



**INDICADORES DE
ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL
SECTOR INMOBILIARIO
AÑO 2012**

P R E S E N T A C I Ó N

La presente publicación contiene los resultados de los Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario, correspondientes al año 2012 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

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA
DIVISIÓN ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS

Estadísticas de Construcción

El diseño de la metodología empleada, así como las tareas de procesamiento de los datos, obtención de resultados y la preparación de esta publicación estuvieron a cargo de: Viviana Fernández, Nora Gesto y Esteban Muñoz.

Contenido

1 – INTRODUCCIÓN	1
1.01 Consideraciones para el análisis de los datos	2
1.02 Tipo de propiedad.....	3
1.03 Destino.....	5
1.04 Edad	5
1.05 Categorización.....	6
1.06 Ubicación de la unidad	8
1.07 Zonas o barrios.....	8
1.08 Valores estadísticos descriptivos:	12
1.09 Alternativas al cálculo.....	13
1.10 Indicadores urbanos de UN-HABITAT	16
1.11 Alcances y limitaciones	17
2 - RESULTADOS 2012	20
TOTAL DEL PAÍS	22
MONTEVIDEO.....	27
MALDONADO	50
SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL.....	59

1 – INTRODUCCIÓN

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

Para alcanzar este objetivo se sigue la evolución del precio del m² y de la cantidad de compraventas del sector inmobiliario, registrados durante el año 2012 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 que se han ido construyendo en 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. y 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 estimula 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 resulta determinante, su análisis excede el alcance del presente trabajo.

El documento se estructura en dos capítulos. En el primero se refiere a notas metodológicas organizadas en 11 secciones en las que se presentan definiciones, consideraciones en cuanto a los datos utilizados, diferentes indicadores, sus alcances y limitaciones. En el segundo capítulo se presentan los resultados para el año 2012.

1.01 Consideraciones para el análisis de los datos.

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 filtros:

- a) En Propiedad Horizontal, se excluyen las unidades cuyas superficies son menores a 25 m² o mayores a 500 m² debido a que éstas propiedades son atípicas y por lo tanto pueden condicionar los indicadores. También se excluyen las unidades clasificadas como entresijos y subsuelos por sus características especiales.
- b) En Propiedad Común con destino a vivienda, no se consideran los casos cuya superficie es menor a 25 m² o bien superiores a 1000 m². El límite superior 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 realizó un cambio con la información recibida de propiedad horizontal, dado que en algunos casos aparece 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 m² de cada una, controlando que la transacción se realizara en la misma fecha y con igual número de padrón.

Los filtros antes mencionados fueron utilizados en todos los cuadros que describen precios y superficies y no en aquellos que describen las cantidades de compraventas (cuadros AA, AB, A, B, C, D y E).

1.02 Tipo de propiedad.

El Tipo de propiedad describe un aspecto legal y no debe confundirse con el Tipo de vivienda. A continuación se describen los distintos tipos.

Propiedad Común: En este caso el suelo, teniendo o no construcciones, pertenece a un 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.

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.

Consecuentemente, cuando se trata de Propiedad Horizontal, se produce un sesgo al alza del valor medio del metro cuadrado debido a estas diferencias, que limita la posibilidad de análisis comparado de ambos tipos de propiedad.

Al analizar los totales, los valores son mayores en el caso de la “propiedad común”, como se puede observar en el siguiente cuadro:

Cuadro 1.1

Precio medio, superficie promedio y precio teórico de propiedades urbanas según tipo de propiedad. Montevideo 2012.

Tipo De Propiedad	Precio Medio U\$/m²	Superficie Promedio m²	Precio Teórico U\$
Común	667	171	114.057
Horizontal	1.181	70	82.670

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.

1.03 Destino

Se refiere al destino inicial que fuera consignado en el proyecto original en el momento de la solicitud del permiso de construcción, o al último registrado por la 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.

1.04 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 Municipal aunque la obra probablemente 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" (1).

(1) 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.

La edad así definida admite dos enfoques. Por un lado asociando la fecha de su construcción a una década describiendo así una situación relativa a los niveles históricos de producción (cuadros 3 y 3a). La década de 1950 presenta la mayor participación de casos en Propiedad Horizontal mientras que para Propiedad Común es la década de 1940. El segundo enfoque se calcula como su antigüedad, la que va variando con el paso del tiempo (cuadro 3b). 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.

1.05 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 construída, 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.

Tabla 1.1

CRITERIOS PARA CATEGORIZAR UNA CONSTRUCCIÓN						
A	Área máxima según número de dormitorios (Sólo Vivienda)					
	Dormitorios	Área en metros cuadrados				
		Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
	1	Más de 60	60	50	36	25
	2	Más de 85	85	70	50	36
	3	Más de 105	105	85	63	50
	4	Más de 125	125	100	77	63
5	Más de 140	140	115	85	77	
B	Número de baños según número de dormitorios (Sólo Vivienda)					
	Dormitorios	Cantidad de baños				
		Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
	1	1+ toilete	1	1	1	1
	2	2	1 + toilete	1	1	1
	3	2 + toilete	2	1 + toilete	1	1
	4	3	2 + toilete	2	1	1
5	4	3	2 + toilete	1	1	
C	Tipo de cubiertas (Vivienda y otros)					
	Cubierta	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
	Liviana	Teja sobre entramado de madera con cielorraso, quincho con múltiples pendientes		Chapa c/cielorraso, quincho simple, teja sobre entramado sin cielorraso	Chapa con cielorraso	Chapa sin cielorraso
Hormigón Armado	Inclinada con múltiples pendientes	Inclinada con tejas	Horizontal o inclinada con aislación o con tejas	Horizontal o inclinada con aislación	Sin aislación	
D	Materiales y Construcción					
	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	
E	Instalaciones complementarias					
	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 Catastro, 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.

1.06 Ubicación de la unidad

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

1.07 Zonas o barrios

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 2012:

Cuadro 1.2
Cantidad de viviendas según áreas aproximadas a barrios. Censo 2011.

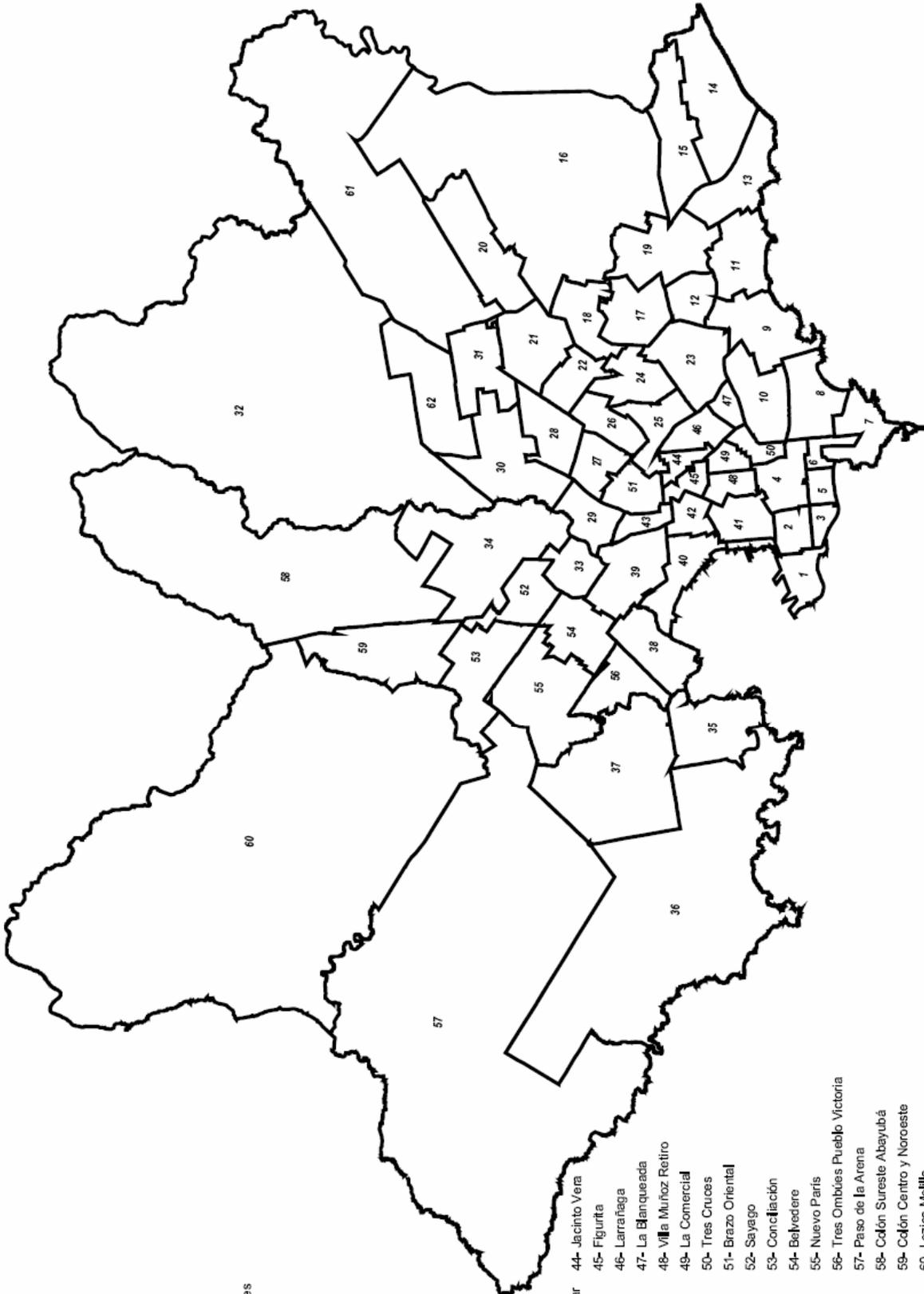
Total de Montevideo	520.538		
Pocitos	34.202	Capurro, Bella Vista	7.249
Cordón	20.552	Manga	7.235
Buceo	16.876	Ciudad Vieja	7.215
Unión	16.685	Brazo Oriental	7.160
Parque Batlle, Villa Dolores	14.110	Conciliación	7.103
Malvín	12.829	Cerrito	7.102
Punta Carretas	12.315	Tres Ombúes, Pueblo Victoria	7.088
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 Rodo	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	Ituzaingó	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.

