



## **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 2009 para Montevideo y Maldonado. La información es elaborada por el INE desde 1999, en el marco del Convenio oportunamente suscrito con el Banco Hipotecario del Uruguay.

Este Instituto agradece la amplia colaboración recibida de la Dirección General de Registros, de la Dirección Nacional de Catastro y 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, Ana Posadas y Julio Taulé.



## Contenido

<b>1 – INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.01 Consideraciones para el análisis de 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:.....	15
1.11 Alcances y limitaciones.....	16
<b>2 - RESULTADOS 2009 .....</b>	<b>19</b>
<b>TOTAL DEL PAÍS .....</b>	<b>21</b>
<b>MONTEVIDEO.....</b>	<b>27</b>
<b>MALDONADO .....</b>	<b>51</b>
<b>SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL.....</b>	<b>60</b>



## 1 – INTRODUCCIÓN

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

Para alcanzar este objetivo se sigue la evolución del precio del m<sup>2</sup> y del número de compraventas del sector inmobiliario, registrados durante 2009 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 desde el año 1997.

La información se desagrega 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 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 sin pretensión de exhaustividad las siguientes:

- 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 demandan viviendas de menor superficie y con mayor densidad de servicios en la proximidad, aumentada por la tendencia de crecimiento de hogares unipersonales.
- 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 ambos 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, diferentes indicadores, sus alcances y limitaciones. En el segundo capítulo se presentan los resultados para el año 2009.

### **1.01 Consideraciones para el análisis de datos.**

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

- a) En Propiedad Horizontal, se excluyen las unidades cuyas superficies son menores a 25 m<sup>2</sup> o mayores a 500 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> o bien superiores a 1000 m<sup>2</sup>. El extremo superior de este filtro se aplica a viviendas individuales, pero no en el caso de tratarse conjuntos de viviendas en un padrón común, que no ha sido incorporado a propiedad horizontal.
- c) Los restantes casos se ordenan por precio del metro cuadrado. Este valor se define para cada caso en particular como el cociente del monto pactado y su superficie edificada. Luego se descarta el 10 por ciento de los casos, 5 por ciento en cada extremo de la distribución, debido a que esos precios presentan una gran dispersión del resto pudiendo ser considerados como atípicos.

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 A, B, C, D, E, F, G y H).

## **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 solo propietario. Es el caso habitual de las viviendas unifamiliares, aunque existen casos con otros destinos.

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

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

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

*Artículo 3º- Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios, el uso y goce del departamento o piso de su exclusivo dominio, tales como el terreno, los cimientos, las paredes maestras y estructuras resistentes, los muros divisorios o medianeros, la techumbre y azotea, la obra gruesa de los pisos y de los cielorrasos, puertas de entrada, escalera, ascensores, patios, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de agua, gas, calefacción, energía eléctrica,*

*refrigeración, alcantarillado y corredores de uso común, etc. Los bienes a que se refiere este artículo, en ningún caso podrán dejar de ser comunes.*

En el caso de Propiedad Horizontal el dato de superficie obtenido de las respectivas fuentes es exclusivamente el de la unidad. 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 cómputo todas las áreas que siendo estrictamente necesarias para la utilización de la unidad, son clasificadas como bienes comunes, de uso compartido por otras unidades. Se destacan entre ellas, el palier, las escaleras, hall y las circulaciones, sala de máquinas, garajes, sala de contadores, etc..

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

Consecuentemente, cuando se trata de Propiedad Horizontal, se produce un sesgo al alza 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 por tipo de propiedad. Montevideo 2009.**

<b>Tipo De propiedad</b>	<b>Precio Medio U\$/m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie Promedio m<sup>2</sup></b>	<b>Precio Teórico U\$</b>
<b>Común</b>	426	170	72420
<b>Horizontal</b>	826	71	58646

Mientras que el precio medio por m<sup>2</sup> de “propiedad horizontal” es mayor que en “propiedad común” el precio final total de la propiedad es menor.

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

### **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 en general es el que tiene asignada la mayor superficie.

### **1.04 Edad**

La antigüedad o edad 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. Esta fecha es la que se utiliza en la definición aunque la finalización de 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).

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 versus 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 debería ser comparable 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 constructivas 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	<b>Área máxima según número de dormitorios (Sólo Vivienda)</b>					
	Dormitorios	Área en metros cuadrados				
		<b>Muy Buena</b>	<b>Buena</b>	<b>Mediana</b>	<b>Económica</b>	<b>Muy Económica</b>
	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	<b>Número de baños según número de dormitorios (Sólo Vivienda)</b>					
	Dormitorios	Cantidad de baños				
		<b>Muy Buena</b>	<b>Buena</b>	<b>Mediana</b>	<b>Económica</b>	<b>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	
C	<b>Tipo de cubiertas (Vivienda y otros)</b>					
	Cubierta	<b>Muy Buena</b>	<b>Buena</b>	<b>Mediana</b>	<b>Económica</b>	<b>Muy Económica</b>
	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	<b>Materiales y Construcción</b>					
	<b>Muy Buena</b>	<b>Buena</b>	<b>Mediana</b>	<b>Económica</b>	<b>Muy Económica</b>	
	Materiales de <b>alta</b> calidad y muy <b>buena</b> construcción	Materiales de <b>buena</b> calidad y <b>buena</b> construcción		Materiales <b>standard</b> y construcción <b>regular</b>	Materiales <b>pobres</b> y construcción <b>defectuosa</b>	
E	<b>Instalaciones complementarias</b>					
	<b>Muy Buena</b>	<b>Buena</b>	<b>Mediana</b>	<b>Económica</b>	<b>Muy Económica</b>	
	Calefacción o aire acondicionado, ascensor			No tiene	No tiene	

(1) Los conceptos de “edad” y “categoría” son características o atributos propios de cada “área caracterizada” dentro del edificio o construcción analizada. 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 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 el INE categoriza la propiedad de acuerdo con la superficie, correspondiente a cada categoría.

Las cinco (5) categorías de clasificación utilizadas por Catastro, fueron clasificadas por el INE en tres (3) categorías, 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 de hacer hincapié en 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, junto a otros, a la hora de su definición. Esta estructura de barrios fue adoptada por el Instituto Nacional de Estadística a partir del Censo de Población y Viviendas del año 1985 y viene siendo utilizada con bastante frecuencia para la presentación de información sociodemográfica y económica desagregada en el territorio.

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

### **Cuadro 1.2**

#### **Número de viviendas según áreas aproximadas a barrios. Censo Fase I-2004.**

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

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

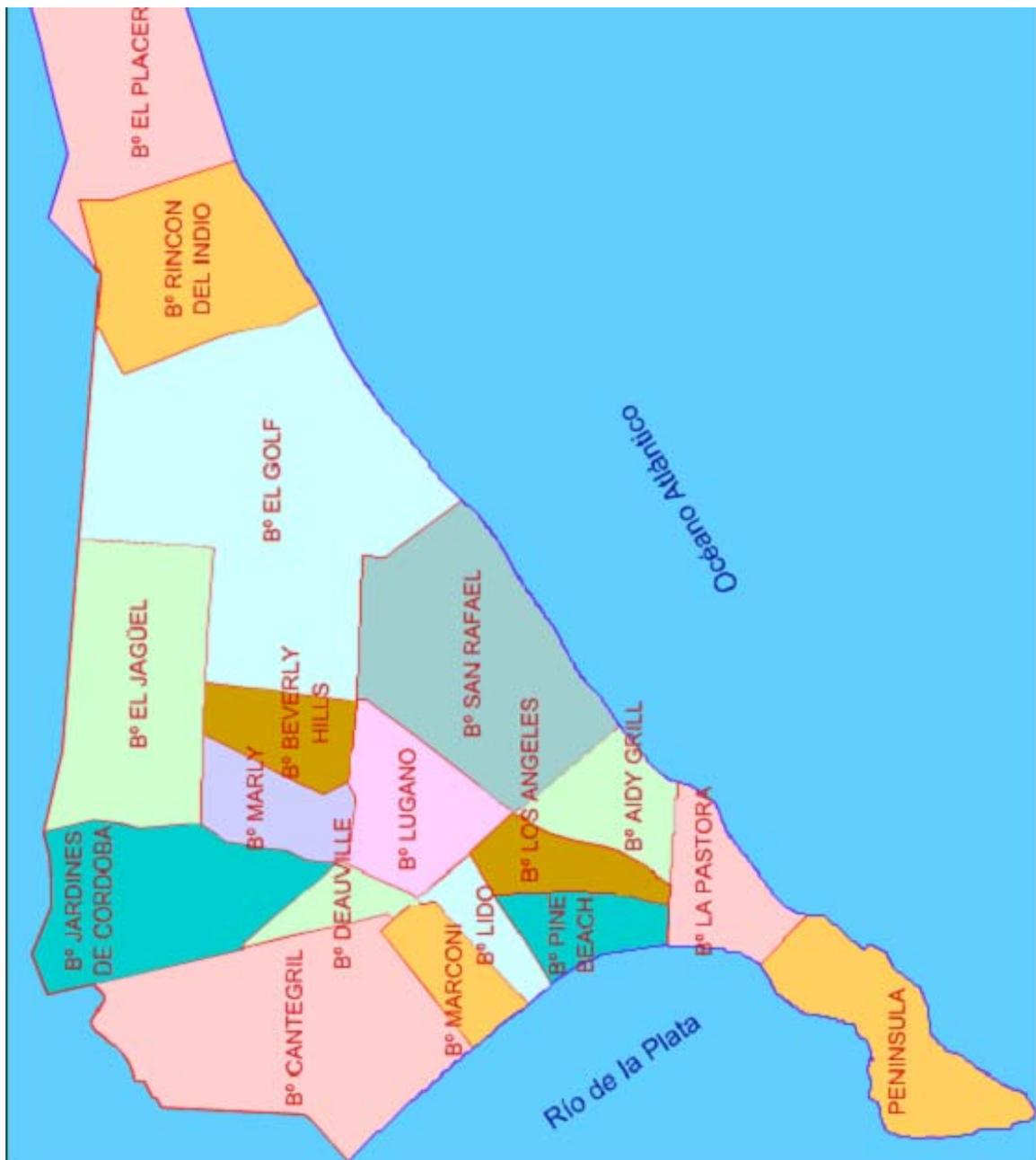
## Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo



- 1- Ciudad Vieja
- 2- Centro
- 3- Berrio Sur
- 4- Cordón
- 5- Palermo
- 6- Parque Rodó
- 7- Punta Carretas
- 8- Pocitos
- 9- Buceo
- 10- Parque Batlle
- 11- Villa Dolores
- 11- Malvín
- 12- Malvín 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- Ituzaingó
- 23- Unión
- 24- Villa Española
- 25- Mercado Madero y Bolívar
- 26- Castro Castelfranco
- 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- Larrataga
- 47- La Blanqueada
- 48- Villa Muñoz Retiro
- 49- La Comercial
- 50- Tres Cruces
- 51- Brazo Oriental
- 52- Sayago
- 53- Conciliación
- 54- Belvedere
- 55- Nuevo Paris
- 56- Tres Ombúes Pueblo Victoria
- 57- Paso de la Arena
- 58- Colón Sureste Abayubá
- 59- Colón Centro y Noroeste
- 60- Lezica Mellilla
- 61- Villa García Manga Rural
- 62- Manga

## MALDONADO:

La división en barrios para Punta del Este, fue tomada 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 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:

$P_{m_i^2}$  Es el precio por m<sup>2</sup> de la compraventa i

$P_i$  Es el monto pactado en la compraventa i

$m_i^2$  Es la superficie edificada en m<sup>2</sup> de la compraventa i

El **precio promedio** utilizado se obtiene ponderando los precios promedio por metro cuadrado con la superficie edificada :

$$P_{m^2} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} \frac{P_i}{m_i^2} \cdot m_i^2}{\sum_{i=1}^{i=n} m_i^2} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} P_{m_i^2} \cdot m_i^2}{\sum_{i=1}^{i=n} m_i^2}$$

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 en la obtención de precios promedios en el mercado inmobiliario son que estos son bienes heterogéneos, es decir, poseen una diversidad de atributos (físicas, funcionales, de localización, etc.) que los hacen prácticamente únicos e irrepetibles y por lo tanto tornarían inválida esta comparación entre períodos diferentes, es decir en cada período de tiempo se promedian cosas diferentes y se comparan promedios de cosas diferentes. 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 correlación del signo positivo con la superficie y negativo con la edad, confirmando hipótesis previas.

