



INDICADORES DE ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO

AÑO 2013

ABRIL 2015

Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario

2013

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

Ec. Laura Nalbarte

Directora Técnica

Cr. Manuel Rodríguez

Sub-Director General

ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS

Ec. Marina Fantín

Sub Directora de la División responsable

T.A Graziella Basañez

Jefa de Departamento

Viviana Fernández

Encargada de Sección

Críticos Analistas:

Esteban Muñoz

Daniel Cottens

Simbología convencional

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

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

Presentación

La presente publicación contiene los resultados de los Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario, correspondientes al año 2013 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

Tabla de Contenido

Simbología convencional	5
Presentación.....	7
Introducción	11
1.1 Consideraciones para el análisis de los datos.....	14
1.2 Tipo de propiedad.	15
1.3 Destino	16
1.4 Edad.....	16
1.5 Categorización.....	17
1.6 Ubicación de la unidad	19
1.7 Zonas o barrios	19
1.8 Precio y Precio Promedio:.....	23
1.9 Indicadores urbanos de UN-HABITAT.....	24
Estimación de precios	27
2.1 Alternativas al cálculo	29
2.2 Alcances y limitaciones.....	31
Resultados 2013	35
3.1 Total País	38
3.2 Montevideo	41
3.3 Maldonado	63

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 2013 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:

Los movimientos de la población como la inmigración o emigración desde y hacia diferentes centros urbanos.

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.

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.

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.

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 3 capítulos. En el primero se refiere a una breve introducción y notas metodológicas organizadas en 9 secciones en las que se presentan definiciones, consideraciones en cuanto a los datos utilizados y diferentes indicadores. El segundo refiere a las estimaciones de precios. En el tercer capítulo se presentan los resultados para el año 2013.

1.1 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 estas 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 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).

1.2 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. Consecuentemente se produce un sesgo al alza del valor medio del m²

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

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

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

Al analizar los totales, los valores (precio teórico en U\$) 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 2013.

Tipo De Propiedad	Precio Medio U\$/m²	Superficie Promedio m²	Precio Teórico U\$
Común	709	167	118.403
Horizontal	1.331	70	93.170

1.3 Destino

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

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

1.4 Edad

La edad o antigüedad de la propiedad se calcula como la diferencia (en números enteros), entre el 31 de diciembre del año de referencia y la fecha de la construcción. Se toma como año de construcción, la fecha de aprobación del permiso por parte de la Intendencia aunque la obra probablemente 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 respecto al de vivienda usada, si bien los límites aún son muy difusos. La definición de nueva debe ser relativa a un período fijo de años y no a una década ya que esto no permitiría compararla a lo largo del tiempo. Se asumió como vivienda nueva aquella que no supera los 10 años desde que se aprobó su permiso de construcción.

1.5 Categorización

La categorización de la construcción responde a un conjunto de características vinculadas a la construcción que sirven como patrón de referencia. Entre ellas se destacan la relación entre el número de dormitorios y la superficie 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.

(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.

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 Dirección Nacional de 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.

1.6 Ubicación de la unidad

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

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

1.7 Zonas o barrios

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 2013:

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

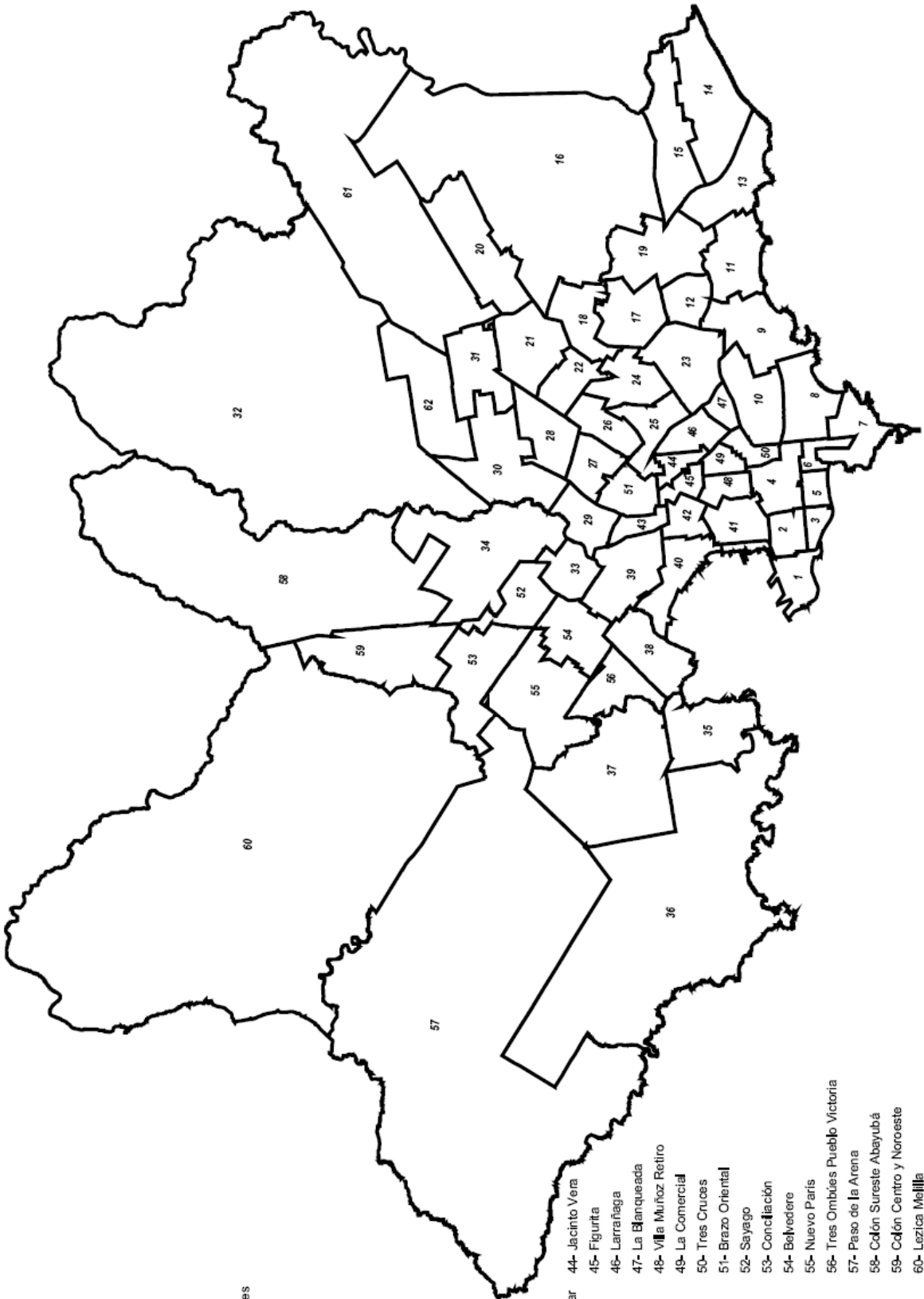
Total de Montevideo	520.538		
Pocitos	34.202	Capurro, Bella Vista	7.249
Cordón	20.552	Manga	7.235
Buceo	16.876	Ciudad Vieja	7.215
Unión	16.685	Brazo Oriental	7.160
Parque Batlle, Villa Dolores	14.110	Conciliación	7.103
Malvín	12.829	Cerrito	7.102
Punta Carretas	12.315	Tres Ombúes, Pueblo Victoria	7.088
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 Rodó	6.170
Nuevo París	10.036	Barrio Sur	6.051
Casabo, Pajas Blancas	9.699	Reducto	6.030
Colón Centro y Noroeste	9.320	Villa Muñoz, Retiro	5.964
Villa García, Manga Rural	9.172	Sayago	5.840
Villa Española	8.969	Castro, P. Castellanos	5.808
Belvedere	8.570	Palermo	5.797
Tres Cruces	8.457	Lezica, Melilla	5.511
Las Canteras	8.437	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.

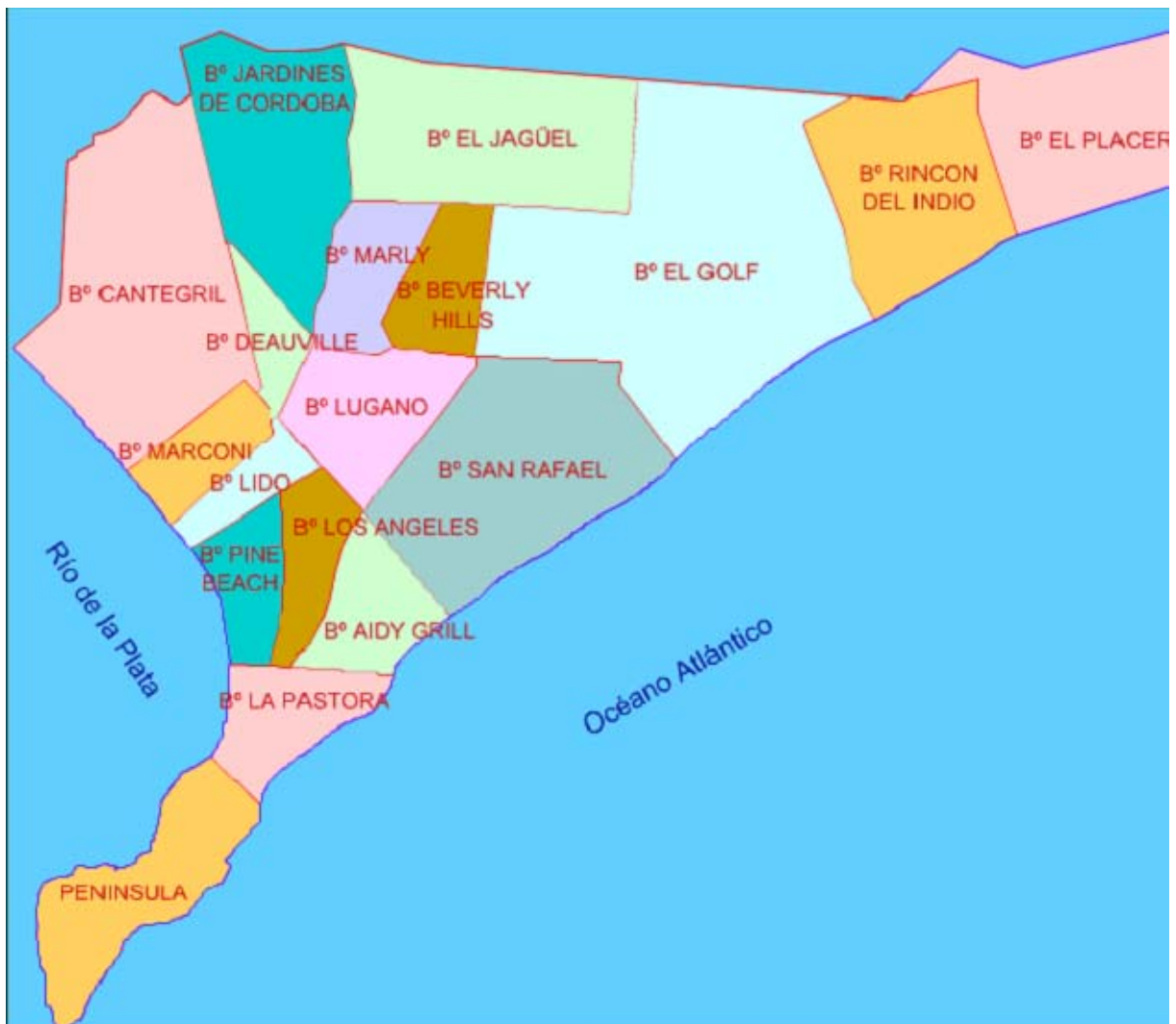
Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo