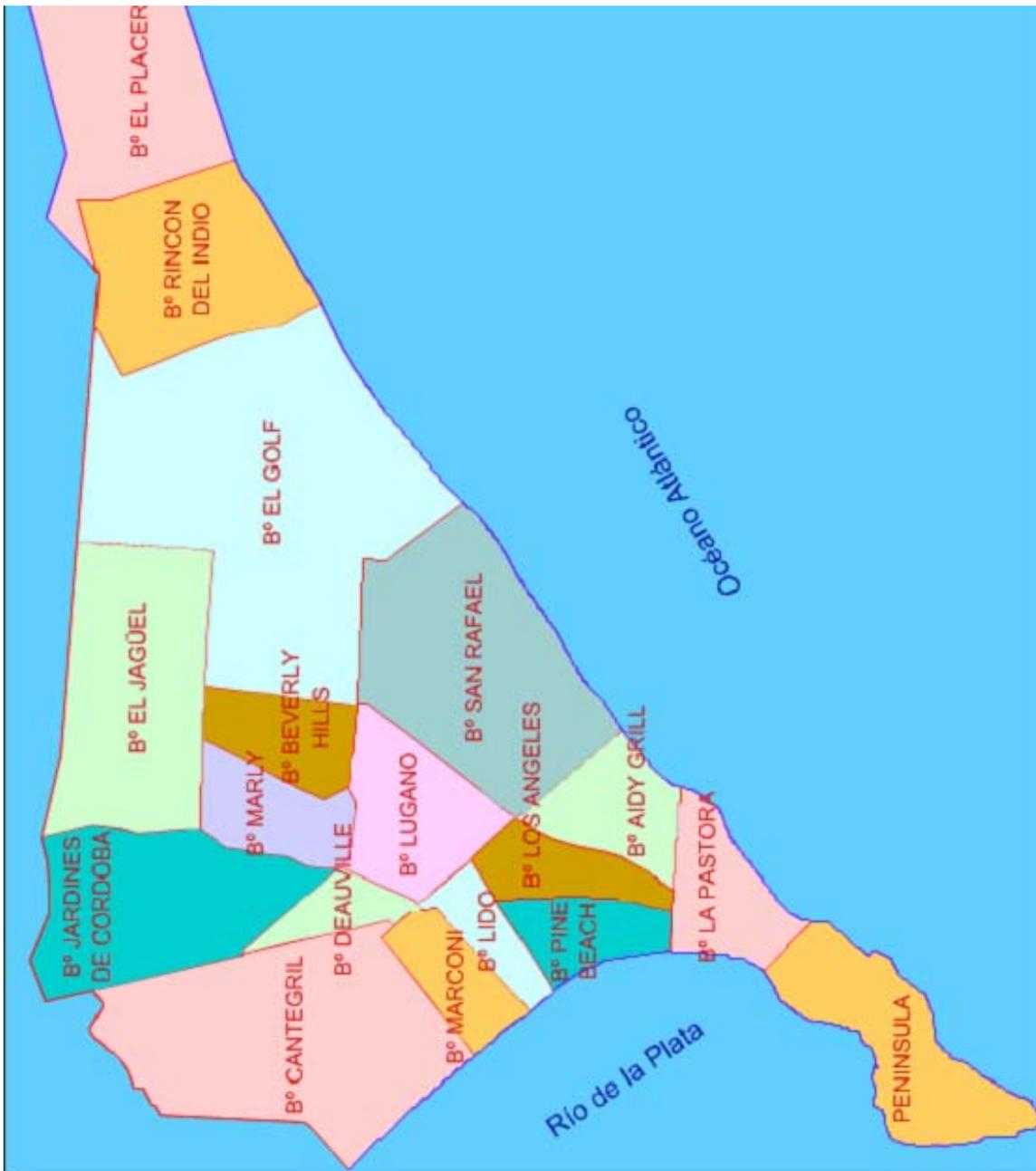
Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo



- 1- Ciudad Vieja
- 2- Centro
- 3- Barrio Sur
- 4- Cordón
- 5- Palermo
- 6- Parque Rodó
- 7- Punta Carretas
- 8- Pocillos
- 9- Bucoo
- 10- Parque Belle Villa Dobres
- 11- Malvin
- 12- Malvin Norte
- 13- Punta Gorda
- 14- Carrasco
- 15- Carrasco Norte
- 16- Bañados de Carrasco
- 17- Maroñas P. Guarani
- 18- Flor de Maroñas
- 19- Las Canteras
- 20- Punta Rieles Bella Italia
- 21- Jardines del Hipódromo
- 22- Nuzalungó
- 23- Unión
- 24- Villa Española
- 25- Mercado Modelo y Bolívar
- 26- Castro Casto Blancos
- 27- Cerrito
- 28- Las Acacias
- 29- Aires Puros
- 30- Casavalle
- 31- Piedras Blancas
- 32- Manga Toledo Chico
- 33- Paso de las Duranas
- 34- Peñarol Lavalleja
- 35- Cerro
- 36- Casabó Pajas Blancas
- 37- La Paloma Tomkinson
- 38- La Teja
- 39- Prado Nueva Savona
- 40- Capurro Bella Vista
- 41- Aguada
- 42- Reducto
- 43- Atahualpa
- 44- Jacinto Vera
- 45- Figurita
- 46- Larrañaga
- 47- La Blanqueada
- 48- Villa Muñoz Retiro
- 49- La Comercial
- 50- Tres Cruces
- 51- Brazo Oriental
- 52- Sayago
- 53- Conciación
- 54- Belvedere
- 55- Nuevo París
- 56- Tres Ombúes Pueblo Victoria
- 57- Paso de la Arena
- 58- Cidón Sureste Abayubá
- 59- Cidón Centro y Noroeste
- 60- Lezica Melilla
- 61- Villa García Manga Rural
- 62- Manga

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.



1.08 Valores estadísticos descriptivos:

Se define el precio del m² como el cociente del monto pactado y la superficie de la unidad para cada una de las compraventas de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

donde P_i y m_i^2 es el monto pactado en la compra y la superficie edificada en m² para la i – ésima compraventa respectivamente.

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

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

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.

1.09 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 esta 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 las variables explicativas del precio serían múltiples, la disponibilidad de las mismas es relativa. Se optó en primera instancia por la selección como características determinantes del precio a la “superficie edificada” y la “edad”, observándose que existe una correlación lineal positiva con la superficie y una correlación lineal negativa con la edad, lo cual confirma hipótesis previas.

Por lo tanto el objetivo es explicar el precio de la vivienda en base a la superficie y la edad. Se define un modelo de regresión lineal donde la variable dependiente es el precio de la vivienda y las variables independientes son la superficie y la edad (antigüedad).

A continuación se presenta la estimación de los parámetros de la regresión para el año 2012 en propiedad horizontal y para el destino vivienda:

Cuadro 1.3
Coefficientes para Propiedad Horizontal- año 2012

Coeficientes(a,b)					
Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizado	t	Sig.
	B	Error típ.	Beta		
(Constante)	34.751,88	1.544,47		22,50	0,00
SUPERFICIE EDIFICADA EN m ²	1.241,96	15,44	0,653	80,43	0,00
EDAD EN AÑOS	-756,16	22,42	-0,274	-33,73	0,00

a Variable dependiente: val

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

$$\hat{p} = 34.752 + 1.242s - 756a$$

Donde p es el precio de la vivienda, s es la superficie edificada y a es la antigüedad.

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 756 dólares aproximadamente (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado adicional de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio 1.242 dólares aproximadamente (dejando la edad constante).

Para el año 2012 las viviendas vendidas tiene un promedio de 70 m² de superficie y 45 años de antigüedad. Teniendo en cuanto esta información y utilizando el modelo de regresión estimado se obtiene como valor o precio promedio, el monto de U\$S 87.662. En el cuadro 1.4 se estima el valor de venta promedio de las propiedades de iguales características utilizando los coeficientes de regresión estimados en cada año.

Teniendo en cuenta el valor del R^2 (medida de bondad de ajuste del modelo) se puede ver que el 50 % de la variación del precio de la vivienda es explicado por la variación de la superficie y de la antigüedad de la vivienda.

Cuadro 1.4

Precio promedio estimado mediante regresión lineal, coeficientes según años, promedio de superficie y edad en propiedad horizontal.

Año	Precio promedio estimado U\$\$	Coeficientes			Características	
		Constante	Precio superficie U\$\$/m ²	Precio edad U\$\$/Año	Superficie promedio en 2012 m ²	Edad promedio en 2012 años
2005	73.779	35.784,52	1.038,02	770,37	70	45
2006	59.857	31.634,56	850,11	695,23	70	45
2007	55.776	22.703,94	879,26	632,80	70	45
2008	47.576	28.430,54	694,99	655,63	70	45
2009	41.983	25.229,97	612,38	580,30	70	45
2010	38.199	22.611,06	616,44	612,51	70	45
2011	83.983	40.327,23	1.128,08	776,85	70	45
2012	87.662	34.751,88	1.241,96	756,16	70	45

En el cuadro 1.5 se presentan los coeficientes estimados para el modelo de regresión del año 2012 para Propiedad Común para el destino vivienda:

Cuadro 1.5

Coeficientes Propiedad Común – año 2012.

Coeficientes(a,b)

Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizado	t	Sig.
	B	Error típ.	Beta		
(Constante)	70.727,44	5.029,01		14,06	0,00
SUPERFICIE EDIFICADA EN m ²	634,77	14,95	0,604	42,46	0,00
EDAD EN AÑOS	-1.043,91	76,56	-0,194	-13,64	0,00

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 1044 dólares aproximadamente (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio 635 dólares aproximadamente (dejando la edad constante).

El modelo de regresión explica aproximadamente un 39 % de la variabilidad del precio de la vivienda.

1.10 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). 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 1.6
Relación costo de vivienda e ingreso familiar - MONTEVIDEO
Indicador urbano número 31 de Naciones Unidas

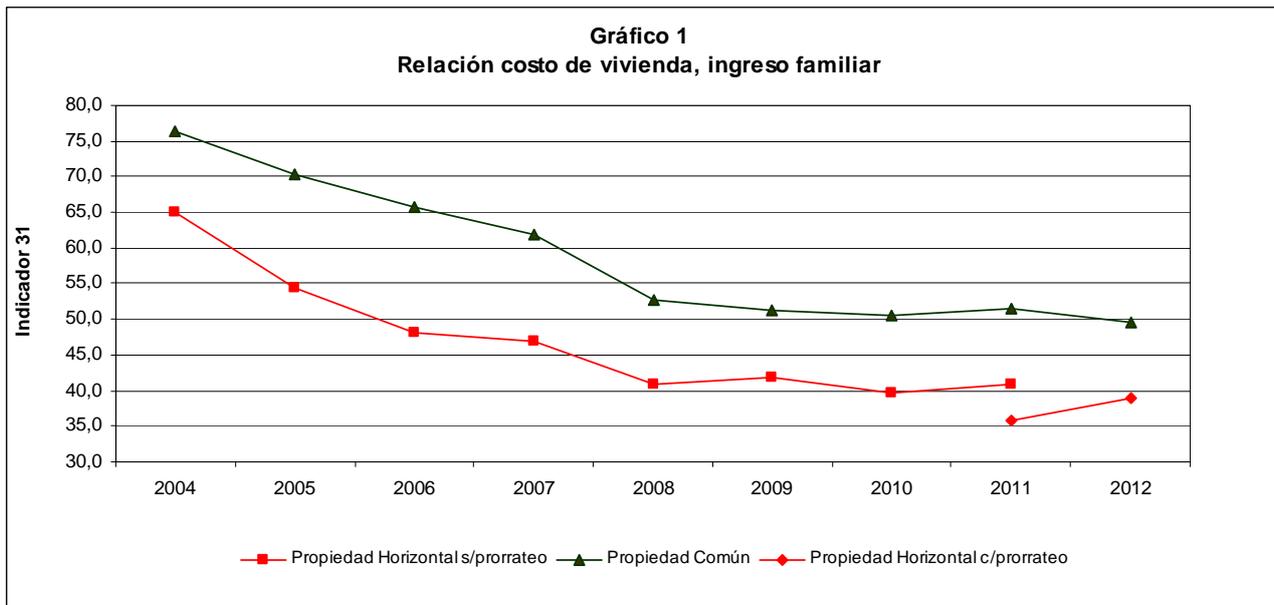
	Año	Indicador 31 (1)		costo vivienda (2)		Ingreso (3) \$
		propiedad horizontal	propiedad común	propiedad horizontal \$	propiedad común \$	
SIN PRORRATEO	2004	65,0	76,5	1.122.116	1.320.344	17.262
	2005	54,5	70,4	993.878	1.283.953	18.241
	2006	48,1	65,7	1.043.726	1.425.440	21.703
	2007	46,9	61,8	1.138.665	1.500.185	24.287
	2008	40,8	52,7	1.161.244	1.497.618	28.427
	2009	41,8	51,4	1.313.334	1.613.586	31.411
	2010	39,7	50,6	1.386.029	1.763.378	34.881
	2011	40,8	51,5	1.600.496	2.023.098	39.255
CON PRORRATEO (4)	2011	35,7	51,5	1.400.501	2.023.098	39.255
	2012	39,0	49,5	1.626.492	2.067.794	41.737

(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 en pesos corrientes estimado multiplicando el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el año 2012, 67 m² en propiedad horizontal y 151 m² 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 m² 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.