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

$Pr ecio_i = B_0 + B_1 * S_i + B_2 * edad_i + \varepsilon_i$       donde  $\varepsilon_i$  es una variable aleatoria independiente e idénticamente distribuidas que se suponen normales

Para los distintos años considerados los modelos estimados son significativos para un nivel de 5%.

A continuación se presentan los coeficientes obtenidos con la regresión del año 2009 en propiedad horizontal y para el destino vivienda:

**Cuadro 1.3**  
**Coeficientes para Propiedad Horizontal- año 2009**

**Coeficientes<sup>a,b</sup>**

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
		B	Error típ.	Beta		
1	(Constante)	31634,556	1061,526		29,801	,000
	SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	850,107	10,273	,662	82,755	,000
	EDAD EN AÑOS	-695,227	15,946	-,349	-43,598	,000

a. Variable dependiente: val

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

A modo de ejemplo en propiedad horizontal para el año 2009, la vivienda vendida tiene un promedio de 69 m<sup>2</sup> de superficie y 44 años de antigüedad. Aplicando el modelo propuesto se obtiene como valor o precio promedio, la suma de U\$S 59.702. En el cuadro 1.4 se estima el valor de venta de las propiedades de iguales características utilizando los coeficientes de regresión estimados en cada año.

**Cuadro 1.4**

**Precio estimado mediante regresión lineal, coeficientes según años, promedio de superficie y edad año 2009 en propiedad horizontal.**

Año	Valor Estimado U\$S	Coeficientes			características	
		Constante	Precio superficie U\$S/m <sup>2</sup>	Precio edad U\$S/Año	Superficie promedio en 2009 m <sup>2</sup>	Edad promedio en 2009 años
2009	59.702	31.634,56	850,11	695,23	69	44
2008	55.530	22.703,94	879,26	632,80	69	44
2007	47.537	28.430,54	694,99	655,63	69	44
2006	41.951	25.229,97	612,38	580,30	69	44
2005	38.195	22.611,06	616,44	612,51	69	44

En el cuadro 1.5 se presentan los coeficientes obtenidos para la regresión del año 2009 para propiedad común y en forma exclusiva para el destino vivienda:

**Cuadro 1.5**  
**Coefficientes Propiedad Común – año 2009 ( equivalente al cuadro 1.3 de propiedad horizontal).**

**Coefficientes<sup>a,b</sup>**

Modelo	Coefficients no estandarizados		Coefficients estandarizados	t	Sig.
	B	Error típ.	Beta		
1 (Constante)	52417,477	3943,157		13,293	,000
SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	422,832	10,456	,602	40,439	,000
EDAD EN AÑOS	-810,235	61,229	-,197	-13,233	,000

a. Variable dependiente: val

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

Dado que los diferentes modelos estimados presentan una bondad de ajuste importante y variables significativas al 5%, las mismas podrían ser consideradas como una alternativa interesante a la hora de estimar los precios promedios. Deben remarcarse las limitaciones antes mencionadas en cuanto a la simplicidad y falta de consideración de obras características.

### 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 se puede estimar uno de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HABITAT). Esto 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.

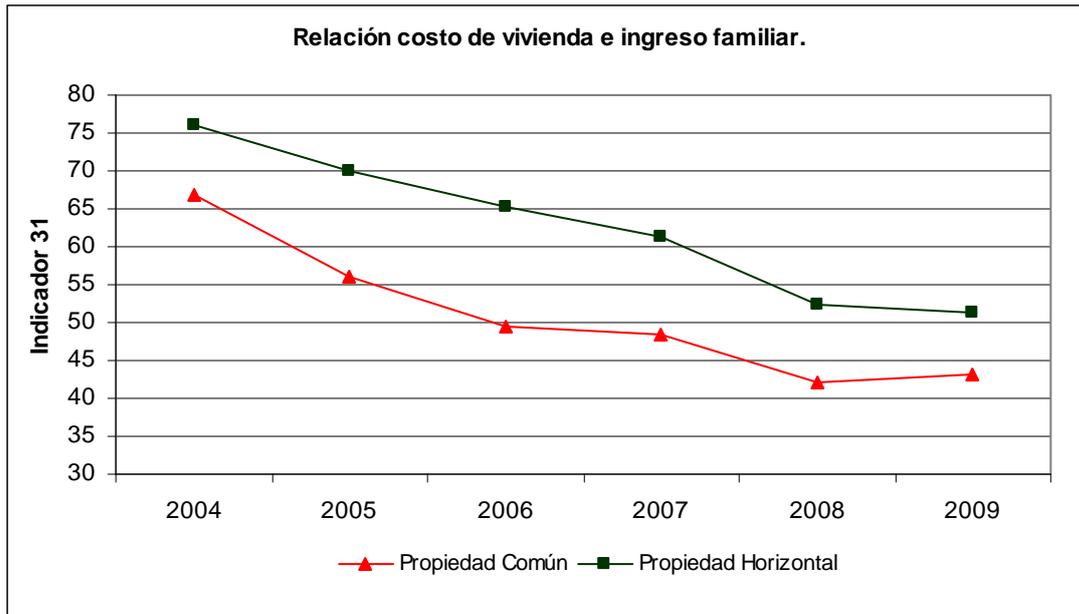
**Cuadro 1.6**  
**Relación costo de vivienda e ingreso familiar - MONTEVIDEO - 2009**  
**Indicador urbano número 31 de Naciones Unidas**

Año	Indicador 31 (1)		costo vivienda (2)		Ingreso (3) \$
	propiedad horizontal	propiedad común	propiedad horizontal \$	propiedad común \$	
2009	43,1	51,2	1.353.159	1.609.200	31.411
2008	42,1	52,3	1.195.908	1.487.700	28.427
2007	48,3	61,4	1.172.655	1.490.250	24.287
2006	49,5	65,2	1.074.882	1.416.000	21.703
2005	56,1	69,9	1.023.546	1.275.450	18.241
2004	66,9	76,0	1.155.612	1.311.600	17.262

(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 2009, 69 m<sup>2</sup> en propiedad horizontal y 150 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.



### 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.

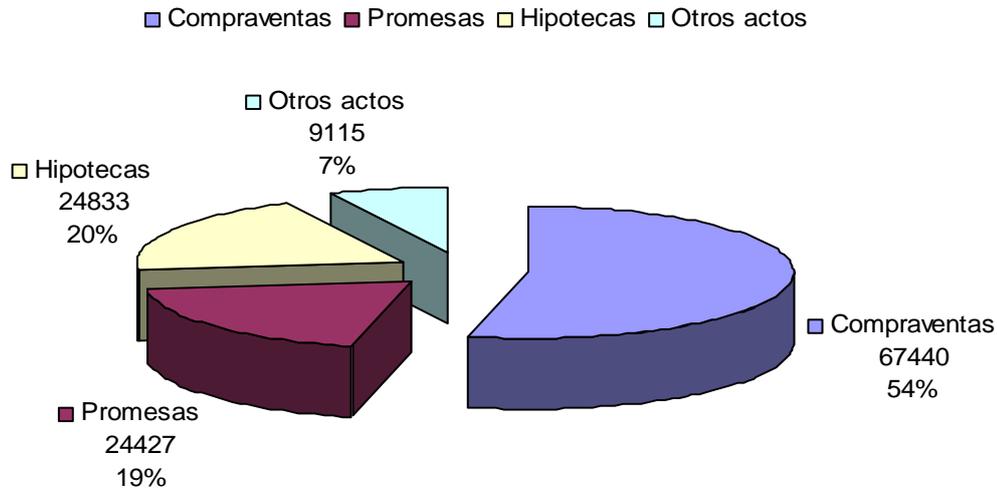
2. - También es importante aclarar que los valores calculados son obtenidos con la información consignada en las “altas de compraventas”, por lo tanto el fenómeno estudiado esta restringido a un sector del Registro de la propiedad, el siguiente cuadro y gráfico resumen el año 2009:

**Cuadro 1.7**  
**NÚMERO DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN TIPO DE MOVIMIENTO**  
**TOTAL DEL PAIS 2009**

Movimiento	ACTOS				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	125815	67440	24427	24833	9115
Altas	76407	48435	14385	7290	6297
Res de Prioridad	27472	16840	4341	6279	12
Cancelación	8493	5	425	7882	181
Otros	13443	2160	5276	3382	2625

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD - Actos inscriptos en el año 2009



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

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

3.1 – El “valor de mercado” sería el precio más probable que razonablemente se puede obtener en el mercado, es decir que excluye específicamente un precio excesivamente alto o bajo debido a condiciones o circunstancias especiales (por ejemplo el aumento de precio 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, en esta publicación es un año en el que las condiciones del mercado no se mantienen necesariamente estables.

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

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

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

## 2 - RESULTADOS 2009

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 2009 y su distribución geográfica.

El número total de altas de compraventas de Propiedad Horizontal y de Propiedad Común, registradas en 2009 en Montevideo, alcanzó un total de 10.896 y 4891 casos respectivamente. De esos totales, 7815 casos de Propiedad Horizontal y 3.075 de Propiedad Común fueron de utilidad para el análisis, luego de aplicar los filtros definidos y efectuar los habituales controles de calidad de la información básica.

Algunos de los cuadros que se presentan a continuación, contienen casos que no ha sido posible clasificar. Sin embargo estos casos, que se agregan en una línea final de “sin dato”, no afectan la utilidad de la información para el análisis. En todos los casos la categoría de “sin dato” se presenta sin valor de precio o superficie pero igual se incluyen en 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 2009.

