



**Indicadores de Actividad y  
Precios del Sector Inmobiliario  
2019**



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

**2019**



## **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA**

**Diego Aboal**

Director Técnico

**Federico Segui**

Sub-Director General

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

**Viviana Fernández**

Jefa de Sección

**Esteban Muñoz**

Crítico Analista



## **Presentación**

La presente publicación contiene los resultados de los Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario, correspondientes al año 2019 para el total del país, Montevideo y Maldonado.

Este Instituto agradece la amplia colaboración 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.

Diego Aboal  
Director Técnico





**Índice general**

<b>Presentación.....</b>	<b>5</b>
<b>Introducción .....</b>	<b>9</b>
<b>Simbología convencional .....</b>	<b>11</b>
<b>1 Consideraciones generales</b>	<b>13</b>
1.1 Análisis de los datos.....	15
1.2 Tipo de propiedad .....	15
1.3 Destino .....	16
1.4 Edad .....	17
1.5 Categorización.....	17
1.6 Ubicación de la unidad .....	18
1.7 Zonas o barrios .....	19
MONTEVIDEO .....	19
MALDONADO .....	22
1.8 Precio y precio promedio.....	23
1.9 Indicadores urbanos de UN-HABITAT .....	23
<b>2 Estimación de precios</b>	<b>27</b>
2.1 Alternativas al cálculo.....	29
2.2 Alcances y limitaciones .....	31
<b>3 Resultados 2019</b>	<b>33</b>
3.1 Total del País .....	36
3.2 Montevideo .....	39
3.2.1 Cuadros altas de compraventa .....	39
3.2.2 Cuadros altas de compraventa con filtros .....	44
3.2.3 Cuadros altas de compraventas con filtros para destino vivienda .....	55
3.3 Maldonado .....	61
3.3.1 Cuadros altas de compraventa .....	61
3.3.2 Cuadros propiedad horizontal con filtros para Punta del Este .....	65



## 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 2019 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 migración 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 2019.



## 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 mayor 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 - 2019**

Tipo de propiedad	Precio medio U\$S/m <sup>2</sup>	Superficie promedio m <sup>2</sup>	Precio teórico U\$S
Común	878	174	152.772
Horizontal	1.824	64	116.736

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 29). 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 21). 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 - Criterios para categorizar una construcción

<b>Área máxima según número de dormitorios (sólo vivienda)</b>					
Dormitorios	Área en metros cuadrados				
	Muy buena	Buena	Mediana	Económica	Muy económica
<b>A</b> 1	Más de 60	60	50	36	25
2	Más de 85	85	70	50	36
3	Más de 105	105	85	63	50
4	Más de 125	125	100	77	63
5	Más de 140	140	115	85	77
<b>Número de baños según número de dormitorios (sólo vivienda)</b>					
Dormitorios	Cantidad de baños				
	Muy buena	Buena	Mediana	Económica	Muy económica
<b>B</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
<b>C</b> Liviana	Teja sobre entramado de madera con cielorraso, quincho con múltiples pendientes		Chapa c/cielorraso, quincho simple, teja sobre entramado sin cielorraso	Chapa con cielorraso	Chapa sin cielorraso
Hormigón Armado	Inclinada con múltiples pendientes	Inclinada con tejas	Horizontal o inclinada con aislación o con tejas	Horizontal o inclinada con aislación	Sin aislación
<b>Materiales y construcción</b>					
	Muy buena	Buena	Mediana	Económica	Muy económica
<b>D</b>	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>					
	Muy buena	Buena	Mediana	Económica	Muy económica
<b>E</b>	Calefacción o aire acondicionado, ascensor			No tiene	No tiene

Fuente: Dirección Nacional de Catastro (DNC).

La categoría en el caso de Propiedad Común, tal como ocurre con el año de construcción, puede ser diferente para cada "área caracterizada" de la obra. En estos casos 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 2019. 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 (INE).

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.

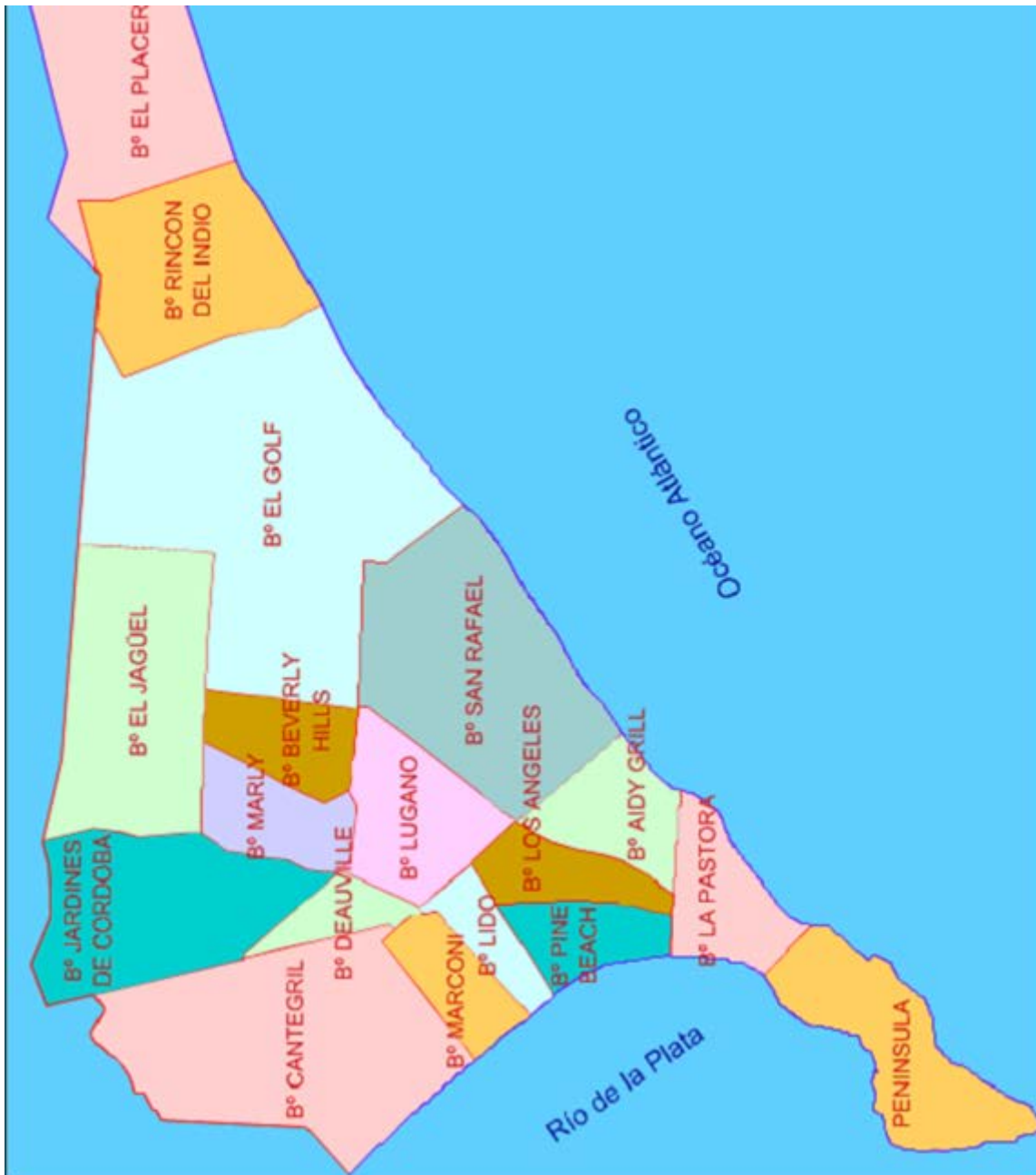
Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo



- 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 Bólvor
- 26- Castro Castillanos
- 27- Cerrito
- 28- Las Acacias
- 29- Aires Puros
- 30- Casavalle
- 31- Piedras Blancas
- 32- Manga Teledo 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 Vem
- 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 Malilla
- 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 <sup>(1)</sup>		Costo vivienda <sup>(2)</sup>		Ingresos <sup>(3)</sup> \$
		Propiedad Horizontal	Propiedad Común	Propiedad Horizontal \$	Propiedad Común \$	
<b>Sin prorrateo</b>	2004	62,1	88,1	1.071.872	1.521.456	17.262
	2005	52,0	81,1	949.376	1.479.522	18.241
	2006	45,9	75,7	996.992	1.642.560	21.703
	2007	44,8	71,2	1.087.680	1.728.690	24.287
	2008	39,0	60,7	1.109.248	1.725.732	28.427
	2009	39,9	59,2	1.254.528	1.859.364	31.411
	2010	38,0	58,3	1.323.968	2.031.972	34.881
	2011	38,9	59,4	1.528.832	2.331.252	39.255
	<b>Con<sup>(4)</sup> prorrateo</b>	2011	34,1	59,4	1.337.792	2.331.252
2012		37,2	57,1	1.553.664	2.382.756	41.737
2013		39,4	59,0	1.881.344	2.820.018	47.792
2014		40,3	60,2	2.111.744	3.156.186	52.435
2015		45,8	66,2	2.661.376	3.841.920	58.070
2016		46,9	61,7	2.956.992	3.887.682	63.031
2017		44,2	61,2	3.144.576	4.345.998	71.070
2018		46,7	72,8	3.518.336	5.491.614	75.393
2019		52,4	68,5	4.178.368	5.460.990	79.763

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

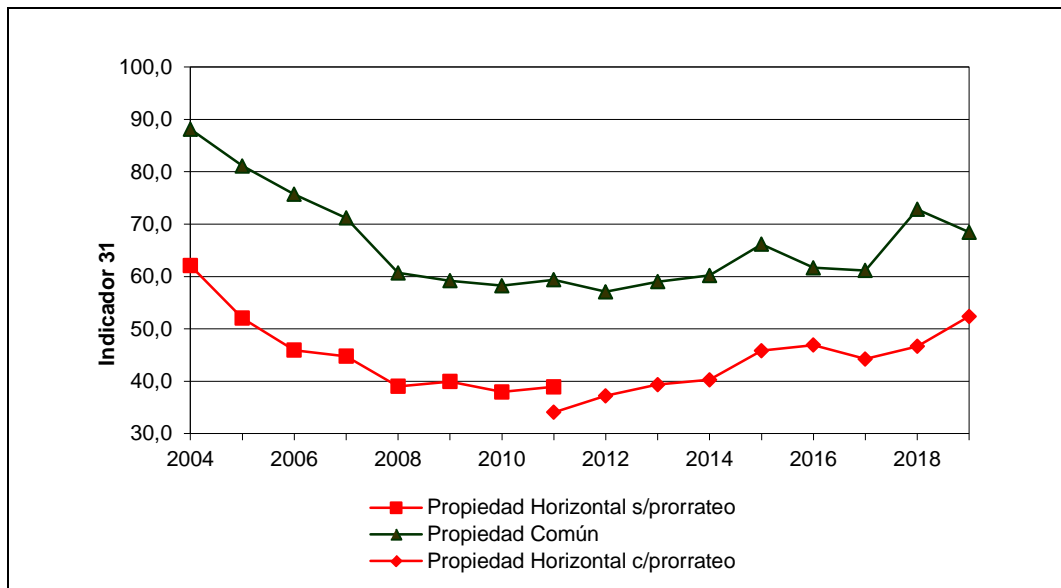
(1) El indicador es el número de meses necesario para comprar una vivienda promedio en la hipótesis de que para la compra se utilice el total del ingreso del hogar.

