



Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario

2016

Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario

2016

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

Ec. Laura Nalbarte

Directora Técnica

Cr. Manuel Rodríguez

Sub-Director General

ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS

T.A Graziella Basañez

Jefa de Departamento

Participaron en la elaboración de este documento:

Viviana Fernández

Jefa de Sección

Críticos Analistas:

Esteban Muñoz

Presentación

La presente publicación contiene los resultados de los Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario, correspondientes al año 2016 para Montevideo y Maldonado.

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

Ec. Laura Nalbarte
Directora Técnica

Introducción

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

Para alcanzar este objetivo se sigue la evolución del precio del m² y de la cantidad de compraventas del sector inmobiliario, registrados durante el año 2016 en los departamentos de Montevideo y Maldonado. Por otra parte, para el total del país se resumen cantidades por departamento de toda la actividad registral. También se incluyen las series actualizadas de cantidades y precios.

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

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

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

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

El documento se estructura en 3 capítulos. En el primero se encuentran notas metodológicas organizadas en 9 secciones en las que se presentan definiciones, consideraciones en cuanto a los datos utilizados y diferentes indicadores. El segundo refiere a las estimaciones de precios. En el tercer capítulo se presentan los resultados para el año 2016.

Índice general

Presentación.....	5
Introducción	7
Simbología convencional	11
1 Consideraciones generales	13
1.1 Análisis de los datos.....	15
1.2 Tipo de propiedad	15
1.3 Destino.....	17
1.4 Edad	17
1.5 Categorización.....	18
1.6 Ubicación de la unidad	20
1.7 Zonas o barrios	20
1.8 Precio y Precio Promedio:.....	25
1.9 Indicadores urbanos de UN-HABITAT	26
2 Estimación de precios	28
2.1- Alternativas al cálculo	30
2.2 Alcances y limitaciones	32
3 Resultados 2016	36
3.1 Total del País	40
3.2 Montevideo	43
3.3 Maldonado	65

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 m² o mayores a 500 m² debido a que éstas propiedades son atípicas y por lo tanto pueden condicionar los indicadores. También se excluyen las unidades clasificadas como entresijos y subsuelos por sus características especiales.

b) En Propiedad Común con destino a vivienda, no se consideran los casos cuya superficie es menor a 25 m² o superiores a 1.000 m². La exclusión de los casos superiores a los 1.000 m² 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 m² 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 m²

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

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

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

Al analizar los totales, los valores (precio teórico en U\$\$) son mayores en el caso de la Propiedad Común, como se puede observar en el siguiente cuadro:

Cuadro 1 - Montevideo. Precio medio, superficie promedio y precio teórico de propiedades urbanas según tipo de propiedad - 2016

Tipo De Propiedad	Precio Medio U\$\$/m ²	Superficie Promedio m ²	Precio Teórico U\$\$
Común	734	174	127.716
Horizontal	1.524	68	103.632

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"¹.

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

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

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

¡Error! Marcador no definido.

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

1.5 Categorización

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

Tabla 1.1

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

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

Las cinco categorías de clasificación utilizadas por 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 2016. 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 Rodo	6.170
Nuevo París	10.036	Barrio Sur	6.051
Casabo, Pajas Blancas	9.699	Reducto	6.030
Colón Centro y Noroeste	9.320	Villa Muñoz, Retiro	5.964
Villa García, Manga Rural	9.172	Sayago	5.840
Villa Española	8.969	Castro, P. Castellanos	5.808
Belvedere	8.570	Palermo	5.797
Tres Cruces	8.457	Lezica, Melilla	5.511
Las Canteras	8.437	Itzaingó	5.495
Aguada	8.239	Punta Gorda	5.369
Prado, Nueva Savona	7.984	Carrasco	5.239
Pta. Rieles, Bella Italia	7.889	La Comercial	5.112
Las Acacias	7.820	La Figurita	4.869
Larrañaga	7.812	Colón Sureste, Abayuba	4.758
La Teja	7.808	La Blanqueada	4.593
Malvín Norte	7.770	Paso de las Duranas	4.485
Paso de la Arena	7.713	Carrasco Norte	4.475
Maroñas, Parque Guaraní	7.669	Jacinto Vera	3.813
Manga, Toledo Chico	7.559	Atahualpa	3.517
Piedras Blancas	7.419	Bañados de Carrasco	2.676

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística.

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

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

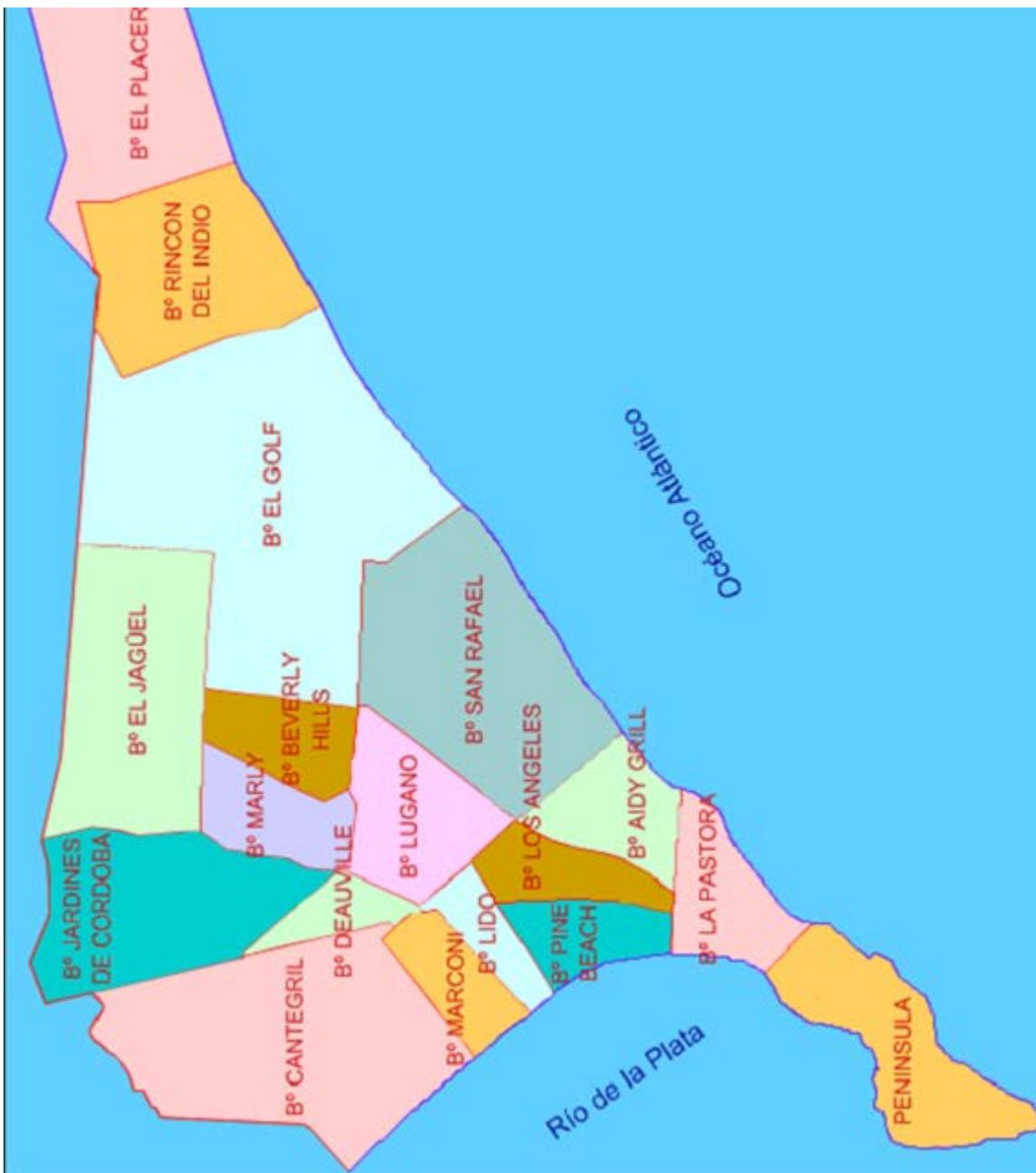
Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo



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

MALDONADO

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



1.8 Precio y Precio Promedio:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9 Indicadores urbanos de UN-HABITAT

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

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

	Año	Indicador 31 ⁽¹⁾		Costo vivienda ⁽²⁾		Ingresos ⁽³⁾ \$
		Propiedad Horizontal	Propiedad Común	Propiedad Horizontal \$	Propiedad Común \$	
SIN PRORRATEO	2004	66,0	84,6	1.138.864	1.460.248	17.262
	2005	55,3	77,8	1.008.712	1.420.001	18.241
	2006	48,8	72,6	1.059.304	1.576.480	21.703
	2007	47,6	68,3	1.155.660	1.659.145	24.287
	2008	41,5	58,3	1.178.576	1.656.306	28.427
	2009	42,4	56,8	1.332.936	1.784.562	31.411
	2010	40,3	55,9	1.406.716	1.950.226	34.881
	2011	41,4	57,0	1.624.384	2.237.466	39.255
CON⁽⁴⁾ PRORRATEO	2011	36,2	57,0	1.421.404	2.237.466	39.255
	2012	39,6	54,8	1.650.768	2.286.898	41.737
	2013	41,8	56,6	1.998.928	2.706.569	47.792
	2014	42,8	57,8	2.243.728	3.029.213	52.435
	2015	48,7	45,1	2.827.712	2.621.566	58.070
	2016	49,8	61,7	3.141.804	3.887.682	63.031

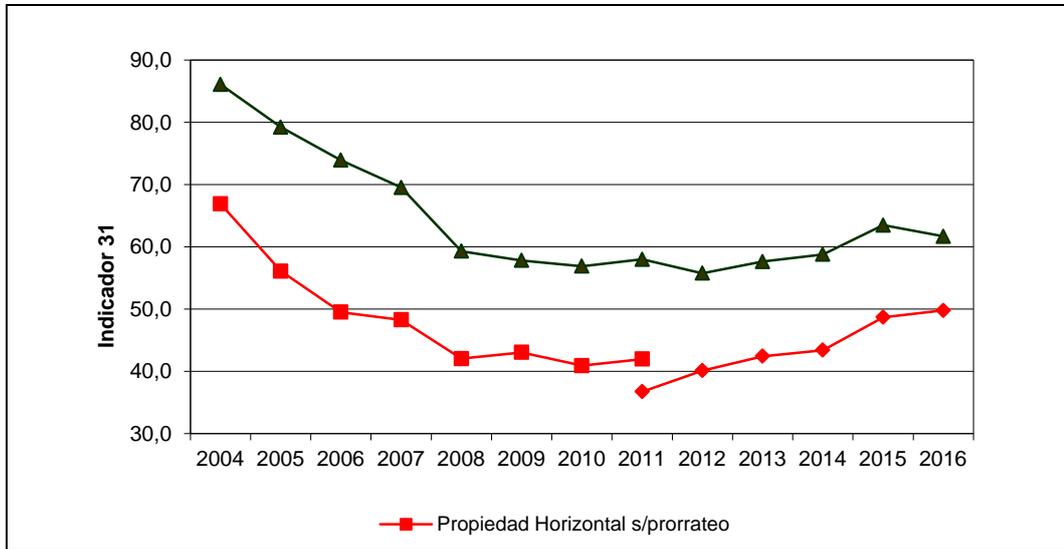
(1) El indicador es el número de meses necesario para comprar una vivienda promedio en la hipótesis de que para la compra se utilice el total del ingreso del hogar.

