



Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario

2015

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

Daniel Cottens

Presentación

La presente publicación contiene los resultados de los Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario, correspondientes al año 2015 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 2015 en los departamentos de Montevideo y Maldonado. Por otra parte, para el total del país se resumen cantidades por departamento de toda la actividad registral. También se incluyen las series actualizadas que se han ido construyendo en cantidades y precios.

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

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

- 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 resulta 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 2015.

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:.....	24
1.9 Indicadores urbanos de UN-HABITAT	25
2 Estimación de precios	27
2.1- Alternativas al cálculo	29
2.2 Alcances y limitaciones	31
3 Resultados 2015	35
3.1 Total del País	38
3.2 Montevideo	41
3.3 Maldonado	63

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 estas propiedades son atípicas y por lo tanto pueden condicionar los indicadores. También se excluyen las unidades clasificadas como entresijos y subsuelos por sus características especiales.

b) En Propiedad Común con destino a vivienda, no se consideran los casos cuya superficie es menor a 25 m² o superiores a 1000 m². El límite superior solo se aplica a viviendas individuales y no para el caso de conjuntos de viviendas en un padrón común, el cual ya ha sido incorporado a Propiedad Horizontal.

c) Los restantes casos se ordenan por precio del metro cuadrado. Este valor se define para cada caso en particular como la razón entre el monto pactado y su superficie edificada (en metros cuadrados). Posteriormente se descartan el 5% de cada extremo de la distribución, los cuales pueden llegar a condicionar el análisis de los datos.

d) A partir de 2012 se 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 - 2015

Tipo De Propiedad	Precio Medio U\$/m ²	Superficie Promedio m ²	Precio Teórico U\$S
Común	791	167	132.097
Horizontal	1.495	68	101.660

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⁾.

¡Error! Marcador no definido.(1) Los conceptos de "edad" y "categoría" son características o atributos propios de cada "área caracterizada" dentro del edificio o construcción analizada. Catastro define "Área caracterizada" de la siguiente manera:

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

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

La 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 2015. 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	Ituzaingó	5.495
Aguada	8.239	Punta Gorda	5.369
Prado, Nueva Savona	7.984	Carrasco	5.239
Pta. Rieles, Bella Italia	7.889	La Comercial	5.112
Las Acacias	7.820	La Figurita	4.869
Larrañaga	7.812	Colón Sureste, Abayuba	4.758
La Teja	7.808	La Blanqueada	4.593
Malvín Norte	7.770	Paso de las Duranas	4.485
Paso de la Arena	7.713	Carrasco Norte	4.475
Maroñas, Parque Guaraní	7.669	Jacinto Vera	3.813
Manga, Toledo Chico	7.559	Atahualpa	3.517
Piedras Blancas	7.419	Bañados de Carrasco	2.676

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística.

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

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

Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo



- 1- Ciudad Vieja
- 2- Centro
- 3- Barrio Sur
- 4- Cordón
- 5- Palermo
- 6- Parque Rodó
- 7- Punta Carretas
- 8- Pocillos
- 9- Buceo
- 10- Parque Bella Villa Dobres
- 11- Malvín
- 12- Malvín Norte
- 13- Punta Gorda
- 14- Carrasco
- 15- Carrasco Norte
- 16- Bañados de Carrasco
- 17- Miraflores P. Guarani
- 18- Flor de Marroñas
- 19- Las Canteras
- 20- Punta Rieles Bella Italia
- 21- Jardines del Hipódromo
- 22- Iluzaingó
- 23- Unión
- 24- Villa Española
- 25- Mercado Modelo y Bolívar
- 26- Castro Castellanos
- 27- Cerro
- 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- Lezica Melliza
- 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). 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 - Relación costo de vivienda e ingreso familiar - MONTEVIDEO. Indicador urbano número 31 de Naciones Unidas

	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

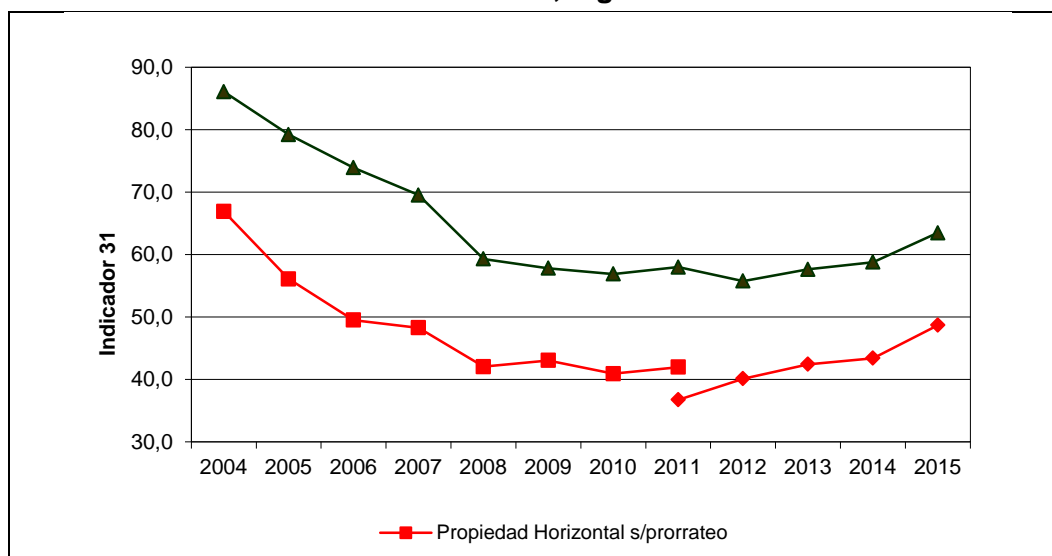
(1) El indicador es el número de meses necesario para comprar una vivienda promedio en la hipótesis de que para la compra se utilice el total del ingreso del hogar.

(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 2015, 68 m² en propiedad horizontal y 231 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 periodos 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 2015 en Propiedad Horizontal y para el destino vivienda:

Cuadro 4 - Coeficientes para Propiedad Horizontal - 2015

Modelo	Coeficientes(a,b)		t	Sig.	
	Coeficientes no estandarizados				Coeficientes estandarizados
	B	Error típ.			Beta
(Constante)	51.107,48	1.698,14		30,10	0,00
SUPERFICIE EDIFICADA EN m2	1.299,57	18,30	0,623	71,00	0,00
EDAD EN AÑOS	-785,78	24,66	-0,280	-31,86	0,00

a Variable dependiente: val

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

Modelo estimado de precio $\hat{p} = 51.107,48 + 1.299,57s - 785,78a$

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

Del modelo estimado de regresión se desprende que por cada año de antigüedad el precio de la vivienda disminuye en promedio aproximadamente 785 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado adicional de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio aproximadamente 1.300 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 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 2015 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 106.476. 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 2015 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

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 2015 para Propiedad Común para el destino vivienda:

Cuadro 6 - Coeficientes para Propiedad Común - 2015

Modelo	Coeficientes(a,b)		t	Sig.	
	Coeficientes no estandarizados				Coeficientes estandarizados
	B	Error típ.			Beta
(Constante)	29.633,50	5.423,03		5,46	0,00
SUPERFICIE EDIFICADA EN m ²	850,48	20,74	0,629	41,00	0,00
EDAD EN AÑOS	-498,72	65,89	-0,116	-7,57	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 65 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio aproximadamente 556 dólares (dejando la edad constante).

Teniendo en cuenta la medida de bondad de ajuste, el modelo de regresión (con variables explicativas superficie y edad) explica aproximadamente un 42 % 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.

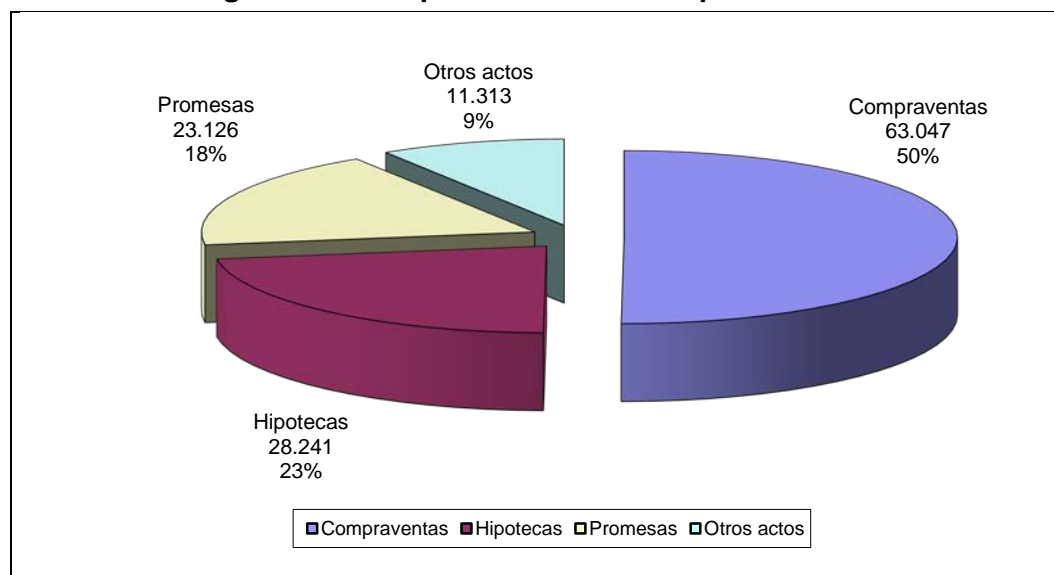
2. - También es importante aclarar que los valores calculados son obtenidos con la información consignada en las "altas de compraventas", por lo tanto el fenómeno estudiado está restringido a un sector del Registro de la propiedad, el siguiente cuadro y gráfico resumen la información del año 2015:

Cuadro 7 - Cantidad de inscripciones por actos según tipo de movimiento. Total del país - 2015

Movimiento	Coeficientes(a,b)				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
Total	125.727	63.047	23.126	28.241	11.313
Altas	75.489	45.264	12.999	9.566	7.660
Res. De Prioridad	29.324	16.011	4.179	9.104	30
Cancelación	5.768	6	127	5.143	492
Otros	15.146	1.766	5.821	4.428	3.131

a Variable dependiente: val

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

Gráfico 2 – Registros de Propiedad. Actos inscriptos en el año 2015

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 esta 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 2015

A continuación se presentan los resultados del año 2015 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 2015 y su distribución geográfica.