(2) Costo o precio de la vivienda estimado, en pesos corrientes. El mismo surge de multiplicar el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el año 2019, 64 m<sup>2</sup> en propiedad horizontal y 148 m<sup>2</sup> en propiedad común.

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

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

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



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



## **2 Estimación de precios**



## 2.1 Alternativas al cálculo

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

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

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

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

A continuación se presenta la estimación de los parámetros de la regresión para el año 2019 en Propiedad Horizontal y para el destino vivienda:

**Cuadro 4 - Coeficientes para Propiedad Horizontal - 2019**

Modelo	Coeficientes(a,b)			t	Sig.
	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados		
	B	Error típ.	Beta		
(Constante)	57.727,37	2.683,01		21,52	0,00
Superficie edificada en m <sup>2</sup>	1.277,48	30,12	0,597	42,41	0,00
Edad en años	-833,10	34,15	-0,343	-24,39	0,00

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

a Variable dependiente: val

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

Modelo estimado de precio  $\hat{p} = 57.727,37 + 1.277,48s - 833,10a$

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 833 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado adicional de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio aproximadamente 1.277 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 45 % 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 2019 las viviendas vendidas tienen un promedio de 64 m<sup>2</sup> de superficie y 44 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 102.830. 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 2019 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 2019 m <sup>2</sup>	Edad promedio en 2019 años
2007	51.133	22.703,94	879,26	632,80	64	44
2008	44.062	28.430,54	694,99	655,63	64	44
2009	38.889	25.229,97	612,38	580,30	64	44
2010	35.113	22.611,06	616,44	612,51	64	44
2011	78.343	40.327,23	1.128,08	776,85	64	44
2012	80.967	34.751,88	1.241,96	756,16	64	44
2013	89.866	37.559,80	1.351,39	776,88	64	44
2014	94.924	42.789,85	1.282,35	680,38	64	44
2015	99.706	51.107,48	1.299,57	785,78	64	44
2016	100.517	42.807,52	1.462,34	815,45	64	44
2017	109.439	40.637,61	1.668,26	862,89	64	44
2018	103.205	55.346,60	1.311,93	820,56	64	44
2019	102.830	57.727,37	1.277,48	833,10	64	44

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 2019 para Propiedad Común para el destino vivienda:

**Cuadro 6 - Coeficientes para Propiedad Común - 2019**

Modelo	Coeficientes(a,b)				
	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
	B	Error típ.	Beta		
(Constante)	43.390,57	7.499,49		5,79	0,00
Superficie edificada en m <sup>2</sup>	971,38	26,78	0,652	36,27	0,00
Edad en años	-717,27	92,41	-0,140	-7,76	0,00

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

a Variable dependiente: val

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

De la estimación de los parámetros de la regresión se desprende que por cada año de antigüedad el precio de la vivienda disminuye en promedio aproximadamente 717 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio aproximadamente 971 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 46 % 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.

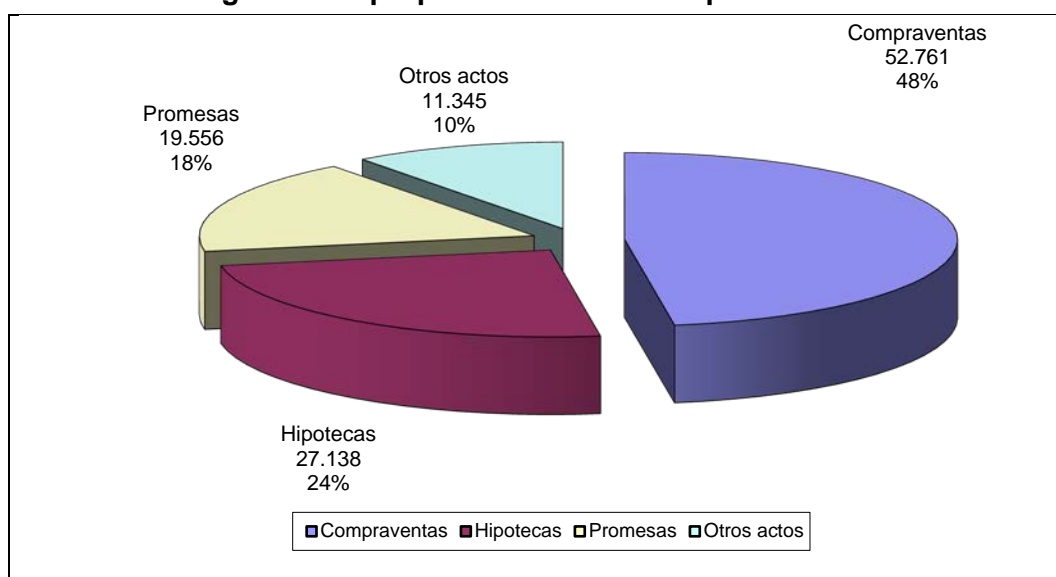
2. - También es importante aclarar que los valores calculados son obtenidos con la información consignada en las “altas de compraventas”, por lo tanto el fenómeno estudiado está restringido a un sector del Registro de la propiedad, el siguiente cuadro y gráfico resumen la información del año 2019:

**Cuadro 7 - Cantidad de inscripciones por actos según tipo de movimiento - Total del país - 2019**

Movimiento	Actos				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>Total</b>	110.800	52.761	19.556	27.138	11.345
<b>Altas</b>	64.853	36.956	10.686	9.184	8.027
<b>Res. de prioridad</b>	25.162	13.869	3.654	7.586	53
<b>Cancelación</b>	4.662	2	64	4.076	520
<b>Otros</b>	16.123	1.934	5.152	6.292	2.745

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

**Gráfico 2 – Registros de propiedad - Actos inscriptos en el año 2019**



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 Committee*].)

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

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

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

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

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

## **3 Resultados 2019**



A continuación se presentan los resultados del año 2019 para el total del país, Montevideo y Maldonado.

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

La cantidad de altas de compraventas de Propiedad Horizontal y Común, registradas en 2019 en Montevideo, alcanzó un total de 10.838 y 3.101 casos respectivamente. De esos totales, 7.541 casos de Propiedad Horizontal y 1.956 de Propiedad Común fueron utilizados para el análisis, luego de aplicar los filtros definidos anteriormente y efectuar los controles de calidad de la información.

En el capítulo 3.1 (Total del País) se incluyen cuadros que resumen la cantidad de inscripciones por actos según mes y departamento; y las altas de compraventas según departamento.

El capítulo 3.2 (Montevideo) incluye 3 apartados: el 3.2.1 (Cuadros altas de compraventas) se presentan el total de compraventas registradas según año, mes y barrio; el apartado 3.2.2 (Cuadros altas de compraventas con filtros) contiene cuadros de altas de compraventas según destino, década de la construcción, tramo de superficie, categoría de la construcción y áreas aproximadas a barrios; y el apartado 3.2.3 (Cuadros altas de compraventas con filtros para destino vivienda) incluye cuadros de altas de compraventas para destino vivienda según década de la construcción, antigüedad de la construcción y tramo de superficie.

El capítulo 3.3 (Maldonado) incluye 2 apartados: en el 3.3.1 (Cuadros altas de compraventas) se presentan el total de compraventas registradas según año, mes y barrio; el 3.3.2 (Cuadros propiedad horizontal con filtros para Punta del Este) contiene cuadros de altas de compraventas según tramo de superficie y áreas aproximadas a barrios.

### 3.1 Total del País

**Cuadro 8 - Cantidad de inscripciones por actos según mes - Total del país - 2019**

Mes	Total	Actos			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>Total del año</b>	<b>110.800</b>	<b>52.761</b>	<b>19.556</b>	<b>27.138</b>	<b>11.345</b>
Enero	7.325	3.613	1.467	1.637	608
Febrero	7.441	3.557	1.334	2.013	537
Marzo	8.139	4.005	1.541	1.834	759
Abril	8.397	3.938	1.543	2.184	732
Mayo	9.762	4.593	1.696	2.147	1.326
Junio	8.858	4.020	1.622	2.058	1.158
Julio	9.356	4.324	1.688	2.249	1.095
Agosto	9.649	4.641	1.663	2.203	1.142
Setiembre	9.164	4.492	1.601	2.021	1.050
Octubre	10.332	4.749	1.749	2.577	1.257
Noviembre	10.835	5.080	1.654	3.246	855
Diciembre	11.542	5.749	1.998	2.969	826

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

**Cuadro 9 - Cantidad de inscripciones por actos según departamentos - Total del país - 2019**

Departamento	Total	Actos			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>Total del país</b>	<b>110.800</b>	<b>52.761</b>	<b>19.556</b>	<b>27.138</b>	<b>11.345</b>
Artigas	1.333	594	107	196	436
Canelones	14.247	6.835	3.071	3.269	1.072
Cerro Largo	2.342	1.069	209	478	586
Colonia	5.091	2.447	741	969	934
Durazno	1.696	580	191	257	668
Flores	884	324	68	151	341
Florida	2.474	1.065	263	369	777
Lavalleja	2.015	1.046	249	319	401
Maldonado	15.494	8.121	3.451	3.532	390
Montevideo	43.110	21.370	7.761	13.638	341
Paysandú	2.718	1.057	561	420	680
Río Negro	1.404	589	142	261	412
Rivera	1.849	872	360	321	296
Rocha	4.038	2.200	674	519	645
Salto	2.345	987	403	600	355
San José	3.264	1.304	466	580	914
Soriano	2.582	745	268	473	1.096
Tacuarembó	2.351	864	411	495	581
Treinta y Tres	1.563	692	160	291	420

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 - 2019**

Departamento	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
<b>Total del país</b>	<b>36.956</b>	<b>15.518</b>	<b>21.438</b>	<b>100,00</b>	<b>41,99</b>	<b>58,01</b>
Artigas	499	46	453	100,00	9,22	90,78
Canelones	4.782	815	3.967	100,00	17,04	82,96
Cerro Largo	832	75	757	100,00	9,01	90,99
Colonia	1.944	267	1.677	100,00	13,73	86,27
Durazno	447	33	414	100,00	7,38	92,62
Flores	259	41	218	100,00	15,83	84,17
Florida	797	62	735	100,00	7,78	92,22
Lavalleja	784	66	718	100,00	8,42	91,58
Maldonado	5.438	2.475	2.963	100,00	45,51	54,49
Montevideo	13.939	10.838	3.101	100,00	77,75	22,25
Paysandú	830	158	672	100,00	19,04	80,96
Río Negro	421	21	400	100,00	4,99	95,01
Rivera	721	93	628	100,00	12,90	87,10
Rocha	1.781	108	1.673	100,00	6,06	93,94
Salto	789	135	654	100,00	17,11	82,89
San José	963	104	859	100,00	10,80	89,20
Soriano	566	98	468	100,00	17,31	82,69
Tacuarembó	641	68	573	100,00	10,61	89,39
Treinta y Tres	523	15	508	100,00	2,87	97,13