(2) Costo o precio de la vivienda en pesos corrientes estimado multiplicando el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el año 2016, 68 m² en propiedad horizontal y 174 m² en propiedad común.

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

(4) A partir del 2012 se realiza un cambio en el cálculo. En los casos que figura el mismo precio en varias unidades de propiedad horizontal y que fueron registrados en simultáneo, se procedió a prorratear el monto por los m² de cada unidad. A los efectos de poder comparar el año 2012 con 2011 se realizó el cálculo con y sin prorrateo para este último.

Grafico 1 - Relación costo de vivienda, ingreso familiar



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

2 Estimación de precios

2.1- Alternativas al cálculo

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

Un método para controlar esta heterogeneidad estaría representado por el uso de una canasta de características que poseen precios implícitos (hedónicos) que explicarían el precio final pagado en el mercado.

Si bien los factores explicativos del precio serían múltiples, la disponibilidad de información de los mismos es relativa. Se optó en primera instancia por la selección como características determinantes del precio a la “superficie edificada” y la “edad”, observándose que existe una correlación lineal positiva con la superficie y una correlación lineal negativa con la edad.

Por lo tanto se busca analizar si el precio de la vivienda se puede explicar en base a la superficie y la edad. Se define un modelo de regresión lineal donde la variable dependiente es el precio de la vivienda (en U\$S) y las variables independientes son la superficie (m²) y la edad (antigüedad).

A continuación se presenta la estimación de los parámetros de la regresión para el año 2016 en Propiedad Horizontal y para el destino vivienda:

Cuadro 4 - Coeficientes para Propiedad Horizontal - 2016

Modelo	Coeficientes(a,b)				
	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
	B	Error típ.	Beta		
(Constante)	42.807,52	1.671,74		25,61	0,00
SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	1.462,34	18,44	0,675	79,28	0,00
EDAD EN AÑOS	-815,45	24,80	-0,280	-32,89	0,00

a Variable dependiente: val

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

Modelo estimado de precio $\hat{p} = 42.807,52 + 1.462,34s - 815,45a$

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 815 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado adicional de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio aproximadamente 1.462 dólares (dejando la edad constante).

Teniendo en cuenta el valor del R^2 (medida de bondad de ajuste del modelo definido como suma cuadrada del modelo explicado sobre la suma de los cuadrados totales) se puede ver que el 50 % de la variabilidad del precio de la vivienda es explicado por el modelo que contiene las variables explicativas superficie y antigüedad de la vivienda.

Para el año 2016 las viviendas vendidas tienen un promedio de 68 m² de superficie y 42 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 107.998. 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 2016 en propiedad horizontal.

Año	Precio promedio estimado U\$S	Coeficientes			Características	
		Constante	Precio Superficie U\$S/m ²	Precio edad U\$S/Año	Superficie promedio en 2015 m ²	Edad promedio en 2015 años
2005	74.014	35.784,52	1.038,02	770,37	68	42
2006	60.242	31.634,56	850,11	695,23	68	42
2007	55.916	22.703,94	879,26	632,80	68	42
2008	48.153	28.430,54	694,99	655,63	68	42
2009	42.499	25.229,97	612,38	580,30	68	42
2010	38.804	22.611,06	616,44	612,51	68	42
2011	84.409	40.327,23	1.128,08	776,85	68	42
2012	87.447	34.751,88	1.241,96	756,16	68	42
2013	96.825	37.559,80	1.351,39	776,88	68	42
2014	101.414	42.789,85	1.282,35	680,38	68	42
2015	106.476	51.107,48	1.299,57	785,78	68	42
2016	107.998	42.807,52	1.462,34	815,45	68	42

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 2016 para Propiedad Común para el destino vivienda:

Cuadro 6 - Coeficientes para Propiedad Común - 2016

Modelo	Coeficientes(a,b)				t	Sig.
	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados			
	B	Error típ.	Beta			
(Constante)	100.022,83	6.858,23			14,58	0,00
SUPERFICIE EDIFICADA EN m ²	653,94	19,31	0,553		33,86	0,00
EDAD EN AÑOS	-1.378,64	101,11	-0,223		-13,64	0,00

a Variable dependiente: val

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

De la estimación de los parámetros de la regresión se desprende que por cada año de antigüedad el precio de la vivienda disminuye en promedio aproximadamente 1.379 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio aproximadamente 654 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 37 % 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.

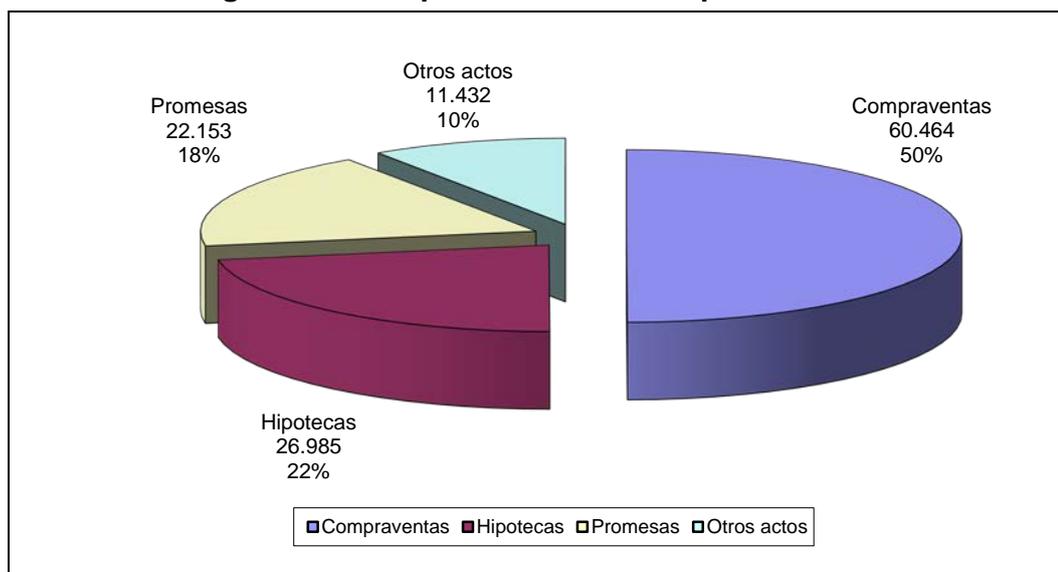
2. - También es importante aclarar que los valores calculados son obtenidos con la información consignada en las "altas de compraventas", por lo tanto el fenómeno estudiado está restringido a un sector del Registro de la propiedad, el siguiente cuadro y gráfico resumen la información del año 2016:

Cuadro 7 - Cantidad de inscripciones por actos según tipo de movimiento. Total del país - 2016

Movimiento	Coeficientes(a,b)				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	121.034	60.464	22.153	26.985	11.432
Altas	71.757	43.393	11.714	8.748	7.902
Res. De Prioridad	27.107	14.787	3.949	8.335	36
Cancelación	5.914	2	141	5.233	538
Otros	16.256	2.282	6.349	4.669	2.956

a Variable dependiente: val

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

Grafico 2 – Registros de Propiedad. Actos inscriptos en el año 2016

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

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

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

3.1 – El “valor estadístico” excluye el 5% de los extremos, por lo que excluye específicamente un precio excesivamente alto o bajo debido a condiciones o circunstancias especiales (por ejemplo, el aumento de precio sobre un valor normal que está dispuesto a

pagar por una propiedad colindante, una empresa para expandir su actividad, este tiene un “*valor especial para el comprador*”).

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

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

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

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

3 Resultados 2016

A continuación se presentan los resultados del año 2016 para total país, Montevideo y Maldonado.

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

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

Los Cuadros 8 y 9 resumen la totalidad de inscripciones permitiendo ver cuáles son los “actos” y los “movimientos” más relevantes durante el año 2016 y su distribución geográfica.

La cantidad de altas de compraventas de Propiedad Horizontal y Común, registradas en 2016 en Montevideo, alcanzó un total de 10.729 y 3.842 casos respectivamente. De esos totales, 8.436 casos de Propiedad Horizontal y 2.701 de Propiedad Común fueron utilizados para el análisis, luego de aplicar los filtros definidos anteriormente y efectuar los controles de calidad de la información.

Los cuadros Total del País (Cuadros 10 y 11), Montevideo (Cuadros 12 al 15) y Maldonado (Cuadros 34 al 38) describen la cantidad total de registros sin la aplicación de filtros. Las series históricas son iniciadas en el momento en que el INE comienza con este trabajo, mientras que el resto de los cuadros describen particularmente el año 2016.

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

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

3.1 Total del País

Cuadro 8 - Cantidad de inscripciones por actos según mes. Total del país - 2016.

MES	TOTAL	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
TOTAL DEL AÑO	121.034	60.464	22.153	26.985	11.432
Enero	7.159	3.473	1.240	1.693	753
Febrero	7.451	3.654	1.417	1.665	715
Marzo	8.718	4.450	1.605	2.060	603
Abril	9.303	4.712	1.662	2.166	763
Mayo	8.914	4.601	1.602	1.754	957
Junio	11.531	5.262	1.944	3.149	1.176
Julio	9.512	4.475	1.818	2.035	1.184
Agosto	10.793	5.319	2.046	2.216	1.212
Setiembre	10.290	5.253	1.887	2.136	1.014
Octubre	10.609	5.151	1.903	2.572	983
Noviembre	11.965	6.288	2.104	2.515	1.058
Diciembre	14.789	7.826	2.925	3.024	1.014

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

Cuadro 9 - Cantidad de inscripciones por actos según departamentos. Total del país - 2016.

DEPARTAMENTO	TOTAL	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
TOTAL DEL PAIS	121.034	60.464	22.153	26.985	11.432
Artigas	1.892	1.004	127	323	438
Canelones	16.612	8.599	3.724	3.232	1.057
Cerro Largo	2.644	1.397	193	426	628
Colonia	6.035	2.914	886	1.115	1.120
Durazno	2.096	947	154	378	617
Flores	1.017	395	71	142	409
Florida	2.652	1.142	275	385	850
Lavalleja	2.707	1.422	342	444	499
Maldonado	15.943	8.553	4.070	3.073	247
Montevideo	44.763	22.229	9.026	13.250	258
Paysandú	2.871	1.322	396	523	630
Rio Negro	1.378	573	94	260	451
Rivera	2.623	1.524	412	363	324
Rocha	4.780	2.745	714	849	472
Salto	2.762	1.296	428	518	520
San José	3.586	1.487	560	549	990
Soriano	2.664	917	192	539	1.016
Tacuarembó	2.398	1.154	352	342	550
Treinta y tres	1.611	844	137	274	356

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 - 2016.