- Ciudad Vieja
- Centro
- Berrio Sur
- Cordón
- Palermo
- Parque Rodó
- Punta Carretas
- Pocitos
- Buceo
- Parque Baile Villa Dolores
- Malvín
- Malvín Norte
- Punta Gorda
- Carrasco
- Carrasco Norte
- Bañados de Carrasco
- Maroñas P. Guarani
- Flor de Maroñas
- Las Canteras
- Punta Rieles Bella Italia
- Jardines del Hipódromo
- Itzaingó
- Unión
- Villa Española
- Mercado Mocado y Bolívar
- Castro Castellanos
- Cerrito
- Las Acacias
- Aires Puros
- Casavalle
- Piedras Blancas
- Manga Toledo Chico
- Paso de las Duranas
- Peñarol Lavalleja
- Cerro
- Casabó Pajas Blancas
- La Paloma Tomkinson
- La Teja
- Prado Nueva Savona
- Capurro Bella Vista
- Aguada
- Reducto
- 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 Ombles 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, proviene de la Junta Departamental de Maldonado (ver imagen presentada a continuación). La misma es hecha para la localidad Catastral “Punta del Este (BG)”, mientras que la localidad Catastral “Maldonado (AA)” no incluida en esta división contiene zonas propias del balneario como ser “Las Delicias” y “Pinares” entre otros que aún no ha sido posible desagregar de la Localidad “Maldonado” y agruparlas con la Localidad “Punta del Este”. De cualquier modo se entiende de utilidad presentar datos para esta división.



1.8 Precio y Precio Promedio:

Se define el precio del 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:

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

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:

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

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

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

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

1.9 Indicadores urbanos de UN-HABITAT

A partir de los datos de los Indicadores inmobiliarios y los provenientes de la Encuesta Continua de Hogares (ECH) que realiza el INE, se puede estimar uno de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HABITAT). 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 1.3 - Relación costo de vivienda e ingreso familiar - MONTEVIDEO

Indicador urbano número 31 de Naciones Unidas

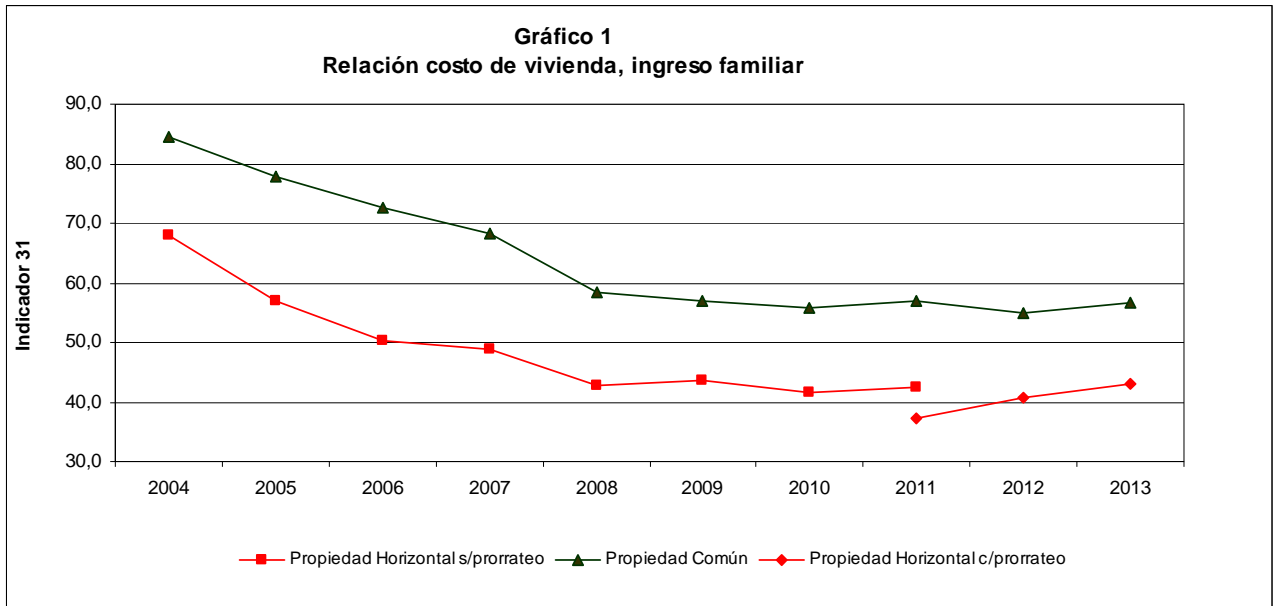
	Año	Indicador 31 (1)		costo vivienda (2)		Ingreso (3) \$
		propiedad horizontal	propiedad común	propiedad horizontal \$	propiedad común \$	
SIN PRORRATEO	2004	67,9	84,6	1.172.360	1.460.248	17.262
	2005	56,9	77,8	1.038.380	1.420.001	18.241
	2006	50,2	72,6	1.090.460	1.576.480	21.703
	2007	49,0	68,3	1.189.650	1.659.145	24.287
	2008	42,7	58,3	1.213.240	1.656.306	28.427
	2009	43,7	56,8	1.372.140	1.784.562	31.411
	2010	41,5	55,9	1.448.090	1.950.226	34.881
	2011	42,6	57,0	1.672.160	2.237.466	39.255
CON PRORRATEO (4)	2011	37,3	57,0	1.463.210	2.237.466	39.255
	2012	40,7	54,8	1.699.320	2.286.898	41.737
	2013	43,1	56,6	2.057.720	2.706.569	47.792

(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 2013, 70 m² en propiedad horizontal y 167 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.



Estimación de precios

2.1 Alternativas al cálculo

Las críticas más frecuentes a los criterios empleados para la construcción de precios promedios en el mercado inmobiliario son que estos son bienes heterogéneos, es decir, poseen una diversidad de atributos (físicos, funcionales, de localización, etc.) que los hacen prácticamente únicos e irrepetibles y por lo tanto tornarían inválida 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 los factores explicativos del precio serían múltiples, la disponibilidad de información de los mismos 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.

Por lo tanto se busca analizar si el precio de la vivienda se puede explicar 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 2013 en Propiedad Horizontal y para el destino vivienda:

Cuadro 1.4 - Coeficientes para Propiedad Horizontal- año 2013

Modelo	Coeficientes(a,b)		Coeficientes estandarizado	t	Sig.
	Coeficientes no estandarizados				
	B	Error típ.			
(Constante)	37.559,80	1.575,94		23,83	0,00
SUPERFICIE EDIFICADA EN m ²	1.351,39	16,38	0,658	82,51	0,00
EDAD EN AÑOS	-776,88	22,79	-0,272	-34,09	0,00

a Variable dependiente: val

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

Modelo estimado de precio $\hat{p} = 37.560 + 1.351s - 777a$

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

Del modelo estimado de regresión se desprende que por cada año de antigüedad el precio de la vivienda disminuye en promedio aproximadamente 777 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado adicional de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio 1.351 dólares aproximadamente (dejando la edad constante).

Teniendo en cuenta el valor del R2 (medida de bondad de ajuste del modelo definido como suma cuadrada del modelo explicado sobre la suma de los cuadrados totales) se puede ver que el 50 % de la variabilidad del precio de la vivienda es explicado por el modelo que contiene las variables explicativas superficie y antigüedad de la vivienda.

Para el año 2013 las viviendas vendidas tienen un promedio de 70 m² de superficie y 43 años de antigüedad. Teniendo en cuenta esta información y utilizando el modelo de regresión estimado se obtiene como valor o precio promedio, el monto de U\$S 98.751. En el cuadro 1.5 se estima el valor de venta promedio de las propiedades de iguales características utilizando los coeficientes de regresión estimados en cada año.

Cuadro 1.5 - Precio promedio estimado mediante regresión lineal, coeficientes según años, promedio de superficie y edad en propiedad horizontal.

Año	Precio promedio estimado U\$S	Coeficientes			Características	
		Constante	Precio superficie U\$S/m ²	Precio edad U\$S/Año	Superficie promedio en 2013 m ²	Edad promedio en 2013 años
2005	75.320	35.784,52	1.038,02	770,37	70	43
2006	61.247	31.634,56	850,11	695,23	70	43
2007	57.042	22.703,94	879,26	632,80	70	43
2008	48.888	28.430,54	694,99	655,63	70	43
2009	43.144	25.229,97	612,38	580,30	70	43
2010	39.424	22.611,06	616,44	612,51	70	43
2011	83.983	40.327,23	1.128,08	776,85	70	43
2012	87.662	34.751,88	1.241,96	756,16	70	43
2013	98.751	37.559,80	1.351,39	776,88	70	43

En el cuadro 1.6 se presentan los coeficientes estimados para el modelo de regresión del año 2013 para Propiedad Común para el destino vivienda:

Cuadro 1.6 - Coeficientes Propiedad Común – año 2013.

Coeficientes(a,b)

Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizado	t	Sig.
	B	Error típ.	Beta		
(Constante)	58.275,44	5.006,76		11,64	0,00
SUPERFICIE EDIFICADA EN m ²	725,89	16,69	0,618	43,48	0,00
EDAD EN AÑOS	-906,45	70,16	-0,184	-12,92	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 aproximadamente 906 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio 726 dólares aproximadamente (dejando la edad constante).

Teniendo en cuenta la medida de bondad de ajuste, el modelo de regresión (con variables explicativas superficie y edad) explica aproximadamente un 43 % de la variabilidad del precio de la vivienda.

2.2 Alcances y limitaciones

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

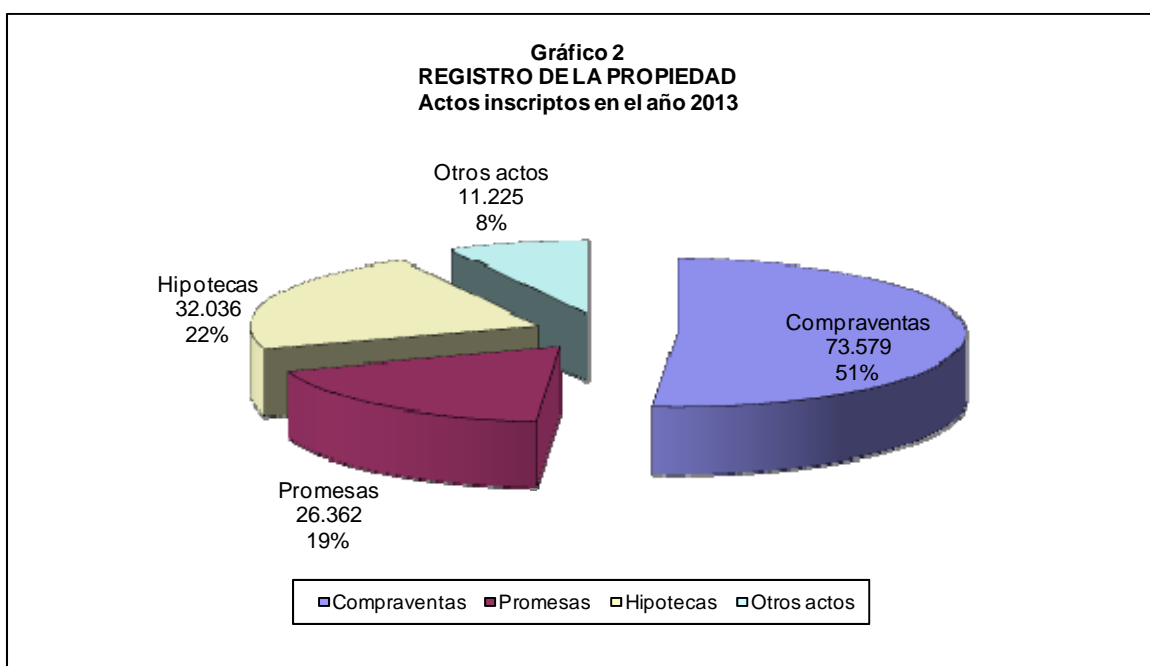
2. - También es importante aclarar que los valores calculados son obtenidos con la información consignada en las "altas de compraventas", por lo tanto el fenómeno estudiado está restringido a un sector del Registro de la propiedad, el siguiente cuadro y gráfico resumen el año 2013:

Cuadro 1.7 – Cantidad de inscripciones por actos según tipo de movimiento

TOTAL DEL PAIS 2013

Movimiento	ACTOS				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	143.202	73.579	26.362	32.036	11.225
Altas	86.824	53.402	15.225	10.205	7.992
Res de Prioridad	32.218	18.021	4.803	9.347	47
Cancelacion	7.639	9	272	6.722	636
Otros	16.521	2.147	6.062	5.762	2.550

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 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 está 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.