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

**Cuadro 11 - Cantidad de altas de compraventas por mes según departamento - 2019**

Departamento	Cantidad de compraventas												
	Total año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Setiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
<b>Total del país</b>	<b>36.956</b>	<b>2.697</b>	<b>2.331</b>	<b>2.794</b>	<b>2.808</b>	<b>3.218</b>	<b>2.745</b>	<b>3.005</b>	<b>3.157</b>	<b>3.144</b>	<b>3.306</b>	<b>3.563</b>	<b>4.188</b>
Artigas	499	36	32	35	43	34	35	30	51	44	46	40	73
Canelones	4.782	358	303	372	373	445	350	389	427	380	437	412	536
Cerro Largo	832	55	43	42	67	85	55	55	81	127	69	71	82
Colonia	1.944	158	106	128	134	164	150	139	150	247	214	182	172
Durazno	447	38	21	42	23	24	28	35	56	41	53	42	44
Flores	259	19	18	25	25	24	17	23	9	21	29	20	29
Florida	797	36	41	43	43	61	51	129	75	60	57	101	100
Lavalleja	784	37	28	53	57	48	84	60	62	54	74	144	83
Maldonado	5.438	432	420	486	488	526	413	445	387	384	467	487	503
Montevideo	13.939	959	850	989	1.012	1.159	982	1.079	1.227	1.131	1.254	1.478	1.819
Paysandú	830	52	71	63	62	60	124	70	56	59	50	76	87
Río Negro	421	28	26	30	14	31	27	77	38	31	26	40	53
Rivera	721	60	45	34	54	71	70	63	58	61	77	64	64
Rocha	1.781	143	115	195	144	197	110	134	178	162	121	134	148
Salto	789	92	43	66	64	64	52	66	72	50	65	73	82
San José	963	71	44	62	77	90	72	64	101	79	107	70	126
Soriano	566	39	46	46	45	42	41	50	45	62	51	32	67
Tacuarembó	641	39	40	48	50	49	56	45	56	65	52	68	73
Treinta y Tres	523	45	39	35	33	44	28	52	28	86	57	29	47

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



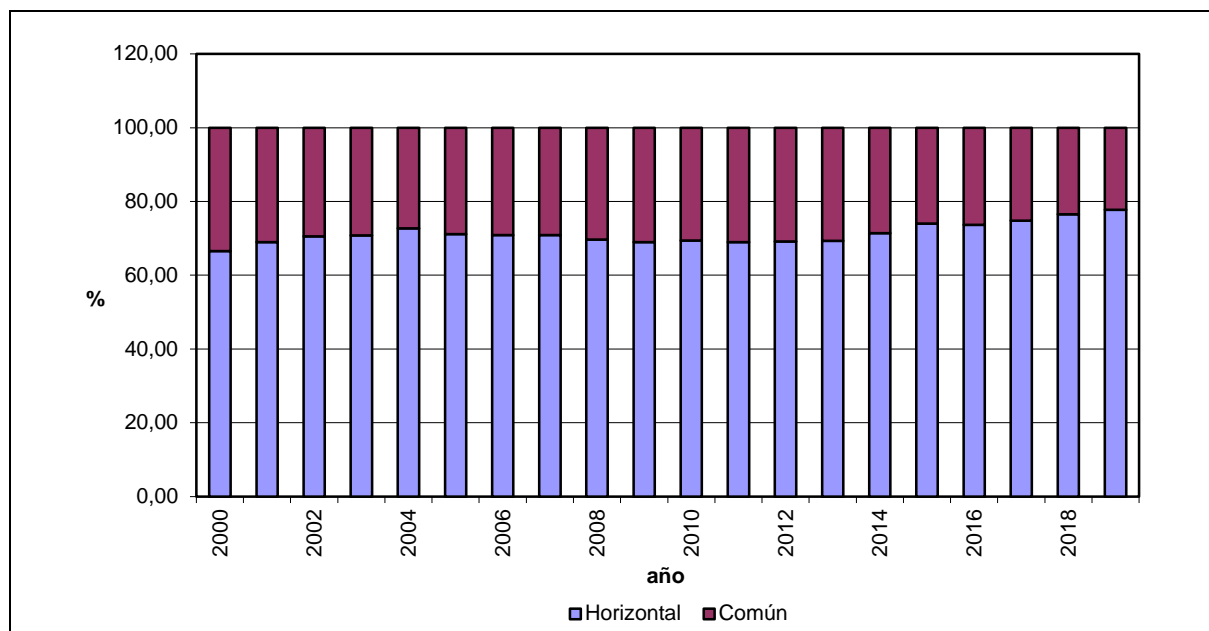
## 3.2 Montevideo

### 3.2.1 Cuadros altas de compraventa

**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
2000	12.242	8.143	4.099	100,00	66,52	33,48
2001	12.567	8.671	3.896	100,00	69,00	31,00
2002	11.663	8.229	3.434	100,00	70,56	29,44
2003	11.919	8.439	3.480	100,00	70,80	29,20
2004	14.774	10.749	4.025	100,00	72,76	27,24
2005	14.504	10.318	4.186	100,00	71,14	28,86
2006	14.900	10.561	4.339	100,00	70,88	29,12
2007	17.858	12.657	5.201	100,00	70,88	29,12
2008	18.464	12.863	5.601	100,00	69,67	30,33
2009	15.787	10.896	4.891	100,00	69,02	30,98
2010	17.805	12.358	5.447	100,00	69,41	30,59
2011	17.916	12.363	5.553	100,00	69,01	30,99
2012	15.846	10.956	4.890	100,00	69,14	30,86
2013	15.989	11.087	4.902	100,00	69,34	30,66
2014	15.203	10.862	4.341	100,00	71,45	28,55
2015	16.033	11.868	4.165	100,00	74,02	25,98
2016	14.571	10.729	3.842	100,00	73,63	26,37
2017	15.819	11.827	3.992	100,00	74,76	25,24
2018	15.377	11.774	3.603	100,00	76,57	23,43
2019	13.939	10.838	3.101	100,00	77,75	22,25

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

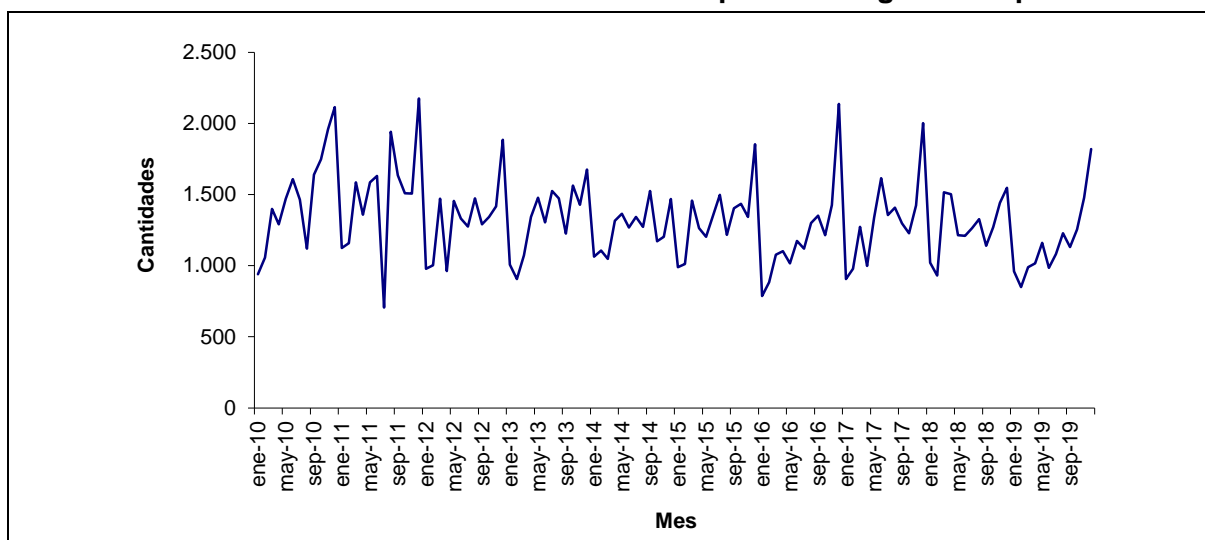
**Gráfico 3 - Evolución de altas de compraventa por tipo de propiedad (en %) 2000-2019**

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

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

Mes	Cantidad de compraventas									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Total del año</b>	<b>17.805</b>	<b>17.916</b>	<b>15.846</b>	<b>15.989</b>	<b>15.203</b>	<b>16.033</b>	<b>14.571</b>	<b>15.819</b>	<b>15.377</b>	<b>13.939</b>
<b>Enero</b>	939	1.125	981	1.007	1.064	990	784	907	1.020	959
<b>Febrero</b>	1.057	1.158	1.004	905	1.169	1.013	883	978	929	850
<b>Marzo</b>	1.399	1.586	1.471	1.073	1.049	1.457	1.078	1.274	1.516	989
<b>Abril</b>	1.290	1.358	964	1.340	1.315	1.264	1.101	999	1.501	1.012
<b>Mayo</b>	1.471	1.585	1.456	1.474	1.364	1.204	1.016	1.337	1.213	1.159
<b>Junio</b>	1.608	1.629	1.332	1.304	1.266	1.355	1.173	1.615	1.209	982
<b>Julio</b>	1.464	706	1.276	1.524	1.340	1.499	1.119	1.356	1.262	1.079
<b>Agosto</b>	1.118	1.941	1.474	1.472	1.272	1.217	1.299	1.405	1.326	1.227
<b>Setiembre</b>	1.640	1.635	1.293	1.224	1.524	1.404	1.349	1.297	1.141	1.131
<b>Octubre</b>	1.747	1.510	1.344	1.562	1.171	1.436	1.212	1.226	1.271	1.254
<b>Noviembre</b>	1.958	1.507	1.393	1.429	1.201	1.342	1.423	1.422	1.441	1.478
<b>Diciembre</b>	2.114	2.176	1.858	1.675	1.468	1.852	2.134	2.003	1.548	1.819

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

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

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

**Cuadro 14 - Montevideo - Cantidad de altas de compraventas por año según áreas aproximadas a barrios 2010-2019**

Áreas aproximadas a barrios	Cantidad de compraventas									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Total de la ciudad</b>	<b>17.805</b>	<b>17.916</b>	<b>15.846</b>	<b>15.989</b>	<b>15.203</b>	<b>16.033</b>	<b>14.571</b>	<b>15.819</b>	<b>15.377</b>	<b>13.939</b>
Aguada	418	544	392	410	462	389	418	377	445	344
Aires Puros	218	192	169	164	183	169	210	173	156	138
Área rural	315	343	293	247	234	251	212	168	168	151
Atahualpa	141	119	117	122	102	104	81	110	113	79
Bañados de Carrasco	92	38	54	38	35	46	49	63	85	50
Barrio Sur	305	253	236	269	219	232	210	304	284	243
Belvedere	201	214	184	180	151	236	139	123	145	128
Brazo Oriental	269	206	220	196	190	193	202	248	196	177
Buceo	709	751	656	623	784	1.014	626	693	814	805
Capurro, Bella Vista	344	250	232	260	240	222	232	307	229	234
Carrasco	367	299	291	290	278	234	248	319	260	260
Carrasco Norte	175	166	135	125	126	96	101	164	128	144
Casabó, Pajas Blancas	45	42	85	68	42	41	45	37	29	25
Casavalle	44	63	51	153	45	40	36	59	36	33
Castro, Castellanos	127	150	167	126	106	123	86	113	98	77
Centro	1.037	1.051	932	843	874	809	805	812	772	641
Cerrito	180	188	158	172	131	137	110	123	114	110
Cerro	225	198	194	195	184	149	133	152	145	112
Ciudad Vieja	634	674	570	545	484	540	456	502	380	402
Colón Centro y Noroeste	130	111	89	87	84	93	107	95	104	115
Colón Sureste, Abayubá	84	101	78	78	115	87	68	74	44	59
Conciliación	69	78	67	76	44	113	51	52	54	32
Cordón	1.139	1.148	1.076	1.067	881	1.006	916	1.232	1.428	1.296
Figurita	223	196	167	158	154	150	124	138	122	126
Flor de Maroñas	126	157	99	109	101	124	142	98	95	93
Ituzaingó	150	104	108	116	111	94	95	91	83	72

