



# **Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario 2020**





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

**2020**



## **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA**

**Diego Aboal**

Director Técnico

**Federico Segui**

Sub-Director General

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

**Viviana Fernández**

Jefa de Sección

**Esteban Muñoz**

Crítico Analista



## **Presentación**

La presente publicación contiene los resultados de los Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario, correspondientes al año 2020 para el total del país, Montevideo y Maldonado.

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

Diego Aboal  
Director Técnico





**Índice general**

<b>Presentación.....</b>	<b>5</b>
<b>Introducción .....</b>	<b>9</b>
<b>Simbología convencional .....</b>	<b>11</b>
<b>1 Consideraciones generales</b>	<b>13</b>
<b>1.1 Análisis de los datos.....</b>	<b>15</b>
<b>1.2 Tipo de propiedad .....</b>	<b>15</b>
<b>1.3 Destino.....</b>	<b>16</b>
<b>1.4 Edad .....</b>	<b>16</b>
<b>1.5 Categorización.....</b>	<b>17</b>
<b>1.6 Ubicación de la unidad .....</b>	<b>18</b>
<b>1.7 Zonas o barrios .....</b>	<b>18</b>
Montevideo .....	18
Maldonado.....	21
<b>1.8 Precio y Precio Promedio .....</b>	<b>22</b>
<b>1.9 Indicadores urbanos de UN-HABITAT .....</b>	<b>22</b>
<b>2 Estimación de precios</b>	<b>25</b>
<b>2.1 Alternativas al cálculo.....</b>	<b>27</b>
<b>2.2 Alcances y limitaciones .....</b>	<b>29</b>
<b>3 Resultados 2020</b>	<b>31</b>
<b>3.1 Total del País .....</b>	<b>33</b>
<b>3.2 Montevideo .....</b>	<b>36</b>
3.2.1 Cuadros altas de compraventa .....	36
3.2.2 Cuadros altas de compraventa con filtros .....	41
3.2.3 Cuadros altas de compraventas con filtros para destino vivienda .....	51
<b>3.3 Maldonado .....</b>	<b>56</b>
3.3.1 Cuadros altas de compraventa .....	56
3.3.2 Cuadros propiedad horizontal con filtros para Punta del Este .....	61



## Introducción

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

Para alcanzar este objetivo se sigue la evolución del precio del m<sup>2</sup> y de la cantidad de compraventas del sector inmobiliario, registrados durante el año 2020 en los departamentos de Montevideo y Maldonado. Por otra parte, para el total del país se resumen cantidades por departamento de toda la actividad registral. También se incluyen las series actualizadas de cantidades y precios.

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

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

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

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

El documento se estructura en 3 capítulos. En el primero se encuentran notas metodológicas organizadas en 9 secciones en las que se presentan definiciones, consideraciones en cuanto a los datos utilizados y diferentes indicadores. El segundo refiere a las estimaciones de precios. En el tercer capítulo se presentan los resultados para el año 2020.



## 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) y la Dirección Nacional de Catastro (DNC).

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

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

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

## 1.2 Tipo de propiedad

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

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

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

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

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

*Artículo 3º- Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios, el uso y goce del departamento o piso de su exclusivo dominio, tales como el terreno, los*

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

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

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

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

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

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

**Cuadro 1 - Montevideo - Precio medio, superficie promedio y precio teórico de propiedades urbanas según tipo de propiedad - 2020**

Tipo de Propiedad	Precio Medio U\$S/m <sup>2</sup>	Superficie Promedio m <sup>2</sup>	Precio Teórico U\$S
Común	851	176	149.776
Horizontal	1.704	64	109.056

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

## 1.3 Destino

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

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

## 1.4 Edad

La edad o antigüedad de la propiedad se calcula como la diferencia (en números enteros), entre el 31 de diciembre del año de referencia y la fecha de la construcción. Se toma como

año de construcción, la fecha de aprobación del permiso por parte de la Intendencia aunque la obra probablemente se haya diferido en el tiempo. Esta información es inicialmente aportada por la DNC y en muchos casos resulta de la estimación por expertos del año probable de construcción.

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

La edad así definida admite dos enfoques. Por un lado asociando la fecha de su construcción a una década se describe así una situación relativa a los niveles históricos de producción (Cuadro 19 y Cuadro 29). La década de 1950 presenta la mayor participación de casos en Propiedad Horizontal mientras que para Propiedad Común es la década de 1940. Por otro lado el segundo enfoque calcula la edad como su antigüedad, la que va variando con el paso del tiempo (Cuadro 21). Esta última permite aproximarse al concepto de vivienda nueva respecto al de vivienda usada, si bien los límites aún son muy difusos. La definición de nueva debe ser relativa a un período fijo de años y no a una década ya que esto no permitiría compararla a lo largo del tiempo. Se asumió como vivienda nueva aquella que no supera los 10 años desde que se aprobó su permiso de construcción.

## 1.5 Categorización

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

**Tabla 1 - Criterios para categorizar una construcción**

Área máxima según número de dormitorios (sólo vivienda)					
Dormitorios	Área en metros cuadrados				
	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
<b>A</b> 1	Más de 60	60	50	36	25
2	Más de 85	85	70	50	36
3	Más de 105	105	85	63	50
4	Más de 125	125	100	77	63
5	Más de 140	140	115	85	77

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

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

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

<b>Número de baños según número de dormitorios (sólo vivienda)</b>					
Dormitorios	Cantidad de baños				
	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
<b>B</b> 1	1+ toilete	1	1	1	1
2	2	1 + toilete	1	1	1
3	2 + toilete	2	1 + toilete	1	1
4	3	2 + toilete	2	1	1
5	4	3	2 + toilete	1	1
<b>Tipo de cubiertas (vivienda y otros)</b>					
Cubierta	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
<b>C</b> Liviana	Teja sobre entramado de madera con cielorraso, quincho con múltiples pendientes	Chapa c/cielorraso, quincho simple, teja sobre entramado sin cielorraso	Chapa c/cielorraso, quincho simple, teja sobre entramado sin cielorraso	Chapa con cielorraso	Chapa sin cielorraso
Hormigón Armado	Inclinada con múltiples pendientes	Inclinada con tejas	Horizontal o inclinada con aislación o con tejas	Horizontal o inclinada con aislación	Sin aislación
<b>Materiales y construcción</b>					
	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
<b>D</b>	Materiales de alta calidad y muy buena construcción	Materiales de buena calidad y buena construcción	Materiales de buena calidad y buena construcción	Materiales standard y construcción regular	Materiales pobres y construcción defectuosa
<b>Instalaciones complementarias</b>					
	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
<b>E</b>	Calefacción o aire acondicionado, ascensor			No tiene	No tiene

Fuente: Dirección Nacional de Catastro (DNC).

