos se ordenan por precio del metro cuadrado. Este valor se define para cada caso en particular como la razón entre el monto pactado y su superficie edificada (en metros cuadrados). Posteriormente se descartan el 5% de cada extremo de la distribución, los cuales pueden llegar a condicionar el análisis de los datos
- d) A partir de 2012 se realizaron modificaciones en la Propiedad Horizontal debido a cambios en la información proporcionada, dado que en algunos casos se presenta el monto total de la compraventa de un inmueble en lugar del monto de cada unidad. Se procedió a prorratear el valor de compraventa de cada unidad según los m<sup>2</sup> de cada una, controlando que la transacción se realizara en la misma fecha y con igual número de padrón.

Los procedimientos antes mencionados fueron utilizados en todos los cuadros que describen precios y superficies y no en aquellos que describen las cantidades de compraventas (Cuadros 8 al 15 y Cuadros 34 al 38).

## 1.2. Tipo de propiedad

A continuación se describen los distintos tipos de propiedad, se debe tener en cuenta que el tipo de propiedad refiere a los distintos aspectos legales que caracterizan a las mismas.

**Propiedad Común:** En este caso el suelo, teniendo o no construcciones, pertenece a un único propietario. Es el caso habitual de las viviendas unifamiliares, aunque existen casos con otros destinos.

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

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

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

*Artículo 3º- Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios, el uso*

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

En el caso de Propiedad Horizontal el dato de superficie obtenido de las respectivas fuentes es exclusivamente el de la unidad. Se excluyen las superficies que, si bien son de Propiedad Común de todos los copropietarios del edificio, pertenecen al uso exclusivo de una unidad particular, por ejemplo terrazas, balcones, etc. Tampoco se considera en el cálculo todas las áreas que siendo estrictamente necesarias para la utilización de la unidad, son clasificadas como bienes comunes de uso compartido por otras unidades. Se destacan por ejemplo, el palier, las escaleras, hall y las circulaciones, sala de máquinas, garajes, sala de contadores, etc. Consecuentemente se produce un sesgo al alza del valor medio del m<sup>2</sup>

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

Lo mencionado anteriormente limita la posibilidad de análisis comparado de ambos tipos de propiedad.

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

Al analizar los totales, se puede observar que el precio teórico en U\$S es mayores en el caso de la Propiedad Común, mientras que el precio promedio del metro cuadrado es casi el doble en la propiedad horizontal (cuadro 1).

**Cuadro 1 – Montevideo - Precio medio, superficie promedio y precio teórico de propiedades urbanas según tipo de propiedad - 2018**

Tipo De Propiedad	Precio Medio U\$S/m <sup>2</sup>	Superficie Promedio m <sup>2</sup>	Precio Teórico U\$S
Común	1.005	148	148.740
Horizontal	1.750	65	113.750

Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR) e INE.

### 1.3. Destino

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

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

## 1.4. Edad

La edad o antigüedad de la propiedad se calcula como la diferencia (en números enteros), entre el 31 de diciembre del año de referencia y la fecha de la construcción. Se toma como año de construcción, la fecha de aprobación del permiso por parte de la Intendencia aunque la obra probablemente se haya diferido en el tiempo. Esta información es inicialmente aportada por la DNC y en muchos casos resulta de la estimación por expertos del año probable de construcción.

Para el caso de Propiedad Horizontal, en la mayoría de los casos se toma la fecha de la construcción del edificio. En el caso de Propiedad Común se pueden presentar varias fechas, correspondiendo éstas a varios permisos o a diversas etapas de construcción. En estos casos se estima una edad promedio, ponderando cada fecha por la superficie edificada de cada “área caracterizada”<sup>1</sup>.

La edad así definida admite dos enfoques. Por un lado asociando la fecha de su construcción a una década se describe así una situación relativa a los niveles históricos de producción (Cuadro 20 y Cuadro 21). La década de 1950 presenta la mayor participación de casos en Propiedad Horizontal mientras que para Propiedad Común es la década de 1940. Por otro lado el segundo enfoque calcula la edad como su antigüedad, la que va variando con el paso del tiempo (Cuadro 23). Esta última permite aproximarse al concepto de vivienda nueva respecto al de vivienda usada, si bien los límites aún son muy difusos. La definición de nueva debe ser relativa a un período fijo de años y no a una década ya que esto no permitiría compararla a lo largo del tiempo. Se asumió como vivienda nueva aquella que no supera los 10 años desde que se aprobó su permiso de construcción.

## 1.5. Categorización

La categorización de la construcción responde a un conjunto de características vinculadas a la construcción 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. Se adjunta a modo de ejemplo una de las tablas utilizadas en el procedimiento de categorización.

---

<sup>1</sup> Los conceptos de “edad” y “categoría” son características o atributos propios de cada “área caracterizada” dentro del edificio o construcción analizada. Catastro define “Área caracterizada” de la siguiente manera:

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

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

Tabla 1.1

<b>CRITERIOS PARA CATEGORIZAR UNA CONSTRUCCIÓN</b>						
<b>Área máxima según número de dormitorios (sólo vivienda)</b>						
	Dormitorios	Área en metros cuadrados				
		Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
A	1	Más de 60	60	50	36	25
	2	Más de 85	85	70	50	36
	3	Más de 105	105	85	63	50
	4	Más de 125	125	100	77	63
	5	Más de 140	140	115	85	77
<b>Número de baños según número de dormitorios (sólo vivienda)</b>						
	Dormitorios	Cantidad de baños				
		Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
B	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
<b>Tipo de cubiertas (Vivienda y otros)</b>						
	Cubierta	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
C	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
<b>Materiales y Construcción</b>						
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
<b>Instalaciones complementarias</b>						
E	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica	
	Calefacción o aire acondicionado, ascensor				No tiene	No tiene

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

Las cinco categorías de clasificación utilizadas por DNC fueron clasificadas en tres, agrupando las construcciones económicas con las muy económicas, manteniendo en una categoría a las medianas y agrupando las confortables con las muy confortables.

## 1.6. Ubicación de la unidad

Se refiere a la ubicación de una unidad en Propiedad Horizontal con relación al edificio que la contiene y a su posición con respecto a la calle. La clasificación es la siguiente: frente a la calle; contra frente o interior, según la proyección visual de sus ventanas.

Esta clasificación no se aplica en el caso de Propiedad Común.

## 1.7. Zonas o barrios

A continuación se presentan algunas consideraciones e información respecto a barrios de Montevideo y zonas y/o barrios de Maldonado.

### Montevideo

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

El siguiente cuadro contiene la cantidad de viviendas de acuerdo a esta desagregación para el año 2018. El mismo se ordena según la cantidad de viviendas:

**Cuadro 2 - Cantidad de viviendas según áreas aproximadas a barrios - Censo 2011**

Total de Montevideo	520.538		
Pocitos	34.202	Capurro, Bella Vista	7.249
Cordón	20.552	Manga	7.235
Buceo	16.876	Ciudad Vieja	7.215
Unión	16.685	Brazo Oriental	7.160
Parque Batlle, Villa Dolores	14.110	Conciliación	7.103
Malvín	12.829	Cerrito	7.102
Punta Carretas	12.315	Tres Ombúes, Pueblo Victoria	7.088
Centro	12.186	Flor de Maroñas	7.041
Peñarol, Lavalleja	12.016	Jardines del Hipódromo	6.985
La Paloma, Tomkinson	11.113	Mercado Modelo y Bolívar	6.761
Casavalle	10.362	Aires Puros	6.397
Cerro	10.042	Parque Rodó	6.170
Nuevo París	10.036	Barrio Sur	6.051
Casabo, Pajas Blancas	9.699	Reducto	6.030
Colón Centro y Noroeste	9.320	Villa Muñoz, Retiro	5.964
Villa García, Manga Rural	9.172	Sayago	5.840
Villa Española	8.969	Castro, P. Castellanos	5.808
Belvedere	8.570	Palermo	5.797
Tres Cruces	8.457	Lezica, Melilla	5.511
Las Canteras	8.437	Itzaingó	5.495
Aguada	8.239	Punta Gorda	5.369
Prado, Nueva Savona	7.984	Carrasco	5.239
Pta. Rieles, Bella Italia	7.889	La Comercial	5.112
Las Acacias	7.820	La Figurita	4.869
Larrañaga	7.812	Colón Sureste, Abayuba	4.758
La Teja	7.808	La Blanqueada	4.593
Malvín Norte	7.770	Paso de las Duranas	4.485
Paso de la Arena	7.713	Carrasco Norte	4.475
Maroñas, Parque Guaraní	7.669	Jacinto Vera	3.813
Manga, Toledo Chico	7.559	Atahualpa	3.517
Piedras Blancas	7.419	Bañados de Carrasco	2.676

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Nota: Se considera información de viviendas del censo 2011, tomando en cuenta la división "vigente" de barrios realizada en 1985.

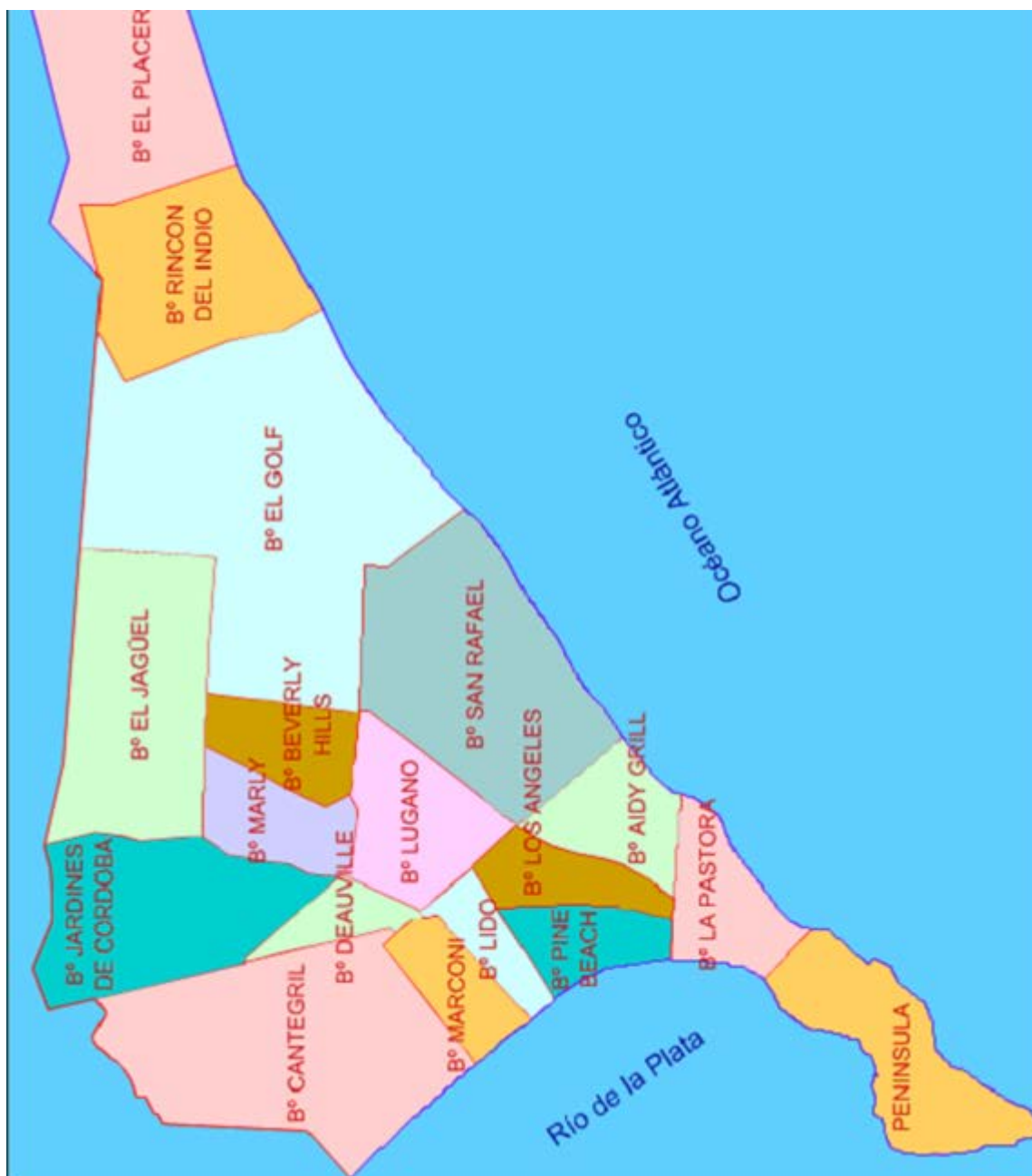
Únicamente a los efectos del presente trabajo se introduce una modificación con relación a la estructura de barrios anterior, se incluye el área rural del departamento de Montevideo. Esto implica que un conjunto de padrones que originalmente estaba asociado a algunos de los 62 barrios pasan a integrar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

Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo



## Maldonado

La división en barrios para Punta del Este, proviene de la Junta Departamental de Maldonado (ver imagen presentada a continuación). La misma es hecha para la localidad Catastral “Punta del Este (BG)”, mientras que la localidad Catastral “Maldonado (AA)” no incluida en esta división contiene zonas propias del balneario como ser “Las Delicias” y “Pinares” entre otros que aún no ha sido posible desagregar de la Localidad “Maldonado” y agruparlas con la Localidad “Punta del Este”. De cualquier modo se entiende de utilidad presentar datos para esta división.