Resultados 2013

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 2013 y su distribución geográfica.

La cantidad de altas de compraventas de Propiedad Horizontal y Común, registradas en 2013 en Montevideo, alcanzó un total de 11.087 y 4.902 casos respectivamente. De esos totales, 8.759 casos de Propiedad Horizontal y 3.259 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 2013.

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.

3.1 Total País

Cuadro AA

Cantidad de inscripciones por actos según mes

Total del país

Año 2013

MES	TOTAL	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
TOTAL DEL AÑO	143.202	73.579	26.362	32.036	11.225
Enero	9.611	5.037	1.945	2.037	592
Febrero	9.054	4.948	1.653	1.998	455
Marzo	9.402	4.964	1.751	1.949	738
Abril	12.555	6.377	2.598	2.753	827
Mayo	13.398	7.224	2.188	2.836	1.150
Junio	11.389	5.839	1.990	2.352	1.208
Julio	12.593	6.374	2.064	2.843	1.312
Agosto	13.837	7.089	2.529	3.124	1.095
Septiembre	11.336	5.670	1.865	2.828	973
Octubre	13.996	6.801	2.755	3.433	1.007
Noviembre	12.660	6.323	2.422	2.938	977
Diciembre	13.371	6.933	2.602	2.945	891

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

Cuadro AB

Cantidad de inscripciones por actos según departamento

Total del país

Año 2013

DEPARTAMENTO	TOTAL	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
TOTAL DEL PAIS	143.202	73.579	26.362	32.036	11.225
Artigas	1.980	1.057	161	374	388
Canelones	19.830	10.678	4.355	3.841	956
Cerro Largo	2.912	1.629	276	421	586
Colonia	6.832	3.491	1.157	1.123	1.061
Durazno	2.736	1.325	189	443	779
Flores	1.365	561	109	231	464
Florida	3.430	1.664	302	505	959
Lavalleja	3.139	1.799	466	420	454
Maldonado	18.969	10.345	4.983	3.390	251
Montevideo	51.171	24.966	9.688	16.086	431
Paysandu	3.447	1.606	489	821	531
Río Negro	2.037	849	192	444	552
Rivera	2.907	1.670	688	364	185
Rocha	5.894	4.097	762	615	420
Salto	3.423	1.746	521	692	464
San José	4.452	2.039	800	776	837
Soriano	3.598	1.360	514	678	1.046
Tacuarembó	3.204	1.654	495	552	503
Treinta y tres	1.876	1.043	215	260	358

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

Cuadro A**Cantidad y porcentaje de altas de compraventas por tipo de propiedad según departamento****Año 2013**

AÑO	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
TOTAL DEL PAIS	53.402	16.151	37.251	100,00	69,76	30,24
Artigas	944	49	895	100,00	94,81	5,19
Canelones	7.733	877	6.856	100,00	88,66	11,34
Cerro Largo	1.396	144	1.252	100,00	89,68	10,32
Colonia	2.836	313	2.523	100,00	88,96	11,04
Durazno	1.107	129	978	100,00	88,35	11,65
Flores	438	48	390	100,00	89,04	10,96
Florida	1.326	97	1.229	100,00	92,68	7,32
Lavalleja	1.383	90	1.293	100,00	93,49	6,51
Maldonado	7.286	1.972	5.314	100,00	72,93	27,07
Montevideo	15.989	11.087	4.902	100,00	30,66	69,34
Paysandu	1.240	300	940	100,00	75,81	24,19
Rio Negro	628	60	568	100,00	90,45	9,55
Rivera	1.496	142	1.354	100,00	90,51	9,49
Rocha	3.308	201	3.107	100,00	93,92	6,08
Salto	1.388	216	1.172	100,00	84,44	15,56
San José	1.642	120	1.522	100,00	92,69	7,31
Soriano	1.024	122	902	100,00	88,09	11,91
Tacuarembó	1.308	137	1.171	100,00	89,53	10,47
Treinta y tres	930	47	883	100,00	94,95	5,05

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

Cuadro B**Cantidad de altas de compraventas por meses según departamento****Año 2013**

DEPARTAMENTO	NÚMERO DE COMPRAVENTAS												
	Total año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
TOTAL PAIS	53.402	3.948	3.446	3.667	4.618	5.266	4.226	4.621	5.186	3.917	4.833	4.528	5.146
Artigas	944	145	55	66	69	70	50	51	112	99	99	60	68
Canelones	7.733	520	444	496	637	733	686	663	766	567	760	700	761
Cerro Largo	1.396	98	110	115	112	147	102	103	107	128	102	122	150
Colonia	2.836	253	176	186	265	238	244	201	213	237	274	238	311
Durazno	1.107	65	54	57	105	154	116	82	96	132	96	68	82
Flores	438	30	18	16	35	44	40	44	31	35	55	36	54
Florida	1.326	102	110	72	112	126	110	106	157	90	110	141	90
Lavalleja	1.383	93	67	282	114	94	77	101	114	67	106	90	178
Maldonado	7.286	597	478	466	594	1.062	499	483	946	394	536	575	656
Montevideo	15.989	1.007	905	1.073	1.340	1.474	1.304	1.524	1.472	1.224	1.562	1.429	1.675
Paysandu	1.240	70	73	72	89	129	93	120	108	91	107	136	152
Rio Negro	628	31	44	37	77	43	47	58	61	45	65	69	51
Rivera	1.496	93	89	93	138	133	106	181	155	97	154	117	140
Rocha	3.308	321	418	270	377	258	250	303	200	263	251	215	182
Salto	1.388	135	88	65	112	152	127	98	140	108	109	121	133
San José	1.642	149	73	112	166	139	148	146	120	141	141	137	170
Soriano	1.024	71	74	58	79	84	75	81	128	72	108	101	93
Tacuarembó	1.308	112	120	68	110	114	94	204	103	69	120	78	116
Treinta y Tres	930	56	50	63	87	72	58	72	157	58	78	95	84

FUENTE: INE en base a registros de DGR.

3.2 Montevideo

Cuadro A

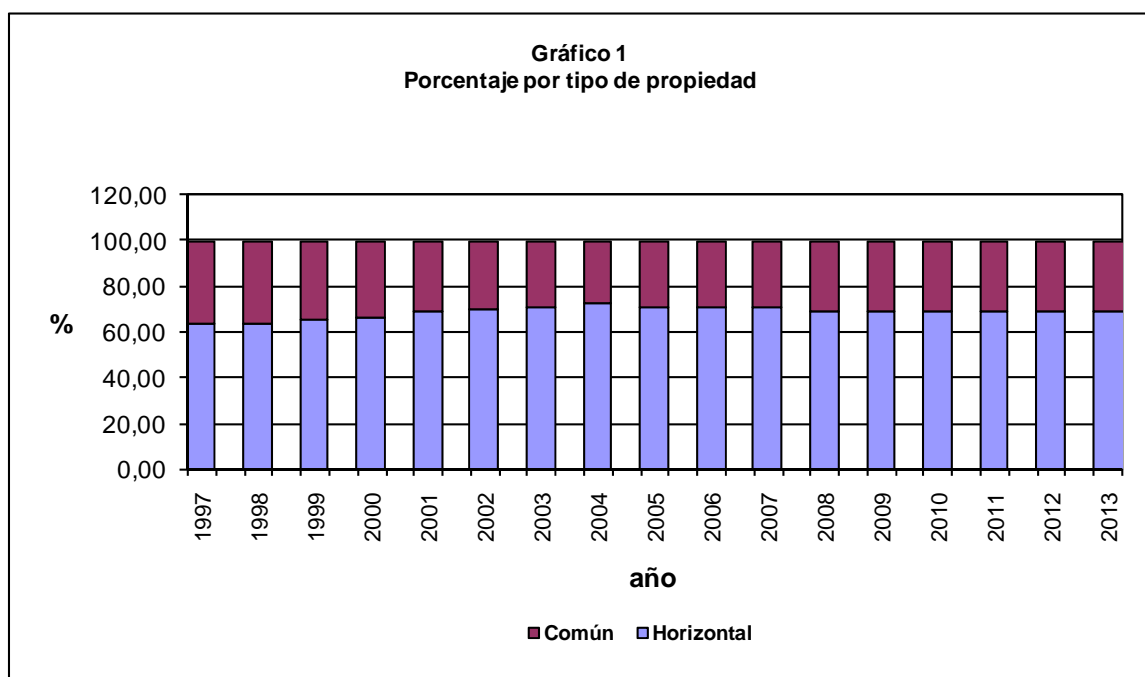
Montevideo

Cantidad y porcentaje de altas de compraventas por tipo de propiedad

Según años

AÑO	CANTIDAD DE CASOS			PORCENTAJE		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
1997	14.512	9.215	5.297	100,00	63,50	36,50
1998	14.849	9.495	5.354	100,00	63,94	36,06
1999	13.952	9.194	4.758	100,00	65,90	34,10
2000	12.242	8.143	4.099	100,00	66,52	33,48
2001	12.567	8.671	3.896	100,00	69,00	31,00
2002	11.663	8.229	3.434	100,00	70,56	29,44
2003	11.919	8.439	3.480	100,00	70,80	29,20
2004	14.774	10.749	4.025	100,00	72,76	27,24
2005	14.504	10.318	4.186	100,00	71,14	28,86
2006	14.900	10.561	4.339	100,00	70,88	29,12
2007	17.858	12.657	5.201	100,00	70,88	29,12
2008	18.464	12.863	5.601	100,00	69,67	30,33
2009	15.787	10.896	4.891	100,00	69,02	30,98
2010	17.805	12.358	5.447	100,00	69,41	30,59
2011	17.916	12.363	5.553	100,00	69,01	30,99
2012	15.846	10.956	4.890	100,00	69,14	30,86
2013	15.989	11.087	4.902	100,00	69,34	30,66

FUENTE: INE en base a registros de DGR.



