



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

**AÑO 2017**

**Octubre 2018**



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

**2017**



## **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA**

**Ec. Laura Nalbarte**

Directora Técnica

**Cr. Manuel Rodríguez**

Sub-Director General

## **ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS**

**T.A Graziella Basañez**

Jefa de Departamento

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

**Viviana Fernández**

Jefa de Sección

**Críticos Analistas:**

Esteban Muñoz



## **Presentación**

La presente publicación contiene los resultados de los Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario, correspondientes al año 2017 para Montevideo y Maldonado.

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

Ec. Laura Nalbarte  
Directora Técnica



## Introducción

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

Para alcanzar este objetivo se sigue la evolución del precio del m<sup>2</sup> y de la cantidad de compraventas del sector inmobiliario, registrados durante el año 2017 en los departamentos de Montevideo y Maldonado. Por otra parte, para el total del país se resumen cantidades por departamento de toda la actividad registral. También se incluyen las series actualizadas de cantidades y precios.

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

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

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

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

El documento se estructura en 3 capítulos. En el primero se encuentran notas metodológicas organizadas en 9 secciones en las que se presentan definiciones, consideraciones en cuanto a los datos utilizados y diferentes indicadores. El segundo refiere a las estimaciones de precios. En el tercer capítulo se presentan los resultados para el año 2017.



## Índice general

Presentación.....	5
Introducción .....	7
Simbología convencional .....	11
<b>1 Consideraciones generales</b>	<b>13</b>
1.1 Análisis de los datos.....	15
1.2 Tipo de propiedad .....	15
1.3 Destino .....	16
1.4 Edad .....	17
1.5 Categorización.....	17
1.6 Ubicación de la unidad .....	19
1.7 Zonas o barrios .....	19
1.8 Precio y Precio Promedio: .....	23
1.9 Indicadores urbanos de UN-HABITAT .....	23
<b>2 Estimación de precios</b>	<b>25</b>
2.1- Alternativas al cálculo .....	27
2.2 Alcances y limitaciones .....	29
<b>3 Resultados 2017</b>	<b>31</b>
3.1 Total del País .....	34
3.2 Montevideo .....	37
3.3 Maldonado .....	58



## Simbología convencional

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

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



# **1 Consideraciones generales**



## 1.1 Análisis de los datos

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

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

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

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

## 1.2 Tipo de propiedad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Cuadro 1 - Montevideo. Precio medio, superficie promedio y precio teórico de propiedades urbanas según tipo de propiedad - 2017**

Tipo De Propiedad	Precio Medio U\$S/m <sup>2</sup>	Superficie Promedio m <sup>2</sup>	Precio Teórico U\$S
Común	855	177	151.335
Horizontal	1.683	67	112.761

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

## 1.3 Destino

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

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

## 1.4 Edad

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

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

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

## 1.5 Categorización

La categorización de la construcción responde a un conjunto de características vinculadas a la construcción que sirven como patrón de referencia. Entre ellas se destacan la relación entre el número de dormitorios y la superficie construida y el número de baños según número de dormitorios. Se adjunta a modo de ejemplo una de las tablas utilizadas en el procedimiento de categorización.

---

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

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

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

Tabla 1.1

<b>CRITERIOS PARA CATEGORIZAR UNA CONSTRUCCIÓN</b>						
<b>Área máxima según número de dormitorios (Sólo Vivienda)</b>						
	Dormitorios	Área en metros cuadrados				
		Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
A	1	Más de 60	60	50	36	25
	2	Más de 85	85	70	50	36
	3	Más de 105	105	85	63	50
	4	Más de 125	125	100	77	63
	5	Más de 140	140	115	85	77
<b>Número de baños según número de dormitorios (Sólo Vivienda)</b>						
	Dormitorios	Cantidad de baños				
		Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
B	1	1 + toilete	1	1	1	1
	2	2	1 + toilete	1	1	1
	3	2 + toilete	2	1 + toilete	1	1
	4	3	2 + toilete	2	1	1
	5	4	3	2 + toilete	1	1
<b>Tipo de cubiertas (Vivienda y otros)</b>						
	Cubierta	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
		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
C	Hormigón Armado	Inclinada con múltiples pendientes	Inclinada con tejas	Horizontal o inclinada con aislación o con tejas	Horizontal o inclinada con aislación	Sin aislación
	<b>Materiales y Construcción</b>					
D	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica	
	Materiales de alta calidad y muy buena construcción	Materiales de buena calidad y buena construcción	Materiales standard y construcción regular	Materiales pobres y construcción defectuosa		
<b>Instalaciones complementarias</b>						
E	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica	
	Calefacción o aire acondicionado, ascensor			No tiene	No tiene	

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

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

## 1.6 Ubicación de la unidad

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

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

## 1.7 Zonas o barrios

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

### MONTEVIDEO

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

El siguiente cuadro contiene la cantidad de viviendas de acuerdo a esta desagregación para el año 2017. El mismo se ordena según la cantidad de viviendas:

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

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

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

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

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

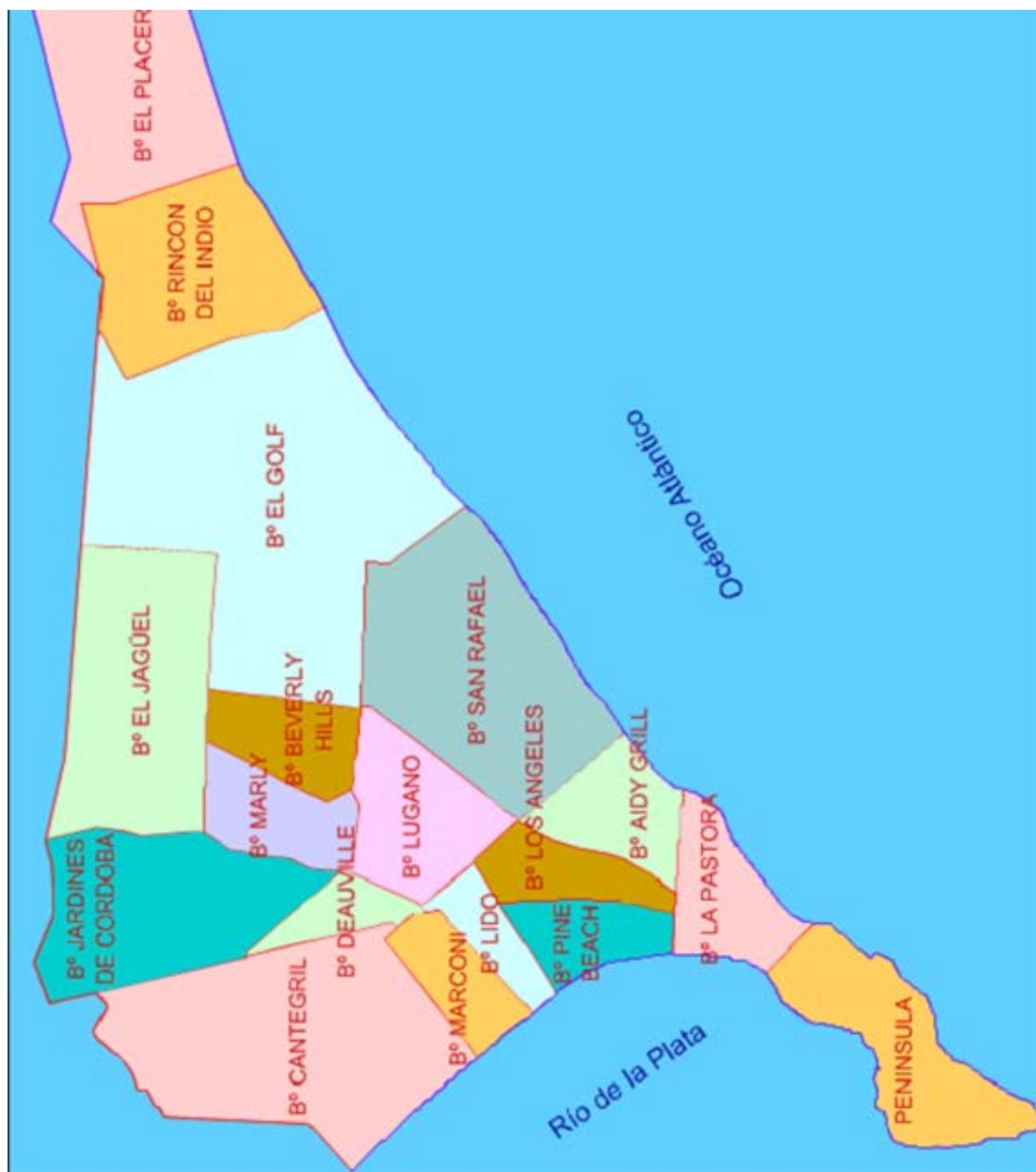
Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo



- 1- Ciudad Vieja
- 2- Centro
- 3- Barrio Sur
- 4- Cordón
- 5- Palermo
- 6- Parque Rodó
- 7- Punta Carretas
- 8- Pocillos
- 9- Buceo
- 10- Parque Bella Vista Dolores
- 11- Malvín
- 12- Malvín Norte
- 13- Punta Gorda
- 14- Carrasco
- 15- Carrasco Norte
- 16- Bañados de Carrasco
- 17- Maroñas P. Guaraní
- 18- Flor de Maroñas
- 19- Las Canteras
- 20- Punta Rieles Bella Italia
- 21- Jardines del Hipódromo
- 22- Itzaingó
- 23- Unión
- 24- Villa Española
- 25- Mercado Modelo y Bolívar
- 26- Castro Castillos
- 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- Larranaga
- 47- La Blanqueada
- 48- Villa Muñoz Retiro
- 49- La Comercial
- 50- Tres Cruces
- 51- Brazo Oriental
- 52- Sayago
- 53- Conciliación
- 54- Belvedere
- 55- Nuevo París
- 56- Tres Ombúes Pueblo Victoria
- 57- Paso de la Arena
- 58- Colón Sureste Abayubá
- 59- Colón Centro y Noroeste
- 60- Lozica Melilla
- 61- Villa García Manga Rural
- 62- Manga

## MALDONADO

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



## 1.8 Precio y Precio Promedio:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.9 Indicadores urbanos de UN-HABITAT