### 1.8. Precio y Precio Promedio

Se define el **precio** del m<sup>2</sup> como el cociente del monto pactado y la superficie de la unidad para cada una de las compraventas de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

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

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

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

donde  $w_i$  es el ponderador de la  $i$  – ésima compraventa y viene dado por:

$$w_i = \frac{m_i^2}{\sum_i m_i^2}$$

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

## 1.9. Indicadores urbanos de UN-HABITAT

A partir de los datos de los Indicadores inmobiliarios y los provenientes de la Encuesta Continua de Hogares (ECH) que realiza el INE, se puede estimar uno de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HABITAT, Indicador Urbano número 31). El mismo se define como la relación en valores corrientes entre el costo de la vivienda y el ingreso medio de los hogares (sin valor locativo y sin aguinaldo).



**Cuadro 3 - Indicador urbano número 31 de Naciones Unidas - Montevideo**

	Año	Indicador 31 <sup>(1)</sup>		Costo vivienda <sup>(2)</sup>		Ingresos <sup>(3)</sup> \$
		Propiedad Horizontal	Propiedad Común	Propiedad Horizontal \$	Propiedad Común \$	
Sin prorrateo	2004	63,1	75,0	1.088.620	1.294.112	17.262
	2005	52,9	69,0	964.210	1.258.444	18.241
	2006	46,7	64,4	1.012.570	1.397.120	21.703
	2007	45,5	60,5	1.104.675	1.470.380	24.287
	2008	39,6	51,6	1.126.580	1.467.864	28.427
	2009	40,6	50,3	1.274.130	1.581.528	31.411
	2010	38,5	49,5	1.344.655	1.728.344	34.881
	2011	39,6	50,5	1.552.720	1.982.904	39.255
Con <sup>(4)</sup> prorrateo	2011	34,6	50,5	1.358.695	1.982.904	39.255
	2012	37,8	48,6	1.577.940	2.026.712	41.737
	2013	40,0	50,2	1.910.740	2.398.636	47.792
	2014	40,9	51,2	2.144.740	2.684.572	52.435
	2015	46,5	56,3	2.702.960	3.267.840	58.070
	2016	47,6	52,5	3.003.195	3.306.764	63.031
	2017	44,9	52,0	3.193.710	3.696.596	71.070
	2018	47,4	62,0	3.573.310	4.671.028	75.393

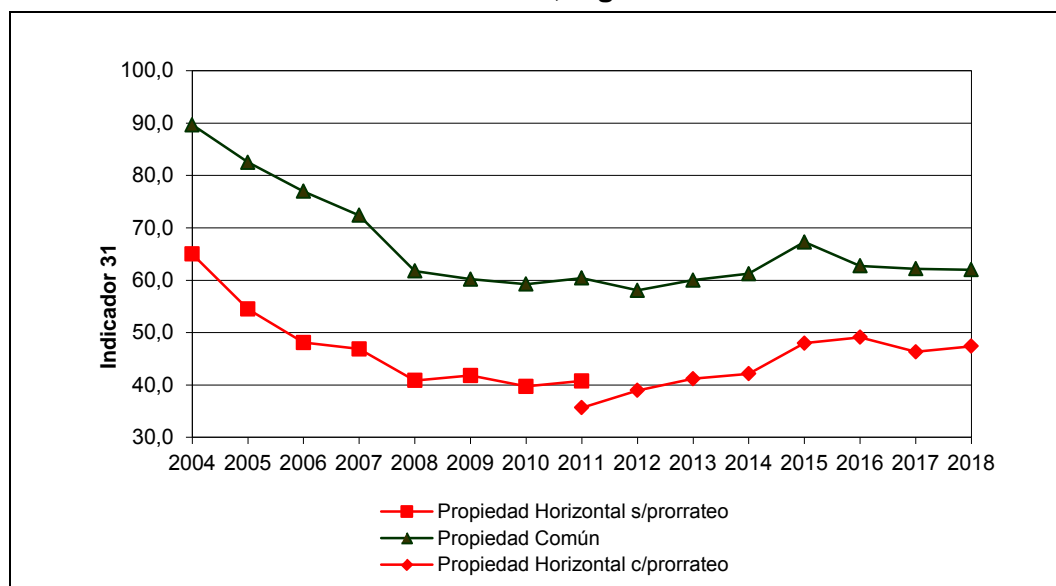
Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR) e INE.

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

(2): Costo o precio de la vivienda estimado, en pesos corrientes. El mismo surge de multiplicar el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el año 2018, 65 m<sup>2</sup> en propiedad horizontal y 148 m<sup>2</sup> en propiedad común.

(3): Ingreso promedio del hogar sin valor locativo con aguinaldo en pesos corrientes en Montevideo. Encuesta continua de Hogares.

(4): A partir del 2012 se realiza un cambio en el cálculo. En los casos que figura el mismo precio en varias unidades de propiedad horizontal y que fueron registrados en simultáneo, se procedió a prorratear el monto por los m<sup>2</sup> de cada unidad. A los efectos de poder comparar el año 2012 con 2011 se realizó el cálculo con y sin prorrateo para este último.

**Gráfico 1 - Relación costo de vivienda, ingreso familiar**

Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR) e INE.



## **2. Estimación de precios**



## 2.1. Alternativas al cálculo

Las críticas más frecuentes a los criterios empleados para la construcción de precios promedios en el mercado inmobiliario son que estos son bienes heterogéneos, es decir, poseen una diversidad de atributos (físicos, funcionales, de localización, etc.) que los hacen prácticamente únicos e irrepetibles y por lo tanto tornarían inválida la comparación entre períodos diferentes de tiempo. Las variaciones de los promedios podrían obedecer a distintos motivos, por ejemplo la diversidad de las viviendas que intervienen en un período podrían estar promediándose con viviendas más nuevas o más viejas que en otro período, o más grandes, o con el predominio de un determinado barrio y por lo tanto sin que hubiera movimientos reales de los precios se obtendrían promedios diferentes, teniendo variaciones debido a cambios cualitativos de las propiedades vendidas en diferentes períodos.

Un método para controlar esta heterogeneidad estaría representado por el uso de una canasta de características que poseen precios implícitos (hedónicos) que explicarían el precio final pagado en el mercado. Si bien los factores explicativos del precio serían múltiples, la disponibilidad de información de los mismos es relativa.

Teniendo en cuenta las restricciones de información antes mencionadas y tratando de analizar qué factores pueden explicar el precio, en primera instancia se seleccionó como posibles determinantes del mismo a la “superficie edificada” y la “edad”. Del análisis descriptivo se observa que existe una correlación lineal positiva entre precio y superficie y una correlación lineal negativa con la edad.

Se define un modelo de regresión lineal donde la variable dependiente es el precio de la vivienda (en U\$S) y las variables independientes son la superficie (m<sup>2</sup>) y la edad (antigüedad).

A continuación se presenta la estimación de los parámetros de la regresión para el año 2018 en Propiedad Horizontal y para el destino vivienda:

**Cuadro 4 - Coeficientes para Propiedad Horizontal - 2018**

Modelo	Coeficientes (a,b)			t	Sig.
	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados		
	B	Error típ.	Beta		
(Constante)	55.346,60	2.173,55		25,46	0,00
Superficie edificada en m <sup>2</sup>	1.311,93	26,05	0,631	50,37	0,00
Edad en años	-820,56	28,69	-0,359	-28,61	0,00

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

a Variable dependiente: val

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

Modelo estimado de precio  $\hat{p} = 55.346,60 + 1.311,93s - 820,56a$

Donde  $\hat{p}$  es el precio estimado de la vivienda,  $s$  es la superficie edificada y  $a$  es la antigüedad.

Del modelo de regresión lineal estimado se desprende que por cada año de antigüedad el precio de la vivienda disminuye en promedio aproximadamente 821 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado adicional de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio aproximadamente 1.312 dólares (dejando la edad constante).

Teniendo en cuenta el valor del R<sup>2</sup> (medida de bondad de ajuste del modelo definido como suma de cuadrados del modelo explicado sobre la suma de los cuadrados totales) se puede

ver que el 47 % de la variabilidad del precio de la vivienda es explicado por el modelo que contiene las variables explicativas superficie y antigüedad de la vivienda.

Para el año 2018 las viviendas vendidas tienen un promedio de 65 m<sup>2</sup> de superficie y 43 años de antigüedad. Teniendo en cuenta esta información y utilizando el modelo de regresión estimado se obtiene como valor o precio promedio, el monto de U\$S 105.338. En el Cuadro 5 se estima el valor de venta promedio de las propiedades de iguales características utilizando los coeficientes de regresión estimados en cada año.

**Cuadro 5 - Precio estimado mediante regresión lineal, coeficientes según años, promedio de superficie y edad año 2018 en propiedad horizontal**

Año	Precio promedio estimado U\$S	Coeficientes			Características	
		Constante	Precio Superficie U\$S/m <sup>2</sup>	Precio edad U\$S/Año	Superficie promedio en 2017 m <sup>2</sup>	Edad promedio en 2017 años
2006	56.997	31.634,56	850,11	695,23	65	43
2007	52.645	22.703,94	879,26	632,80	65	43
2008	45.413	28.430,54	694,99	655,63	65	43
2009	40.082	25.229,97	612,38	580,30	65	43
2010	36.342	22.611,06	616,44	612,51	65	43
2011	80.248	40.327,23	1.128,08	776,85	65	43
2012	82.965	34.751,88	1.241,96	756,16	65	43
2013	91.994	37.559,80	1.351,39	776,88	65	43
2014	96.886	42.789,85	1.282,35	680,38	65	43
2015	101.791	51.107,48	1.299,57	785,78	65	43
2016	102.795	42.807,52	1.462,34	815,45	65	43
2017	111.970	40.637,61	1.668,26	862,89	65	43
2018	105.338	55.346,60	1.311,93	820,56	65	43

Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR) e INE.

En el Cuadro 6 se presentan los coeficientes estimados para el modelo de regresión del año 2018 para Propiedad Común para el destino vivienda:

**Cuadro 6 - Coeficientes para Propiedad Común - 2018**

Modelo	Coeficientes(a,b)			t	Sig.
	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados		
	B	Error típ.	Beta		
(Constante)	45.792,86	6.217,98		7,36	0,00
Superficie edificada en m <sup>2</sup>	889,93	34,76	0,490	25,60	0,00
Edad en años	-355,49	62,00	-0,110	-5,73	0,00

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

a Variable dependiente: val

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

De la estimación de los parámetros de la regresión se desprende que por cada año de antigüedad el precio de la vivienda disminuye en promedio aproximadamente 355 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio aproximadamente 890 dólares (dejando la edad constante).

Teniendo en cuenta la medida de bondad de ajuste, se observa que el modelo de regresión (con variables explicativas superficie y edad) explica aproximadamente un 25 % de la variabilidad del precio de la vivienda

## 2.2. Alcances y limitaciones

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

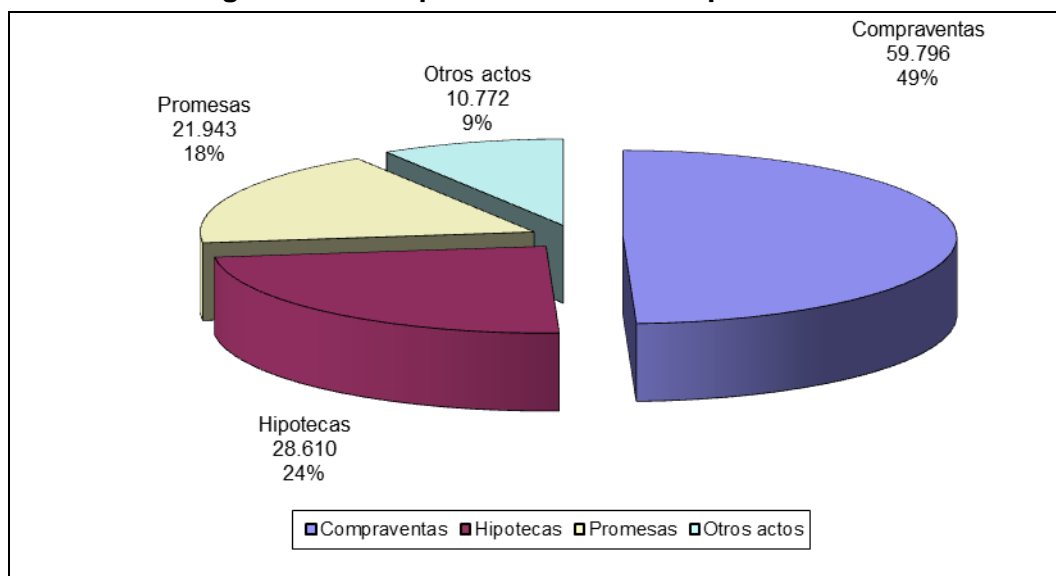
2. - También es importante aclarar que los valores calculados son obtenidos con la información consignada en las “altas de compraventas”, por lo tanto el fenómeno estudiado está restringido a un sector del Registro de la propiedad, el siguiente cuadro y gráfico resumen la información del año 2018:

**Cuadro 7 - Cantidad de inscripciones por actos según tipo de movimiento - Total del país - 2018**

Movimiento	Actos				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>Total</b>	<b>121.121</b>	<b>59.796</b>	<b>21.943</b>	<b>28.610</b>	<b>10.772</b>
Altas	71.981	41.954	12.385	9.854	7.788
Res. de Prioridad	28.505	15.800	3.788	8.851	66
Cancelación	5.034	2	104	4.480	448
Otros	15.601	2.040	5.666	5.425	2.470

Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR).