**Continuación Cuadro 14 - Montevideo - Cantidad de altas de compraventas por año según áreas aproximadas a barrios 2010-2019**

Áreas aproximadas a barrios	Cantidad de compraventas									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Jacinto Vera	130	122	104	122	120	112	90	110	80	79
Jardines del Hipódromo	124	102	92	89	91	83	100	83	65	61
La Blanqueada	165	154	160	148	143	243	214	208	262	247
La Comercial	197	207	165	170	126	198	196	166	145	126
La Paloma, Tomkinson	79	96	86	152	80	76	44	45	41	57
La Teja	187	202	197	181	141	123	122	120	122	117
Larrañaga	285	270	237	216	276	316	227	246	196	327
Las Acacias	122	183	141	148	109	113	110	98	101	75
Las Canteras	96	125	95	91	86	87	93	65	73	74
Lezica, Melilla	108	120	117	99	81	95	53	69	45	50
Malvín	585	757	563	577	497	569	507	483	509	531
Malvín Norte	51	77	63	113	369	497	196	161	157	161
Manga	84	87	109	73	84	70	135	75	72	64
Manga, Toledo Chico	34	43	39	39	39	43	34	28	37	27
Maroñas, P. Guaraní	161	150	141	135	102	151	148	155	161	98
Merc. Modelo y Bolívar	177	203	211	172	164	170	163	174	235	171
Nuevo Paris	160	151	131	124	128	128	103	86	72	83
Palermo	296	248	245	206	226	222	342	418	253	185
Parque Rodó	323	283	257	275	287	294	332	292	243	300
Paso de la Arena	86	88	82	92	84	72	58	105	65	54
Paso de las Duranas	158	118	109	127	111	103	137	123	216	219
Peñarol, Lavalleja	207	226	184	177	186	163	132	162	123	117
Piedras Blancas	89	107	109	127	84	85	85	64	61	58
Pocitos	2.086	1.991	1.694	1.858	1.664	1.651	1.646	1.808	1.911	1.658
Pque. Batlle, V. Dolores	607	598	473	464	517	394	426	489	469	393
Prado, Nueva Savona	317	313	251	265	254	244	304	269	262	209
Punta Carretas	838	803	729	776	615	774	648	834	708	639
Punta Gorda	217	235	202	164	151	161	125	183	167	119
Punta Rieles, Bella Italia	85	89	108	158	109	85	75	56	54	57
Reducto	229	221	230	211	196	191	176	227	184	138
Sayago	151	164	112	145	135	131	125	116	112	85
Tres Cruces	429	461	432	431	420	426	456	543	481	463
Tres Ombúes, P. Victoria	71	82	85	110	86	90	65	66	48	66
Unión	572	506	523	479	445	521	470	463	440	368
Villa Española	171	197	169	214	193	221	162	177	178	134
Villa García	52	71	72	62	48	65	47	51	72	41
Villa Muñoz, Retiro	279	264	249	203	203	191	173	190	186	149
Sin ubicar en barrios	30	166	60	79	193	183	150	184	244	193

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 altas de compraventas por tipo de propiedad según área aproximadas a barrios - 2019**

Área aproximadas a barrios	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
<b>Total de la ciudad</b>	<b>13.939</b>	<b>10.838</b>	<b>3.101</b>	<b>100,00</b>	<b>77,75</b>	<b>22,25</b>
Pocitos	1.658	1.554	104	11,89	93,73	6,27
Cordón	1.296	1.195	101	9,30	92,21	7,79
Buceo	805	731	74	5,78	90,81	9,19
Centro	641	612	29	4,60	95,48	4,52
Punta Carretas	639	592	47	4,58	92,64	7,36
Malvín	531	468	63	3,81	88,14	11,86
Tres Cruces	463	432	31	3,32	93,30	6,70
Ciudad Vieja	402	352	50	2,88	87,56	12,44
Pque. Batlle, V. Dolores	393	317	76	2,82	80,66	19,34
Unión	368	257	111	2,64	69,84	30,16
Aguada	344	285	59	2,47	82,85	17,15
Larrañaga	327	269	58	2,35	82,26	17,74
Parque Rodó	300	265	35	2,15	88,33	11,67
Carrasco	260	159	101	1,87	61,15	38,85
La Blanqueada	247	239	8	1,77	96,76	3,24
Barrio Sur	243	222	21	1,74	91,36	8,64
Capurro, Bella Vista	234	204	30	1,68	87,18	12,82
Paso de las Duranas	219	181	38	1,57	82,65	17,35
Prado, Nueva Savona	209	148	61	1,50	70,81	29,19
Palermo	185	155	30	1,33	83,78	16,22
Brazo Oriental	177	124	53	1,27	70,06	29,94
Merc. Modelo y Bolívar	171	123	48	1,23	71,93	28,07
Malvín Norte	161	149	12	1,16	92,55	7,45
Área rural	151	11	140	1,08	7,28	92,72
Villa Muñoz, Retiro	149	94	55	1,07	63,09	36,91
Carrasco Norte	144	109	35	1,03	75,69	24,31
Reducto	138	104	34	0,99	75,36	24,64
Aires Puros	138	114	24	0,99	82,61	17,39
Villa Española	134	89	45	0,96	66,42	33,58
Belvedere	128	75	53	0,92	58,59	41,41
La Comercial	126	91	35	0,90	72,22	27,78
Figurita	126	96	30	0,90	76,19	23,81
Punta Gorda	119	57	62	0,85	47,90	52,10
La Teja	117	71	46	0,84	60,68	39,32
Peñarol, Lavalleja	117	43	74	0,84	36,75	63,25
Colón centro y noroeste	115	60	55	0,83	52,17	47,83
Cerro	112	34	78	0,80	30,36	69,64
Cerrito	110	59	51	0,79	53,64	46,36
Maroñas, P. Guaraní	98	64	34	0,70	65,31	34,69
Flor de Maroñas	93	52	41	0,67	55,91	44,09
Sayago	85	49	36	0,61	57,65	42,35
Nuevo París	83	30	53	0,60	36,14	63,86
Jacinto Vera	79	52	27	0,57	65,82	34,18
Atahualpa	79	60	19	0,57	75,95	24,05
Castro, Castellanos	77	49	28	0,55	63,64	36,36
Las Acacias	75	36	39	0,54	48,00	52,00

### Continuación Cuadro 15 - Montevideo - Cantidad y porcentaje de altas de compraventas por tipo de propiedad según área aproximadas a barrios - 2019

Área aproximadas a barrios	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
Las Canteras	74	37	37	0,53	50,00	50,00
Ituzaingó	72	30	42	0,52	41,67	58,33
Tres Ombúes, P. Victoria	66	35	31	0,47	53,03	46,97
Manga	64	23	41	0,46	35,94	64,06
Jardines del Hipódromo	61	31	30	0,44	50,82	49,18
Colón sureste, Abayubá	59	14	45	0,42	23,73	76,27
Piedras Blancas	58	30	28	0,42	51,72	48,28
La Paloma, Tomkinson	57	7	50	0,41	12,28	87,72
Punta Rieles, Bella Italia	57	13	44	0,41	22,81	77,19
Paso de la Arena	54	11	43	0,39	20,37	79,63
Lezica, Melilla	50	21	29	0,36	42,00	58,00
Bañados de Carrasco	50	13	37	0,36	26,00	74,00
Villa García	41	6	35	0,29	14,63	85,37
Casavalle	33	5	28	0,24	15,15	84,85
Conciliación	32	7	25	0,23	21,88	78,13
Manga, Toledo Chico	27	6	21	0,19	22,22	77,78
Casabó, Pajas Blancas	25	2	23	0,18	8,00	92,00
Sin ubicar en barrios	193	15	178	1,38	7,77	92,23

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

### 3.2.2 Cuadros altas de compraventa con filtros

#### 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 - 2019

Tipo de propiedad y destino original	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>1.824</b>	<b>1.049</b>	<b>1.759</b>	<b>2.537</b>	<b>479.356</b>	<b>7.541</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	1.809	1.092	1.720	2.468	352.614	5.434	72,06
Oficina, consultorio	1.323	568	1.094	1.846	9.342	165	2,19
Comercio	924	542	744	1.170	17.850	195	2,59
Otros	838	493	662	910	16.679	107	1,42
Sin dato de destino	-	-	-	-	82.872	1.640	21,75
<b>PC</b>	<b>878</b>	<b>371</b>	<b>698</b>	<b>1.293</b>	<b>339.884</b>	<b>1.956</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	978	454	840	1.441	257.096	1.713	87,58
Comercio	558	227	349	638	22.224	65	3,32
Industria	527	340	514	665	8.156	23	1,18
Otros	581	291	444	728	52.408	155	7,92
Sin dato de destino	-	-	-	-	-	-	-

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

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

**Cuadro 17 - Montevideo - Precios promedio por m<sup>2</sup> en dólares de altas de compraventas por años según tipo de propiedad y destino original - 2012-2019**

Tipo de propiedad y destino original	Precio promedio por m <sup>2</sup> en dólares							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>PH</b>	<b>1.181</b>	<b>1.331</b>	<b>1.401</b>	<b>1.495</b>	<b>1.524</b>	<b>1.683</b>	<b>1.750</b>	<b>1.824</b>
Vivienda	1.250	1.407	1.481	1.565	1.591	1.730	1.775	1.809
Oficina, consultorio	1.276	1.187	1.240	1.627	1.379	1.338	1.505	1.323
Comercio	654	781	863	851	875	866	898	924
Otros	590	626	638	700	758	849	835	838
<b>PC</b>	<b>667</b>	<b>709</b>	<b>771</b>	<b>791</b>	<b>734</b>	<b>855</b>	<b>1.005</b>	<b>878</b>
Vivienda	716	779	845	856	801	920	1.095	978
Comercio	538	482	558	676	555	853	1.010	558
Industria	500	354	414	389	444	467	480	527
Otros	471	483	535	567	459	507	678	581

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.