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

**Cuadro 3 - Indicador urbano número 31 de Naciones Unidas. MONTEVIDEO**

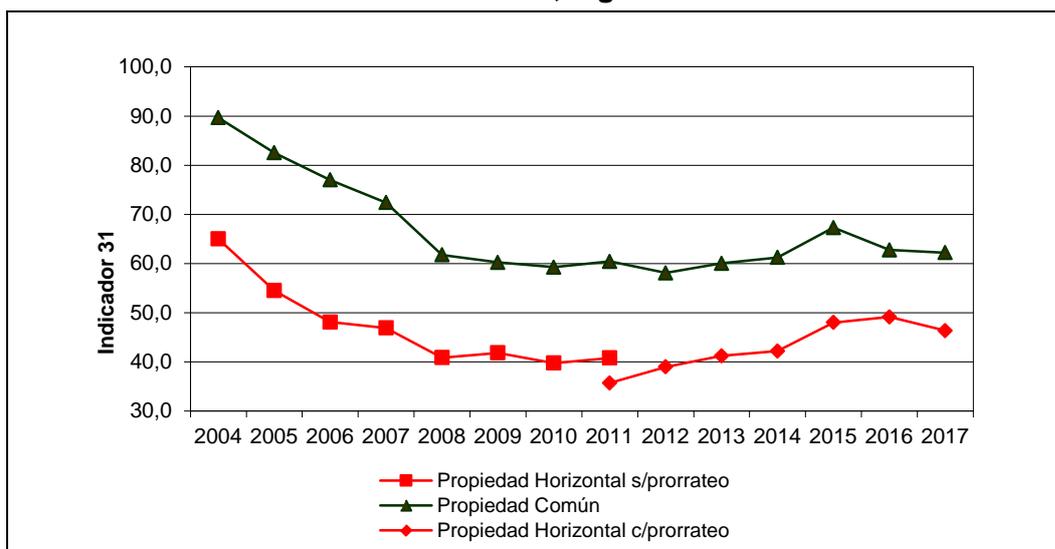
Año	Indicador 31 (1)		Costo vivienda (2)		Ingresos(3) \$
	Propiedad Horizontal	Propiedad Común	Propiedad Horizontal \$	Propiedad Común \$	
<b>2004</b>	65,0	89,7	1.122.116	1.547.688	17.262
<b>2005</b>	54,5	82,5	993.878	1.505.031	18.241
<b>2006</b>	48,1	77,0	1.043.726	1.670.880	21.703
<b>2007</b>	46,9	72,4	1.138.665	1.758.495	24.287
<b>2008</b>	40,8	61,8	1.161.244	1.755.486	28.427
<b>2009</b>	41,8	60,2	1.313.334	1.891.422	31.411
<b>2010</b>	39,7	59,3	1.386.029	2.067.006	34.881
<b>2011</b>	40,8	60,4	1.600.496	2.371.446	39.255
<b>2011</b>	35,7	60,4	1.400.501	2.371.446	39.255
<b>2012</b>	39,0	58,1	1.626.492	2.423.838	41.737
<b>2013</b>	41,2	60,0	1.969.532	2.868.639	47.792
<b>2014</b>	42,2	61,2	2.210.732	3.210.603	52.435
<b>2015</b>	48,0	67,3	2.786.128	3.908.160	58.070
<b>2016</b>	49,1	62,7	3.095.601	3.954.711	63.031
<b>2017</b>	46,3	62,2	3.291.978	4.420.929	71.070

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

(2) Costo o precio de la vivienda estimado, en pesos corrientes. El mismo surge de multiplicar el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el año 2017, 67 m<sup>2</sup> en propiedad horizontal y 177 m<sup>2</sup> en propiedad común.

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

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

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

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

## **2 Estimación de precios**



## 2.1- Alternativas al cálculo

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

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

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

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

A continuación se presenta la estimación de los parámetros de la regresión para el año 2017 en Propiedad Horizontal y para el destino vivienda:

**Cuadro 4 - Coeficientes para Propiedad Horizontal - 2017**

Modelo	Coeficientes(a,b)			t	Sig.
	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados		
	B	Error típ.	Beta		
(Constante)	40.637,61	1.846,00		22,01	0,00
Superficie edificada en m <sup>2</sup>	1.668,26	21,48	0,705	77,65	0,00
Edad en años	-862,89	26,38	-0,297	-32,71	0,00

a Variable dependiente: val

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

Modelo estimado de precio  $\hat{p} = 40.637,61 + 1.668,26s - 862,89a$

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

Del modelo de regresión lineal estimado se desprende que por cada año de antigüedad el precio de la vivienda disminuye en promedio aproximadamente 863 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado adicional de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio aproximadamente 1.668 dólares (dejando la edad constante).

Teniendo en cuenta el valor del R<sup>2</sup> (medida de bondad de ajuste del modelo definido como suma de cuadrados del modelo explicado sobre la suma de los cuadrados totales) se puede ver que el 54 % 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 2017 las viviendas vendidas tienen un promedio de 67 m<sup>2</sup> de superficie y 40 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 117.895. En el Cuadro 5 se estima el valor de venta promedio de las propiedades de iguales características utilizando los coeficientes de regresión estimados en cada año.

**Cuadro 5 - Precio estimado mediante regresión lineal, coeficientes según años, promedio de superficie y edad año 2017 en propiedad horizontal.**

Año	Precio promedio estimado U\$S	Coeficientes			Características	
		Constante	Precio Superficie U\$S/m <sup>2</sup>	Precio edad U\$S/Año	Superficie promedio en 2017 m <sup>2</sup>	Edad promedio en 2017 años
2005	74.517	35.784,52	1.038,02	770,37	67	40
2006	60.783	31.634,56	850,11	695,23	67	40
2007	56.302	22.703,94	879,26	632,80	67	40
2008	48.770	28.430,54	694,99	655,63	67	40
2009	43.047	25.229,97	612,38	580,30	67	40
2010	39.412	22.611,06	616,44	612,51	67	40
2011	84.834	40.327,23	1.128,08	776,85	67	40
2012	87.717	34.751,88	1.241,96	756,16	67	40
2013	97.028	37.559,80	1.351,39	776,88	67	40
2014	101.492	42.789,85	1.282,35	680,38	67	40
2015	106.748	51.107,48	1.299,57	785,78	67	40
2016	108.166	42.807,52	1.462,34	815,45	67	40
2017	117.895	40.637,61	1.668,26	862,89	67	40

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

En el Cuadro 6 se presentan los coeficientes estimados para el modelo de regresión del año 2017 para Propiedad Común para el destino vivienda:

**Cuadro 6 - Coeficientes para Propiedad Común - 2017**

Modelo	Coeficientes(a,b)				t	Sig.
	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados			
	B	Error típ.	Beta			
(Constante)	134.025,55	8.248,95			16,25	0,00
Superficie edificada en m <sup>2</sup>	432,88	23,41	0,363		18,49	0,00
Edad en años	-1.075,53	125,41	-0,168		-8,58	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 1.076 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio aproximadamente 433 dólares (dejando la edad constante).

Teniendo en cuenta la medida de bondad de ajuste, se observa que el modelo de regresión (con variables explicativas superficie y edad) explica aproximadamente un 17 % de la variabilidad del precio de la vivienda

## 2.2 Alcances y limitaciones

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

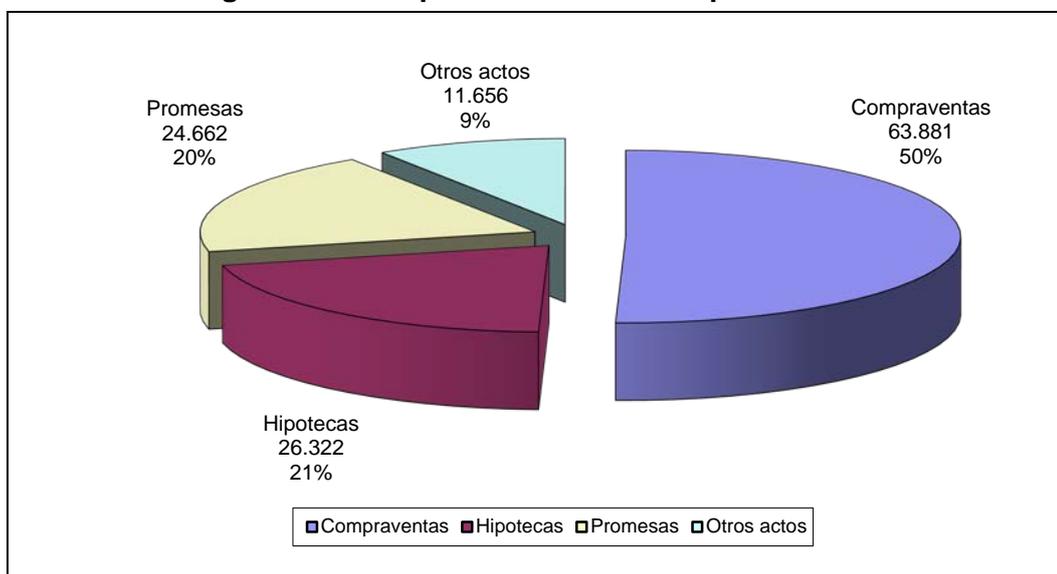
2. - También es importante aclarar que los valores calculados son obtenidos con la información consignada en las “altas de compraventas”, por lo tanto el fenómeno estudiado está restringido a un sector del Registro de la propiedad, el siguiente cuadro y gráfico resumen la información del año 2017:

**Cuadro 7 - Cantidad de inscripciones por actos según tipo de movimiento - Total del país - 2017**

Movimiento	Actos				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>Total</b>	<b>126.521</b>	<b>63.881</b>	<b>24.662</b>	<b>26.322</b>	<b>11.656</b>
<b>Altas</b>	<b>74.786</b>	44.594	12.835	8.973	8.384
<b>Res. De Prioridad</b>	<b>29.313</b>	16.969	4.397	7.914	33
<b>Cancelación</b>	<b>5.309</b>	1	90	4.706	512
<b>Otros</b>	<b>17.113</b>	2.317	7.340	4.729	2.727

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

**Gráfico 2 – Registros de Propiedad - Actos inscriptos en el año 2017**



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

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

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

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

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

## **3 Resultados 2017**



A continuación se presentan los resultados del año 2017 para total país, Montevideo y Maldonado.

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

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

Los Cuadros 8 y 9 resumen la totalidad de inscripciones permitiendo ver cuáles son los “actos” y los “movimientos” más relevantes durante el año 2017 y su distribución geográfica.

La cantidad de altas de compraventas de Propiedad Horizontal y Común, registradas en 2017 en Montevideo, alcanzó un total de 11.827 y 3.992 casos respectivamente. De esos totales, 8.709 casos de Propiedad Horizontal y 2.462 de Propiedad Común fueron utilizados para el análisis, luego de aplicar los filtros definidos anteriormente y efectuar los controles de calidad de la información.

Los cuadros Total del País (Cuadros 10 y 11), Montevideo (Cuadros 12 al 15) y Maldonado (Cuadros 34 al 38) describen la cantidad total de registros sin la aplicación de filtros. Las series históricas son iniciadas en el momento en que el INE comienza con este trabajo, mientras que el resto de los cuadros describen particularmente el año 2017.