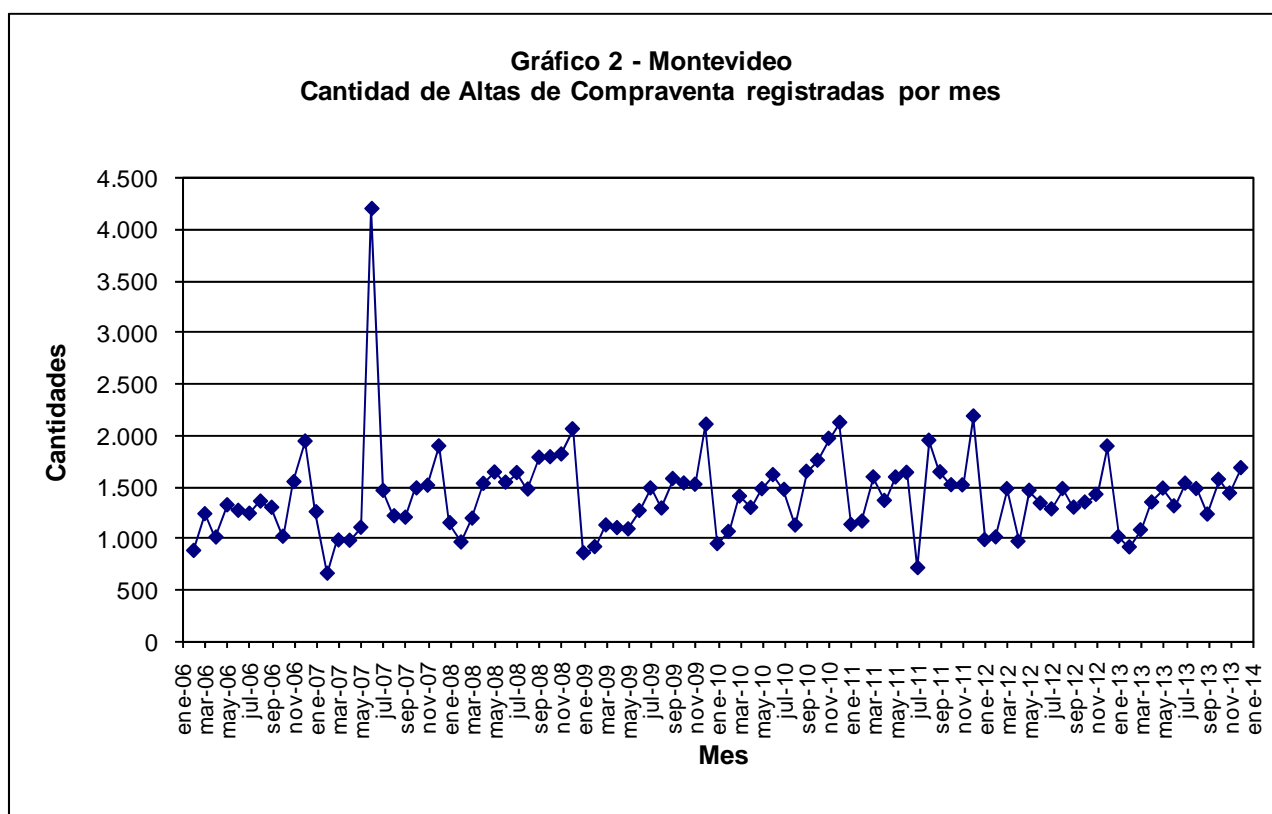
Cuadro B

Montevideo

Cantidad de altas de compraventas por año según meses

MES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
TOTAL DEL AÑO	11.919	14.774	14.504	14.900	17.858	18.464	15.787	17.805	17.916	15.846	15.989
Enero	650	1.124	796	860	1.248	1.142	850	939	1.125	981	1.007
Febrero	687	936	762	873	652	955	910	1.057	1.158	1.004	905
Marzo	705	1.352	723	1.229	974	1.186	1.120	1.399	1.586	1.471	1.073
Abril	742	1.019	1.134	1.003	971	1.523	1.094	1.290	1.358	964	1.340
Mayo	1.006	1.172	1.351	1.315	1.097	1.633	1.082	1.471	1.585	1.456	1.474
Junio	961	1.250	1.419	1.262	4.187	1.535	1.260	1.608	1.629	1.332	1.304
Julio	1.138	1.456	1.309	1.233	1.455	1.626	1.479	1.464	706	1.276	1.524
Agosto	1.040	1.243	1.461	1.351	1.209	1.465	1.284	1.118	1.941	1.474	1.472
Setiembre	1.021	1.193	1.274	1.291	1.195	1.773	1.570	1.640	1.635	1.293	1.224
Octubre	1.391	1.419	1.449	1.010	1.479	1.776	1.527	1.747	1.510	1.344	1.562
Noviembre	1.251	1.409	1.373	1.540	1.505	1.801	1.514	1.958	1.507	1.393	1.429
Diciembre	1.327	1.201	1.453	1.933	1.886	2.049	2.097	2.114	2.176	1.858	1.675

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

2003 – 2013

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
TOTAL DE LA CIUDAD	11.919	14.774	14.504	14.900	17.858	18.464	15.787	17.805	17.916	15.845	15.989
Aguada	203	271	279	297	374	344	425	418	544	392	410
Aires Puros	119	151	162	184	188	218	172	218	192	169	164
Área rural	224	233	185	233	240	297	328	315	343	293	247
Atahualpa	88	91	110	106	125	139	111	141	119	117	122
Bañados de Carrasco	7	8	13	8	8	27	12	92	38	54	38
Barrio Sur	385	329	217	205	284	253	225	305	253	236	269
Belvedere	104	137	143	130	166	166	200	201	214	184	180
Brazo Oriental	134	206	179	201	274	248	226	269	206	220	196
Buceo	541	565	588	696	912	894	667	709	751	656	623
Capurro, Bella Vista	127	201	189	224	201	262	297	344	250	232	260
Carrasco	321	367	331	286	378	352	350	367	299	291	290
Carrasco Norte	137	131	161	174	147	195	154	175	166	135	125
Casabó, Pajas Blancas	28	33	37	33	23	39	32	45	42	85	68
Casavalle	44	42	35	57	47	49	61	44	63	51	153
Castro, Castellanos	73	81	97	121	120	118	105	127	150	167	126
Centro	493	810	885	934	1.147	1.295	863	1.037	1.051	932	843
Cerrito	124	175	128	129	135	143	125	180	188	158	172
Cerro	120	154	136	127	154	207	152	225	198	194	195
Ciudad Vieja	326	333	431	515	818	659	571	634	674	570	545
Colón Centro y Noroeste	55	58	70	60	83	112	80	130	111	89	87
Colón Sureste, Abayubá	39	49	64	59	58	71	80	84	101	78	78
Conciliación	29	43	46	26	48	58	58	69	78	67	76
Cordón	709	953	993	1.044	1.284	1.202	963	1.139	1.148	1.076	1.067
Figurita	114	150	133	139	191	194	159	223	196	167	158
Flor de Maroñas	95	81	85	109	110	121	115	126	157	99	109
Ituzaingó	57	62	62	78	88	126	126	150	104	108	116
Jacinto Vera	87	109	93	127	141	152	121	130	122	104	122
Jardines del Hipódromo	100	63	78	68	112	102	83	124	102	92	89
La Blanqueada	143	172	173	182	184	216	165	165	154	160	148
La Comercial	129	157	151	188	190	297	158	197	207	165	170
La Paloma, Tomkinson	47	43	46	40	35	64	80	79	96	86	152
La Teja	78	103	112	133	134	191	133	187	202	197	181
Larrañaga	157	289	215	274	251	287	260	285	270	237	216
Las Acacias	55	64	72	106	87	78	117	122	183	141	148
Las Canteras	47	57	58	59	108	112	85	96	125	95	91

continúa

Cuadro C continuación

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Lezica, Melilla	37	104	49	89	75	91	66	108	120	117	99
Malvín	476	618	526	541	667	589	510	585	757	563	577
Malvín Norte	28	46	47	34	57	38	56	51	77	63	113
Manga	35	66	57	75	51	68	75	84	87	109	73
Manga, Toledo Chico	16	26	29	32	11	29	53	34	43	39	39
Maroñas, P.Guaraní	88	100	102	108	103	126	118	161	150	141	135
Merc.Modelo y Bolívar	192	238	164	171	254	238	189	177	203	211	172
Nuevo Paris	87	92	92	97	112	153	122	160	151	131	124
Palermo	176	283	243	261	284	266	214	296	248	245	206
Parque Rodó	245	284	235	288	342	308	299	323	283	257	275
Paso de la Arena	34	49	32	49	44	82	68	86	88	82	92
Paso de las Duranas	65	151	130	104	115	149	128	158	118	109	127
Peñarol, Lavalleja	107	124	145	119	157	184	190	207	226	184	177
Piedras Blancas	40	59	43	57	73	60	81	89	107	109	127
Pocitos	1.891	2.184	2.329	2.099	2.502	2.215	1.970	2.086	1.991	1.694	1.858
Pque.Battle, V.Dolores	470	506	508	526	599	589	603	607	598	473	464
Prado, Nueva Savona	181	229	285	242	299	319	310	317	313	251	265
Punta Carretas	730	1.067	886	761	871	917	695	838	803	729	776
Punta Gorda	202	207	240	196	246	290	211	217	235	202	164
Punta Rieles, Bell.Italia	88	123	68	64	71	59	79	85	89	108	158
Reducto	142	200	190	175	277	251	240	229	221	230	211
Sayago	81	149	116	104	112	154	156	151	164	112	145
Tres Cruces	281	295	407	386	428	487	376	429	461	432	431
Tres Ombues, P. Victoria	67	44	51	63	62	63	79	71	82	85	110
Unión	343	418	392	397	549	587	487	572	506	523	479
Villa Española	89	105	132	126	163	215	166	171	197	169	214
Villa García	35	40	44	52	56	51	54	52	71	72	62
Villa Muñoz, Retiro	149	191	195	240	246	299	232	279	264	249	203
Sin ubicar en barrios	5	5	10	92	187	299	101	30	166	59	79