La cantidad de altas de compraventas de Propiedad Horizontal y Común, registradas en 2015 en Montevideo, alcanzó un total de 11.868 y 4.165 casos respectivamente. De esos totales, 8.533 casos de Propiedad Horizontal y 2.834 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 2015.

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 - 2015.

MES	TOTAL	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
TOTAL DEL AÑO	125.727	63.047	23.126	28.241	11.313
Enero	8.236	4.159	1.664	1.912	501
Febrero	8.367	4.167	1.785	1.787	628
Marzo	11.256	5.742	2.038	2.606	870
Abril	9.696	4.857	1.901	2.224	714
Mayo	10.059	5.058	1.815	2.378	808
Junio	11.885	5.705	2.182	2.484	1.514
Julio	11.829	5.683	2.281	2.705	1.160
Agosto	9.680	4.714	1.588	2.214	1.164
Setiembre	10.855	5.485	1.882	2.473	1.015
Octubre	10.694	5.431	1.873	2.348	1.042
Noviembre	9.953	5.314	1.704	2.045	890
Diciembre	13.217	6.732	2.413	3.065	1.007

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

Cuadro 9 - Cantidad de inscripciones por actos según departamentos. Total del país - 2015.

DEPARTAMENTO	TOTAL	ACTOS			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
TOTAL DEL PAIS	125.727	63.047	23.126	28.241	11.313
Artigas	1.657	760	136	297	464
Canelones	17.964	9.331	4.005	3.855	773
Cerro Largo	2.531	1.422	202	405	502
Colonia	6.227	2.919	1.009	1.096	1.203
Durazno	2.042	814	203	380	645
Flores	1.086	419	67	195	405
Florida	2.801	1.228	286	438	849
Lavalleja	2.399	1.231	324	334	510
Maldonado	15.574	8.296	4.226	2.766	286
Montevideo	47.531	24.562	8.813	13.821	335
Paysandú	3.118	1.424	454	671	569
Rio Negro	1.599	669	125	341	464
Rivera	2.263	1.211	468	339	245
Rocha	5.011	2.873	718	828	592
Salto	2.955	1.298	611	607	439
San José	3.981	1.764	598	686	933
Soriano	2.907	916	288	585	1.118
Tacuarembó	2.409	1.130	422	303	554
Treinta y tres	1.672	780	171	294	427

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 - 2015.

AÑO	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
TOTAL DEL PAIS	45.264	16.917	28.347	100,00	37,37	62,63
Artigas	649	35	614	100,00	5,39	94,61
Canelones	6.650	960	5.690	100,00	14,44	85,56
Cerro Largo	1.134	127	1.007	100,00	11,20	88,80
Colonia	2.284	293	1.991	100,00	12,83	87,17
Durazno	666	74	592	100,00	11,11	88,89
Flores	332	32	300	100,00	9,64	90,36
Florida	975	61	914	100,00	6,26	93,74
Lavalleja	943	81	862	100,00	8,59	91,41
Maldonado	5.869	2.327	3.542	100,00	39,65	60,35
Montevideo	16.033	11.868	4.165	100,00	74,02	25,98
Paysandú	1.089	234	855	100,00	21,49	78,51
Rio Negro	495	43	452	100,00	8,69	91,31
Rivera	1.105	100	1.005	100,00	9,05	90,95
Rocha	2.313	141	2.172	100,00	6,10	93,90
Salto	1.040	150	890	100,00	14,42	85,58
San José	1.401	175	1.226	100,00	12,49	87,51
Soriano	716	77	639	100,00	10,75	89,25
Tacuarembó	920	109	811	100,00	11,85	88,15
Treinta y tres	650	30	620	100,00	4,62	95,38

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

Cuadro 11 - Cantidad de altas de compraventas por meses según departamento - 2015.

DEPARTAMENTO	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS												
	Total año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Setiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
TOTAL DEL PAIS	45.264	2.906	2.874	4.111	3.469	3.573	3.979	4.084	3.309	3.874	3.980	3.844	5.261
Artigas	649	55	46	49	42	60	56	44	38	38	65	71	85
Canelones	6.650	406	446	582	499	575	641	555	486	611	628	504	717
Cerro Largo	1.134	48	71	93	90	115	87	103	75	109	87	146	110
Colonia	2.284	128	137	248	150	183	194	204	157	228	213	167	275
Durazno	666	29	50	53	53	63	69	63	36	52	58	67	73
Flores	332	37	11	22	18	26	24	33	28	19	20	53	41
Florida	975	55	43	84	69	78	65	76	98	85	100	132	90
Lavalleja	943	22	58	81	86	90	80	94	63	86	120	65	98
Maldonado	5.869	445	424	532	445	396	467	599	425	407	464	496	769
Montevideo	16.033	990	1.013	1.457	1.264	1.204	1.355	1.499	1.217	1.404	1.436	1.342	1.852
Paysandú	1.089	75	69	99	93	89	124	95	90	98	73	85	99
Rio Negro	495	27	41	44	29	43	92	27	33	33	35	38	53
Rivera	1.105	87	84	87	105	96	106	96	69	102	99	70	104
Rocha	2.313	135	105	211	187	220	228	199	136	155	142	199	396
Salto	1.040	74	81	107	75	82	72	75	72	99	90	101	112
San José	1.401	117	65	143	87	98	125	125	89	133	158	120	141
Soriano	716	60	41	56	47	41	63	61	60	88	64	55	80
Tacuarembó	920	72	58	68	78	51	78	86	93	83	79	73	101
Treinta y tres	650	44	31	95	52	63	53	50	44	44	49	60	65

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

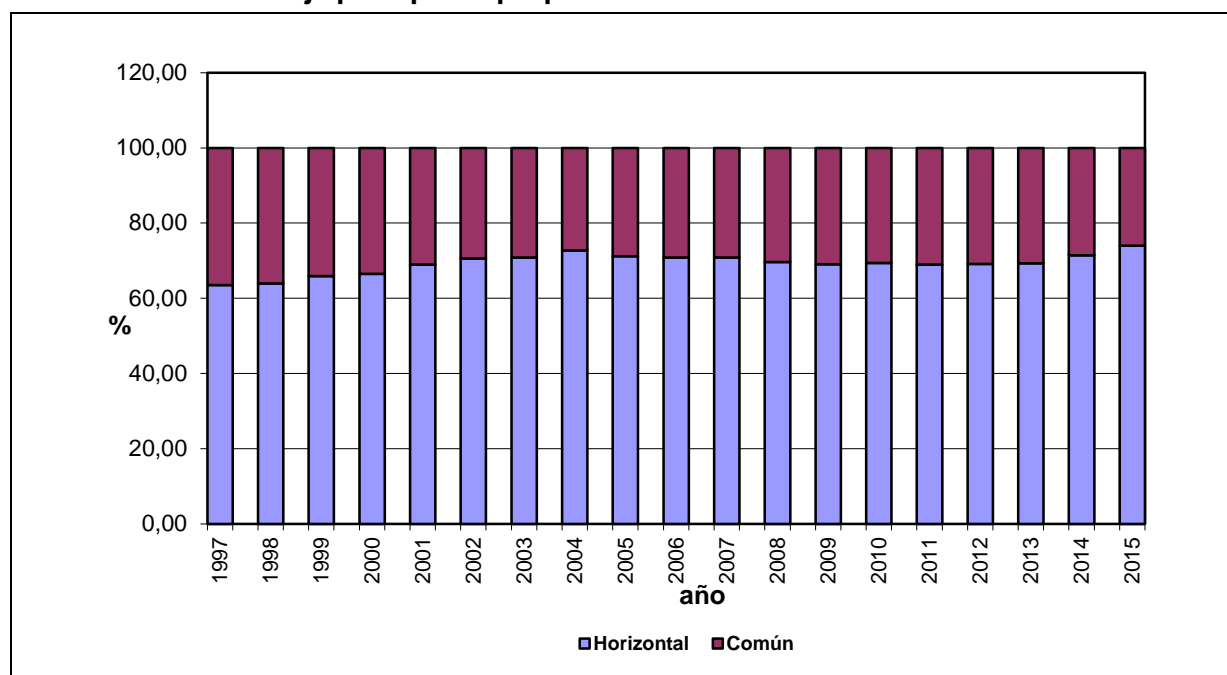
3.2 Montevideo

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

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

Gráfico 1 - Porcentaje por tipo de propiedad.