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

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

### 3.1 Total del País

**Cuadro 8 - Cantidad de inscripciones por actos según mes - Total del país - 2017**

Mes	Total	Actos			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>Total del año</b>	<b>126.521</b>	<b>63.881</b>	<b>24.662</b>	<b>26.322</b>	<b>11.656</b>
Enero	7.953	3.913	1.562	1.853	625
Febrero	7.543	3.837	1.342	1.735	629
Marzo	10.917	5.521	2.005	2.405	986
Abril	7.887	4.186	1.468	1.485	748
Mayo	11.232	5.645	2.182	2.277	1.128
Junio	11.799	6.048	2.365	2.158	1.228
Julio	10.291	5.087	2.264	1.792	1.148
Agosto	12.499	5.854	2.462	2.749	1.434
Setiembre	10.155	5.092	1.892	2.245	926
Octubre	10.439	5.260	1.935	2.181	1.063
Noviembre	11.819	5.924	2.293	2.709	893
Diciembre	13.987	7.514	2.892	2.733	848

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

**Cuadro 9 - Cantidad de inscripciones por actos según departamentos - Total del país - 2017**

Departamento	Total	Actos			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>Total del país</b>	<b>126.521</b>	<b>63.881</b>	<b>24.662</b>	<b>26.322</b>	<b>11.656</b>
Artigas	1.724	754	120	269	581
Canelones	17.086	8.986	3.863	3.335	902
Cerro Largo	2.751	1.592	213	313	633
Colonia	6.032	2.987	950	1.119	976
Durazno	1.958	908	151	258	641
Flores	1.027	421	59	129	418
Florida	2.973	1.284	385	408	896
Lavalleja	2.758	1.548	321	367	522
Maldonado	16.505	8.969	4.535	2.670	331
Montevideo	48.971	24.604	10.118	14.013	236
Paysandú	2.829	1.264	570	405	590
Río Negro	1.459	581	121	244	513
Rivera	2.268	1.278	457	267	266
Rocha	4.700	2.937	848	414	501
Salto	2.810	1.252	538	541	479
San José	3.706	1.545	522	576	1.063
Soriano	2.910	964	292	500	1.154
Tacuarembó	2.468	1.160	427	309	572
Treinta y tres	1.586	847	172	185	382

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

**Cuadro 10 - Cantidad de altas de compraventas por tipo de propiedad según departamento - 2017**

AÑO	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
<b>TOTAL DEL PAIS</b>	<b>44.594</b>	<b>17.288</b>	<b>27.306</b>	<b>100,00</b>	<b>38,77</b>	<b>61,23</b>
Artigas	643	45	598	100,00	7,00	93,00
Canelones	6.281	1.087	5.194	100,00	17,31	82,69
Cerro Largo	1.341	110	1.231	100,00	8,20	91,80
Colonia	2.326	420	1.906	100,00	18,06	81,94
Durazno	705	62	643	100,00	8,79	91,21
Flores	357	36	321	100,00	10,08	89,92
Florida	934	90	844	100,00	9,64	90,36
Lavalleja	1.055	84	971	100,00	7,96	92,04
Maldonado	6.233	2.461	3.772	100,00	39,48	60,52
Montevideo	15.819	11.827	3.992	100,00	74,76	25,24
Paysandú	956	209	747	100,00	21,86	78,14
Rio Negro	435	33	402	100,00	7,59	92,41
Rivera	978	127	851	100,00	12,99	87,01
Rocha	2.224	124	2.100	100,00	5,58	94,42
Salto	964	141	823	100,00	14,63	85,37
San José	1.159	161	998	100,00	13,89	86,11
Soriano	733	151	582	100,00	20,60	79,40
Tacuarembó	825	94	731	100,00	11,39	88,61
Treinta y tres	626	26	600	100,00	4,15	95,85

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

**Cuadro 11 - Cantidad de altas de compraventas por meses según departamento - 2017**

Departamen- to	Cantidad de compraventas												
	Total año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Setiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
<b>Total del país</b>	<b>44.594</b>	<b>2.942</b>	<b>2.632</b>	<b>3.627</b>	<b>3.115</b>	<b>3.803</b>	<b>4.427</b>	<b>3.620</b>	<b>4.029</b>	<b>3.499</b>	<b>3.538</b>	<b>3.911</b>	<b>5.451</b>
Artigas	643	66	34	51	41	48	58	34	69	54	61	42	85
Canelones	6.281	445	361	488	429	493	614	523	545	519	535	574	755
Cerro Largo	1.341	92	52	70	236	134	129	73	92	83	75	113	192
Colonia	2.326	202	151	188	183	150	202	178	186	210	196	219	261
Durazno	705	64	42	61	41	63	88	38	76	66	63	46	57
Flores	357	15	16	30	12	22	21	24	23	51	33	39	71
Florida	934	55	53	86	101	75	90	64	98	71	65	78	98
Lavalleja	1.055	91	46	94	80	129	96	80	82	61	112	73	111
Maldonado	6.233	450	362	550	399	560	685	548	572	427	424	516	740
Montevideo	15.819	907	978	1.274	999	1.337	1.615	1.356	1.405	1.297	1.226	1.422	2.003
Paysandú	956	61	63	79	68	91	76	60	114	79	74	74	117
Río negro	435	33	23	47	20	27	34	29	44	31	55	29	63
Rivera	978	82	50	71	70	84	84	84	86	86	83	80	118
Rocha	2.224	121	122	199	132	228	236	181	236	156	222	179	212
Salto	964	67	64	74	57	90	95	65	82	54	73	120	123
San José	1.159	63	78	100	69	129	106	103	98	94	95	97	127
Soriano	733	40	46	70	37	47	78	52	77	65	44	62	115
Tacuarembó	825	49	56	57	56	63	67	68	82	56	70	94	107
Treinta y tres	626	39	35	38	85	33	53	60	62	39	32	54	96

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

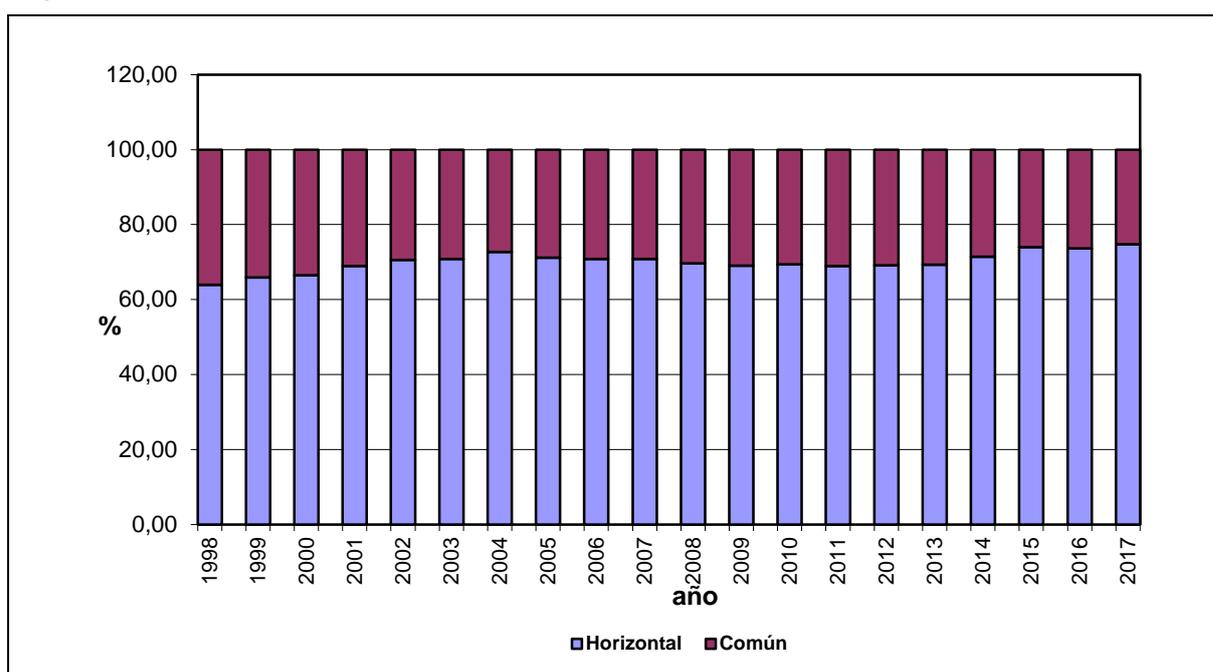
## 3.2 Montevideo

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

Año	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	Ph	Pc	Total	Ph	Pc
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
2014	15.203	10.862	4.341	100,00	71,45	28,55
2015	16.033	11.868	4.165	100,00	74,02	25,98
2016	14.571	10.729	3.842	100,00	73,63	26,37
2017	15.819	11.827	3.992	100,00	74,76	25,24

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

**Gráfico 1- Evolución de altas de compraventa por tipo de Propiedad (en %) 1998-2017**

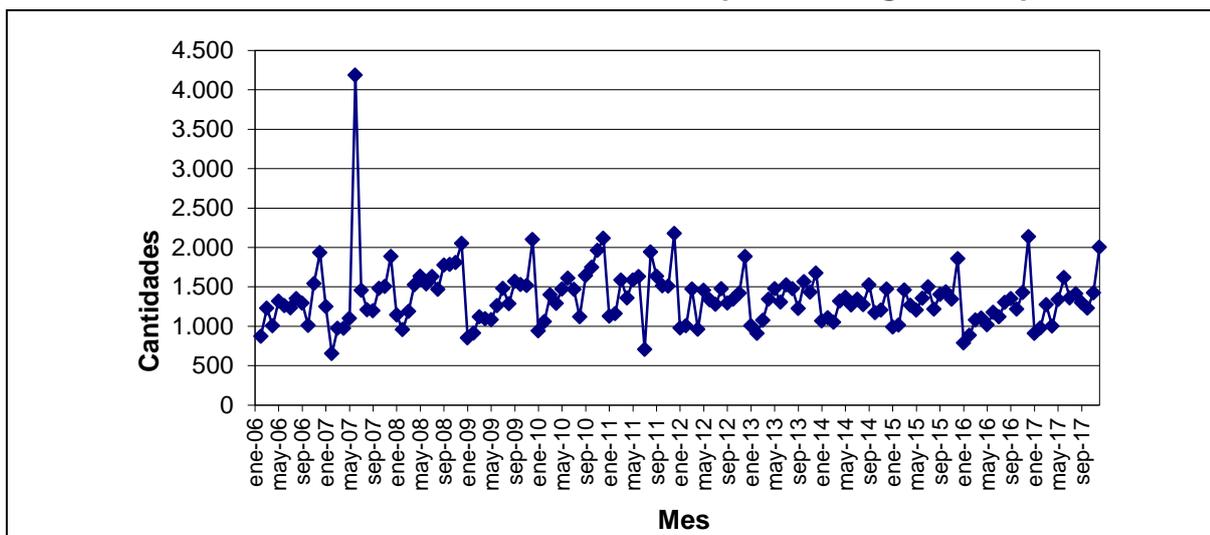


Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR).

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

Mes	Cantidad de compraventas									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Total del año</b>	<b>18.464</b>	<b>15.787</b>	<b>17.805</b>	<b>17.916</b>	<b>15.846</b>	<b>15.989</b>	<b>15.203</b>	<b>16.033</b>	<b>14.571</b>	<b>15.819</b>
Enero	1.142	850	939	1.125	981	1.007	1.064	990	784	907
Febrero	955	910	1.057	1.158	1.004	905	1.169	1.013	883	978
Marzo	1.186	1.120	1.399	1.586	1.471	1.073	1.049	1.457	1.078	1.274
Abril	1.523	1.094	1.290	1.358	964	1.340	1.315	1.264	1.101	999
Mayo	1.633	1.082	1.471	1.585	1.456	1.474	1.364	1.204	1.016	1.337
Junio	1.535	1.260	1.608	1.629	1.332	1.304	1.266	1.355	1.173	1.615
Julio	1.626	1.479	1.464	706	1.276	1.524	1.340	1.499	1.119	1.356
Agosto	1.465	1.284	1.118	1.941	1.474	1.472	1.272	1.217	1.299	1.405
Setiembre	1.773	1.570	1.640	1.635	1.293	1.224	1.524	1.404	1.349	1.297
Octubre	1.776	1.527	1.747	1.510	1.344	1.562	1.171	1.436	1.212	1.226
Noviembre	1.801	1.514	1.958	1.507	1.393	1.429	1.201	1.342	1.423	1.422
Diciembre	2.049	2.097	2.114	2.176	1.858	1.675	1.468	1.852	2.134	2.003