**Cuadro 18 - Montevideo - Medidas descriptivas de la superficie, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y destino original - 2019**

Tipo de propiedad y destino original	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>64</b>	<b>41</b>	<b>53</b>	<b>71</b>	<b>7.541</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	65	42	56	74	5.434	72,06
Oficina, consultorio	57	29	36	50	165	2,19
Comercio	92	39	63	105	195	2,59
Otros	156	54	120	234	107	1,42
Sin dato de destino	-	-	-	-	1.640	21,75
<b>PC</b>	<b>174</b>	<b>86</b>	<b>132</b>	<b>209</b>	<b>1.956</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	150	83	122	184	1.713	87,58
Comercio	342	157	264	475	65	3,32
Industria	355	200	280	506	23	1,18
Otros	338	168	304	444	155	7,92
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 - 2019**

Tipo de propiedad y destino original	Edad				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>44</b>	<b>12</b>	<b>48</b>	<b>70</b>	<b>7.541</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	48	19	56	72	5.434	72,06
Oficina, consultorio	38	10	36	68	165	2,19
Comercio	59	43	63	75	195	2,59
Otros	41	23	37	49	107	1,42
Sin dato de destino	-	-	-	-	1.640	21,75
<b>PC</b>	<b>58</b>	<b>43</b>	<b>60</b>	<b>74</b>	<b>1.956</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	59	46	61	74	1.713	87,58
Comercio	67	30	49	68	65	3,32
Industria	38	24	36	51	23	1,18
Otros	52	28	52	73	155	7,92
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 - 2019**

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.824</b>	<b>1.049</b>	<b>1.759</b>	<b>2.537</b>	<b>479.356</b>	<b>7.541</b>	<b>100,00</b>
<b>1900</b>	795	467	680	954	1.837	20	0,27
<b>1910</b>	947	581	824	1.294	4.038	53	0,70
<b>1920</b>	982	502	899	1.347	11.870	142	1,88
<b>1930</b>	1.032	592	949	1.325	15.704	229	3,04
<b>1940</b>	1.245	740	1.197	1.650	27.766	447	5,93
<b>1950</b>	1.252	718	1.179	1.700	33.404	554	7,35
<b>1960</b>	1.392	807	1.327	1.830	18.124	232	3,08
<b>1970</b>	1.330	689	1.165	1.864	16.454	217	2,88
<b>1980</b>	1.144	588	784	1.577	20.673	239	3,17
<b>1990</b>	1.663	872	1.568	2.404	18.411	249	3,30
<b>2000</b>	1.787	1.143	1.823	2.434	19.011	282	3,74
<b>2010</b>	2.361	1.845	2.456	2.914	43.558	799	10,60
<b>Sin dato de la fecha</b>	-	-	-	-	248.506	4.078	54,08
<b>PC</b>	<b>878</b>	<b>371</b>	<b>698</b>	<b>1.293</b>	<b>339.884</b>	<b>1.956</b>	<b>100,00</b>
<b>1900</b>	580	73	349	995	2.532	8	0,41
<b>1910</b>	708	261	356	927	7.378	27	1,38
<b>1920</b>	710	353	636	882	18.311	102	5,21
<b>1930</b>	675	292	556	885	26.782	154	7,87
<b>1940</b>	779	375	613	1.096	49.459	339	17,33
<b>1950</b>	817	332	669	1.229	56.607	361	18,46
<b>1960</b>	901	368	698	1.345	48.568	323	16,51
<b>1970</b>	868	371	733	1.367	32.729	193	9,87
<b>1980</b>	1.020	408	866	1.551	27.965	147	7,52
<b>1990</b>	1.086	519	894	1.580	33.501	134	6,85
<b>2000</b>	1.148	583	1.196	1.689	20.481	92	4,70
<b>2010</b>	1.050	452	789	1.834	13.205	56	2,86
<b>Sin dato de fecha</b>	-	-	-	-	2.366	20	1,02

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

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

**Cuadro 21 - Montevideo - 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 - 2019**

Tipo de propiedad y tramo de superficie	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.824</b>	<b>1.049</b>	<b>1.759</b>	<b>2.537</b>	<b>479.356</b>	<b>7.541</b>	<b>100,00</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	2.064	1.364	2.041	2.784	129.585	3.290	43,63
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	1.873	1.174	1.833	2.545	160.273	2.659	35,26
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	1.697	1.039	1.586	2.307	65.820	771	10,22
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	1.694	986	1.549	2.439	37.229	336	4,46
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	1.744	876	1.646	2.519	29.679	217	2,88
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	1.753	831	1.630	2.411	26.354	157	2,08
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	1.418	635	1.006	1.841	18.539	79	1,05
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	595	383	568	578	8.023	23	0,30
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	773	477	557	1.148	3.854	9	0,12
<b>PC</b>	<b>878</b>	<b>371</b>	<b>698</b>	<b>1.293</b>	<b>339.884</b>	<b>1.956</b>	<b>100,00</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	895	386	674	1.196	3.932	99	5,06
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	814	290	656	1.228	15.859	250	12,78
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	854	390	721	1.264	24.879	287	14,67
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	976	545	856	1.339	30.464	274	14,01
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	964	457	845	1.342	29.210	214	10,94
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	952	449	761	1.401	51.938	302	15,44
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	1.018	470	874	1.515	67.694	283	14,47
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	831	356	608	1.223	38.731	113	5,78
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	725	313	562	1.074	24.571	55	2,81
de 500,00 a 999,99 m <sup>2</sup>	658	282	436	833	52.606	79	4,04
más de 1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-

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

**Cuadro 22 - 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 - 2019**

Tipo de propiedad y categoría de la construcción	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>1.824</b>	<b>1.049</b>	<b>1.759</b>	<b>2.537</b>	<b>479.356</b>	<b>7.541</b>
Confortable	2.311	1.588	2.463	3.091	56.689	675
Común	1.647	912	1.553	2.248	316.737	4.814
Económica	1.173	603	1.001	1.649	17.460	308
Sin dato de categoría	-	-	-	-	88.470	1.744
<b>PC</b>	<b>878</b>	<b>371</b>	<b>698</b>	<b>1.293</b>	<b>339.884</b>	<b>1.956</b>
Confortable	1.403	828	1.485	1.896	46.897	176
Común	926	431	784	1.341	161.370	821
Económica	633	288	492	840	131.571	958
Sin dato de categoría	-	-	-	-	46	1

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

**Cuadro 23 - 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 - 2019**

Tipo de propiedad y categoría de la construcción	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>64</b>	<b>41</b>	<b>53</b>	<b>71</b>	<b>7.541</b>	<b>100,00</b>
Confortable	84	47	67	109	675	8,95
Común	66	42	55	74	4.814	63,84
Económica	57	37	49	62	308	4,08
Sin dato de categoría	-	-	-	-	1.744	23,13
<b>PC</b>	<b>174</b>	<b>86</b>	<b>132</b>	<b>209</b>	<b>1.956</b>	<b>100,00</b>
Confortable	266	174	252	330	176	9,00
Común	197	110	151	221	821	41,97
Económica	137	70	101	161	958	48,98
Sin dato de categoría	-	-	-	-	1	0,05

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

**Cuadro 24 - 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 - 2019**

Áreas aproximadas a barrios	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.824</b>	<b>1.049</b>	<b>1.759</b>	<b>2.537</b>	<b>479.356</b>	<b>7.541</b>	<b>100,00</b>
Pocitos	2.116	1.345	2.253	2.851	77.204	1.040	13,79
Cordón	1.977	1.297	2.027	2.719	49.144	902	11,96
Centro	2.095	1.630	1.877	2.712	26.510	452	5,99
Buceo	1.408	827	1.341	1.824	29.331	397	5,26
Punta Carretas	2.414	1.622	2.697	3.283	27.867	341	4,52
Pque. Batlle, V. Dolores	2.423	1.841	2.429	2.997	21.207	311	4,12
Aguada	1.888	1.331	1.931	2.458	16.119	297	3,94
Malvín	1.800	1.296	1.884	2.235	14.732	241	3,20
Tres Cruces	1.557	935	1.512	2.140	13.588	218	2,89
Unión	1.229	664	1.198	1.621	13.014	207	2,74
Ciudad Vieja	1.444	925	1.390	1.891	11.812	202	2,68
La Blanqueada	1.906	1.109	1.700	2.841	10.576	197	2,61
Barrio Sur	1.951	1.004	1.893	2.860	9.688	167	2,21
Palermo	2.116	1.515	2.154	2.774	11.069	165	2,19
Merc. Modelo y Bolívar	1.682	898	1.623	2.362	8.769	160	2,12
Parque Rodó	1.799	1.242	1.756	2.358	8.363	150	1,99
Paso de las Duranas	2.241	1.575	2.429	2.746	7.266	142	1,88
Capurro, Bella Vista	1.639	886	1.395	2.404	9.515	131	1,74
Prado, Nueva Savona	1.690	1.065	1.808	2.317	8.479	122	1,62
Malvín Norte	1.637	1.093	1.668	2.127	6.037	107	1,42
Larrañaga	1.350	914	1.586	1.766	5.644	102	1,35
Brazo Oriental	1.643	845	1.670	2.240	5.357	97	1,29
Aires Puros	1.609	1.183	1.730	2.008	5.034	89	1,18
Reducto	1.153	749	1.158	1.472	5.530	81	1,07
Villa Muñoz, Retiro	1.591	481	1.671	2.183	4.776	80	1,06
<b>Otros barrios (1)</b>	-	-	-	-	<b>72.725</b>	<b>1.143</b>	<b>15,16</b>

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

(1) Barrios con menos de 100 casos.

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

**Cuadro 25 - 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 - 2019**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Compraventas	
					Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>64</b>	<b>41</b>	<b>53</b>	<b>71</b>	<b>7.541</b>	<b>100,00</b>
Pocitos	74	44	63	85	1.040	13,79
Cordón	54	38	50	60	902	11,96
Buceo	59	47	52	61	452	5,99
Centro	74	38	54	87	397	5,26
Punta Carretas	82	41	63	104	341	4,52
Malvín	68	46	61	76	311	4,12
Tres Cruces	54	36	49	57	297	3,94
Pque. Batlle, V. Dolores	61	42	52	70	241	3,20
Aguada	62	48	54	70	218	2,89
Ciudad Vieja	63	38	50	74	207	2,74
Unión	58	41	49	65	202	2,68
Larrañaga	54	36	49	61	197	2,61
La Blanqueada	58	39	50	59	167	2,21
Parque Rodó	67	44	57	73	165	2,19
Capurro, Bella Vista	55	36	50	63	160	2,12
Barrio Sur	56	43	53	62	150	1,99
Paso de las Duranas	51	34	54	59	142	1,88
Prado, Nueva Savona	73	41	56	85	131	1,74
Palermo	70	45	59	80	122	1,62
Brazo Oriental	56	45	52	66	107	1,42
Malvín Norte	55	47	53	61	102	1,35
Merc. Modelo y Bolívar	55	42	50	62	97	1,29
Aires Puros	57	40	51	68	89	1,18
Figurita	68	44	54	76	81	1,07
Carrasco Norte	60	35	53	76	80	1,06
<b>Otros barrios (1)</b>	-	-	-	-	<b>1.143</b>	<b>15,16</b>

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

(1) Barrios con menos de 100 casos.