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

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

## 1.6 Ubicación de la unidad

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

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

## 1.7 Zonas o barrios

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

### Montevideo

El departamento de Montevideo se divide en 62 áreas aproximadas a los barrios. Se debe hacer hincapié que las áreas mencionadas como barrios resultan de una división discrecional del departamento de Montevideo realizada con criterios prácticos y operativos. Los límites establecidos no siempre son estrictamente coincidentes con los que pueden

surgir de otros estudios. Esta división no tiene carácter legal ni histórico, aunque estos aspectos fueron tenidos en cuenta a la hora de su definición. Esta estructura de barrios fue adoptada por el INE a partir del Censo de Población y Viviendas del año 1985 y viene siendo utilizada con frecuencia para la producción de estadísticas sociodemográficas.

El siguiente cuadro contiene la cantidad de viviendas de acuerdo a esta desagregación para el año 2020. El mismo se ordena según la cantidad de viviendas:

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

<b>Total de Montevideo</b>	<b>520.538</b>		
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	Carrito	7.102
Punta Carretas	12.315	Tres Ombúes, Pueblo Victoria	7.088
Centro	12.186	Flor de Maroñas	7.041
Peñarol, Lavalleja	12.016	Jardines del Hipódromo	6.985
La Paloma, Tomkinson	11.113	Mercado Modelo y Bolívar	6.761
Casavalle	10.362	Aires Puros	6.397
Cerro	10.042	Parque Rodó	6.170
Nuevo París	10.036	Barrio Sur	6.051
Casabó, Pajas Blancas	9.699	Reducto	6.030
Colón Centro y Noreste	9.320	Villa Muñoz, Retiro	6.964
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
Punta Rieles, Bella Italia	7.889	La Comercial	5.112
Las Acacias	7.820	La Figurita	4.869
Larrañaga	7.812	Colón Sureste, Abayubá	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	Carraco 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.

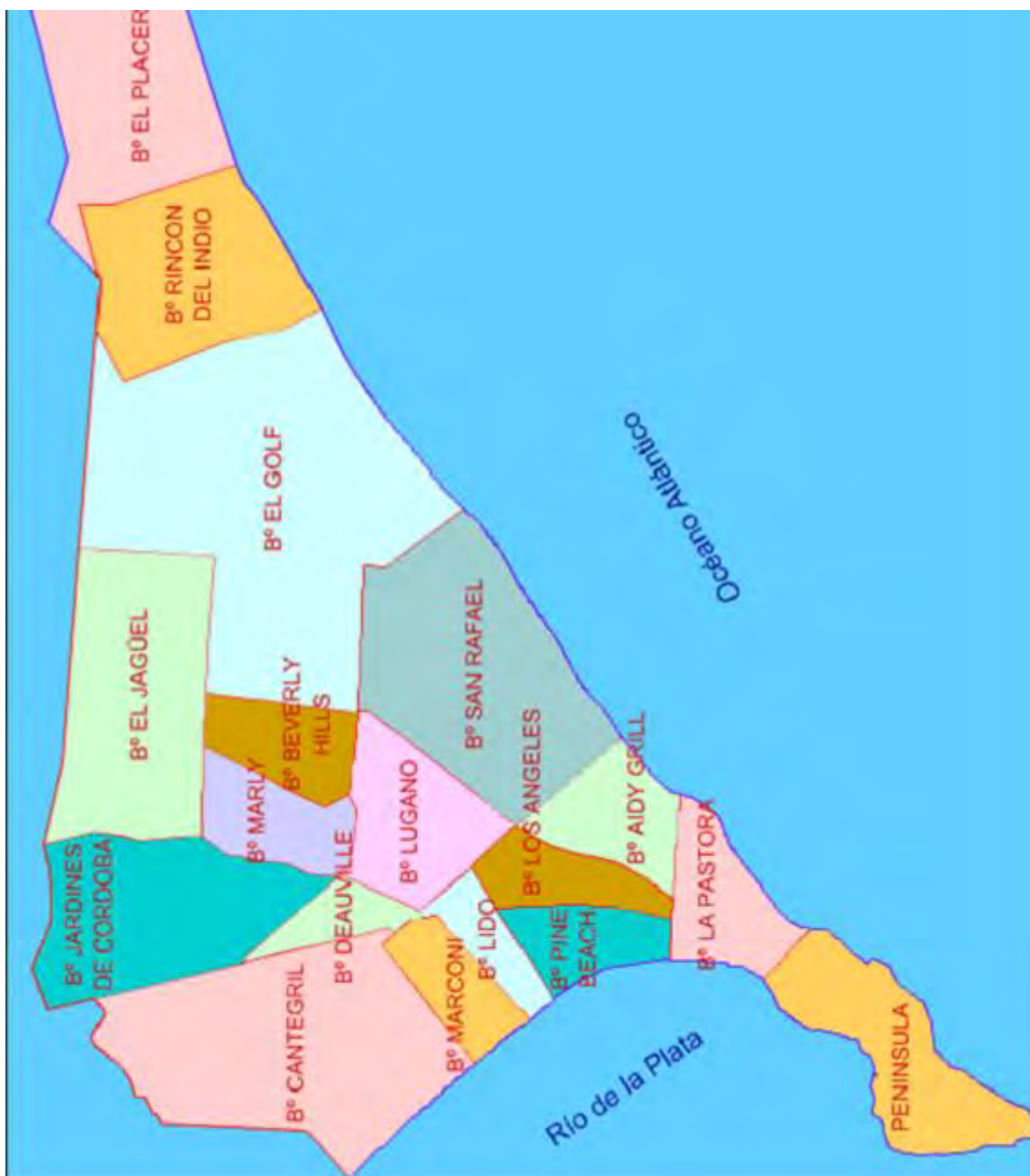
Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo



- 1- Ciudad Vieja
- 2- Centro
- 3- Barrio Sur
- 4- Copalán
- 5- Palermo
- 6- Parque Rodó
- 7- Punta Carretas
- 8- Pocitos
- 9- Buceo
- 10- Parque Bella Vista Dolores
- 11- Malvin
- 12- Malvin Norte
- 13- Punta Gorda
- 14- Carrasco
- 15- Carrasco Norte
- 16- Barrios de Charrasca
- 17- Miraflores P. Guaraní
- 18- Flecha Mariscal
- 19- Los Carbonales
- 20- Punta Rieles Bella Vista
- 21- Jardines del Hipódromo
- 22- Buzasárgo
- 23- Unión
- 24- Villa Espirada
- 25- Mercado Modelo y Bolívar
- 26- Castro Castellarinos
- 27- Cerrito
- 28- Las Acacias
- 29- Aires Puros
- 30- Gasparillo
- 31- Piedras Blancas
- 32- Mianga Toldeo Chico
- 33- Pasion de las Durenas
- 34- Piedad Lavallaja
- 35- Cerro
- 36- Casabó Pajaral Blanca
- 37- La Paloma Tomkinson
- 38- La Yaja
- 39- Piedra Nueva Savona
- 40- Capurro Bella Vista
- 41- Aguada
- 42- Redueto
- 43- Antrax
- 44- Jacinto Vera
- 45- Florida
- 46- Larranaga
- 47- La Blanqueada
- 48- Villa Múñez Reina
- 49- La Comercial
- 50- Tres Cruces
- 51- Barrio Oriental
- 52- Soyaga
- 53- Concepción
- 54- Belvedere
- 55- Nuevo París
- 56- Tres Ombúes Pueblo Viejo
- 57- Pasa de la Arena
- 58- Colón Sureste Abayubá
- 59- Colón Centro y Noroeste
- 60- Los Mellis
- 61- Villa García Monte Rural
- 62- Manja