**Gráfico 2 – Registros de Propiedad - Actos inscriptos en el año 2018**



Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR).

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 estadístico*” excluye el 5% de los extremos, por lo que excluye específicamente un precio excesivamente alto o bajo debido a condiciones o circunstancias especiales (por ejemplo, el aumento de precio sobre un valor normal que está dispuesto a pagar por una propiedad colindante, una empresa para expandir su actividad, este tiene un “*valor especial para el comprador*”).

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

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

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

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



## **3. Resultados 2018**



## A continuación se presentan los resultados del año 2018 para total país, Montevideo y Maldonado

Algunos de los cuadros que se presentan a continuación, contienen casos que no han sido posibles clasificar. Sin embargo estos casos, que se agregan en una línea final de “sin dato”, no afectan la utilidad de la información. En todos los casos la categoría de “sin dato” se presenta sin valor de precio o superficie pero igual se incluyen en el cálculo de los totales.

En el capítulo *total del país* se incluyen cuadros que resumen otros aspectos de la actividad registral. Las compraventas que hasta ahora han sido analizados en detalle son un subconjunto del total de actos inscriptos, por lo tanto, la actividad inmobiliaria tiene otras dimensiones de las cuales se destacan las promesas y las hipotecas entre otros actos (Ver página 32).

Los Cuadros 8 y 9 resumen la totalidad de inscripciones permitiendo ver cuáles son los “actos” y los “movimientos” más relevantes durante el año 2018 y su distribución geográfica.

La cantidad de altas de compraventas de Propiedad Horizontal y Común, registradas en 2018 en Montevideo, alcanzó un total de 11.774 y 3.603 casos respectivamente. De esos totales, 8.659 casos de Propiedad Horizontal y 2.357 de Propiedad Común fueron utilizados para el análisis, luego de aplicar los filtros definidos anteriormente y efectuar los controles de calidad de la información.

Los cuadros Total del País (Cuadros 10 y 11), Montevideo (Cuadros 12 al 15) y Maldonado (Cuadros 34 al 38) describen la cantidad total de registros sin la aplicación de filtros. Las series históricas son iniciadas en el momento en que el INE comienza con este trabajo, mientras que el resto de los cuadros describen particularmente el año 2018.

En los cuadros de precios se presentan medidas descriptivas del precio promedio y los cuartiles (1er cuartil, mediana (percentil 50) y 3er cuartil). 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. Por un lado se presentan cuadros que describen el conjunto de los destinos (Cuadros 20, 24, 27 y 28), mientras que por otro lado se presentan cuadros específicos de vivienda (Cuadros 21 y 25). También se incluyen cuadros conteniendo la serie histórica de los datos calculados para algunas variables (Cuadros 17, 22, 26 y 33). Por último se incluyen cuadros que presentan medidas de estadística descriptivas de la superficie, para las variables destino (Cuadros 16 y 18) y categoría (Cuadros 27 y 28).

En los Cuadros 29 al 32, la desagregación se realiza por barrios, los cuales son seleccionados en función de sus frecuencias, aunque para el cálculo de los promedios generales se utiliza toda la información. Los Cuadros 29 y 30 están referidos a la Propiedad Horizontal (precio y superficie) y los Cuadros 31 y 32 a la Propiedad Común (precio y superficie). Finalmente el Cuadro 33 presenta una serie histórica para algunos barrios los que fueron seleccionados por su frecuencia y su permanencia en el tiempo.

### 3.1. Total del País

**Cuadro 8 - Cantidad de inscripciones por actos según mes - Total del país - 2018**

Mes	Total	Actos			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>Total del año</b>	<b>121.121</b>	<b>59.796</b>	<b>21.943</b>	<b>28.610</b>	<b>10.772</b>
Enero	9.315	4.786	1.729	1.962	838
Febrero	7.491	3.767	1.349	1.766	609
Marzo	10.434	5.563	2.091	2.064	716
Abril	11.463	6.108	2.633	2.094	628
Mayo	9.966	5.085	2.011	1.987	883
Junio	11.046	5.053	1.711	3.195	1.087
Julio	9.586	4.424	1.550	2.414	1.198
Agosto	10.615	5.135	1.782	2.595	1.103
Setiembre	8.757	4.141	1.513	2.156	947
Octubre	10.363	4.794	1.631	2.977	961
Noviembre	11.019	5.315	1.857	2.828	1.019
Diciembre	11.066	5.625	2.086	2.572	783

Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR).

**Cuadro 9 - Cantidad de inscripciones por actos según departamentos - Total del país - 2018**

Departamento	Total	Actos			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>Total del país</b>	<b>121.121</b>	<b>59.796</b>	<b>21.943</b>	<b>28.610</b>	<b>10.772</b>
Artigas	1.535	696	121	239	479
Canelones	16.121	8.229	3.530	3.536	826
Cerro Largo	3.047	1.274	234	975	564
Colonia	5.408	2.575	801	1.041	991
Durazno	1.874	755	152	297	670
Flores	872	289	83	146	354
Florida	2.572	1.026	314	419	813
Lavalleja	2.675	1.512	258	362	543
Maldonado	16.779	8.894	4.383	3.118	384
Montevideo	45.080	23.401	8.439	12.898	342
Paysandú	2.451	1.046	438	560	407
Río Negro	1.320	545	123	252	400
Rivera	2.804	1.171	374	983	276
Rocha	5.550	3.189	885	941	535
Salto	2.788	1.219	482	639	448
San José	3.158	1.277	537	557	787
Soriano	2.558	714	241	485	1.118
Tacuarembó	3.001	1.247	387	871	496
Treinta y tres	1.528	737	161	291	339

Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR).



**Cuadro 11 - Cantidad de altas de compraventas por meses según departamento - 2018**

Departamento	Cantidad de compraventas												
	Total año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Setiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
<b>Total del país</b>	<b>41.954</b>	<b>3.211</b>	<b>2.563</b>	<b>4.033</b>	<b>4.684</b>	<b>3.376</b>	<b>3.381</b>	<b>3.061</b>	<b>3.551</b>	<b>2.882</b>	<b>3.390</b>	<b>3.752</b>	<b>4.070</b>
Artigas	598	33	35	46	94	52	65	36	40	35	47	38	77
Canelones	5.838	463	356	566	622	464	454	418	566	453	500	442	534
Cerro Largo	1.054	89	57	106	136	82	60	66	79	59	92	87	141
Colonia	2.076	190	130	180	255	154	161	154	151	103	183	190	225
Durazno	588	39	24	55	59	46	35	45	43	39	48	92	63
Flores	235	22	12	27	22	19	18	15	14	21	19	21	25
Florida	790	60	53	72	77	51	55	47	72	45	78	101	79
Lavalleja	957	59	28	92	89	62	202	58	86	52	87	61	81
Maldonado	6.165	527	456	584	719	588	412	402	485	347	437	601	607
Montevideo	15.377	1.020	929	1.516	1.501	1.213	1.209	1.262	1.326	1.141	1.271	1.441	1.548
Paysandú	800	63	39	64	117	51	49	62	61	51	55	108	80
Río Negro	408	30	24	26	55	23	28	22	32	25	45	56	42
Rivera	863	62	56	67	125	70	73	68	89	54	69	48	82
Rocha	2.422	216	135	269	306	224	253	139	166	206	176	162	170
Salto	963	87	56	71	149	62	76	66	115	67	71	61	82
San José	955	99	64	81	112	64	84	80	68	62	80	92	69
Soriano	565	66	24	67	91	48	45	29	41	40	27	51	36
Tacuarembó	707	49	40	84	74	59	57	48	70	45	55	61	65
Treinta y tres	593	37	45	60	81	44	45	44	47	37	50	39	64

Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR)

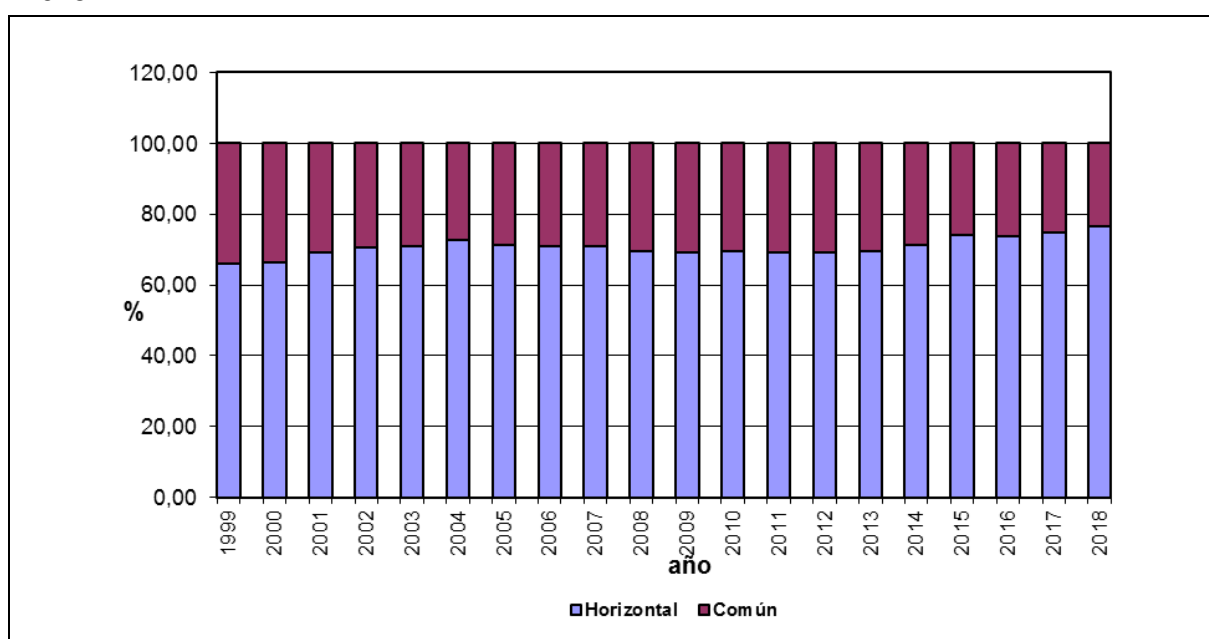
## 3.2. Montevideo

**Cuadro 12 - Montevideo. Cantidad y porcentaje de altas de compraventas por tipo de propiedad según años**

Año	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
1999	13.952	9.194	4.758	100,00	65,90	34,10
2000	12.242	8.143	4.099	100,00	66,52	33,48
2001	12.567	8.671	3.896	100,00	69,00	31,00
2002	11.663	8.229	3.434	100,00	70,56	29,44
2003	11.919	8.439	3.480	100,00	70,80	29,20
2004	14.774	10.749	4.025	100,00	72,76	27,24
2005	14.504	10.318	4.186	100,00	71,14	28,86
2006	14.900	10.561	4.339	100,00	70,88	29,12
2007	17.858	12.657	5.201	100,00	70,88	29,12
2008	18.464	12.863	5.601	100,00	69,67	30,33
2009	15.787	10.896	4.891	100,00	69,02	30,98
2010	17.805	12.358	5.447	100,00	69,41	30,59
2011	17.916	12.363	5.553	100,00	69,01	30,99
2012	15.846	10.956	4.890	100,00	69,14	30,86
2013	15.989	11.087	4.902	100,00	69,34	30,66
2014	15.203	10.862	4.341	100,00	71,45	28,55
2015	16.033	11.868	4.165	100,00	74,02	25,98
2016	14.571	10.729	3.842	100,00	73,63	26,37
2017	15.819	11.827	3.992	100,00	74,76	25,24
2018	15.377	11.774	3.603	100,00	76,57	23,43

Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR).