1.11 Alcances y limitaciones

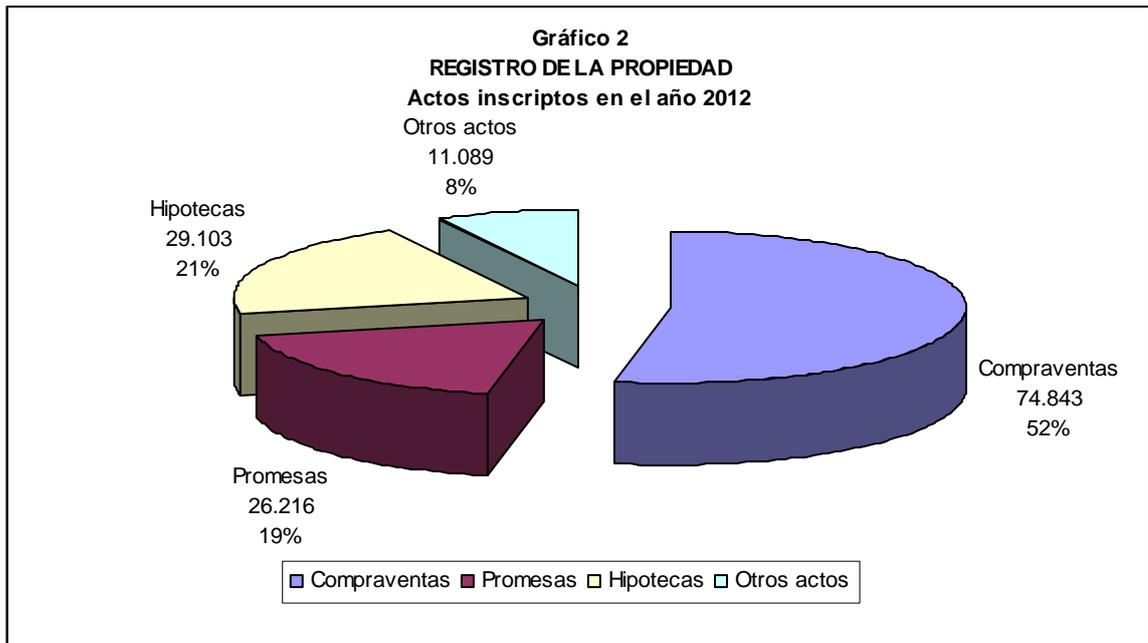
1. - La información presentada no contiene todas las variables que intervienen en la determinación de los precios, como: cantidad de baños, existencia de calefacción, estado de conservación, calidad de los materiales, etc., y en Propiedad Común lo relativo a la potencialidad de uso del suelo en función 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 el año 2012:

Cuadro 1.7
CANTIDAD DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN TIPO DE MOVIMIENTO
TOTAL DEL PAIS 2012

Movimiento	ACTOS				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	141.251	74.843	26.216	29.103	11.089
Altas	87.492	55.122	14.930	9.378	8.062
Res de Prioridad	30.558	17.527	4.978	8.053	-
Cancelacion	7.991	2	308	7.380	301
Otros	15.210	2.192	6.000	4.292	2.726

FUENTE: INE en base a registros de 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 de mercado*” sería el precio mas probable que razonablemente se puede obtener en el mercado, es decir que excluye específicamente un precio excesivamente alto o bajo debido a condiciones o circunstancias especiales (por ejemplo, el aumento de precio sobre un valor normal que esta dispuesto a pagar por una propiedad colindante, una empresa para expandir su actividad, este tiene un “*valor especial para el comprador*”). El “*valor estadístico*” desconoce estos casos y excluye el 5% de cada extremo de la distribución sin tener en cuenta la anterior consideración.

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 porque 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.

2 - RESULTADOS 2012

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 14).

Los cuadros AA y AB resumen la totalidad de inscripciones permitiendo ver cuales son los “actos” y los “movimientos” más relevantes durante el año 2012 y su distribución geográfica.

La cantidad de altas de compraventas de Propiedad Horizontal y Común, registradas en 2012 en Montevideo, alcanzó un total de 10.956 y 4.890 casos respectivamente. De esos totales, 8.636 casos de Propiedad Horizontal y 3.424 de Propiedad Común fueron utilizados para el análisis, luego de aplicar los filtros definidos anteriormente y efectuar los controles de calidad de la información.

Algunos de los cuadros que se presentan a continuación, contienen casos que no han sido posible 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.

Los cuadros **A** al **E** 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 2012.

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. Los cuadros **3**, **4**, **5**, **6** y **7** describen el conjunto de los destinos mientras que los cuadros **3a**, **4a** y **7a** son específicos de vivienda. También se incluyen cuadros conteniendo la serie histórica de los datos calculados para algunas variables, así los cuadros **1**, **3a**, **4a** y **12**, contienen las

respectivas series de precios anuales desde el comienzo de la serie. También se incluyen cuadros que presentan medidas de estadística descriptivas de la superficie, para las variables destino y categoría. De esta forma el cuadro **1** y **2** así como el **5** y **6** muestran para las mismas variables ambos aspectos, precio y superficie.

En los cuadros del **8** al **11**, 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 **8** y **9** están referidos a la Propiedad Horizontal (precio y superficie), y los cuadros **10** y **11** a la Propiedad Común (precio y superficie). Finalmente el cuadro **12** presenta una serie histórica para algunos barrios los que fueron seleccionados por su frecuencia y su permanencia en el tiempo.

TOTAL DEL PAÍS

CUADRO AA
CANTIDAD DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN MES
TOTAL DEL PAÍS - AÑO 2012

	TOTAL	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
TOTAL DEL AÑO	141.251	74.843	26.216	29.103	11.089
Enero	8.872	4.866	1.763	1.624	619
Febrero	9.294	4.879	2.012	1.779	624
Marzo	12.979	7.485	2.280	2.490	724
Abril	9.040	4.781	1.783	1.789	687
Mayo	12.975	7.091	2.380	2.477	1.027
Junio	12.774	6.546	2.232	2.833	1.163
Julio	11.980	6.201	2.177	2.465	1.137
Agosto	13.124	6.616	2.296	2.790	1.422
Septiembre	11.096	5.901	1.941	2.315	939
Octubre	12.264	6.547	2.208	2.535	974
Noviembre	12.589	6.291	2.362	3.007	929
Diciembre	14.264	7.639	2.782	2.999	844

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

CUADRO AB

CANTIDAD DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN DEPARTAMENTOS - TOTAL DEL PAÍS - AÑO 2012

DEPARTAMENTO	TOTAL	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
TOTAL DEL PAIS	141.251	74.843	26.216	29.103	11.089
Artigas	2.042	957	208	418	459
Canelones	19.214	10.865	3.886	3.580	883
Cerro Largo	3.264	2.070	337	358	499
Colonia	7.247	3.738	1.226	1.297	986
Durazno	2.673	1.190	259	471	753
Flores	1.225	602	108	195	320
Florida	3.249	1.421	368	595	865
Lavalleja	3.009	1.742	371	493	403
Maldonado	19.936	11.054	5.129	3.445	308
Montevideo	46.789	23.987	8.934	13.607	261
Paysandu	2.945	1.511	510	519	405
Rio Negro	2.095	1.081	212	369	433
Rivera	3.267	1.832	662	472	301
Rocha	7.223	4.650	1.288	618	667
Salto	3.821	2.038	657	616	510
San José	4.867	2.172	885	800	1.010
Soriano	3.431	1.242	430	620	1.139
Tacuarembó	2.807	1.446	492	338	531
Treinta y tres	2.147	1.245	254	292	356

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

CUADRO A

CANTIDAD Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN DEPARTAMENTO AÑO 2012.

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
TOTAL DEL PAIS	55.122	100,00	15.981	28,99	39.141	71,01
Artigas	839	100,00	29	3,46	810	96,54
Canelones	7.806	100,00	826	10,58	6.980	89,42
Cerro Largo	1.787	100,00	182	10,18	1.605	89,82
Colonia	3.114	100,00	361	11,59	2.753	88,41
Durazno	966	100,00	124	12,84	842	87,16
Flores	517	100,00	52	10,06	465	89,94
Florida	1.129	100,00	71	6,29	1.058	93,71
Lavalleja	1.316	100,00	95	7,22	1.221	92,78
Maldonado	7.860	100,00	2.157	27,44	5.703	72,56
Montevideo	15.846	100,00	10.956	69,14	4.890	30,86
Paysandu	1.203	100,00	213	17,71	990	82,29
Rio Negro	852	100,00	64	7,51	788	92,49
Rivera	1.546	100,00	149	9,64	1.397	90,36
Rocha	3.655	100,00	143	3,91	3.512	96,09
Salto	1.677	100,00	193	11,51	1.484	88,49
San José	1.720	100,00	160	9,30	1.560	90,70
Soriano	1.011	100,00	97	9,59	914	90,41
Tacuarembó	1.197	100,00	66	5,51	1.131	94,49
Treinta y tres	1.081	100,00	43	3,98	1.038	96,02

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

CUADRO B

CANTIDAD DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR MESES SEGÚN DEPARTAMENTO – AÑO 2012.

DEPARTAMENTO	NÚMERO DE COMPRAVENTAS												
	Total año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
TOTAL PAIS	55.122	3.692	3.469	5.397	3.430	5.271	4.765	4.631	5.001	4.371	4.754	4.528	5.813
Artigas	839	43	35	68	52	80	79	56	119	82	68	82	75
Canelones	7.806	532	507	681	480	666	739	617	765	668	696	642	813
Cerro Largo	1.787	117	134	191	124	149	157	125	138	136	137	169	210
Colonia	3.114	281	142	289	216	265	251	293	244	236	301	278	318
Durazno	966	55	39	94	69	123	81	66	97	75	85	78	104
Flores	517	28	36	90	30	31	33	39	46	50	42	32	60
Florida	1.129	80	53	108	105	89	108	92	89	90	97	113	105
Lavalleja	1.316	81	63	134	89	142	105	123	145	99	107	98	130
Maldonado	7.860	602	591	760	491	1.006	623	686	732	560	596	508	705
Montevideo	15.846	981	1.004	1.471	964	1.456	1.332	1.276	1.474	1.293	1.344	1.393	1.858
Paysandu	1.203	83	77	120	70	119	90	96	93	143	95	108	109
Rio Negro	852	41	57	57	43	67	106	57	44	33	135	97	115
Rivera	1.546	102	85	185	109	180	127	139	153	107	136	120	103
Rocha	3.655	208	265	550	186	295	330	396	251	272	311	216	375
Salto	1.677	113	89	132	103	137	144	136	137	118	160	167	241
San José	1.720	95	111	170	93	138	148	173	173	160	144	139	176
Soriano	1.011	82	52	97	58	86	111	92	104	70	96	76	87
Tacuarembó	1.197	86	69	129	72	112	97	99	116	85	107	118	107
Treinta y tres	1.081	82	60	71	76	130	104	70	81	94	97	94	122

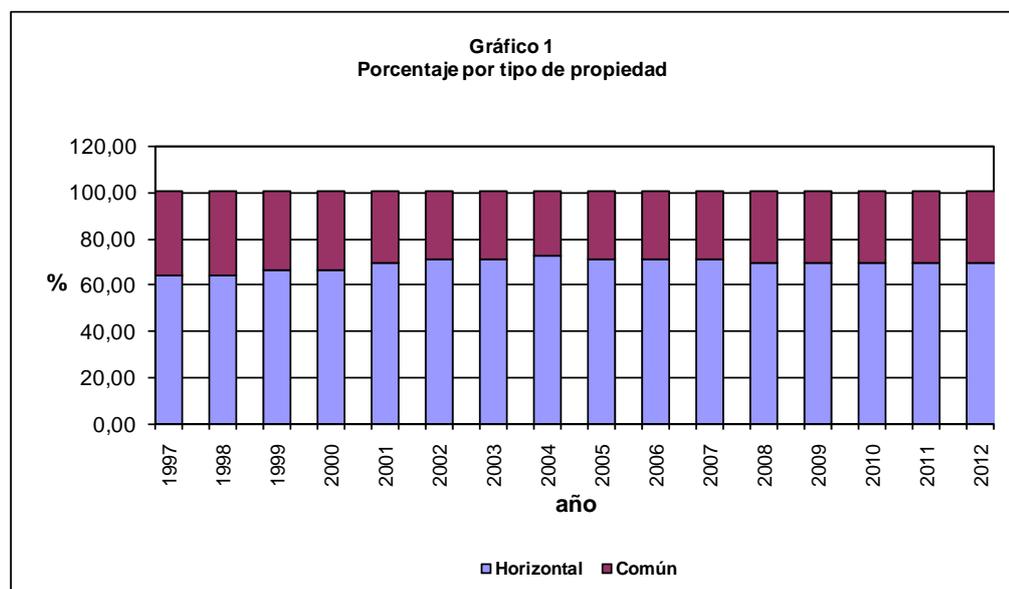
FUENTE: INE en base a registros de DGR.