## Maldonado

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



## 1.8 Precio y Precio Promedio

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.9 Indicadores urbanos de UN-HABITAT

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



**Cuadro 3 - Indicador urbano número 31 de Naciones Unidas - Montevideo**

	Año	Indicador 31 <sup>(1)</sup>		Costo vivienda <sup>(2)</sup>		Ingresos <sup>(3)</sup> \$
		Propiedad Horizontal	Propiedad Común	Propiedad Horizontal \$	Propiedad Común \$	
Sin prorrateo	2004	62,1	88,1	1.071.872	1.521.456	17.262
	2005	52,0	81,1	949.376	1.479.522	18.241
	2006	45,9	75,7	996.992	1.642.560	21.703
	2007	44,8	71,2	1.087.680	1.728.690	24.287
	2008	39,0	60,7	1.109.248	1.725.732	28.427
	2009	39,9	59,2	1.254.528	1.859.364	31.411
	2010	38,0	58,3	1.323.968	2.031.972	34.881
	2011	38,9	59,4	1.528.832	2.331.252	39.255
Con <sup>(4)</sup> prorrateo	2011	34,1	59,4	1.337.792	2.331.252	39.255
	2012	37,2	57,1	1.553.664	2.382.756	41.737
	2013	39,4	59,0	1.881.344	2.820.018	47.792
	2014	40,3	60,2	2.111.744	3.156.186	52.435
	2015	45,8	66,2	2.661.376	3.841.920	58.070
	2016	46,9	61,7	2.956.992	3.887.682	63.031
	2017	44,2	61,2	3.144.576	4.345.998	71.070
	2018	46,7	72,8	3.518.336	5.491.614	75.393
	2019	52,4	68,5	4.178.368	5.460.990	79.763
	2020	57,3	77,8	4.671.680	6.343.458	81.494

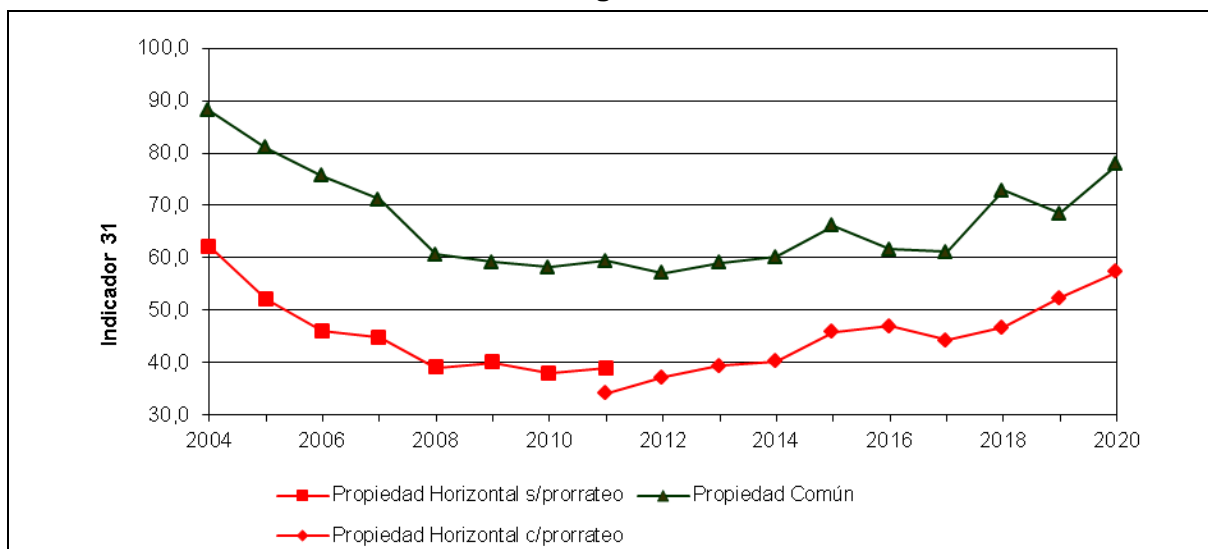
Fuente: Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR) e INE.

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

(2) Costo o precio de la vivienda estimado, en pesos corrientes. El mismo surge de multiplicar el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el año 2020, 64 m<sup>2</sup> en propiedad horizontal y 148 m<sup>2</sup> en propiedad común.

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

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

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

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



## **2 Estimación de precios**



## 2.1 Alternativas al cálculo

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

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

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

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

A continuación se presenta la estimación de los parámetros de la regresión para el año 2020 en Propiedad Horizontal y para el destino vivienda:

**Cuadro 4.1 - Coeficientes para Propiedad Horizontal - 2020**

Modelo	Coeficientes (a,b)			T	Sig.
	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados		
	B	Error típ.	Beta		
(Constante)	44.241,19	2.477,78		17,86	0,00
Superficie edificada en m <sup>2</sup>	1.723,39	27,24	0,700	63,27	0,00
Edad en años	-945,04	34,72	-0,301	-27,22	0,00

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

a Variable dependiente: val

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

Modelo estimado de precio  $\hat{p} = 44.241,19 + 1.723,39s - 945,04a$

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 945 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado adicional de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio aproximadamente 1.723 dólares (dejando la edad constante).

Teniendo en cuenta el valor del R<sup>2</sup> (medida de bondad de ajuste del modelo definido como suma de cuadrados del modelo explicado sobre la suma de los cuadrados totales) se puede

ver que el 45 % de la variabilidad del precio de la vivienda es explicado por el modelo que contiene las variables explicativas superficie y antigüedad de la vivienda.

Para el año 2020 las viviendas vendidas tienen un promedio de 64 m<sup>2</sup> de superficie y 44 años de antigüedad. Teniendo en cuenta esta información y utilizando el modelo de regresión estimado se obtiene como valor o precio promedio, el monto de U\$S 112.956. En el Cuadro 4.2 se estima el valor de venta promedio de las propiedades de iguales características utilizando los coeficientes de regresión estimados en cada año.