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

**Gráfico 2 - Montevideo - Cantidad de altas de compraventa registradas por mes**

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

**Cuadro 14 - Montevideo - Cantidad de altas de compraventas por año según áreas aproximadas a barrios - 2008-2017**

Áreas aproximadas a barrios	Cantidad de compraventas									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Total de la ciudad</b>	<b>18.464</b>	<b>15.787</b>	<b>17.805</b>	<b>17.916</b>	<b>15.846</b>	<b>15.989</b>	<b>15.203</b>	<b>16.033</b>	<b>14.571</b>	<b>15.819</b>
Aguada	344	425	418	544	392	410	462	389	418	377
Aires Puros	218	172	218	192	169	164	183	169	210	173
Área rural	297	328	315	343	293	247	234	251	212	168
Atahualpa	139	111	141	119	117	122	102	104	81	110
Bañados de Carrasco	27	12	92	38	54	38	35	46	49	63
Barrio Sur	253	225	305	253	236	269	219	232	210	304
Belvedere	166	200	201	214	184	180	151	236	139	123
Brazo Oriental	248	226	269	206	220	196	190	193	202	248
Buceo	894	667	709	751	656	623	784	1.014	626	693
Capurro, Bella Vista	262	297	344	250	232	260	240	222	232	307
Carrasco	352	350	367	299	291	290	278	234	248	319
Carrasco Norte	195	154	175	166	135	125	126	96	101	164
Casabó, Pajas Blancas	39	32	45	42	85	68	42	41	45	37
Casavalle	49	61	44	63	51	153	45	40	36	59
Castro, Castellanos	118	105	127	150	167	126	106	123	86	113
Centro	1.295	863	1.037	1.051	932	843	874	809	805	812
Cerrito	143	125	180	188	158	172	131	137	110	123
Cerro	207	152	225	198	194	195	184	149	133	152
Ciudad Vieja	659	571	634	674	570	545	484	540	456	502
Colón Centro y Noroeste	112	80	130	111	89	87	84	93	107	95
Colón Sureste, Abayubá	71	80	84	101	78	78	115	87	68	74
Conciliación	58	58	69	78	67	76	44	113	51	52
Cordón	1.202	963	1.139	1.148	1.076	1.067	881	1.006	916	1.232
Figurita	194	159	223	196	167	158	154	150	124	138
Flor de Maroñas	121	115	126	157	99	109	101	124	142	98
Ituzaingó	126	126	150	104	108	116	111	94	95	91
Jacinto Vera	152	121	130	122	104	122	120	112	90	110
Jardines del Hipódromo	102	83	124	102	92	89	91	83	100	83
La Blanqueada	216	165	165	154	160	148	143	243	214	208
La Comercial	297	158	197	207	165	170	126	198	196	166
La Paloma, Tomkinson	64	80	79	96	86	152	80	76	44	45
La Teja	191	133	187	202	197	181	141	123	122	120
Larrañaga	287	260	285	270	237	216	276	316	227	246
Las Acacias	78	117	122	183	141	148	109	113	110	98
Las Canteras	112	85	96	125	95	91	86	87	93	65
Lezica, Melilla	91	66	108	120	117	99	81	95	53	69
Malvín	589	510	585	757	563	577	497	569	507	483
Malvín Norte	38	56	51	77	63	113	369	497	196	161
Manga	68	75	84	87	109	73	84	70	135	75
Manga, Toledo Chico	29	53	34	43	39	39	39	43	34	28
Maroñas, P.Guaraní	126	118	161	150	141	135	102	151	148	155
Merc.Modelo y Bolívar	238	189	177	203	211	172	164	170	163	174
Nuevo Paris	153	122	160	151	131	124	128	128	103	86
Palermo	266	214	296	248	245	206	226	222	342	418
Parque Rodó	308	299	323	283	257	275	287	294	332	292
Paso de la Arena	82	68	86	88	82	92	84	72	58	105
Paso de las Duranas	149	128	158	118	109	127	111	103	137	123

Áreas aproximadas a barrios	Cantidad de compraventas									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Peñarol, Lavalleja	184	190	207	226	184	177	186	163	132	162
Piedras Blancas	60	81	89	107	109	127	84	85	85	64
Pocitos	2.215	1.970	2.086	1.991	1.694	1.858	1.664	1.651	1.646	1.808
Pque.Battle, V.Dolores	589	603	607	598	473	464	517	394	426	489
Prado, Nueva Savona	319	310	317	313	251	265	254	244	304	269
Punta Carretas	917	695	838	803	729	776	615	774	648	834
Punta Gorda	290	211	217	235	202	164	151	161	125	183
Punta Rieles, Bell.Italia	59	79	85	89	108	158	109	85	75	56
Reducto	251	240	229	221	230	211	196	191	176	227
Sayago	154	156	151	164	112	145	135	131	125	116
Tres Cruces	487	376	429	461	432	431	420	426	456	543
Tres Ombues, P. Victoria	63	79	71	82	85	110	86	90	65	66
Unión	587	487	572	506	523	479	445	521	470	463
Villa Española	215	166	171	197	169	214	193	221	162	177
Villa García	51	54	52	71	72	62	48	65	47	51
Villa Muñoz, Retiro	299	232	279	264	249	203	203	191	173	190
Sin ubicar en barrios	299	101	30	166	60	79	193	183	150	184

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

### Cuadro 15 - Montevideo - Cantidad y porcentaje de compraventas por tipo de propiedad según área aproximadas a barrios - 2017

Área aproximadas a barrios	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	Ph	Pc	Total	Ph	Pc
Total de la ciudad	15.819	11.827	3.992	100,00	74,76	25,24
Aguada	377	313	64	2,38	83,02	16,98
Aires puros	173	136	37	1,09	78,61	21,39
Área rural	168	13	155	1,06	7,74	92,26
Atahualpa	110	75	35	0,70	68,18	31,82
Bañados de Carrasco	63	19	44	0,40	30,16	69,84
Barrio Sur	304	280	24	1,92	92,11	7,89
Belvedere	123	60	63	0,78	48,78	51,22
Brazo Oriental	248	184	64	1,57	74,19	25,81
Buceo	693	590	103	4,38	85,14	14,86
Capurro, Bella Vista	307	258	49	1,94	84,04	15,96
Carrasco	319	175	144	2,02	54,86	45,14
Carrasco Norte	164	55	109	1,04	33,54	66,46
Casabó, Pajas Blancas	37	4	33	0,23	10,81	89,19
Casavalle	59	24	35	0,37	40,68	59,32
Castro, Castellanos	113	65	48	0,71	57,52	42,48
Centro	812	766	46	5,13	94,33	5,67
Cerrito	123	62	61	0,78	50,41	49,59
Cerro	152	59	93	0,96	38,82	61,18
Ciudad Vieja	502	423	79	3,17	84,26	15,74
Colón Centro y Noroeste	95	49	46	0,60	51,58	48,42
Colón Sureste, Abayubá	74	14	60	0,47	18,92	81,08
Conciliación	52	13	39	0,33	25,00	75,00
Cordón	1.232	1.122	110	7,79	91,07	8,93

Área aproximadas a barrios	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
Figurita	138	98	40	0,87	71,01	28,99
Flor de Maroñas	98	51	47	0,62	52,04	47,96
Ituzaingó	91	45	46	0,58	49,45	50,55
Jacinto Vera	110	80	30	0,70	72,73	27,27
Jardines del Hipódromo	83	13	70	0,52	15,66	84,34
La Blanqueada	208	180	28	1,31	86,54	13,46
La Comercial	166	120	46	1,05	72,29	27,71
La Paloma, Tomkinson	45	10	35	0,28	22,22	77,78
La Teja	120	53	67	0,76	44,17	55,83
Larrañaga	246	195	51	1,56	79,27	20,73
Las Acacias	98	56	42	0,62	57,14	42,86
Las Canteras	65	25	40	0,41	38,46	61,54
Lezica, Melilla	69	26	43	0,44	37,68	62,32
Malvín	483	406	77	3,05	84,06	15,94
Malvín Norte	161	151	10	1,02	93,79	6,21
Manga	75	19	56	0,47	25,33	74,67
Manga, Toledo Chico	28	5	23	0,18	17,86	82,14
Maroñas, P.Guaraní	155	111	44	0,98	71,61	28,39
Merc.Modelo y Bolívar	174	127	47	1,10	72,99	27,01
Nuevo Paris	86	23	63	0,54	26,74	73,26
Palermo	418	381	37	2,64	91,15	8,85
Parque Rodó	292	251	41	1,85	85,96	14,04
Paso de la Arena	105	9	96	0,66	8,57	91,43
Paso de las Duranas	123	75	48	0,78	60,98	39,02
Peñarol, Lavalleja	162	57	105	1,02	35,19	64,81
Piedras Blancas	64	28	36	0,40	43,75	56,25
Pocitos	1.808	1.680	128	11,43	92,92	7,08
Pque.Battle, V.Dolores	489	379	110	3,09	77,51	22,49
Prado, Nueva Savona	269	190	79	1,70	70,63	29,37
Punta Carretas	834	777	57	5,27	93,17	6,83
Punta Gorda	183	72	111	1,16	39,34	60,66
Punta Rieles, Bell.Italia	56	17	39	0,35	30,36	69,64
Reducto	227	173	54	1,43	76,21	23,79
Sayago	116	66	50	0,73	56,90	43,10
Tres Cruces	543	503	40	3,43	92,63	7,37
Tres Ombues, P. Victoria	66	19	47	0,42	28,79	71,21
Unión	463	341	122	2,93	73,65	26,35
Villa Española	177	117	60	1,12	66,10	33,90
Villa García	51	5	46	0,32	9,80	90,20
Villa Muñoz, Retiro	190	131	59	1,20	68,95	31,05
Sin ubicar en barrios	184	3	181	1,16	1,63	98,37

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

**Cuadro 16 - Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y destino original - 2017**

Tipo de propiedad y Destino original	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>1.683</b>	<b>967</b>	<b>1.630</b>	<b>2.374</b>	<b>580.939</b>	<b>8.709</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	1.730	1.046	1.690	2.390	453.483	6.906	79,30
Oficina, consultorio	1.338	847	1.152	1.806	13.674	221	2,54
Comercio	866	449	713	1.168	21.942	224	2,57
Otros	849	465	622	1.016	25.308	178	2,04
Sin dato de destino	-	-	-	-	66.532	1.180	13,55
<b>PC</b>	<b>855</b>	<b>269</b>	<b>578</b>	<b>1.241</b>	<b>435.615</b>	<b>2.462</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	920	285	635	1.374	351.364	2.199	89,32
Comercio	853	282	606	1.226	20.672	71	2,88
Industria	467	213	338	422	13.628	29	1,18
Otros	507	210	422	584	49.951	163	6,62
Sin dato de destino	-	-	-	-	-	-	-

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

**Cuadro 17 - Montevideo - Precios promedio por m<sup>2</sup> en dólares por años según tipo de propiedad y destino original - 2010-2017**

Tipo de propiedad y destino original	Precio promedio por m <sup>2</sup> en dólares								
	Sin prorrateo			Con prorrateo					
	2010	2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>PH</b>	<b>1008</b>	<b>1174</b>	<b>1.067</b>	<b>1.181</b>	<b>1.331</b>	<b>1.401</b>	<b>1.495</b>	<b>1.524</b>	<b>1.683</b>
Vivienda	1019	1219	1.122	1.250	1.407	1.481	1.565	1.591	1.730
Oficina, consultorio	991	1234	1.061	1.276	1.187	1.240	1.627	1.379	1.338
Comercio	734	708	601	654	781	863	851	875	866
Otros	625	654	539	590	626	638	700	758	849
<b>PC</b>	<b>527</b>	<b>634</b>	<b>634</b>	<b>667</b>	<b>709</b>	<b>771</b>	<b>791</b>	<b>734</b>	<b>855</b>
Vivienda	574	682	682	716	779	845	856	801	920
Comercio	454	400	400	538	482	558	676	555	853
Industria	260	273	273	500	354	414	389	444	467
Otros	329	497	497	471	483	535	567	459	507