MONTEVIDEO

CUADRO A
MONTEVIDEO
CANTIDAD Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑOS
1997 – 2012

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
1997	14.512	100,00	9.215	63,50	5.297	36,50
1998	14.849	100,00	9.495	63,94	5.354	36,06
1999	13.952	100,00	9.194	65,90	4.758	34,10
2000	12.242	100,00	8.143	66,52	4.099	33,48
2001	12.567	100,00	8.671	69,00	3.896	31,00
2002	11.663	100,00	8.229	70,56	3.434	29,44
2003	11.919	100,00	8.439	70,80	3.480	29,20
2004	14.774	100,00	10.749	72,76	4.025	27,24
2005	14.504	100,00	10.318	71,14	4.186	28,86
2006	14.900	100,00	10.561	70,88	4.339	29,12
2007	17.858	100,00	12.657	70,88	5.201	29,12
2008	18.464	100,00	12.863	69,67	5.601	30,33
2009	15.787	100,00	10.896	69,02	4.891	30,98
2010	17.805	100,00	12.358	69,41	5.447	30,59
2011	17.916	100,00	12.363	69,01	5.553	30,99
2012	15.846	100,00	10.956	69,14	4.890	30,86

FUENTE: INE en base a registros de DGR.



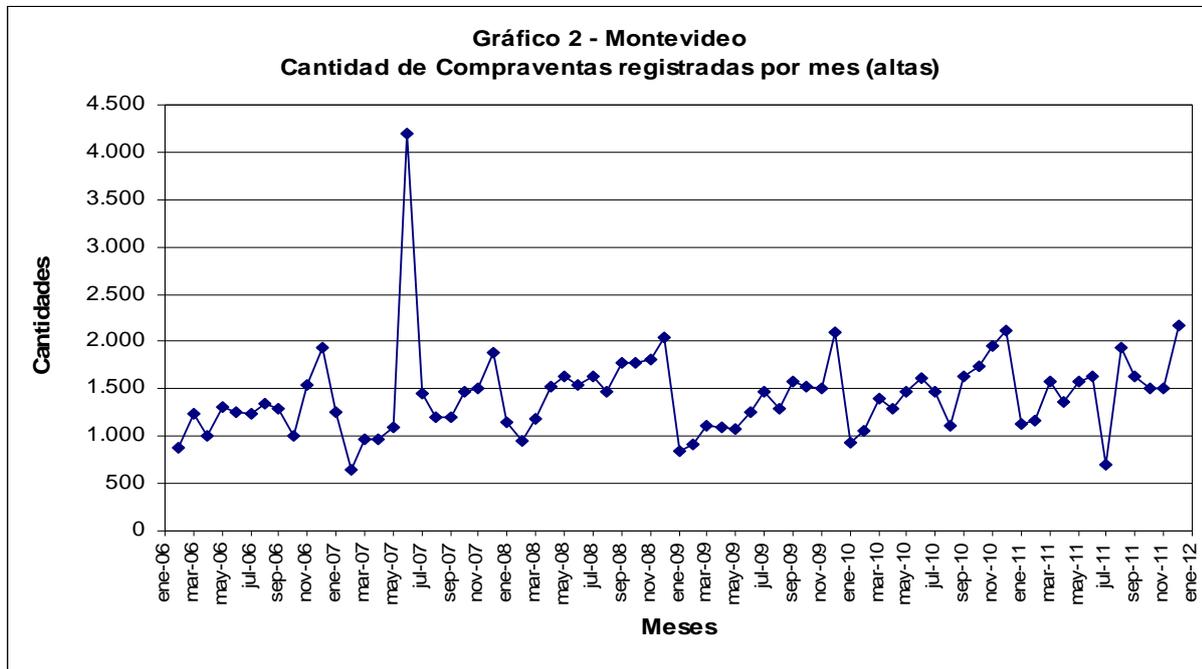
CUADRO B

MONTEVIDEO

CANTIDAD DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN MESES - 2002 – 2012

MES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS										
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
TOTAL DEL AÑO	11.663	11.919	14.774	14.504	14.900	17.858	18.464	15.787	17.805	17.916	15.846
Enero	1.000	650	1.124	796	860	1.248	1.142	850	939	1.125	981
Febrero	714	687	936	762	873	652	955	910	1.057	1.158	1.004
Marzo	679	705	1.352	723	1.229	974	1.186	1.120	1.399	1.586	1.471
Abril	942	742	1.019	1.134	1.003	971	1.523	1.094	1.290	1.358	964
Mayo	1.192	1.006	1.172	1.351	1.315	1.097	1.633	1.082	1.471	1.585	1.456
Junio	1.074	961	1.250	1.419	1.262	4.187	1.535	1.260	1.608	1.629	1.332
Julio	1.150	1.138	1.456	1.309	1.233	1.455	1.626	1.479	1.464	706	1.276
Agosto	937	1.040	1.243	1.461	1.351	1.209	1.465	1.284	1.118	1.941	1.474
Setiembre	1.039	1.021	1.193	1.274	1.291	1.195	1.773	1.570	1.640	1.635	1.293
Octubre	1.065	1.391	1.419	1.449	1.010	1.479	1.776	1.527	1.747	1.510	1.344
Noviembre	917	1.251	1.409	1.373	1.540	1.505	1.801	1.514	1.958	1.507	1.393
Diciembre	954	1.327	1.201	1.453	1.933	1.886	2.049	2.097	2.114	2.176	1.858

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



CUADRO C

MONTEVIDEO

CANTIDAD DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS 2002 – 2012

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	NÚMERO DE COMPRAVENTAS										
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
TOTAL DE LA CIUDAD	11.663	11.919	14.774	14.504	14.900	17.858	18.464	15.787	17.805	17.916	15.846
Aguada	197	203	271	279	297	374	344	425	418	544	392
Aires Puros	113	119	151	162	184	188	218	172	218	192	169
Área rural	242	224	233	185	233	240	297	328	315	343	293
Atahualpa	78	88	91	110	106	125	139	111	141	119	117
Bañados de Carrasco	11	7	8	13	8	8	27	12	92	38	54
Barrio Sur	130	385	329	217	205	284	253	225	305	253	236
Belvedere	181	104	137	143	130	166	166	200	201	214	184
Brazo Oriental	174	134	206	179	201	274	248	226	269	206	220
Buceo	562	541	565	588	696	912	894	667	709	751	656
Capurro, Bella Vista	140	127	201	189	224	201	262	297	344	250	232
Carrasco	282	321	367	331	286	378	352	350	367	299	291
Carrasco Norte	110	137	131	161	174	147	195	154	175	166	135
Casabó, Pajas Blancas	30	28	33	37	33	23	39	32	45	42	85
Casavalle	31	44	42	35	57	47	49	61	44	63	51
Castro, Castellanos	137	73	81	97	121	120	118	105	127	150	167
Centro	509	493	810	885	934	1.147	1.295	863	1.037	1.051	932
Cerrito	156	124	175	128	129	135	143	125	180	188	158
Cerro	105	120	154	136	127	154	207	152	225	198	194
Ciudad Vieja	311	326	333	431	515	818	659	571	634	674	570
Colón Centro y Noroeste	60	55	58	70	60	83	112	80	130	111	89
Colón Sureste, Abayubá	57	39	49	64	59	58	71	80	84	101	78
Conciliación	37	29	43	46	26	48	58	58	69	78	67
Cordón	727	709	953	993	1.044	1.284	1.202	963	1.139	1.148	1.076
Figurita	138	114	150	133	139	191	194	159	223	196	167
Flor de Maroñas	71	95	81	85	109	110	121	115	126	157	99
Ituzaingó	59	57	62	62	78	88	126	126	150	104	108
Jacinto Vera	82	87	109	93	127	141	152	121	130	122	104
Jardines del Hipódromo	85	100	63	78	68	112	102	83	124	102	92
La Blanqueada	130	143	172	173	182	184	216	165	165	154	160
La Comercial	130	129	157	151	188	190	297	158	197	207	165
La Paloma, Tomkinson	63	47	43	46	40	35	64	80	79	96	86
La Teja	123	78	103	112	133	134	191	133	187	202	197
Larrañaga	171	157	289	215	274	251	287	260	285	270	237
Las Acacias	71	55	64	72	106	87	78	117	122	183	141
Las Canteras	45	47	57	58	59	108	112	85	96	125	95

continúa

CUADRO C continuación

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	NÚMERO DE COMPRAVENTAS										
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lezica, Melilla	45	37	104	49	89	75	91	66	108	120	117
Malvín	513	476	618	526	541	667	589	510	585	757	563
Malvín Norte	45	28	46	47	34	57	38	56	51	77	63
Manga	54	35	66	57	75	51	68	75	84	87	109
Manga, Toledo Chico	28	16	26	29	32	11	29	53	34	43	39
Maroñas, P.Guaraní	98	88	100	102	108	103	126	118	161	150	141
Merc.Modelo y Bolívar	181	192	238	164	171	254	238	189	177	203	211
Nuevo París	77	87	92	92	97	112	153	122	160	151	131
Palermo	194	176	283	243	261	284	266	214	296	248	245
Parque Rodó	271	245	284	235	288	342	308	299	323	283	257
Paso de la Arena	58	34	49	32	49	44	82	68	86	88	82
Paso de las Duranas	124	65	151	130	104	115	149	128	158	118	109
Peñarol, Lavalleja	106	107	124	145	119	157	184	190	207	226	184
Piedras Blancas	50	40	59	43	57	73	60	81	89	107	109
Pocitos	1.644	1.891	2.184	2.329	2.099	2.502	2.215	1.970	2.086	1.991	1.694
Pque.Battle, V.Dolores	352	470	506	508	526	599	589	603	607	598	473
Prado, Nueva Savona	215	181	229	285	242	299	319	310	317	313	251
Punta Carretas	643	730	1.067	886	761	871	917	695	838	803	729
Punta Gorda	161	202	207	240	196	246	290	211	217	235	202
Punta Rieles, Bell.Italia	42	88	123	68	64	71	59	79	85	89	108
Reducto	126	142	200	190	175	277	251	240	229	221	230
Sayago	82	81	149	116	104	112	154	156	151	164	112
Tres Cruces	316	281	295	407	386	428	487	376	429	461	432
Tres Ombues, P. Victoria	57	67	44	51	63	62	63	79	71	82	85
Unión	314	343	418	392	397	549	587	487	572	506	523
Villa Española	128	89	105	132	126	163	215	166	171	197	169
Villa García	43	35	40	44	52	56	51	54	52	71	72
Villa Muñoz, Retiro	137	149	191	195	240	246	299	232	279	264	249
Sin ubicar en barrios	11	5	5	10	92	187	299	101	30	166	60