**Cuadro 4.2 - Precio estimado mediante regresión lineal, coeficientes según años, promedio de superficie y edad año 2020 en propiedad horizontal**

Año	Precio promedio estimado U\$S	Coeficientes			Características	
		Constante	Precio Superficie U\$S/m <sup>2</sup>	Precio edad U\$S/Año	Superficie promedio en 2020 m <sup>2</sup>	Edad promedio en 2020 años
2007	51.133	22.703,94	879,26	632,80	64	44
2008	44.062	28.430,54	694,99	655,63	64	44
2009	38.889	25.229,97	612,38	580,30	64	44
2010	35.113	22.611,06	616,44	612,51	64	44
2011	78.343	40.327,23	1.128,08	776,85	64	44
2012	80.967	34.751,88	1.241,96	756,16	64	44
2013	89.866	37.559,80	1.351,39	776,88	64	44
2014	94.924	42.789,85	1.282,35	680,38	64	44
2015	99.706	51.107,48	1.299,57	785,78	64	44
2016	100.517	42.807,52	1.462,34	815,45	64	44
2017	109.439	40.637,61	1.668,26	862,89	64	44
2018	103.205	55.346,60	1.311,93	820,56	64	44
2019	102.830	57.727,37	1.277,48	833,10	64	44
2020	112.956	44.241,19	1.723,39	945,04	64	44

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

En el Cuadro 5 se presentan los coeficientes estimados para el modelo de regresión del año 2020 para Propiedad Común para el destino vivienda:

**Cuadro 5 - Coeficientes para Propiedad Común - 2020**

Modelo	Coeficientes (a,b)					
	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados		t	Sig.
	B	Error típ.	Beta			
(Constante)	74.897,60	7.937,67			9,44	0,00
Superficie edificada en m <sup>2</sup>	780,95	27,24	0,597		28,66	0,00
Edad en años	-884,20	98,66	-0,187		-8,96	0,00

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

a Variable dependiente: val

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

De la estimación de los parámetros de la regresión se desprende que por cada año de antigüedad el precio de la vivienda disminuye en promedio aproximadamente 884 dólares (dejando la superficie constante). De manera análoga, por cada metro cuadrado de superficie el precio de la vivienda aumenta en promedio aproximadamente 781 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 29 % 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.

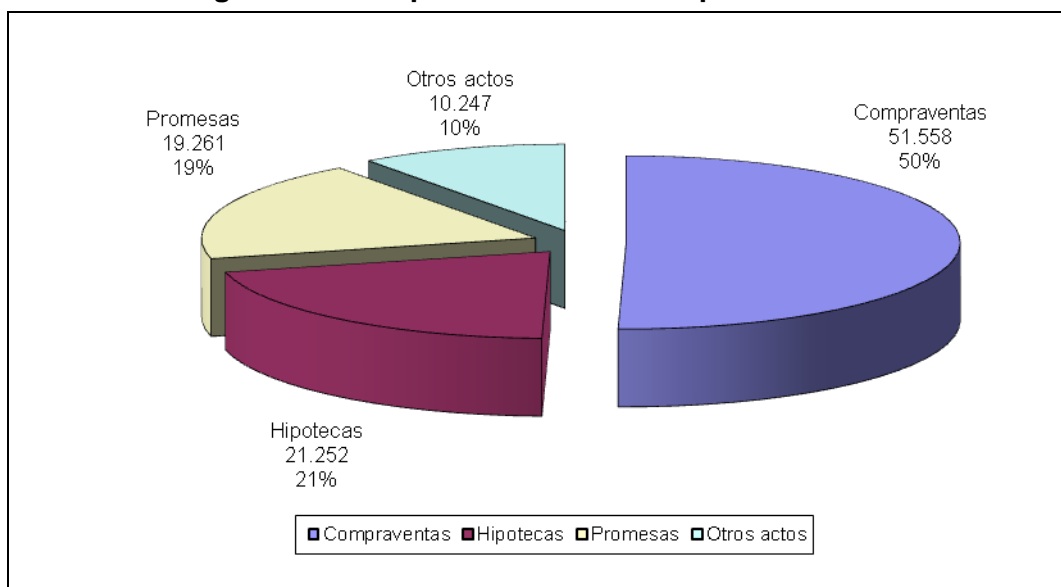
2 - También es importante aclarar que los valores calculados son obtenidos con la información consignada en las “altas de compraventas”, por lo tanto el fenómeno estudiado está restringido a un sector del Registro de la propiedad, el siguiente cuadro y gráfico resumen la información del año 2020:

**Cuadro 6 - Cantidad de inscripciones por actos según tipo de movimiento - Total del país - 2020**

Movimiento	Actos				
	Total	Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>Total</b>	<b>102.318</b>	<b>51.558</b>	<b>19.261</b>	<b>21.252</b>	<b>10.247</b>
Altas	60.061	35.335	10.669	6.624	7.433
Res. de Prioridad	24.699	14.756	4.021	5.885	37
Cancelación	3.906	3	58	3.554	291
Otros	13.652	1.464	4.513	5.189	2.486

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

**Gráfico 2 - Registros de Propiedad - Actos inscriptos en el año 2020**



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

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

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

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

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

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

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

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



## **3 Resultados 2020**



A continuación se presentan los resultados del año 2020 para el total del país, Montevideo y Maldonado.

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

La cantidad de altas de compraventas de Propiedad Horizontal y Común, registradas en 2020 en Montevideo, alcanzó un total de 9.194 y 3.091 casos respectivamente. De esos totales, 5.519 casos de Propiedad Horizontal y 1.559 de Propiedad Común fueron utilizados para el análisis, luego de aplicar los filtros definidos anteriormente y efectuar los controles de calidad de la información.

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

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

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

La información que se presenta con desagregación geográfica puede visualizarse en el Geoportal del INE: [https://visualizador.ide.uy/ideuy/core/load\\_public\\_project/GeoportalINE/](https://visualizador.ide.uy/ideuy/core/load_public_project/GeoportalINE/)

## 3.1 Total del País

**Cuadro 7 - Cantidad de inscripciones por actos según mes - Total del país - 2020**

Mes	Total	Actos			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>Total del año</b>	<b>102.318</b>	<b>51.558</b>	<b>19.261</b>	<b>21.252</b>	<b>10.247</b>
Enero	6.850	3.252	1.334	1.505	759
Febrero	6.100	3.108	1.104	1.363	525
Marzo	4.291	2.234	718	951	388
Abril	3.632	1.776	776	703	377
Mayo	6.727	3.140	1.182	1.598	807
Junio	8.524	3.995	1.396	2.065	1.068
Julio	9.090	4.396	1.604	1.837	1.253
Agosto	8.934	4.264	1.773	1.972	925
Septiembre	10.236	5.283	2.142	1.776	1.035
Octubre	11.119	5.756	2.152	2.139	1.072
Noviembre	12.028	6.455	2.293	2.353	927
Diciembre	14.787	7.899	2.787	2.990	1.111