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

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

**Cuadro 18 - Montevideo - Medidas descriptivas de la superficie, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y destino original - 2017**

Tipo de propiedad y destino original	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>67</b>	<b>43</b>	<b>55</b>	<b>75</b>	<b>8.709</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	66	44	56	76	6.906	79,30
Oficina, consultorio	62	31	41	62	221	2,54
Comercio	98	38	67	120	224	2,57
Otros	142	56	100	198	178	2,04
Sin dato de destino	-	-	-	-	1.180	13,55
<b>PC</b>	<b>177</b>	<b>82</b>	<b>126</b>	<b>211</b>	<b>2.462</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	160	80	120	190	2.199	89,32
Comercio	291	128	245	379	71	2,88
Industria	470	246	426	707	29	1,18
Otros	306	155	253	403	163	6,62
Sin dato de destino	-	-	-	-	-	-

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

**Cuadro 19 - Montevideo - Medidas descriptivas de la edad, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y destino original - 2017**

Tipo de propiedad y destino original	Edad				Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>40</b>	<b>14</b>	<b>37</b>	<b>65</b>	<b>8.709</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	43	15	44	66	6.906	79,30
Oficina, consultorio	33	19	30	43	221	2,54
Comercio	58	40	62	74	224	2,57
Otros	37	19	34	52	178	2,04
Sin dato de destino	-	-	-	-	1.180	13,55
<b>PC</b>	<b>51</b>	<b>37</b>	<b>53</b>	<b>66</b>	<b>2.462</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	51	38	53	66	2.199	89,32
Comercio	53	24	46	69	71	2,88
Industria	45	29	42	65	29	1,18
Otros	48	29	48	67	163	6,62
Sin dato de destino	-	-	-	-	-	-

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

**Cuadro 20 - Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y década de la construcción del edificio - 2017**

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.683</b>	<b>967</b>	<b>1.630</b>	<b>2.374</b>	<b>580.939</b>	<b>8.709</b>	<b>100,00</b>
<b>1900</b>	1.140	680	945	1.440	2.487	30	0,34
<b>1910</b>	818	439	803	1.062	6.525	77	0,88
<b>1920</b>	967	545	897	1.328	19.865	242	2,78
<b>1930</b>	1.179	714	1.136	1.541	26.374	394	4,52
<b>1940</b>	1.274	778	1.245	1.682	45.041	729	8,37
<b>1950</b>	1.373	844	1.331	1.820	60.463	939	10,78
<b>1960</b>	1.685	1.067	1.707	2.249	47.573	572	6,57
<b>1970</b>	1.656	822	1.733	2.379	35.143	471	5,41
<b>1980</b>	1.502	636	1.301	2.316	50.969	672	7,72
<b>1990</b>	1.735	921	1.622	2.533	47.719	638	7,33
<b>2000</b>	1.996	1.335	1.947	2.702	48.802	783	8,99
<b>2010</b>	2.392	2.018	2.507	2.927	71.974	1.388	15,94
<b>Sin dato de la fecha</b>	-	-	-	-	118004	1.774	20,37
<b>PC</b>	<b>855</b>	<b>269</b>	<b>578</b>	<b>1.241</b>	<b>435.615</b>	<b>2.462</b>	<b>100,00</b>
<b>1900</b>	333	269	296	319	4.067	9	0,37
<b>1910</b>	656	518	565	918	708	5	0,20
<b>1920</b>	725	309	508	880	12.492	81	3,29
<b>1930</b>	767	283	531	1.089	29.737	189	7,68
<b>1940</b>	851	348	592	1.178	47.030	372	15,11
<b>1950</b>	889	321	638	1.267	76.529	486	19,74
<b>1960</b>	907	263	636	1.318	68.314	444	18,03
<b>1970</b>	723	213	447	1.118	65.933	293	11,90
<b>1980</b>	751	230	449	1.097	60.178	233	9,46
<b>1990</b>	935	279	591	1.484	39.407	176	7,15
<b>2000</b>	1.396	543	1.304	2.094	20.987	101	4,10
<b>2010</b>	1.193	594	1.195	1.549	7.090	43	1,75
<b>Sin dato de fecha</b>	-	-	-	-	3.143	30	1,22

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

(\*) Los datos no cierran debido a redondeos.

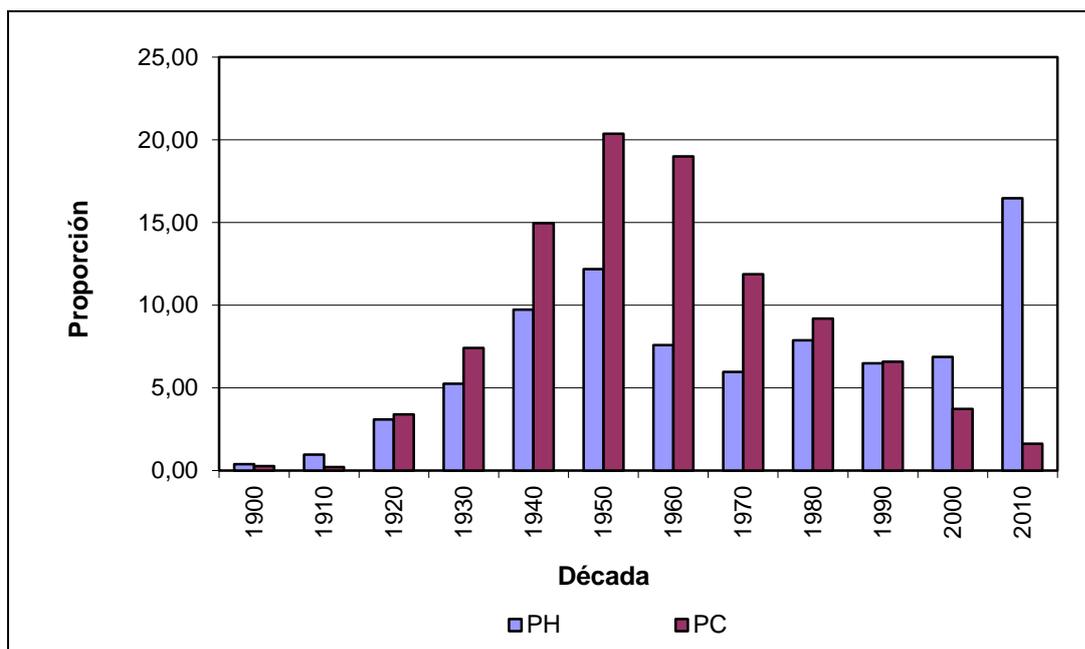
**Cuadro 21 - Montevideo-Vivienda. Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y década de la construcción del edificio - 2017.**

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.730</b>	<b>1.046</b>	<b>1.690</b>	<b>2.390</b>	<b>453.483</b>	<b>6.906</b>	<b>100,00</b>
1900	1.149	680	945	1.440	2.319	27	0,39
1910	833	443	820	1.079	5.014	67	0,97
1920	1.019	597	968	1.354	16.821	214	3,10
1930	1.215	819	1.186	1.563	23.320	363	5,26
1940	1.317	838	1.285	1.722	40.588	672	9,73
1950	1.423	894	1.394	1.859	53.359	841	12,18
1960	1.778	1.212	1.803	2.312	42.839	525	7,60
1970	1.813	1.052	1.904	2.479	28.882	412	5,97
1980	1.775	921	1.928	2.543	36.535	544	7,88
1990	1.923	1.111	2.028	2.688	32.055	449	6,50
2000	2.062	1.455	2.014	2.791	32.237	475	6,88
2010	2.411	2.044	2.525	2.921	57.246	1.138	16,48
Sin dato de la fecha	-	-	-	-	82.269	1.179	17,07
<b>PC</b>	<b>920</b>	<b>285</b>	<b>635</b>	<b>1.374</b>	<b>351.364</b>	<b>2.199</b>	<b>100,00</b>
1900	275	269	296	310	3.534	6	0,27
1910	656	518	565	918	708	5	0,23
1920	769	313	537	983	11.128	75	3,41
1930	861	293	636	1.250	21.348	163	7,41
1940	964	387	726	1.289	36.097	329	14,96
1950	937	350	701	1.389	65.638	448	20,37
1960	902	261	636	1.333	62.601	418	19,01
1970	781	196	452	1.304	53.054	261	11,87
1980	835	248	552	1.270	47.916	202	9,19
1990	1.061	305	688	1.868	26.059	145	6,59
2000	1.630	908	1.588	2.380	14.776	82	3,73
2010	1.388	825	1.325	1.651	5.427	36	1,64
Sin dato de fecha	-	-	-	-	3.078	29	1,32

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

(\*) Los datos no cierran debido a redondeos.

**Gráfico 3 - Distribución de casos analizados**



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

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

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios promedio por m <sup>2</sup> en dólares								
	Sin prorateo			Con prorateo					
	2010	2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>PH</b>	<b>1.019</b>	<b>1.219</b>	<b>1.067</b>	<b>1.250</b>	<b>1.407</b>	<b>1.481</b>	<b>1.565</b>	<b>1.591</b>	<b>1.730</b>
1900	1.518	944	778	903	836	1.075	1.075	812	1.149
1910	1.402	685	579	746	764	885	770	1.047	833
1920	1.309	765	655	813	923	992	926	940	1.019
1930	1.109	837	814	902	1.049	1.127	1.167	1.070	1.215
1940	1.116	945	853	1.006	1.099	1.183	1.237	1.206	1.317
1950	860	1.020	947	1.075	1.218	1.349	1.297	1.380	1.423
1960	790	1.289	1.194	1.303	1.421	1.492	1.577	1.654	1.778
1970	735	1.192	1.062	1.281	1.408	1.476	1.577	1.616	1.813
1980	636	1.473	1.138	1.410	1.547	1.581	1.699	1.727	1.775
1990	669	1.520	1.252	1.480	1.648	1.613	1.785	1.786	1.923
2000	888	1.697	1.552	1.731	1.804	1.859	1.895	1.908	2.062
2010	-	1.719	1.667	1.882	2.050	2.044	2.184	2.232	2.411
<b>PC</b>	<b>574</b>	<b>682</b>	<b>682</b>	<b>716</b>	<b>779</b>	<b>845</b>	<b>856</b>	<b>801</b>	<b>920</b>
1900	(s)	410	410	449	357	736	768	355	275
1910	886	515	515	427	622	633	615	499	656
1920	790	514	514	502	581	631	648	535	769
1930	763	558	558	622	687	686	748	713	861
1940	681	612	612	607	671	738	772	686	964
1950	600	621	621	689	743	785	825	732	937
1960	551	738	738	800	783	909	841	827	902
1970	508	760	760	773	803	961	846	905	781
1980	447	941	941	950	953	1.028	1.030	1.086	835
1990	458	909	909	1.045	1.126	1.188	1.228	1.188	1.061
2000	368	1.085	1.085	1.133	1.157	1.267	1.272	1.174	1.630
2010	-	1.153	1.153	1.011	963	1.027	1.046	913	1.388

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

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

**Cuadro 23 - Montevideo-Vivienda - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de compraventas según tipo de propiedad y antigüedad de la construcción del edificio - 2017**

Tipo de propiedad y antigüedad de la construcción	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.730</b>	<b>1.046</b>	<b>1.690</b>	<b>2.390</b>	<b>453.483</b>	<b>6.906</b>	<b>100,00</b>
Menor de 10 años	2.376	1.948	2.495	2.933	67.961	1.283	18,58
De 10 a 20 años	1.988	1.335	2.036	2.655	33.714	499	7,23
De 20 a 30 años	1.936	1.123	2.044	2.693	26.635	379	5,49
De 30 a 40 años	1.753	903	1.876	2.485	36.665	551	7,98
De 40 a 50 años	1.776	1.019	1.836	2.443	31.150	420	6,08
Mayor a 50 años	1.380	854	1.326	1.809	175.090	2.595	37,58
Sin dato de edad	-	-	-	-	82.269	1.179	17,07
<b>PC</b>	<b>920</b>	<b>285</b>	<b>635</b>	<b>1.374</b>	<b>351.364</b>	<b>2.199</b>	<b>100,00</b>
Menor de 10 años	1.674	867	1.468	2.462	11.705	73	3,32
De 10 a 20 años	1.192	431	1.047	1.993	23.695	133	6,05
De 20 a 30 años	1.077	328	885	1.786	30.976	153	6,96
De 30 a 40 años	755	223	452	1.170	56.155	234	10,64
De 40 a 50 años	836	191	586	1.243	60.700	381	17,33
Mayor a 50 años	893	321	648	1.262	165.055	1.196	54,39
Sin dato de edad	-	-	-	-	3.078	29	1,32

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

(\*) Los datos no cierran debido a redondeos.