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 D

MONTEVIDEO

CANTIDAD Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN ÁREAS

APROXIMADAS A BARRIOS - AÑO 2012

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		del barrio	acumulado	Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
TOTAL DE LA CIUDAD	15.846	100,00		10.956	69,14	4.890	30,86
Aguada	392	2,47	2,47	297	75,77	95	24,23
Aires Puros	169	1,07	3,54	126	74,56	43	25,44
Área rural	293	1,85	5,39	16	5,46	277	94,54
Atahualpa	117	0,74	6,13	77	65,81	40	34,19
Bañados de Carrasco	54	0,34	6,47	5	9,26	49	90,74
Barrio Sur	236	1,49	7,96	199	84,32	37	15,68
Belvedere	184	1,16	9,12	81	44,02	103	55,98
Brazo Oriental	220	1,39	10,51	125	56,82	95	43,18
Buceo	656	4,14	14,65	537	81,86	119	18,14
Capurro, Bella Vista	232	1,46	16,11	180	77,59	52	22,41
Carrasco	291	1,84	17,95	147	50,52	144	49,48
Carrasco Norte	135	0,85	18,80	52	38,52	83	61,48
Casabó, Pajas Blancas	85	0,54	19,34	4	4,71	81	95,29
Casavalle	51	0,32	19,66	11	21,57	40	78,43
Castro, Castellanos	167	1,05	20,71	107	64,07	60	35,93
Centro	932	5,88	26,59	887	95,17	45	4,83
Cerrito	158	1,00	27,59	93	58,86	65	41,14
Cerro	194	1,22	28,81	66	34,02	128	65,98
Ciudad Vieja	570	3,60	32,41	510	89,47	60	10,53
Colón centro y noroeste	89	0,56	32,97	24	26,97	65	73,03
Colón sureste, Abayubá	78	0,49	33,47	11	14,10	67	85,90
Conciliación	67	0,42	33,89	27	40,30	40	59,70
Cordón	1.076	6,79	40,68	940	87,36	136	12,64
Figurita	167	1,05	41,73	114	68,26	53	31,74
Flor de Maroñas	99	0,62	42,36	50	50,51	49	49,49
Itzaingó	108	0,68	43,04	53	49,07	55	50,93
Jacinto Vera	104	0,66	43,70	64	61,54	40	38,46
Jardines del Hipódromo	92	0,58	44,28	32	34,78	60	65,22
La Blanqueada	160	1,01	45,29	127	79,38	33	20,63
La Comercial	165	1,04	46,33	124	75,15	41	24,85
La Paloma, Tomkinson	86	0,54	46,87	18	20,93	68	79,07
La Teja	197	1,24	1,24	91	46,19	106	53,81
Larrañaga	237	1,50	48,37	175	73,84	62	26,16
Las Acacias	141	0,89	2,13	74	52,48	67	47,52
Las Canteras	95	0,60	48,97	43	45,26	52	54,74

continúa

CUADRO D continuación

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		del barrio	acumulado	Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
Lezica, Melilla	117	0,74	49,70	47	40,17	70	59,83
Malvín	563	3,55	3,55	441	78,33	122	21,67
Malvín Norte	63	0,40	0,40	53	84,13	10	15,87
Manga	109	0,69	0,69	18	16,51	91	83,49
Manga, Toledo Chico	39	0,25	0,25	10	25,64	29	74,36
Maroñas, P.Guaraní	141	0,89	1,14	64	45,39	77	54,61
Merc.Modelo y Bolívar	211	1,33	1,33	137	64,93	74	35,07
Nuevo Paris	131	0,83	1,96	48	36,64	83	63,36
Palermo	245	1,55	2,88	192	78,37	53	21,63
Parque Rodó	257	1,62	3,58	224	87,16	33	12,84
Paso de la Arena	82	0,52	4,10	20	24,39	62	75,61
Paso de las Duranas	109	0,69	0,69	60	55,05	49	44,95
Peñarol, Lavalleja	184	1,16	5,26	58	31,52	126	68,48
Piedras Blancas	109	0,69	1,38	48	44,04	61	55,96
Pocitos	1.694	10,69	15,95	1.544	91,15	150	8,85
Pque.Batlle, V.Dolores	473	2,98	18,94	355	75,05	118	24,95
Prado, Nueva Savona	251	1,58	1,58	143	56,97	108	43,03
Punta Carretas	729	4,60	23,54	676	92,73	53	7,27
Punta Gorda	202	1,27	2,86	86	42,57	116	57,43
Punta Rieles, Bell.Italia	108	0,68	24,22	29	26,85	79	73,15
Reducto	230	1,45	25,67	153	66,52	77	33,48
Sayago	112	0,71	0,71	52	46,43	60	53,57
Tres Cruces	432	2,73	28,40	385	89,12	47	10,88
Tres Ombues, P. Victoria	85	0,54	1,24	32	37,65	53	62,35
Unión	523	3,30	31,70	341	65,20	182	34,80
Villa Española	169	1,07	32,77	88	52,07	81	47,93
Villa García	72	0,45	0,45	9	12,50	63	87,50
Villa Muñoz, Retiro	249	1,57	34,34	155	62,25	94	37,75
Sin ubicar en barrios	60	0,38	0,83	1	1,67	59	98,33

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

CUADRO 1

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL – AÑO 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.181	597	1.086	1.683	602.019	8.636	100,00
Vivienda	1.250	687	1.181	1.755	518.325	7.689	89,03
Oficina, consultorio	1.276	632	1.198	1.939	14.317	299	3,46
Comercio	654	328	543	828	30.605	349	4,04
Otros	590	374	520	691	33.170	212	2,45
Sin dato de destino	-	-	-	-	5.603	87	1,01
PROPIEDAD COMÚN	667	281	514	946	584.410	3.424	100,00
Vivienda	716	296	583	1.040	457.764	3.039	88,76
Comercio	538	241	431	746	26.062	85	2,48
Industria	500	213	379	613	19.664	54	1,58
Otros	471	240	359	540	80.920	246	7,18

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

CUADRO 1 – serie

MONTEVIDEO

PRECIOS PROMEDIO POR m² EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL - 2005 – 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIOS PROMEDIO POR m ² EN DÓLARES								
	SIN PRORRATEO							CON PRORRATEO	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011	2012
PROPIEDAD HORIZONTAL	560	599	681	774	826	1.008	1.174	1.067	1.181
Vivienda	591	624	712	812	864	1.019	1.219	1.122	1.250
Oficina, consultorio	605	646	690	726	847	991	1.234	1.061	1.276
Comercio	331	414	479	508	506	734	708	601	654
Otros	280	327	388	394	510	625	654	539	590
PROPIEDAD COMÚN	310	343	381	425	426	527	634	634	667
Vivienda	339	372	416	464	471	574	682	682	716
Comercio	199	252	306	303	295	454	400	400	538
Industria	148	167	148	194	221	260	273	273	500
Otros	182	219	260	251	250	329	497	497	471

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE. . Serie disponible desde 1999, se presentan sólo los últimos 10 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 m² 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 2

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE, CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL – AÑO 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	70	43	57	78	8.636	100,00
Vivienda	67	44	57	77	7.689	89,03
Oficina, consultorio	48	29	36	47	299	3,46
Comercio	88	39	58	100	349	4,04
Otros	156	51	117	234	212	2,45
Sin dato de destino	-	-	-	-	87	1,01
PROPIEDAD COMÚN	171	81	125	205	3.424	100,00
Vivienda	151	79	119	184	3.039	88,76
Comercio	307	164	262	404	85	2,48
Industria	364	187	321	481	54	1,58
Otros	329	156	279	435	246	7,18

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

CUADRO 2e

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA EDAD, CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL – AÑO 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	EDAD				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	45	24	48	63	8.636	100,00
Vivienda	45	25	49	64	7.689	89,03
Oficina, consultorio	30	14	25	44	299	3,46
Comercio	57	42	58	70	349	4,04
Otros	36	19	30	52	212	2,45
Sin dato de destino	-	-	-	-	87	1,01
PROPIEDAD COMÚN	55	43	56	70	3.424	100,00
Vivienda	56	45	56	71	3.039	88,76
Comercio	46	22	51	70	85	2,48
Industria	47	28	46	64	54	1,58
Otros	52	38	49	71	246	7,18

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

CUADRO 3

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO – 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Número de m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.181	597	1.086	1.683	602.019	8.636	100,00
1900	850	356	547	1.295	5.338	66	0,76
1910	723	445	699	924	8.626	112	1,30
1920	790	466	738	1.041	28.503	341	3,95
1930	868	476	796	1.159	40.070	574	6,65
1940	969	540	912	1.355	72.689	1.147	13,28
1950	1.033	554	975	1.422	101.688	1.532	17,74
1960	1.250	677	1.226	1.783	62.649	847	9,81
1970	1.192	578	1.142	1.653	57.514	824	9,54
1980	1.217	538	1.067	1.867	77.256	1.053	12,19
1990	1.386	749	1.306	2.064	64.332	948	10,98
2000	1.692	1.213	1.765	2.206	60.738	835	9,67
2010	1.886	1.485	1.938	2.318	13.997	231	2,67
Sin dato de fecha	-	-	-	-	8619	126	1,46
PROPIEDAD COMÚN	667	281	514	946	584.410	3.424	100,00
1900	416	244	369	423	5.503	14	0,41
1910	450	249	430	538	9.704	43	1,26
1920	478	178	361	655	53.413	275	8,03
1930	602	240	526	822	56.554	334	9,75
1940	584	249	448	821	91.787	631	18,43
1950	664	287	538	944	104.226	704	20,56
1960	730	313	595	1.084	96.039	571	16,68
1970	693	297	522	981	54.518	297	8,67
1980	753	339	654	1.131	36.241	174	5,08
1990	885	439	818	1.371	38.750	211	6,16
2000	915	424	804	1.451	23.060	100	2,92
2010	980	504	828	1.361	5.298	29	0,85
Sin dato de fecha	-	-	-	-	9.317	41	1,20

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

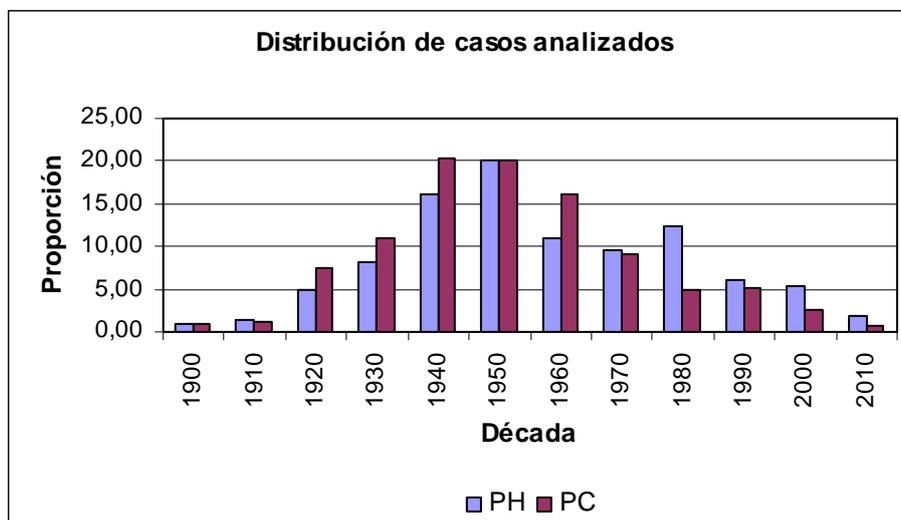
CUADRO 3a

MONTEVIDEO – VIVIENDA

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO – AÑO 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas Cantidad Porcentaje	
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.250	687	1.181	1.755	518.325	7.689	100,00
1900	903	422	576	1.380	4.606	59	0,77
1910	746	449	775	924	7.327	96	1,25
1920	813	468	786	1.044	24.412	305	3,97
1930	902	525	852	1.194	36.261	537	6,98
1940	1.006	554	961	1.383	65.225	1.047	13,62
1950	1.075	601	1.026	1.467	91.244	1.395	18,14
1960	1.303	759	1.295	1.827	57.454	779	10,13
1970	1.281	702	1.296	1.734	49.663	751	9,77
1980	1.410	766	1.437	2.013	56.407	880	11,44
1990	1.480	888	1.431	2.112	53.094	812	10,56
2000	1.731	1.244	1.790	2.221	55.459	757	9,85
2010	1.882	1.478	1.922	2.318	13.694	227	2,95
Sin dato de fecha	-	-	-	-	3.480	44	0,57
PROPIEDAD COMÚN	716	296	583	1.040	457.764	3.039	100,00
1900	449	358	374	423	4.565	12	0,39
1910	427	249	382	538	7.837	39	1,28
1920	502	195	388	665	46.091	250	8,23
1930	622	251	555	849	46.597	295	9,71
1940	607	265	472	840	76.519	575	18,92
1950	689	288	557	972	89.969	658	21,65
1960	800	362	747	1.201	75.176	513	16,88
1970	773	296	623	1.284	37.606	244	8,03
1980	950	608	875	1.337	23.503	141	4,64
1990	1.045	528	1.004	1.541	26.531	177	5,82
2000	1.133	549	1.049	1.705	12.940	76	2,50
2010	1.011	488	1.039	1.609	4.672	26	0,86
Sin dato de fecha	-	-	-	-	5.758	33	1,09