**Gráfico 3- Evolución de altas de compraventa por tipo de Propiedad (en %) 1999-2018**

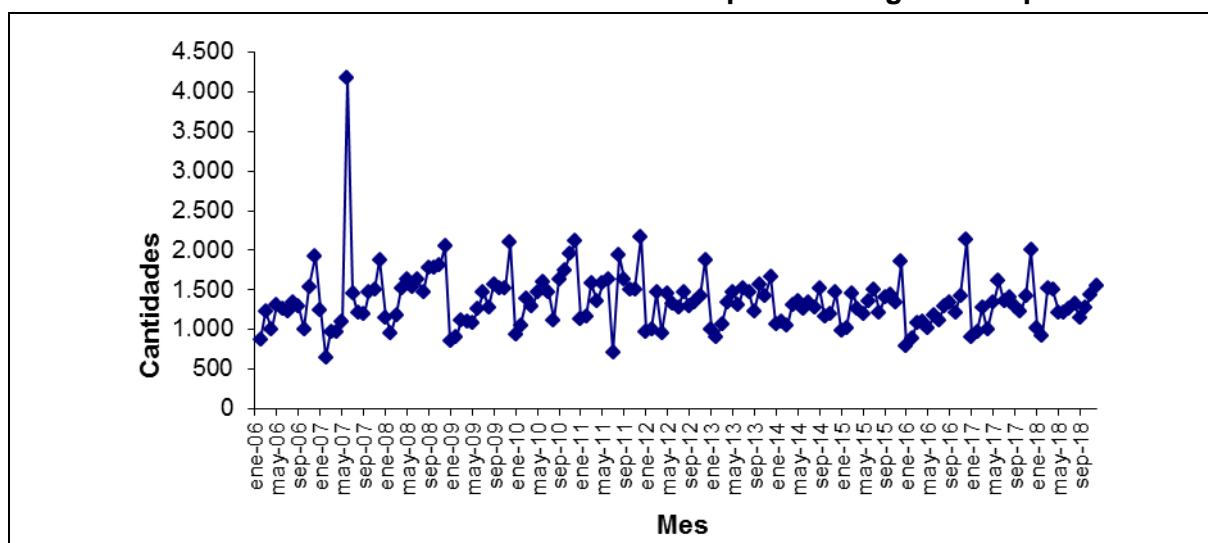


Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR).

**Cuadro 13 – Montevideo - Cantidad de altas de compraventas por año según meses**

Mes	Cantidad de compraventas									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Total del año</b>	<b>15.787</b>	<b>17.805</b>	<b>17.916</b>	<b>15.846</b>	<b>15.989</b>	<b>15.203</b>	<b>16.033</b>	<b>14.571</b>	<b>15.819</b>	<b>15.377</b>
Enero	850	939	1.125	981	1.007	1.064	990	784	907	1.020
Febrero	910	1.057	1.158	1.004	905	1.169	1.013	883	978	929
Marzo	1.120	1.399	1.586	1.471	1.073	1.049	1.457	1.078	1.274	1.516
Abril	1.094	1.290	1.358	964	1.340	1.315	1.264	1.101	999	1.501
Mayo	1.082	1.471	1.585	1.456	1.474	1.364	1.204	1.016	1.337	1.213
Junio	1.260	1.608	1.629	1.332	1.304	1.266	1.355	1.173	1.615	1.209
Julio	1.479	1.464	706	1.276	1.524	1.340	1.499	1.119	1.356	1.262
Agosto	1.284	1.118	1.941	1.474	1.472	1.272	1.217	1.299	1.405	1.326
Setiembre	1.570	1.640	1.635	1.293	1.224	1.524	1.404	1.349	1.297	1.141
Octubre	1.527	1.747	1.510	1.344	1.562	1.171	1.436	1.212	1.226	1.271
Noviembre	1.514	1.958	1.507	1.393	1.429	1.201	1.342	1.423	1.422	1.441
Diciembre	2.097	2.114	2.176	1.858	1.675	1.468	1.852	2.134	2.003	1.548

Fuente: INE en base a registros de DGR. Serie disponible desde 1997, se presentan sólo los últimos 10 años.

**Gráfico 4 – Montevideo - Cantidad de altas de compraventa registradas por mes**

Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR).



**Cuadro 14 – Montevideo - Cantidad de altas de compraventas por año según áreas aproximadas a barrios 2009-2018**

Áreas aproximadas a barrios	Cantidad de compraventas									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Total de la ciudad</b>	<b>15.787</b>	<b>17.805</b>	<b>17.916</b>	<b>15.846</b>	<b>15.989</b>	<b>15.203</b>	<b>16.033</b>	<b>14.571</b>	<b>15.819</b>	<b>15.377</b>
Aguada	425	418	544	392	410	462	389	418	377	445
Aires Puros	172	218	192	169	164	183	169	210	173	156
Área rural	328	315	343	293	247	234	251	212	168	168
Atahualpa	111	141	119	117	122	102	104	81	110	113
Bañados de Carrasco	12	92	38	54	38	35	46	49	63	85
Barrio Sur	225	305	253	236	269	219	232	210	304	284
Belvedere	200	201	214	184	180	151	236	139	123	145
Brazo Oriental	226	269	206	220	196	190	193	202	248	196
Buceo	667	709	751	656	623	784	1.014	626	693	814
Capurro, Bella Vista	297	344	250	232	260	240	222	232	307	229
Carrasco	350	367	299	291	290	278	234	248	319	260
Carrasco Norte	154	175	166	135	125	126	96	101	164	128
Casabó, Pajas Blancas	32	45	42	85	68	42	41	45	37	29
Casavalle	61	44	63	51	153	45	40	36	59	36
Castro, Castellanos	105	127	150	167	126	106	123	86	113	98
Centro	863	1.037	1.051	932	843	874	809	805	812	772
Cerrito	125	180	188	158	172	131	137	110	123	114
Cerro	152	225	198	194	195	184	149	133	152	145
Ciudad Vieja	571	634	674	570	545	484	540	456	502	380
Colón Centro y Noroeste	80	130	111	89	87	84	93	107	95	104
Colón Sureste, Abayubá	80	84	101	78	78	115	87	68	74	44
Conciliación	58	69	78	67	76	44	113	51	52	54
Cordón	963	1.139	1.148	1.076	1.067	881	1.006	916	1.232	1.428
Figurita	159	223	196	167	158	154	150	124	138	122
Flor de Maroñas	115	126	157	99	109	101	124	142	98	95
Ituzaingó	126	150	104	108	116	111	94	95	91	83
Jacinto Vera	121	130	122	104	122	120	112	90	110	80
Jardines del Hipódromo	83	124	102	92	89	91	83	100	83	65
La Blanqueada	165	165	154	160	148	143	243	214	208	262
La Comercial	158	197	207	165	170	126	198	196	166	145
La Paloma, Tomkinson	80	79	96	86	152	80	76	44	45	41
La Teja	133	187	202	197	181	141	123	122	120	122
Larrañaga	260	285	270	237	216	276	316	227	246	196
Las Acacias	117	122	183	141	148	109	113	110	98	101
Las Canteras	85	96	125	95	91	86	87	93	65	73
Lezica, Melilla	66	108	120	117	99	81	95	53	69	45
Malvín	510	585	757	563	577	497	569	507	483	509
Malvín Norte	56	51	77	63	113	369	497	196	161	157
Manga	75	84	87	109	73	84	70	135	75	72
Manga, Toledo Chico	53	34	43	39	39	39	43	34	28	37
Maroñas, P. Guaraní	118	161	150	141	135	102	151	148	155	161
Merc. Modelo y Bolívar	189	177	203	211	172	164	170	163	174	235
Nuevo Paris	122	160	151	131	124	128	128	103	86	72
Palermo	214	296	248	245	206	226	222	342	418	253
Parque Rodó	299	323	283	257	275	287	294	332	292	243
Paso de la Arena	68	86	88	82	92	84	72	58	105	65

Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario

Áreas aproximadas a barrios	Cantidad de compraventas									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Paso de las Duranas	128	158	118	109	127	111	103	137	123	216
Peñarol, Lavalleja	190	207	226	184	177	186	163	132	162	123
Piedras Blancas	81	89	107	109	127	84	85	85	64	61
Pocitos	1.970	2.086	1.991	1.694	1.858	1.664	1.651	1.646	1.808	1.911
Pque. Batlle, V. Dolores	603	607	598	473	464	517	394	426	489	469
Prado, Nueva Savona	310	317	313	251	265	254	244	304	269	262
Punta Carretas	695	838	803	729	776	615	774	648	834	708
Punta Gorda	211	217	235	202	164	151	161	125	183	167
Punta Rieles, Bella Italia	79	85	89	108	158	109	85	75	56	54
Reducto	240	229	221	230	211	196	191	176	227	184
Sayago	156	151	164	112	145	135	131	125	116	112
Tres Cruces	376	429	461	432	431	420	426	456	543	481
Tres Ombúes, P. Victoria	79	71	82	85	110	86	90	65	66	48
Unión	487	572	506	523	479	445	521	470	463	440
Villa Española	166	171	197	169	214	193	221	162	177	178
Villa García	54	52	71	72	62	48	65	47	51	72
Villa Muñoz, Retiro	232	279	264	249	203	203	191	173	190	186
Sin ubicar en barrios	101	30	166	60	79	193	183	150	184	244

Fuente: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE. Serie disponible desde 1997, se presentan sólo los últimos 10 años.

**Cuadro 15 – Montevideo - Cantidad y porcentaje de compraventas por tipo de propiedad según área aproximadas a barrios - 2018**

Área aproximadas a barrios	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
<b>Total de la ciudad</b>	<b>15.377</b>	<b>11.774</b>	<b>3.603</b>	<b>100,00</b>	<b>76,57</b>	<b>23,43</b>
Aguada	445	377	68	2,89	84,72	15,28
Aires Puros	156	121	35	1,01	77,56	22,44
Área rural	168	11	157	1,09	6,55	93,45
Atahualpa	113	86	27	0,73	76,11	23,89
Bañados de Carrasco	85	46	39	0,55	54,12	45,88
Barrio Sur	284	259	25	1,85	91,20	8,80
Belvedere	145	85	60	0,94	58,62	41,38
Brazo Oriental	196	133	63	1,27	67,86	32,14
Buceo	814	726	88	5,29	89,19	10,81
Capurro, Bella Vista	229	184	45	1,49	80,35	19,65
Carrasco	260	143	117	1,69	55,00	45,00
Carrasco Norte	128	63	65	0,83	49,22	50,78
Casabó, Pajas Blancas	29	3	26	0,19	10,34	89,66
Casavalle	36	9	27	0,23	25,00	75,00
Castro, Castellanos	98	55	43	0,64	56,12	43,88
Centro	772	732	40	5,02	94,82	5,18
Cerrito	114	55	59	0,74	48,25	51,75
Cerro	145	48	97	0,94	33,10	66,90
Ciudad Vieja	380	337	43	2,47	88,68	11,32
Colón Centro y Noroeste	104	62	42	0,68	59,62	40,38
Colón Sureste, Abayubá	44	6	38	0,29	13,64	86,36
Conciliación	54	20	34	0,35	37,04	62,96
Cordón	1.428	1.315	113	9,29	92,09	7,91
Figurita	122	86	36	0,79	70,49	29,51
Flor de Maroñas	95	42	53	0,62	44,21	55,79
Ituzaingó	83	38	45	0,54	45,78	54,22
Jacinto Vera	80	61	19	0,52	76,25	23,75
Jardines del Hipódromo	65	23	42	0,42	35,38	64,62
La Blanqueada	262	248	14	1,70	94,66	5,34
La Comercial	145	113	32	0,94	77,93	22,07
La Paloma, Tomkinson	41	8	33	0,27	19,51	80,49
La Teja	122	68	54	0,79	55,74	44,26
Larrañaga	196	150	46	1,27	76,53	23,47
Las Acacias	101	40	61	0,66	39,60	60,40
Las Canteras	73	34	39	0,47	46,58	53,42
Lezica, Melilla	45	9	36	0,29	20,00	80,00
Malvín	509	420	89	3,31	82,51	17,49
Malvín Norte	157	149	8	1,02	94,90	5,10
Manga	72	24	48	0,47	33,33	66,67
Manga, Toledo Chico	37	11	26	0,24	29,73	70,27
Maroñas, P. Guaraní	161	106	55	1,05	65,84	34,16
Merc. Modelo y Bolívar	235	201	34	1,53	85,53	14,47
Nuevo Paris	72	20	52	0,47	27,78	72,22
Palermo	253	233	20	1,65	92,09	7,91
Parque Rodó	243	218	25	1,58	89,71	10,29
Paso de la Arena	65	13	52	0,42	20,00	80,00

Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario

Área aproximadas a barrios	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
Paso de las Duranas	216	161	55	1,40	74,54	25,46
Peñarol, Lavalleja	123	43	80	0,80	34,96	65,04
Piedras Blancas	61	22	39	0,40	36,07	63,93
Pocitos	1.911	1.788	123	12,43	93,56	6,44
Pque. Batlle, V. Dolores	469	387	82	3,05	82,52	17,48
Prado, Nueva Savona	262	173	89	1,70	66,03	33,97
Punta Carretas	708	669	39	4,60	94,49	5,51
Punta Gorda	167	90	77	1,09	53,89	46,11
Punta Rieles, Bella Italia	54	17	37	0,35	31,48	68,52
Reducto	184	136	48	1,20	73,91	26,09
Sayago	112	73	39	0,73	65,18	34,82
Tres Cruces	481	447	34	3,13	92,93	7,07
Tres Ombúes, P. Victoria	48	19	29	0,31	39,58	60,42
Unión	440	301	139	2,86	68,41	31,59
Villa Española	178	118	60	1,16	66,29	33,71
Villa García	72	4	68	0,47	5,56	94,44
Villa Muñoz, Retiro	186	122	64	1,21	65,59	34,41
Sin ubicar en barrios	244	13	231	1,59	5,33	94,67

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

**Cuadro 16 – Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y destino original - 2018**

Tipo de propiedad y destino original	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>1.750</b>	<b>1.001</b>	<b>1.731</b>	<b>2.457</b>	<b>566.057</b>	<b>8.659</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	1.775	1.062	1.757	2.456	427.399	6.509	75,17
Oficina, consultorio	1.505	795	1.251	1.922	9.827	195	2,25
Comercio	898	564	716	1.037	19.084	205	2,37
Otros	835	456	634	931	19.802	151	1,74
Sin dato de destino	-	-	-	-	89.946	1.599	18,47
<b>PC</b>	<b>1.005</b>	<b>395</b>	<b>756</b>	<b>1.452</b>	<b>349.287</b>	<b>2.357</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	1.095	439	886	1.599	260.294	2.056	87,23
Comercio	1.010	335	704	1.538	24.390	86	3,65
Industria	480	224	421	646	13.301	36	1,53
Otros	678	298	496	909	51.302	179	7,59
Sin dato de destino	-	-	-	-	0	0	0,00

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

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 17 – Montevideo - Precios promedio por m<sup>2</sup> en dólares por años según tipo de propiedad y destino original - 2011-2018**

Tipo de propiedad y destino original	Precio promedio por m <sup>2</sup> en dólares								
	Sin prorrateo		Con prorrateo						
	2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>PH</b>	<b>1174</b>	<b>1.067</b>	<b>1.181</b>	<b>1.331</b>	<b>1.401</b>	<b>1.495</b>	<b>1.524</b>	<b>1.683</b>	<b>1.750</b>
Vivienda	1219	1.122	1.250	1.407	1.481	1.565	1.591	1.730	1.775
Oficina, consultorio	1234	1.061	1.276	1.187	1.240	1.627	1.379	1.338	1.505
Comercio	708	601	654	781	863	851	875	866	898
Otros	654	539	590	626	638	700	758	849	835
<b>PC</b>	<b>634</b>	<b>634</b>	<b>667</b>	<b>709</b>	<b>771</b>	<b>791</b>	<b>734</b>	<b>855</b>	<b>1.005</b>
Vivienda	682	682	716	779	845	856	801	920	1.095
Comercio	400	400	538	482	558	676	555	853	1.010
Industria	273	273	500	354	414	389	444	467	480
Otros	497	497	471	483	535	567	459	507	678

Fuente: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE. . Serie disponible desde 1999, se presentan sólo los últimos 8 años.

Nota: A partir del 2012 se realiza un cambio en el cálculo. En los casos que figura el mismo precio en varias unidades de propiedad horizontal y que fueron registrados en simultáneo, se procedió a prorratear el monto por los m<sup>2</sup> de cada unidad. A los efectos de poder comparar el año 2012 con 2011 se realizó el cálculo con y sin prorrateo para este último.

**Cuadro 18 – Montevideo - Medidas descriptivas de la superficie, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y destino original - 2018**

Tipo de propiedad y destino original	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>65</b>	<b>42</b>	<b>54</b>	<b>73</b>	<b>8.659</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	66	43	56	76	6.509	75,17
Oficina, consultorio	50	30	37	49	195	2,25
Comercio	93	38	54	101	205	2,37
Otros	131	48	86	173	151	1,74
Sin dato de destino	-	-	-	-	1.599	18,47
<b>PC</b>	<b>148</b>	<b>81</b>	<b>116</b>	<b>173</b>	<b>2.357</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	127	78	110	154	2.056	87,23
Comercio	284	129	212	368	86	3,65
Industria	369	237	312	452	36	1,53
Otros	287	138	223	388	179	7,59
Sin dato de destino	-	-	-	-	0	0,00

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

**Cuadro 19 – Montevideo - Medidas descriptivas de la edad, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y destino original - 2018**

Tipo de propiedad y destino original	Edad				Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>43</b>	<b>12</b>	<b>47</b>	<b>69</b>	<b>8.659</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	46	14	53	71	6.509	75,17
Oficina, consultorio	37	20	35	51	195	2,25
Comercio	59	38	65	74	205	2,37
Otros	36	20	35	48	151	1,74
Sin dato de destino	-	-	-	-	1.599	18,47
<b>PC</b>	<b>54</b>	<b>41</b>	<b>56</b>	<b>70</b>	<b>2.357</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	55	42	57	71	2.056	87,23
Comercio	49	26	54	70	86	3,65
Industria	44	31	38	58	36	1,53
Otros	49	31	49	68	179	7,59
Sin dato de destino	-	-	-	-	0	0,00

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

**Cuadro 20 – Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y década de la construcción del edificio - 2018**

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.750</b>	<b>1.001</b>	<b>1.731</b>	<b>2.457</b>	<b>566.057</b>	<b>8.659</b>	<b>100,00</b>
1900	998	716	830	1.242	2.831	32	0,37
1910	825	473	788	1.008	4.256	51	0,59
1920	925	582	812	1.105	15.505	188	2,17
1930	1.162	741	1.078	1.509	19.633	279	3,22
1940	1.217	739	1.148	1.610	31.230	508	5,87
1950	1.351	815	1.316	1.793	41.094	650	7,51
1960	1.378	667	1.309	2.012	22.443	304	3,51
1970	1.278	629	1.049	1.842	16.523	206	2,38
1980	1.305	581	970	1.885	25.082	308	3,56
1990	1.626	813	1.563	2.370	21.234	266	3,07
2000	1.915	1.340	1.984	2.530	27.325	391	4,52
2010	2.305	1.924	2.460	2.881	50.104	960	11,09
Sin dato de la fecha	-	-	-	-	288.798	4.516	52,15
<b>PC</b>	<b>1.005</b>	<b>395</b>	<b>756</b>	<b>1.452</b>	<b>349.287</b>	<b>2.357</b>	<b>100,00</b>
1900	464	212	333	822	517	4	0,17
1910	778	403	805	1.024	3.822	20	0,85
1920	898	417	766	1.205	20.977	142	6,02
1930	847	313	641	1.149	28.537	206	8,74
1940	903	298	560	1.307	57.401	427	18,12
1950	999	412	789	1.467	58.461	436	18,50
1960	917	351	711	1.257	56.210	398	16,89
1970	1.075	501	906	1.588	42.515	265	11,24
1980	1.199	462	904	1.633	27.835	146	6,19
1990	1.082	433	739	1.765	23.606	128	5,43
2000	1.429	506	1.392	2.053	16.780	109	4,62
2010	1.253	693	1.201	1.498	9.991	58	2,46
Sin dato de fecha	-	-	-	-	2.635	18	0,76

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

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 21 - Montevideo-Vivienda - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y década de la construcción del edificio - 2018**

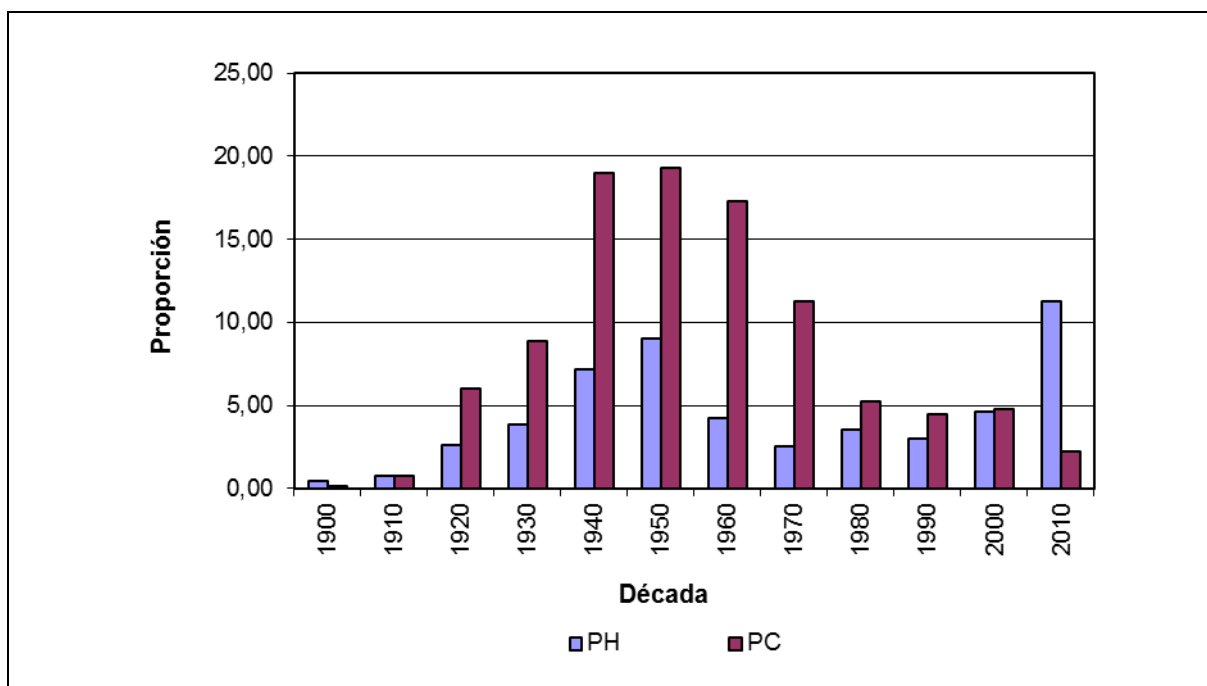
Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.775</b>	<b>1.062</b>	<b>1.757</b>	<b>2.456</b>	<b>427.399</b>	<b>6.509</b>	<b>100,00</b>
<b>1900</b>	1.001	721	830	1.242	2.488	29	0,45
<b>1910</b>	813	461	636	1.008	4.009	47	0,72
<b>1920</b>	955	594	858	1.143	13.724	168	2,58
<b>1930</b>	1.220	806	1.129	1.565	16.723	252	3,87
<b>1940</b>	1.241	776	1.172	1.636	28.055	465	7,14
<b>1950</b>	1.415	939	1.399	1.839	35.973	585	8,99
<b>1960</b>	1.444	802	1.386	2.043	19.783	277	4,26
<b>1970</b>	1.403	745	1.316	1.906	11.592	163	2,50
<b>1980</b>	1.672	885	1.723	2.357	14.936	230	3,53
<b>1990</b>	1.825	1.219	1.891	2.494	14.282	194	2,98
<b>2000</b>	2.002	1.418	2.022	2.536	21.631	302	4,64
<b>2010</b>	2.311	1.925	2.434	2.870	37.537	731	11,23
<b>Sin dato de la fecha</b>	-	-	-	-	206.666	3.066	47,10
<b>PC</b>	<b>1.095</b>	<b>439</b>	<b>886</b>	<b>1.599</b>	<b>260.294</b>	<b>2.056</b>	<b>100,00</b>
<b>1900</b>	639	333	822	1.037	305	3	0,15
<b>1910</b>	831	403	829	1.250	2.428	15	0,73
<b>1920</b>	839	371	744	1.108	17.246	124	6,03
<b>1930</b>	978	390	785	1.270	21.715	183	8,90
<b>1940</b>	977	365	632	1.377	47.200	390	18,97
<b>1950</b>	1.029	444	886	1.524	48.034	396	19,26
<b>1960</b>	1.030	413	764	1.525	43.210	355	17,27
<b>1970</b>	1.171	563	993	1.695	31.283	232	11,28
<b>1980</b>	1.349	613	1.177	2.079	15.249	107	5,20
<b>1990</b>	1.412	531	1.350	2.074	12.686	92	4,47
<b>2000</b>	1.650	923	1.690	2.268	12.651	98	4,77
<b>2010</b>	1.466	976	1.203	1.907	6.600	45	2,19
<b>Sin dato de fecha</b>	-	-	-	-	1.687	16	0,78

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

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.