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

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

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

**TOTAL DEL PAÍS**

**CUADRO AA**  
**NÚMERO DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN MES - TOTAL DEL PAÍS - 2009**

	TOTAL	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>TOTAL DEL AÑO</b>	125.815	67.440	24.427	24.833	9.115
<b>Enero</b>	8.278	3.817	2.367	1.612	482
<b>Febrero</b>	6.970	3.865	1.430	1.338	337
<b>Marzo</b>	9.814	5.216	1.665	2.358	575
<b>Abril</b>	8.923	4.682	1.461	2.122	658
<b>Mayo</b>	9.164	5.064	1.633	1.707	760
<b>Junio</b>	10.478	5.500	1.887	2.045	1.046
<b>Julio</b>	11.319	6.129	1.914	2.191	1.085
<b>Agosto</b>	10.461	5.762	1.906	2.005	788
<b>Septiembre</b>	11.661	6.337	2.282	2.186	856
<b>Octubre</b>	11.465	6.359	2.106	2.063	937
<b>Noviembre</b>	12.064	6.335	2.704	2.229	796
<b>Diciembre</b>	15.218	8.374	3.072	2.977	795

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

**CUADRO AB**  
**NÚMERO DE INSCRIPCIONES POR ACTOS SEGÚN DEPARTAMENTOS - TOTAL DEL PAÍS -**  
**AÑO 2009**

	TOTAL	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>TOTAL DEL PAIS</b>	125.815	67.440	24.427	24.833	9.115
<b>Artigas</b>	1.542	742	159	315	326
<b>Canelones</b>	16.821	9.129	3.701	3.262	729
<b>Cerro Largo</b>	3.077	1.716	431	563	367
<b>Colonia</b>	5.806	3.219	898	971	718
<b>Durazno</b>	2.218	1.093	213	267	645
<b>Flores</b>	1.134	476	81	188	389
<b>Florida</b>	2.690	1.333	330	352	675
<b>Lavalleja</b>	2.414	1.196	410	409	399
<b>Maldonado</b>	17.904	9.690	5.304	2.614	296
<b>Montevideo</b>	44.090	24.164	8.139	11.490	297
<b>Paysandu</b>	2.814	1.354	515	495	450
<b>Rio Negro</b>	1.682	821	219	285	357
<b>Rivera</b>	2.272	1.266	425	354	227
<b>Rocha</b>	7.161	4.531	1.294	711	625
<b>Salto</b>	2.690	1.441	425	475	349
<b>San José</b>	3.840	1.913	687	643	597
<b>Soriano</b>	3.056	1.131	395	636	894
<b>Tacuarembó</b>	3.003	1.377	586	520	520
<b>Treinta y tres</b>	1.601	848	215	283	255

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

**CUADRO A**  
**NÚMERO Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN**  
**DEPARTAMENTOS 2009.**

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
<b>TOTAL DEL PAIS</b>	48.435	100,00	15.229	31,44	33.206	68,56
<b>Artigas</b>	593	100,00	36	6,07	557	93,93
<b>Canelones</b>	6.487	100,00	682	10,51	5.805	89,49
<b>Cerro Largo</b>	1.503	100,00	99	6,59	1.404	93,41
<b>Colonia</b>	2.536	100,00	177	6,98	2.359	93,02
<b>Durazno</b>	906	100,00	56	6,18	850	93,82
<b>Flores</b>	388	100,00	39	10,05	349	89,95
<b>Florida</b>	1.027	100,00	66	6,43	961	93,57
<b>Lavalleja</b>	928	100,00	78	8,41	850	91,59
<b>Maldonado</b>	6.511	100,00	2.154	33,08	4.357	66,92
<b>Montevideo</b>	15.787	100,00	10.896	69,02	4.891	30,98
<b>Paysandu</b>	1.078	100,00	169	15,68	909	84,32
<b>Rio Negro</b>	583	100,00	40	6,86	543	93,14
<b>Rivera</b>	1.026	100,00	82	7,99	944	92,01
<b>Rocha</b>	3.634	100,00	121	3,33	3.513	96,67
<b>Salto</b>	1.168	100,00	156	13,36	1.012	86,64
<b>San José</b>	1.480	100,00	103	6,96	1.377	93,04
<b>Soriano</b>	898	100,00	128	14,25	770	85,75
<b>Tacuarembó</b>	1.178	100,00	81	6,88	1.097	93,12
<b>Treinta y tres</b>	724	100,00	66	9,12	658	90,88

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

## CUADRO B

## NÚMERO DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR MESES SEGÚN DEPARTAMENTOS – 2009

DEPARTAMENTO	NÚMERO DE COMPRAVENTAS												
	Total año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
<b>TOTAL PAIS</b>	48.435	2.975	2.752	3.750	3.447	3.635	3.961	4.493	4.130	4.388	4.315	4.428	6.161
<b>Artigas</b>	593	45	40	59	33	38	38	48	62	51	46	53	80
<b>Canelones</b>	6487	414	421	502	456	522	543	502	526	598	596	572	835
<b>Cerro Largo</b>	1503	105	65	130	116	121	105	240	110	152	116	89	154
<b>Colonia</b>	2536	171	133	175	186	157	210	301	216	216	220	233	318
<b>Durazno</b>	906	38	45	80	77	122	78	86	63	47	81	81	108
<b>Flores</b>	388	22	13	30	32	25	14	22	20	40	33	34	103
<b>Florida</b>	1027	50	54	71	139	103	66	73	72	90	112	75	122
<b>Lavalleja</b>	928	66	37	96	83	61	85	88	63	75	65	88	121
<b>Maldonado</b>	6511	387	444	617	416	458	513	493	537	647	558	644	797
<b>Montevideo</b>	15787	850	910	1120	1094	1082	1260	1479	1284	1570	1527	1514	2097
<b>Paysandu</b>	1078	63	76	65	78	80	92	144	86	89	79	101	125
<b>Rio Negro</b>	583	58	43	49	38	37	79	42	38	44	46	49	60
<b>Rivera</b>	1026	58	57	70	84	141	62	79	135	80	81	100	79
<b>Rocha</b>	3634	251	156	277	210	262	267	283	472	213	342	350	551
<b>Salto</b>	1168	96	51	68	114	108	102	80	93	112	99	108	137
<b>San José</b>	1480	84	69	138	92	131	140	118	140	165	114	133	156
<b>Soriano</b>	898	87	49	53	69	63	87	79	92	67	71	70	111
<b>Tacuarembó</b>	1178	87	53	80	71	64	155	270	60	76	81	78	103
<b>Treinta y tres</b>	724	43	36	70	59	60	65	66	61	56	48	56	104

FUENTE: INE en base a registros de DGR.



# MONTEVIDEO

**CUADRO A**  
**MONTEVIDEO**  
**NÚMERO Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑOS - 1997 – 2009**

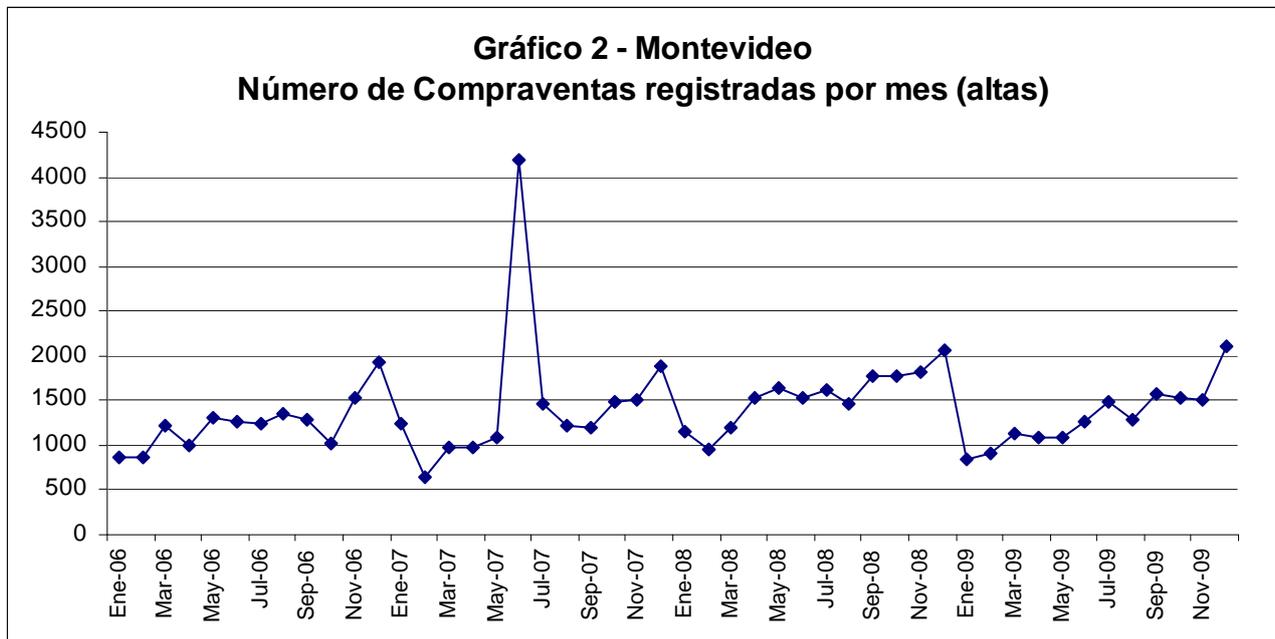
AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje	Horizontal		Común	
			Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
2009	15.787	100,00	10.896	69,02	4.891	30,98
2008	18.464	100,00	12.863	69,67	5.601	30,33
2007	17.858	100,00	12.657	70,88	5.201	29,12
2006	14.900	100,00	10.561	70,88	4.339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

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

**CUADRO B**  
**MONTEVIDEO**  
**NÚMERO DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN MESES - 1997 – 2009**

MES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS												
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
<b>TOTAL DEL AÑO</b>	15.787	18.464	17.858	14.900	14.504	14.774	11.919	11.663	12.567	12.242	13.952	14.849	14.512
<b>Enero</b>	850	1.142	1.248	860	796	1.124	650	1.000	910	885	922	930	983
<b>Febrero</b>	910	955	652	873	762	936	687	714	859	877	862	769	782
<b>Marzo</b>	1.120	1.186	974	1.229	723	1.352	705	679	1.027	976	978	1.100	1.016
<b>Abril</b>	1.094	1.523	971	1.003	1.134	1.019	742	942	932	992	995	1.470	1.151
<b>Mayo</b>	1.082	1.633	1.097	1.315	1.351	1.172	1.006	1.192	1.179	1.098	1.141	813	1.307
<b>Junio</b>	1.260	1.535	4.187	1.262	1.419	1.250	961	1.074	974	1.185	1.244	1.236	1.132
<b>Julio</b>	1.479	1.626	1.455	1.233	1.309	1.456	1.138	1.150	1.189	966	1.242	1.322	1.211
<b>Agosto</b>	1.284	1.465	1.209	1.351	1.461	1.243	1.040	937	1.280	1.314	1.276	1.272	1.252
<b>Setiembre</b>	1.570	1.773	1.195	1.291	1.274	1.193	1.021	1.039	1.005	1.220	1.137	1.438	1.307
<b>Octubre</b>	1.527	1.776	1.479	1.010	1.449	1.419	1.391	1.065	1.058	900	1.202	1.439	1.333
<b>Noviembre</b>	1.514	1.801	1.505	1.540	1.373	1.409	1.251	917	1.093	855	1.329	1.309	1.183
<b>Diciembre</b>	2.097	2.049	1.886	1.933	1.453	1.201	1.327	954	1.061	974	1.624	1.751	1.855

FUENTE: INE en base a registros de DGR.