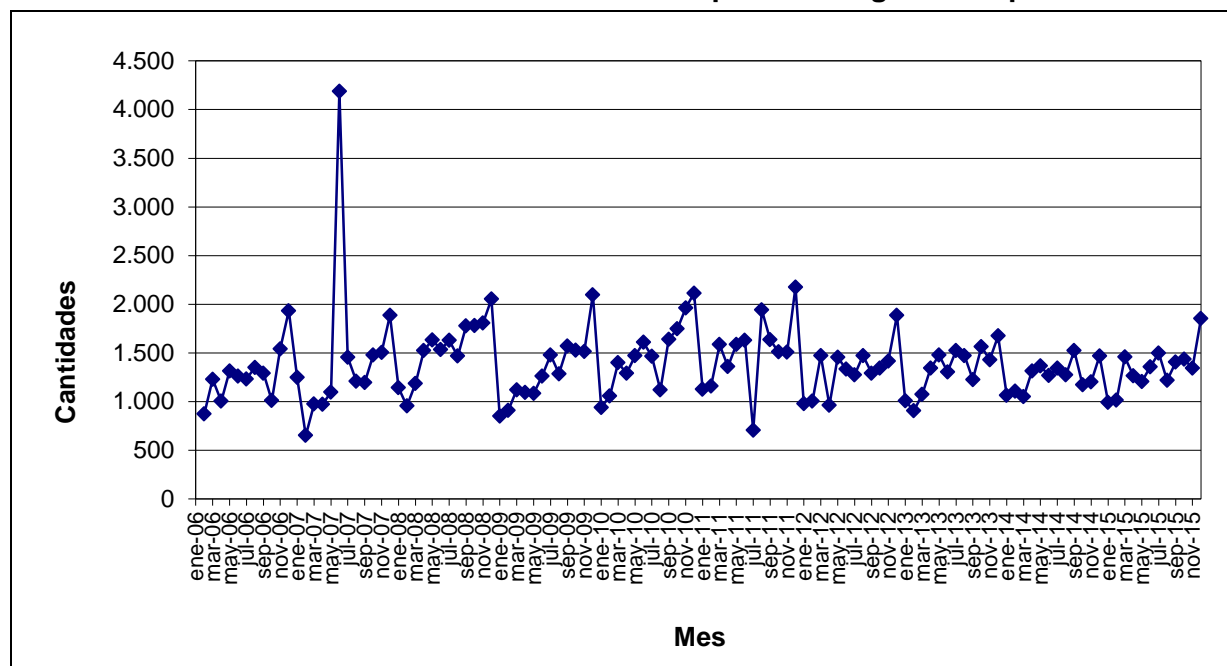


Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR).

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

MES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
TOTAL DEL AÑO	14.504	14.900	17.858	18.464	15.787	17.805	17.916	15.846	15.989	15.203	16.033
Enero	796	860	1.248	1.142	850	939	1.125	981	1.007	1.064	990
Febrero	762	873	652	955	910	1.057	1.158	1.004	905	1.169	1.013
Marzo	723	1.229	974	1.186	1.120	1.399	1.586	1.471	1.073	1.049	1.457
Abril	1.134	1.003	971	1.523	1.094	1.290	1.358	964	1.340	1.315	1.264
Mayo	1.351	1.315	1.097	1.633	1.082	1.471	1.585	1.456	1.474	1.364	1.204
Junio	1.419	1.262	4.187	1.535	1.260	1.608	1.629	1.332	1.304	1.266	1.355
Julio	1.309	1.233	1.455	1.626	1.479	1.464	706	1.276	1.524	1.340	1.499
Agosto	1.461	1.351	1.209	1.465	1.284	1.118	1.941	1.474	1.472	1.272	1.217
Setiembre	1.274	1.291	1.195	1.773	1.570	1.640	1.635	1.293	1.224	1.524	1.404
Octubre	1.449	1.010	1.479	1.776	1.527	1.747	1.510	1.344	1.562	1.171	1.436
Noviembre	1.373	1.540	1.505	1.801	1.514	1.958	1.507	1.393	1.429	1.201	1.342
Diciembre	1.453	1.933	1.886	2.049	2.097	2.114	2.176	1.858	1.675	1.468	1.852

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 2006 - 2015.

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
TOTAL DE LA CIUDAD	14.900	17.858	18.464	15.787	17.805	17.916	15.846	15.989	15.203	16.033
Aguada	297	374	344	425	418	544	392	410	462	389
Aires Puros	184	188	218	172	218	192	169	164	183	169
Área rural	233	240	297	328	315	343	293	247	234	251
Atahualpa	106	125	139	111	141	119	117	122	102	104
Bañados de Carrasco	8	8	27	12	92	38	54	38	35	46
Barrio Sur	205	284	253	225	305	253	236	269	219	232
Belvedere	130	166	166	200	201	214	184	180	151	236
Brazo Oriental	201	274	248	226	269	206	220	196	190	193
Buceo	696	912	894	667	709	751	656	623	784	1.014
Capurro, Bella Vista	224	201	262	297	344	250	232	260	240	222
Carrasco	286	378	352	350	367	299	291	290	278	234
Carrasco Norte	174	147	195	154	175	166	135	125	126	96
Casabó, Pajas Blancas	33	23	39	32	45	42	85	68	42	41
Casavalle	57	47	49	61	44	63	51	153	45	40
Castro, Castellanos	121	120	118	105	127	150	167	126	106	123
Centro	934	1.147	1.295	863	1.037	1.051	932	843	874	809
Cerrito	129	135	143	125	180	188	158	172	131	137
Cerro	127	154	207	152	225	198	194	195	184	149
Ciudad Vieja	515	818	659	571	634	674	570	545	484	540
Colón Centro y Noroeste	60	83	112	80	130	111	89	87	84	93
Colón Sureste, Abayubá	59	58	71	80	84	101	78	78	115	87
Conciliación	26	48	58	58	69	78	67	76	44	113
Cordón	1.044	1.284	1.202	963	1.139	1.148	1.076	1.067	881	1.006
Figurita	139	191	194	159	223	196	167	158	154	150
Flor de Maroñas	109	110	121	115	126	157	99	109	101	124
Ituzaingó	78	88	126	126	150	104	108	116	111	94
Jacinto Vera	127	141	152	121	130	122	104	122	120	112
Jardines del Hipódromo	68	112	102	83	124	102	92	89	91	83
La Blanqueada	182	184	216	165	165	154	160	148	143	243
La Comercial	188	190	297	158	197	207	165	170	126	198
La Paloma, Tomkinson	40	35	64	80	79	96	86	152	80	76
La Teja	133	134	191	133	187	202	197	181	141	123
Larrañaga	274	251	287	260	285	270	237	216	276	316
Las Acacias	106	87	78	117	122	183	141	148	109	113
Las Canteras	59	108	112	85	96	125	95	91	86	87

Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lezica, Melilla	89	75	91	66	108	120	117	99	81	95
Malvín	541	667	589	510	585	757	563	577	497	569
Malvín Norte	34	57	38	56	51	77	63	113	369	497
Manga	75	51	68	75	84	87	109	73	84	70
Manga, Toledo Chico	32	11	29	53	34	43	39	39	39	43
Maroñas, P.Guaraní	108	103	126	118	161	150	141	135	102	151
Merc.Modelo y Bolívar	171	254	238	189	177	203	211	172	164	170
Nuevo Paris	97	112	153	122	160	151	131	124	128	128
Palermo	261	284	266	214	296	248	245	206	226	222
Parque Rodó	288	342	308	299	323	283	257	275	287	294
Paso de la Arena	49	44	82	68	86	88	82	92	84	72
Paso de las Duranas	104	115	149	128	158	118	109	127	111	103
Peñarol, Lavalleja	119	157	184	190	207	226	184	177	186	163
Piedras Blancas	57	73	60	81	89	107	109	127	84	85
Pocitos	2.099	2.502	2.215	1.970	2.086	1.991	1.694	1.858	1.664	1.651
Pque.Batlle, V.Dolores	526	599	589	603	607	598	473	464	517	394
Prado, Nueva Savona	242	299	319	310	317	313	251	265	254	244
Punta Carretas	761	871	917	695	838	803	729	776	615	774
Punta Gorda	196	246	290	211	217	235	202	164	151	161
Punta Rieles, Bell.Italia	64	71	59	79	85	89	108	158	109	85
Reducto	175	277	251	240	229	221	230	211	196	191
Sayago	104	112	154	156	151	164	112	145	135	131
Tres Cruces	386	428	487	376	429	461	432	431	420	426
Tres Ombues, P. Victoria	63	62	63	79	71	82	85	110	86	90
Unión	397	549	587	487	572	506	523	479	445	521
Villa Española	126	163	215	166	171	197	169	214	193	221
Villa García	52	56	51	54	52	71	72	62	48	65
Villa Muñoz, Retiro	240	246	299	232	279	264	249	203	203	191
Sin ubicar en barrios	92	187	299	101	30	166	60	79	193	183

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 - 2015.