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

**Cuadro 8 - Cantidad de inscripciones por actos según departamentos - Total del país - 2020**

Departamento	Total	Actos			
		Compraventas	Promesas	Hipotecas	Otros actos
<b>Total del país</b>	<b>102.318</b>	<b>51.558</b>	<b>19.261</b>	<b>21.252</b>	<b>10.247</b>
Artigas	1.541	732	147	180	482
Canelones	14.139	7.336	3.149	2.985	669
Cerro Largo	1.861	903	213	235	510
Colonia	4.924	2.413	724	774	1.013
Durazno	1.738	715	202	288	533
Flores	1.028	390	77	146	415
Florida	2.434	999	304	341	790
Lavalleja	2.030	1.168	307	243	312
Maldonado	14.944	8.408	3.269	2.963	304
Montevideo	36.880	19.392	7.295	9.945	248
Paysandú	2.720	1.149	559	406	606
Río Negro	1.313	538	120	234	421
Rivera	1.609	811	387	127	284
Rocha	3.611	1.954	764	464	429
Salto	2.238	884	381	468	505
San José	3.322	1.376	510	529	907
Soriano	2.515	833	244	396	1.042
Tacuarembó	2.203	963	436	362	442
Treinta y Tres	1.268	594	173	166	335

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

**Cuadro 9 - Cantidad de altas de compraventas por tipo de propiedad según departamento - 2020**

Departamento	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
<b>Total del país</b>	<b>35.335</b>	<b>13.665</b>	<b>21.670</b>	<b>100,00</b>	<b>38,67</b>	<b>61,33</b>
Artigas	664	41	623	100,00	6,17	93,83
Canelones	4.980	874	4.106	100,00	17,55	82,45
Cerro Largo	767	72	695	100,00	9,39	90,61
Colonia	1.726	178	1.548	100,00	10,31	89,69
Durazno	533	62	471	100,00	11,63	88,37
Flores	280	32	248	100,00	11,43	88,57
Florida	733	57	676	100,00	7,78	92,22
Lavalleja	850	59	791	100,00	6,94	93,06
Maldonado	5.430	2.220	3.210	100,00	40,88	59,12
Montevideo	12.285	9.194	3.091	100,00	74,84	25,16
Paysandú	878	217	661	100,00	24,72	75,28
Río Negro	425	44	381	100,00	10,35	89,65
Rivera	725	88	637	100,00	12,14	87,86
Rocha	1.516	109	1.407	100,00	7,19	92,81
Salto	733	129	604	100,00	17,60	82,40
San José	986	94	892	100,00	9,53	90,47
Soriano	594	94	500	100,00	15,82	84,18
Tacuarembó	763	65	698	100,00	8,52	91,48
Treinta y Tres	467	36	431	100,00	7,71	92,29

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

**Cuadro 10 - Cantidad de altas de compraventas por mes según departamento - 2020**

Departamento	Cantidad de compraventas												
	Total año	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic
<b>Total país</b>	<b>35.335</b>	<b>2.370</b>	<b>2.161</b>	<b>1.547</b>	<b>1.136</b>	<b>2.049</b>	<b>2.844</b>	<b>3.131</b>	<b>2.942</b>	<b>3.511</b>	<b>3.769</b>	<b>4.224</b>	<b>5.651</b>
Artigas	664	73	56	58	18	35	46	37	43	108	65	84	41
Canelones	4.980	294	287	186	180	337	387	452	480	488	538	518	833
Cerro Largo	767	47	30	27	38	39	66	84	66	79	71	87	133
Colonia	1.726	131	100	73	52	120	131	166	146	162	178	202	265
Durazno	533	26	27	44	20	40	36	52	65	51	59	53	60
Flores	280	20	17	17	11	8	18	29	26	29	32	27	46
Florida	733	66	29	27	39	65	55	67	62	67	69	83	104
Lavalleja	850	46	41	18	23	40	58	84	58	103	111	131	137
Maldonado	5.430	438	339	238	117	200	482	418	404	542	655	637	960
Montevideo	12.285	718	784	528	325	763	993	1.119	964	1.153	1.279	1.630	2.029
Paysandú	878	58	44	45	24	41	54	96	73	88	91	113	151
Río Negro	425	33	34	31	9	26	39	43	37	36	41	39	57
Rivera	725	61	32	29	33	51	55	62	78	102	61	75	86
Rocha	1.516	104	134	79	75	76	98	117	122	159	162	161	229
Salto	733	46	45	23	40	42	68	65	70	71	81	89	93
San José	986	54	69	36	45	53	117	87	83	87	103	99	153
Soriano	594	40	25	22	30	48	35	68	61	55	51	61	98
Tacuarembó	763	81	41	53	32	45	57	50	63	58	73	80	130
Treinta y tres	467	34	27	13	25	20	49	35	41	73	49	55	46