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

**Cuadro 26 - 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 - 2019**

Áreas aproximadas a barrios	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PC</b>	<b>878</b>	<b>371</b>	<b>698</b>	<b>1.293</b>	<b>339.884</b>	<b>1.956</b>	<b>100,00</b>
Unión	730	351	628	982	14.005	86	4,40
Pocitos	1.219	583	1.283	1.849	16.575	75	3,83
Carrasco	1.698	1.384	1.751	2.059	20.288	72	3,68
Cordón	699	349	659	940	16.606	69	3,53
Pque. Batlle, V. Dolores	1.417	966	1.489	1.908	10.615	65	3,32
Buceo	1.248	848	1.275	1.692	8.992	53	2,71
Cerro	404	152	317	599	7.365	53	2,71
Prado, Nueva Savona	969	698	907	1.284	10.671	50	2,56
Punta Gorda	1.574	1.359	1.603	1.958	10.358	48	2,45
Peñarol, Lavalleja	589	278	500	761	6.151	48	2,45
Villa Muñoz, Retiro	544	265	432	630	10.009	45	2,30
Malvín	1.560	1.250	1.639	1.935	8.820	43	2,20
Brazo Oriental	733	269	523	1.024	7.511	43	2,20
Belvedere	671	391	545	867	4.582	43	2,20
Aguada	435	292	394	495	11.960	42	2,15
Villa Española	515	326	468	640	4.492	38	1,94
Cerrito	543	218	583	702	4.675	36	1,84
Ciudad Vieja	585	333	519	744	11.534	35	1,79
Merc. Modelo y Bolívar	912	441	635	1.442	5.153	35	1,79
Larrañaga	1.117	690	1.155	1.472	7.171	35	1,79
Nuevo Paris	502	326	410	667	2.952	34	1,74
La Teja	541	311	579	702	4.803	33	1,69
Colón centro y noroeste	606	319	505	876	3.945	32	1,64
Ituzaingó	518	188	452	912	3.868	31	1,58
Maroñas, P. Guaraní	484	160	479	672	4.750	30	1,53
<b>Otros barrios (1)</b>	-	-	-	-	122.033	782	39,98

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

(1) Barrios con menos de 30 casos.

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

**Cuadro 27 - 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 - 2019**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Compraventas	
					Cantidad	Porcentaje*
<b>PC</b>	<b>174</b>	<b>86</b>	<b>132</b>	<b>209</b>	<b>1.956</b>	<b>100,00</b>
Unión	163	94	123	171	86	4,40
Pocitos	221	137	186	254	75	3,83
Carrasco	282	200	248	336	72	3,68
Cordón	241	129	179	300	69	3,53
Pque. Batlle, V. Dolores	163	105	140	205	65	3,32
Buceo	170	97	146	206	53	2,71
Cerro	139	83	113	150	53	2,71
Prado, Nueva Savona	213	116	171	245	50	2,56
Punta Gorda	216	162	213	264	48	2,45
Peñarol, Lavalleja	128	71	109	159	48	2,45
Villa Muñoz, Retiro	222	120	142	249	45	2,30
Malvín	205	123	174	225	43	2,20
Brazo Oriental	175	100	139	249	43	2,20
Belvedere	107	60	92	115	43	2,20
Aguada	285	156	223	381	42	2,15
Villa Española	118	79	105	140	38	1,94
Cerrito	130	68	100	139	36	1,84
Ciudad Vieja	330	176	264	498	35	1,79
Merc. Modelo y Bolívar	147	80	112	183	35	1,79
Larrañaga	205	98	150	232	35	1,79
Nuevo Paris	87	60	78	101	34	1,74
La Teja	146	66	104	150	33	1,69
Colón centro y noroeste	123	77	107	150	32	1,64
Ituzaingó	125	65	101	166	31	1,58
Maroñas, P. Guaraní	158	66	86	175	30	1,53
<b>Otros barrios (1)</b>	-	-	-	-	<b>782</b>	<b>39,98</b>

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

(1) Barrios con menos de 30 casos.

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

**Cuadro 28 - Montevideo - Precios promedio por m<sup>2</sup> en dólares de altas de compraventas por años según tipo de propiedad y áreas aproximadas a algunos barrios**

Tipo de propiedad y áreas aproximadas a barrios	Precios promedio por m <sup>2</sup> en dólares								Variación en % 2019/2018
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
<b>PH</b>	<b>1.181</b>	<b>1.334</b>	<b>1.401</b>	<b>1.495</b>	<b>1.524</b>	<b>1.683</b>	<b>1.750</b>	<b>1.824</b>	<b>4,24</b>
<b>Punta Carretas</b>	1.554	1.798	1.670	1.839	1.845	2.110	2.271	2.414	<b>6,28</b>
<b>Malvín</b>	1.636	1.698	1.725	1.821	1.897	1.986	2.126	2.423	<b>13,93</b>
<b>Pocitos</b>	1.481	1.599	1.724	1.752	1.779	1.869	1.927	2.116	<b>9,82</b>
<b>Parque Rodó</b>	1.484	1.544	1.757	1.757	1.699	2.026	1.989	2.116	<b>6,38</b>
<b>Buceo</b>	1.434	1.682	1.704	1.834	1.831	1.874	1.967	2.095	<b>6,48</b>
<b>Parq. Batlle, Villa Dolores</b>	1.328	1.522	1.474	1.633	1.613	1.688	1.818	1.800	<b>-1,01</b>
<b>Tres Cruces</b>	1.171	1.345	1.548	1.730	1.464	1.672	1.775	1.888	<b>6,37</b>
<b>Ciudad Vieja</b>	935	1.069	1.058	1.101	1.079	1.285	1.175	1.229	<b>4,55</b>
<b>Cordón</b>	1.120	1.281	1.391	1.506	1.557	1.856	1.975	1.977	<b>0,12</b>
<b>Centro</b>	1.012	1.117	1.243	1.199	1.179	1.299	1.296	1.408	<b>8,71</b>
<b>Unión</b>	964	1.046	1.132	1.286	1.323	1.487	1.330	1.444	<b>8,60</b>
<b>PC</b>	<b>667</b>	<b>760</b>	<b>771</b>	<b>791</b>	<b>734</b>	<b>855</b>	<b>1.005</b>	<b>878</b>	<b>-12,57</b>
<b>Carrasco</b>	1.359	1.554	1.637	1.516	1.445	1.952	1.977	1.698	<b>-14,12</b>
<b>Punta Gorda</b>	1.187	1.402	1.450	1.380	1.439	1.821	1.708	1.574	<b>-7,84</b>
<b>Malvín</b>	989	1.204	1.282	1.043	1.271	1.534	1.666	1.560	<b>-6,35</b>
<b>Pocitos</b>	1.165	1.193	1.127	1.364	1.213	1.348	1.892	1.219	<b>-35,59</b>
<b>Buceo</b>	952	1.180	1.147	1.119	1.017	1.252	1.651	1.248	<b>-24,39</b>
<b>Parq. Batlle, Villa Dolores</b>	1.104	980	1.090	1.231	1.030	1.190	1.710	1.417	<b>-17,13</b>
<b>Prado, Nueva Savona</b>	731	968	857	915	1.043	1.102	1.386	969	<b>-30,10</b>
<b>Cordón</b>	551	759	631	710	677	544	910	699	<b>-23,22</b>
<b>Peñarol, Lavalleja</b>	438	494	522	516	423	561	588	589	<b>0,16</b>
<b>Cerro</b>	385	359	514	432	390	367	532	404	<b>-24,08</b>
<b>Unión</b>	581	655	665	666	625	723	984	730	<b>-25,84</b>

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

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.



### 3.2.3 Cuadros altas de compraventas con filtros para destino vivienda

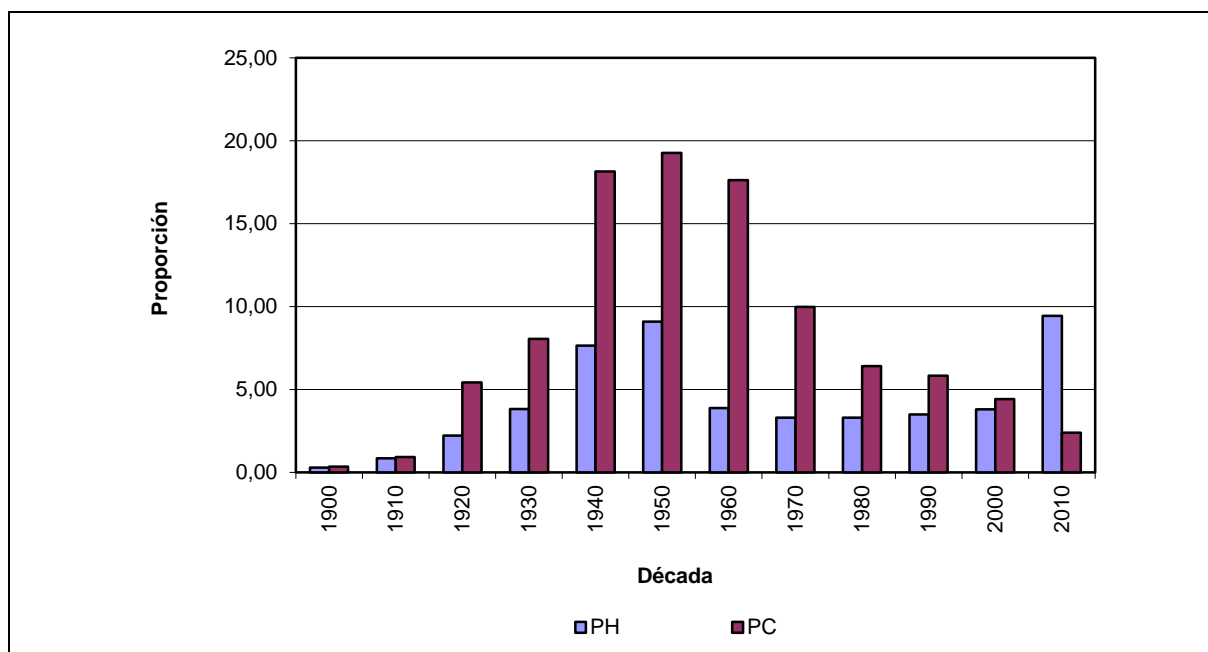
**Cuadro 29 - Montevideo-Vivienda - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y década de la construcción del edificio - 2018**

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.809</b>	<b>1.092</b>	<b>1.720</b>	<b>2.468</b>	<b>352.614</b>	<b>5.434</b>	<b>100,00</b>
1900	888	532	918	1.107	1.283	16	0,29
1910	935	581	778	1.294	3.343	46	0,85
1920	1.034	502	985	1.405	9.682	121	2,23
1930	1.071	644	984	1.390	13.776	208	3,83
1940	1.296	803	1.254	1.687	24.689	416	7,66
1950	1.307	773	1.258	1.757	28.920	494	9,09
1960	1.439	884	1.420	1.838	15.846	211	3,88
1970	1.509	803	1.479	2.058	12.065	180	3,31
1980	1.443	782	1.321	2.057	12.060	180	3,31
1990	1.767	1.017	1.654	2.489	13.725	190	3,50
2000	1.849	1.217	1.848	2.472	14.200	207	3,81
2010	2.376	1.835	2.358	2.996	29.011	513	9,44
Sin dato de la fecha	-	-	-	-	174.013	2.652	48,80
<b>PC</b>	<b>978</b>	<b>454</b>	<b>840</b>	<b>1.441</b>	<b>257.096</b>	<b>1.713</b>	<b>100,00</b>
1900	887	840	995	1.018	1.434	6	0,35
1910	869	356	792	1.348	3.581	16	0,93
1920	761	411	679	920	14.857	93	5,43
1930	718	326	558	919	21.846	138	8,06
1940	855	410	690	1.199	40.206	311	18,16
1950	911	429	857	1.316	45.547	330	19,26
1960	961	410	783	1.420	42.428	302	17,63
1970	980	456	865	1.406	25.146	171	9,98
1980	1.191	533	1.251	1.690	17.992	110	6,42
1990	1.307	743	1.384	1.958	20.356	100	5,84
2000	1.392	947	1.503	1.818	14.056	76	4,44
2010	1.259	673	1.178	1.911	7.657	41	2,39
Sin dato de fecha	-	-	-	-	1.990	19	1,11