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 2013

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	CANTIDAD DE CASOS			PORCENTAJE			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
TOTAL DE LA CIUDAD	15.989	11.087	4.902	100,00		69,34	30,66
Pocitos	1.858	1.710	148	11,62	11,62	92,03	7,97
Cordón	1.067	952	115	6,67	18,29	89,22	10,78
Centro	843	792	51	5,27	23,57	93,95	6,05
Punta Carretas	776	706	70	4,85	28,42	90,98	9,02
Buceo	623	501	122	3,90	32,32	80,42	19,58
Malvín	577	458	119	3,61	35,92	79,38	20,62
Ciudad Vieja	545	477	68	3,41	39,33	87,52	12,48
Unión	479	295	184	3,00	42,33	61,59	38,41
Pque.Battle, V.Dolores	464	366	98	2,90	45,23	78,88	21,12
Tres Cruces	431	396	35	2,70	47,93	91,88	8,12
Aguada	410	321	89	2,56	50,49	78,29	21,71
Carrasco	290	144	146	1,81	52,30	49,66	50,34
Parque Rodó	275	237	38	1,72	54,02	86,18	13,82
Barrio Sur	269	234	35	1,68	55,71	86,99	13,01
Prado, Nueva Savona	265	161	104	1,66	57,36	60,75	39,25
Capurro, Bella Vista	260	195	65	1,63	58,99	75,00	25,00
Área rural	247	18	229	1,54	60,54	7,29	92,71
Larrañaga	216	160	56	1,35	61,89	74,07	25,93
Villa Española	214	127	87	1,34	63,22	59,35	40,65
Reducto	211	134	77	1,32	64,54	63,51	36,49
Palermo	206	167	39	1,29	65,83	81,07	18,93
Villa Muñoz, Retiro	203	132	71	1,27	67,10	65,02	34,98
Brazo Oriental	196	121	75	1,23	68,33	61,73	38,27
Cerro	195	49	146	1,22	69,55	25,13	74,87
La Teja	181	94	87	1,13	70,68	51,93	48,07
Belvedere	180	98	82	1,13	71,81	54,44	45,56
Peñarol, Lavalleja	177	63	114	1,11	72,91	35,59	64,41
Cerrito	172	102	70	1,08	73,99	59,30	40,70
Merc.Modelo y Bolívar	172	108	64	1,08	75,06	62,79	37,21
La Comercial	170	122	48	1,06	76,13	71,76	28,24
Aires Puros	164	124	40	1,03	77,15	75,61	24,39
Punta Gorda	164	82	82	1,03	78,18	50,00	50,00
Figurita	158	99	59	0,99	79,17	62,66	37,34
Punta Rieles, Bell.Italia	158	22	136	0,99	80,16	13,92	86,08
Casavalle	153	20	133	0,96	81,11	13,07	86,93

continúa

Cuadro D continuación

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	CANTIDAD DE CASOS			PORCENTAJE			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
La Paloma, Tomkinson	152	19	133	0,95	82,06	12,50	87,50
La Blanqueada	148	123	25	0,93	82,99	83,11	16,89
Las Acacias	148	77	71	0,93	83,91	52,03	47,97
Sayago	145	77	68	0,91	84,82	53,10	46,90
Maroñas, P. Guaraní	135	71	64	0,84	85,67	52,59	47,41
Paso de las Duranas	127	65	62	0,79	86,46	51,18	48,82
Piedras Blancas	127	67	60	0,79	87,25	52,76	47,24
Castro, Castellanos	126	64	62	0,79	88,04	50,79	49,21
Carrasco Norte	125	53	72	0,78	88,82	42,40	57,60
Nuevo París	124	31	93	0,78	89,60	25,00	75,00
Jacinto Vera	122	91	31	0,76	90,36	74,59	25,41
Atahualpa	122	82	40	0,76	91,13	67,21	32,79
Ituzaingó	116	45	71	0,73	91,85	38,79	61,21
Malvín Norte	113	101	12	0,71	92,56	89,38	10,62
Tres Ombues, P. Victoria	110	52	58	0,69	93,25	47,27	52,73
Flor de Maroñas	109	45	64	0,68	93,93	41,28	58,72
Lezica, Melilla	99	27	72	0,62	94,55	27,27	72,73
Paso de la Arena	92	32	60	0,58	95,12	34,78	65,22
Las Canteras	91	30	61	0,57	95,69	32,97	67,03
Jardines del Hipódromo	89	25	64	0,56	96,25	28,09	71,91
Colón centro y noroeste	87	28	59	0,54	96,79	32,18	67,82
Colón sureste, Abayubá	78	19	59	0,49	97,28	24,36	75,64
Conciliación	76	23	53	0,48	97,75	30,26	69,74
Manga	73	23	50	0,46	98,21	31,51	68,49
Casabó, Pajas Blancas	68	2	66	0,43	98,64	2,94	97,06
Villa García	62	13	49	0,39	99,02	20,97	79,03
Manga, Toledo Chico	39	4	35	0,24	99,27	10,26	89,74
Bañados de Carrasco	38	9	29	0,24	99,51	23,68	76,32
Sin ubicar en barrios	79	2	77	0,49	100,00	2,53	97,47

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 2013

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	1.331	705	1.244	1.880	610.737	8.759	100,00
Vivienda	1.407	817	1.338	1.942	531.998	7.919	90,41
Oficina, consultorio	1.187	700	999	1.733	16.421	290	3,31
Comercio	781	424	618	1.042	28.268	291	3,32
Otros	626	357	468	733	29.466	192	2,19
Sin dato de destino	-	-	-	-	4.583	67	0,76
PC	709	283	571	1.033	544.499	3.259	100,00
Vivienda	779	331	658	1.141	424.637	2.902	89,05
Comercio	482	203	313	571	26.027	85	2,61
Industria	354	168	278	481	21.637	49	1,50
Otros	483	226	387	624	72.198	223	6,84

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 – 2013

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	2013
PH	560	599	681	774	826	1.008	1.174	1.067	1.181	1.331
Vivienda	591	624	712	812	864	1.019	1.219	1.122	1.250	1.407
Oficina, consultorio	605	646	690	726	847	991	1.234	1.061	1.276	1.187
Comercio	331	414	479	508	506	734	708	601	654	781
Otros	280	327	388	394	510	625	654	539	590	626
PC	310	343	381	425	426	527	634	634	667	709
Vivienda	339	372	416	464	471	574	682	682	716	779
Comercio	199	252	306	303	295	454	400	400	538	482
Industria	148	167	148	194	221	260	273	273	500	354
Otros	182	219	260	251	250	329	497	497	471	483

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE. . Serie disponible desde 1999, se presentan sólo los últimos 9 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 2013**

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PH	70	44	57	79	8.759	100,00
Vivienda	67	45	57	78	7.919	90,41
Oficina, consultorio	57	31	38	54	290	3,31
Comercio	97	40	60	107	291	3,32
Otros	153	50	107	231	192	2,19
Sin dato de destino	-	-	-	-	67	0,76
PC	167	80	125	200	3.259	100,00
Vivienda	146	78	118	182	2.902	89,05
Comercio	306	140	253	440	85	2,61
Industria	442	209	395	608	49	1,50
Otros	324	167	258	431	223	6,84

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 2013**

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	EDAD				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PH	43	21	45	63	8.759	100,00
Vivienda	43	20	45	63	7.919	90,41
Oficina, consultorio	33	18	30	46	290	3,31
Comercio	55	36	59	72	291	3,32
Otros	37	20	30	52	192	2,19
Sin dato de destino	-	-	-	-	67	0,76
PC	55	43	57	71	3.259	100,00
Vivienda	56	44	57	71	2.902	89,05
Comercio	48	24	47	70	85	2,61
Industria	41	23	40	58	49	1,50
Otros	52	35	55	69	223	6,84

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

Año 2013

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	1.331	705	1.244	1.880	610.737	8.759	100,00
1900	827	434	629	911	4.986	62	0,71
1910	745	462	677	915	8.043	104	1,19
1920	880	518	722	1.122	24.638	295	3,37
1930	1.002	575	1.005	1.330	35.091	506	5,78
1940	1.076	599	1.072	1.433	70.518	1.117	12,75
1950	1.174	678	1.148	1.594	93.906	1.431	16,34
1960	1.364	794	1.366	1.890	68.848	883	10,08
1970	1.322	700	1.260	1.859	58.896	831	9,49
1980	1.360	617	1.269	2.019	76.723	1.071	12,23
1990	1.531	857	1.413	2.277	72.278	1.002	11,44
2000	1.742	1.205	1.773	2.401	59.368	840	9,59
2010	2.043	1.576	2.164	2.553	30.885	521	5,95
Sin dato de fecha	-	-	-	-	6556	96	1,10
PC	709	283	571	1.033	544.499	3.259	100,00
1900	329	231	264	419	5.645	16	0,49
1910	605	331	556	831	9.591	52	1,60
1920	544	281	474	722	42.356	228	7,00
1930	647	349	591	838	48.163	305	9,36
1940	640	264	523	939	83.619	585	17,95
1950	689	264	556	1.022	107.725	683	20,96
1960	713	269	516	1.039	76.937	508	15,59
1970	713	292	608	1.041	47.608	291	8,93
1980	767	293	604	1.190	37.638	180	5,52
1990	932	407	840	1.480	43.475	209	6,41
2000	948	377	1.035	1.408	25.881	111	3,41
2010	911	293	797	1.388	8.634	43	1,32
Sin dato de fecha	-	-	-	-	7.227	48	1,47

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

Cuadro 3A

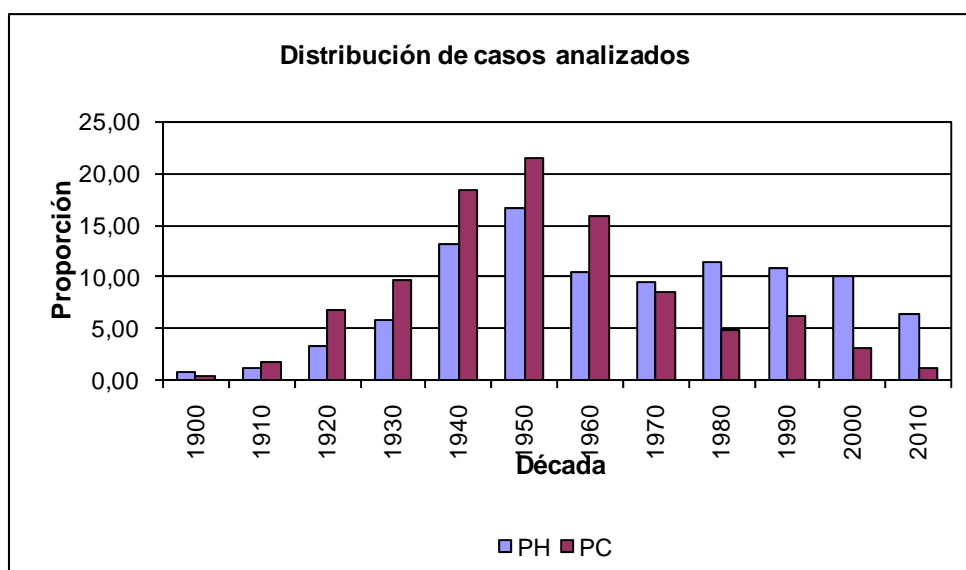
Montevideo – Vivienda

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 2013

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	1.407	817	1.338	1.942	531.998	7.919	100,00
1900	836	419	623	971	4.782	58	0,73
1910	764	438	740	935	6.823	95	1,20
1920	923	546	822	1.184	20.563	256	3,23
1930	1.049	653	1.031	1.344	31.176	468	5,91
1940	1.099	658	1.108	1.445	65.176	1.050	13,26
1950	1.218	743	1.216	1.634	84.098	1.319	16,66
1960	1.421	872	1.415	1.925	63.108	822	10,38
1970	1.408	849	1.413	1.924	51.212	754	9,52
1980	1.547	843	1.635	2.187	58.487	906	11,44
1990	1.648	992	1.578	2.366	60.003	865	10,92
2000	1.804	1.265	1.822	2.438	54.867	793	10,01
2010	2.050	1.577	2.167	2.553	29.898	506	6,39
Sin dato de fecha	-	-	-	-	1.805	27	0,34
PC	779	331	658	1.141	424.637	2.902	100,00
1900	357	119	231	515	3.645	13	0,45
1910	622	331	529	899	8.292	48	1,65
1920	581	286	521	784	33.709	199	6,86
1930	687	377	643	898	40.194	281	9,68
1940	671	274	556	987	69.944	537	18,50
1950	743	288	624	1.107	86.054	626	21,57
1960	783	291	635	1.191	63.253	461	15,89
1970	803	366	735	1.119	34.418	247	8,51
1980	953	429	868	1.474	22.837	138	4,76
1990	1.126	634	1.188	1.556	32.451	181	6,24
2000	1.157	817	1.241	1.545	16.024	89	3,07
2010	963	504	797	1.432	7.068	36	1,24
Sin dato de fecha	-	-	-	-	6.748	46	1,59