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

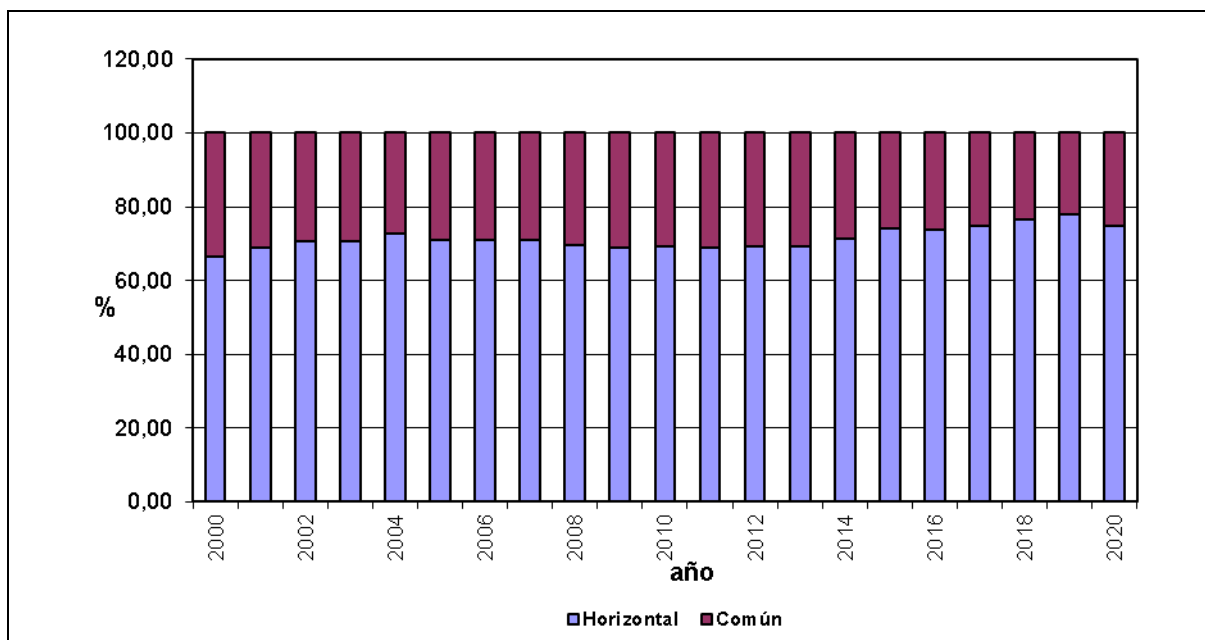
## 3.2 Montevideo

### 3.2.1 Cuadros altas de compraventa

**Cuadro 11 - Montevideo - Cantidad y porcentaje de altas de compraventas por tipo de propiedad según años**

Año	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
2000	12.242	8.143	4.099	100,00	66,52	33,48
2001	12.567	8.671	3.896	100,00	69,00	31,00
2002	11.663	8.229	3.434	100,00	70,56	29,44
2003	11.919	8.439	3.480	100,00	70,80	29,20
2004	14.774	10.749	4.025	100,00	72,76	27,24
2005	14.504	10.318	4.186	100,00	71,14	28,86
2006	14.900	10.561	4.339	100,00	70,88	29,12
2007	17.858	12.657	5.201	100,00	70,88	29,12
2008	18.464	12.863	5.601	100,00	69,67	30,33
2009	15.787	10.896	4.891	100,00	69,02	30,98
2010	17.805	12.358	5.447	100,00	69,41	30,59
2011	17.916	12.363	5.553	100,00	69,01	30,99
2012	15.846	10.956	4.890	100,00	69,14	30,86
2013	15.989	11.087	4.902	100,00	69,34	30,66
2014	15.203	10.862	4.341	100,00	71,45	28,55
2015	16.033	11.868	4.165	100,00	74,02	25,98
2016	14.571	10.729	3.842	100,00	73,63	26,37
2017	15.819	11.827	3.992	100,00	74,76	25,24
2018	15.377	11.774	3.603	100,00	76,57	23,43
2019	13.939	10.838	3.101	100,00	77,75	22,25
2020	12.285	9.194	3.091	100,00	74,84	25,16

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

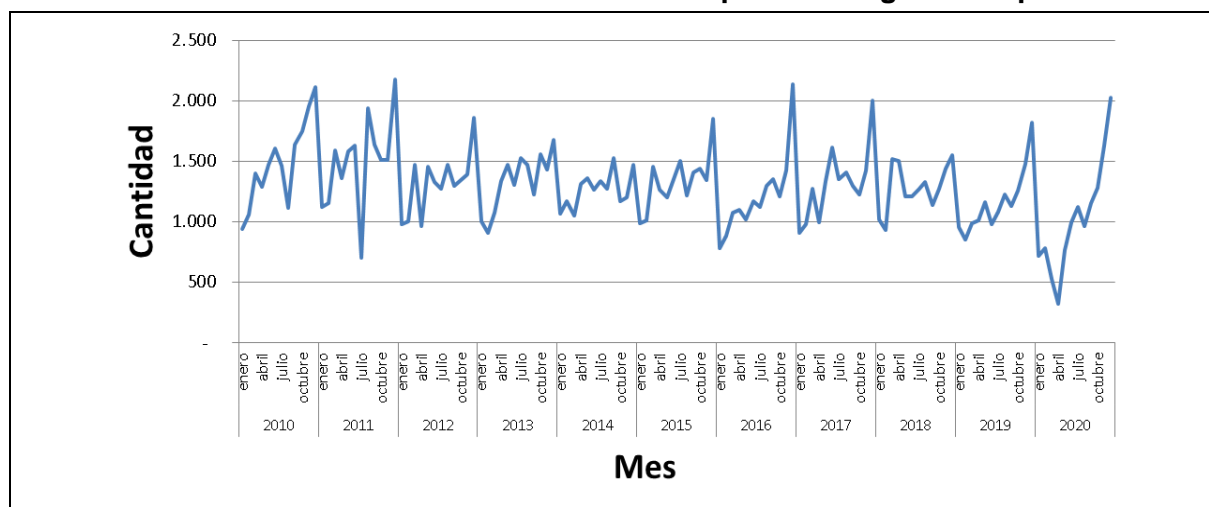
**Gráfico 3 - Evolución de altas de compraventa por tipo de propiedad (en %) 2000-2020**

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

**Cuadro 12 - Montevideo - Cantidad de altas de compraventas por año según mes**

Mes	Cantidad de compraventas									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Total del año</b>	<b>17.916</b>	<b>15.846</b>	<b>15.989</b>	<b>15.203</b>	<b>16.033</b>	<b>14.571</b>	<b>15.819</b>	<b>15.377</b>	<b>13.939</b>	<b>12.285</b>
<b>Enero</b>	1.125	981	1.007	1.064	990	784	907	1.020	959	718
<b>Febrero</b>	1.158	1.004	905	1.169	1.013	883	978	929	850	784
<b>Marzo</b>	1.586	1.471	1.073	1.049	1.457	1.078	1.274	1.516	989	528
<b>Abril</b>	1.358	964	1.340	1.315	1.264	1.101	999	1.501	1.012	325
<b>Mayo</b>	1.585	1.456	1.474	1.364	1.204	1.016	1.337	1.213	1.159	763
<b>Junio</b>	1.629	1.332	1.304	1.266	1.355	1.173	1.615	1.209	982	993
<b>Julio</b>	706	1.276	1.524	1.340	1.499	1.119	1.356	1.262	1.079	1.119
<b>Agosto</b>	1.941	1.474	1.472	1.272	1.217	1.299	1.405	1.326	1.227	964
<b>Setiembre</b>	1.635	1.293	1.224	1.524	1.404	1.349	1.297	1.141	1.131	1.153
<b>Octubre</b>	1.510	1.344	1.562	1.171	1.436	1.212	1.226	1.271	1.254	1.279
<b>Noviembre</b>	1.507	1.393	1.429	1.201	1.342	1.423	1.422	1.441	1.478	1.630
<b>Diciembre</b>	2.176	1.858	1.675	1.468	1.852	2.134	2.003	1.548	1.819	2.029