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

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

**Gráfico 5 - Distribución de casos analizados**



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

**Cuadro 30 - Montevideo-Vivienda - Precios promedio por m<sup>2</sup> en dólares de altas de compraventas 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							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>PH</b>	<b>1.250</b>	<b>1.407</b>	<b>1.481</b>	<b>1.565</b>	<b>1.591</b>	<b>1.730</b>	<b>1.775</b>	<b>1.809</b>
<b>1900</b>	903	836	1.075	1.075	812	1.149	1.001	888
<b>1910</b>	746	764	885	770	1.047	833	813	935
<b>1920</b>	813	923	992	926	940	1.019	955	1.034
<b>1930</b>	902	1.049	1.127	1.167	1.070	1.215	1.220	1.071
<b>1940</b>	1.006	1.099	1.183	1.237	1.206	1.317	1.241	1.296
<b>1950</b>	1.075	1.218	1.349	1.297	1.380	1.423	1.415	1.307
<b>1960</b>	1.303	1.421	1.492	1.577	1.654	1.778	1.444	1.439
<b>1970</b>	1.281	1.408	1.476	1.577	1.616	1.813	1.403	1.509
<b>1980</b>	1.410	1.547	1.581	1.699	1.727	1.775	1.672	1.443
<b>1990</b>	1.480	1.648	1.613	1.785	1.786	1.923	1.825	1.767
<b>2000</b>	1.731	1.804	1.859	1.895	1.908	2.062	2.002	1.849
<b>2010</b>	1.882	2.050	2.044	2.184	2.232	2.411	2.311	2.376
<b>PC</b>	<b>716</b>	<b>779</b>	<b>845</b>	<b>856</b>	<b>801</b>	<b>920</b>	<b>1.095</b>	<b>978</b>
<b>1900</b>	449	357	736	768	355	275	639	887
<b>1910</b>	427	622	633	615	499	656	831	869
<b>1920</b>	502	581	631	648	535	769	839	761
<b>1930</b>	622	687	686	748	713	861	978	718
<b>1940</b>	607	671	738	772	686	964	977	855
<b>1950</b>	689	743	785	825	732	937	1.029	911
<b>1960</b>	800	783	909	841	827	902	1.030	961
<b>1970</b>	773	803	961	846	905	781	1.171	980
<b>1980</b>	950	953	1.028	1.030	1.086	835	1.349	1.191
<b>1990</b>	1.045	1.126	1.188	1.228	1.188	1.061	1.412	1.307
<b>2000</b>	1.133	1.157	1.267	1.272	1.174	1.630	1.650	1.392
<b>2010</b>	1.011	963	1.027	1.046	913	1.388	1.466	1.259

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

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

**Cuadro 31 - Montevideo-Vivienda - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y antigüedad de la construcción del edificio - 2019**

Tipo de propiedad y antigüedad de la construcción	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.809</b>	<b>1.092</b>	<b>1.720</b>	<b>2.468</b>	<b>352.614</b>	<b>5.434</b>	<b>100,00</b>
Menor de 10 años	2.355	1.824	2.352	2.979	29.980	524	9,64
De 10 a 20 años	1.850	1.196	1.839	2.476	15.482	224	4,12
De 20 a 30 años	1.751	989	1.640	2.472	12.215	174	3,20
De 30 a 40 años	1.452	782	1.325	2.057	11.716	176	3,24
De 40 a 50 años	1.523	807	1.491	2.058	12.820	188	3,46
Mayor a 50 años	1.240	740	1.191	1.639	96.387	1.496	27,53
Sin dato de edad	-	-	-	-	174.013	2.652	48,80
<b>PC</b>	<b>978</b>	<b>454</b>	<b>840</b>	<b>1.441</b>	<b>257.096</b>	<b>1.713</b>	<b>100,00</b>
Menor de 10 años	1.253	616	1.178	1.911	8.363	45	2,63
De 10 a 20 años	1.405	909	1.517	1.896	16.864	85	4,96
De 20 a 30 años	1.268	743	1.334	1.820	17.452	94	5,49
De 30 a 40 años	1.190	581	1.251	1.731	18.433	110	6,42
De 40 a 50 años	989	504	865	1.412	27.357	183	10,68
Mayor a 50 años	868	395	724	1.250	166.637	1.177	68,71
Sin dato de edad	-	-	-	-	1.990	19	1,11

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

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

**Cuadro 32 - 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 - 2019**

Tipo de propiedad y tramo de superficie	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.809</b>	<b>1.092</b>	<b>1.720</b>	<b>2.468</b>	<b>352.614</b>	<b>5.434</b>	<b>100,00</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	1.938	1.242	1.900	2.608	85.253	2.162	39,79
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	1.780	1.065	1.732	2.398	118.083	1.941	35,72
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	1.707	1.117	1.590	2.307	56.694	662	12,18
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	1.731	1.061	1.641	2.458	33.486	302	5,56
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	1.815	947	1.741	2.570	26.536	194	3,57
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	1.909	1.015	1.829	2.675	20.486	123	2,26
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	1.920	1.064	1.613	3.216	9.965	44	0,81
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	505	371	414	607	1.701	5	0,09
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	1.148	1.148	1.148	1.148	409	1	0,02
<b>PC</b>	<b>978</b>	<b>454</b>	<b>840</b>	<b>1.441</b>	<b>257.096</b>	<b>1.713</b>	<b>100,00</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	893	326	667	1.205	3.558	89	5,20
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	821	292	672	1.228	15.601	246	14,36
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	858	390	732	1.265	24.101	278	16,23
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	976	545	860	1.339	28.878	260	15,18
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	978	483	862	1.345	27.551	202	11,79
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	972	449	787	1.462	47.866	278	16,23
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	1.109	577	966	1.667	56.259	236	13,78
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	1.003	378	822	1.603	25.726	75	4,38
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	1.083	562	1.129	1.503	9.992	22	1,28
de 500,00 a 999,99 m <sup>2</sup>	806	353	690	1.229	17.564	27	1,58
más de 1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-

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

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

**Cuadro 33 - 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							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>PH</b>	<b>1.250</b>	<b>1.407</b>	<b>1.481</b>	<b>1.565</b>	<b>1.591</b>	<b>1.730</b>	<b>1.775</b>	<b>1.809</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	1.250	1.432	1.485	1.618	1.659	1.849	1.948	1.938
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	1.221	1.396	1.516	1.594	1.591	1.688	1.722	1.780
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	1.258	1.391	1.476	1.570	1.546	1.667	1.675	1.707
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	1.316	1.401	1.435	1.543	1.640	1.746	1.745	1.731
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	1.311	1.458	1.516	1.613	1.653	1.725	1.811	1.815
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	1.241	1.488	1.555	1.484	1.480	1.845	1.858	1.909
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	1.361	1.394	1.319	1.401	1.615	1.432	1.627	1.920
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	532	737	572	726	983	1.572	1.324	505
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	258	.	477	612	652	855	324	1.148
<b>PC</b>	<b>716</b>	<b>779</b>	<b>845</b>	<b>856</b>	<b>801</b>	<b>920</b>	<b>1.095</b>	<b>978</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	657	784	747	766	677	874	930	893
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	613	656	759	755	699	921	1.008	821
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	652	688	826	814	698	1.009	1.101	858
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	655	756	757	806	828	1.043	1.136	976
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	715	821	871	870	812	1.091	1.120	978
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	814	824	899	870	893	1.119	1.213	972
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	833	871	927	897	912	1.114	1.141	1.109
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	775	785	921	925	860	875	780	1.003
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	617	838	921	891	754	616	925	1.083
de 500,00 a 999,99 m <sup>2</sup>	478	558	516	832	474	346	635	806
más de 1.000 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.

## 3.3 Maldonado

### 3.3.1 Cuadros altas de compraventa

**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
2009	6.511	2.154	4.357	100,00	33,08	66,92
2010	7.484	2.137	5.347	100,00	28,55	71,45
2011	8.698	2.442	6.256	100,00	28,08	71,92
2012	7.860	2.157	5.703	100,00	27,44	72,56
2013	7.286	1.972	5.314	100,00	27,07	72,93
2014	5.583	1.837	3.746	100,00	32,90	67,10
2015	5.869	2.327	3.542	100,00	39,65	60,35
2016	5.936	2.271	3.665	100,00	38,26	61,74
2017	6.233	2.461	3.772	100,00	39,48	60,52
2018	6.165	2.322	3.843	100,00	37,66	62,34
2019	5.438	2.475	2.963	100,00	45,51	54,49

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									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
<b>Total del año</b>	<b>8.698</b>	<b>7.860</b>	<b>7.286</b>	<b>5.583</b>	<b>5.869</b>	<b>5.936</b>	<b>6.233</b>	<b>6.165</b>	<b>5.438</b>	
Enero	776	602	597	458	445	355	450	527	432	
Febrero	602	591	478	499	424	416	362	456	420	
Marzo	678	760	466	435	532	423	550	584	486	
Abril	612	491	594	549	445	458	399	719	488	
Mayo	764	1.006	1.062	502	396	441	560	588	526	
Junio	814	623	499	480	467	639	685	412	413	
Julio	397	686	483	413	599	377	548	402	445	
Agosto	890	732	946	418	425	512	572	485	387	
Setiembre	789	560	394	425	407	458	427	347	384	
Octubre	626	596	536	460	464	524	424	437	467	
Noviembre	782	508	575	371	496	612	516	601	487	
Diciembre	968	705	656	573	769	721	740	607	503	