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

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	2013
PH	591	624	712	812	864	1.019	1.219	1.067	1.250	1.407
1900	432	506	500	657	597	1.518	944	778	903	836
1910	235	311	364	358	388	1.402	685	579	746	764
1920	297	338	390	477	486	1.309	765	655	813	923
1930	359	390	489	561	591	1.109	837	814	902	1.049
1940	411	434	499	606	641	1.116	945	853	1.006	1.099
1950	467	504	567	676	705	860	1.020	947	1.075	1.218
1960	582	646	703	849	893	790	1.289	1.194	1.303	1.421
1970	621	668	739	853	925	735	1.192	1.062	1.281	1.408
1980	742	780	864	1.039	1.086	636	1.473	1.138	1.410	1.547
1990	898	956	1.064	1.155	1.183	669	1.520	1.252	1.480	1.648
2000	961	1002	1.103	1.112	1.279	888	1.697	1.552	1.731	1.804
2010	-	-	-	-	-	-	1.719	1.667	1.882	2.050
PC	339	372	416	464	471	574	682	682	716	779
1900	110	182	317	413	216	(s)	410	410	449	357
1910	223	197	213	252	315	886	515	515	427	622
1920	254	250	271	346	339	790	514	514	502	581
1930	245	303	362	386	441	763	558	558	622	687
1940	305	347	360	400	422	681	612	612	607	671
1950	326	385	414	432	457	600	621	621	689	743
1960	405	409	468	496	499	551	738	738	800	783
1970	446	465	522	573	565	508	760	760	773	803
1980	507	523	600	608	645	447	941	941	950	953
1990	498	545	547	686	629	458	909	909	1.045	1.126
2000	491	659	784	836	832	368	1.085	1.085	1.133	1.157
2010	-	-	-	-	-	-	1.153	1.153	1.011	963

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE. Serie disponible desde 2000, se presentan sólo los últimos 9 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 2013

TIPO DE PROPIEDAD Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	1.407	817	1.338	1.942	531.998	7.919	100,00
Menor de 10 años	1.897	1.376	1.918	2.498	63.275	957	12,08
De 10 a 20 años	1.752	1.121	1.801	2.427	68.359	1.031	13,02
De 20 a 30 años	1.535	856	1.595	2.176	54.065	829	10,47
De 30 a 40 años	1.487	845	1.492	2.082	49.171	706	8,92
De 40 a 50 años	1.375	814	1.366	1.874	54.077	745	9,41
Mayor a 50 años	1.145	663	1.105	1.527	241.247	3.624	45,76
Sin dato de edad	-	-	-	-	1.805	27	0,34
PC	779	331	658	1.141	424.637	2.902	100,00
Menor de 10 años	1.114	642	1.203	1.558	16.723	87	3,00
De 10 a 20 años	1.134	668	1.188	1.507	27.229	155	5,34
De 20 a 30 años	1.055	562	1.088	1.556	26.615	149	5,13
De 30 a 40 años	818	365	747	1.148	32.941	223	7,68
De 40 a 50 años	796	297	641	1.196	51.552	378	13,03
Mayor a 50 años	684	294	577	970	262.829	1.864	64,23
Sin dato de edad	-	-	-	-	6.748	46	1,59

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 2013

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	1.331	705	1.244	1.880	610.737	8.759	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	1.408	814	1.360	1.930	124.841	3.162	36,10
de 50.00 a 74.99 m ²	1.370	765	1.298	1.897	190.472	3.146	35,92
de 75.00 a 99.99 m ²	1.366	782	1.280	1.890	101.665	1.190	13,59
de 100.00 a 124.99 m ²	1.370	788	1.276	1.922	63.660	573	6,54
de 125.00 a 149.99 m ²	1.378	748	1.312	1.919	37.527	275	3,14
de 150.00 a 199.99 m ²	1.362	651	1.235	1.981	37.547	220	2,51
de 200.00 a 299.99 m ²	1.079	474	817	1.564	31.135	130	1,48
de 300.00 a 399.99 m ²	610	357	465	709	14.613	42	0,48
de 400.00 a 499.99 m ²	486	328	433	561	9.277	21	0,24
PC	709	283	571	1.033	544.499	3.259	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	773	333	682	1.071	6.406	165	5,06
de 50.00 a 74.99 m ²	660	298	565	921	32.339	513	15,74
de 75.00 a 99.99 m ²	682	303	592	926	43.552	503	15,43
de 100.00 a 124.99 m ²	747	351	631	1.027	49.215	439	13,47
de 125.00 a 149.99 m ²	811	378	694	1.171	44.589	327	10,03
de 150.00 a 199.99 m ²	799	341	683	1.196	84.215	486	14,91
de 200.00 a 299.99 m ²	805	323	643	1.241	106.287	446	13,69
de 300.00 a 399.99 m ²	692	249	493	1.102	62.768	185	5,68
de 400.00 a 499.99 m ²	690	350	624	974	31.692	71	2,18
de 500.00 a 999.99 m ²	464	204	349	566	83.436	124	3,80
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 2013**

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	1.407	817	1.338	1.942	531.998	7.919	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	1.432	841	1.399	1.955	110.768	2.766	34,93
de 50.00 a 74.99 m ²	1.396	802	1.327	1.933	181.010	2.992	37,78
de 75.00 a 99.99 m ²	1.391	823	1.319	1.914	95.020	1.114	14,07
de 100.00 a 124.99 m ²	1.401	828	1.323	1.949	59.378	535	6,76
de 125.00 a 149.99 m ²	1.458	874	1.407	1.982	33.315	244	3,08
de 150.00 a 199.99 m ²	1.488	799	1.379	2.136	31.688	186	2,35
de 200.00 a 299.99 m ²	1.394	905	1.311	1.932	16.401	69	0,87
de 300.00 a 399.99 m ²	737	333	725	903	4.418	13	0,16
de 400.00 a 499.99 m ²	-	-	-
PC	779	331	658	1.141	424.637	2.902	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	784	352	690	1.071	5.902	150	5,17
de 50.00 a 74.99 m ²	656	298	563	917	31.838	505	17,40
de 75.00 a 99.99 m ²	688	309	609	938	42.133	486	16,75
de 100.00 a 124.99 m ²	756	369	635	1.033	47.069	420	14,47
de 125.00 a 149.99 m ²	821	374	705	1.186	41.999	308	10,61
de 150.00 a 199.99 m ²	824	363	710	1.237	77.222	446	15,37
de 200.00 a 299.99 m ²	871	377	721	1.332	87.718	369	12,72
de 300.00 a 399.99 m ²	785	252	641	1.274	46.024	136	4,69
de 400.00 a 499.99 m ²	838	415	805	1.045	17.873	40	1,38
de 500.00 a 999.99 m ²	558	271	491	784	26.859	42	1,45
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

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES									
	SIN PRORRATEO							CON PRORRATEO		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011	2012	2013
PH	591	624	712	812	864	1.019	1.219	1.067	1.250	1.407
de 25.00 a 49.99 m ²	570	631	689	786	841	986	1.218	1.113	1.250	1.432
de 50.00 a 74.99 m ²	565	591	681	785	831	994	1.202	1.080	1.221	1.396
de 75.00 a 99.99 m ²	592	623	735	821	876	1.035	1.253	1.125	1.258	1.391
de 100.00 a 124.99 m ²	625	689	766	817	926	1.035	1.253	1.113	1.316	1.401
de 125.00 a 149.99 m ²	650	681	767	888	940	1.161	1.269	1.166	1.311	1.458
de 150.00 a 199.99 m ²	620	667	779	917	954	1.044	1.264	1.062	1.241	1.488
de 200.00 a 299.99 m ²	676	602	671	822	858	1.032	1.210	853	1.361	1.394
de 300.00 a 399.99 m ²	389	387	543	724	627	650	790	495	532	737
de 400.00 a 499.99 m ²	335	271	277	309	316	1.187	398	339	258	.
PC	339	372	416	464	471	574	682	682	716	779
de 25.00 a 49.99 m ²	335	332	402	445	436	510	567	567	657	784
de 50.00 a 74.99 m ²	310	318	341	387	398	495	577	577	613	656
de 75.00 a 99.99 m ²	280	319	362	415	423	517	616	616	652	688
de 100.00 a 124.99 m ²	311	366	382	445	458	531	620	620	655	756
de 125.00 a 149.99 m ²	336	394	418	448	510	568	621	621	715	821
de 150.00 a 199.99 m ²	392	408	445	502	481	585	736	736	814	824
de 200.00 a 299.99 m ²	401	426	477	527	552	634	773	773	833	871
de 300.00 a 399.99 m ²	356	390	469	531	505	679	813	813	775	785
de 400.00 a 499.99 m ²	225	380	396	408	481	602	630	630	617	838
de 500.00 a 999.99 m ²	273	246	337	343	325	462	546	546	478	558
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 9 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 2013**

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	1.331	705	1.244	1.880	610.737	8.759	100,00
Confortable	1.709	1.081	1.784	2.375	104.500	1.157	13,21
Común	1.274	668	1.197	1.782	468.178	6.964	79,51
Económica	985	549	845	1.279	31.821	546	6,23
Sin dato de categoría	-	-	-	-	6.238	92	1,05
PC	709	283	571	1.033	544.420	3.259	100,00
Confortable	1.108	622	1.154	1.577	59.017	205	6,29
Común	885	428	814	1.283	183.083	935	28,69
Económica	524	224	420	714	302.320	2.117	64,96
Sin dato de categoría	-	-	-	-	-	2	0,06

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 2013**

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PH	70	44	57	79	8.759	100,00
Confortable	90	52	72	111	1.157	13,21
Común	67	44	57	76	6.964	79,51
Económica	58	40	51	65	546	6,23
Sin dato de categoría	-	-	-	-	92	1,05
PC	167	80	125	200	3.259	100,00
Confortable	288	174	258	363	205	6,29
Común	196	116	163	232	935	28,69
Económica	143	70	104	166	2.117	64,96
Sin Dato de categoría	-	-	-	-	2	0,06

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 2013**

UBICACIÓN EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	1.331	705	1.244	1.880	610.737	8.759	100,00
Frente	1.379	741	1.299	1.942	482.066	6.457	73,72
Interior	1.119	588	1.048	1.543	75.487	1.392	15,89
Contrafrente	1.210	598	1.064	1.730	47.122	820	9,36
Sin dato de ubicación	-	-	-	-	6.063	90	1,03

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 2013**

UBICACIÓN EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PROPIEDAD HORIZONTAL	1.407	817	1.338	1.942	531.998	7.919	100,00
Frente	1.448	844	1.383	2.016	425.846	5.846	73,82
Interior	1.217	728	1.165	1.602	64.144	1.305	16,48
Contrafrente	1.280	683	1.194	1.790	40.697	747	9,43
Sin dato de ubicación	-	-	-	-	1.311	21	0,27