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

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

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

**Cuadro 13 - Montevideo - Cantidad de altas de compraventas por año según áreas aproximadas a barrios 2011 - 2020**

Áreas aproximadas a barrios	Cantidad de compraventas									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Total de la ciudad</b>	<b>17.916</b>	<b>15.846</b>	<b>15.989</b>	<b>15.203</b>	<b>16.033</b>	<b>14.571</b>	<b>15.819</b>	<b>15.377</b>	<b>13.939</b>	<b>12.285</b>
Aguada	544	392	410	462	389	418	377	445	344	258
Aires puros	192	169	164	183	169	210	173	156	138	182
Área rural	343	293	247	234	251	212	168	168	151	160
Atahualpa	119	117	122	102	104	81	110	113	79	150
Bañados de Carrasco	38	54	38	35	46	49	63	85	50	67
Barrio Sur	253	236	269	219	232	210	304	284	243	159
Belvedere	214	184	180	151	236	139	123	145	128	124
Brazo Oriental	206	220	196	190	193	202	248	196	177	156
Buceo	751	656	623	784	1.014	626	693	814	805	587
Capurro, Bella Vista	250	232	260	240	222	232	307	229	234	251
Carrasco	299	291	290	278	234	248	319	260	260	214
Carrasco Norte	166	135	125	126	96	101	164	128	144	150
Casabó, Pajas Blancas	42	85	68	42	41	45	37	29	25	25
Casavalle	63	51	153	45	40	36	59	36	33	29
Castro, Castellanos	150	167	126	106	123	86	113	98	77	96
Centro	1.051	932	843	874	809	805	812	772	641	606
Cerrito	188	158	172	131	137	110	123	114	110	99
Cerro	198	194	195	184	149	133	152	145	112	145
Ciudad Vieja	674	570	545	484	540	456	502	380	402	316
Colón Centro y Noroeste	111	89	87	84	93	107	95	104	115	47
Colón Sureste, Abayubá	101	78	78	115	87	68	74	44	59	108
Conciliación	78	67	76	44	113	51	52	54	32	32
Cordón	1.148	1.076	1.067	881	1.006	916	1.232	1.428	1.296	922
Figurita	196	167	158	154	150	124	138	122	126	139
Flor de Maroñas	157	99	109	101	124	142	98	95	93	70
Ituzaingó	104	108	116	111	94	95	91	83	72	64
Jacinto Vera	122	104	122	120	112	90	110	80	79	56
Jardines del Hipódromo	102	92	89	91	83	100	83	65	61	54
La Blanqueada	154	160	148	143	243	214	208	262	247	187



## Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario 2020

Áreas aproximadas a barrios	Cantidad de compraventas									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
La Comercial	207	165	170	126	198	196	166	145	126	166
La Paloma, Tomkinson	96	86	152	80	76	44	45	41	57	50
La Teja	202	197	181	141	123	122	120	122	117	109
Larrañaga	270	237	216	276	316	227	246	196	327	299
Las Acacias	183	141	148	109	113	110	98	101	75	70
Las Canteras	125	95	91	86	87	93	65	73	74	54
Lezica, Melilla	120	117	99	81	95	53	69	45	50	74
Malvín	757	563	577	497	569	507	483	509	531	480
Malvín Norte	77	63	113	369	497	196	161	157	161	128
Manga	87	109	73	84	70	135	75	72	64	55
Manga, Toledo Chico	43	39	39	39	43	34	28	37	27	23
Maroñas, Parque Guaraní	150	141	135	102	151	148	155	161	98	96
Mercado Modelo y Bolívar	203	211	172	164	170	163	174	235	171	209
Nuevo París	151	131	124	128	128	103	86	72	83	85
Palermo	248	245	206	226	222	342	418	253	185	158
Parque Rodó	283	257	275	287	294	332	292	243	300	248
Paso de la Arena	88	82	92	84	72	58	105	65	54	37
Paso de las Duranas	118	109	127	111	103	137	123	216	219	131
Peñarol, Lavalleja	226	184	177	186	163	132	162	123	117	121
Piedras Blancas	107	109	127	84	85	85	64	61	58	59
Pocitos	1.991	1.694	1.858	1.664	1.651	1.646	1.808	1.911	1.658	1.431
Parque Batlle, Villa Dolores	598	473	464	517	394	426	489	469	393	429
Prado, Nueva Savona	313	251	265	254	244	304	269	262	209	188
Punta Carretas	803	729	776	615	774	648	834	708	639	518
Punta Gorda	235	202	164	151	161	125	183	167	119	152
Punta Rieles, Bella Italia	89	108	158	109	85	75	56	54	57	32
Reducto	221	230	211	196	191	176	227	184	138	143
Sayago	164	112	145	135	131	125	116	112	85	75
Tres Cruces	461	432	431	420	426	456	543	481	463	286
Tres Ombúes, Pueblo Victoria	82	85	110	86	90	65	66	48	66	57
Unión	506	523	479	445	521	470	463	440	368	345
Villa Española	197	169	214	193	221	162	177	178	134	124
Villa García	71	72	62	48	65	47	51	72	41	33
Villa Muñoz, Retiro	264	249	203	203	191	173	190	186	149	142
Sin ubicar en barrios	166	60	79	193	183	150	184	244	193	225

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 14 - Montevideo - Cantidad y porcentaje de altas de compraventas por tipo de propiedad según área aproximadas a barrios - 2020**

Área aproximadas a barrios	Cantidad de casos			Porcentaje		
	Total	PH	PC	Total	PH	PC
<b>Total de la ciudad</b>	<b>12.285</b>	<b>9.194</b>	<b>3.091</b>	<b>100,00</b>	<b>74,84</b>	<b>25,16</b>
Pocitos	1.431	1.331	100	11,65	93,01	6,99
Cordón	922	833	89	7,51	90,35	9,65
Centro	606	582	24	4,93	96,04	3,96
Buceo	587	514	73	4,78	87,56	12,44
Punta Carretas	518	472	46	4,22	91,12	8,88
Malvín	480	412	68	3,91	85,83	14,17
Parque Batlle, Vila Dolores	429	353	76	3,49	82,28	17,72
Unión	345	243	102	2,81	70,43	29,57
Ciudad Vieja	316	298	18	2,57	94,30	5,70
Larrañaga	299	261	38	2,43	87,29	12,71
Tres Cruces	286	254	32	2,33	88,81	11,19
Aguada	258	207	51	2,10	80,23	19,77
Capurro, Bella Vista	251	212	39	2,04	84,46	15,54
Parque Rodó	248	214	34	2,02	86,29	13,71
Carrasco	214	105	109	1,74	49,07	50,93
Mercado Modelo y Bolívar	209	170	39	1,70	81,34	18,66
Prado, Nueva Savona	188	127	61	1,53	67,55	32,45
La Blanqueada	187	172	15	1,52	91,98	8,02
Aires Puros	182	143	39	1,48	78,57	21,43
La Comercial	166	134	32	1,35	80,72	19,28
Área rural	160	9	151	1,30	5,63	94,38
Barrio Sur	159	138	21	1,29	86,79	13,21
Palermo	158	129	29	1,29	81,65	18,35
Brazo Oriental	156	119	37	1,27	76,28	23,72
Punta Gorda	152	79	73	1,24	51,97	48,03
Atahualpa	150	125	25	1,22	83,33	16,67
Carrasco Norte	150	80	70	1,22	53,33	46,67
Cerro	145	52	93	1,18	35,86	64,14
Reducto	143	101	42	1,16	70,63	29,37
Villa Muñoz, Retiro	142	101	41	1,16	71,13	28,87
Figurita	139	101	38	1,13	72,66	27,34
Paso de las Duranas	131	90	41	1,07	68,70	31,30
Malvín Norte	128	124	4	1,04	96,88	3,13
Belvedere	124	65	59	1,01	52,42	47,58
Villa Española	124	85	39	1,01	68,55	31,45
Peñarol, Lavalleja	121	39	82	0,98	32,23	67,77
La Teja	109	58	51	0,89	53,21	46,79
Colón Centro y Noroeste	108	58	50	0,88	53,70	46,30
Cerrito	99	51	48	0,81	51,52	48,48
Castro, Castellanos	96	62	34	0,78	64,58	35,42
Maroñas, Parque Guaraní	96	62	34	0,78	64,58	35,42
Nuevo París	85	25	60	0,69	29,41	70,59
Sayago	75	37	38	0,61	49,33	50,67
Lezica, Melilla	74	39	35	0,60	52,70	47,30
Las Acacias	70	42	28	0,57	60,00	40,00
Flor de Maroñas	70	23	47	0,57	32,86	67,14
Bañados de Carrasco	67	4	63	0,55	5,97	94,03