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



CUADRO 3a - serie

MONTEVIDEO – VIVIENDA

PRECIOS PROMEDIO POR m² EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO 2005 – 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS PROMEDIO POR m ² EN DÓLARES								
	SIN PRORRATEO							CON PRORRATEO	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011	2012
PROPIEDAD HORIZONTAL	591	624	712	812	864	1.019	1.219	1.067	1.250
1900	432	506	500	657	597	1.518	944	778	903
1910	235	311	364	358	388	1.402	685	579	746
1920	297	338	390	477	486	1.309	765	655	813
1930	359	390	489	561	591	1.109	837	814	902
1940	411	434	499	606	641	1.116	945	853	1.006
1950	467	504	567	676	705	860	1.020	947	1.075
1960	582	646	703	849	893	790	1.289	1.194	1.303
1970	621	668	739	853	925	735	1.192	1.062	1.281
1980	742	780	864	1.039	1.086	636	1.473	1.138	1.410
1990	898	956	1.064	1.155	1.183	669	1.520	1.252	1.480
2000	961	1002	1.103	1.112	1.279	888	1.697	1.552	1.731
2010	-	-	-	-	-	-	1.719	1.667	1.882
PROPIEDAD COMÚN	339	372	416	464	471	574	682	682	716
1900	110	182	317	413	216	(s)	410	410	449
1910	223	197	213	252	315	886	515	515	427
1920	254	250	271	346	339	790	514	514	502
1930	245	303	362	386	441	763	558	558	622
1940	305	347	360	400	422	681	612	612	607
1950	326	385	414	432	457	600	621	621	689
1960	405	409	468	496	499	551	738	738	800
1970	446	465	522	573	565	508	760	760	773
1980	507	523	600	608	645	447	941	941	950
1990	498	545	547	686	629	458	909	909	1.045
2000	491	659	784	836	832	368	1.085	1.085	1.133
2010	-	-	-	-	-	-	1.153	1.153	1.011

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE. Serie disponible desde 2000, se presentan sólo los últimos 10 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 m² 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 3b

MONTEVIDEO – VIVIENDA

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO AÑO 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	3er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas Cantidad Porcentaje	
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.250	687	1.181	1.755	518.325	7.689	100,00
Menor de 10 años	1.790	1.340	1.849	2.260	57.346	808	10,51
De 10 a 20 años	1.500	956	1.450	2.107	55.786	860	11,18
De 20 a 30 años	1.449	804	1.514	2.057	54.967	857	11,15
De 30 a 40 años	1.307	695	1.290	1.848	44.162	662	8,61
De 40 a 50 años	1.295	757	1.296	1.819	56.632	788	10,25
Mayor a 50 años	1.006	552	940	1.369	245.951	3.670	47,73
Sin dato de edad	-	-	-	-	3.480	44	0,57
PROPIEDAD COMÚN	716	296	583	1.040	457.764	3.039	100,00
Menor de 10 años	1.149	515	1.087	1.719	12.854	69	2,27
De 10 a 20 años	1.027	526	965	1.532	25.632	168	5,53
De 20 a 30 años	961	556	897	1.360	24.238	152	5,00
De 30 a 40 años	797	324	642	1.306	32.491	200	6,58
De 40 a 50 años	817	362	747	1.227	67.929	470	15,47
Mayor a 50 años	619	261	500	863	288.862	1.947	64,07
Sin dato de edad	-	-	-	-	5.758	33	1,09

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

CUADRO 4

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE – AÑO 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.181	597	1.086	1.683	602.019	8.636	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	1.231	691	1.191	1.696	129.123	3.274	37,91
de 50.00 a 74.99 m ²	1.198	655	1.126	1.645	181.320	2.979	34,50
de 75.00 a 99.99 m ²	1.220	671	1.135	1.711	96.351	1.126	13,04
de 100.00 a 124.99 m ²	1.270	680	1.178	1.813	56.693	508	5,88
de 125.00 a 149.99 m ²	1.265	608	1.245	1.848	42.260	310	3,59
de 150.00 a 199.99 m ²	1.123	570	888	1.652	41.858	244	2,83
de 200.00 a 299.99 m ²	1.022	464	717	1.516	32.825	138	1,60
de 300.00 a 399.99 m ²	532	307	385	548	13.609	39	0,45
de 400.00 a 499.99 m ²	451	282	383	532	7.979	18	0,21
PROPIEDAD COMÚN	667	281	514	946	584.410	3.424	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	662	294	535	978	7.594	193	5,64
de 50.00 a 74.99 m ²	621	267	491	878	32.826	521	15,22
de 75.00 a 99.99 m ²	652	306	549	918	44.840	514	15,01
de 100.00 a 124.99 m ²	648	292	580	868	52.155	467	13,64
de 125.00 a 149.99 m ²	707	290	567	1.042	46.189	338	9,87
de 150.00 a 199.99 m ²	792	357	654	1.158	83.557	486	14,19
de 200.00 a 299.99 m ²	766	312	628	1.130	112.316	469	13,70
de 300.00 a 399.99 m ²	675	229	479	1.039	68.604	199	5,81
de 400.00 a 499.99 m ²	560	253	424	839	44.598	100	2,92
de 500.00 a 999.99 m ²	491	227	402	623	91.731	137	4,00
mas de 1000 m ²	-	-	-	-	-	-	-

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

CUADRO 4a

MONTEVIDEO – VIVIENDA

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO EN DÓLARES, SUPERFICIE EN m², NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE – AÑO 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.250	687	1.181	1.755	518.325	7.689	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	1.250	724	1.212	1.704	113.178	2.820	36,68
de 50.00 a 74.99 m ²	1.221	682	1.152	1.686	170.192	2.800	36,42
de 75.00 a 99.99 m ²	1.258	705	1.181	1.746	88.579	1.035	13,46
de 100.00 a 124.99 m ²	1.316	754	1.236	1.852	51.794	464	6,03
de 125.00 a 149.99 m ²	1.311	687	1.276	1.865	38.030	279	3,63
de 150.00 a 199.99 m ²	1.241	651	1.109	1.756	33.721	198	2,58
de 200.00 a 299.99 m ²	1.361	654	1.197	2.197	18.589	81	1,05
de 300.00 a 399.99 m ²	532	288	333	463	3.419	10	0,13
de 400.00 a 499.99 m ²	258	237	237	279	821	2	0,03
PROPIEDAD COMÚN	716	296	583	1.040	457.764	3.039	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	657	286	529	955	6.928	176	5,79
de 50.00 a 74.99 m ²	613	259	488	873	32.018	508	16,72
de 75.00 a 99.99 m ²	652	305	550	926	43.280	496	16,32
de 100.00 a 124.99 m ²	655	300	581	875	49.573	444	14,61
de 125.00 a 149.99 m ²	715	293	567	1.058	44.115	323	10,63
de 150.00 a 199.99 m ²	814	361	697	1.206	76.966	448	14,74
de 200.00 a 299.99 m ²	833	383	719	1.273	90.231	380	12,50
de 300.00 a 399.99 m ²	775	275	642	1.260	50.041	146	4,80
de 400.00 a 499.99 m ²	617	261	526	894	26.503	59	1,94
de 500.00 a 999.99 m ²	478	154	409	679	38.109	59	1,94
más de 1000 m ²	-	-	-	-	-	-	-

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

CUADRO 4a - serie

MONTEVIDEO – VIVIENDA

PRECIOS PROMEDIO POR m² EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE 2003 – 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DOLARES								
	SIN PRORRATEO							CON PRORRATEO	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011	2012
PROPIEDAD HORIZONTAL	591	624	712	812	864	1.019	1.219	1.067	1.250
de 25.00 a 49.99 m ²	570	631	689	786	841	986	1.218	1.113	1.250
de 50.00 a 74.99 m ²	565	591	681	785	831	994	1.202	1.080	1.221
de 75.00 a 99.99 m ²	592	623	735	821	876	1.035	1.253	1.125	1.258
de 100.00 a 124.99 m ²	625	689	766	817	926	1.035	1.253	1.113	1.316
de 125.00 a 149.99 m ²	650	681	767	888	940	1.161	1.269	1.166	1.311
de 150.00 a 199.99 m ²	620	667	779	917	954	1.044	1.264	1.062	1.241
de 200.00 a 299.99 m ²	676	602	671	822	858	1.032	1.210	853	1.361
de 300.00 a 399.99 m ²	389	387	543	724	627	650	790	495	532
de 400.00 a 499.99 m ²	335	271	277	309	316	1.187	398	339	258
PROPIEDAD COMÚN	339	372	416	464	471	574	682	682	716
de 25.00 a 49.99 m ²	335	332	402	445	436	510	567	567	657
de 50.00 a 74.99 m ²	310	318	341	387	398	495	577	577	613
de 75.00 a 99.99 m ²	280	319	362	415	423	517	616	616	652
de 100.00 a 124.99 m ²	311	366	382	445	458	531	620	620	655
de 125.00 a 149.99 m ²	336	394	418	448	510	568	621	621	715
de 150.00 a 199.99 m ²	392	408	445	502	481	585	736	736	814
de 200.00 a 299.99 m ²	401	426	477	527	552	634	773	773	833
de 300.00 a 399.99 m ²	356	390	469	531	505	679	813	813	775
de 400.00 a 499.99 m ²	225	380	396	408	481	602	630	630	617
de 500.00 a 999.99 m ²	273	246	337	343	325	462	546	546	478
más de 1000 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE. Serie disponible desde 2000, se presentan sólo los últimos 10 años.

CUADRO 5

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN – AÑO 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.181	597	1.086	1.683	602.019	8.636	100,00
Confortable	1.591	1.025	1.689	2.169	97.294	1.037	12,01
Común	1.124	571	1.028	1.572	464.851	6.936	80,31
Económica	829	437	729	1.074	30.746	530	6,14
Sin dato de categoría	-	-	-	-	9.128	133	1,54
PROPIEDAD COMÚN	667	281	514	946	584.410	3.424	100,00
Confortable	1.060	699	1.007	1.519	57.286	213	6,22
Común	797	374	678	1.130	210.607	1.010	29,50
Económica	508	213	394	669	315.275	2.194	64,08
Sin Dato de categoría	-	-	-	-	1.242	7	0,20

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

CUADRO 6

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE EN m² Y CANTIDAD DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN – AÑO 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	70	43	57	78	8.636	100,00
Confortable	61	43	53	80	1.037	12,01
Común	94	54	76	117	6.936	80,31
Económica	67	43	56	75	530	6,14
Sin dato de categoría	-	-	-	-	133	1,54
PROPIEDAD COMÚN	171	81	125	205	3.424	100,00
Confortable	269	165	239	335	213	6,22
Común	209	120	168	238	1.010	29,50
Económica	144	70	102	161	2.194	64,08
Sin Dato de categoría	-	-	-	-	7	0,20

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

CUADRO 7

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO - PROPIEDAD HORIZONTAL - AÑO 2012

UBICACION EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.181	597	1.086	1.683	602.019	8.636	100,00
Frente	1.229	636	1.142	1.764	466.812	6.246	72,33
Interior	989	518	892	1.371	79.332	1.447	16,76
Contrafrente	1.074	493	954	1.527	47.382	817	9,46
Sin dato de ubicación	8.493	126	1,46

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

CUADRO 7a

MONTEVIDEO - VIVIENDA

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO - PROPIEDAD HORIZONTAL - AÑO 2012

UBICACION EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.250	687	1.181	1.755	518.325	7.689	100,00
Frente	1.297	724	1.240	1.826	407.091	5.561	72,32
Interior	1.061	605	1.007	1.445	67.151	1.348	17,53
Contrafrente	1.116	565	1.015	1.568	41.193	741	9,64
Sin dato de ubicación	-	-	-	-	2.890	39	0,51