AÑO	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
TOTAL DEL PAIS	43.393	15.832	27.561	100,00	36,49	63,51
Artigas	894	47	847	100,00	5,26	94,74
Canelones	6.222	957	5.265	100,00	15,38	84,62
Cerro Largo	1.120	105	1.015	100,00	9,38	90,63
Colonia	2.319	371	1.948	100,00	16,00	84,00
Durazno	762	72	690	100,00	9,45	90,55
Flores	324	52	272	100,00	16,05	83,95
Florida	879	93	786	100,00	10,58	89,42
Lavalleja	1.048	76	972	100,00	7,25	92,75
Maldonado	5.936	2.271	3.665	100,00	38,26	61,74
Montevideo	14.571	10.729	3.842	100,00	73,63	26,37
Paysandú	1.023	224	799	100,00	21,90	78,10
Rio Negro	430	30	400	100,00	6,98	93,02
Rivera	1.124	107	1.017	100,00	9,52	90,48
Rocha	2.278	115	2.163	100,00	5,05	94,95
Salto	1.017	169	848	100,00	16,62	83,38
San José	1.193	141	1.052	100,00	11,82	88,18
Soriano	725	117	608	100,00	16,14	83,86
Tacuarembó	831	116	715	100,00	13,96	86,04
Treinta y tres	697	40	657	100,00	5,74	94,26

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

Cuadro 11 - Cantidad de altas de compraventas por meses según departamento - 2016.

DEPARTAMENTO	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS												
	Total año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Setiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
TOTAL DEL PAIS	43.393	2.571	2.615	3.203	3.353	3.296	3.821	3.287	3.833	3.817	3.567	4.163	5.867
Artigas	894	61	52	84	85	85	82	62	75	68	80	72	88
Canelones	6.222	411	331	488	520	450	551	443	571	540	489	581	847
Cerro Largo	1.120	58	59	79	77	81	207	85	79	101	74	73	147
Colonia	2.319	167	146	141	157	161	228	231	158	210	181	219	320
Durazno	762	41	36	36	69	97	38	44	64	107	39	78	113
Flores	324	16	14	25	30	25	22	31	36	21	37	30	37
Florida	879	47	56	58	78	49	46	86	80	98	86	69	126
Lavalleja	1.048	74	66	89	96	73	111	86	82	87	81	81	122
Maldonado	5.936	355	416	423	458	441	639	377	512	458	524	612	721
Montevideo	14.571	784	883	1.078	1.101	1.016	1.173	1.119	1.299	1.349	1.212	1.423	2.134
Paysandú	1.023	66	61	78	87	83	99	69	97	79	86	88	130
Rio Negro	430	26	27	40	34	24	42	40	32	39	31	45	50
Rivera	1.124	51	79	94	100	90	73	71	110	112	132	78	134
Rocha	2.278	148	136	188	176	194	171	172	231	171	158	219	314
Salto	1.017	71	69	60	59	95	73	80	108	80	74	110	138
San José	1.193	63	65	90	80	127	93	101	105	100	92	115	162
Soriano	725	51	34	42	46	94	50	63	69	59	58	71	88
Tacuarembó	831	43	54	62	57	55	63	60	79	66	71	92	129
Treinta y tres	697	38	31	48	43	56	60	67	46	72	62	107	67

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

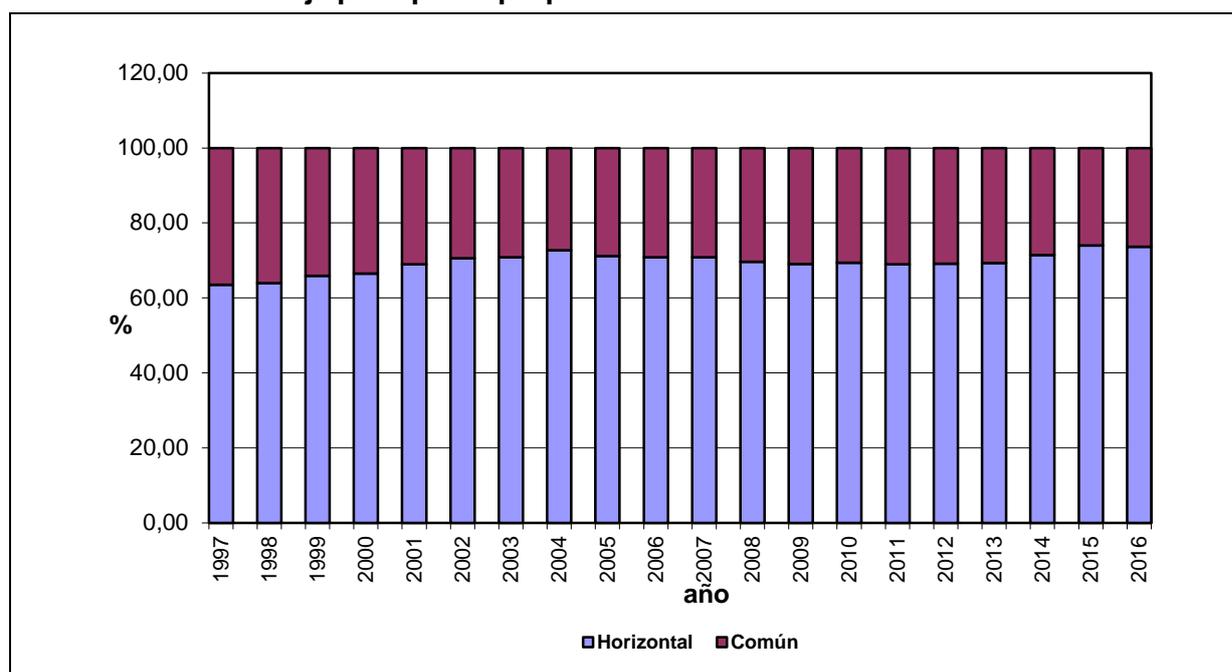
3.2 Montevideo

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

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

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

Gráfico 1 - Porcentaje por tipo de propiedad.

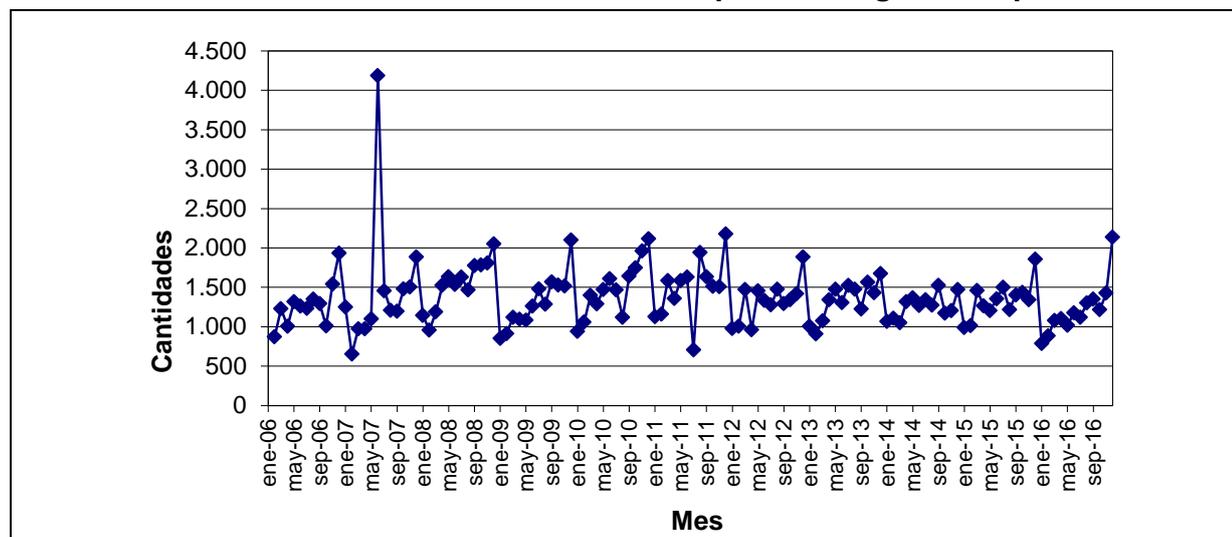


Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR).

Cuadro 13 - Montevideo. Cantidad de altas de compraventas por año según meses.

MES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS										
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TOTAL DEL AÑO	14.900	17.858	18.464	15.787	17.805	17.916	15.846	15.989	15.203	16.033	14.571
Enero	860	1.248	1.142	850	939	1.125	981	1.007	1.064	990	784
Febrero	873	652	955	910	1.057	1.158	1.004	905	1.169	1.013	883
Marzo	1.229	974	1.186	1.120	1.399	1.586	1.471	1.073	1.049	1.457	1.078
Abril	1.003	971	1.523	1.094	1.290	1.358	964	1.340	1.315	1.264	1.101
Mayo	1.315	1.097	1.633	1.082	1.471	1.585	1.456	1.474	1.364	1.204	1.016
Junio	1.262	4.187	1.535	1.260	1.608	1.629	1.332	1.304	1.266	1.355	1.173
Julio	1.233	1.455	1.626	1.479	1.464	706	1.276	1.524	1.340	1.499	1.119
Agosto	1.351	1.209	1.465	1.284	1.118	1.941	1.474	1.472	1.272	1.217	1.299
Setiembre	1.291	1.195	1.773	1.570	1.640	1.635	1.293	1.224	1.524	1.404	1.349
Octubre	1.010	1.479	1.776	1.527	1.747	1.510	1.344	1.562	1.171	1.436	1.212
Noviembre	1.540	1.505	1.801	1.514	1.958	1.507	1.393	1.429	1.201	1.342	1.423
Diciembre	1.933	1.886	2.049	2.097	2.114	2.176	1.858	1.675	1.468	1.852	2.134

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

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

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

Cuadro 14 - Montevideo. Cantidad de altas de compraventas por año según áreas aproximadas a barrios 2007 - 2016.