## CUADRO C

## MONTEVIDEO

NÚMERO DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS -  
1997 - 2009

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	NUMERO DE COMPRAVENTAS												
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
<b>TOTAL DE LA CIUDAD</b>	15.787	18.464	17.858	14.900	14.504	14.774	11.919	11.663	12.567	12.242	13.952	14.849	14.512
<b>Pocitos</b>	1.968	2.215	2.502	2.099	2.329	2.184	1.891	1.644	1.668	1.678	1.840	1.899	1.713
<b>Cordón</b>	963	1.202	1.284	1.044	993	953	709	727	865	848	847	1.005	893
<b>Centro</b>	863	1.295	1.147	934	885	810	493	509	652	541	826	731	738
<b>Punta Carretas</b>	694	917	871	761	886	1.067	730	643	600	529	644	628	683
<b>Buceo</b>	667	892	912	696	588	565	541	562	463	422	438	505	445
<b>Pque.Battle, V.Dolores</b>	603	589	599	526	508	506	470	352	393	420	495	466	478
<b>Ciudad Vieja</b>	571	659	818	515	431	333	326	311	376	322	460	355	463
<b>Malvín</b>	510	589	667	541	526	618	476	513	524	451	392	430	446
<b>Unión</b>	487	587	549	397	392	418	343	314	304	373	394	425	415
<b>Aguada</b>	425	344	374	297	279	271	203	197	193	178	243	280	269
<b>Tres Cruces</b>	376	487	428	386	407	295	281	316	326	369	369	313	291
<b>Carrasco</b>	349	352	378	286	331	367	321	282	284	289	260	333	312
<b>Área rural</b>	328	297	240	233	185	233	224	242	322	347	349	346	321
<b>Prado, Nueva Savona</b>	310	319	299	242	285	229	181	215	253	197	266	248	284
<b>Parque Rodó</b>	299	308	342	288	235	284	245	271	316	258	273	305	277
<b>Capurro, Bella Vista</b>	297	262	201	224	189	201	127	140	195	176	226	215	239
<b>Larrañaga</b>	260	287	251	274	215	289	157	171	162	166	195	211	233
<b>Reducto</b>	240	251	277	175	190	200	142	126	164	167	187	223	208
<b>Villa Muñoz, Retiro</b>	232	299	246	240	195	191	149	137	179	167	211	224	212
<b>Brazo Oriental</b>	226	248	274	201	179	206	134	174	209	159	172	213	209
<b>Barrio Sur</b>	225	253	284	205	217	329	385	130	149	209	176	203	180
<b>Palermo</b>	214	266	284	261	243	283	176	194	182	206	278	231	194
<b>Punta Gorda</b>	210	290	246	196	240	207	202	161	185	173	185	214	225
<b>Belvedere</b>	200	166	166	130	143	137	104	181	125	141	136	180	167
<b>Peñarol, Lavalleja</b>	190	184	157	119	145	124	107	106	126	115	182	185	235
<b>Merc.Modelo y Bolívar</b>	189	237	254	171	164	238	192	181	154	160	178	209	189
<b>Aires Puros</b>	172	218	188	184	162	151	119	113	134	150	161	165	176
<b>Villa Española</b>	166	215	163	126	132	105	89	128	189	213	204	161	157
<b>La Blanqueada</b>	165	216	184	182	173	172	143	130	161	157	150	158	174
<b>Figurita</b>	159	194	191	139	133	150	114	138	107	111	151	131	168
<b>La Comercial</b>	158	297	190	188	151	157	129	130	120	130	159	171	166
<b>Sayago</b>	156	154	112	104	116	149	81	82	133	87	99	143	128
<b>Carrasco Norte</b>	154	191	147	174	161	131	137	110	116	147	148	201	154
<b>Cerro</b>	151	207	154	127	136	154	120	105	148	147	174	177	191
<b>La Teja</b>	133	191	134	133	112	103	78	123	120	146	148	168	200

continúa

CUADRO C continuación

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	NÚMERO DE COMPRAVENTAS												
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
<b>Paso de las Duranas</b>	128	149	115	104	130	151	65	124	99	101	81	108	120
<b>Ituzaingó</b>	126	126	88	78	62	62	57	59	125	89	83	84	76
<b>Cerrito</b>	125	143	135	129	128	175	124	156	103	113	118	171	128
<b>Jacinto Vera</b>	121	152	141	127	93	109	87	82	77	92	147	100	124
<b>Nuevo Paris</b>	121	153	112	97	92	92	87	77	78	96	105	177	137
<b>Maroñas, P.Guaraní</b>	118	126	103	108	102	100	88	98	170	118	105	137	128
<b>Las Acacias</b>	117	78	87	106	72	64	55	71	94	67	112	88	111
<b>Flor de Maroñas</b>	114	121	110	109	85	81	95	71	108	103	116	107	120
<b>Atahualpa</b>	111	139	125	106	110	91	88	78	78	69	92	111	108
<b>Castro, Castellanos</b>	105	117	120	121	97	81	73	137	71	73	87	114	114
<b>Las Canteras</b>	85	112	108	59	58	57	47	45	69	52	72	93	92
<b>Jardines del Hipódromo</b>	83	102	112	68	78	63	100	85	89	71	80	98	103
<b>Piedras Blancas</b>	81	60	73	57	43	59	40	50	58	60	65	82	96
<b>Colón centro y noroeste</b>	80	112	83	60	70	58	55	60	71	71	66	99	104
<b>Colón sureste, Abayubá</b>	80	70	58	59	64	49	39	57	60	61	130	95	77
<b>La Paloma, Tomkinson</b>	79	64	35	40	46	43	47	63	66	78	83	60	69
<b>Punta Rieles, Bell.Italia</b>	79	59	71	64	68	123	88	42	44	53	59	71	72
<b>Tres Ombues, P. Victoria</b>	79	63	62	63	51	44	67	57	53	56	75	69	55
<b>Manga</b>	75	68	51	75	57	66	35	54	84	55	78	114	90
<b>Paso de la Arena</b>	68	82	44	49	32	49	34	58	64	48	74	107	83
<b>Lezica, Melilla</b>	66	91	75	89	49	104	37	45	54	59	77	97	79
<b>Casavalle</b>	60	49	47	57	35	42	44	31	43	30	41	75	57
<b>Conciliación</b>	58	58	48	26	46	43	29	37	35	33	71	66	58
<b>Malvín Norte</b>	56	38	57	34	47	46	28	45	48	66	65	86	81
<b>Manga, Toledo Chico</b>	53	29	11	32	29	26	16	28	34	43	37	46	50
<b>Villa García</b>	52	50	56	52	44	40	35	43	47	49	73	114	106
<b>Casabó, Pajas Blancas</b>	31	39	23	33	37	33	28	30	32	37	28	47	35
<b>Bañados de Carrasco</b>	12	22	8	8	13	8	7	11	6	10	18	14	30
<b>Sin ubicar en barrios</b>	114	313	187	92	10	5	5	11	10	40	98	167	176

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

NOTA: Datos revisados.

**CUADRO D**  
**MONTEVIDEO**  
**NÚMERO Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN ÁREAS**  
**APROXIMADAS A BARRIOS - 2009**

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		del barrio	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
<b>TOTAL DE LA CIUDAD</b>	15.787	100,00		10.896	69,02	4.891	30,98
<b>Pocitos</b>	1.968	12,47	12,47	1.797	91,31	171	8,69
<b>Cordón</b>	963	6,10	18,57	838	87,02	125	12,98
<b>Centro</b>	863	5,47	24,03	798	92,47	65	7,53
<b>Punta Carretas</b>	694	4,40	28,43	616	88,76	78	11,24
<b>Buceo</b>	667	4,22	32,65	547	82,01	120	17,99
<b>Pque.Batlle, V.Dolores</b>	603	3,82	36,47	473	78,44	130	21,56
<b>Ciudad Vieja</b>	571	3,62	40,09	484	84,76	87	15,24
<b>Malvín</b>	510	3,23	43,32	413	80,98	97	19,02
<b>Unión</b>	487	3,08	46,41	311	63,86	176	36,14
<b>Aguada</b>	425	2,69	49,10	324	76,24	101	23,76
<b>Tres Cruces</b>	376	2,38	51,48	330	87,77	46	12,23
<b>Carrasco</b>	349	2,21	53,69	151	43,27	198	56,73
<b>Área rural</b>	328	2,08	55,77	12	3,66	316	96,34
<b>Prado, Nueva Savona</b>	310	1,96	57,73	184	59,35	126	40,65
<b>Parque Rodó</b>	299	1,89	59,63	262	87,63	37	12,37
<b>Capurro, Bella Vista</b>	297	1,88	61,51	224	75,42	73	24,58
<b>Larrañaga</b>	260	1,65	63,15	199	76,54	61	23,46
<b>Reducto</b>	240	1,52	64,67	156	65,00	84	35,00
<b>Villa Muñoz, Retiro</b>	232	1,47	66,14	134	57,76	98	42,24
<b>Brazo Oriental</b>	226	1,43	67,57	140	61,95	86	38,05
<b>Barrio Sur</b>	225	1,43	69,00	194	86,22	31	13,78
<b>Palermo</b>	214	1,36	70,36	176	82,24	38	17,76
<b>Punta Gorda</b>	210	1,33	71,69	119	56,67	91	43,33
<b>Belvedere</b>	200	1,27	72,95	84	42,00	116	58,00
<b>Peñarol, Lavalleja</b>	190	1,20	74,16	61	32,11	129	67,89
<b>Merc.Modelo y Bolívar</b>	189	1,20	75,35	126	66,67	63	33,33
<b>Aires Puros</b>	172	1,09	76,44	121	70,35	51	29,65
<b>Villa Española</b>	166	1,05	77,49	96	57,83	70	42,17
<b>La Blanqueada</b>	165	1,05	78,54	143	86,67	22	13,33
<b>Figurita</b>	159	1,01	79,55	103	64,78	56	35,22
<b>La Comercial</b>	158	1,00	80,55	110	69,62	48	30,38
<b>Sayago</b>	156	0,99	81,54	76	48,72	80	51,28
<b>Carrasco Norte</b>	154	0,98	82,51	68	44,16	86	55,84
<b>Cerro</b>	151	0,96	83,47	39	25,83	112	74,17
<b>La Teja</b>	133	0,84	84,31	53	39,85	80	60,15

continúa

CUADRO D continuación

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		del barrio	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
Paso de las Duranas	128	0,81	85,12	61	47,66	67	52,34
Itzaingó	126	0,80	85,92	67	53,17	59	46,83
Cerrito	125	0,79	86,71	63	50,40	62	49,60
Nuevo Paris	121	0,77	87,48	37	30,58	84	69,42
Jacinto Vera	121	0,77	88,24	84	69,42	37	30,58
Maroñas, P.Guaraní	118	0,75	88,99	52	44,07	66	55,93
Las Acacias	117	0,74	89,73	54	46,15	63	53,85
Sin ubicar en barrios	114	0,72	90,45	5	4,39	109	95,61
Flor de Maroñas	114	0,72	91,18	38	33,33	76	66,67
Atahualpa	111	0,70	91,88	77	69,37	34	30,63
Castro, Castellanos	105	0,67	92,54	51	48,57	54	51,43
Las Canteras	85	0,54	93,08	32	37,65	53	62,35
Jardines del Hipódromo	83	0,53	93,61	29	34,94	54	65,06
Piedras Blancas	81	0,51	94,12	32	39,51	49	60,49
Colón centro y noroeste	80	0,51	94,63	21	26,25	59	73,75
Colón sureste, Abayubá	80	0,51	95,14	8	10,00	72	90,00
Tres Ombues, P. Victoria	79	0,50	95,64	25	31,65	54	68,35
La Paloma, Tomkinson	79	0,50	96,14	21	26,58	58	73,42
Punta Rieles, Bell.Italia	79	0,50	96,64	26	32,91	53	67,09
Manga	75	0,48	97,11	17	22,67	58	77,33
Paso de la Arena	68	0,43	97,54	13	19,12	55	80,88
Lezica, Melilla	66	0,42	97,96	29	43,94	37	56,06
Casavalle	60	0,38	98,34	16	26,67	44	73,33
Conciliación	58	0,37	98,71	12	20,69	46	79,31
Malvín Norte	56	0,35	99,06	48	85,71	8	14,29
Manga, Toledo Chico	53	0,34	99,40	5	9,43	48	90,57
Villa García	52	0,33	99,73	6	11,54	46	88,46
Casabó, Pajas Blancas	31	0,20	99,92	3	9,68	28	90,32
Sin ubicar en barrios	12	0,08	100,00	2	16,67	10	83,33