**Gráfico 5 - Distribución de casos analizados**



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

**Cuadro 22 - Montevideo-Vivienda - Precios promedio por m<sup>2</sup> en dólares por años según tipo de propiedad y década de la construcción del edificio**

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios promedio por m <sup>2</sup> en dólares								
	Sin prorrateo		Con prorrateo						
	2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>PH</b>	<b>1.219</b>	<b>1.067</b>	<b>1.250</b>	<b>1.407</b>	<b>1.481</b>	<b>1.565</b>	<b>1.591</b>	<b>1.730</b>	<b>1.775</b>
<b>1900</b>	944	778	903	836	1.075	1.075	812	1.149	1.001
<b>1910</b>	685	579	746	764	885	770	1.047	833	813
<b>1920</b>	765	655	813	923	992	926	940	1.019	955
<b>1930</b>	837	814	902	1.049	1.127	1.167	1.070	1.215	1.220
<b>1940</b>	945	853	1.006	1.099	1.183	1.237	1.206	1.317	1.241
<b>1950</b>	1.020	947	1.075	1.218	1.349	1.297	1.380	1.423	1.415
<b>1960</b>	1.289	1.194	1.303	1.421	1.492	1.577	1.654	1.778	1.444
<b>1970</b>	1.192	1.062	1.281	1.408	1.476	1.577	1.616	1.813	1.403
<b>1980</b>	1.473	1.138	1.410	1.547	1.581	1.699	1.727	1.775	1.672
<b>1990</b>	1.520	1.252	1.480	1.648	1.613	1.785	1.786	1.923	1.825
<b>2000</b>	1.697	1.552	1.731	1.804	1.859	1.895	1.908	2.062	2.002
<b>2010</b>	1.719	1.667	1.882	2.050	2.044	2.184	2.232	2.411	2.311
<b>PC</b>	<b>682</b>	<b>682</b>	<b>716</b>	<b>779</b>	<b>845</b>	<b>856</b>	<b>801</b>	<b>920</b>	<b>1.095</b>
<b>1900</b>	410	410	449	357	736	768	355	275	639
<b>1910</b>	515	515	427	622	633	615	499	656	831
<b>1920</b>	514	514	502	581	631	648	535	769	839
<b>1930</b>	558	558	622	687	686	748	713	861	978
<b>1940</b>	612	612	607	671	738	772	686	964	977
<b>1950</b>	621	621	689	743	785	825	732	937	1.029
<b>1960</b>	738	738	800	783	909	841	827	902	1.030
<b>1970</b>	760	760	773	803	961	846	905	781	1.171
<b>1980</b>	941	941	950	953	1.028	1.030	1.086	835	1.349
<b>1990</b>	909	909	1.045	1.126	1.188	1.228	1.188	1.061	1.412
<b>2000</b>	1.085	1.085	1.133	1.157	1.267	1.272	1.174	1.630	1.650
<b>2010</b>	1.153	1.153	1.011	963	1.027	1.046	913	1.388	1.466

Fuente: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE. Serie disponible desde 2000, se presentan sólo los últimos 8 años.

Nota: A partir del 2012 se realiza un cambio en el cálculo. En los casos que figura el mismo precio en varias unidades de propiedad horizontal y que fueron registrados en simultáneo, se procedió a prorratear el monto por los m<sup>2</sup> de cada unidad. A los efectos de poder comparar el año 2012 con 2011 se realizó el cálculo con y sin prorrateo para este último.

**Cuadro 23 - Montevideo-Vivienda - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y antigüedad de la construcción del edificio - 2018**

Tipo de propiedad y antigüedad de la construcción	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.775</b>	<b>1.062</b>	<b>1.757</b>	<b>2.456</b>	<b>427.399</b>	<b>6.509</b>	<b>100,00</b>
Menor de 10 años	2.291	1.869	2.387	2.849	40.490	767	11,78
De 10 a 20 años	1.989	1.410	1.994	2.573	23.198	321	4,93
De 20 a 30 años	1.758	1.123	1.841	2.366	12.242	176	2,70
De 30 a 40 años	1.666	885	1.666	2.398	13.984	213	3,27
De 40 a 50 años	1.345	763	1.316	1.800	12.905	187	2,87
Mayor a 50 años	1.270	758	1.158	1.685	117.913	1.779	27,33
Sin dato de edad	-	-	-	-	206.666	3.066	47,10
<b>PC</b>	<b>1.095</b>	<b>439</b>	<b>886</b>	<b>1.599</b>	<b>260.294</b>	<b>2.056</b>	<b>100,00</b>
Menor de 10 años	1.689	1.135	1.416	2.247	13.058	96	4,67
De 10 a 20 años	1.458	693	1.408	2.148	13.572	102	4,96
De 20 a 30 años	1.269	473	1.084	1.972	13.962	98	4,77
De 30 a 40 años	1.252	596	993	1.749	22.320	164	7,98
De 40 a 50 años	1.079	492	878	1.622	40.325	316	15,37
Mayor a 50 años	982	395	757	1.383	155.370	1.264	61,48
Sin dato de edad	-	-	-	-	1.687	16	0,78

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

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 24 – Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y tramo de superficie - 2018**

Tipo de propiedad y antigüedad de la construcción	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.750</b>	<b>1.001</b>	<b>1.731</b>	<b>2.457</b>	<b>566.057</b>	<b>8.659</b>	<b>100,00</b>
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	1.967	1.247	1.963	2.676	141.813	3.624	41,85
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	1.790	1.103	1.793	2.462	181.346	3.007	34,73
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	1.666	1.008	1.573	2.273	86.850	1.023	11,81
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	1.733	1.071	1.692	2.330	46.769	421	4,86
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	1.737	928	1.794	2.395	34.712	255	2,94
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	1.698	846	1.711	2.551	28.513	169	1,95
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	1.372	649	1.000	2.020	25.305	107	1,24
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	969	492	609	958	10.907	31	0,36
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	747	389	1.009	1.009	9.842	22	0,25
<b>PC</b>	<b>1.005</b>	<b>395</b>	<b>756</b>	<b>1.452</b>	<b>349.287</b>	<b>2.357</b>	<b>100,00</b>
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	932	366	687	1.310	4.534	113	4,79
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	1.026	371	822	1.415	22.969	365	15,49
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	1.104	510	904	1.483	39.414	451	19,13
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	1.153	509	914	1.600	40.423	361	15,32
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	1.088	489	909	1.560	39.512	289	12,26
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	1.170	466	994	1.739	60.845	354	15,02
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	1.045	378	785	1.593	57.581	246	10,44
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	682	243	496	967	27.645	81	3,44
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	752	285	500	1.205	20.340	45	1,91
de 500.00 a 999.99 m <sup>2</sup>	682	302	492	820	36.024	52	2,21
más de 1000 m <sup>2</sup>	.	.	.	.	0	0	0,00

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

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 25 - Montevideo-Vivienda - Medidas descriptivas del precio en dólares, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y tramo de superficie - 2018**

Tipo de propiedad y antigüedad de la construcción	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.775</b>	<b>1.062</b>	<b>1.757</b>	<b>2.456</b>	<b>427.399</b>	<b>6.509</b>	<b>100,00</b>
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	1.948	1.235	1.953	2.632	99.656	2.528	38,84
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	1.722	1.002	1.699	2.394	138.549	2.283	35,07
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	1.675	1.033	1.598	2.273	75.961	893	13,72
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	1.745	1.113	1.723	2.353	40.922	369	5,67
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	1.811	1.048	1.904	2.460	30.046	221	3,40
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	1.858	1.066	1.916	2.596	23.041	137	2,10
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	1.627	885	1.373	2.445	15.770	68	1,04
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	1.324	637	721	1.109	3.038	9	0,14
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	324	324	324	324	416	1	0,02
<b>PC</b>	<b>1.095</b>	<b>439</b>	<b>886</b>	<b>1.599</b>	<b>260.294</b>	<b>2.056</b>	<b>100,00</b>
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	930	365	700	1.333	4.171	104	5,06
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	1.008	365	822	1.370	22.285	354	17,22
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	1.101	494	897	1.467	37.828	433	21,06
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	1.136	500	909	1.589	38.186	341	16,59
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	1.120	511	949	1.610	36.409	266	12,94
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	1.213	497	1.056	1.796	53.540	313	15,22
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	1.141	427	916	1.695	41.812	181	8,80
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	780	233	495	1.162	13.104	39	1,90
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	925	330	587	1.545	6.563	15	0,73
de 500.00 a 999.99 m <sup>2</sup>	635	213	402	694	6.396	10	0,49
más de 1000 m <sup>2</sup>	.	.	.	.	0	0	0,00

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

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 26 - Montevideo-Vivienda - Precios promedio por m<sup>2</sup> en dólares por años según tipo de propiedad y tramos de superficie**

Tipo de propiedad y tramo de superficie	Precios por m <sup>2</sup> en dólares								
	Sin prorrateo		Con prorrateo						
	2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>PH</b>	<b>1.219</b>	<b>1.067</b>	<b>1.250</b>	<b>1.407</b>	<b>1.481</b>	<b>1.565</b>	<b>1.591</b>	<b>1.730</b>	<b>1.775</b>
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	1.218	1.113	1.250	1.432	1.485	1.618	1.659	1.849	1.948
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	1.202	1.080	1.221	1.396	1.516	1.594	1.591	1.688	1.722
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	1.253	1.125	1.258	1.391	1.476	1.570	1.546	1.667	1.675
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	1.253	1.113	1.316	1.401	1.435	1.543	1.640	1.746	1.745
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	1.269	1.166	1.311	1.458	1.516	1.613	1.653	1.725	1.811
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	1.264	1.062	1.241	1.488	1.555	1.484	1.480	1.845	1.858
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	1.210	853	1.361	1.394	1.319	1.401	1.615	1.432	1.627
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	790	495	532	737	572	726	983	1.572	1.324
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	398	339	258	.	477	612	652	855	324
<b>PC</b>	<b>682</b>	<b>682</b>	<b>716</b>	<b>779</b>	<b>845</b>	<b>856</b>	<b>801</b>	<b>920</b>	<b>1.095</b>
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	567	567	657	784	747	766	677	874	930
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	577	577	613	656	759	755	699	921	1.008
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	616	616	652	688	826	814	698	1.009	1.101
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	620	620	655	756	757	806	828	1.043	1.136
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	621	621	715	821	871	870	812	1.091	1.120
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	736	736	814	824	899	870	893	1.119	1.213
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	773	773	833	871	927	897	912	1.114	1.141
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	813	813	775	785	921	925	860	875	780
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	630	630	617	838	921	891	754	616	925
de 500.00 a 999.99 m <sup>2</sup>	546	546	478	558	516	832	474	346	635
más de 1000 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	143	-	-	-

Fuente: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE. Serie disponible desde 2000, se presentan sólo los últimos 8 años.

**Cuadro 27 – Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y categoría de la construcción - 2018**

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>1.750</b>	<b>1.001</b>	<b>1.731</b>	<b>2.457</b>	<b>566.057</b>	<b>8.659</b>	<b>100,00</b>
Confortable	2.133	1.423	2.283	2.839	76.571	867	10,01
Común	1.640	906	1.583	2.280	375.103	5.759	66,51
Económica	1.098	636	926	1.440	16.082	293	3,38
Sin dato de categoría	-	-	-	-	98.302	1.740	20,09
<b>PC</b>	<b>1.005</b>	<b>395</b>	<b>756</b>	<b>1.452</b>	<b>349.287</b>	<b>2.357</b>	<b>100,00</b>
Confortable	1.562	725	1.588	2.186	34.764	172	7,30
Común	1.187	517	992	1.770	110.517	688	29,19
Económica	769	308	561	1.049	192.727	1.437	60,97
Sin dato de categoría	-	-	-	-	11.279	60	2,55

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

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 28 – Montevideo - Medidas descriptivas de la superficie en m<sup>2</sup> y cantidad de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y categoría de la construcción - 2018**

Tipo de propiedad y categoría de la construcción	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>65</b>	<b>42</b>	<b>54</b>	<b>73</b>	<b>8.659</b>	<b>100,00</b>
Confortable	88	43	71	118	867	10,01
Común	65	42	55	74	5.759	66,51
Económica	55	37	48	61	293	3,38
Sin dato de categoría	-	-	-	-	1.740	20,09
<b>PC</b>	<b>148</b>	<b>81</b>	<b>116</b>	<b>173</b>	<b>2.357</b>	<b>100,00</b>
Confortable	202	138	179	232	172	7,30
Común	161	97	135	179	688	29,19
Económica	134	72	100	149	1.437	60,97
Sin dato de categoría	-	-	-	-	60	2,55