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TOTAL DE LA CIUDAD	17.858	18.464	15.787	17.805	17.916	15.846	15.989	15.203	16.033	14.571
Aguada	374	344	425	418	544	392	410	462	389	418
Aires Puros	188	218	172	218	192	169	164	183	169	210
Área rural	240	297	328	315	343	293	247	234	251	212
Atahualpa	125	139	111	141	119	117	122	102	104	81
Bañados de Carrasco	8	27	12	92	38	54	38	35	46	49
Barrio Sur	284	253	225	305	253	236	269	219	232	210
Belvedere	166	166	200	201	214	184	180	151	236	139
Brazo Oriental	274	248	226	269	206	220	196	190	193	202
Buceo	912	894	667	709	751	656	623	784	1.014	626
Capurro, Bella Vista	201	262	297	344	250	232	260	240	222	232
Carrasco	378	352	350	367	299	291	290	278	234	248
Carrasco Norte	147	195	154	175	166	135	125	126	96	101
Casabó, Pajas Blancas	23	39	32	45	42	85	68	42	41	45
Casavalle	47	49	61	44	63	51	153	45	40	36
Castro, Castellanos	120	118	105	127	150	167	126	106	123	86
Centro	1.147	1.295	863	1.037	1.051	932	843	874	809	805
Cerrito	135	143	125	180	188	158	172	131	137	110
Cerro	154	207	152	225	198	194	195	184	149	133
Ciudad Vieja	818	659	571	634	674	570	545	484	540	456
Colón Centro y Noroeste	83	112	80	130	111	89	87	84	93	107
Colón Sureste, Abayubá	58	71	80	84	101	78	78	115	87	68
Conciliación	48	58	58	69	78	67	76	44	113	51
Cordón	1.284	1.202	963	1.139	1.148	1.076	1.067	881	1.006	916
Figurita	191	194	159	223	196	167	158	154	150	124
Flor de Maroñas	110	121	115	126	157	99	109	101	124	142
Ituzaingó	88	126	126	150	104	108	116	111	94	95
Jacinto Vera	141	152	121	130	122	104	122	120	112	90
Jardines del Hipódromo	112	102	83	124	102	92	89	91	83	100
La Blanqueada	184	216	165	165	154	160	148	143	243	214
La Comercial	190	297	158	197	207	165	170	126	198	196
La Paloma, Tomkinson	35	64	80	79	96	86	152	80	76	44
La Teja	134	191	133	187	202	197	181	141	123	122
Larrañaga	251	287	260	285	270	237	216	276	316	227
Las Acacias	87	78	117	122	183	141	148	109	113	110
Las Canteras	108	112	85	96	125	95	91	86	87	93

Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Lezica, Melilla	75	91	66	108	120	117	99	81	95	53
Malvín	667	589	510	585	757	563	577	497	569	507
Malvín Norte	57	38	56	51	77	63	113	369	497	196
Manga	51	68	75	84	87	109	73	84	70	135
Manga, Toledo Chico	11	29	53	34	43	39	39	39	43	34
Maroñas, P.Guaraní	103	126	118	161	150	141	135	102	151	148
Merc.Modelo y Bolívar	254	238	189	177	203	211	172	164	170	163
Nuevo Paris	112	153	122	160	151	131	124	128	128	103
Palermo	284	266	214	296	248	245	206	226	222	342
Parque Rodó	342	308	299	323	283	257	275	287	294	332
Paso de la Arena	44	82	68	86	88	82	92	84	72	58
Paso de las Duranas	115	149	128	158	118	109	127	111	103	137
Peñarol, Lavalleja	157	184	190	207	226	184	177	186	163	132
Piedras Blancas	73	60	81	89	107	109	127	84	85	85
Pocitos	2.502	2.215	1.970	2.086	1.991	1.694	1.858	1.664	1.651	1.646
Pque.Battle, V.Dolores	599	589	603	607	598	473	464	517	394	426
Prado, Nueva Savona	299	319	310	317	313	251	265	254	244	304
Punta Carretas	871	917	695	838	803	729	776	615	774	648
Punta Gorda	246	290	211	217	235	202	164	151	161	125
Punta Rieles, Bell.Italia	71	59	79	85	89	108	158	109	85	75
Reducto	277	251	240	229	221	230	211	196	191	176
Sayago	112	154	156	151	164	112	145	135	131	125
Tres Cruces	428	487	376	429	461	432	431	420	426	456
Tres Ombues, P. Victoria	62	63	79	71	82	85	110	86	90	65
Unión	549	587	487	572	506	523	479	445	521	470
Villa Española	163	215	166	171	197	169	214	193	221	162
Villa García	56	51	54	52	71	72	62	48	65	47
Villa Muñoz, Retiro	246	299	232	279	264	249	203	203	191	173
Sin ubicar en barrios	187	299	101	30	166	60	79	193	183	150

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

Cuadro 15 - Montevideo. Cantidad y porcentaje de compraventas por tipo de propiedad según área aproximadas a barrios - 2016.

ÁREA APROXIMADAS A BARRIOS	CANTIDAD DE CASOS			PORCENTAJE			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
TOTAL DE LA CIUDAD	14.571	10.729	3.842	100,00		73,63	26,37
Aguada	1.646	1.533	113	11,30	11,30	93,13	6,87
Aires Puros	916	804	112	6,29	17,58	87,77	12,23
Área rural	805	753	52	5,52	23,11	93,54	6,46
Atahualpa	648	595	53	4,45	27,55	91,82	8,18
Bañados de Carrasco	626	530	96	4,30	31,85	84,66	15,34
Barrio Sur	507	431	76	3,48	35,33	85,01	14,99
Belvedere	470	326	144	3,23	38,56	69,36	30,64
Brazo Oriental	456	418	38	3,13	41,69	91,67	8,33
Buceo	456	412	44	3,13	44,82	90,35	9,65
Capurro, Bella Vista	426	347	79	2,92	47,74	81,46	18,54
Carrasco	418	347	71	2,87	50,61	83,01	16,99
Carrasco Norte	342	299	43	2,35	52,95	87,43	12,57
Casabó, Pajas Blancas	332	307	25	2,28	55,23	92,47	7,53
Casavalle	304	225	79	2,09	57,32	74,01	25,99
Castro, Castellanos	248	122	126	1,70	59,02	49,19	50,81
Centro	232	175	57	1,59	60,61	75,43	24,57
Cerrito	227	176	51	1,56	62,17	77,53	22,47
Cerro	214	188	26	1,47	63,64	87,85	12,15
Ciudad Vieja	212	18	194	1,45	65,10	8,49	91,51
Colón Centro y Noroeste	210	169	41	1,44	66,54	80,48	19,52
Colón Sureste, Abayubá	210	193	17	1,44	67,98	91,90	8,10
Conciliación	202	135	67	1,39	69,36	66,83	33,17
Cordón	196	151	45	1,35	70,71	77,04	22,96
Figurita	196	186	10	1,35	72,05	94,90	5,10
Flor de Maroñas	176	127	49	1,21	73,26	72,16	27,84
Ituzaingó	173	110	63	1,19	74,45	63,58	36,42
Jacinto Vera	163	120	43	1,12	75,57	73,62	26,38
Jardines del Hipódromo	162	114	48	1,11	76,68	70,37	29,63
La Blanqueada	148	105	43	1,02	77,70	70,95	29,05
La Comercial	142	46	96	0,97	78,67	32,39	67,61
La Paloma, Tomkinson	139	78	61	0,95	79,62	56,12	43,88
La Teja	137	82	55	0,94	80,56	59,85	40,15
Larrañaga	135	16	119	0,93	81,49	11,85	88,15
Las Acacias	133	46	87	0,91	82,40	34,59	65,41
Las Canteras	132	44	88	0,91	83,31	33,33	66,67

Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario

ÁREA APROXIMADAS A BARRIOS	CANTIDAD DE CASOS			PORCENTAJE			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
Lezica, Melilla	125	61	64	0,86	84,17	48,80	51,20
Malvín	125	54	71	0,86	85,03	43,20	56,80
Malvín Norte	124	82	42	0,85	85,88	66,13	33,87
Manga	122	58	64	0,84	86,71	47,54	52,46
Manga, Toledo Chico	110	67	43	0,75	87,47	60,91	39,09
Maroñas, P.Guaraní	110	47	63	0,75	88,22	42,73	57,27
Merc.Modelo y Bolívar	107	61	46	0,73	88,96	57,01	42,99
Nuevo Paris	103	37	66	0,71	89,66	35,92	64,08
Palermo	101	31	70	0,69	90,36	30,69	69,31
Parque Rodó	100	31	69	0,69	91,04	31,00	69,00
Paso de la Arena	95	44	51	0,65	91,70	46,32	53,68
Paso de las Duranas	93	63	30	0,64	92,33	67,74	32,26
Peñarol, Lavalleja	90	65	25	0,62	92,95	72,22	27,78
Piedras Blancas	86	61	25	0,59	93,54	70,93	29,07
Pocitos	85	40	45	0,58	94,13	47,06	52,94
Pque.Battle, V.Dolores	81	56	25	0,56	94,68	69,14	30,86
Prado, Nueva Savona	75	18	57	0,51	95,20	24,00	76,00
Punta Carretas	68	17	51	0,47	95,66	25,00	75,00
Punta Gorda	65	25	40	0,45	96,11	38,46	61,54
Punta Rieles, Bell.Italia	58	9	49	0,40	96,51	15,52	84,48
Reducto	53	14	39	0,36	96,87	26,42	73,58
Sayago	51	15	36	0,35	97,22	29,41	70,59
Tres Cruces	49	8	41	0,34	97,56	16,33	83,67
Tres Ombues, P. Victoria	47	7	40	0,32	97,88	14,89	85,11
Unión	45	6	39	0,31	98,19	13,33	86,67
Villa Española	44	7	37	0,30	98,49	15,91	84,09
Villa García	36	8	28	0,25	98,74	22,22	77,78
Villa Muñoz, Retiro	34	5	29	0,23	98,97	14,71	85,29
Sin ubicar en barrios	150	4	146	1,03	100,00	2,67	97,33

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

Cuadro 16 - Montevideo. Medidas descriptivas del precio, superficie en m², cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y destino original - 2016.

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	1.524	813	1.455	2.175	572.073	8.436	100,00
Vivienda	1.591	923	1.552	2.239	479.389	7.302	86,56
Oficina, consultorio	1.379	648	1.218	1.904	12.673	200	2,37
Comercio	875	466	686	1.051	22.973	250	2,96
Otros	758	461	598	851	29.544	194	2,30
Sin dato de destino	-	-	-	-	27.494	490	5,81
PC	734	274	557	1.075	470.905	2.701	100,00
Vivienda	801	321	655	1.196	372.576	2.405	89,04
Comercio	555	257	477	678	22.917	80	2,96
Industria	444	207	371	641	13.711	35	1,30
Otros	459	178	324	644	61.701	181	6,70
Sin dato de destino	-	-	-	-	0	0	0,00

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

Cuadro 17 - Serie Montevideo. Precios promedio por m² en dólares por años según tipo de propiedad y destino original - 2009 - 2016.

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIO PROMEDIO POR m ² EN DÓLARES								
	Sin prorrateo			Con prorrateo					
	2009	2010	2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016
PH	826	1008	1.174	1.067	1.181	1.331	1.401	1.495	1.524
Vivienda	864	1019	1.219	1.122	1.250	1.407	1.481	1.565	1.591
Oficina, consultorio	847	991	1.234	1.061	1.276	1.187	1.240	1.627	1.379
Comercio	506	734	708	601	654	781	863	851	875
Otros	510	625	654	539	590	626	638	700	758
PC	426	527	634	634	667	709	771	791	734
Vivienda	471	574	682	682	716	779	845	856	801
Comercio	295	454	400	400	538	482	558	676	555
Industria	221	260	273	273	500	354	414	389	444
Otros	250	329	497	497	471	483	535	567	459

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 m² de cada unidad. A los efectos de poder comparar el año 2012 con 2011 se realizó el cálculo con y sin prorrateo para este último.