**Cuadro 24 - Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y tramo de superficie - 2017**

Tipo de propiedad y antigüedad de la construcción	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>1.683</b>	<b>967</b>	<b>1.630</b>	<b>2.374</b>	<b>580.939</b>	<b>8.709</b>	<b>100,00</b>
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	1.850	1.160	1.862	2.541	137.842	3.499	40,18
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	1.724	1.063	1.707	2.378	182.680	3.029	34,78
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	1.681	1.008	1.654	2.315	91.523	1.071	12,30
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	1.692	947	1.593	2.418	54.943	493	5,66
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	1.652	990	1.529	2.358	35.214	258	2,96
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	1.612	877	1.455	2.312	35.504	207	2,38
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	1.177	547	824	1.775	22.965	97	1,11
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	1.020	467	622	1.434	14.627	42	0,48
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	644	465	619	764	5.640	13	0,15
<b>PC</b>	<b>855</b>	<b>269</b>	<b>578</b>	<b>1.241</b>	<b>435.615</b>	<b>2.462</b>	<b>100,00</b>
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	879	303	625	1.250	4.983	127	5,16
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	925	323	685	1.300	22.857	361	14,66
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	1.012	426	842	1.341	32.699	377	15,31
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	1.037	413	762	1.468	37.693	338	13,73
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	1.091	462	900	1.564	33.079	244	9,91
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	1.080	427	878	1.702	60.613	350	14,22
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	1.018	316	802	1.556	80.073	334	13,57
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	817	275	510	1.243	47.065	137	5,56
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	622	305	516	785	31.332	71	2,88
de 500.00 a 999.99 m <sup>2</sup>	399	152	274	439	84.221	122	4,96
Más de 1000 m <sup>2</sup>	(s)	(s)	(s)	(s)	(s)	1	0,04

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

**Cuadro 25 - Montevideo-Vivienda - Medidas descriptivas del precio en dólares, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y tramo de superficie - 2017**

Tipo de propiedad y antigüedad de la construcción	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.730</b>	<b>1.046</b>	<b>1.690</b>	<b>2.390</b>	<b>453.483</b>	<b>6.906</b>	<b>100,00</b>
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	1.849	1.152	1.862	2.553	107.051	2.695	39,02
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	1.688	1.036	1.657	2.309	148.289	2.455	35,55
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	1.667	1.008	1.645	2.286	76.081	888	12,86
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	1.746	1.049	1.722	2.489	47.547	426	6,17
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	1.725	1.116	1.616	2.366	29.468	216	3,13
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	1.845	1.147	1.853	2.491	25.751	151	2,19
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	1.432	680	1.046	1.992	13.420	58	0,84
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	1.572	859	1.488	2.074	5.466	16	0,23
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	(s)	(s)	(s)	(s)	(s)	1	0,01
<b>PC</b>	<b>920</b>	<b>285</b>	<b>635</b>	<b>1.374</b>	<b>351.364</b>	<b>2.199</b>	<b>100,00</b>
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	874	303	611	1.304	4.423	111	5,05
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	921	324	683	1.270	22.573	356	16,19
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	1.009	417	829	1.341	31.361	362	16,46
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	1.043	407	738	1.490	35.919	322	14,64
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	1.091	462	884	1.568	32.180	237	10,78
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	1.119	447	947	1.747	54.341	314	14,28
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	1.114	354	956	1.654	65.324	275	12,51
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	875	282	540	1.322	35.154	103	4,68
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	616	312	523	737	21.220	48	2,18
de 500.00 a 999.99 m <sup>2</sup>	346	121	238	385	48.869	71	3,23
Más de 1000 m <sup>2</sup>	.	.	.	.	-	-	-

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

(\*) Los datos no cierran debido a redondeos.

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

Tipo de propiedad y tramo de superficie	Precios por m <sup>2</sup> en dólares								
	Sin prorrateo			Con prorrateo					
	2010	2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>PH</b>	<b>1.019</b>	<b>1.219</b>	<b>1.067</b>	<b>1.250</b>	<b>1.407</b>	<b>1.481</b>	<b>1.565</b>	<b>1.591</b>	<b>1.730</b>
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	986	1.218	1.113	1.250	1.432	1.485	1.618	1.659	1.849
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	994	1.202	1.080	1.221	1.396	1.516	1.594	1.591	1.688
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	1.035	1.253	1.125	1.258	1.391	1.476	1.570	1.546	1.667
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	1.035	1.253	1.113	1.316	1.401	1.435	1.543	1.640	1.746
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	1.161	1.269	1.166	1.311	1.458	1.516	1.613	1.653	1.725
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	1.044	1.264	1.062	1.241	1.488	1.555	1.484	1.480	1.845
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	1.032	1.210	853	1.361	1.394	1.319	1.401	1.615	1.432
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	650	790	495	532	737	572	726	983	1.572
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	1.187	398	339	258	.	477	612	652	855
<b>PC</b>	<b>574</b>	<b>682</b>	<b>682</b>	<b>716</b>	<b>779</b>	<b>845</b>	<b>856</b>	<b>801</b>	<b>920</b>
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	510	567	567	657	784	747	766	677	874
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	495	577	577	613	656	759	755	699	921
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	517	616	616	652	688	826	814	698	1.009
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	531	620	620	655	756	757	806	828	1.043
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	568	621	621	715	821	871	870	812	1.091
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	585	736	736	814	824	899	870	893	1.119
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	634	773	773	833	871	927	897	912	1.114
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	679	813	813	775	785	921	925	860	875
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	602	630	630	617	838	921	891	754	616
de 500.00 a 999.99 m <sup>2</sup>	462	546	546	478	558	516	832	474	346
Más de 1000 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	143	.	.

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

**Cuadro 27 - Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y categoría de la construcción - 2017**

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>1.683</b>	<b>967</b>	<b>1.630</b>	<b>2.374</b>	<b>580.939</b>	<b>8.709</b>	<b>100,00</b>
Confortable	2.026	1.384	2.074	2.755	85.749	974	11,18
Común	1.586	876	1.513	2.240	402.954	6.092	69,95
Económica	1.159	680	1.018	1.511	17.836	331	3,80
Sin dato de categoría	-	-	-	-	74.399	1.312	15,06
<b>PC</b>	<b>855</b>	<b>269</b>	<b>578</b>	<b>1.241</b>	<b>435.615</b>	<b>2.462</b>	<b>100,00</b>
Confortable	1.657	952	1.593	2.310	39.401	162	6,58
Común	1.037	371	776	1.598	166.415	817	33,18
Económica	586	195	420	763	229.440	1.479	60,07
Sin dato de categoría	-	-	-	-	359	4	0,16

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

**Cuadro 28 – Montevideo - Medidas descriptivas de la superficie en m<sup>2</sup> y cantidad de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y categoría de la construcción - 2017**

Tipo de propiedad y categoría de la construcción	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>67</b>	<b>43</b>	<b>55</b>	<b>75</b>	<b>8.709</b>	<b>100,00</b>
Confortable	88	47	71	115	974	11,18
Común	66	43	55	74	6.092	69,95
Económica	54	39	50	62	331	3,80
Sin dato de categoría	-	-	-	-	1.312	15,06
<b>PC</b>	<b>177</b>	<b>82</b>	<b>126</b>	<b>211</b>	<b>2.462</b>	<b>100,00</b>
Confortable	243	143	218	302	162	6,58
Común	204	107	154	234	817	33,18
Económica	155	71	105	175	1.479	60,07
Sin dato de categoría	-	-	-	-	4	0,16

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

**Cuadro 29 - Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Horizontal - 2017**

Ubicación en el edificio	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.683</b>	<b>967</b>	<b>1.630</b>	<b>2.374</b>	<b>580.939</b>	<b>8.709</b>	<b>100,00</b>
Pocitos	1.869	1.045	1.992	2.601	101.529	1.213	13,93
Cordón	1.856	1.196	1.838	2.587	51.029	919	10,55
Centro	1.299	764	1.279	1.727	36.271	469	5,39
Punta Carretas	2.110	1.167	2.366	2.937	41.555	462	5,30
Buceo	1.874	1.300	1.846	2.530	22.869	346	3,97
Palermo	2.084	1.427	2.300	2.672	21.999	340	3,90
Tres Cruces	1.672	1.216	1.565	2.131	17.774	322	3,70
Ciudad Vieja	1.285	861	1.275	1.677	19.078	298	3,42
Malvín	1.986	1.371	1.973	2.653	20.618	287	3,30
Unión	1.487	944	1.391	2.072	16.093	284	3,26
Pque.Battle, V.Dolores	1.688	1.136	1.755	2.184	17.857	276	3,17
Aguada	1.488	791	1.492	2.122	13.930	239	2,74
Barrio Sur	1.605	993	1.724	2.169	12.233	226	2,60
Capurro, Bella Vista	1.771	1.000	1.536	2.597	11.609	199	2,28
Parque Rodó	2.026	1.443	2.110	2.687	11.498	171	1,96
Brazo Oriental	1.665	998	1.554	2.479	8.548	157	1,80
Prado, Nueva Savona	1.702	886	1.556	2.505	9.911	152	1,75
La Blanqueada	1.867	1.278	1.838	2.503	8.167	149	1,71
Larrañaga	1.691	969	1.642	2.312	8.327	146	1,68
Reducto	1.067	682	1.018	1.315	8.666	138	1,58
Malvín Norte	1.365	941	1.320	1.870	7.292	133	1,53
Aires Puros	1.722	1.261	1.760	2.109	6.234	115	1,32
Carrasco	2.196	1.488	2.288	2.822	13.366	108	1,24
Villa Muñoz, Retiro	1.081	618	1.055	1.407	6.626	108	1,24
Villa Española	1.085	766	1.111	1.334	5.751	106	1,22
<b>Otros Barrios (1)</b>	-	-	-	-	<b>82.109</b>	<b>1.346</b>	<b>15,46</b>

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

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

(\*) Los datos no cierran debido a redondeos.