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 2013**

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	1.331	705	1.244	1.880	610.737	8.759	100,00
Pocitos	1.594	831	1.750	2.327	109.205	1.279	14,60
Cordón	1.275	801	1.230	1.664	48.256	746	8,52
Centro	1.112	672	1.082	1.483	47.326	567	6,47
Punta Carretas	1.794	1.196	1.921	2.470	42.874	479	5,47
Buceo	1.679	1.078	1.726	2.300	24.141	389	4,44
Ciudad Vieja	1.066	641	1.008	1.397	21.434	347	3,96
Malvín	1.698	1.107	1.767	2.301	23.979	330	3,77
Tres Cruces	1.344	771	1.263	1.840	20.257	318	3,63
Pque.Battle, V.Dolores	1.522	1.084	1.589	1.954	18.728	311	3,55
Unión	1.043	527	973	1.386	16.598	265	3,03
Aguada	1.001	514	941	1.391	17.228	259	2,96
Barrio Sur	1.354	936	1.346	1.732	12.137	208	2,37
Parque Rodó	1.544	873	1.634	2.090	14.392	198	2,26
Capurro, Bella Vista	1.324	639	1.168	2.040	9.889	165	1,88
Palermo	1.468	965	1.528	1.966	9.017	145	1,66
Larrañaga	1.246	943	1.302	1.562	8.481	143	1,63
Prado, Nueva Savona	1.136	678	1.098	1.508	11.397	140	1,60
Reducto	984	516	992	1.423	7.467	114	1,30
Villa Española	787	534	729	954	6.039	113	1,29
Aires Puros	1.225	797	1.273	1.577	6.209	113	1,29
La Blanqueada	1.312	852	1.323	1.785	6.876	113	1,29
Villa Muñoz, Retiro	884	462	812	1.229	7.442	113	1,29
La Comercial	1.060	819	1.073	1.331	7.055	111	1,27
Brazo Oriental	1.010	663	1.070	1.370	6.782	109	1,24
Merc.Modelo y Bolívar	1.234	748	1.249	1.568	4.943	91	1,04
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	102.586	1.593	18,19

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 2013**

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Compraventas	
					Cantidad	Porcentaje
PH	70	44	57	79	8.759	100,00
Pocitos	85	51	67	99	1.279	14,60
Cordón	65	40	53	72	746	8,52
Centro	83	43	64	97	567	6,47
Punta Carretas	90	47	73	113	479	5,47
Buceo	62	44	52	67	389	4,44
Ciudad Vieja	62	38	50	69	347	3,96
Malvín	73	51	63	84	330	3,77
Tres Cruces	64	39	53	70	318	3,63
Pque.Battle, V.Dolores	60	44	54	68	311	3,55
Unión	63	45	54	72	265	3,03
Aguada	67	45	58	79	259	2,96
Barrio Sur	58	40	49	65	208	2,37
Parque Rodó	73	49	59	80	198	2,26
Capurro, Bella Vista	60	45	53	67	165	1,88
Palermo	62	44	57	75	145	1,66
Larrañaga	59	45	53	65	143	1,63
Prado, Nueva Savona	81	50	66	90	140	1,60
Reducto	65	46	54	67	114	1,30
Villa Española	53	39	48	59	113	1,29
Aires Puros	55	44	51	68	113	1,29
La Blanqueada	61	40	49	65	113	1,29
Villa Muñoz, Retiro	66	41	56	72	113	1,29
La Comercial	64	40	53	79	111	1,27
Brazo Oriental	62	44	57	73	109	1,24
Merc.Modelo y Bolívar	54	43	51	65	91	1,04
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	1.593	18,19

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 2013**

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PC	709	283	571	1.033	544.499	3.259	100,00
Unión	652	262	571	970	25.560	158	4,85
Pocitos	1.175	758	1.283	1.596	26.765	126	3,87
Cerro	343	130	313	500	12.239	103	3,16
Cordón	699	395	665	983	23.551	92	2,82
Carrasco	1.389	1.117	1.504	1.789	26.772	92	2,82
Buceo	1.088	539	1.171	1.524	12.262	91	2,79
Prado, Nueva Savona	903	602	894	1.100	16.451	90	2,76
Peñarol, Lavalleja	435	159	352	656	9.567	88	2,70
Malvín	1.065	588	1.185	1.518	15.617	83	2,55
Pque.Battle, V.Dolores	978	632	985	1.391	15.123	82	2,52
Villa Española	436	213	313	610	8.078	72	2,21
La Teja	450	285	431	645	8.570	70	2,15
Reducto	487	266	425	600	13.390	67	2,06
Punta Gorda	1.370	1.117	1.372	1.677	14.539	65	1,99
Belvedere	493	263	433	705	8.052	63	1,93
Aguada	370	235	296	458	18.334	62	1,90
Brazo Oriental	623	264	583	906	8.722	61	1,87
Villa Muñoz, Retiro	469	154	467	610	12.656	60	1,84
Ituzaingó	324	124	266	388	8.146	58	1,78
Capurro, Bella Vista	609	254	568	865	10.841	57	1,75
Figurita	520	344	413	579	10.517	57	1,75
Nuevo Paris	432	166	372	636	6.637	56	1,72
Cerrito	469	204	328	621	7.033	55	1,69
Merc.Modelo y Bolívar	792	196	876	1.146	8.243	53	1,63
Piedras Blancas	347	198	292	506	5.563	53	1,63
Larrañaga	937	562	893	1.349	8.471	53	1,63
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	202.800	1.292	39,64

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 2013

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Compraventas	
					Cantidad	Porcentaje
PC	167	80	125	200	3.259	100,00
Unión	162	84	130	200	158	4,85
Pocitos	212	132	187	248	126	3,87
Cerro	119	72	95	140	103	3,16
Cordón	256	137	192	298	92	2,82
Carrasco	291	207	272	341	92	2,82
Buceo	135	82	126	158	91	2,79
Prado, Nueva Savona	183	105	162	227	90	2,76
Peñarol, Lavalleja	109	64	83	129	88	2,70
Malvín	188	117	164	233	83	2,55
Pque.Battle, V.Dolores	184	112	160	224	82	2,52
Villa Española	112	60	95	131	72	2,21
La Teja	122	68	95	132	70	2,15
Reducto	200	112	146	201	67	2,06
Punta Gorda	224	162	206	262	65	1,99
Belvedere	128	71	108	154	63	1,93
Aguada	296	123	214	393	62	1,90
Brazo Oriental	143	89	117	157	61	1,87
Villa Muñoz, Retiro	211	111	159	285	60	1,84
Ituzaingó	140	64	86	144	58	1,78
Capurro, Bella Vista	190	104	145	203	57	1,75
Figurita	185	87	121	190	57	1,75
Nuevo Paris	119	69	82	152	56	1,72
Cerrito	128	62	95	144	55	1,69
Merc.Modelo y Bolívar	156	85	108	164	53	1,63
Piedras Blancas	105	60	80	128	53	1,63
Larrañaga	160	84	131	192	53	1,63
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	1.292	39,64

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

TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS PROMEDIO POR m ² EN DÓLARES									VARIACIÓN EN % 2013/2012	
	SIN PRORRATEO						CON PRORRATEO				
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011	2012		2013
PH	560	599	681	774	826	1.008	1.174	1.067	1.181	1.334	13,01
Punta Carretas	854	901	901	1.203	1.198	1.417	1.659	1.464	1.554	1.798	15,67
Malvin	697	779	807	988	1.010	1.304	1.608	1.466	1.636	1.698	3,81
Pocitos	699	807	779	977	1.085	1.317	1.536	1.342	1.481	1.599	8,01
Parque Rodó	552	693	712	925	1.037	1.246	1.437	1.321	1.484	1.544	4,04
Buceo	665	566	693	900	947	1.151	1.380	1.299	1.434	1.682	17,30
Parq.Battle, Villa Dolores	570	712	566	799	816	1.066	1.285	1.178	1.328	1.522	14,60
Tres Cruces	532	570	570	749	877	966	1.117	1.040	1.171	1.345	14,83
Ciudad Vieja	441	429	458	537	636	827	1.048	884	935	1.069	14,37
Cordón	481	477	499	599	704	847	1.040	988	1.120	1.281	14,42
Centro	400	458	477	618	690	851	982	901	1.012	1.117	10,33
Unión	392	499	429	658	641	756	909	886	964	1.046	8,48
PC	310	343	381	425	426	527	634	634	667	760	14,09
Carrasco	645	673	812	869	953	1.108	1.356	1.356	1.359	1.554	14,34
Punta Gorda	588	812	673	964	842	966	1.184	1.184	1.187	1.402	18,08
Malvin	480	554	554	770	709	909	1.067	1.067	989	1.204	21,78
Pocitos	451	605	605	658	781	945	1.015	1.015	1.165	1.193	2,39
Buceo	399	503	471	607	534	678	909	909	952	1.180	23,99
Parq.Battle, Villa Dolores	443	471	503	559	619	767	840	840	1.104	980	-11,28
Prado, Nueva Savona	370	323	323	452	418	582	792	792	731	968	32,42
Cordón	224	240	240	331	360	410	500	500	551	759	37,65
Peñarol, Lavalleja	156	158	216	257	257	326	374	374	438	494	12,60
Cerro	172	216	158	251	239	257	329	329	385	359	-6,77
Unión	247	268	268	332	332	420	256	256	581	655	12,59

FUENTE: INE en base a registros de DGR, DNC, Intendencia de Montevideo e INE. Serie disponible desde 1999, se presentan sólo los últimos 9 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.

3.3 Maldonado

Cuadro A

Maldonado

Cantidad y porcentaje de altas de compraventas por tipo de propiedad según años

AÑO	CANTIDAD DE CASOS			PORCENTAJE		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
2004	6.619	2.310	4.309	100,00	34,90	65,10
2005	6.832	2.035	4.797	100,00	29,79	70,21
2006	6.686	1.999	4.687	100,00	29,90	70,10
2007	7.573	2.220	5.353	100,00	29,31	70,69
2008	8.337	2.581	5.756	100,00	30,96	69,04
2009	6.511	2.154	4.357	100,00	33,08	66,92
2010	7.484	2.137	5.347	100,00	28,55	71,45
2011	8.698	2.442	6.256	100,00	28,08	71,92
2012	7.860	2.157	5.703	100,00	27,44	72,56
2013	7.286	1.972	5.314	100,00	27,07	72,93

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

MES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS									
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
TOTAL DEL AÑO	6.619	6.832	6.686	7.573	8.337	7.483	7.484	8.698	7.860	7.286
Enero	550	631	522	650	579	474	474	776	602	597
Febrero	419	408	538	279	444	470	470	602	591	478
Marzo	573	357	616	612	551	580	580	678	760	466
Abril	469	564	483	465	637	617	617	612	491	594
Mayo	503	675	577	599	676	615	615	764	1.006	1.062
Junio	479	598	760	1.418	878	566	566	814	623	499
Julio	445	473	545	690	655	667	667	397	686	483
Agosto	638	623	538	463	679	420	420	890	732	946
Setiembre	468	551	509	420	722	561	561	789	560	394
Octubre	532	632	342	609	720	796	797	626	596	536
Noviembre	644	620	552	632	790	670	670	782	508	575
Diciembre	899	700	704	736	1.006	1.047	1.047	968	705	656