Cuadro 18 - Montevideo. Medidas descriptivas de la superficie, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y destino original - 2016.

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PH	68	43	56	75	8.436	100,00
Vivienda	66	44	56	74	7.302	86,56
Oficina, consultorio	63	30	41	66	200	2,37
Comercio	92	39	61	115	250	2,96
Otros	152	50	104	221	194	2,30
Sin dato de destino	-	-	-	-	490	5,81
PC	174	85	130	209	2.701	100,00
Vivienda	155	81	124	191	2.405	89,04
Comercio	286	162	240	368	80	2,96
Industria	392	196	305	481	35	1,30
Otros	341	160	305	483	181	6,70
Sin dato de destino	-	-	-	-	0	0,00

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 - 2016.

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	EDAD				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PH	42	16	43	64	8.436	100,00
Vivienda	42	15	44	64	7.302	86,56
Oficina, consultorio	38	21	33	52	200	2,37
Comercio	58	42	60	73	250	2,96
Otros	39	17	32	60	194	2,30
Sin dato de destino	-	-	-	-	490	5,81
PC	55	42	57	72	2.701	100,00
Vivienda	56	44	57	71	2.405	89,04
Comercio	47	20	49	74	80	2,96
Industria	42	27	43	59	35	1,30
Otros	52	29	55	74	181	6,70
Sin dato de destino	-	-	-	-	0	0,00

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

Cuadro 20 - Montevideo. Medidas descriptivas del precio, superficie en m², cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y década de la construcción del edificio - 2016.

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
PH	1.524	813	1.455	2.175	572.073	8.436	100,00
1900	762	340	478	822	3.146	35	0,41
1910	964	571	824	1.219	7.530	91	1,08
1920	954	481	786	1.237	24.002	301	3,57
1930	1.036	563	955	1.392	29.532	426	5,05
1940	1.165	622	1.133	1.594	60.916	913	10,82
1950	1.315	753	1.258	1.772	79.639	1.225	14,52
1960	1.603	927	1.638	2.184	52.163	676	8,01
1970	1.508	781	1.461	2.164	42.791	573	6,79
1980	1.491	690	1.387	2.233	59.142	804	9,53
1990	1.644	853	1.583	2.446	54.080	728	8,63
2000	1.840	1.217	1.863	2.455	51.691	766	9,08
2010	2.209	1.804	2.317	2.722	63.778	1.126	13,35
Sin dato de la fecha	-	-	-	-	43664	772	9,15
PC	734	274	557	1.075	470.905	2.701	100,00
1900	440	217	422	457	2.815	10	0,37
1910	480	202	321	680	8.883	36	1,33
1920	519	198	449	670	41.149	192	7,11
1930	639	265	470	904	41.961	238	8,81
1940	635	220	493	884	71.817	471	17,44
1950	669	282	527	930	82.266	542	20,07
1960	796	311	653	1.154	70.576	445	16,48
1970	839	357	680	1.322	44.213	268	9,92
1980	826	261	653	1.367	31.868	151	5,59
1990	1.011	494	901	1.563	34.838	155	5,74
2000	1.009	352	942	1.552	23.510	95	3,52
2010	839	276	713	1.250	13.628	67	2,48
Sin dato de fecha	-	-	-	-	3.381	31	1,15

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

(*) Los datos no cierran debido a redondeos.

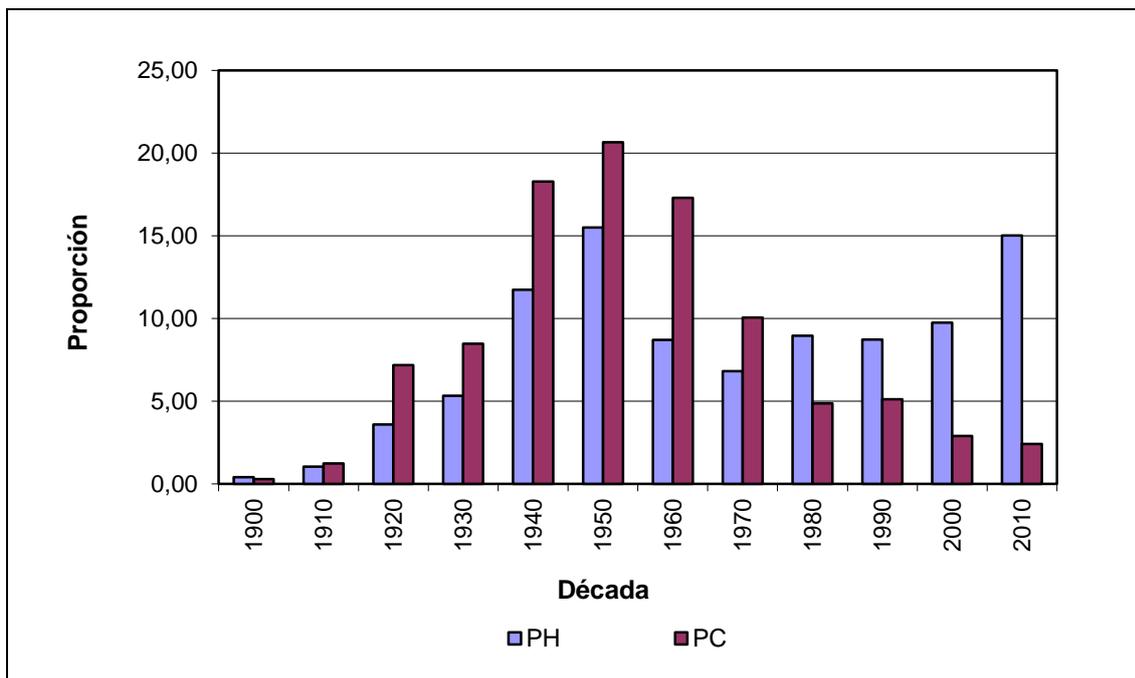
Cuadro 21 - Montevideo-Vivienda. Medidas descriptivas del precio, superficie en m², cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y década de la construcción del edificio - 2016.

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS POR m ² EN DOLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
PH	1.591	923	1.552	2.239	479.389	7.302	100,00
1900	812	411	506	946	2.644	30	0,41
1910	1.047	554	914	1.336	5.752	77	1,05
1920	940	495	848	1.238	20.468	262	3,59
1930	1.070	562	1.003	1.417	26.623	390	5,34
1940	1.206	676	1.186	1.628	55.820	857	11,74
1950	1.380	868	1.348	1.827	71.350	1.133	15,52
1960	1.654	1.031	1.673	2.236	48.778	636	8,71
1970	1.616	939	1.655	2.244	36.196	498	6,82
1980	1.727	939	1.874	2.422	43.624	654	8,96
1990	1.786	1.100	1.733	2.528	43.386	638	8,74
2000	1.908	1.314	1.961	2.488	46.526	713	9,76
2010	2.232	1.839	2.317	2.721	60.262	1.097	15,02
Sin dato de la fecha	-	-	-	-	17.959	317	4,34
PC	801	321	655	1.196	372.576	2.405	100,00
1900	355	154	217	654	1.361	7	0,29
1910	499	224	321	680	6.365	30	1,25
1920	535	205	465	670	34.766	173	7,19
1930	713	319	606	1.064	31.119	204	8,48
1940	686	268	583	980	61.699	440	18,30
1950	732	321	571	1.043	66.654	497	20,67
1960	827	352	699	1.194	62.107	416	17,30
1970	905	358	783	1.375	35.500	242	10,06
1980	1.086	436	1.124	1.675	19.944	117	4,86
1990	1.188	711	1.157	1.731	23.779	123	5,11
2000	1.174	505	1.336	1.667	16.062	70	2,91
2010	913	418	754	1.369	10.411	58	2,41
Sin dato de fecha	-	-	-	-	2.809	28	1,16

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

(*) Los datos no cierran debido a redondeos.

Distribución de casos analizados



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

Cuadro 22 - serie Montevideo – Vivienda. Precios promedio por m² en dólares por años según tipo de propiedad y década de la construcción del edificio.

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DÉCADA	PRECIOS PROMEDIO POR m ² EN DÓLARES								
	SIN PRORRATEO			CON PRORRATEO					
	2009	2010	2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016
PH	864	1.019	1.219	1.067	1.250	1.407	1.481	1.565	1.591
1900	597	1.518	944	778	903	836	1.075	1.075	812
1910	388	1.402	685	579	746	764	885	770	1.047
1920	486	1.309	765	655	813	923	992	926	940
1930	591	1.109	837	814	902	1.049	1.127	1.167	1.070
1940	641	1.116	945	853	1.006	1.099	1.183	1.237	1.206
1950	705	860	1.020	947	1.075	1.218	1.349	1.297	1.380
1960	893	790	1.289	1.194	1.303	1.421	1.492	1.577	1.654
1970	925	735	1.192	1.062	1.281	1.408	1.476	1.577	1.616
1980	1.086	636	1.473	1.138	1.410	1.547	1.581	1.699	1.727
1990	1.183	669	1.520	1.252	1.480	1.648	1.613	1.785	1.786
2000	1.279	888	1.697	1.552	1.731	1.804	1.859	1.895	1.908
2010	-	-	1.719	1.667	1.882	2.050	2.044	2.184	2.232
PC	471	574	682	682	716	779	845	856	801
1900	216	(s)	410	410	449	357	736	768	355
1910	315	886	515	515	427	622	633	615	499
1920	339	790	514	514	502	581	631	648	535
1930	441	763	558	558	622	687	686	748	713
1940	422	681	612	612	607	671	738	772	686
1950	457	600	621	621	689	743	785	825	732
1960	499	551	738	738	800	783	909	841	827
1970	565	508	760	760	773	803	961	846	905
1980	645	447	941	941	950	953	1.028	1.030	1.086
1990	629	458	909	909	1.045	1.126	1.188	1.228	1.188
2000	832	368	1.085	1.085	1.133	1.157	1.267	1.272	1.174
2010	-	-	1.153	1.153	1.011	963	1.027	1.046	913

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 m² de cada unidad. A los efectos de poder comparar el año 2012 con 2011 se realizó el cálculo con y sin prorrateo para este último.

Cuadro 23 - Montevideo-Vivienda. Medidas descriptivas del precio, superficie en m², cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y antigüedad de la construcción del edificio - 2016.

TIPO DE PROPIEDAD Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
PH	1.591	923	1.552	2.239	479.389	7.302	100,00
Menor de 10 años	2.121	1.619	2.228	2.672	84.737	1.442	19,75
De 10 a 20 años	1.884	1.257	1.916	2.522	48.817	777	10,64
De 20 a 30 años	1.763	1.047	1.767	2.471	31.674	469	6,42
De 30 a 40 años	1.726	939	1.902	2.409	44.391	640	8,76
De 40 a 50 años	1.546	904	1.581	2.145	38.122	507	6,94
Mayor a 50 años	1.281	717	1.224	1.744	213.688	3.150	43,14
Sin dato de edad	-	-	-	-	17.959	317	4,34
PC	801	321	655	1.196	372.576	2.405	100,00
Menor de 10 años	1.021	440	957	1.513	18.668	95	3,95
De 10 a 20 años	1.214	711	1.160	1.748	20.942	104	4,32
De 20 a 30 años	1.137	515	1.171	1.707	21.207	111	4,62
De 30 a 40 años	989	372	950	1.556	27.622	181	7,53
De 40 a 50 años	825	321	700	1.234	49.734	336	13,97
Mayor a 50 años	692	284	543	994	231.594	1.550	64,45
Sin dato de edad	-	-	-	-	2.809	28	1,16

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

(*) Los datos no cierran debido a redondeos.