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

## CUADRO 1

## MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m<sup>2</sup>, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIOS POR m <sup>2</sup> EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m <sup>2</sup>	Compraventas Número Porcentaje	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	826	448	749	1.148	557.727	7.815	100,00
Vivienda	864	492	801	1.195	482.191	7.032	89,98
Oficina, consultorio	847	551	750	1.117	12.628	242	3,10
Comercio	506	250	359	595	30.340	297	3,80
Otros	510	298	383	603	23.664	110	1,41
Sin dato de destino	...	...	...	...	8.905	134	1,71
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	426	171	314	596	523.894	3.075	100,00
Vivienda	471	203	362	691	412.872	2.747	89,33
Comercio	295	113	208	424	27.043	77	2,50
Industria	221	112	200	320	14.535	39	1,27
Otros	250	123	176	307	69.444	212	6,89

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

## CUADRO 1 – serie

## MONTEVIDEO

PRECIOS PROMEDIO POR m<sup>2</sup> EN DOLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL - 1999 – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIOS PROMEDIO POR m <sup>2</sup> EN DÓLARES										
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	826	774	681	599	560	553	467	593	660	714	724
Vivienda	864	812	712	624	591	575	484	613	671	732	727
Oficina, consultorio	847	726	690	646	605	597	440	615	597	670	687
Comercio	506	508	479	414	331	335	281	423	431	479	469
Otros	510	394	388	327	280	285	271	268	346	388	s
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	426	425	381	343	310	273	262	294	382	...	...
Vivienda	464	464	416	372	339	301	289	325	415	...	...
Comercio	303	303	306	252	199	176	169	182	285	...	...
Industria	194	194	148	167	148	145	108	118	174	...	...
Otros	251	251	260	219	182	167	156	158	232	...	...

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

## CUADRO 2

## MONTEVIDEO

## MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	71	45	58	81	7.815	100,00
Vivienda	69	45	58	80	7.032	89,98
Oficina, consultorio	52	30	38	49	242	3,10
Comercio	102	41	68	129	297	3,80
Otros	215	103	212	286	110	1,41
Sin dato de destino	...	...	...	...	134	1,71
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	170	80	122	206	3.075	100,00
Vivienda	150	76	115	183	2.747	89,33
Comercio	351	179	297	453	77	2,50
Industria	373	211	297	419	39	1,27
Otros	328	161	257	455	212	6,89

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

## CUADRO 2e

## MONTEVIDEO

## MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA EDAD, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	EDAD				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	44	24	48	62	7.815	100,00
Vivienda	44	24	49	62	7.032	89,98
Oficina, consultorio	31	15	28	42	242	3,10
Comercio	52	32	54	67	297	3,80
Otros	30	20	26	34	110	1,41
Sin dato de destino	...	...	...	...	134	1,71
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	55	42	56	69	3.075	100,00
Vivienda	55	44	56	69	2.747	89,33
Comercio	45	20	44	66	77	2,50
Industria	42	25	39	53	39	1,27
Otros	50	33	51	68	212	6,89

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

## CUADRO 3

## MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m<sup>2</sup>, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	826	448	749	1.148	557.727	7.815	100,00
<b>2000</b>	1.262	1.000	1.319	1.594	52.445	756	9,67
<b>1990</b>	1.112	749	1.120	1.509	58.582	849	10,86
<b>1980</b>	961	563	973	1.339	68.106	902	11,54
<b>1970</b>	864	496	833	1.174	53.871	722	9,24
<b>1960</b>	852	498	833	1.160	65.874	800	10,24
<b>1950</b>	681	407	638	882	97.652	1.458	18,66
<b>1940</b>	630	388	573	807	75.831	1.169	14,96
<b>1930</b>	589	341	543	760	37.194	517	6,62
<b>1920</b>	475	278	441	602	23.693	308	3,94
<b>1910</b>	388	288	337	434	8.879	106	1,36
<b>1900</b>	607	313	423	890	5.360	72	0,92
Sin dato de fecha	...	...	...	...	10.240	156	2,00
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	426	171	314	596	523.894	3.075	100,00
<b>2000</b>	647	255	648	1.050	15.546	70	2,28
<b>1990</b>	539	240	428	888	28.618	147	4,78
<b>1980</b>	527	220	461	748	34.731	163	5,30
<b>1970</b>	488	186	394	743	46.006	250	8,13
<b>1960</b>	457	176	340	685	75.011	482	15,67
<b>1950</b>	418	162	290	609	99.326	593	19,28
<b>1940</b>	385	160	299	526	95.389	648	21,07
<b>1930</b>	405	159	321	529	46.627	313	10,18
<b>1920</b>	322	146	255	415	52.599	285	9,27
<b>1910</b>	310	171	255	386	10.486	45	1,46
<b>1900</b>	243	120	162	293	10.516	25	0,81
Sin dato de fecha	...	...	...	...	9.039	54	1,76

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

## CUADRO 3a

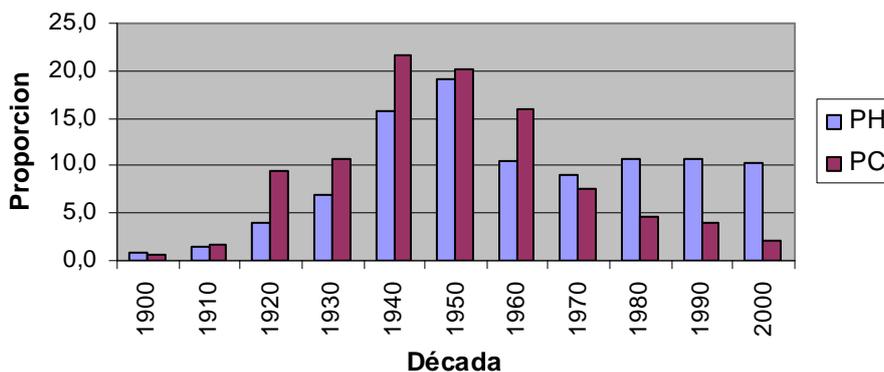
## MONTEVIDEO – VIVIENDA

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m<sup>2</sup>, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m <sup>2</sup> EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m <sup>2</sup>	Compraventas Número Porcentaje	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	864	492	801	1.195	482.191	7.032	100,00
2000	1.279	1.015	1.326	1.595	50.039	731	10,40
1990	1.183	866	1.189	1.547	49.293	747	10,62
1980	1.086	780	1.120	1.391	50.106	753	10,71
1970	925	601	890	1.259	45.264	642	9,13
1960	893	587	891	1.201	59.748	743	10,57
1950	705	438	666	903	87.611	1.350	19,20
1940	641	406	586	819	70.349	1.110	15,78
1930	591	353	543	753	34.423	488	6,94
1920	486	297	457	614	21.368	282	4,01
1910	388	285	337	441	7.916	98	1,39
1900	597	313	392	846	4.493	62	0,88
Sin dato de fecha	...	...	...	...	1.581	26	0,37
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	471	203	362	691	412.872	2.747	100,00
2000	832	525	1.000	1.157	10.668	58	2,11
1990	629	302	547	980	18.220	112	4,08
1980	645	349	571	933	22.523	128	4,66
1970	565	258	467	841	34.066	209	7,61
1960	499	207	403	748	61.399	437	15,91
1950	457	209	327	689	83.517	552	20,09
1940	422	181	349	608	78.979	595	21,66
1930	441	205	356	582	39.648	293	10,67
1920	339	147	278	426	42.448	257	9,36
1910	315	176	255	386	10.205	44	1,60
1900	216	120	212	279	5.950	18	0,66
Sin dato de fecha	...	...	...	...	5.249	44	1,60

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

## Distribución de casos analizados



## CUADRO 3a - serie

## MONTEVIDEO – VIVIENDA

PRECIOS PROMEDIO POR m<sup>2</sup> EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO - 2000 – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS PROMEDIO POR m <sup>2</sup> EN DOLARES									
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
<b>PROPIEDAD HORIZONT</b>	864	812	712	624	591	575	484	613	671	732
<b>2000</b>	1.279	1.112	1.103	1002	961	1.019	893	1.071	(s)	(s)
<b>1990</b>	1.183	1.155	1.064	956	898	864	775	979	1.027	1.027
<b>1980</b>	1.086	1.039	864	780	742	652	581	697	865	962
<b>1970</b>	925	853	739	668	621	503	473	612	767	817
<b>1960</b>	893	849	703	646	582	568	471	584	718	768
<b>1950</b>	705	676	567	504	467	420	371	500	585	638
<b>1940</b>	641	606	499	434	411	359	327	440	537	570
<b>1930</b>	591	561	489	390	359	314	307	413	499	519
<b>1920</b>	486	477	390	338	297	284	275	403	427	453
<b>1910</b>	388	358	364	311	235	257	252	258	315	472
<b>1900</b>	597	657	500	506	432	318	400	270	537	(s)
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	471	464	416	372	339	301	289	325	415	...
<b>2000</b>	832	836	784	659	491	494	423	(s)	(s)	...
<b>1990</b>	629	686	547	545	498	437	408	523	677	...
<b>1980</b>	645	608	600	523	507	456	456	487	546	...
<b>1970</b>	565	573	522	465	446	365	344	433	525	...
<b>1960</b>	499	496	468	409	405	342	336	360	475	...
<b>1950</b>	457	432	414	385	326	302	282	319	412	...
<b>1940</b>	422	400	360	347	305	274	267	279	367	...
<b>1930</b>	441	386	362	303	245	251	249	306	365	...
<b>1920</b>	339	346	271	250	254	221	172	220	306	...
<b>1910</b>	315	252	213	197	223	159	111	240	226	...
<b>1900</b>	216	413	317	182	110	156	(s)	(s)	(s)	...