ÁREA APROXIMADAS A BARRIOS	CANTIDAD DE CASOS			PORCENTAJE			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
TOTAL DE LA CIUDAD	16.033	11.868	4.165	100,00		74,02	25,98
Aguada	1.651	1.523	128	10,30	10,30	92,25	7,75
Aires Puros	1.014	926	88	6,32	16,62	91,32	8,68
Área rural	1.006	905	101	6,27	22,90	89,96	10,04
Atahualpa	810	770	40	5,05	27,95	95,06	4,94
Bañados de Carrasco	774	713	61	4,83	32,78	92,12	7,88
Barrio Sur	569	474	95	3,55	36,33	83,30	16,70
Belvedere	540	500	40	3,37	39,69	92,59	7,41
Brazo Oriental	521	356	165	3,25	42,94	68,33	31,67
Buceo	497	486	11	3,10	46,04	97,79	2,21
Capurro, Bella Vista	426	388	38	2,66	48,70	91,08	8,92
Carrasco	394	298	96	2,46	51,16	75,63	24,37
Carrasco Norte	389	318	71	2,43	53,58	81,75	18,25
Casabó, Pajas Blancas	316	261	55	1,97	55,55	82,59	17,41
Casavalle	294	260	34	1,83	57,39	88,44	11,56
Castro, Castellanos	251	9	242	1,57	58,95	3,59	96,41
Centro	244	157	87	1,52	60,48	64,34	35,66
Cerrito	243	205	38	1,52	61,99	84,36	15,64
Cerro	236	174	62	1,47	63,46	73,73	26,27
Ciudad Vieja	234	134	100	1,46	64,92	57,26	42,74
Colón Centro y Noroeste	232	190	42	1,45	66,37	81,90	18,10
Colón Sureste, Abayubá	222	165	57	1,38	67,75	74,32	25,68
Conciliación	222	186	36	1,38	69,14	83,78	16,22
Cordón	221	153	68	1,38	70,52	69,23	30,77
Figurita	198	152	46	1,23	71,75	76,77	23,23
Flor de Maroñas	193	129	64	1,20	72,96	66,84	33,16
Ituzaingó	191	124	67	1,19	74,15	64,92	35,08
Jacinto Vera	191	134	57	1,19	75,34	70,16	29,84
Jardines del Hipódromo	170	116	54	1,06	76,40	68,24	31,76
La Blanqueada	169	129	40	1,05	77,45	76,33	23,67
La Comercial	163	3	160	1,02	78,47	1,84	98,16
La Paloma, Tomkinson	163	53	110	1,02	79,49	32,52	67,48
La Teja	161	82	79	1,00	80,49	50,93	49,07
Larrañaga	151	113	38	0,94	81,43	74,83	25,17
Las Acacias	150	105	45	0,94	82,37	70,00	30,00
Las Canteras	149	37	112	0,93	83,30	24,83	75,17

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	137	72	65	0,85	84,15	52,55	47,45
Malvín	131	86	45	0,82	84,97	65,65	34,35
Malvín Norte	128	48	80	0,80	85,77	37,50	62,50
Manga	124	45	79	0,77	86,54	36,29	63,71
Manga, Toledo Chico	123	48	75	0,77	87,31	39,02	60,98
Maroñas, P.Guaraní	123	63	60	0,77	88,07	51,22	48,78
Merc.Modelo y Bolívar	113	79	34	0,70	88,78	69,91	30,09
Nuevo Paris	113	52	61	0,70	89,48	46,02	53,98
Palermo	112	88	24	0,70	90,18	78,57	21,43
Parque Rodó	104	77	27	0,65	90,83	74,04	25,96
Paso de la Arena	103	43	60	0,64	91,47	41,75	58,25
Paso de las Duranas	96	34	62	0,60	92,07	35,42	64,58
Peñarol, Lavalleja	95	34	61	0,59	92,67	35,79	64,21
Piedras Blancas	94	47	47	0,59	93,25	50,00	50,00
Pocitos	93	37	56	0,58	93,83	39,78	60,22
Pque.Batlle, V.Dolores	90	37	53	0,56	94,39	41,11	58,89
Prado, Nueva Savona	89	28	61	0,56	94,95	31,46	68,54
Punta Carretas	87	15	72	0,54	95,49	17,24	82,76
Punta Gorda	87	46	41	0,54	96,03	52,87	47,13
Punta Rieles, Bell.Italia	85	36	49	0,53	96,56	42,35	57,65
Reducto	83	25	58	0,52	97,08	30,12	69,88
Sayago	76	23	53	0,47	97,56	30,26	69,74
Tres Cruces	72	22	50	0,45	98,00	30,56	69,44
Tres Ombues, P. Victoria	70	24	46	0,44	98,44	34,29	65,71
Unión	66	7	59	0,41	98,85	10,61	89,39
Villa Española	60	8	52	0,37	99,23	13,33	86,67
Villa García	43	5	38	0,27	99,49	11,63	88,37
Villa Muñoz, Retiro	41	0	41	0,26	99,75	0,00	100,00
Sin ubicar en barrios	40	11	29	0,25	100,00	27,50	72,50

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 - 2015.

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	1.495	797	1.414	2.134	576.283	8.533	100,00
Vivienda	1.565	902	1.503	2.211	482.785	7.307	85,63
Oficina, consultorio	1.627	873	1.602	2.318	17.807	322	3,77
Comercio	851	450	644	1.079	24.240	250	2,93
Otros	700	435	580	798	26.324	188	2,20
Sin dato de destino	-	-	-	-	25.127	466	5,46
PC	791	329	645	1.145	475.275	2.844	100,00
Vivienda	856	379	751	1.250	365.477	2.508	88,19
Comercio	676	363	486	813	27.371	91	3,20
Industria	389	275	308	406	12.963	34	1,20
Otros	567	220	424	698	69.464	211	7,42
Sin dato de destino	-	-	-	-	-	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 - 2008 - 2015.

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	PRECIO PROMEDIO POR m ² EN DÓLARES									
	Sin prorrateo					Con prorrateo				
	2008	2009	2010	2011	2011	2012	2013	2014	2015	
PH	774	826	1008	1.174	1.067	1.181	1.331	1.401	1.495	
Vivienda	812	864	1019	1.219	1.122	1.250	1.407	1.481	1.565	
Oficina, consultorio	726	847	991	1.234	1.061	1.276	1.187	1.240	1.627	
Comercio	508	506	734	708	601	654	781	863	851	
Otros	394	510	625	654	539	590	626	638	700	
PC	425	426	527	634	634	667	709	771	791	
Vivienda	464	471	574	682	682	716	779	845	856	
Comercio	303	295	454	400	400	538	482	558	676	
Industria	194	221	260	273	273	500	354	414	389	
Otros	251	250	329	497	497	471	483	535	567	

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 - 2015.

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PH	68	43	56	76	8.533	100,00
Vivienda	66	44	56	75	7.307	85,63
Oficina, consultorio	55	30	36	57	322	3,77
Comercio	97	41	66	119	250	2,93
Otros	140	48	105	200	188	2,20
Sin dato de destino	-	-	-	-	466	5,46
PC	167	84	128	199	2.844	100,00
Vivienda	146	80	120	178	2.508	88,19
Comercio	301	144	262	399	91	3,20
Industria	381	227	345	518	34	1,20
Otros	329	171	255	475	211	7,42
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 - 2015.

TIPO DE PROPIEDAD Y DESTINO ORIGINAL	EDAD				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje
PH	42	17	42	64	8.533	100,00
Vivienda	42	16	44	64	7.307	85,63
Oficina, consultorio	32	17	31	44	322	3,77
Comercio	59	42	62	75	250	2,93
Otros	39	21	34	53	188	2,20
Sin dato de destino	-	-	-	-	466	5,46
PC	56	42	57	72	2.844	100,00
Vivienda	56	44	57	72	2.508	88,19
Comercio	44	17	38	69	91	3,20
Industria	42	31	44	55	34	1,20
Otros	52	37	53	71	211	7,42
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 - 2015.

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	1.495	797	1.414	2.134	576.283	8.533	100,00
1900	1.024	482	742	1.584	4.415	60	0,70
1910	768	462	676	1.003	7.443	92	1,08
1920	900	505	808	1.225	20.651	260	3,05
1930	1.118	605	1.064	1.507	29.753	442	5,18
1940	1.188	666	1.130	1.589	58.230	930	10,90
1950	1.246	683	1.181	1.731	83.466	1.286	15,07
1960	1.525	847	1.522	2.120	53.971	679	7,96
1970	1.458	703	1.373	2.100	51.142	709	8,31
1980	1.472	682	1.445	2.198	73.412	981	11,50
1990	1.733	1.070	1.686	2.453	54.061	786	9,21
2000	1.840	1.238	1.865	2.516	58.820	799	9,36
2010	2.187	1.682	2.352	2.725	59.003	1.099	12,88
Sin dato de la fecha	-	-	-	-	21917	410	4,80
PC	791	329	645	1.145	475.275	2.844	100,00
1900	672	421	768	952	3.078	13	0,46
1910	628	282	602	871	7.563	36	1,27
1920	686	320	586	893	31.967	201	7,07
1930	748	314	672	1.053	37.721	248	8,72
1940	709	308	555	1.019	73.717	513	18,04
1950	790	319	607	1.145	84.215	550	19,34
1960	764	296	605	1.163	76.728	477	16,77
1970	734	329	607	1.090	50.427	280	9,85
1980	851	384	720	1.270	39.949	179	6,29
1990	1.072	478	1.015	1.682	27.968	151	5,31
2000	1.089	426	1.104	1.614	23.458	100	3,52
2010	903	379	710	1.275	14.821	64	2,25
Sin dato de fecha	-	-	-	-	3.663	32	1,13

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

(*) Los datos no cierran debido a redondeos.