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

CUADRO 8

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL AÑO 2012

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas Cantidad Porcentaje	
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.181	597	1.086	1.683	602.019	8.636	90,76
Pocitos	1.481	678	1.622	2.176	96.482	1.130	13,08
Cordón	1.120	678	1.049	1.466	47.806	755	8,74
Centro	1.012	562	967	1.347	43.019	561	6,50
Punta Carretas	1.554	929	1.571	2.231	42.470	462	5,35
Buceo	1.434	891	1.367	1.999	26.236	417	4,83
Ciudad Vieja	935	567	833	1.281	26.149	377	
Malvín	1.636	1.182	1.687	2.075	22.912	325	3,76
Pque.Battle, V.Dolores	1.328	893	1.393	1.708	20.132	322	3,73
Unión	964	476	899	1.299	18.484	312	3,61
Tres Cruces	1.171	646	1.169	1.564	14.940	250	2,89
Aguada	945	468	855	1.337	15.761	241	2,79
Barrio Sur	1.131	646	1.091	1.512	11.431	178	
Parque Rodó	1.484	901	1.494	2.041	12.534	176	2,04
Palermo	1.109	589	1.026	1.601	10.917	163	1,89
Capurro, Bella Vista	1.167	589	963	1.721	10.559	156	1,81
Larrañaga	1.141	755	1.074	1.456	9.467	154	1,78
Reducto	793	463	775	1.003	9.626	137	1,59
Villa Muñoz, Retiro	700	419	569	971	9.214	132	
Prado, Nueva Savona	977	456	894	1.370	9.181	130	1,51
Merc.Modelo y Bolívar	960	466	926	1.326	7.082	128	1,48
Aires Puros	1.125	738	1.207	1.444	7.069	123	1,42
La Comercial	863	540	819	1.096	7.507	116	1,34
Brazo Oriental	846	466	885	1.127	7.752	114	1,32
La Blanqueada	1.355	898	1.416	1.859	6.308	111	
Carrasco	1.742	1.271	1.882	2.221	13.191	103	1,19
Figurita	785	477	751	989	6.990	99	1,15
Cerrito	768	458	663	1.023	4.346	85	0,98
Castro, Castellanos	778	421	707	1.095	4.254	82	0,95
La Teja	677	412	645	835	4.418	80	0,93
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	75.786	1.217	14,09

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

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

CUADRO 9

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE EN m² Y CANTIDAD DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS
SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - AÑO 2012

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	70	43	57	78	8.636	100,00
Pocitos	85	49	69	98	1.130	13,08
Cordón	63	38	50	70	755	8,74
Centro	77	40	58	91	561	6,50
Punta Carretas	92	55	75	114	462	5,35
Buceo	63	45	56	69	417	4,83
Ciudad Vieja	69	40	51	74	377	4,37
Malvín	70	50	65	80	325	3,76
Pque.Batlle, V.Dolores	63	43	53	67	322	3,73
Unión	59	45	51	64	312	3,61
Tres Cruces	60	38	49	69	250	2,89
Aguada	65	44	56	77	241	2,79
Barrio Sur	64	41	53	74	178	2,06
Parque Rodó	71	48	57	78	176	2,04
Palermo	67	44	58	77	163	1,89
Capurro, Bella Vista	68	45	56	81	156	1,81
Larrañaga	61	45	56	69	154	1,78
Reducto	70	49	58	79	137	1,59
Villa Muñoz, Retiro	70	48	59	83	132	1,53
Prado, Nueva Savona	71	46	56	81	130	1,51
Merc.Modelo y Bolívar	55	38	51	63	128	1,48
Aires Puros	57	43	51	68	123	1,42
La Comercial	65	42	52	77	116	1,34
Brazo Oriental	68	42	50	74	114	1,32
La Blanqueada	57	42	51	67	111	1,29
Carrasco	128	95	120	164	103	1,19
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	1.563	18,10

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

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

CUADRO 10

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD COMÚN - AÑO 2012

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD COMÚN	667	281	514	946	584.410	3.424	100,00
Unión	581	276	486	818	21.112	151	4,41
Pocitos	1.165	737	1.212	1.612	24.807	116	3,39
Cordón	551	224	537	741	26.184	105	3,07
Punta Gorda	1.187	890	1.244	1.584	25.015	102	2,98
Peñarol, Lavalleja	438	213	404	586	10.585	100	2,92
Pque.Batlle, V.Dolores	1.104	749	1.090	1.481	15.436	97	2,83
Carrasco	1.359	1.032	1.438	1.731	28.249	97	2,83
Malvín	989	500	965	1.462	18.834	95	2,77
Prado, Nueva Savona	731	496	719	1.029	18.781	93	2,72
Cerro	385	248	349	482	9.645	86	2,51
La Teja	385	264	331	501	11.192	84	2,45
Brazo Oriental	721	447	701	1.000	13.745	83	2,42
Villa Muñoz, Retiro	550	275	408	644	15.204	82	2,39
Buceo	952	526	925	1.308	9.922	81	2,37
Belvedere	549	336	524	717	8.994	76	2,22
Reducto	388	200	328	520	14.386	70	2,04
Aguada	508	216	348	771	18.523	67	1,96
Manga	405	214	315	453	6.249	62	1,81
Villa Española	396	186	290	478	8.159	61	1,78
Merc.Modelo y Bolívar	624	300	455	885	11.522	61	1,78
Maroñas, P.Guaraní	489	268	444	689	6.399	59	1,72
Larrañaga	809	472	839	1.152	10.001	56	1,64
Colón sureste, Abayubá	398	223	385	515	6.430	56	1,64
Cerrito	449	225	410	654	6.799	54	1,58
Carrasco Norte	973	626	943	1.331	10.190	52	1,52
Colón centro y noroeste	518	225	494	773	6.358	52	1,52
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	221.689	1.326	38,73

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

NOTA: (1) Barrios con menos de 60 casos.

CUADRO 11

MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE EN m² Y CANTIDAD DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD COMÚN AÑO 2012

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD COMÚN	171	81	125	205	3.424	100,00
Unión	140	80	112	157	151	4,41
Pocitos	214	136	175	243	116	3,39
Cordón	249	153	210	292	105	3,07
Punta Gorda	245	165	230	301	102	2,98
Peñarol, Lavalleja	106	67	91	119	100	2,92
Pque.Batlle, V.Dolores	159	108	140	198	97	2,83
Carrasco	291	193	238	345	97	2,83
Malvín	198	129	172	235	95	2,77
Prado, Nueva Savona	202	100	155	260	93	2,72
Cerro	112	67	98	134	86	2,51
La Teja	133	70	99	144	84	2,45
Brazo Oriental	166	85	120	171	83	2,42
Villa Muñoz, Retiro	185	92	149	232	82	2,39
Buceo	122	77	104	149	81	2,37
Belvedere	118	74	102	148	76	2,22
Reducto	206	110	138	269	70	2,04
Aguada	276	132	217	382	67	1,96
Manga	101	48	72	126	62	1,81
Villa Española	134	58	95	179	61	1,78
Merc.Modelo y Bolívar	189	86	123	192	61	1,78
Maroñas, P.Guaraní	108	66	92	139	59	1,72
Larrañaga	179	91	145	204	56	1,64
Colón sureste, Abayubá	115	66	93	124	56	1,64
Cerrito	126	66	98	160	54	1,58
Carrasco Norte	196	114	153	255	52	1,52
Colón centro y noroeste	122	67	106	142	52	1,52
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	1.326	38,73

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

NOTA: (1) Barrios con menos de 60 casos.

CUADRO 12 - serie

MONTEVIDEO

PRECIOS PROMEDIO POR m² EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS
A ALGUNOS BARRIOS 2005 – 2012

TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS PROMEDIO POR m ² EN DOLARES								CON PRORRATEO		VARIACIÓN EN % 2012/2011
	SIN PRORRATEO										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011	2012		
PROPIEDAD HORIZONTAL	560	599	681	774	826	1.008	1.174	1.067	1.181	10,66	
Punta Carretas	854	901	901	1.203	1.198	1.417	1.659	1.464	1.554	6,16	
Malvin	697	779	807	988	1.010	1.304	1.608	1.466	1.636	11,61	
Pocitos	699	807	779	977	1.085	1.317	1.536	1.342	1.481	10,33	
Parque Rodó	552	693	712	925	1.037	1.246	1.437	1.321	1.484	12,33	
Buceo	665	566	693	900	947	1.151	1.380	1.299	1.434	10,41	
Parq.Battle, Villa Dolores	570	712	566	799	816	1.066	1.285	1.178	1.328	12,78	
Tres Cruces	532	570	570	749	877	966	1.117	1.040	1.171	12,55	
Ciudad Vieja	441	429	458	537	636	827	1.048	884	935	5,71	
Cordón	481	477	499	599	704	847	1.040	988	1.120	13,33	
Centro	400	458	477	618	690	851	982	901	1.012	12,30	
Unión	392	499	429	658	641	756	909	886	964	8,85	
PROPIEDAD COMÚN	310	343	381	425	426	527	634	634	667	5,18	
Carrasco	645	673	812	869	953	1.108	1.356	1.356	1.359	0,19	
Punta Gorda	588	812	673	964	842	966	1.184	1.184	1.187	0,32	
Malvin	480	554	554	770	709	909	1.067	1.067	989	-7,27	
Pocitos	451	605	605	658	781	945	1.015	1.015	1.165	14,88	
Buceo	399	503	471	607	534	678	909	909	952	4,68	
Parq.Battle, Villa Dolores	443	471	503	559	619	767	840	840	1.104	31,53	
Prado, Nueva Savona	370	323	323	452	418	582	792	792	731	-7,71	
Cordón	224	240	240	331	360	410	500	500	551	10,22	
Peñarol, Lavalleja	156	158	216	257	257	326	374	374	438	17,38	
Cerro	172	216	158	251	239	257	329	329	385	17,07	
Unión	247	268	268	332	332	420	256	256	581	127,49	

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.

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 m² 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.

MALDONADO

CUADRO A

MALDONADO

CANTIDAD Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑOS
2004 – 2012

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
2004	6.619	100,00	2.310	34,90	4.309	65,10
2005	6.832	100,00	2.035	29,79	4.797	70,21
2006	6.686	100,00	1.999	29,90	4.687	70,10
2007	7.573	100,00	2.220	29,31	5.353	70,69
2008	8.337	100,00	2.581	30,96	5.756	69,04
2009	6.511	100,00	2.154	33,08	4.357	66,92
2010	7.484	100,00	2.137	28,55	5.347	71,45
2011	8.698	100,00	2.442	28,08	6.256	71,92
2012	7.860	100,00	2.157	27,44	5.703	72,56

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

CUADRO B

MALDONADO

CANTIDAD DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR AÑOS SEGÚN MESES 2004 – 2012

MES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS									
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
TOTAL DEL AÑO	6.619	6832	6.686	7.573	8.337	6.511	7.484	8.698	7.860	
Enero	550	631	522	650	579	387	474	776	602	
Febrero	419	408	538	279	444	444	470	602	591	
Marzo	573	357	616	612	551	617	580	678	760	
Abril	469	564	483	465	637	416	617	612	491	
Mayo	503	675	577	599	676	458	615	764	1006	
Junio	479	598	760	1418	878	513	566	814	623	
Julio	445	473	545	690	655	493	667	397	686	
Agosto	638	623	538	463	679	537	420	890	732	
Setiembre	468	551	509	420	722	647	561	789	560	
Octubre	532	632	342	609	720	558	797	626	596	
Noviembre	644	620	552	632	790	644	670	782	508	
Diciembre	899	700	704	736	1.006	797	1.047	968	705	

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

CUADRO C

MALDONADO

CANTIDAD DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN LOCALIDADES 2004 – 2012