Cuadro 24 - Montevideo. Medidas descriptivas del precio, superficie en m², cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y tramo de superficie - 2016.

TIPO DE PROPIEDAD Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	1.524	813	1.455	2.175	572.073	8.436	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	1.635	974	1.615	2.252	130.559	3.282	38,90
de 50.00 a 74.99 m ²	1.586	952	1.552	2.219	184.906	3.065	36,33
de 75.00 a 99.99 m ²	1.530	866	1.485	2.136	87.364	1.026	12,16
de 100.00 a 124.99 m ²	1.561	880	1.417	2.241	46.306	418	4,95
de 125.00 a 149.99 m ²	1.576	931	1.544	2.227	34.730	255	3,02
de 150.00 a 199.99 m ²	1.348	741	1.083	1.869	35.828	210	2,49
de 200.00 a 299.99 m ²	1.333	604	915	2.161	25.858	110	1,30
de 300.00 a 399.99 m ²	961	462	585	962	17.219	49	0,58
de 400.00 a 499.99 m ²	541	443	517	661	9.303	21	0,25
PC	734	274	557	1.075	470.905	2.701	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	682	234	513	980	4.716	121	4,48
de 50.00 a 74.99 m ²	698	278	540	1.027	24.359	385	14,25
de 75.00 a 99.99 m ²	693	261	596	976	34.625	400	14,81
de 100.00 a 124.99 m ²	815	385	708	1.189	39.648	358	13,25
de 125.00 a 149.99 m ²	810	373	654	1.221	41.612	306	11,33
de 150.00 a 199.99 m ²	851	329	668	1.304	67.818	392	14,51
de 200.00 a 299.99 m ²	864	361	735	1.333	92.269	385	14,25
de 300.00 a 399.99 m ²	765	239	694	1.148	55.697	163	6,03
de 400.00 a 499.99 m ²	665	213	476	1.030	35.264	79	2,92
de 500.00 a 999.99 m ²	426	195	321	527	74.897	112	4,15
mas de 1000 m ²	.	.	.	.	0	0	0,00

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

Cuadro 25 - Montevideo - vivienda. Medidas descriptivas del precio en dólares, superficie en m², cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y tramo de superficie - 2016.

TIPO DE PROPIEDAD Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
PH	1.591	923	1.552	2.239	479.389	7.302	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	1.659	993	1.636	2.288	112.238	2.803	38,39
de 50.00 a 74.99 m ²	1.591	956	1.560	2.225	165.098	2.735	37,46
de 75.00 a 99.99 m ²	1.546	894	1.523	2.139	77.320	905	12,39
de 100.00 a 124.99 m ²	1.640	931	1.565	2.304	41.141	372	5,09
de 125.00 a 149.99 m ²	1.653	1.076	1.673	2.274	30.481	224	3,07
de 150.00 a 199.99 m ²	1.480	888	1.354	2.117	29.157	171	2,34
de 200.00 a 299.99 m ²	1.615	783	1.590	2.337	16.618	72	0,99
de 300.00 a 399.99 m ²	983	351	546	962	5.522	16	0,22
de 400.00 a 499.99 m ²	652	299	747	1.083	1.814	4	0,05
PC	801	321	655	1.196	372.576	2.405	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	677	222	532	979	4.337	111	4,62
de 50.00 a 74.99 m ²	699	282	526	1.029	23.719	375	15,59
de 75.00 a 99.99 m ²	698	266	600	977	33.963	393	16,34
de 100.00 a 124.99 m ²	828	400	721	1.211	37.772	341	14,18
de 125.00 a 149.99 m ²	812	385	657	1.192	38.873	286	11,89
de 150.00 a 199.99 m ²	893	373	751	1.332	60.501	350	14,55
de 200.00 a 299.99 m ²	912	407	802	1.432	79.870	334	13,89
de 300.00 a 399.99 m ²	860	321	778	1.337	39.794	117	4,86
de 400.00 a 499.99 m ²	754	220	527	1.196	20.885	47	1,95
de 500.00 a 999.99 m ²	474	232	325	581	32.862	51	2,12
mas de 1000 m ²	.	.	.	.	0	0	0,00

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

(*) Los datos no cierran debido a redondeos.

Cuadro 26 - serie Montevideo – Vivienda. Precios promedio por m² en dólares por años según tipo de propiedad y tramos de superficie.

TIPO DE PROPIEDAD Y TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES								
	SIN PRORRATEO			CON PRORRATEO					
	2009	2010	2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016
PH	864	1.019	1.219	1.067	1.250	1.407	1.481	1.565	1.591
de 25.00 a 49.99 m ²	841	986	1.218	1.113	1.250	1.432	1.485	1.618	1.659
de 50.00 a 74.99 m ²	831	994	1.202	1.080	1.221	1.396	1.516	1.594	1.591
de 75.00 a 99.99 m ²	876	1.035	1.253	1.125	1.258	1.391	1.476	1.570	1.546
de 100.00 a 124.99 m ²	926	1.035	1.253	1.113	1.316	1.401	1.435	1.543	1.640
de 125.00 a 149.99 m ²	940	1.161	1.269	1.166	1.311	1.458	1.516	1.613	1.653
de 150.00 a 199.99 m ²	954	1.044	1.264	1.062	1.241	1.488	1.555	1.484	1.480
de 200.00 a 299.99 m ²	858	1.032	1.210	853	1.361	1.394	1.319	1.401	1.615
de 300.00 a 399.99 m ²	627	650	790	495	532	737	572	726	983
de 400.00 a 499.99 m ²	316	1.187	398	339	258	.	477	612	652
PC	471	574	682	682	716	779	845	856	801
de 25.00 a 49.99 m ²	436	510	567	567	657	784	747	766	677
de 50.00 a 74.99 m ²	398	495	577	577	613	656	759	755	699
de 75.00 a 99.99 m ²	423	517	616	616	652	688	826	814	698
de 100.00 a 124.99 m ²	458	531	620	620	655	756	757	806	828
de 125.00 a 149.99 m ²	510	568	621	621	715	821	871	870	812
de 150.00 a 199.99 m ²	481	585	736	736	814	824	899	870	893
de 200.00 a 299.99 m ²	552	634	773	773	833	871	927	897	912
de 300.00 a 399.99 m ²	505	679	813	813	775	785	921	925	860
de 400.00 a 499.99 m ²	481	602	630	630	617	838	921	891	754
de 500.00 a 999.99 m ²	325	462	546	546	478	558	516	832	474
mas de 1000 m ²	-	-	-	-	-	-	-	143	.

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

Cuadro 27 - Montevideo. Medidas descriptivas del precio, superficie en m², cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y categoría de la construcción - 2016.

TIPO DE PROPIEDAD Y AÑO DE COMIENZO DE LA DECADA	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
PH	1.524	813	1.455	2.175	572.073	8.436	100,00
Confortable	1.867	1.186	1.922	2.559	92.585	980	11,62
Común	1.464	749	1.379	2.098	420.295	6.392	75,77
Económica	1.090	562	955	1.501	22.832	418	4,95
Sin dato de categoría	-	-	-	-	36.362	646	7,66
PC	734	274	557	1.075	470.905	2.701	100,00
Confortable	1.159	562	1.190	1.711	63.068	234	8,66
Común	852	387	732	1.234	187.217	941	34,84
Económica	513	195	385	697	220.133	1.521	56,31
Sin dato de categoría	-	-	-	-	487	5	0,19

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

Cuadro 28 - Montevideo. Medidas descriptivas de la superficie en m² y cantidad de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y categoría de la construcción - 2016.

TIPO DE PROPIEDAD Y CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PH	68	43	56	75	8.436	100,00
Confortable	94	53	72	117	980	11,62
Común	66	42	55	73	6.392	75,77
Económica	55	38	48	61	418	4,95
Sin dato de categoría	-	-	-	-	646	7,66
PC	174	85	130	209	2.701	100,00
Confortable	270	178	238	328	234	8,66
Común	199	112	159	230	941	34,84
Económica	145	70	102	163	1.521	56,31
Sin dato de categoría	-	-	-	-	5	0,19

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

Cuadro 29 - Montevideo. Medidas descriptivas del precio, superficie en m², cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios. Propiedad Horizontal - 2016.

UBICACIÓN EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
PH	1.524	813	1.455	2.175	572.073	8.436	100,00
Pocitos	1.779	985	1.894	2.476	97.950	1.190	14,11
Cordón	1.557	913	1.485	2.183	41.863	685	8,12
Centro	1.179	661	1.093	1.631	36.901	495	5,87
Punta Carretas	1.845	855	2.021	2.680	38.925	372	4,41
Buceo	1.831	1.186	1.880	2.503	22.975	344	4,08
Malvín	1.897	1.277	1.957	2.530	22.603	330	3,91
Ciudad Vieja	1.079	648	1.049	1.411	21.288	311	3,69
Pque.Battle, V.Dolores	1.613	986	1.733	2.195	18.954	307	3,64
Unión	1.323	846	1.388	1.752	16.470	297	3,52
Palermo	1.880	1.262	2.069	2.486	16.974	271	3,21
Tres Cruces	1.464	896	1.458	2.010	16.459	267	3,17
Parque Rodó	1.699	957	1.701	2.258	16.349	248	2,94
Aguada	1.452	805	1.369	2.148	14.463	238	2,82
Prado, Nueva Savona	1.649	824	1.494	2.418	12.650	175	2,07
Malvín Norte	1.307	1.001	1.463	1.627	8.944	172	2,04
Barrio Sur	1.613	1.139	1.587	2.050	9.429	170	2,02
La Blanqueada	1.801	1.105	1.885	2.463	8.954	159	1,88
Capurro, Bella Vista	1.393	735	1.368	1.880	9.967	158	1,87
Aires Puros	1.814	1.173	1.836	2.462	7.559	150	1,78
Larrañaga	1.399	790	1.260	2.039	8.972	142	1,68
Brazo Oriental	1.208	604	1.145	1.610	7.653	129	1,53
La Comercial	1.335	530	1.050	1.968	7.617	121	1,43
Reducto	1.057	584	953	1.384	7.234	111	1,32
Merc.Modelo y Bolívar	1.266	615	1.241	1.731	6.644	109	1,29
Villa Española	905	648	947	1.144	5.602	98	1,16
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	88.674	1.387	16,44

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

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

(*) Los datos no cierran debido a redondeos.

Cuadro 30 - Montevideo. Medidas descriptivas de la superficie en m² y cantidad de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Horizontal - 2016.