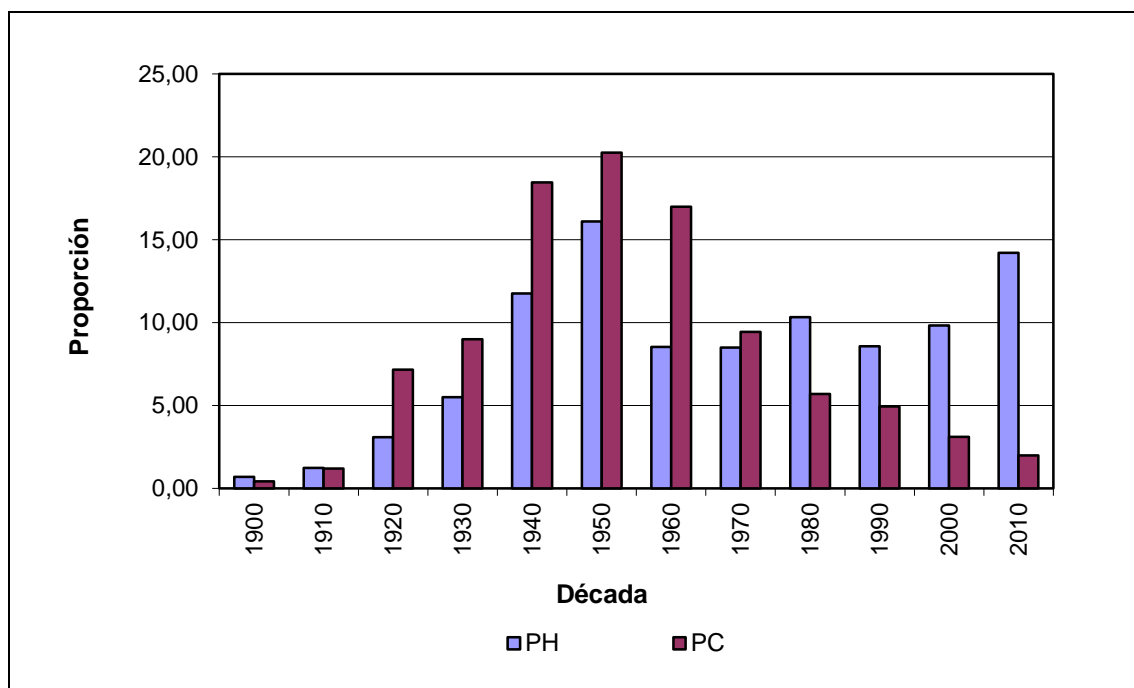
Cuadro 21 - Montevideo-Vivienda. Medidas descriptivas del precio, superficie en m², cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y década de la construcción del edificio - 2015.

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	1.565	902	1.503	2.211	482.785	7.307	100,00
1900	1.075	445	936	1.687	3.703	51	0,70
1910	770	462	676	1.003	7.373	91	1,25
1920	926	539	905	1.266	17.536	226	3,09
1930	1.167	647	1.129	1.550	26.484	403	5,52
1940	1.237	769	1.213	1.620	52.169	860	11,77
1950	1.297	762	1.257	1.782	73.603	1.177	16,11
1960	1.577	923	1.588	2.146	48.954	624	8,54
1970	1.577	905	1.605	2.174	43.649	621	8,50
1980	1.699	897	1.837	2.385	52.214	755	10,33
1990	1.785	1.171	1.723	2.461	41.865	627	8,58
2000	1.895	1.271	1.946	2.592	52.386	719	9,84
2010	2.184	1.680	2.350	2.715	56.155	1.039	14,22
Sin dato de la fecha	-	-	-	-	6.693	114	1,56
PC	856	379	751	1.250	365.477	2.508	100,00
1900	768	768	893	980	1.992	11	0,44
1910	615	162	602	854	5.937	30	1,20
1920	648	316	585	873	27.090	180	7,18
1930	748	334	672	1.014	31.690	226	9,01
1940	772	346	619	1.114	57.257	463	18,46
1950	825	385	686	1.180	68.717	508	20,26
1960	841	388	736	1.273	60.873	426	16,99
1970	846	325	807	1.188	36.037	237	9,45
1980	1.030	517	975	1.459	25.714	143	5,70
1990	1.228	638	1.328	1.820	20.521	124	4,94
2000	1.272	810	1.366	1.708	15.371	78	3,11
2010	1.046	494	852	1.651	10.615	50	1,99
Sin dato de fecha	-	-	-	-	3.663	32	1,28

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				
	2008	2009	2010	2011	2011	2012	2013	2014	2015	
PH	812	864	1.019	1.219	1.067	1.250	1.407	1.481	1.565	
1900	657	597	1.518	944	778	903	836	1.075	1.075	
1910	358	388	1.402	685	579	746	764	885	770	
1920	477	486	1.309	765	655	813	923	992	926	
1930	561	591	1.109	837	814	902	1.049	1.127	1.167	
1940	606	641	1.116	945	853	1.006	1.099	1.183	1.237	
1950	676	705	860	1.020	947	1.075	1.218	1.349	1.297	
1960	849	893	790	1.289	1.194	1.303	1.421	1.492	1.577	
1970	853	925	735	1.192	1.062	1.281	1.408	1.476	1.577	
1980	1.039	1.086	636	1.473	1.138	1.410	1.547	1.581	1.699	
1990	1.155	1.183	669	1.520	1.252	1.480	1.648	1.613	1.785	
2000	1.112	1.279	888	1.697	1.552	1.731	1.804	1.859	1.895	
2010	-	-	-	1.719	1.667	1.882	2.050	2.044	2.184	
PC	464	471	574	682	682	716	779	845	856	
1900	413	216	(s)	410	410	449	357	736	768	
1910	252	315	886	515	515	427	622	633	615	
1920	346	339	790	514	514	502	581	631	648	
1930	386	441	763	558	558	622	687	686	748	
1940	400	422	681	612	612	607	671	738	772	
1950	432	457	600	621	621	689	743	785	825	
1960	496	499	551	738	738	800	783	909	841	
1970	573	565	508	760	760	773	803	961	846	
1980	608	645	447	941	941	950	953	1.028	1.030	
1990	686	629	458	909	909	1.045	1.126	1.188	1.228	
2000	836	832	368	1.085	1.085	1.133	1.157	1.267	1.272	
2010	-	-	-	1.153	1.153	1.011	963	1.027	1.046	

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 - 2015.

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	1.565	902	1.503	2.211	482.785	7.307	100,00
Menor de 10 años	2.085	1.484	2.244	2.705	82.798	1.376	18,83
De 10 a 20 años	1.851	1.225	1.860	2.500	51.774	795	10,88
De 20 a 30 años	1.738	1.011	1.837	2.377	34.434	485	6,64
De 30 a 40 años	1.669	914	1.756	2.347	52.052	745	10,20
De 40 a 50 años	1.547	856	1.484	2.155	43.024	590	8,07
Mayor a 50 años	1.257	693	1.197	1.707	212.010	3.202	43,82
Sin dato de edad	-	-	-	-	6.693	114	1,56
PC	856	379	751	1.250	365.477	2.508	100,00
Menor de 10 años	1.144	466	963	1.708	19.856	95	3,79
De 10 a 20 años	1.250	810	1.342	1.765	19.406	109	4,35
De 20 a 30 años	1.097	569	1.178	1.556	25.650	141	5,62
De 30 a 40 años	923	432	869	1.248	28.795	176	7,02
De 40 a 50 años	851	372	756	1.289	47.516	335	13,36
Mayor a 50 años	767	353	648	1.075	220.591	1.620	64,59
Sin dato de edad	-	-	-	-	3.663	32	1,28

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 - 2015.

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	1.495	797	1.414	2.134	576.283	8.533	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	1.585	941	1.557	2.194	132.544	3.366	39,45
de 50.00 a 74.99 m ²	1.573	936	1.512	2.209	180.253	2.982	34,95
de 75.00 a 99.99 m ²	1.533	866	1.461	2.165	93.200	1.095	12,83
de 100.00 a 124.99 m ²	1.487	775	1.335	2.189	47.416	425	4,98
de 125.00 a 149.99 m ²	1.519	837	1.494	2.139	35.851	263	3,08
de 150.00 a 199.99 m ²	1.363	565	1.179	2.059	40.054	236	2,77
de 200.00 a 299.99 m ²	1.177	480	711	1.635	25.159	107	1,25
de 300.00 a 399.99 m ²	763	395	556	942	14.738	43	0,50
de 400.00 a 499.99 m ²	636	324	379	682	7.068	16	0,19
PC	791	329	645	1.145	475.275	2.844	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	773	360	647	1.030	6.139	153	5,38
de 50.00 a 74.99 m ²	753	300	625	1.070	25.467	405	14,24
de 75.00 a 99.99 m ²	818	371	727	1.146	36.197	414	14,56
de 100.00 a 124.99 m ²	807	388	726	1.139	44.367	399	14,03
de 125.00 a 149.99 m ²	867	405	738	1.207	45.440	333	11,71
de 150.00 a 199.99 m ²	849	382	677	1.250	74.477	431	15,15
de 200.00 a 299.99 m ²	818	310	667	1.264	92.364	386	13,57
de 300.00 a 399.99 m ²	831	344	736	1.270	52.052	150	5,27
de 400.00 a 499.99 m ²	756	308	563	998	37.135	83	2,92
de 500.00 a 999.99 m ²	608	271	424	827	60.637	89	3,13
mas de 1000 m ²	143	143	143	143	1.000	1	0,04

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

Cuadro 25 - Montevideo - vivienda. Medidas descriptivas del precio en dólares, superficie en m², cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y tramo de superficie - 2015.