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**

Localidad	Cantidad de compraventas								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Total del departamento</b>	<b>8.691</b>	<b>7.858</b>	<b>7.286</b>	<b>5.583</b>	<b>5.869</b>	<b>5.936</b>	<b>6.233</b>	<b>6.165</b>	<b>5.438</b>
Ciudad de Maldonado	1.605	1.816	1.325	1.277	1.095	1.201	1.342	1.468	1.264
Punta del Este	1.973	1.501	1.249	1.245	1.518	1.501	1.672	1.468	1.702
La Capuera	48	74	789	44	16	75	15	14	17
Piriápolis	498	403	439	365	386	422	306	322	239
San Carlos	365	352	285	284	280	210	243	203	197
Balneario Buenos Aires	414	322	239	197	215	278	272	201	164
Punta Ballena	391	353	216	123	191	231	253	210	182
Playa Hermosa	208	370	185	139	214	144	140	116	83
Faro de José Ignacio	154	202	176	54	176	123	157	73	52
Sección Catastral 06	186	115	160	128	177	108	109	115	130
Hipódromo	88	59	141	177	145	45	30	21	24
Sección Catastral 03	97	91	139	116	51	56	92	72	88
La Barra	200	116	127	64	79	99	110	73	49
Aiguá	67	63	126	51	32	28	28	30	36
Punta Colorada	292	160	123	82	101	185	106	264	72
Ocean Park	202	141	119	128	146	85	142	205	80
Sauce de Portezuela	181	133	110	60	85	57	59	75	65
Manantiales	64	60	107	91	55	122	118	79	70
El Tesoro	167	147	104	101	78	82	80	103	75
Playa Grande	146	116	97	74	59	62	62	61	45
Sección Catastral 07	134	149	95	33	38	41	96	34	29
Balneario Solís	95	62	94	55	56	50	47	43	32
Bella Vista	101	63	90	73	65	57	57	48	38
Punta Negra	74	84	84	72	49	61	83	172	190
Playa Juanita	116	65	78	62	61	62	108	152	89
Sección Catastral 01	58	75	63	24	49	51	45	25	42
Pan de Azúcar	53	74	62	73	65	38	54	61	37
Santa Mónica	129	115	60	60	24	57	41	84	27
Sección Catastral 04	61	72	60	49	68	62	58	62	51
Sección Catastral 08	61	59	44	38	45	23	17	31	31
Balneario las Flores	42	59	35	19	22	20	25	24	23
Sección Catastral 02	67	63	34	28	14	12	27	17	23
Sección Catastral 09	99	31	34	27	9	19	23	28	38
Sección Catastral 05	40	17	28	30	25	38	20	15	16
Playa Verde	45	46	23	27	25	32	27	21	8
San Vicente	11	9	22	6	10	7	29	14	4
Barra de Portezuelo	11	17	18	12	6	4	25	14	13
El Chorro	76	29	17	20	27	49	31	42	8
Garzón	18	19	16	13	4	0	1	7	10
Gregorio Aznares	3	83	9	6	3	9	3	16	3
Edén Rock	10	7	8	0	41	53	14	12	6
km 110	16	4	8	9	9	5	3	4	4
Estación Las Flores	2	5	5	3	3	5	3	1	2
El Edén	4	-	4	5	6	2	1	2	4
Cerros Azules	4	4	3	2	3	7	3	2	1
Sierra del Tirol	2	1	2	1	6	1	2	4	39



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

Localidad	Cantidad de compraventas								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Estación Solís		14	0	0	0	0	0	0	0
Miramar	-	0	0	0	0	0	0	0	0
Nueva Carrera	4	1	0	2	3	3	0	10	2
Solís km 84	7	36	4	6	15	44	48	2	0
Sin localidad	2	1	30	28	19	10	6	45	34

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 - 2019**

Localidad	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
<b>Total del departamento</b>	<b>5.438</b>	<b>2.475</b>	<b>2.963</b>	<b>100,00</b>		<b>45,5</b>	<b>54,5</b>
Punta del Este	1.702	1.517	185	31,3	31,3	89,1	10,9
Ciudad de Maldonado	1.264	547	717	23,2	54,5	43,3	56,7
Piriápolis	239	75	164	4,4	58,9	31,4	68,6
San Carlos	197	73	124	3,6	62,6	37,1	62,9
Punta Negra	190	0	190	3,5	66,1	0,0	100,0
Punta Ballena	182	104	78	3,3	69,4	57,1	42,9
Balneario Buenos Aires	164	1	163	3,0	72,4	0,6	99,4
Sección catastral 06	130	0	130	2,4	74,8	0,0	100,0
Playa Juanita	89	0	89	1,6	76,4	0,0	100,0
Sección catastral 03	88	0	88	1,6	78,1	0,0	100,0
Playa Hermosa	83	3	80	1,5	79,6	3,6	96,4
Ocean Park	80	1	79	1,5	81,1	1,3	98,8
El Tesoro	75	11	64	1,4	82,4	14,7	85,3
Punta Colorada	72	2	70	1,3	83,8	2,8	97,2
Manantiales	70	55	15	1,3	85,0	78,6	21,4
Sauce de Portezuelo	65	0	65	1,2	86,2	0,0	100,0
Faro de Jose Ignacio	52	23	29	1,0	87,2	44,2	55,8
Sección catastral 04	51	0	51	0,9	88,1	0,0	100,0
La Barra	49	13	36	0,9	89,0	26,5	73,5
Playa Grande	45	8	37	0,8	89,9	17,8	82,2
Sección catastral 01	42	0	42	0,8	90,6	0,0	100,0
Sierra del Tiro	39	0	39	0,7	91,4	0,0	100,0
Sección catastral 09	38	0	38	0,7	92,1	0,0	100,0
Bella Vista	38	9	29	0,7	92,8	23,7	76,3
Pan de Azúcar	37	7	30	0,7	93,4	18,9	81,1
Aiguá	36	3	33	0,7	94,1	8,3	91,7
Balneario Solís	32	2	30	0,6	94,7	6,3	93,8
Sección catastral 08	31	0	31	0,6	95,3	0,0	100,0
Sección catastral 07	29	0	29	0,5	95,8	0,0	100,0
Santa Mónica	27	0	27	0,5	96,3	0,0	100,0
Hipódromo	24	0	24	0,4	96,7	0,0	100,0
Sección catastral 02	23	0	23	0,4	97,1	0,0	100,0
Balneario Las Flores	23	1	22	0,4	97,6	4,3	95,7

**Continuación Cuadro 37 - Maldonado - Cantidad y porcentaje de compraventas por tipo de propiedad según localidades - 2019**

Localidad	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
La Capuera	17	3	14	0,3	97,9	17,6	82,4
Sección catastral 05	16	0	16	0,3	98,2	0,0	100,0
Barra de Portezuelo	13	0	13	0,2	98,4	0,0	100,0
Garzón	10	0	10	0,2	98,6	0,0	100,0
Playa Verde	8	0	8	0,1	98,7	0,0	100,0
El Chorro	8	0	8	0,1	98,9	0,0	100,0
Edén Rock	6	0	6	0,1	99,0	0,0	100,0
San Vicente	4	0	4	0,1	99,1	0,0	100,0
km 110	4	0	4	0,1	99,2	0,0	100,0
El Edén	4	0	4	0,1	99,2	0,0	100,0
Gregorio Aznares	3	0	3	0,1	99,3	0,0	100,0
Nueva Carrara	2	0	2	0,0	99,3	0,0	100,0
Estación Las Flores	2	0	2	0,0	99,4	0,0	100,0
Cerros Azules	1	0	1	0,0	99,4	0,0	100,0
Sin localidad	34	17	17	0,6	100,0	50,0	50,0

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

**Cuadro 38 - Punta del Este - Cantidad y porcentaje de altas de compraventas por tipo de propiedad según áreas aproximadas a algunos barrios - 2019**

Áreas aproximadas a barrios	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
Total del departamento	1.702	1.517	185	100,00		89,1	10,9
Península	272	264	8	16,0	16,0	97,1	2,9
La Pastora	232	232	-	13,6	29,6	100,0	0,0
Aidy Grill	517	514	3	30,4	60,0	99,4	0,6
Pine Beach	33	29	4	1,9	61,9	87,9	12,1
Los Ángeles	93	90	3	5,5	67,4	96,8	3,2
Lido	21	13	8	1,2	68,6	61,9	38,1
Marconi	20	17	3	1,2	69,8	85,0	15,0
San Rafael	52	43	9	3,1	72,9	82,7	17,3
Lugano	27	16	11	1,6	74,4	59,3	40,7
Deauville	5	-	5	0,3	74,7	0,0	100,0
Cantegril	215	194	21	12,6	87,4	90,2	9,8
El Golf	55	47	8	3,2	90,6	85,5	14,5
Marly	5	0	5	0,3	90,9	0,0	100,0
Rincón del Indio	32	24	8	1,9	92,8	75,0	25,0
El Placer	15	11	4	0,9	93,7	73,3	26,7
El Jagüel	2	-	2	0,1	93,8	0,0	100,0
Jardines de Córdoba	27	19	8	1,6	95,4	70,4	29,6
Sin ubicar en barrios	79	4	75	4,6	100,0	5,1	94,9

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

### 3.3.2 Cuadros propiedad horizontal con filtros para Punta del Este

**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 - 2019**

Tramo de superficie	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>Total</b>	<b>2.468</b>	<b>1.900</b>	<b>2.436</b>	<b>3.031</b>	<b>77.298</b>	<b>1.095</b>	<b>100,00</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	2.641	2.117	2.631	3.230	11.752	296	27,03
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	2.615	2.193	2.658	3.093	26.280	410	37,44
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	2.376	1.849	2.345	2.886	22.251	260	23,74
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	2.185	1.723	2.017	2.833	8.377	75	6,85
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	2.313	1.979	2.283	2.754	4.127	30	2,74
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	2.130	1.597	1.968	2.326	2.722	16	1,46
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	2.506	1.795	1.945	3.651	1.790	8	0,73
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-

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

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

**Cuadro 40 - PH Punta del Este - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a barrios en Propiedad Horizontal - 2019**

Áreas aproximadas a barrios	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>2.468</b>	<b>1.900</b>	<b>2.436</b>	<b>3.031</b>	<b>77.298</b>	<b>1.095</b>	<b>100,00</b>
Península	2.325	1.820	2.243	2.720	10.425	158	14,43
La Pastora	2.461	1.826	2.547	2.955	12.711	173	15,80
Aidy Grill	2.539	2.041	2.561	3.044	29.147	404	36,89
Pine Beach	2.697	2.050	2.773	3.317	1.622	16	1,46
Los Ángeles	2.359	1.947	2.307	2.737	5.049	74	6,76
Lido	2.958	2.041	3.260	4.142	767	7	0,64
Marconi	2.495	1.960	2.548	3.171	806	14	1,28
San Rafael	2.322	1.659	2.010	2.947	3.377	35	3,20
Lugano	2.265	2.086	2.243	2.326	633	8	0,73
Cantegril	2.506	1.878	2.382	3.152	8.091	147	13,42
El Golf	2.397	1.723	2.055	3.222	2.921	36	3,29
Rincón del Indio	2.425	1.814	2.193	3.032	1.251	18	1,64
El Placer	2.875	1.337	3.065	3.860	271	3	0,27
Sin ubicar en barrios	1.341	1.082	1.534	1.534	227	2	0,18

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

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

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

**Cuadro 41 - PH Punta del Este - Medidas descriptivas de la superficie en m<sup>2</sup> y cantidad de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Horizontal - 2019**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>71</b>	<b>48</b>	<b>68</b>	<b>83</b>	<b>1.095</b>	<b>100,00</b>
Península	66	42	58	78	158	14,43
La Pastora	73	53	67	82	173	15,80
Aidy Grill	72	58	71	76	404	36,89
Pine Beach	101	75	96	138	16	1,46
Los Ángeles	68	42	76	87	74	6,76
Lido	110	75	97	122	7	0,64
Marconi	58	49	55	64	14	1,28
San Rafael	96	56	65	116	35	3,20
Lugano	79	56	65	83	8	0,73
Cantegril	55	37	41	72	147	13,42
El Golf	81	64	77	90	36	3,29
Rincón del Indio	70	53	53	53	18	1,64
El Placer	90	75	98	98	3	0,27
<b>Sin ubicar en barrios</b>	<b>114</b>	<b>97</b>	<b>114</b>	<b>130</b>	<b>2</b>	<b>0,18</b>

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

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

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





Edificio Torre Ejecutiva Anexo – Santiago de Liniers 1280 – C.P.: 11.000  
Tel.: (598) 2902 7303 – Int.: 7680, 7685, 7686, 7687 y 7688  
[www.ine.gub.uy](http://www.ine.gub.uy) /     
Montevideo – Uruguay