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Compraventas	
					Cantidad	Porcentaje*
PH	68	43	56	75	8.436	100,00
Pocitos	82	48	68	94	1.190	14,11
Cordón	61	41	51	65	685	8,12
Centro	75	39	55	83	495	5,87
Punta Carretas	105	50	84	128	372	4,41
Buceo	67	45	56	70	344	4,08
Malvín	68	45	61	81	330	3,91
Ciudad Vieja	68	41	51	78	311	3,69
Pque.Battle, V.Dolores	62	44	54	70	307	3,64
Unión	55	44	50	62	297	3,52
Palermo	63	46	56	76	271	3,21
Tres Cruces	62	39	52	66	267	3,17
Parque Rodó	66	41	55	73	248	2,94
Aguada	61	40	53	66	238	2,82
Prado, Nueva Savona	72	49	61	79	175	2,07
Malvín Norte	52	47	50	61	172	2,04
Barrio Sur	55	43	51	63	170	2,02
La Blanqueada	56	40	51	63	159	1,88
Capurro, Bella Vista	63	44	53	73	158	1,87
Aires Puros	50	38	50	60	150	1,78
Larrañaga	63	45	53	67	142	1,68
Brazo Oriental	59	39	52	65	129	1,53
La Comercial	63	43	53	69	121	1,43
Reducto	65	44	54	67	111	1,32
Merc.Modelo y Bolívar	61	44	53	63	109	1,29
Villa Española	57	44	54	65	98	1,16
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	1.387	16,44

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

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

(*) Los datos no cierran debido a redondeos.

Cuadro 31 - Montevideo. Medidas descriptivas del precio, superficie en m², cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios. Propiedad Común - 2016.

UBICACIÓN EN EL EDIFICIO	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
PC	734	274	557	1.075	470.905	2.701	100,00
Unión	625	247	500	884	20.261	135	5,00
Pocitos	1.213	778	1.215	1.667	21.176	96	3,55
Cordón	677	321	527	896	24.378	95	3,52
Carrasco	1.445	1.067	1.569	1.889	24.853	91	3,37
Buceo	1.017	448	1.157	1.469	12.644	84	3,11
Peñarol, Lavalleja	423	180	352	612	7.311	69	2,55
Prado, Nueva Savona	1.043	588	1.071	1.369	10.012	67	2,48
Cerro	390	158	354	505	7.565	64	2,37
Pque.Batlle, V.Dolores	1.030	607	1.022	1.492	10.483	63	2,33
Malvín	1.271	714	1.458	1.716	11.253	61	2,26
Punta Gorda	1.439	1.157	1.515	1.858	14.381	61	2,26
Villa Muñoz, Retiro	478	257	349	622	14.356	60	2,22
Brazo Oriental	720	392	524	957	7.157	57	2,11
Aguada	349	166	293	442	13.781	56	2,07
Sayago	653	354	562	871	6.410	55	2,04
La Teja	497	262	464	702	7.851	52	1,93
Cerrito	495	134	362	742	6.056	51	1,89
Capurro, Bella Vista	535	195	410	641	10.330	49	1,81
Jardines del Hipódromo	354	163	291	500	5.763	48	1,78
Paso de las Duranas	827	351	829	1.199	5.837	47	1,74
Belvedere	502	170	408	735	5.401	47	1,74
Flor de Maroñas	510	311	449	692	5.813	46	1,70
Villa Española	443	226	349	538	6.983	45	1,67
Carrasco Norte	1.175	714	1.269	1.556	8.352	44	1,63
Área rural	596	174	492	900	6.170	44	1,63
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	196.328	1.114	41,24

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

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

(*) Los datos no cierran debido a redondeos.

Cuadro 32 - Montevideo. Medidas descriptivas de la superficie en m² y cantidad de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios. Propiedad Común - 2016.

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Compraventas	
					Cantidad	Porcentaje*
PC	174	85	130	209	2.701	100,00
Unión	150	86	117	176	135	5,00
Pocitos	221	146	195	277	96	3,55
Cordón	257	128	204	306	95	3,52
Carrasco	273	197	240	328	91	3,37
Buceo	151	87	133	163	84	3,11
Peñarol, Lavalleja	106	62	87	111	69	2,55
Prado, Nueva Savona	149	99	121	172	67	2,48
Cerro	118	68	94	133	64	2,37
Pque.Battle, V.Dolores	166	109	147	201	63	2,33
Malvín	184	128	163	215	61	2,26
Punta Gorda	236	166	218	280	61	2,26
Villa Muñoz, Retiro	239	117	171	311	60	2,22
Brazo Oriental	126	73	107	145	57	2,11
Aguada	246	134	188	310	56	2,07
Sayago	117	74	97	127	55	2,04
La Teja	151	67	113	170	52	1,93
Cerrito	119	71	96	137	51	1,89
Capurro, Bella Vista	211	117	153	265	49	1,81
Jardines del Hipódromo	120	71	86	155	48	1,78
Paso de las Duranas	124	80	109	163	47	1,74
Belvedere	115	62	94	135	47	1,74
Flor de Maroñas	126	72	102	164	46	1,70
Villa Española	155	65	97	179	45	1,67
Carrasco Norte	190	133	189	224	44	1,63
Área rural	140	77	97	199	44	1,63
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	1.114	41,24

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

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

(*) Los datos no cierran debido a redondeos.

Cuadro 33 - serie Montevideo. Precios promedio por m² en dólares por años según tipo de propiedad y áreas aproximadas a algunos barrios.

TIPO DE PROPIEDAD Y ÁREAS APROXIMADAS	PRECIOS PROMEDIO POR m ² EN DÓLARES								VARIACION EN % 2014/2015
	SIN PRORRATEO				CON PRORRATEO				
	2010	2011	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
PH	1.008	1.174	1.067	1.181	1.334	1.401	1495	1524	1,95
Punta Carretas	1.417	1.659	1.464	1.554	1.798	1.670	1839	1845	0,33
Malvín	1.304	1.608	1.466	1.636	1.698	1.725	1821	1897	4,13
Pocitos	1.317	1.536	1.342	1.481	1.599	1.724	1752	1779	1,57
Parque Rodó	1.246	1.437	1.321	1.484	1.544	1.757	1757	1699	-3,31
Buceo	1.151	1.380	1.299	1.434	1.682	1.704	1834	1831	-0,14
Parq.Battle, Villa Dolores	1.066	1.285	1.178	1.328	1.522	1.474	1633	1613	-1,24
Tres Cruces	966	1.117	1.040	1.171	1.345	1.548	1730	1464	-15,37
Ciudad Vieja	827	1.048	884	935	1.069	1.058	1101	1079	-1,98
Cordón	847	1.040	988	1.120	1.281	1.391	1506	1557	3,35
Centro	851	982	901	1.012	1.117	1.243	1199	1179	-1,66
Unión	756	909	886	964	1.046	1.132	1286	1323	2,93
PC	527	634	634	667	760	771	791	734	-7,19
Carrasco	1.108	1.356	1.356	1.359	1.554	1.637	1.516	1.445	-4,67
Punta Gorda	966	1.184	1.184	1.187	1.402	1.450	1.380	1.439	4,24
Malvín	909	1.067	1.067	989	1.204	1.282	1.043	1.271	21,90
Pocitos	945	1.015	1.015	1.165	1.193	1.127	1.364	1.213	-11,03
Buceo	678	909	909	952	1.180	1.147	1.119	1.017	-9,12
Parq.Battle, Villa Dolores	767	840	840	1.104	980	1.090	1.231	1.030	-16,32
Prado, Nueva Savona	582	792	792	731	968	857	915	1.043	14,05
Cordón	410	500	500	551	759	631	710	677	-4,63
Peñarol, Lavalleja	326	374	374	438	494	522	516	423	-18,02
Cerro	257	329	329	385	359	514	432	390	-9,57
Unión	420	256	256	581	655	665	666	625	-6,10

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

A partir del 2012 se realiza un cambio en el cálculo. En los casos que figura el mismo precio en varias unidades de propiedad horizontal y que fueron registrados en simultáneo, se procedió a prorratear el monto por los m² de cada unidad. A los efectos de poder comparar el año 2012 con 2011 se realizó el cálculo con y sin prorrateo para este último.

3.3 Maldonado

Cuadro 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
2006	6.686	1.999	4.687	100,00	29,90	70,10
2007	7.573	2.220	5.353	100,00	29,31	70,69
2008	8.337	2.581	5.756	100,00	30,96	69,04
2009	6.511	2.154	4.357	100,00	33,08	66,92
2010	7.484	2.137	5.347	100,00	28,55	71,45
2011	8.698	2.442	6.256	100,00	28,08	71,92
2012	7.860	2.157	5.703	100,00	27,44	72,56
2013	7.286	1.972	5.314	100,00	27,07	72,93
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

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									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TOTAL DEL AÑO	8.337	7.483	7.484	8.698	7.860	7.286	5.583	5.869	5.936	
Enero	579	474	474	776	602	597	458	445	355	
Febrero	444	470	470	602	591	478	499	424	416	
Marzo	551	580	580	678	760	466	435	532	423	
Abril	637	617	617	612	491	594	549	445	458	
Mayo	676	615	615	764	1.006	1.062	502	396	441	
Junio	878	566	566	814	623	499	480	467	639	
Julio	655	667	667	397	686	483	413	599	377	
Agosto	679	420	420	890	732	946	418	425	512	
Setiembre	722	561	561	789	560	394	425	407	458	
Octubre	720	796	797	626	596	536	460	464	524	
Noviembre	790	670	670	782	508	575	371	496	612	
Diciembre	1.006	1.047	1.047	968	705	656	573	769	721	

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

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

LOCALIDADES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	8.337	6.511	7.484	8.698	7.860	7.286	5.583	5.869	5.936
Ciudad de Maldonado	1.630	1.332	1.566	1.607	1.816	1.325	1277	1095	1201
Punta del Este	2.150	1.717	1.774	1.977	1.502	1.249	1245	1518	1501
La Capuera	191	18	82	48	74	789	44	16	75
Piriápolis	512	380	423	498	403	439	365	386	422
San Carlos	304	334	400	365	352	285	284	280	210
Balneario Buenos Aires	327	345	385	414	322	239	197	215	278
Punta Ballena	430	183	193	391	353	216	123	191	231
Playa Hermosa	166	117	244	208	371	185	139	214	144
Faro de José Ignacio	101	60	53	154	202	176	54	176	123
Sección Catastral 06	240	142	210	186	115	160	128	177	108
Hipódromo	30	42	12	88	59	141	177	145	45
Sección Catastral 03	93	72	74	97	91	139	116	51	56
La Barra	147	205	154	200	116	127	64	79	99
Aigua	40	34	54	67	63	126	51	32	28
Punta Colorada	302	82	145	293	160	123	82	101	185
Ocean Park	90	90	94	202	141	119	128	146	85
Sauce de Portezuela	61	64	76	181	133	110	60	85	57
Manantiales	75	74	57	64	60	107	91	55	122
El Tesoro	104	144	231	167	147	104	101	78	82
Playa Grande	81	106	77	146	116	97	74	59	62
Sección Catastral 07	60	26	30	61	59	95	33	38	41
Balneario Solis	39	50	56	95	62	94	55	56	50
Bella Vista	70	41	80	101	63	90	73	65	57
Punta Negra	75	44	51	74	84	84	72	49	61
Playa Juanita	104	81	86	116	65	78	62	61	62
Sección Catastral 01	81	68	83	58	75	63	24	49	51
Pan de Azúcar	63	37	50	53	74	62	73	65	38
Santa Monica	118	98	112	129	115	60	60	24	57
Sección Catastral 04	92	95	97	61	72	60	49	68	62
Sección Catastral 08	59	31	26	99	31	44	38	45	23
Balneario las Flores	31	32	48	42	59	35	19	22	20
Sección Catastral 02	50	30	38	67	63	34	28	14	12