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

## CUADRO 3b

## MONTEVIDEO – VIVIENDA

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m<sup>2</sup>, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas	
						Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	864	492	801	1.195	482.191	7.032	100,00
<b>Menor de 10 años</b>	1.266	1.004	1.313	1.592	56.073	833	11,85
<b>De 10 a 20 años</b>	1.180	867	1.185	1.545	46.584	688	9,78
<b>De 20 a 30 años</b>	1.084	762	1.116	1.386	50.978	765	10,88
<b>De 30 a 40 años</b>	928	601	905	1.266	46.536	654	9,30
<b>De 40 a 50 años</b>	863	552	836	1.151	63.061	801	11,39
<b>Mayor a 50 años</b>	627	379	573	811	217.377	3.265	46,43
<b>Sin dato de edad</b>	...	...	...	...	...	26	0,37
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	471	203	362	691	412.872	2.747	100,00
<b>Menor de 10 años</b>	810	479	1.000	1.135	11.365	62	2,26
<b>De 10 a 20 años</b>	627	302	553	940	19.454	119	4,33
<b>De 20 a 30 años</b>	629	305	556	933	23.437	131	4,77
<b>De 30 a 40 años</b>	569	267	467	847	33.937	216	7,86
<b>De 40 a 50 años</b>	495	218	403	734	65.177	461	16,78
<b>Mayor a 50 años</b>	412	180	313	566	254.253	1.714	62,40
<b>Sin dato de edad</b>	...	...	...	...	...	44	1,60

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

## CUADRO 4

## MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m<sup>2</sup>, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m <sup>2</sup> EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m <sup>2</sup>	Compraventas Número Porcentaje	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	826	448	749	1.148	557.727	7.815	100,00
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	832	492	785	1.111	109.866	2.764	35,37
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	824	489	761	1.112	166.730	2.747	35,15
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	865	486	789	1.230	92.230	1.079	13,81
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	903	496	827	1.286	59.838	539	6,90
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	908	489	862	1.290	38.215	282	3,61
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	887	430	844	1.268	35.446	208	2,66
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	684	318	551	897	31.994	135	1,73
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	480	266	358	603	13.525	39	0,50
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	355	247	288	340	9.883	22	0,28
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	426	171	314	596	523.894	3.075	100,00
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	438	208	359	608	7.854	201	6,54
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	400	181	331	536	30.117	481	15,64
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	420	203	373	563	41.836	482	15,67
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	451	203	348	623	43.971	394	12,81
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	504	248	411	748	43.110	316	10,28
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	463	194	342	683	67.042	388	12,62
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	504	200	366	779	98.476	411	13,37
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	440	177	296	664	63.256	185	6,02
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	407	155	303	532	40.334	91	2,96
de 500.00 a 999.99 m <sup>2</sup>	269	115	190	336	86.898	125	4,07
mas de 1000 m <sup>2</sup>	(s)	(s)	(s)	(s)	1.000	1	0,03

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

## CUADRO 4a

## MONTEVIDEO – VIVIENDA

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO EN DÓLARES, NÚMERO DE m<sup>2</sup>, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas Número Porcentaje	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	864	492	801	1.195	482.191	7.032	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	841	501	800	1.124	97.351	2.418	34,39
de 50.00 a 74.99 m2	831	497	769	1.118	157.463	2.595	36,90
de 75.00 a 99.99 m2	876	496	802	1.244	86.407	1.011	14,38
de 100.00 a 124.99 m2	926	513	876	1.323	55.289	498	7,08
de 125.00 a 149.99 m2	940	523	916	1.317	33.651	249	3,54
de 150.00 a 199.99 m2	954	466	956	1.307	29.054	172	2,45
de 200.00 a 299.99 m2	858	376	668	1.389	16.311	71	1,01
de 300.00 a 399.99 m2	627	300	624	855	4.325	13	0,18
de 400.00 a 499.99 m2	316	287	322	347	2.340	5	0,07
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	471	203	362	691	412.872	2.747	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	436	208	359	600	7.472	191	6,95
de 50.00 a 74.99 m2	398	181	331	531	29.229	466	16,96
de 75.00 a 99.99 m2	423	211	379	567	40.565	468	17,04
de 100.00 a 124.99 m2	458	208	356	623	42.176	378	13,76
de 125.00 a 149.99 m2	510	256	419	755	41.734	306	11,14
de 150.00 a 199.99 m2	481	204	366	741	59.925	347	12,63
de 200.00 a 299.99 m2	552	229	456	862	80.676	339	12,34
de 300.00 a 399.99 m2	505	194	401	792	46.055	135	4,91
de 400.00 a 499.99 m2	481	162	360	857	26.111	59	2,15
de 500.00 a 999.99 m2	325	135	241	408	38.929	58	2,11
mas de 1000 m2							

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

## CUADRO 4a - serie

## MONTEVIDEO – VIVIENDA

PRECIOS PROMEDIO POR m<sup>2</sup> EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMOS DE SUPERFICIE - 2000 – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS PROMEDIO POR m <sup>2</sup> EN DÓLARES									
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	864	812	712	624	591	575	484	613	671	732
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	841	786	689	631	570	611	473	601	687	757
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	831	785	681	591	565	524	450	566	669	734
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	876	821	735	623	592	520	472	642	661	731
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	926	817	766	689	625	573	545	646	663	718
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	940	888	767	681	650	641	538	647	717	749
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	954	917	779	667	620	651	526	717	713	747
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	858	822	671	602	676	684	589	565	610	660
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	627	724	543	387	389	659	(s)	(s)	(s)	(s)
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	316	309	277	271	335	279	(s)	(s)	(s)	(s)
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	471	464	416	372	339	301	289	325	...	...
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	436	445	402	332	335	298	280	385	...	...
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	398	387	341	318	310	252	257	333	...	...
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	423	415	362	319	280	276	255	326	...	...
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	458	445	382	366	311	278	263	337	...	...
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	510	448	418	394	336	327	298	345	...	...
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	481	502	445	408	392	336	340	359	...	...
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	552	527	477	426	401	332	328	360	...	...
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	505	531	469	390	356	335	309	313	...	...
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	481	408	396	380	225	260	268	247	...	...
de 500.00 a 999.99 m <sup>2</sup>	325	343	337	246	273	204	172	203	...	...

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

## CUADRO 5

## MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m<sup>2</sup>, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	PRECIOS POR m <sup>2</sup> EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m <sup>2</sup>	Compraventas	
						Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	826	448	749	1.148	557.727	7.815	100,00
<b>Confortable</b>	1.123	780	1.143	1.501	101.404	1.121	14,34
<b>Común</b>	771	422	693	1.051	421.344	6.101	78,07
<b>Económica</b>	587	334	535	726	22.910	411	5,26
<b>Sin dato de categoría</b>	...	...	...	...	12.070	182	2,33
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	426	171	314	596	523.894	3.075	100,00
<b>Confortable</b>	738	393	772	1.074	64.461	242	7,87
<b>Común</b>	489	226	401	719	164.653	795	25,85
<b>Económica</b>	322	143	241	425	293.738	2.031	66,05
<b>Sin Dato de categoría</b>	...	...	...	...	1.042	7	0,23

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

## CUADRO 6

## MONTEVIDEO

## MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE EN m <sup>2</sup>				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	71	45	58	81	7.815	100,00
<b>Confortable</b>	90	53	74	111	1.121	14,34
<b>Común</b>	69	44	57	77	6.101	78,07
<b>Económica</b>	56	39	51	65	411	5,26
<b>Sin dato de categoría</b>	...	...	...	...	182	2,33
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	170	80	122	206	3.075	100,00
<b>Confortable</b>	266	160	245	340	242	7,87
<b>Común</b>	207	113	163	240	795	25,85
<b>Económica</b>	145	68	100	163	2.031	66,05
<b>Sin Dato de categoría</b>	...	...	...	...	7	0,23

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

## CUADRO 7

## MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m<sup>2</sup>, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2009

UBICACIÓN EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m <sup>2</sup> EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m <sup>2</sup>	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	826	448	749	1.148	557.727	7.815	100,00
Frente	868	476	811	1.224	436.028	5.669	72,54
Interior	648	368	585	828	68.201	1.255	16,06
Contrafrente	710	367	633	976	42.079	717	9,17
Sin dato de ubicación	...	...	...	...	11.419	174	2,23

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

## CUADRO 7a

## MONTEVIDEO - VIVIENDA

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m<sup>2</sup>, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN UBICACIÓN EN EL EDIFICIO - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2009

UBICACIÓN EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m <sup>2</sup> EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m <sup>2</sup>	Compraventas	
						Número	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	864	492	801	1.195	482.191	7.032	100,00
Frente	908	519	860	1.268	383.772	5.140	73,09
Interior	661	409	607	841	59.299	1.189	16,91
Contrafrente	734	407	678	1.007	36.753	665	9,46
Sin dato de ubicación	...	...	...	...	2.366	38	0,54

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

## CUADRO 8

## MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m<sup>2</sup>, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2009

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m <sup>2</sup> EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m <sup>2</sup>	Compraventas	
						Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	826	448	749	1.148	557.727	7.815	100,00
<b>Pocitos</b>	1.085	715	1.184	1.448	106.235	1.236	15,82
<b>Cordón</b>	704	472	696	895	43.166	646	8,27
<b>Centro</b>	690	440	653	860	40.303	527	6,74
<b>Punta Carretas</b>	1.198	844	1.282	1.564	36.081	389	4,98
<b>Buceo</b>	947	626	898	1.268	23.832	372	4,76
<b>Ciudad Vieja</b>	636	358	586	840	23.039	347	4,44
<b>Pque.Batlle, V.Dolores</b>	816	548	807	1.023	21.151	330	4,22
<b>Malvín</b>	1.010	678	1.010	1.331	22.745	272	3,48
<b>Unión</b>	641	365	546	789	15.758	240	3,07
<b>Aguada</b>	645	367	593	888	14.789	235	3,01
<b>Tres Cruces</b>	877	638	831	1.118	14.416	225	2,88
<b>Parque Rodó</b>	1.037	721	1.063	1.362	13.465	196	2,51
<b>Capurro, Bella Vista</b>	883	419	691	1.365	10.342	158	2,02
<b>Barrio Sur</b>	679	431	683	862	9.480	153	1,96
<b>Larrañaga</b>	712	433	682	965	8.629	148	1,89
<b>Prado, Nueva Savona</b>	691	432	612	875	9.807	143	1,83
<b>Palermo</b>	731	407	692	960	9.034	134	1,71
<b>Reducto</b>	538	357	480	616	7.939	129	1,65
<b>La Blanqueada</b>	803	539	807	988	6.840	113	1,45
<b>Brazo Oriental</b>	589	382	584	741	6.588	109	1,39
<b>Villa Muñoz, Retiro</b>	396	211	340	550	8.822	108	1,38
<b>Merc.Modelo y Bolívar</b>	575	369	502	703	6.316	100	1,28
<b>Otros barrios (1)</b>	...	...	...	...	120.678	1.505	19,26

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

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

## CUADRO 9

## MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE ALTAS DE COMRAVENTAS SEGÚN  
ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - 2009