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	1.565	902	1.503	2.211	482.785	7.307	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	1.618	1.004	1.573	2.240	109.660	2.756	37,72
de 50.00 a 74.99 m ²	1.594	956	1.532	2.229	163.084	2.696	36,90
de 75.00 a 99.99 m ²	1.570	896	1.517	2.209	83.841	982	13,44
de 100.00 a 124.99 m ²	1.543	855	1.444	2.287	41.869	376	5,15
de 125.00 a 149.99 m ²	1.613	983	1.642	2.208	30.961	227	3,11
de 150.00 a 199.99 m ²	1.484	705	1.367	2.189	31.431	186	2,55
de 200.00 a 299.99 m ²	1.401	612	1.295	1.990	14.777	65	0,89
de 300.00 a 399.99 m ²	726	305	486	909	4.044	12	0,16
de 400.00 a 499.99 m ²	612	374	405	682	3.118	7	0,10
PC	856	379	751	1.250	365.477	2.508	100,00
de 25.00 a 49.99 m ²	766	360	638	1.030	5.608	138	5,50
de 50.00 a 74.99 m ²	755	294	625	1.086	24.685	392	15,63
de 75.00 a 99.99 m ²	814	370	723	1.146	35.344	404	16,11
de 100.00 a 124.99 m ²	806	391	726	1.132	42.488	382	15,23
de 125.00 a 149.99 m ²	870	410	746	1.214	43.388	318	12,68
de 150.00 a 199.99 m ²	870	391	710	1.282	67.219	390	15,55
de 200.00 a 299.99 m ²	897	368	792	1.356	72.493	305	12,16
de 300.00 a 399.99 m ²	925	395	855	1.370	38.640	112	4,47
de 400.00 a 499.99 m ²	891	414	810	1.467	19.053	43	1,71
de 500.00 a 999.99 m ²	832	429	807	965	15.559	23	0,92
mas de 1000 m ²	143	143	143	143	1.000	1	0,04

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				
	2008	2009	2010	2011	2011	2012	2013	2014	2015
PH	812	864	1.019	1.219	1.067	1.250	1.407	1.481	1.565
de 25.00 a 49.99 m ²	786	841	986	1.218	1.113	1.250	1.432	1.485	1.618
de 50.00 a 74.99 m ²	785	831	994	1.202	1.080	1.221	1.396	1.516	1.594
de 75.00 a 99.99 m ²	821	876	1.035	1.253	1.125	1.258	1.391	1.476	1.570
de 100.00 a 124.99 m ²	817	926	1.035	1.253	1.113	1.316	1.401	1.435	1.543
de 125.00 a 149.99 m ²	888	940	1.161	1.269	1.166	1.311	1.458	1.516	1.613
de 150.00 a 199.99 m ²	917	954	1.044	1.264	1.062	1.241	1.488	1.555	1.484
de 200.00 a 299.99 m ²	822	858	1.032	1.210	853	1.361	1.394	1.319	1.401
de 300.00 a 399.99 m ²	724	627	650	790	495	532	737	572	726
de 400.00 a 499.99 m ²	309	316	1.187	398	339	258	.	477	612
PC	464	471	574	682	682	716	779	845	856
de 25.00 a 49.99 m ²	445	436	510	567	567	657	784	747	766
de 50.00 a 74.99 m ²	387	398	495	577	577	613	656	759	755
de 75.00 a 99.99 m ²	415	423	517	616	616	652	688	826	814
de 100.00 a 124.99 m ²	445	458	531	620	620	655	756	757	806
de 125.00 a 149.99 m ²	448	510	568	621	621	715	821	871	870
de 150.00 a 199.99 m ²	502	481	585	736	736	814	824	899	870
de 200.00 a 299.99 m ²	527	552	634	773	773	833	871	927	897
de 300.00 a 399.99 m ²	531	505	679	813	813	775	785	921	925
de 400.00 a 499.99 m ²	408	481	602	630	630	617	838	921	891
de 500.00 a 999.99 m ²	343	325	462	546	546	478	558	516	832
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 - 2015.

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	1.495	797	1.414	2.134	576.283	8.533	100,00
Confortable	1.910	1.295	1.989	2.635	91.575	1.056	12,38
Común	1.436	728	1.340	2.065	428.253	6.457	75,67
Económica	1.076	654	960	1.417	22.190	406	4,76
Sin dato de categoría	-	-	-	-	34.266	614	7,20
PC	791	329	645	1.145	475.275	2.844	100,00
Confortable	1.260	830	1.328	1.726	49.857	166	5,84
Común	916	436	816	1.299	180.210	899	31,61
Económica	604	259	470	819	244.348	1.774	62,38
Sin dato de categoría	-	-	-	-	860	5	0,18

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 - 2015.

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	76	8.533	100,00
Confortable	87	48	68	112	1.056	12,38
Común	66	42	55	74	6.457	75,67
Económica	55	37	50	63	406	4,76
Sin dato de categoría	-	-	-	-	614	7,20
PC	167	84	128	199	2.844	100,00
Confortable	300	185	264	370	166	5,84
Común	200	120	161	230	899	31,61
Económica	138	71	104	159	1.774	62,38
Sin dato de categoría	-	-	-	-	5	0,18

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 - 2015.

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	1.495	797	1.414	2.134	576.283	8.533	100,00
Pocitos	1.752	916	1.910	2.480	94.686	1.122	13,15
Cordón	1.506	806	1.450	2.134	46.130	768	9,00
Centro	1.199	688	1.171	1.605	38.062	492	5,77
Punta Carretas	1.839	1.028	1.997	2.682	36.692	411	4,82
Buceo	1.834	1.231	1.831	2.473	24.354	344	4,03
Ciudad Vieja	1.101	544	972	1.584	24.765	340	3,98
Malvín	1.821	1.254	1.846	2.401	24.746	338	3,96
Unión	1.286	613	1.273	1.891	17.275	302	3,54
Malvín Norte	1.306	868	1.529	1.645	15.680	296	3,47
Tres Cruces	1.730	1.218	1.768	2.308	15.200	273	3,20
Pque.Battle, V.Dolores	1.633	1.064	1.698	2.190	15.916	244	2,86
Aguada	1.150	525	1.104	1.579	15.674	227	2,66
Parque Rodó	1.757	922	1.802	2.467	14.282	205	2,40
Larrañaga	1.744	1.112	1.720	2.420	10.047	186	2,18
La Blanqueada	1.959	1.632	2.194	2.459	9.767	178	2,09
Barrio Sur	1.540	1.030	1.515	2.109	9.654	164	1,92
Palermo	1.679	908	1.774	2.290	11.242	162	1,90
Belvedere	1.284	708	1.387	1.825	7.111	143	1,68
La Comercial	1.470	830	1.386	1.858	6.922	128	1,50
Prado, Nueva Savona	1.475	911	1.321	2.021	9.284	125	1,46
Capurro, Bella Vista	1.335	710	1.263	1.927	6.969	125	1,46
Aires Puros	1.560	925	1.653	2.061	6.659	124	1,45
Reducto	1.115	562	994	1.478	8.151	120	1,41
Brazo Oriental	1.073	566	1.111	1.461	7.925	119	1,39
Villa Española	987	645	1.042	1.189	6.091	111	1,30
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	92.999	1.486	17,41

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 - 2015.

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	76	8.533	100,00
Pocitos	84	52	70	96	1.122	13,15
Cordón	60	39	50	64	768	9,00
Centro	77	41	61	92	492	5,77
Punta Carretas	89	45	74	115	411	4,82
Buceo	71	46	58	76	344	4,03
Ciudad Vieja	73	40	51	78	340	3,98
Malvín	73	50	63	81	338	3,96
Unión	57	42	50	62	302	3,54
Malvín Norte	53	47	48	61	296	3,47
Tres Cruces	56	38	49	62	273	3,20
Pque.Batlle, V.Dolores	65	46	56	72	244	2,86
Aguada	69	46	55	75	227	2,66
Parque Rodó	70	47	59	80	205	2,40
Larrañaga	54	41	50	61	186	2,18
La Blanqueada	55	37	52	64	178	2,09
Barrio Sur	59	43	53	69	164	1,92
Palermo	69	47	57	84	162	1,90
Belvedere	50	39	42	57	143	1,68
La Comercial	54	39	48	62	128	1,50
Prado, Nueva Savona	74	49	57	91	125	1,46
Capurro, Bella Vista	56	43	50	62	125	1,46
Aires Puros	54	44	51	64	124	1,45
Reducto	68	49	57	69	120	1,41
Brazo Oriental	67	42	56	81	119	1,39
Villa Española	55	42	48	61	111	1,30
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	1.486	17,41

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 - 2015.