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

**Cuadro 29 – Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Horizontal - 2018**

Ubicación en el edificio	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.750</b>	<b>1.001</b>	<b>1.731</b>	<b>2.457</b>	<b>566.057</b>	<b>8.659</b>	<b>100,00</b>
Pocitos	1.927	1.054	2.075	2.751	97.166	1.251	14,45
Cordón	1.975	1.317	2.022	2.677	55.587	1.046	12,08
Centro	1.296	813	1.076	1.689	39.365	487	5,62
Buceo	1.967	1.492	1.898	2.523	29.779	483	5,58
Punta Carretas	2.271	1.512	2.517	3.003	34.453	383	4,42
Pque. Batlle, V. Dolores	1.818	1.235	1.888	2.338	19.846	313	3,61
Aguada	1.735	977	1.837	2.367	17.835	313	3,61
Malvín	2.126	1.435	2.234	2.853	19.904	290	3,35
Tres Cruces	1.775	1.147	1.727	2.367	14.798	267	3,08
Unión	1.330	815	1.225	1.790	15.383	254	2,93
Ciudad Vieja	1.175	677	1.145	1.619	15.964	232	2,68
La Blanqueada	2.119	1.565	2.225	2.761	11.362	206	2,38
Barrio Sur	1.878	1.252	1.938	2.497	10.589	204	2,36
Palermo	2.008	1.360	2.132	2.688	11.750	197	2,28
Merc. Modelo y Bolívar	1.709	1.092	1.722	2.235	8.683	156	1,80
Parque Rodó	1.989	1.143	2.118	2.679	10.813	152	1,76
Paso de las Duranas	2.144	1.671	2.351	2.686	7.484	152	1,76
Capurro, Bella Vista	1.751	922	1.702	2.559	9.091	152	1,76
Prado, Nueva Savona	1.694	795	1.643	2.391	9.447	134	1,55
Malvín Norte	1.399	958	1.605	1.916	6.917	128	1,48
Larrañaga	1.545	932	1.496	2.027	7.904	121	1,40
Brazo Oriental	1.224	724	1.184	1.595	6.732	110	1,27
Aires Puros	1.660	1.089	1.723	2.025	5.922	108	1,25
Reducto	1.151	759	1.037	1.504	6.500	106	1,22
Villa Muñoz, Retiro	1.013	661	931	1.181	6.581	103	1,19
<b>Otros Barrios (1)</b>	-	-	-	-	<b>86.204</b>	<b>1.311</b>	<b>15,14</b>

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

Nota: (1) Barrios con menos de 100 casos.

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.



**Cuadro 30 – Montevideo - Medidas descriptivas de la superficie en m<sup>2</sup> y cantidad de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Horizontal - 2018**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Compraventas	
					Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>65</b>	<b>42</b>	<b>54</b>	<b>73</b>	<b>8.659</b>	<b>100,00</b>
Pocitos	78	42	61	89	1.251	14,45
Cordón	53	36	49	59	1.046	12,08
Centro	81	40	57	84	487	5,62
Buceo	62	46	52	67	483	5,58
Punta Carretas	90	45	74	120	383	4,42
Pque. Batlle, V. Dolores	63	44	54	72	313	3,61
Aguada	57	42	53	64	313	3,61
Malvín	69	46	62	82	290	3,35
Tres Cruces	55	37	49	61	267	3,08
Unión	61	45	53	71	254	2,93
Ciudad Vieja	69	40	53	78	232	2,68
La Blanqueada	55	42	54	60	206	2,38
Barrio Sur	52	40	49	58	204	2,36
Palermo	60	44	53	68	197	2,28
Merc. Modelo y Bolívar	56	44	56	60	156	1,80
Parque Rodó	71	46	58	80	152	1,76
Paso de las Duranas	49	34	52	55	152	1,76
Capurro, Bella Vista	60	39	52	68	152	1,76
Prado, Nueva Savona	70	49	56	76	134	1,55
Malvín Norte	54	47	50	61	128	1,48
Larrañaga	65	45	55	72	121	1,40
Brazo Oriental	61	45	53	67	110	1,27
Aires Puros	55	37	51	68	108	1,25
Reducto	61	43	54	68	106	1,22
Villa Muñoz, Retiro	64	44	56	74	103	1,19
<b>Otros Barrios (1)</b>	-	-	-	-	<b>1.311</b>	<b>15,14</b>

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

Nota: (1) Barrios con menos de 100 casos.

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 31 – Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Común - 2018**

Ubicación en el edificio	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PC</b>	<b>1.005</b>	<b>395</b>	<b>756</b>	<b>1.452</b>	<b>349.287</b>	<b>2.357</b>	<b>100,00</b>
Unión	984	395	685	1.350	16.003	118	5,01
Carrasco	1.977	1.593	2.071	2.486	18.064	83	3,52
Cordón	910	402	899	1.249	16.439	77	3,27
Prado, Nueva Savona	1.386	808	1.486	1.875	10.659	71	3,01
Pque. Batlle,	1.710	1.034	1.610	2.304	8.358	70	2,97
Cerro	532	369	440	640	7.548	69	2,93
Malvín	1.666	916	1.804	2.345	10.152	67	2,84
Buceo	1.651	1.117	1.650	2.020	7.765	66	2,80
Pocitos	1.892	882	1.919	2.797	10.817	64	2,72
Peñarol, Lavalleja	588	237	537	794	7.392	60	2,55
Punta Gorda	1.708	1.277	1.818	2.186	9.186	57	2,42
Villa Muñoz, Retiro	851	346	529	877	11.266	54	2,29
Aguada	800	325	659	873	12.340	53	2,25
Brazo Oriental	941	470	909	1.376	7.134	49	2,08
Belvedere	666	309	500	927	6.206	49	2,08
Villa Española	640	378	566	879	5.777	46	1,95
La Teja	710	371	687	1.000	4.800	46	1,95
Carrasco Norte	1.389	782	1.371	1.907	6.872	45	1,91
Las Acacias	467	273	433	600	3.990	44	1,87
Flor de Maroñas	499	224	417	750	4.227	43	1,82
Reducto	662	360	492	913	8.064	43	1,82
Capurro, Bella Vista	698	312	537	891	7.135	41	1,74
Maroñas, P. Guaraní	570	285	438	727	4.678	40	1,70
Paso de las Duranas	1.035	667	881	1.265	4.981	40	1,70
Cerrito	576	345	455	724	4.813	39	1,65
<b>Otros Barrios (1)</b>	-	-	-	-	<b>134.621</b>	<b>923</b>	<b>39,16</b>

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

Nota: (1) Barrios con menos de 50 casos.

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 32 – Montevideo - Medidas descriptivas de la superficie en m<sup>2</sup> y cantidad de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Común - 2018**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Compraventas	
					Cantidad	Porcentaje*
<b>PC</b>	<b>148</b>	<b>81</b>	<b>116</b>	<b>173</b>	<b>2.357</b>	<b>100,00</b>
Unión	136	83	103	146	118	5,01
Carrasco	218	155	199	253	83	3,52
Cordón	213	103	151	228	77	3,27
Prado, Nueva Savona	150	98	129	156	71	3,01
Pque. Batlle,	119	79	100	135	70	2,97
Cerro	109	61	97	135	69	2,93
Malvín	152	107	138	173	67	2,84
Buceo	118	76	108	147	66	2,80
Pocitos	169	92	133	206	64	2,72
Peñarol, Lavalleja	123	79	106	148	60	2,55
Punta Gorda	161	130	164	184	57	2,42
Villa Muñoz, Retiro	209	87	147	279	54	2,29
Aguada	233	130	167	273	53	2,25
Brazo Oriental	146	91	113	169	49	2,08
Belvedere	127	79	99	118	49	2,08
Villa Española	126	62	103	156	46	1,95
La Teja	104	68	91	121	46	1,95
Carrasco Norte	153	108	145	177	45	1,91
Las Acacias	91	57	79	115	44	1,87
Flor de Maroñas	98	64	82	131	43	1,82
Reducto	188	91	144	200	43	1,82
Capurro, Bella Vista	174	72	148	203	41	1,74
Maroñas,	117	69	98	134	40	1,70
Paso de las Duranas	125	86	111	156	40	1,70
Cerrito	123	62	100	124	39	1,65
<b>Otros Barrios (1)</b>	-	-	-	-	923	39,16

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

Nota: (1) Barrios con menos de 50 casos.

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 33 – Montevideo - Precios promedio por m<sup>2</sup> en dólares por años según tipo de propiedad y áreas aproximadas a algunos barrios**

Tipo de propiedad y áreas aproximadas	Precios promedio por m <sup>2</sup> en dólares								Variación en % 2018/2017
	Con prorrateo								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
<b>PH</b>	<b>1.067</b>	<b>1.181</b>	<b>1.334</b>	<b>1.401</b>	<b>1.495</b>	<b>1.524</b>	<b>1.683</b>	<b>1.750</b>	<b>3,99</b>
Punta Carretas	1.464	1.554	1.798	1.670	1.839	1.845	2.110	2.271	<b>7,63</b>
Malvín	1.466	1.636	1.698	1.725	1.821	1.897	1.986	2.126	<b>7,07</b>
Pocitos	1.342	1.481	1.599	1.724	1.752	1.779	1.869	1.927	<b>3,08</b>
Parque Rodó	1.321	1.484	1.544	1.757	1.757	1.699	2.026	1.989	<b>-1,82</b>
Buceo	1.299	1.434	1.682	1.704	1.834	1.831	1.874	1.967	<b>4,97</b>
Parq. Batlle, Villa Dolores	1.178	1.328	1.522	1.474	1.633	1.613	1.688	1.818	<b>7,73</b>
Tres Cruces	1.040	1.171	1.345	1.548	1.730	1.464	1.672	1.775	<b>6,15</b>
Ciudad Vieja	884	935	1.069	1.058	1.101	1.079	1.285	1.175	<b>-8,59</b>
Cordón	988	1.120	1.281	1.391	1.506	1.557	1.856	1.975	<b>6,40</b>
Centro	901	1.012	1.117	1.243	1.199	1.179	1.299	1.296	<b>-0,24</b>
Unión	886	964	1.046	1.132	1.286	1.323	1.487	1.330	<b>-10,52</b>
<b>PC</b>	<b>634</b>	<b>667</b>	<b>760</b>	<b>771</b>	<b>791</b>	<b>734</b>	<b>855</b>	<b>1.005</b>	<b>17,49</b>
Carrasco	1.356	1.359	1.554	1.637	1.516	1.445	1.952	1.977	<b>1,27</b>
Punta Gorda	1.184	1.187	1.402	1.450	1.380	1.439	1.821	1.708	<b>-6,21</b>
Malvín	1.067	989	1.204	1.282	1.043	1.271	1.534	1.666	<b>8,55</b>
Pocitos	1.015	1.165	1.193	1.127	1.364	1.213	1.348	1.892	<b>40,36</b>
Buceo	909	952	1.180	1.147	1.119	1.017	1.252	1.651	<b>31,81</b>
Parq. Batlle, Villa Dolores	840	1.104	980	1.090	1.231	1.030	1.190	1.710	<b>43,74</b>
Prado, Nueva Savona	792	731	968	857	915	1.043	1.102	1.386	<b>25,74</b>
Cordón	500	551	759	631	710	677	544	910	<b>67,45</b>
Peñarol, Lavalleja	374	438	494	522	516	423	561	588	<b>4,66</b>
Cerro	329	385	359	514	432	390	367	532	<b>45,00</b>
Unión	256	581	655	665	666	625	723	984	<b>36,07</b>

Fuente: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE. Serie disponible desde 1999, se presentan sólo los últimos 7 años.

A partir del 2012 se realiza un cambio en el cálculo. En los casos que figura el mismo precio en varias unidades de propiedad horizontal y que fueron registrados en simultáneo, se procedió a prorratear el monto por los m<sup>2</sup> de cada unidad. A los efectos de poder comparar el año 2012 con 2011 se realizó el cálculo con y sin prorrateo para este último.