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	71	45	58	81	7.815	100,00
<b>Pocitos</b>	86	51	69	99	1.236	15,82
<b>Cordón</b>	67	42	56	77	646	8,27
<b>Centro</b>	76	41	58	86	527	6,74
<b>Punta Carretas</b>	93	47	73	121	389	4,98
<b>Buceo</b>	64	46	58	70	372	4,76
<b>Ciudad Vieja</b>	66	40	51	76	347	4,44
<b>Pque.Batlle, V.Dolores</b>	64	43	57	71	330	4,22
<b>Malvín</b>	84	52	67	101	272	3,48
<b>Unión</b>	66	45	57	73	240	3,07
<b>Aguada</b>	63	44	55	72	235	3,01
<b>Tres Cruces</b>	64	39	54	75	225	2,88
<b>Parque Rodó</b>	69	46	58	78	196	2,51
<b>Capurro, Bella Vista</b>	65	45	58	81	158	2,02
<b>Barrio Sur</b>	62	44	54	76	153	1,96
<b>Larrañaga</b>	58	44	50	66	148	1,89
<b>Prado, Nueva Savona</b>	69	45	57	82	143	1,83
<b>Palermo</b>	67	44	56	76	134	1,71
<b>Reducto</b>	62	45	57	71	129	1,65
<b>La Blanqueada</b>	61	42	52	66	113	1,45
<b>Brazo Oriental</b>	60	42	54	71	109	1,39
<b>Villa Muñoz, Retiro</b>	82	45	58	83	108	1,38
<b>Merc.Modelo y Bolívar</b>	63	48	55	68	100	1,28
<b>Otros barrios (1)</b>	...	...	...	...	1.505	19,26

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

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

## CUADRO 10

## MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN  
ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD COMÚN - 2009

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m2 EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas Número Porcentaje	
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	426	171	314	596	523.894	3.075	100,00
Unión	332	173	235	441	17.786	123	4,00
Pocitos	781	535	840	1.033	25.619	121	3,93
Pque.Batlle, V.Dolores	619	327	608	857	18.729	102	3,32
Prado, Nueva Savona	418	185	386	606	21.154	99	3,22
Cordón	360	170	273	396	24.973	95	3,09
Carrasco	953	755	1.049	1.190	25.542	95	3,09
Peñarol, Lavalleja	257	120	238	342	9.084	84	2,73
Belvedere	295	126	228	417	10.761	79	2,57
Buceo	534	192	488	815	11.131	77	2,50
Villa Muñoz, Retiro	276	138	234	332	13.587	74	2,41
Brazo Oriental	330	186	272	451	10.220	74	2,41
Aguada	285	143	251	354	17.092	73	2,37
Reducto	284	156	206	344	11.865	69	2,24
Cerro	239	113	190	324	6.525	67	2,18
Punta Gorda	842	706	880	1.021	15.770	64	2,08
Malvín	709	471	718	946	11.264	62	2,02
Ciudad Vieja	286	142	261	401	26.217	59	1,92
Sayago	323	155	262	444	7.557	58	1,89
La Teja	259	165	249	293	5.986	55	1,79
Capurro, Bella Vista	352	120	293	472	11.391	53	1,72
Otros barrios	...	...	...	...	221.641	1.492	48,52

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

## CUADRO 11

## MONTEVIDEO

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DE LA SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN  
ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD COMÚN – 2009

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	170	80	122	206	3.075	100,00
Unión	145	75	114	160	123	4,00
Pocitos	212	129	185	250	121	3,93
Pque.Batlle, V.Dolores	184	93	133	214	102	3,32
Prado, Nueva Savona	214	111	157	243	99	3,22
Cordón	263	140	199	361	95	3,09
Carrasco	269	171	247	320	95	3,09
Peñarol, Lavalleja	108	65	82	115	84	2,73
Belvedere	136	64	86	135	79	2,57
Buceo	145	84	118	164	77	2,50
Villa Muñoz, Retiro	184	91	125	223	74	2,41
Brazo Oriental	138	80	108	171	74	2,41
Aguada	234	109	170	302	73	2,37
Reducto	172	93	129	191	69	2,24
Cerro	97	53	81	119	67	2,18
Punta Gorda	246	156	232	316	64	2,08
Malvín	182	121	169	224	62	2,02
Ciudad Vieja	444	202	422	638	59	1,92
Sayago	130	62	95	165	58	1,89
La Teja	109	60	83	120	55	1,79
Capurro, Bella Vista	215	114	166	257	53	1,72
Otros barrios	...	...	...	...	1.492	48,52

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

## CUADRO 12 - serie

## MONTEVIDEO

PRECIOS PROMEDIO POR m<sup>2</sup> EN DÓLARES POR AÑOS SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS  
A ALGUNOS BARRIOS 1999 – 2009

TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS PROMEDIO POR m <sup>2</sup> EN DÓLARES											VARIACIÓN EN % 2009/2008
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	826	774	681	599	560	553	467	593	660	714	724	6,75
Punta Carretas	1198	1203	994	901	854	783	665	810	845	888	882	-0,42
Pocitos	1085	977	873	779	699	674	539	667	775	816	842	11,06
Parque Rodó	1037	925	969	693	665	554	511	618	788	825	837	12,07
Malvín	1010	988	813	807	697	674	612	753	783	819	852	2,19
Buceo	947	900	694	712	552	571	509	706	743	838	730	5,23
Tres Cruces	877	749	652	570	532	486	470	597	707	752	783	16,99
Parq.Batlle, Villa Dolores	816	799	634	566	570	512	410	545	637	694	719	2,11
Cordón	704	599	482	429	392	482	311	403	571	633	617	17,52
Centro	690	618	512	477	400	432	346	460	515	588	623	11,54
Unión	641	658	566	499	481	419	397	491	587	642	661	-2,59
Ciudad Vieja	636	537	523	458	441	340	369	545	517	543	574	18,45
<b>PROPIEDAD COMÚN</b>	426	425	381	343	310	273	262	294	382	...	...	0,20
Carrasco	953	869	742	673	588	580	438	537	715	...	...	9,71
Punta Gorda	842	964	825	812	645	513	568	551	739	...	...	-12,73
Pocitos	781	658	542	605	451	386	386	372	504	...	...	18,72
Malvín	709	770	634	554	480	449	452	488	589	...	...	-7,99
Parq.Batlle, Villa Dolores	619	559	556	471	399	361	325	401	505	...	...	10,69
Buceo	534	607	519	503	443	355	299	394	533	...	...	-12,07
Prado, Nueva Savona	418	452	421	323	370	281	303	337	456	...	...	-7,52
Cordón	360	331	285	240	224	185	182	226	295	...	...	8,71
Unión	332	332	282	268	247	221	204	202	331	...	...	0,04
Peñarol, Lavalleja	257	257	185	216	156	162	194	251	282	...	...	0,16
Cerro	239	251	204	158	172	114	162	215	254	...	...	-4,91

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



**MALDONADO**

## CUADRO A

## MALDONADO

## NÚMERO Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN AÑOS 2004 – 2009

AÑO	TOTAL		TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje	Común		Horizontal	
			Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
2009	6.511	100,00	4.357	66,92	2.154	33,08
2008	8.337	100,00	5.756	69,04	2.581	30,96
2007	7.573	100,00	5.353	70,69	2.220	29,31
2006	6.686	100,00	4.687	70,10	1.999	29,90
2005	6.832	100,00	4.797	70,21	2.035	29,79
2004	6.619	100,00	4.309	65,10	2.310	34,90

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

## CUADRO B

## MALDONADO

## NÚMERO DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR AÑOS SEGÚN MESES 2004 – 2009

MES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS					
	2009	2008	2007	2006	2005	2004
<b>TOTAL DEL AÑO</b>	6511	8337	7.573	6.686	6832	6.619
<b>Enero</b>	387	579	650	522	631	550
<b>Febrero</b>	444	444	279	538	408	419
<b>Marzo</b>	617	551	612	616	357	573
<b>Abril</b>	416	637	465	483	564	469
<b>Mayo</b>	458	676	599	577	675	503
<b>Junio</b>	513	878	1418	760	598	479
<b>Julio</b>	493	655	690	545	473	445
<b>Agosto</b>	537	679	463	538	623	638
<b>Setiembre</b>	647	722	420	509	551	468
<b>Octubre</b>	558	720	609	342	632	532
<b>Noviembre</b>	644	790	632	552	620	644
<b>Diciembre</b>	797	1006	736	704	700	899

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

## CUADRO C

## MALDONADO

## NÚMERO DEALTAS DE COMPRAVENTAS POR AÑO SEGÚN LOCALIDADES 2004 – 2009

LOCALIDADES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS					
	2009	2008 (a)	2007	2006	2005	2004
<b>TOTAL DEL DEPARTAMENTO</b>	6.511	8.337	7.573	6.686	6.832	6.619
<b>Punta del Este</b>	1.717	2.150	1.940	1.824	1.936	2.025
<b>Ciudad de Maldonado</b>	1.332	1.630	1.672	1.450	1.444	1.064
<b>Piriapolis</b>	380	512	354	319	323	531
<b>Balneario Buenos Aires</b>	345	327	269	350	232	158
<b>San Carlos</b>	334	304	325	276	250	181
<b>La Barra</b>	205	147	169	221	247	209
<b>Punta Ballena</b>	183	430	265	212	208	182
<b>El Tesoro</b>	144	104	143	134	121	275
<b>Sección catastral 06</b>	142	240	202	141	172	191
<b>Playa Hermosa</b>	117	166	81	78	114	121
<b>Playa Grande</b>	106	81	60	73	52	65
<b>Santa Monica</b>	98	118	267	90	105	108
<b>Sección catastral 04</b>	95	92	133	93	119	145
<b>Ocean Park</b>	90	90	71	66	58	54
<b>Punta Colorada</b>	82	302	123	104	52	54
<b>Playa Juanita</b>	81	104	217	104	112	132
<b>Sección catastral 07</b>	81	186	107	129	123	149
<b>Manantiales</b>	74	75	65	51	63	54
<b>Sección catastral 03</b>	72	93	180	60	57	65
<b>Sección catastral 01</b>	68	81	94	55	89	72
<b>Sauce de Portezuelo</b>	64	61	79	102	54	36
<b>El Chorro</b>	60	74	145	119	157	124
<b>Faro de Jose Ignacio</b>	60	101	42	72	69	61
<b>Balneario Solis</b>	50	39	58	49	48	40
<b>Punta Negra</b>	44	75	53	51	129	38
<b>Hipodromo</b>	42	30	4	2	9	5
<b>Bella Vista</b>	41	70	43	36	55	40
<b>Pan de Azucar</b>	37	63	40	47	39	26
<b>Playa Verde</b>	36	30	34	45	28	32
<b>Sección catastral 05</b>	36	36	41	22	27	21
<b>Aigua</b>	34	40	47	41	32	21
<b>San Vicente</b>	33	14	22	18	17	64
<b>Balneario Las Flores</b>	32	31	35	30	12	18
<b>Sección catastral 09</b>	31	59	25	42	47	16
<b>Sección catastral 02</b>	30	50	56	43	38	50

Continúa

CUADRO C continuación

LOCALIDADES	NÚMERO DE COMPRAVENTAS					
	2009	2008 (a)	2007	2006	2005	2004
Eden Rock	27	-	11	4	4	12
Sección catastral 08	26	60	55	69	55	75
La Capuera	18	191	6	10	7	13
km 110	11	10	6	3	1	5
El Eden	7	6	4	3	5	2
Gregorio Aznares	7	6	1	10	12	2
Cerros Azules	6	6	-	6	-	8
Garzón	5	17	14	15	13	12
Barra de Portezuelo	4	18	1	-	1	3
Nueva Carrara	4	2	9	10	87	49
Estación Las Flores	3	5	1	3	7	3
Miramar	1	-	1	3	-	-
Sierra del Tírol	2	2	1	3	-	-
Ventimiglia	-	-	-	-	-	3
Solis Km 84	1	-	-	-	-	-
Sin localidad	13	9	2	1	2	2

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

NOTA: (a) Datos revisados.