**Cuadro 30 - Montevideo - Medidas descriptivas de la superficie en m<sup>2</sup> y cantidad de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Horizontal - 2017**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Compraventas	
					Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>67</b>	<b>43</b>	<b>55</b>	<b>75</b>	<b>8.709</b>	<b>100,00</b>
Pocitos	84	50	69	96	1.213	13,93
Cordón	56	37	49	60	919	10,55
Centro	77	41	58	94	469	5,39
Punta Carretas	90	40	71	118	462	5,30
Buceo	66	47	57	71	346	3,97
Palermo	65	49	58	76	340	3,90
Tres Cruces	55	37	50	62	322	3,70
Ciudad Vieja	64	41	50	72	298	3,42
Malvín	72	50	65	84	287	3,30
Unión	57	43	50	62	284	3,26
Pque.Battle, V.Dolores	65	43	56	73	276	3,17
Aguada	58	40	52	64	239	2,74
Barrio Sur	54	40	48	61	226	2,60
Capurro, Bella Vista	58	41	50	66	199	2,28
Parque Rodó	67	46	59	82	171	1,96
Brazo Oriental	54	42	52	63	157	1,80
Prado, Nueva Savona	65	47	56	78	152	1,75
La Blanqueada	55	37	50	60	149	1,71
Larrañaga	57	41	50	64	146	1,68
Reducto	63	45	54	68	138	1,58
Malvín Norte	55	47	52	61	133	1,53
Aires Puros	54	44	51	68	115	1,32
Carrasco	124	82	116	148	108	1,24
Villa Muñoz, Retiro	61	40	50	67	108	1,24
Villa Española	54	43	53	63	106	1,22
<b>Otros Barrios (1)</b>	-	-	-	-	<b>1.346</b>	<b>15,46</b>

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

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

(\*) Los datos no cierran debido a redondeos.

**Cuadro 31 - Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Común - 2017**

Ubicación en el edificio	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PC</b>	<b>855</b>	<b>269</b>	<b>578</b>	<b>1.241</b>	<b>435.615</b>	<b>2.462</b>	<b>100,00</b>
Carrasco	1.952	1.426	1.908	2.518	24.001	112	4,55
Unión	723	289	540	936	15.667	97	3,94
Pocitos	1.348	582	1.241	2.000	20.669	90	3,66
Pque.Battle, V.Dolores	1.190	356	952	1.823	17.364	89	3,61
Punta Gorda	1.821	1.588	1.858	2.284	16.020	84	3,41
Peñarol, Lavalleja	561	255	511	802	8.952	84	3,41
Buceo	1.252	579	1.194	1.778	11.901	77	3,13
Cordón	544	172	304	714	23.264	62	2,52
Malvín	1.534	1.227	1.487	2.074	10.329	60	2,44
La Teja	361	132	266	503	8.928	58	2,36
Brazo Oriental	759	369	584	1.011	8.851	56	2,27
Prado, Nueva Savona	1.102	363	1.086	1.717	9.796	53	2,15
Cerrito	630	278	521	880	5.833	51	2,07
Cerro	367	120	328	548	8.155	50	2,03
Área rural	454	152	293	473	9.007	49	1,99
Carrasco Norte	1.342	516	1.152	2.216	8.305	48	1,95
Jardines del Hipódromo	471	147	395	697	4.661	46	1,87
Larrañaga	944	235	773	1.633	7.030	45	1,83
Nuevo Paris	370	157	213	521	5.322	45	1,83
Belvedere	499	118	361	708	5.138	43	1,75
Villa Española	647	301	480	855	5.673	42	1,71
Reducto	619	300	535	640	6.956	41	1,67
Villa Muñoz, Retiro	442	225	309	582	16.568	40	1,62
Colón Sureste, Abayubá	407	146	217	623	5.591	40	1,62
Maroñas, P.Guaraní	468	199	325	674	5.227	39	1,58
<b>Otros Barrios (1)</b>	-	-	-	-	166.407	961	39,03

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

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

(\*) Los datos no cierran debido a redondeos.

**Cuadro 32 - Montevideo - Medidas descriptivas de la superficie en m<sup>2</sup> y cantidad de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Común - 2017**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Compraventas	
					Cantidad	Porcentaje*
<b>PC</b>	<b>177</b>	<b>82</b>	<b>126</b>	<b>211</b>	<b>2.462</b>	<b>100,00</b>
Carrasco	214	140	203	269	112	4,55
Unión	162	89	131	197	97	3,94
Pocitos	230	118	180	323	90	3,66
Pque.Battle, V.Dolores	195	100	162	238	89	3,61
Punta Gorda	191	136	172	226	84	3,41
Peñarol, Lavalleja	107	78	97	124	84	3,41
Buceo	155	75	125	180	77	3,13
Cordón	375	163	338	525	62	2,52
Malvín	172	115	167	216	60	2,44
La Teja	154	72	114	192	58	2,36
Brazo Oriental	158	72	104	167	56	2,27
Prado, Nueva Savona	185	104	135	235	53	2,15
Cerrito	114	63	93	136	51	2,07
Cerro	163	61	110	239	50	2,03
Área rural	184	84	104	246	49	1,99
Carrasco Norte	173	98	142	199	48	1,95
Jardines del Hipódromo	101	60	85	122	46	1,87
Larrañaga	156	72	107	173	45	1,83
Nuevo Paris	118	70	86	124	45	1,83
Belvedere	119	71	99	153	43	1,75
Villa Española	135	73	100	155	42	1,71
Reducto	170	81	112	233	41	1,67
Villa Muñoz, Retiro	414	180	369	630	40	1,62
Colón Sureste, Abayubá	140	67	95	189	40	1,62
Maroñas, P.Guaraní	134	61	89	129	39	1,58
<b>Otros Barrios (1)</b>	-	-	-	-	961	39,03

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

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

(\*) Los datos no cierran debido a redondeos.

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

Tipo de propiedad y áreas aproximadas	Precios promedio por m <sup>2</sup> en dólares								Variación en % 2017/2016
	Sin prorateo				Con prorateo				
	2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>PH</b>	<b>1.174</b>	<b>1.067</b>	<b>1.181</b>	<b>1.334</b>	<b>1.401</b>	<b>1.495</b>	<b>1.524</b>	<b>1.683</b>	<b>10,44</b>
Punta Carretas	1.659	1.464	1.554	1.798	1.670	1.839	1.845	2.110	14,34
Malvín	1.608	1.466	1.636	1.698	1.725	1.821	1.897	1.986	4,71
Pocitos	1.536	1.342	1.481	1.599	1.724	1.752	1.779	1.869	5,05
Parque Rodó	1.437	1.321	1.484	1.544	1.757	1.757	1.699	2.026	19,24
Buceo	1.380	1.299	1.434	1.682	1.704	1.834	1.831	1.874	2,32
Parq.Battle, Villa Dolores	1.285	1.178	1.328	1.522	1.474	1.633	1.613	1.688	4,63
Tres Cruces	1.117	1.040	1.171	1.345	1.548	1.730	1.464	1.672	14,22
Ciudad Vieja	1.048	884	935	1.069	1.058	1.101	1.079	1.285	19,13
Cordón	1.040	988	1.120	1.281	1.391	1.506	1.557	1.856	19,22
Centro	982	901	1.012	1.117	1.243	1.199	1.179	1.299	10,14
Unión	909	886	964	1.046	1.132	1.286	1.323	1.487	12,33
<b>PC</b>	<b>634</b>	<b>634</b>	<b>667</b>	<b>760</b>	<b>771</b>	<b>791</b>	<b>734</b>	<b>855</b>	<b>16,51</b>
Carrasco	1.356	1.356	1.359	1.554	1.637	1.516	1.445	1.952	35,08
Punta Gorda	1.184	1.184	1.187	1.402	1.450	1.380	1.439	1.821	26,54
Malvín	1.067	1.067	989	1.204	1.282	1.043	1.271	1.534	20,71
Pocitos	1.015	1.015	1.165	1.193	1.127	1.364	1.213	1.348	11,14
Buceo	909	909	952	1.180	1.147	1.119	1.017	1.252	23,12
Parq.Battle, Villa Dolores	840	840	1.104	980	1.090	1.231	1.030	1.190	15,47
Prado, Nueva Savona	792	792	731	968	857	915	1.043	1.102	5,64
Cordón	500	500	551	759	631	710	677	544	-19,73
Peñarol, Lavalleja	374	374	438	494	522	516	423	561	32,66
Cerro	329	329	385	359	514	432	390	367	-5,93
Unión	256	256	581	655	665	666	625	723	15,67

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

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

### 3.3 Maldonado

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

Año	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
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
2014	5.583	1.837	3.746	100,00	32,90	67,10
2015	5.869	2.327	3.542	100,00	39,65	60,35
2016	5.936	2.271	3.665	100,00	38,26	61,74
2017	6.233	2.461	3.772	100,00	39,48	60,52

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

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

Mes	Cantidad de compraventas									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>Total del año</b>	<b>8.698</b>	<b>7.484</b>	<b>8.698</b>	<b>7.860</b>	<b>7.286</b>	<b>5.583</b>	<b>5.869</b>	<b>5.936</b>	<b>6.233</b>	
Enero	776	474	776	602	597	458	445	355	450	
Febrero	602	470	602	591	478	499	424	416	362	
Marzo	678	580	678	760	466	435	532	423	550	
Abril	612	617	612	491	594	549	445	458	399	
Mayo	764	615	764	1.006	1.062	502	396	441	560	
Junio	814	566	814	623	499	480	467	639	685	
Julio	397	667	397	686	483	413	599	377	548	
Agosto	890	420	890	732	946	418	425	512	572	
Setiembre	789	561	789	560	394	425	407	458	427	
Octubre	626	797	626	596	536	460	464	524	424	
Noviembre	782	670	782	508	575	371	496	612	516	
Diciembre	968	1.047	968	705	656	573	769	721	740	

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

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

Localidades	Cantidad de compraventas								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Total del departamento</b>	<b>6.511</b>	<b>7.484</b>	<b>8.698</b>	<b>7.860</b>	<b>7.286</b>	<b>5.583</b>	<b>5.869</b>	<b>5.936</b>	<b>6.233</b>
Ciudad de Maldonado	1.332	1.566	1.607	1.816	1.325	1.277	1.095	1.201	1.342
Punta del Este	1.717	1.774	1.977	1.502	1.249	1.245	1.518	1.501	1.672
La Capuera	18	82	48	74	789	44	16	75	15
Piriápolis	380	423	498	403	439	365	386	422	306
San Carlos	334	400	365	352	285	284	280	210	243
Balneario Buenos Aires	345	385	414	322	239	197	215	278	272
Punta Ballena	183	193	391	353	216	123	191	231	253
Playa Hermosa	117	244	208	371	185	139	214	144	140
Faro de José Ignacio	60	53	154	202	176	54	176	123	157
Sección Catastral 06	142	210	186	115	160	128	177	108	109
Hipódromo	42	12	88	59	141	177	145	45	30
Sección Catastral 03	72	74	97	91	139	116	51	56	92
La Barra	205	154	200	116	127	64	79	99	110
Aigua	34	54	67	63	126	51	32	28	28
Punta Colorada	82	145	293	160	123	82	101	185	106
Ocean Park	90	94	202	141	119	128	146	85	142
Sauce de Portezuela	64	76	181	133	110	60	85	57	59
Manantiales	74	57	64	60	107	91	55	122	118
El Tesoro	144	231	167	147	104	101	78	82	80
Playa Grande	106	77	146	116	97	74	59	62	62
Sección Catastral 07	26	30	61	59	95	33	38	41	96
Balneario Solís	50	56	95	62	94	55	56	50	47
Bella Vista	41	80	101	63	90	73	65	57	57
Punta Negra	44	51	74	84	84	72	49	61	83
Playa Juanita	81	86	116	65	78	62	61	62	108
Sección Catastral 01	68	83	58	75	63	24	49	51	45
Pan de Azúcar	37	50	53	74	62	73	65	38	54
Santa Monica	98	112	129	115	60	60	24	57	41
Sección Catastral 04	95	97	61	72	60	49	68	62	58
Sección Catastral 08	31	26	99	31	44	38	45	23	17
Balneario las Flores	32	48	42	59	35	19	22	20	25
Sección Catastral 02	30	38	67	63	34	28	14	12	27
Sección Catastral 09	31	26	99	31	34	27	9	19	23
Sección Catastral 05	36	34	40	17	28	30	25	38	20
Playa Verde	36	26	45	46	23	27	25	32	27
San Vicente	33	4	11	9	22	6	10	7	29
Barra de Portezuelo	4	17	11	17	18	12	6	4	25
El Chorro	60	39	76	29	17	20	27	49	31
Garzón	5	5	18	19	16	13	4	-	1
Gregorio Aznares	7	6	3	83	9	6	3	9	3
Eden Rock	27	163	10	7	8	-	41	53	14
Km 110	11	13	16	4	8	9	9	5	3
Estación Las Flores	3	2	2	5	5	3	3	5	3
El Eden	7	6	4	-	4	5	6	2	1
Cerros Azules	6	5	4	4	3	2	3	7	3
Sierra del Tírol	1	7	2	1	2	1	6	1	2
Estación Solís	-	-	-	14	-	-	-	-	-