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	791	329	645	1.145	475.275	2.844	100,00
Unión	666	266	645	893	23.332	139	4,89
Pocitos	1.364	993	1.414	1.852	19.427	100	3,52
Peñarol, Lavalleja	516	231	438	741	10.717	92	3,23
Pque.Battle, V.Dolores	1.231	781	1.262	1.726	14.182	83	2,92
Malvín	1.043	463	1.199	1.495	15.691	80	2,81
Cerro	432	252	365	531	9.902	80	2,81
Carrasco	1.516	1.178	1.652	1.935	22.245	79	2,78
Prado, Nueva Savona	915	554	882	1.137	16.240	79	2,78
Cordón	710	411	613	943	17.724	78	2,74
Buceo	1.119	647	1.037	1.517	10.314	71	2,50
Flor de Maroñas	525	231	412	782	7.932	70	2,46
La Teja	511	258	462	686	7.950	66	2,32
Punta Gorda	1.380	1.129	1.407	1.737	15.482	64	2,25
Aguada	514	215	437	625	14.619	62	2,18
Cerrito	639	305	581	909	5.522	57	2,00
Villa Muñoz, Retiro	501	175	451	674	12.750	56	1,97
Brazo Oriental	813	444	736	1.159	9.423	55	1,93
Villa Española	567	313	528	756	6.354	53	1,86
Nuevo Paris	343	176	260	467	5.945	50	1,76
Castro, Castellanos	594	282	573	877	6.053	49	1,72
Paso de las Duranas	805	417	712	1.121	7.585	49	1,72
Larrañaga	677	292	482	836	9.088	48	1,69
Capurro, Bella Vista	641	289	591	813	8.924	47	1,65
Reducto	569	283	392	826	8.772	46	1,62
Belvedere	652	300	625	847	4.689	45	1,58
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	184.413	1.146	40,30

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 - 2015.

AREAS APROXIMADAS A BARRIOS	PRECIOS POR m ² EN DÓLARES				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Compraventas	
					Cantidad	Porcentaje*
PC	167	84	128	199	2.844	100,00
Unión	168	88	128	193	139	4,89
Pocitos	194	113	163	234	100	3,52
Peñarol, Lavalleja	116	61	92	128	92	3,23
Pque.Battle, V.Dolores	171	96	142	192	83	2,92
Malvín	196	135	191	234	80	2,81
Cerro	124	69	103	135	80	2,81
Carrasco	282	192	245	370	79	2,78
Prado, Nueva Savona	206	119	155	236	79	2,78
Cordón	227	121	170	233	78	2,74
Buceo	145	80	109	148	71	2,50
Flor de Maroñas	113	61	101	147	70	2,46
La Teja	120	68	101	138	66	2,32
Punta Gorda	242	158	218	302	64	2,25
Aguada	236	110	186	283	62	2,18
Cerrito	97	62	86	114	57	2,00
Villa Muñoz, Retiro	228	116	168	271	56	1,97
Brazo Oriental	171	94	142	192	55	1,93
Villa Española	120	63	91	129	53	1,86
Nuevo Paris	119	67	89	147	50	1,76
Castro, Castellanos	124	73	125	160	49	1,72
Paso de las Duranas	155	94	134	211	49	1,72
Larrañaga	189	95	136	181	48	1,69
Capurro, Bella Vista	190	93	136	223	47	1,65
Reducto	191	94	132	205	46	1,62
Belvedere	104	70	94	118	45	1,58
Otros Barrios (1)	-	-	-	-	1.146	40,30

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				
	2009	2010	2011	2011	2012	2013	2014	2015	
PH	826	1.008	1.174	1.067	1.181	1.334	1.401	1494,7	6,67
Punta Carretas	1.198	1.417	1.659	1.464	1.554	1.798	1.670	1839,4	10,16
Malvín	1.010	1.304	1.608	1.466	1.636	1.698	1.725	1821,4	5,61
Pocitos	1.085	1.317	1.536	1.342	1.481	1.599	1.724	1751,9	1,64
Parque Rodó	1.037	1.246	1.437	1.321	1.484	1.544	1.757	1757,2	0,02
Buceo	947	1.151	1.380	1.299	1.434	1.682	1.704	1833,8	7,59
Parq.Battle, Villa Dolores	816	1.066	1.285	1.178	1.328	1.522	1.474	1633,4	10,78
Tres Cruces	877	966	1.117	1.040	1.171	1.345	1.548	1730,2	11,76
Ciudad Vieja	636	827	1.048	884	935	1.069	1.058	1100,8	4,01
Cordón	704	847	1.040	988	1.120	1.281	1.391	1506,2	8,32
Centro	690	851	982	901	1.012	1.117	1.243	1199	-3,52
Unión	641	756	909	886	964	1.046	1.132	1285,7	13,58
PC	426	527	634	634	667	760	771	791	2,52
Carrasco	953	1.108	1.356	1.356	1.359	1.554	1.637	1.516	-7,39
Punta Gorda	842	966	1.184	1.184	1.187	1.402	1.450	1.380	-4,84
Malvín	709	909	1.067	1.067	989	1.204	1.282	1.043	-18,66
Pocitos	781	945	1.015	1.015	1.165	1.193	1.127	1.364	21,04
Buceo	534	678	909	909	952	1.180	1.147	1.119	-2,40
Parq.Battle, Villa Dolores	619	767	840	840	1.104	980	1.090	1.231	12,97
Prado, Nueva Savona	418	582	792	792	731	968	857	915	6,69
Cordón	360	410	500	500	551	759	631	710	12,50
Peñarol, Lavalleja	257	326	374	374	438	494	522	516	-1,04
Cerro	239	257	329	329	385	359	514	432	-16,04
Unión	332	420	256	256	581	655	665	666	0,07

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

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	
TOTAL DEL AÑO	7.573	8.337	7.483	7.484	8.698	7.860	7.286	5.583	5.869	
Enero	650	579	474	474	776	602	597	458	445	
Febrero	279	444	470	470	602	591	478	499	424	
Marzo	612	551	580	580	678	760	466	435	532	
Abril	465	637	617	617	612	491	594	549	445	
Mayo	599	676	615	615	764	1.006	1.062	502	396	
Junio	1.418	878	566	566	814	623	499	480	467	
Julio	690	655	667	667	397	686	483	413	599	
Agosto	463	679	420	420	890	732	946	418	425	
Setiembre	420	722	561	561	789	560	394	425	407	
Octubre	609	720	796	797	626	596	536	460	464	
Noviembre	632	790	670	670	782	508	575	371	496	
Diciembre	736	1.006	1.047	1.047	968	705	656	573	769	

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								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	7.573	8.337	6.511	7.484	8.698	7.860	7.286	5.583	5.869
Ciudad de Maldonado	1.672	1.630	1.332	1.566	1.607	1.816	1.325	1277	1095
Punta del Este	1.940	2.150	1.717	1.774	1.977	1.502	1.249	1245	1518
La Capuera	6	191	18	82	48	74	789	44	16
Piriápolis	354	512	380	423	498	403	439	365	386
San Carlos	325	304	334	400	365	352	285	284	280
Balneario Buenos Aires	269	327	345	385	414	322	239	197	215
Punta Ballena	265	430	183	193	391	353	216	123	191
Playa Hermosa	81	166	117	244	208	371	185	139	214
Faro de José Ignacio	145	101	60	53	154	202	176	54	176
Sección Catastral 06	202	240	142	210	186	115	160	128	177
Hipódromo	4	30	42	12	88	59	141	177	145
Sección Catastral 03	180	93	72	74	97	91	139	116	51
La Barra	169	147	205	154	200	116	127	64	79
Aigua	47	40	34	54	67	63	126	51	32
Punta Colorada	123	302	82	145	293	160	123	82	101
Ocean Park	71	90	90	94	202	141	119	128	146
Sauce de Portezuela	79	61	64	76	181	133	110	60	85
Manantiales	65	75	74	57	64	60	107	91	55
El Tesoro	143	104	144	231	167	147	104	101	78
Playa Grande	60	81	106	77	146	116	97	74	59
Sección Catastral 07	55	60	26	30	61	59	95	33	38
Balneario Solis	58	39	50	56	95	62	94	55	56
Bella Vista	43	70	41	80	101	63	90	73	65
Punta Negra	53	75	44	51	74	84	84	72	49
Playa Juanita	107	104	81	86	116	65	78	62	61
Sección Catastral 01	94	81	68	83	58	75	63	24	49
Pan de Azúcar	40	63	37	50	53	74	62	73	65
Santa Monica	267	118	98	112	129	115	60	60	24
Sección Catastral 04	133	92	95	97	61	72	60	49	68
Sección Catastral 08	25	59	31	26	99	31	44	38	45
Balneario las Flores	35	31	32	48	42	59	35	19	22
Sección Catastral 02	56	50	30	38	67	63	34	28	14

LOCALIDADES	CANTIDAD DE COMPRAVENTAS									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Sección Catastral 09	25	59	31	26	99	31	34	27	9	
Sección Catastral 05	34	36	36	34	40	17	28	30	25	
Playa Verde	41	30	36	26	45	46	23	27	25	
San Vicente	22	14	33	4	11	9	22	6	10	
Barra de Portezuelo	9	18	4	17	11	17	18	12	6	
El Chorro	42	74	60	39	76	29	17	20	27	
Garzón	14	17	5	5	18	19	16	13	4	
Gregorio Aznares	4	6	7	6	3	83	9	6	3	
Eden Rock	11	-	27	163	10	7	8	0	41	
Km 110	6	10	11	13	16	4	8	9	9	
Estación Las Flores	1	5	3	2	2	5	5	3	3	
El Eden	1	6	7	6	4	-	4	5	6	
Cerros Azules	-	6	6	5	4	4	3	2	3	
Sierra del Tirol	-	-	1	7	2	1	2	1	6	
Estación Solís						14	0	0	0	
Miramar	1	-	1	-	-	0	0	0	0	
Nueva Carrera	1	2	4	3	4	1	0	2	3	
Sin Localidad	2	9	13	2	7	36	34	34	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 - 2015.