## CUADRO D

## MALDONADO

## NÚMERO Y PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN LOCALIDADES – 2009

LOCALIDAD	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
<b>TOTAL DEL DEPARTAMENTO</b>	6.511	100,00		2.154	33,08	4.357	66,92
<b>Punta del Este</b>	1.717	26,37	26,37	1.330	77,46	387	22,54
<b>Ciudad de Maldonado</b>	1.332	20,46	46,83	421	31,61	911	68,39
<b>Piriapolis</b>	380	5,84	52,66	121	31,84	259	68,16
<b>Balneario Buenos Aires</b>	345	5,30	57,96	2	0,58	343	99,42
<b>San Carlos</b>	334	5,13	63,09	119	36	215	64,37
<b>La Barra</b>	205	3,15	66,24	41	20	164	80,00
<b>Punta Ballena</b>	183	2,81	69,05	31	17	152	83,06
<b>El Tesoro</b>	144	2,21	71,26	4	3	140	97,22
<b>Sección catastral 06</b>	142	2,18	73,44	-	-	142	100,00
<b>Playa Hermosa</b>	117	1,80	75,24	-	-	117	100,00
<b>Playa Grande</b>	106	1,63	76,87	6	5,66	100	94,34
<b>Santa Monica</b>	98	1,51	78,38	-	-	98	100,00
<b>Sección catastral 04</b>	95	1,46	79,83	-	-	95	100,00
<b>Ocean Park</b>	90	1,38	81,22	-	-	90	100,00
<b>Punta Colorada</b>	82	1,26	82,48	5	6	77	93,90
<b>Sección catastral 07</b>	81	1,24	83,72	-	-	81	100,00
<b>Playa Juanita</b>	81	1,24	84,96	-	-	81	100,00
<b>Manantiales</b>	74	1,14	86,10	46	62,16	28	37,84
<b>Sección catastral 03</b>	72	1,11	87,21	-	-	72	100,00
<b>Sección catastral 01</b>	68	1,04	88,25	-	-	68	100,00
<b>Sauce de Portezuelo</b>	64	0,98	89,23	-	-	64	100,00
<b>Faro de Jose Ignacio</b>	60	0,92	90,16	17	28,33	43	71,67
<b>El Chorro</b>	60	0,92	91,08	1	1,67	59	98,33
<b>Balneario Solis</b>	50	0,77	91,84	2	4	48	96,00
<b>Punta Negra</b>	44	0,68	92,52	-	-	44	100,00
<b>Hipodromo</b>	42	0,65	93,17	-	-	42	100,00
<b>Bella Vista</b>	41	0,63	93,80	2	4,88	39	95,12
<b>Pan de Azucar</b>	37	0,57	94,36	4	11	33	89,19
<b>Sección catastral 05</b>	36	0,55	94,92	-	-	36	100,00
<b>Playa Verde</b>	36	0,55	95,47	1	2,78	35	97,22
<b>Aigua</b>	34	0,52	95,99	-	-	34	100,00
<b>San Vicente</b>	33	0,51	96,50	-	-	33	100,00
<b>Balneario Las Flores</b>	32	0,49	96,99	-	-	32	100,00
<b>Sección catastral 09</b>	31	0,48	97,47	-	-	31	100,00
<b>Sección catastral 02</b>	30	0,46	97,93	-	-	30	100,00

Continúa

## CUADRO D continuación

LOCALIDADES	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
Eden Rock	27	0,41	98,34	-	-	27	100,00
Sección catastral 08	26	0,40	98,74	-	-	26	100,00
La Capuera	18	0,28	99,02	-	-	18	100,00
Sin localidad	13	0,20	99,22	1	8	12	92,31
km 110	11	0,17	99,39	-	-	11	100,00
<b>Gregorio Aznares</b>	7	0,11	99,49	-	-	7	100,00
<b>El Eden</b>	7	0,11	99,60	-	-	7	100,00
<b>Cerros Azules</b>	6	0,09	99,69	-	-	6	100,00
<b>Garzón</b>	5	0,08	99,77	-	-	5	100,00
<b>Nueva Carrara</b>	4	0,06	99,83	-	-	4	100,00
<b>Barra de Portezuelo</b>	4	0,06	99,89	-	-	4	100,00
<b>Estación Las Flores</b>	3	0,05	99,94	-	-	3	100,00
<b>Sierra del Tirol</b>	2	0,03	99,97	-	-	2	100,00
<b>Solis Km 84</b>	1	0,02	99,98	-	-	1	100,00
<b>Sin ubicar en barrios</b>	1	0,02	100,00	-	-	1	100,00

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

## CUADRO E

## PUNTA DEL ESTE

## NÚMERO Y PORCENTAJE DE ALTAS DE COMPRAVENTAS POR TIPO DE PROPIEDAD SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS – 2009

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	TOTAL			TIPO DE PROPIEDAD			
	Número de casos	Porcentaje		Horizontal		Común	
		de la localidad	acumulado	Número de casos	Porcentaje	Número de casos	Porcentaje
<b>TOTAL DE LA LOCALIDAD</b>	1.717	91,56		1.330	77,46	387	22,54
<b>Peninsula</b>	477	27,78	27,78	454	95,18	23	4,82
<b>La Pastora</b>	220	12,81	40,59	214	97,27	6	2,73
<b>Aidy Grill</b>	169	9,84	50,44	145	85,80	24	14,20
<b>Pine Beach</b>	63	3,67	54,11	49	77,78	14	22,22
<b>Los Angeles</b>	37	2,15	56,26	12	32,43	25	67,57
<b>Lido</b>	92	5,36	61,62	87	94,57	5	5,43
<b>Marconi</b>	45	2,62	64,24	34	75,56	11	24,44
<b>San Rafael</b>	75	4,37	68,61	29	38,67	46	61,33
<b>Lugano</b>	36	2,10	70,70	11	30,56	25	69,44
<b>Deauville</b>	6	0,35	71,05	-	-	6	100,00
<b>Cantegril</b>	227	13,22	84,27	174	76,65	53	23,35
<b>Beverly Hills</b>	6	0,35	84,62	-	-	6	100,00
<b>El Golf</b>	34	1,98	86,60	5	14,71	29	85,29
<b>Marly</b>	15	0,87	87,48	-	-	15	100,00
<b>Rincón del Indio</b>	63	3,67	91,15	31	49,21	32	50,79
<b>El Placer</b>	28	1,63	92,78	10	35,71	18	64,29
<b>El Jaguel</b>	5	0,29	93,07	-	-	5	100,00
<b>Jardines de Cordoba</b>	49	2,85	95,92	18	36,73	31	63,27
<b>Sin ubicar en barrios</b>	70	4,08	100,00	57	81,43	13	18,57

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, I.M.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, NÚMERO DE m<sup>2</sup>, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> EN PROPIEDAD HORIZONTAL- 2009

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas Número Porcentaje	
Total	1.623	1.179	1.546	2.024	65.173	897	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	1.578	1.233	1.541	1.914	12.136	312	34,78
de 50.00 a 74.99 m2	1.653	1.183	1.523	2.088	16.406	270	30,10
de 75.00 a 99.99 m2	1.579	1.155	1.510	2.001	11.792	136	15,16
de 100.00 a 124.99 m2	1.442	862	1.293	1.935	9.094	80	8,92
de 125.00 a 149.99 m2	1.551	1.147	1.518	1.862	5.952	44	4,91
de 150.00 a 199.99 m2	1.852	1.436	1.739	2.301	7.942	47	5,24
de 200.00 a 299.99 m2	2.090	1.669	2.232	2.741	1.546	7	0,78
de 300.00 a 399.99 m2	(s)	(s)	(s)	(s)	(s)	1	0,11
de 400.00 a 499.99 m2	-	-	-	-	-	-	-

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

## CUADRO 8 PH

## PUNTA DEL ESTE

MEDIDAS DESCRIPTIVAS DEL PRECIO, NÚMERO DE m<sup>2</sup>, NÚMERO Y PORCENTAJE DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> EN PROPIEDAD HORIZONTAL- 2009

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m2 EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS		
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número de m2	Compraventas Número Porcentaje	
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.623	1.179	1.546	2.024	65.173	897	100,00
Peninsula	1.614	1.163	1.518	1.971	20.056	310	34,56
La Pastora	1.722	1.265	1.728	2.071	11.989	159	17,73
Aidy Grill	1.452	1.085	1.396	1.749	8.335	113	12,60
Pine Beach	1.997	1.576	2.061	2.401	3.942	32	3,57
Los Angeles	1.147	882	1.217	1.445	437	8	0,89
Lido	1.882	1.451	1.946	2.233	3.330	37	4,12
Marconi	1.449	1.126	1.289	1.645	1.466	28	3,12
San Rafael	1.519	1.213	1.335	1.645	1.897	27	3,01
Lugano	1.718	1.660	1.826	1.879	710	8	0,89
Cantegril	1.465	1.119	1.432	1.754	7.142	116	12,93
El Golf	916	610	628	1.522	425	5	0,56
Rincón del Indio	1.760	1.422	1.669	2.114	2.607	17	1,90
El Placer	1.618	1.233	1.580	1.739	973	9	1,00
Jardines de Cordoba	645	580	580	713	143	2	0,22
Sin ubicar en barrios	1.549	1.036	1.511	2.050	1.720	26	2,90

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, I.M.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 Y NÚMERO DE CASOS DE ALTAS DE COMPRAVENTAS SEGÚN  
ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL – 2009

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m2				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	Perc 25	Mediana	Perc 75	Número	Porcentaje
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	73	43	60	92	897	100,00
Peninsula	65	41	56	79	310	34,56
La Pastora	75	47	61	89	159	17,73
Aidy Grill	74	41	51	119	113	12,60
Pine Beach	123	84	106	156	32	3,57
Los Angeles	55	40	48	66	8	0,89
Lido	90	68	96	100	37	4,12
Marconi	52	42	48	57	28	3,12
San Rafael	70	42	65	76	27	3,01
Lugano	89	73	88	103	8	0,89
Cantegril	62	40	57	75	116	12,93
El Golf	85	51	111	111	5	0,56
Rincón del Indio	153	131	148	172	17	1,90
El Placer	108	77	93	127	9	1,00
Jardines de Cordoba	71	70	71	72	2	0,22
Sin ubicar en barrios	66	51	60	83	26	2,90

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