Localidades	Cantidad de compraventas								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Miramar	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Nueva Carrera	4	3	4	1	-	2	3	3	-
Sin Localidad	13	2	7	36	34	34	6	54	54

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

### Cuadro 37 - Maldonado - Cantidad y porcentaje de compraventas por tipo de propiedad según localidades - 2017

Localidad	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
<b>Total del departamento</b>	<b>6.233</b>	<b>2.461</b>	<b>3.772</b>	<b>100,00</b>		<b>39,5</b>	<b>60,5</b>
Punta del este	1.672	1.289	383	26,8	26,8	77,1	22,9
Ciudad de Maldonado	1.342	616	726	21,5	48,4	45,9	54,1
Piriápolis	306	99	207	4,9	53,3	32,4	67,6
Balneario Buenos Aires	272	2	270	4,4	57,6	0,7	99,3
Punta Ballena	253	73	180	4,1	61,7	28,9	71,1
San Carlos	243	93	150	3,9	65,6	38,3	61,7
Faro de Jose Ignacio	157	99	58	2,5	68,1	63,1	36,9
Ocean Park	142	2	140	2,3	70,4	1,4	98,6
Playa Hermosa	140	2	138	2,2	72,6	1,4	98,6
Manantiales	118	95	23	1,9	74,5	80,5	19,5
La Barra	110	37	73	1,8	76,3	33,6	66,4
Sección catastral 06	109	-	109	1,7	78,0	0,0	100,0
Playa Juanita	108	-	108	1,7	79,8	0,0	100,0
Punta Colorada	106	11	95	1,7	81,5	10,4	89,6
Sección catastral 07	96	3	93	1,5	83,0	3,1	96,9
Sección Catastral 03	92	-	92	1,5	84,5	0,0	100,0
Punta Negra	83	2	81	1,3	85,8	2,4	97,6
El Tesoro	80	2	78	1,3	87,1	2,5	97,5
Playa Grande	62	3	59	1,0	88,1	4,8	95,2
Sauce de Portezuelo	59	-	59	0,9	89,0	0,0	100,0
Sección Catastral 04	58	-	58	0,9	90,0	0,0	100,0
Bella Vista	57	3	54	0,9	90,9	5,3	94,7
Pan de Azucar	54	3	51	0,9	91,8	5,6	94,4
Balneario Solis	47	5	42	0,8	92,5	10,6	89,4
Sección catastral 01	45	-	45	0,7	93,2	0,0	100,0
Santa Monica	41	-	41	0,7	93,9	0,0	100,0
El Chorro	31	-	31	0,5	94,4	0,0	100,0
Hipodromo	30	-	30	0,5	94,9	0,0	100,0
San Vicente	29	-	29	0,5	95,3	0,0	100,0
Aigua	28	-	28	0,4	95,8	0,0	100,0

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

**Cuadro D continuación**

Localidad	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
Sección catastral 02	27	-	27,00	0,4	96,2	0,0	100,0
Playa Verde	27	-	27,00	0,4	96,6	0,0	100,0
Barra de Portezuelo	25	-	25,00	0,4	97,0	0,0	100,0
Balneario Las Flores	25	-	25,00	0,4	97,4	0,0	100,0
Sección catastral 09	23	-	23,00	0,4	97,8	0,0	100,0
Sección catastral 05	20	-	20,00	0,3	98,1	0,0	100,0
Sección catastral 08	17	-	17,00	0,3	98,4	0,0	100,0
La Capuera	15	6	9,00	0,2	98,7	40,0	60,0
Eden Rock	14	-	14,00	0,2	98,9	0,0	100,0
km 110	3	-	3,00	0,0	98,9	0,0	100,0
Gregorio Aznares	3	-	3,00	0,0	99,0	0,0	100,0
Estación Las Flores	3	-	3,00	0,0	99,0	0,0	100,0
Cerros Azules	3	-	3,00	0,0	99,1	0,0	100,0
Sierra del Tiro	2	-	2,00	0,0	99,1	0,0	100,0
Garzón	1	-	1,00	0,0	99,1	0,0	100,0
El Eden	1	-	1,00	0,0	99,1	0,0	100,0
Sin Localidad	54	16	38,00	0,9	100,0	29,6	70,4

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

**Cuadro 38 - Punta del Este - Cantidad y porcentaje de altas de compraventas por tipo de propiedad según áreas aproximadas a algunos barrios - 2017**

Localidad	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
<b>Total del Departamento</b>	<b>1.672</b>	<b>1.289</b>	<b>383</b>	<b>100,00</b>		<b>77,1</b>	<b>22,9</b>
Península	407	387	20	24,3	24,3	95,1	4,9
La Pastora	232	228	4	13,9	38,2	98,3	1,7
Aidy Grill	179	173	6	10,7	48,9	96,6	3,4
Pine Beach	78	73	5	4,7	53,6	93,6	6,4
Los Angeles	62	49	13	3,7	57,3	79,0	21,0
Lido	29	26	3	1,7	59,0	89,7	10,3
Marconi	31	21	10	1,9	60,9	67,7	32,3
San Rafael	152	121	31	9,1	70,0	79,6	20,4
Lugano	41	23	18	2,5	72,4	56,1	43,9
Deaville	9	-	9	0,5	73,0	0,0	100,0
Cantegril	171	130	41	10,2	83,2	76,0	24,0
Beverly Hills	2	-	2	0,1	83,3	0,0	100,0
El Golf	39	13	26	2,3	85,6	33,3	66,7
Marly	15	2	13	0,9	86,5	13,3	86,7
Rincón del Indio	27	20	7	1,6	88,2	74,1	25,9
El Placer	99	11	88	5,9	94,1	11,1	88,9
El Jaguel	4	-	4	0,2	94,3	0,0	100,0
Jardines de Córdoba	30	10	20	1,8	96,1	33,3	66,7
Sin ubicar en barrios	65	2	63	3,9	100,0	3,1	96,9

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

**Cuadro 39 - PH Punta del Este - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas, según tramos de superficie en m<sup>2</sup> en Propiedad Horizontal - 2017**

Tramo de superficie	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>Total</b>	<b>2.194</b>	<b>1.559</b>	<b>2.171</b>	<b>2.782</b>	<b>77.924</b>	<b>967</b>	<b>100,00</b>
de 25.00 a 49.99 m2	2.430	1.938	2.503	2.981	11.505	292	30,20
de 50.00 a 74.99 m2	2.218	1.737	2.219	2.791	17.291	283	29,27
de 75.00 a 99.99 m2	2.167	1.572	2.128	2.686	13.213	156	16,13
de 100.00 a 124.99 m2	2.041	1.427	1.871	2.696	9.035	82	8,48
de 125.00 a 149.99 m2	2.135	1.447	2.028	2.748	8.219	60	6,20
de 150.00 a 199.99 m2	2.064	1.359	1.949	2.731	12.186	69	7,14
de 200.00 a 299.99 m2	2.312	1.796	2.269	2.885	5.103	21	2,17
de 300.00 a 399.99 m2	2.278	1.964	1.964	3.383	1.371	4	0,41
de 400.00 a 499.99 m2	.	.	.	.	-	-	-

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

**Cuadro 40 - PH Punta del Este - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a barrios en Propiedad Horizontal - 2017**

Tramo de superficie	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie en m <sup>2</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>2.194</b>	<b>1.559</b>	<b>2.171</b>	<b>2.782</b>	<b>77.924</b>	<b>967</b>	<b>100,00</b>
Península	2.180	1.473	2.173	2.789	19.713	277	28,65
La Pastora	2.311	1.615	2.380	3.030	13.300	168	17,37
Aidy Grill	2.057	1.311	2.008	2.679	8.825	137	14,17
Pine Beach	2.757	2.109	2.879	3.460	5.296	50	5,17
Los Angeles	2.502	1.806	2.389	3.292	2.729	40	4,14
Lido	2.112	1.427	2.200	2.607	1.221	17	1,76
Marconi	2.263	1.873	2.322	2.750	1.103	19	1,96
San Rafael	2.160	1.694	1.996	2.641	13.636	105	10,86
Lugano	2.318	1.856	2.110	2.900	1.002	16	1,65
Cantegril	1.863	1.274	1.903	2.272	7.114	106	10,96
El Golf	2.002	735	1.383	3.315	1.050	7	0,72
Marly	(s)	(s)	(s)	(s)	(s)	2	0,21
Rincón del Indio	1.944	1.499	2.223	2.356	1.963	14	1,45
El Placer	1.821	961	1.664	2.205	678	7	0,72
Jardines de Cordoba	(s)	(s)	(s)	(s)	(s)	1	0,10
Sin ubicar en barrios	(s)	(s)	(s)	(s)	(s)	1	0,10

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

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

(\*) Los datos no cierran debido a redondeos.

**Cuadro 41 - PH Punta del Este. Medidas descriptivas de la superficie en m<sup>2</sup> y cantidad de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios. Propiedad Horizontal - 2017.**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>81</b>	<b>46</b>	<b>65</b>	<b>98</b>	<b>967</b>	<b>100,00</b>
Península	71	41	57	85	277	28,65
La Pastora	79	50	71	103	168	17,37
Aidy Grill	64	37	49	68	137	14,17
Pine Beach	106	69	96	126	50	5,17
Los Angeles	68	42	61	88	40	4,14
Lido	72	48	60	75	17	1,76
Marconi	58	42	53	80	19	1,96
San Rafael	130	71	103	192	105	10,86
Lugano	63	49	56	76	16	1,65
Cantegril	67	41	64	78	106	10,96
El Golf	150	73	116	269	7	0,72
Marly	83	77	83	88	2	0,21
Rincón del Indio	140	116	142	153	14	1,45
El Placer	97	75	77	127	7	0,72
Jardines de Cordoba	51	51	51	51	1	0,10
Sin ubicar en barrios	78	78	78	78	1	0,10

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

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

(\*) Los datos no cierran debido a redondeos.