LOCALIDADES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Sección Catastral 09	59	31	26	99	31	34	27	9	19	
Sección Catastral 05	36	36	34	40	17	28	30	25	38	
Playa Verde	30	36	26	45	46	23	27	25	32	
San Vicente	14	33	4	11	9	22	6	10	7	
Barra de Portezuelo	18	4	17	11	17	18	12	6	4	
El Chorro	74	60	39	76	29	17	20	27	49	
Garzón	17	5	5	18	19	16	13	4	0	
Gregorio Aznares	6	7	6	3	83	9	6	3	9	
Eden Rock	-	27	163	10	7	8	0	41	53	
Km 110	10	11	13	16	4	8	9	9	5	
Estación Las Flores	5	3	2	2	5	5	3	3	5	
El Eden	6	7	6	4	-	4	5	6	2	
Cerros Azules	6	6	5	4	4	3	2	3	7	
Sierra del Tírol	-	1	7	2	1	2	1	6	1	
Estación Solis					14	0	0	0	0	
Miramar	-	1	-	-	0	0	0	0	0	
Nueva Carrera	2	4	3	4	1	0	2	3	3	
Sin Localidad	9	13	2	7	36	34	34	6	54	

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

Cuadro 37 - Maldonado. Cantidad y porcentaje de compraventas por tipo de propiedad según localidades - 2016.

LOCALIDAD	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	5.936	2.271	3.665	100,00		38,3	61,7
Punta del Este	1.501	1.267	234	25,3	25,3	84,4	15,6
Ciudad de Maldonado	1.201	505	696	20,2	45,5	42,0	58,0
Piriápolis	422	93	329	7,1	52,6	22,0	78,0
Balneario Buenos Aires	278	3	275	4,7	57,3	1,1	98,9
Punta Ballena	231	34	197	3,9	61,2	14,7	85,3
San Carlos	210	87	123	3,5	64,7	41,4	58,6
Punta Colorada	185	6	179	3,1	67,9	3,2	96,8
Playa Hermosa	144	5	139	2,4	70,3	0,0	96,5
Faro de Jose Ignacio	123	73	50	2,1	72,4	59,3	40,7
Manantiales	122	110	12	2,1	74,4	0,0	9,8
Sección catastral 06	108	-	108	1,8	76,2	0,0	100,0
La Barra	99	20	79	1,7	77,9	20,2	79,8
Ocean Park	85	-	85	1,4	79,3	0,0	100,0
El Tesoro	82	-	82	1,4	80,7	0,0	100,0
La Capuera	75	21	54	1,3	82,0	28,0	72,0
Sección Catastral 04	62	-	62	1,0	83,0	0,0	100,0
Playa Juanita	62	-	62	1,0	84,1	0,0	100,0
Playa Grande	62	2	60	1,0	85,1	3,2	96,8
Punta Negra	61	-	61	1,0	86,1	0,0	100,0
Sauce de Portezuelo	57	-	57	1,0	87,1	0,0	100,0
Santa Monica	57	-	57	1,0	88,1	0,0	100,0
Bella Vista	57	3	54	1,0	89,0	5,3	94,7
Sección Catastral 03	56	-	56	0,9	90,0	0,0	100,0
Eden Rock	53	-	53	0,9	90,9	0,0	100,0
Sección catastral 01	51	-	51	0,9	91,7	0,0	100,0
Balneario Solis	50	1	49	0,8	92,6	2,0	98,0
El Chorro	49	-	49	0,8	93,4	0,0	100,0
Hipodromo	45	-	45	0,8	94,1	0,0	100,0
Sección catastral 07	41	-	41	0,7	94,8	0,0	100,0
Sección catastral 05	38	-	38	0,6	95,5	0,0	100,0

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

Cuadro D continuación

LOCALIDAD	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
Pan de Azucar	38	9	29,00	0,6	96,1	23,7	76,3
Playa Verde	32	1	31,00	0,5	96,6	3,1	96,9
Aigua	28	1	27,00	0,5	97,1	3,6	96,4
Sección catastral 08	23	-	23,00	0,4	97,5	0,0	100,0
Balneario Las Flores	20	-	20,00	0,3	97,8	0,0	100,0
Sección catastral 09	19	-	19,00	0,3	98,2	0,0	100,0
Sección catastral 02	12	-	12,00	0,2	98,4	0,0	100,0
Gregorio Aznares	9	-	9,00	0,2	98,5	0,0	100,0
San Vicente	7	-	7,00	0,1	98,6	0,0	100,0
Cerros Azules	7	-	7,00	0,1	98,8	0,0	100,0
km 110	5	-	5,00	0,1	98,8	0,0	100,0
Estación Las Flores	5	-	5,00	0,1	98,9	0,0	100,0
Barra de Portezuelo	4	-	4,00	0,1	99,0	0,0	100,0
Nueva Carrera	3	-	3,00	0,1	99,0	0,0	100,0
El Eden	2	-	2,00	0,0	99,1	0,0	100,0
Solis Km 84	1	-	1,00	0,0	99,1	0,0	100,0
Sierra del Tirol	1	-	1,00	0,0	99,1	0,0	100,0
Sin localidad	53	30	23,00	0,9	100,0	56,6	43,4

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

Cuadro 38 - Punta del Este. Cantidad y porcentaje de altas de compraventas por tipo de propiedad según áreas aproximadas a algunos barrios - 2016.

LOCALIDAD	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
Total del Departamento	1501	1267	234	100,00		84,4	15,6
Península	365	358	7	24,3	24,3	98,1	1,9
La Pastora	276	273	3	18,4	42,7	98,9	1,1
Aidy Grill	85	82	3	5,7	48,4	96,5	3,5
Pine Beach	63	60	3	4,2	52,6	95,2	4,8
Los Angeles	28	20	8	1,9	54,4	71,4	28,6
Lido	30	26	4	2,0	56,4	86,7	13,3
Marconi	18	14	4	1,2	57,6	77,8	22,2
San Rafael	241	207	34	16,1	73,7	85,9	14,1
Lugano	44	35	9	2,9	76,6	79,5	20,5
Deaville	4	-	4	0,3	76,9	0,0	100,0
Cantegril	165	129	36	11,0	87,9	78,2	21,8
El Golf	37	1	36	2,5	90,3	2,7	97,3
Marly	7	-	7	0,5	90,8	0,0	100,0
Rincón del Indio	20	16	4	1,3	92,1	80,0	20,0
El Placer	45	31	14	3,0	95,1	68,9	31,1
Jardines de Córdoba	24	14	10	1,6	96,7	58,3	41,7
Sin ubicar en barrios	49	1	48	3,3	100,0	2,0	98,0

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

Cuadro 39 - PH Punta del Este. Medidas descriptivas del precio, superficie en m², cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas, según tramos de superficie en m² en Propiedad Horizontal - 2016.

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
Total	2.216	1.725	2.193	2.704	91.680	992	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	2.282	1.740	2.346	2.811	10.479	270	27,22
de 50.00 a 74.99 m2	2.152	1.564	2.169	2.773	15.620	251	25,30
de 75.00 a 99.99 m2	2.098	1.586	2.140	2.572	11.265	133	13,41
de 100.00 a 124.99 m2	1.903	1.508	1.797	2.228	9.878	89	8,97
de 125.00 a 149.99 m2	2.322	1.891	2.193	2.677	14.528	105	10,58
de 150.00 a 199.99 m2	2.350	1.948	2.342	2.831	19.955	107	10,79
de 200.00 a 299.99 m2	2.146	1.630	2.242	2.653	6.106	26	2,62
de 300.00 a 399.99 m2	2.311	2.006	2.224	2.560	3.432	10	1,01
de 400.00 a 499.99 m2	3.586	3.586	3.586	3.586	418	1	0,10

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

Cuadro 40 - PH Punta del Este. Medidas descriptivas del precio, superficie en m², cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a barrios en Propiedad Horizontal - 2016.

TRAMO DE SUPERFICIE	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				Superficie en m ²	CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
PH	2.216	1.725	2.193	2.704	91.680	992	100,00
Península	2.173	1.672	2.193	2.666	18.687	257	25,91
La Pastora	2.158	1.603	2.118	2.922	15.742	203	20,46
Aidy Grill	2.189	1.575	2.112	2.754	4.667	66	6,65
Pine Beach	2.498	1.670	2.525	3.235	4.340	49	4,94
Los Angeles	2.533	2.320	2.707	3.013	1.356	20	2,02
Lido	2.096	1.725	2.030	2.699	683	12	1,21
Marconi	1.846	1.641	1.711	2.637	758	13	1,31
San Rafael	2.345	1.944	2.253	2.696	31.961	188	18,95
Lugano	2.306	1.618	2.208	2.779	2.058	29	2,92
Cantegril	1.825	1.222	1.747	2.374	7.585	109	10,99
El Golf	1.348	1.348	1.348	1.348	297	1	0,10
Rincón del Indio	1.937	973	1.893	2.599	1.765	11	1,11
El Placer	2.277	1.726	2.477	2.748	1.476	29	2,92
Jardines de Cordoba	1.817	1.186	2.238	2.413	230	4	0,40
Sin ubicar en barrios	1.155	1.155	1.155	1.155	78	1	0,10

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

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

(*) Los datos no cierran debido a redondeos.

Cuadro 41 - PH Punta del Este. Medidas descriptivas de la superficie en m² y cantidad de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios. Propiedad Horizontal - 2016.

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje*
PH	92	48	72	126	992	100,00
Península	73	42	58	86	257	25,91
La Pastora	78	57	71	104	203	20,46
Aidy Grill	71	37	52	79	66	6,65
Pine Beach	89	69	89	107	49	4,94
Los Angeles	68	45	64	88	20	2,02
Lido	57	40	46	75	12	1,21
Marconi	58	38	40	52	13	1,31
San Rafael	170	140	183	195	188	18,95
Lugano	71	55	69	82	29	2,92
Cantegril	70	40	64	82	109	10,99
El Golf	297	297	297	297	1	0,10
Rincón del Indio	160	126	162	192	11	1,11
El Placer	51	36	36	56	29	2,92
Jardines de Cordoba	58	47	57	68	4	0,40
Sin ubicar en barrios	78	78	78	78	1	0,10

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

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

(*) Los datos no cierran debido a redondeos.