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**

LOCALIDADES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS									
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	6.619	6.832	6.686	7.573	8.337	6.511	7.484	8.698	7.860	7.286
Ciudad de Maldonado	1.064	1.444	1.450	1.672	1.630	1.332	1.566	1.607	1.816	1.325
Punta del Este	2.025	1.936	1.824	1.940	2.150	1.717	1.774	1.977	1.502	1.249
La Capuera	13	7	10	6	191	18	82	48	74	789
Piriapolis	531	323	319	354	512	380	423	498	403	439
San Carlos	181	250	276	325	304	334	400	365	352	285
Balneario Buenos Aires	158	232	350	269	327	345	385	414	322	239
Punta Ballena	182	208	212	265	430	183	193	391	353	216
Playa Hermosa	121	114	78	81	166	117	244	208	371	185
Faro de Jose Ignacio	124	157	119	145	101	60	53	154	202	176
Sección catastral 06	191	172	141	202	240	142	210	186	115	160
Hipodromo	5	9	2	4	30	42	12	88	59	141
Sección catastral 03	65	57	60	180	93	72	74	97	91	139
La Barra	209	247	221	169	147	205	154	200	116	127
Aigua	21	32	41	47	40	34	54	67	63	126
Punta Colorada	54	52	104	123	302	82	145	293	160	123
Ocean Park	54	58	66	71	90	90	94	202	141	119
Sauce de Portezuelo	36	54	102	79	61	64	76	181	133	110
Manantiales	54	63	51	65	75	74	57	64	60	107
El Tesoro	275	121	134	143	104	144	231	167	147	104
Playa Grande	65	52	73	60	81	106	77	146	116	97
Sección catastral 07	75	55	69	55	60	26	30	61	59	95
Balneario Solis	40	48	49	58	39	50	56	95	62	94
Bella Vista	40	55	36	43	70	41	80	101	63	90
Punta Negra	38	129	51	53	75	44	51	74	84	84
Playa Juanita	149	123	129	107	104	81	86	116	65	78
Sección catastral 01	72	89	55	94	81	68	83	58	75	63
Pan de Azucar	26	39	47	40	63	37	50	53	74	62
Santa Monica	108	105	90	267	118	98	112	129	115	60
Sección catastral 04	145	119	93	133	92	95	97	61	72	60
Sección catastral 08	16	47	42	25	59	31	26	99	31	44

Continúa

Cuadro C continuación

LOCALIDADES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS									
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Balneario Las Flores	18	12	30	35	31	32	48	42	59	35
Sección catastral 02	50	38	43	56	50	30	38	67	63	34
Sección catastral 09	16	47	42	25	59	31	26	99	31	34
Sección catastral 05	32	28	45	34	36	36	34	40	17	28
Playa Verde	21	27	22	41	30	36	26	45	46	23
San Vicente	64	17	18	22	14	33	4	11	9	22
Barra de Portezuelo	49	87	10	9	18	4	17	11	17	18
El Chorro	61	69	72	42	74	60	39	76	29	17
Garzón	12	13	15	14	17	5	5	18	19	16
Gregorio Aznares	5	5	3	4	6	7	6	3	83	9
Eden Rock	12	4	4	11	-	27	163	10	7	8
km 110	5	1	3	6	10	11	13	16	4	8
Estación Las Flores	3	7	3	1	5	3	2	2	5	5
El Eden	2	12	10	1	6	7	6	4	-	4
Cerros Azules	8	-	6	-	6	6	5	4	4	3
Sierra del Tiro	3	-	-	-	-	1	7	2	1	2
Estación Solis	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-
Miramar	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-
Nueva Carrara	3	1	-	1	2	4	3	4	1	-
Sin localidad	2	2	1	2	9	13	2	7	36	34

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 2013**

LOCALIDAD	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	7.286	1.972	5.314	100,00		27,1	72,9
Ciudad de Maldonado	1.325	424	901	18,2	18,2	32,0	68,0
Punta del Este	1.249	975	274	17,1	35,3	78,1	21,9
La Capuera	789	9	780	10,8	46,2	1,1	98,9
Piriapolis	439	109	330	6,0	52,2	24,8	75,2
San Carlos	285	90	195	3,9	56,1	31,6	68,4
Balneario Buenos Aires	239	7	232	3,3	59,4	2,9	97,1
Punta Ballena	216	68	148	3,0	62,3	31,5	68,5
Playa Hermosa	185	4	181	2,5	64,9	2,2	97,8
Faro de Jose Ignacio	176	152	24	2,4	67,3	86,4	13,6
Sección catastral 06	160	-	160	2,2	69,5	-	100,0
Hipodromo	141	-	141	1,9	71,4	-	100,0
Sección catastral 03	139	-	139	1,9	73,3	-	100,0
La Barra	127	20	107	1,7	75,1	15,7	84,3
Aigua	126	4	122	1,7	76,8	3,2	96,8
Punta Colorada	123	1	122	1,7	78,5	0,8	99,2
Ocean Park	119	-	119	1,6	80,1	-	100,0
Sauce de Portezuelo	110	-	110	1,5	81,6	-	100,0
Manantiales	107	80	27	1,5	83,1	74,8	25,2
El Tesoro	104	-	104	1,4	84,5	-	100,0
Playa Grande	97	8	89	1,3	85,9	8,2	91,8
Sección catastral 07	95	-	95	1,3	87,2	-	100,0
Balneario Solis	94	-	94	1,3	88,5	-	100,0
Bella Vista	90	6	84	1,2	89,7	6,7	93,3
Punta Negra	84	-	84	1,2	90,8	-	100,0
Playa Juanita	78	-	78	1,1	91,9	-	100,0
Sección catastral 01	63	-	63	0,9	92,8	-	100,0
Pan de Azucar	62	11	51	0,9	93,6	17,7	82,3
Sección catastral 04	60	-	60	0,8	94,5	-	100,0
Santa Monica	60	-	60	0,8	95,3	-	100,0
Sección catastral 08	44	-	44	0,6	95,9	-	100,0

Continúa

Cuadro D continuación

LOCALIDAD	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
Balneario Las Flores	35	-	35	0,5	96,4	-	100,0
Sección catastral 09	34	-	34	0,5	96,8	-	100,0
Sección catastral 02	34	-	34	0,5	97,3	-	100,0
	29	-	29	0,4	97,7	-	100,0
Sección catastral 05	28	-	28	0,4	98,1	-	100,0
Playa Verde	23	2,00	21	0,3	98,4	8,7	91,3
San Vicente	22	-	22	0,3	98,7	-	100,0
Barra de Portezuelo	18	-	18	0,2	98,9	-	100,0
El Chorro	17	-	17	0,2	99,2	-	100,0
Garzón	16	-	16	0,2	99,4	-	100,0
Gregorio Aznares	9	-	9	0,1	99,5	-	100,0
km 110	8	-	8	0,1	99,6	-	100,0
Eden Rock	8	-	8	0,1	99,7	-	100,0
Estación Las Flores	5	-	5	0,1	99,8	-	100,0
Sin localidad	4	2,00	2	0,1	99,9	50,0	50,0
El Eden	4	-	4	0,1	99,9	-	100,0
Cerros Azules	3	-	3	0,0	100,0	-	100,0
Sierra del Tirol	2	-	2	0,0	100,0	-	100,0
Solis Km 84	1	-	1	0,0	100,0	-	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 2013**

LOCALIDAD	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	1.249	975	274	100,00		78,1	21,9
Peninsula	310	294	16	24,8	24,8	94,8	64,5
La Pastora	177	173	4	14,2	39,0	97,7	10,3
Aidy Grill	166	158	8	13,3	52,3	95,2	15,3
Pine Beach	91	86	5	7,3	59,6	94,5	8,4
Los Angeles	38	36	2	3,0	62,6	94,7	3,2
Lido	41	35	6	3,3	65,9	85,4	9,1
Marconi	28	18	10	2,2	68,1	64,3	14,7
San Rafael	52	27	25	4,2	72,3	51,9	34,6
Lugano	10	5	5	0,8	73,1	50,0	6,8
Deauville	4	-	4	0,3	73,4	0,0	5,4
Cantegril	131	83	48	10,5	83,9	63,4	57,2
Beverly Hills	5	-	5	0,4	84,3	0,0	5,9
El Golf	60	12	48	4,8	89,1	20,0	53,9
Marly	13	-	13	1,0	90,2	0,0	14,4
Rincón del Indio	23	12	11	1,8	92,0	52,2	12,0
El Placer	42	19	23	3,4	95,4	45,2	24,1
El Jaguel	5	5	-	0,4	95,8	100,0	0,0
Jardines de Cordoba	29	11	18	2,3	98,1	37,9	18,4
Sin ubicar en barrios	24	1	23	1,9	100,0	4,2	23,0

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 4 PH**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 2013

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	2.283	1.584	2.227	2.934	62.643	769	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	2.289	1.687	2.310	2.897	9.629	246	31,99
de 50.00 a 74.99 m ²	2.357	1.788	2.331	2.959	12.556	203	26,40
de 75.00 a 99.99 m ²	2.269	1.526	2.129	2.810	10.159	119	15,47
de 100.00 a 124.99 m ²	2.181	1.453	1.945	2.819	7.919	70	9,10
de 125.00 a 149.99 m ²	1.953	1.154	1.700	2.770	9.219	68	8,84
de 150.00 a 199.99 m ²	2.483	1.805	2.474	3.196	5.832	34	4,42
de 200.00 a 299.99 m ²	2.537	1.992	2.599	2.948	5.517	24	3,12
de 300.00 a 399.99 m ²	2.775	2.902	2.902	3.288	1.349	4	0,52
de 400.00 a 499.99 m ²	(s)	(s)	(s)	(s)	(s)	1	0,13

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 2013

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	2.283	1.584	2.227	2.934	62.643	769	100,00
Peninsula	2.309	1.601	2.366	3.019	14.690	228	29,65
Aidy Grill	1.750	1.191	1.608	2.201	11.728	140	18,21
La Pastora	2.557	1.762	2.697	3.363	10.160	117	15,21
Cantegril	2.064	1.582	2.028	2.495	5.035	76	9,88
Pine Beach	2.690	1.973	2.714	3.288	7.334	72	9,36
Los Angeles	2.301	1.800	2.419	2.711	2.906	33	4,29
San Rafael	2.210	1.986	2.262	2.688	1.411	23	2,99
Lido	2.574	2.152	2.685	3.269	1.461	19	2,47
Marconi	2.319	1.953	2.363	2.678	990	18	2,34
El Placer	2.331	1.822	2.234	2.848	3.769	16	2,08
Rincón del Indio	2.205	1.693	1.992	3.067	1.394	11	1,43
Lugano	2.191	1.794	2.540	2.569	416	5	0,65
El Jaguel	1.356	1.404	1.421	1.425	386	5	0,65
El Golf	3.723	4.070	4.070	4.150	681	4	0,52
Sin ubicar en barrios	-	-	-	-	-	2	0,26

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 2013**

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PH	81	45	67	101	769	100,00
Peninsula	64	40	50	77	228	29,65
Aidy Grill	84	41	68	131	140	18,21
La Pastora	87	48	71	120	117	15,21
Cantegril	66	41	58	73	76	9,88
Pine Beach	102	71	96	118	72	9,36
Los Angeles	88	66	90	109	33	4,29
San Rafael	61	41	58	66	23	2,99
Lido	77	60	75	83	19	2,47
Marconi	55	47	51	62	18	2,34
El Placer	236	207	218	220	16	2,08
Rincón del Indio	127	65	126	177	11	1,43
Lugano	83	80	82	85	5	0,65
El Jaguel	77	77	77	77	5	0,65
El Golf	170	46	150	294	4	0,52
Sin ubicar en barrios	-	-	-	-	2	0,26

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.