### 3.3. Maldonado

**Cuadro 34 – Maldonado - Cantidad y porcentaje de altas de compraventas por tipo de propiedad según años**

Año	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
2008	8.337	2.581	5.756	100,00	30,96	69,04
2009	6.511	2.154	4.357	100,00	33,08	66,92
2010	7.484	2.137	5.347	100,00	28,55	71,45
2011	8.698	2.442	6.256	100,00	28,08	71,92
2012	7.860	2.157	5.703	100,00	27,44	72,56
2013	7.286	1.972	5.314	100,00	27,07	72,93
2014	5.583	1.837	3.746	100,00	32,90	67,10
2015	5.869	2.327	3.542	100,00	39,65	60,35
2016	5.936	2.271	3.665	100,00	38,26	61,74
2017	6.233	2.461	3.772	100,00	39,48	60,52
2018	6.165	2.322	3.843	100,00	37,66	62,34

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

**Cuadro 35 – Maldonado - Cantidad de altas de compraventas por años según meses**

Mes	Cantidad de compraventas								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Total del año</b>	<b>7.484</b>	<b>8.698</b>	<b>7.860</b>	<b>7.286</b>	<b>5.583</b>	<b>5.869</b>	<b>5.936</b>	<b>6.233</b>	<b>6.165</b>
Enero	474	776	602	597	458	445	355	450	527
Febrero	470	602	591	478	499	424	416	362	456
Marzo	580	678	760	466	435	532	423	550	584
Abril	617	612	491	594	549	445	458	399	719
Mayo	615	764	1.006	1.062	502	396	441	560	588
Junio	566	814	623	499	480	467	639	685	412
Julio	667	397	686	483	413	599	377	548	402
Agosto	420	890	732	946	418	425	512	572	485
Setiembre	561	789	560	394	425	407	458	427	347
Octubre	797	626	596	536	460	464	524	424	437
Noviembre	670	782	508	575	371	496	612	516	601
Diciembre	1.047	968	705	656	573	769	721	740	607

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

**Cuadro 36 – Maldonado - Cantidad de altas de compraventas por año según localidades**

Localidades	Cantidad de compraventas								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Total del departamento</b>	<b>7.483</b>	<b>8.691</b>	<b>7.858</b>	<b>7.286</b>	<b>5.583</b>	<b>5.869</b>	<b>5.936</b>	<b>6.233</b>	<b>6.165</b>
Ciudad de Maldonado	1.566	1.605	1.816	1.325	1.277	1.095	1.201	1.342	1.468
Punta del Este	1.773	1.973	1.501	1.249	1.245	1.518	1.501	1.672	1.468
La Capuera	82	48	74	789	44	16	75	15	14
Piriápolis	423	498	403	439	365	386	422	306	322
San Carlos	400	365	352	285	284	280	210	243	203
Balneario Buenos Aires	385	414	322	239	197	215	278	272	201
Punta Ballena	193	391	353	216	123	191	231	253	210
Playa Hermosa	244	208	370	185	139	214	144	140	116
Faro de José Ignacio	53	154	202	176	54	176	123	157	73
Sección Catastral 06	210	186	115	160	128	177	108	109	115
Hipódromo	12	88	59	141	177	145	45	30	21
Sección Catastral 03	74	97	91	139	116	51	56	92	72
La Barra	154	200	116	127	64	79	99	110	73
Aiguá	54	67	63	126	51	32	28	28	30
Punta Colorada	145	292	160	123	82	101	185	106	264
Ocean Park	94	202	141	119	128	146	85	142	205
Sauce de Portezuela	76	181	133	110	60	85	57	59	75
Manantiales	57	64	60	107	91	55	122	118	79
El Tesoro	231	167	147	104	101	78	82	80	103
Playa Grande	77	146	116	97	74	59	62	62	61
Sección Catastral 07	90	134	149	95	33	38	41	96	34
Balneario Solís	56	95	62	94	55	56	50	47	43
Bella Vista	80	101	63	90	73	65	57	57	48
Punta Negra	51	74	84	84	72	49	61	83	172
Playa Juanita	86	116	65	78	62	61	62	108	152
Sección Catastral 01	83	58	75	63	24	49	51	45	25
Pan de Azúcar	50	53	74	62	73	65	38	54	61
Santa Mónica	112	129	115	60	60	24	57	41	84
Sección Catastral 04	97	61	72	60	49	68	62	58	62
Sección Catastral 08	30	61	59	44	38	45	23	17	31
Balneario las Flores	48	42	59	35	19	22	20	25	24
Sección Catastral 02	38	67	63	34	28	14	12	27	17
Sección Catastral 09	26	99	31	34	27	9	19	23	28
Sección Catastral 05	34	40	17	28	30	25	38	20	15
Playa Verde	26	45	46	23	27	25	32	27	21
San Vicente	4	11	9	22	6	10	7	29	14
Barra de Portezuelo	17	11	17	18	12	6	4	25	14
El Chorro	39	76	29	17	20	27	49	31	42
Garzón	5	18	19	16	13	4	0	1	7
Gregorio Aznares	6	3	83	9	6	3	9	3	16
Eden Rock	163	10	7	8	0	41	53	14	12
Km 110	13	16	4	8	9	9	5	3	4
Estación Las Flores	2	2	5	5	3	3	5	3	1
El Eden	6	4	-	4	5	6	2	1	2
Cerros Azules	5	4	4	3	2	3	7	3	2
Sierra del Tirol	7	2	1	2	1	6	1	2	4

Localidades	Cantidad de compraventas								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Estación Solís			14	0	0	0	0	0	0
Miramar	-	-	0	0	0	0	0	0	0
Nueva Carrera	3	4	1	0	2	3	3	0	10
Solís Km 84	1	7	36	4	6	15	44	48	2
Sin Localidad	2	2	1	30	28	19	10	6	45

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

### Cuadro 37 – Maldonado - Cantidad y porcentaje de compraventas por tipo de propiedad según localidades - 2018

Localidad	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
Total del departamento	6.165	2.322	3.843	100,0		37,5	62,5
Punta del Este	1.468	1.248	220	23,7	23,7	85,0	15,0
Ciudad de Maldonado	1.468	635	833	23,7	47,5	43,3	56,7
Piriápolis	322	90	232	5,2	52,7	28,0	72,0
Punta Colorada	264	10	254	4,3	56,9	3,8	96,2
Punta Ballena	210	72	138	3,4	60,3	34,3	65,7
Ocean Park	205	1	204	3,3	63,7	0,5	99,5
San Carlos	203	78	125	3,3	66,9	38,4	61,6
Balneario Buenos Aires	201	0	201	3,2	70,2	0,0	100,0
Punta Negra	172	1	171	2,8	73,0	0,6	99,4
Playa Juanita	152	0	152	2,5	75,4	0,0	100,0
Playa Hermosa	116	2	114	1,9	77,3	1,7	98,3
Sección catastral 06	115	0	115	1,9	79,2	0,0	100,0
El Tesoro	103	14	89	1,7	80,8	13,6	86,4
Santa Mónica	84	0	84	1,4	82,2	0,0	100,0
Manantiales	79	57	22	1,3	83,5	72,2	27,8
Sauce de Portezuelo	75	0	75	1,2	84,7	0,0	100,0
La Barra	73	20	53	1,2	85,9	27,4	72,6
Faro de Jose Ignacio	73	39	34	1,2	87,0	53,4	46,6
Sección Catastral 03	72	0	72	1,2	88,2	0,0	100,0
Sección Catastral 04	62	0	62	1,0	89,2	0,0	100,0
Playa Grande	61	11	50	1,0	90,2	18,0	82,0
Pan de Azúcar	61	9	52	1,0	91,2	14,8	85,2
Bella Vista	48	5	43	0,8	91,9	10,4	89,6
Balneario Solís	43	4	39	0,7	92,6	9,3	90,7
El Chorro	42	0	42	0,7	93,3	0,0	100,0
Sección catastral 07	34	0	34	0,5	93,9	0,0	100,0
Sección catastral 08	31	0	31	0,5	94,4	0,0	100,0
Aiguá	30	0	30	0,5	94,9	0,0	100,0
Sección catastral 09	28	0	28	0,5	95,3	0,0	100,0
Sección catastral 01	25	0	25	0,4	95,7	0,0	100,0

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

**Cuadro 38 - Punta del Este - Cantidad y porcentaje de altas de compraventas por tipo de propiedad según áreas aproximadas a algunos barrios - 2018**

Localidad	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
<b>Total del Departamento</b>	<b>1.468</b>	<b>1.234</b>	<b>220</b>	<b>100,00</b>		<b>84,1</b>	<b>15,0</b>
Península	358	347	11	24,4	24,4	96,9	3,1
La Pastora	239	234	5	16,3	40,7	97,9	2,1
Aidy Grill	219	215	4	14,9	55,6	98,2	1,8
Pine Beach	43	40	3	2,9	58,5	93,0	7,0
Los Ángeles	64	61	3	4,4	62,9	95,3	4,7
Lido	19	18	1	1,3	64,2	94,7	5,3
Marconi	27	20	7	1,8	66,0	74,1	25,9
San Rafael	115	85	30	7,8	73,8	73,9	26,1
Lugano	32	23	9	2,2	76,0	71,9	28,1
Deaville	1	-	1	0,1	76,1	0,0	100,0
Cantegril	175	121	54	11,9	88,0	69,1	30,9
Beverly Hills	2	-	2	0,1	88,1	0,0	100,0
El Golf	53	13	27	3,6	91,8	49,1	50,9
Marly	6	0	6	0,4	92,2	0,0	100,0
Rincón del Indio	38	32	6	2,6	94,8	84,2	15,8
El Placer	12	7	5	0,8	95,6	58,3	41,7
El Jaguel	1	-	0	0,1	95,6	100,0	0,0
Jardines de Córdoba	22	13	9	1,5	97,1	59,1	40,9
Sin ubicar en barrios	42	5	37	2,9	100,0	11,9	88,1

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

**Cuadro 39 - PH Punta del Este - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas, según tramos de superficie en m<sup>2</sup> en Propiedad Horizontal - 2018**

Tramo de superficie	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>Total</b>	<b>2.288</b>	<b>1.716</b>	<b>2.254</b>	<b>2.822</b>	<b>66.791</b>	<b>910</b>	<b>100,00</b>
de 25.00 a 49.99 m2	2.524	2.073	2.603	3.084	11.723	299	32,86
de 50.00 a 74.99 m2	2.413	1.911	2.456	2.907	17.507	285	31,32
de 75.00 a 99.99 m2	2.334	1.801	2.264	2.807	11.767	139	15,27
de 100.00 a 124.99 m2	2.111	1.565	2.014	2.641	8.742	80	8,79
de 125.00 a 149.99 m2	1.872	1.263	1.760	2.214	8.012	58	6,37
de 150.00 a 199.99 m2	2.288	1.674	2.257	2.856	6.715	39	4,29
de 200.00 a 299.99 m2	1.715	1.409	1.469	1.794	1.991	9	0,99
de 300.00 a 399.99 m2	3.876	3.876	3.876	3.876	335	1	0,11
de 400.00 a 499.99 m2	.	.	.	.	0	0	0,00

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

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.



**Cuadro 40 - PH Punta del Este - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a barrios en Propiedad Horizontal - 2018**

Tramo de superficie	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>2.288</b>	<b>1.716</b>	<b>2.254</b>	<b>2.822</b>	<b>66.791</b>	<b>910</b>	<b>100,00</b>
Península	2.270	1.751	2.263	2.821	15.703	246	27,03
La Pastora	2.369	1.880	2.382	2.992	10.178	148	16,26
Aidy Grill	2.267	1.847	2.410	2.722	11.076	171	18,79
Pine Beach	2.749	1.798	2.625	3.831	2.583	25	2,75
Los Ángeles	2.545	2.110	2.387	3.115	3.680	52	5,71
Lido	2.829	1.990	2.864	3.644	793	10	1,10
Marconi	2.302	1.828	2.521	2.805	877	19	2,09
San Rafael	2.485	2.015	2.505	3.037	7.622	72	7,91
Lugano	2.609	1.600	2.694	3.495	1.116	17	1,87
Cantegril	1.965	1.511	1.937	2.443	6.389	91	10,00
El Golf	2.587	1.756	2.333	3.876	1.568	19	2,09
Rincón del Indio	1.681	1.220	1.636	2.098	4.030	30	3,30
El Placer	2.029	1.388	2.123	2.748	749	6	0,66
El Jaguel	1.784	1.784	1.784	1.784	87	1	0,11
<b>Sin ubicar en barrios</b>	<b>988</b>	<b>1.008</b>	<b>1.008</b>	<b>1.172</b>	<b>339</b>	<b>3</b>	<b>0,33</b>

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

Nota: Partición en barrios hecha sólo con la localidad Catastral "Punta del Este". No incluye la localidad Catastral "Maldonado" que contiene zonas propias del Balneario como ser "Las Delicias" y "Pinares" entre otras.

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 41 - PH Punta del Este - Medidas descriptivas de la superficie en m<sup>2</sup> y cantidad de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Horizontal - 2018**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>73</b>	<b>45</b>	<b>62</b>	<b>87</b>	<b>910</b>	<b>100,00</b>
Península	64	41	53	80	246	27,03
La Pastora	69	44	57	82	148	16,26
Aidy Grill	65	42	56	69	171	18,79
Pine Beach	103	82	87	123	25	2,75
Los Ángeles	71	44	76	86	52	5,71
Lido	79	48	75	96	10	1,10
Marconi	46	37	42	55	19	2,09
San Rafael	106	73	84	127	72	7,91
Lugano	66	48	61	69	17	1,87
Cantegril	70	41	64	99	91	10,00
El Golf	83	59	76	81	19	2,09
Rincón del Indio	134	137	141	142	30	3,30
El Placer	125	57	110	216	6	0,66
El Jaguel	87	87	87	87	1	0,11
<b>Sin ubicar en barrios</b>	<b>113</b>	<b>79</b>	<b>119</b>	<b>141</b>	<b>3</b>	<b>0,33</b>

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

Nota: Partición en barrios hecha sólo con la localidad Catastral "Punta del Este". No incluye la localidad Catastral "Maldonado" que contiene zonas propias del Balneario como ser "Las Delicias" y "Pinares" entre otras.

(\*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.