LOCALIDAD	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
TOTAL DEL DEPARTAMENTO	5.869	2.327	3.542	100,00		39,6	60,4
Punta del Este	1.518	1.289	229	25,9	25,9	84,9	15,1
Ciudad de Maldonado	1.095	494	601	18,7	44,5	45,1	54,9
Piriápolis	386	109	277	6,6	51,1	28,2	71,8
San Carlos	280	136	144	4,8	55,9	48,6	51,4
Balneario Buenos Aires	215	4	211	3,7	59,5	1,9	98,1
Playa Hermosa	214	6	208	3,6	63,2	2,8	97,2
Punta Ballena	191	42	149	3,3	66,4	22,0	78,0
Sección Catastral 06	177	-	177	3,0	69,4	0,0	100,0
Faro de Jose Ignacio	176	146	30	3,0	72,4	83,0	17,0
Ocean Park	146	-	146	2,5	74,9	0,0	100,0
Hipódromo	145	-	145	2,5	77,4	0,0	100,0
Punta Colorada	101	7	94	1,7	79,1	6,9	93,1
Sauce de Portezuelo	85	-	85	1,4	80,6	0,0	100,0
La Barra	79	18	61	1,3	81,9	22,8	77,2
El Tesoro	78	1	77	1,3	83,3	1,3	98,7
Sección Catastral 04	68	-	68	1,2	84,4	0,0	100,0
Pan de Azúcar	65	13	52	1,1	85,5	20,0	80,0
Bella Vista	65	8	57	1,1	86,6	12,3	87,7
Playa Juanita	61	-	61	1,0	87,7	0,0	100,0
Playa Grande	59	1	58	1,0	88,7	1,7	98,3
Balneario Solis	56	1	55	1,0	89,6	1,8	98,2
Manantiales	55	36	19	0,9	90,6	65,5	34,5
Sección Catastral 03	51	-	51	0,9	91,4	0,0	100,0
Sección catastral 01	49	-	49	0,8	92,3	0,0	100,0
Punta Negra	49	-	49	0,8	93,1	0,0	100,0
Sección catastral 08	45	-	45	0,8	93,9	0,0	100,0
Eden Rock	41	-	41	0,7	94,6	0,0	100,0
Sección catastral 07	38	-	38	0,6	95,2	0,0	100,0
Aigua	32	3	29	0,5	95,8	9,4	90,6
El Chorro	27	-	27	0,5	96,2	0,0	100,0

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

Cuadro D continuación

LOCALIDAD	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
Sección catastral 05	25,00	-	25,00	0,4	96,6	0,0	100,0
Playa Verde	25,00	4	21,00	0,4	97,1	16,0	84,0
Santa Monica	24,00	-	24,00	0,4	97,5	0,0	100,0
Balneario Las Flores	22,00	1	21,00	0,4	97,9	4,5	95,5
La Capuera	16,00	1	15,00	0,3	98,1	6,3	93,8
Sección catastral 02	14,00	-	14,00	0,2	98,4	0,0	100,0
San Vicente	10,00	-	10,00	0,2	98,5	0,0	100,0
Sección catastral 09	9,00	-	9,00	0,2	98,7	0,0	100,0
Km 110	9,00	-	9,00	0,2	98,8	0,0	100,0
Sierra del Tirol	6,00	-	6,00	0,1	98,9	0,0	100,0
El Eden	6,00	-	6,00	0,1	99,0	0,0	100,0
Barra de Portezuelo	6,00	-	6,00	0,1	99,1	0,0	100,0
Garzón	4,00	-	4,00	0,1	99,2	0,0	100,0
Nueva Carrera	3,00	-	3,00	0,1	99,3	0,0	100,0
Gregorio Aznares	3,00	-	3,00	0,1	99,3	0,0	100,0
Estación Las Flores	3,00	-	3,00	0,1	99,4	0,0	100,0
Cerros Azules	3,00	-	3,00	0,1	99,4	0,0	100,0
Sin localidad	34,00	7	27,00	0,6	100,0	20,6	79,4

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 - 2015.

LOCALIDAD	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
Total del Departamento	1518	1289	229	100,00		84,9	15,1
Península	353	346	7	23,3	23,3	98,0	2,0
La Pastora	286	280	6	18,8	42,1	97,9	2,1
Aidy Grill	114	111	3	7,5	49,6	97,4	2,6
Pine Beach	59	54	5	3,9	53,5	91,5	8,5
Los Angeles	21	20	1	1,4	54,9	95,2	4,8
Lido	28	24	4	1,8	56,7	85,7	14,3
Marconi	18	15	3	1,2	57,9	83,3	16,7
San Rafael	155	133	22	10,2	68,1	85,8	14,2
Lugano	110	101	9	7,2	75,4	91,8	8,2
Deaville	4	-	4	0,3	75,6	0,0	100,0
Cantegril	188	143	45	12,4	88,0	76,1	23,9
Beverly Hills	2	-	2	0,1	88,1	0,0	100,0
El Golf	23	3	20	1,5	89,7	13,0	87,0
Marly	3	-	3	0,2	89,9	0,0	100,0
Rincón del Indio	25	16	9	1,6	91,5	64,0	36,0
El Placer	32	14	18	2,1	93,6	43,8	56,3
El Jagüel	1	0	1	0,1	93,7	0,0	100,0
Jardines de Córdoba	39	26	13	2,6	96,2	66,7	33,3
Sin ubicar en barrios	57	3	54	3,8	100,0	5,3	94,7

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 - 2015.

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	2.148	1.551	2.119	2.656	79.120	991	100,00
de 25.00 a 49.99 m2	2.266	1.643	2.317	2.861	11.456	287	28,96
de 50.00 a 74.99 m2	2.102	1.581	2.125	2.597	20.126	322	32,49
de 75.00 a 99.99 m2	2.085	1.558	2.001	2.482	11.763	140	14,13
de 100.00 a 124.99 m2	1.923	1.345	1.833	2.410	10.362	95	9,59
de 125.00 a 149.99 m2	2.238	1.667	2.041	2.802	8.701	64	6,46
de 150.00 a 199.99 m2	2.301	1.754	2.194	2.982	9.455	55	5,55
de 200.00 a 299.99 m2	2.312	1.596	2.308	3.218	5.674	24	2,42
de 300.00 a 399.99 m2	1.594	745	1.405	2.576	1.114	3	0,30
de 400.00 a 499.99 m2	2.341	2.341	2.341	2.341	470	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 - 2015.

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	2.148	1.551	2.119	2.656	79.120	991	100,00
Península	2.056	1.405	1.986	2.594	17.941	258	26,03
La Pastora	2.042	1.391	2.027	2.638	16.437	203	20,48
Aidy Grill	2.277	1.835	2.378	2.784	5.240	85	8,58
Pine Beach	2.687	2.094	2.806	3.476	3.775	37	3,73
Los Angeles	2.530	1.741	2.628	3.368	1.948	17	1,72
Lido	2.655	2.402	2.471	3.220	1.418	16	1,61
Marconi	2.210	1.801	2.042	2.982	734	15	1,51
San Rafael	2.161	1.741	2.190	2.504	14.630	123	12,41
Lugano	2.508	2.169	2.564	2.867	4.741	81	8,17
Cantegril	1.830	1.439	1.709	2.213	8.114	124	12,51
El Golf	2.832	1.402	3.456	3.456	445	3	0,30
Rincón del Indio	2.035	1.312	2.137	2.684	1.855	15	1,51
El Placer	2.016	1.804	1.903	2.477	1.754	12	1,21
Sin ubicar en barrios	2.037	1.497	1.497	2.861	88	2	0,20

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 - 2015.

ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS	SUPERFICIE EN m ²				CASOS ANALIZADOS	
	Promedio	1er cuartil	Mediana	3er cuartil	Cantidad	Porcentaje*
PH	80	48	65	99	991	100,00
Península	70	42	57	79	258	26,03
La Pastora	81	64	72	104	203	20,48
Aidy Grill	62	39	53	68	85	8,58
Pine Beach	102	78	85	126	37	3,73
Los Angeles	115	82	119	126	17	1,72
Lido	89	47	64	92	16	1,61
Marconi	49	35	43	62	15	1,51
San Rafael	119	79	109	173	123	12,41
Lugano	59	48	55	62	81	8,17
Cantegril	65	35	58	78	124	12,51
El Golf	148	41	115	289	3	0,30
Rincón del Indio	124	65	127	146	15	1,51
El Placer	146	90	165	210	12	1,21
Sin ubicar en barrios	44	35	44	53	2	0,20

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.