LOCALIDADES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS								
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	6.619	6.832	6.686	7.573	8.337	6.511	7.484	8.698	7.860
Ciudad de Maldonado	1064	1444	1450	1672	1630	1332	1566	1607	1816
Punta del Este	2025	1936	1824	1940	2150	1717	1774	1977	1502
Piriapolis	531	323	319	354	512	380	423	498	403
Playa Hermosa	121	114	78	81	166	117	244	208	371
Punta Ballena	182	208	212	265	430	183	193	391	353
San Carlos	181	250	276	325	304	334	400	365	352
Balneario Buenos Aires	158	232	350	269	327	345	385	414	322
Faro de Jose Ignacio	124	157	119	145	101	60	53	154	202
Punta Colorada	54	52	104	123	302	82	145	293	160
Sección catastral 07	132	112	104	217	186	81	90	134	149
El Tesoro	275	121	134	143	104	144	231	167	147
Ocean Park	54	58	66	71	90	90	94	202	141
Sauce de Portezuelo	36	54	102	79	61	64	76	181	133
La Barra	209	247	221	169	147	205	154	200	116
Playa Grande	65	52	73	60	81	106	77	146	116
Santa Monica	108	105	90	267	118	98	112	129	115
Sección catastral 06	191	172	141	202	240	142	210	186	115
Sección catastral 03	65	57	60	180	93	72	74	97	91
Punta Negra	38	129	51	53	75	44	51	74	84
Gregorio Aznares	5	5	3	4	6	7	6	3	83
Sección catastral 01	72	89	55	94	81	68	83	58	75
La Capuera	13	7	10	6	191	18	82	48	74
Pan de Azucar	26	39	47	40	63	37	50	53	74
Sección catastral 04	145	119	93	133	92	95	97	61	72
Playa Juanita	149	123	129	107	104	81	86	116	65
Aigua	21	32	41	47	40	34	54	67	63
Bella Vista	40	55	36	43	70	41	80	101	63
Sección catastral 02	50	38	43	56	50	30	38	67	63
Balneario Solis	40	48	49	58	39	50	56	95	62
Manantiales	54	63	51	65	75	74	57	64	60

Continúa

CUADRO C continuación

LOCALIDADES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS								
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Balneario Las Flores	18	12	30	35	31	32	48	42	59
Hipodromo	5	9	2	4	30	42	12	88	59
Sección catastral 08	75	55	69	55	60	26	30	61	59
Playa Verde	21	27	22	41	30	36	26	45	46
Sección catastral 09	16	47	42	25	59	31	26	99	31
El Chorro	61	69	72	42	74	60	39	76	29
Garzón	12	13	15	14	17	5	5	18	19
Barra de Portezuelo	49	87	10	9	18	4	17	11	17
Sección catastral 05	32	28	45	34	36	36	34	40	17
Estación Solis	-	-	-	-	-	-	-	-	14
San Vicente	64	17	18	22	14	33	4	11	9
Eden Rock	12	4	4	11	-	27	163	10	7
Estación Las Flores	3	7	3	1	5	3	2	2	5
Cerros Azules	8	-	6	-	6	6	5	4	4
km 110	5	1	3	6	10	11	13	16	4
Nueva Carrara	3	1	-	1	2	4	3	4	1
Sierra del Tiro	-	-	3	1	2	2	7	2	1
Solis Km 84	3	-	-	-	-	1	1	2	1
Miramar	-	-	-	1	-	1	-	-	-
El Eden	2	12	10	1	6	7	6	4	-
Sin localidad	2	2	1	2	9	13	2	7	36

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

CUADRO D

MALDONADO

CANTIDAD Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN LOCALIDADES –
AÑO 2012

LOCALIDAD	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	7.860	100,00		2.157	27,4	5.703	72,6
Ciudad de Maldonado	1.816	23,1	23,1	474	26,1	1.342	73,9
Punta del Este	1.502	19,1	42,2	1.152	76,7	350	23,3
Piriapolis	403	5,1	47,3	97	24,1	306	75,9
Playa Hermosa	371	4,7	52,1	3	0,8	368	99,2
Punta Ballena	353	4,5	56,6	89	25,2	264	74,8
San Carlos	352	4,5	61,0	84	23,9	268	76,1
Balneario Buenos Aires	322	4,1	65,1	5	1,6	317	98,4
Faro de Jose Ignacio	202	2,6	67,7	126	62,4	76	37,6
Punta Colorada	160	2,0	69,7	4	2,5	156	97,5
Sección catastral 07	149	1,9	71,6	-	-	149	100,0
El Tesoro	147	1,9	73,5	3	2,0	144	98,0
Ocean Park	141	1,8	75,3	-	-	141	100,0
Sauce de Portezuelo	133	1,7	77,0	-	-	133	100,0
Playa Grande	116	1,5	78,5	3	2,6	113	97,4
La Barra	116	1,5	79,9	23	19,8	93	80,2
Sección catastral 06	115	1,5	81,4	1	0,9	114	99,1
Santa Monica	115	1,5	82,9	-	-	115	100,0
Sección catastral 03	91	1,2	84,0	-	-	91	100,0
Punta Negra	84	1,1	85,1	-	-	84	100,0
Gregorio Aznares	83	1,1	86,1	-	-	83	100,0
Sección catastral 01	75	1,0	87,1	-	-	75	100,0
Pan de Azucar	74	0,9	88,0	10	13,5	64	86,5
La Capuera	74	0,9	89,0	28	37,8	46	62,2
Sección catastral 04	72	0,9	89,9	-	-	72	100,0
Playa Juanita	65	0,8	90,7	-	-	65	100,0
Sección catastral 02	63	0,8	91,5	-	-	63	100,0
Bella Vista	63	0,8	92,3	3	4,8	60	95,2
Aigua	63	0,8	93,1	5	7,9	58	92,1
Balneario Solís	62	0,8	93,9	1	1,6	61	98,4
Manantiales	60	0,8	94,7	32	53,3	28	46,7

Continúa

CUADRO D continuación

LOCALIDADES	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
Sección catastral 08	59	0,8	95,4	-	-	59	100,0
Hipodromo	59	0,8	0,8	-	-	59	100,0
Balneario Las Flores	59	0,8	0,8	1	1,7	58	98,3
Playa Verde	46	0,6	0,6	1	2,2	45	97,8
Sin localidad	36	0,5	0,5	12	33,3	24	66,7
Sección catastral 09	31	0,4	0,9	-	-	31	100,0
El Chorro	29	0,4	0,4	-	-	29	100,0
Garzón	19	0,2	1,1	-	-	19	100,0
Sección catastral 05	17	0,2	0,6	-	-	17	100,0
Barra de Portezuelo	17	0,2	1,3	-	-	17	100,0
Estación Solis	14	0,2	1,5	-	-	14	100,0
San Vicente	9	0,1	0,1	-	-	9	100,0
Eden Rock	7	0,1	1,6	-	-	7	100,0
Estación Las Flores	5	0,1	0,2	-	-	5	100,0
km 110	4	0,1	1,6	-	-	4	100,0
Cerros Azules	4	0,1	1,7	-	-	4	100,0
Solis Km 84	1	0,0	0,0	-	-	1	100,0
Sierra del Tirol	1	0,0	1,7	-	-	1	100,0
Nueva Carrara	1	0,0	0,0	-	-	1	100,0

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

CUADRO E

PUNTA DEL ESTE

CANTIDAD Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN ÁREAS
APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS – AÑO 2012

LOCALIDAD	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Cantidad de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Cantidad de casos	Porcentaje	Cantidad de casos	Porcentaje
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	1.502	100,00		1.152	76,7	350	23,3
Península	454	30,2	30,2	436	96,0	18	4,0
La Pastora	196	13,0	43,3	188	95,9	8	4,1
Cantegril	177	11,8	55,1	115	65,0	62	35,0
Aidy Grill	126	8,4	63,4	119	94,4	7	5,6
El Golf	91	6,1	69,5	48	52,7	43	47,3
Pine Beach	82	5,5	75,0	75	91,5	7	8,5
San Rafael	58	3,9	78,8	18	31,0	40	69,0
Rincón del Indio	53	3,5	82,4	36	67,9	17	32,1
El Placer	45	3,0	85,4	16	35,6	29	64,4
Los Angeles	42	2,8	88,1	31	73,8	11	26,2
Jardines de Cordoba	34	2,3	90,4	15	44,1	19	55,9
Lido	32	2,1	92,5	25	78,1	7	21,9
Marly	29	1,9	94,5	-	-	29	100,0
Lugano	27	1,8	96,3	10	37,0	17	63,0
Marconi	18	1,2	97,5	9	50,0	9	50,0
Deauville	4	0,3	97,7	-	-	4	100,0
El Jaguel	4	0,3	98,0	-	-	4	100,0
Beverly Hills	3	0,2	98,2	-	-	3	100,0
Sin ubicar en barrios	27	1,8	100,0	11	40,7	16	59,3

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.

**CUADRO 4PH
PUNTA DEL ESTE**

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS, SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE EN m² EN PROPIEDAD HORIZONTAL- AÑO 2012

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Número	Porcentaje
Total	2.270	1.583	2.239	2.851	78.107	900	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	2.216	1.753	2.243	2.734	9.879	255	28,33
de 50.00 a 74.99 m ²	2.273	1.593	2.305	2.876	14.907	246	27,33
de 75.00 a 99.99 m ²	2.231	1.467	2.272	2.763	12.327	145	16,11
de 100.00 a 124.99 m ²	2.177	1.614	2.050	2.563	9.007	80	8,89
de 125.00 a 149.99 m ²	2.494	1.694	2.432	3.423	7.096	52	5,78
de 150.00 a 199.99 m ²	2.399	1.840	2.417	2.911	11.806	68	7,56
de 200.00 a 299.99 m ²	2.028	1.517	1.665	2.366	11.744	50	5,56
de 300.00 a 399.99 m ²	3.441	2.149	3.124	4.429	1.341	4	0,44
de 400.00 a 499.99 m ²	-	-	-	-	-	-	-

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

CUADRO 8 PH

PUNTA DEL ESTE

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, SUPERFICIE EN m², CANTIDAD Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL- AÑO 2012

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Superficie en m ²	Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	2.270	1.583	2.239	2.851	78.107	900	100,00
Aidy Grill	1.851	1.189	1.829	2.411	6.629	106	11,78
Cantegril	2.067	1.744	2.046	2.432	7.447	99	11,00
El Golf	1.836	1.520	1.573	1.844	7.910	36	4,00
El Placer	2.396	2.303	2.411	2.534	2.255	12	1,33
Jardines de Cordoba	1.374	1.337	1.338	1.338	475	6	0,67
La Pastora	2.566	1.910	2.612	3.090	15.271	155	17,22
Lido	2.594	2.127	2.670	3.450	849	13	1,44
Los Angeles	2.547	2.335	2.512	2.934	2.314	27	3,00
Lugano	2.077	1.672	2.343	2.496	814	10	1,11
Marconi	1.963	1.693	1.884	2.305	513	7	0,78
Peninsula	2.375	1.563	2.354	2.986	22.043	319	35,44
Pine Beach	2.143	1.561	2.056	2.563	5.896	57	6,33
Rincón del Indio	2.600	1.729	2.571	3.651	4.422	32	3,56
San Rafael	1.963	728	1.928	2.774	824	14	1,56
Sin ubicar en barrios	2.254	1.478	2.276	2.979	445	7	0,78

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.

**CUADRO 9 PH
PUNTA DEL ESTE**

**MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE EN m² Y CANTIDAD DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS
SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL – AÑO 2012**

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	87	48	66	107	900	100,00
Aidy Grill	63	41	53	69	106	11,78
Cantegril	75	47	64	101	99	11,00
El Golf	220	210	211	220	36	4,00
El Placer	188	150	198	199	12	1,33
Jardines de Cordoba	79	80	81	81	6	0,67
La Pastora	99	55	80	138	155	17,22
Lido	65	56	72	75	13	1,44
Los Angeles	86	57	88	119	27	3,00
Lugano	81	65	82	86	10	1,11
Marconi	73	48	75	78	7	0,78
Peninsula	69	40	54	80	319	35,44
Pine Beach	103	84	92	114	57	6,33
Rincón del Indio	138	72	173	177	32	3,56
San Rafael	59	33	40	53	14	1,56
Sin ubicar en barrios	64	50	60	70	7	0,78

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.

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. (Dato no disponible)
- (s) Dato omitido o dato confidencial.
- 0 o 0.0 Dato numérico no significativo al entero o primer decimal.
- (*) Dato provisional.
- (e) Dato estimado.
- (#) Discontinuidad en la serie.