Área aproximadas a barrios	Cantidad de casos		Porcentaje			
	Total	PH	Total	PH	Total	PH
Ituzaingó	64	27	37	0,52	42,19	57,81
Piedras Blancas	59	30	29	0,48	50,85	49,15
Tres Ombúes, P. Victoria	57	27	30	0,46	47,37	52,63
Jacinto Vera	56	42	14	0,46	75,00	25,00
Manga	55	28	27	0,45	50,91	49,09
Jardines del Hipódromo	54	16	38	0,44	29,63	70,37
Las Canteras	54	24	30	0,44	44,44	55,56
La Paloma, Tomkinson	50	9	41	0,41	18,00	82,00
Colón sureste, Abayubá	47	11	36	0,38	23,40	76,60
Paso de la Arena	37	5	32	0,30	13,51	86,49
Villa García	33	2	31	0,27	6,06	93,94
Conciliación	32	8	24	0,26	25,00	75,00
Punta Rieles, Bella Italia	32	8	24	0,26	25,00	75,00
Casavalle	29	8	21	0,24	27,59	72,41
Casabó, Pajas Blancas	25	3	22	0,20	12,00	88,00
Manga, Toledo Chico	23	3	20	0,19	13,04	86,96
Sin ubicar en barrios	225	8	217	1,83	3,56	96,44

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

### 3.2.2 Cuadros altas de compraventa con filtros

**Cuadro 15 - Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y destino original - 2020**

Tipo de propiedad y destino original	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2*</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>1.704</b>	<b>923</b>	<b>1.650</b>	<b>2.437</b>	<b>355.725</b>	<b>5.519</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	1.764	1.031	1.733	2.438	238.651	3.658	66,28
Oficina, consultorio	1.069	491	847	1.468	5.536	107	1,94
Comercio	761	367	564	881	17.302	170	3,08
Otros	744	417	587	924	10.761	67	1,21
Sin dato de destino	-	-	-	-	83.475	1.517	27,49
<b>PC</b>	<b>851</b>	<b>357</b>	<b>691</b>	<b>1.250</b>	<b>274.274</b>	<b>1.559</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	929	436	794	1.376	220.070	1.395	89,48
Comercio	786	454	776	1.014	10.857	43	2,76
Industria	324	116	290	403	14.665	31	1,99
Otros	548	208	375	660	28.682	90	5,77
Sin dato de destino	-	-	-	-	-	-	-

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

\* Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 16 - Montevideo - Precios promedio por m<sup>2</sup> en dólares de altas de compraventas por años según tipo de propiedad y destino original - 2013-2020**

Tipo de propiedad y destino original	Precio promedio por m <sup>2</sup> en dólares							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>PH</b>	<b>1.331</b>	<b>1.401</b>	<b>1.495</b>	<b>1.524</b>	<b>1.683</b>	<b>1.750</b>	<b>1.824</b>	<b>1.704</b>
Vivienda	1.407	1.481	1.565	1.591	1.730	1.775	1.809	1.764
Oficina, consultorio	1.187	1.240	1.627	1.379	1.338	1.505	1.323	1.069
Comercio	781	863	851	875	866	898	924	761
Otros	626	638	700	758	849	835	838	744
<b>PC</b>	<b>709</b>	<b>771</b>	<b>791</b>	<b>734</b>	<b>855</b>	<b>1.005</b>	<b>878</b>	<b>851</b>
Vivienda	779	845	856	801	920	1.095	978	929
Comercio	482	558	676	555	853	1.010	558	786
Industria	354	414	389	444	467	480	527	324
Otros	483	535	567	459	507	678	581	548

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

Nota: A partir del 2012 se realiza un cambio en el cálculo. En los casos que figura el mismo precio en varias unidades de propiedad horizontal y que fueron registrados en simultáneo, se procedió a prorratear el monto por los m<sup>2</sup> de cada unidad.

**Cuadro 17 - Montevideo - Medidas descriptivas de la superficie, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y destino original - 2020**

Tipo de propiedad y destino original	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>64</b>	<b>41</b>	<b>53</b>	<b>71</b>	<b>5.519</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	65	42	56	75	3.658	66,28
Oficina, consultorio	52	29	37	47	107	1,94
Comercio	102	42	67	123	170	3,08
Otros	161	51	117	247	67	1,21
Sin dato de destino	-	-	-	-	1.517	27,49
<b>PC</b>	<b>176</b>	<b>89</b>	<b>135</b>	<b>216</b>	<b>1.559</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	158	85	129	195	1.395	89,48
Comercio	252	146	207	322	43	2,76
Industria	473	230	484	658	31	1,99
Otros	319	176	279	433	90	5,77
Sin dato de destino	-	-	-	-	-	-

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

**Cuadro 18 - Montevideo - Medidas descriptivas de la edad, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y destino original - 2020**

Tipo de propiedad y destino original	Edad				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>38</b>	<b>8</b>	<b>36</b>	<b>64</b>	<b>5.519</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	44	15	45	67	3.658	66,28
Oficina, consultorio	42	27	41	57	107	1,94
Comercio	62	50	65	76	170	3,08
Otros	41	30	38	50	67	1,21
Sin dato de destino	-	-	-	-	1.517	27,49
<b>PC</b>	<b>57</b>	<b>42</b>	<b>60</b>	<b>74</b>	<b>1.559</b>	<b>100,00</b>
Vivienda	58	43	61	74	1.395	89,48
Comercio	52	27	56	71	43	2,76
Industria	47	33	51	60	31	1,99
Otros	54	32	53	72	90	5,77
Sin dato de destino	-	-	-	-	-	-

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

**Cuadro 19 - Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y década de la construcción del edificio - 2020**

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.704</b>	<b>923</b>	<b>1.650</b>	<b>2.437</b>	<b>355.725</b>	<b>5.519</b>	<b>100,00</b>
1900	810	380	398	958	10.688	15	0,27
1910	825	464	677	1.049	3.906	46	0,83
1920	927	585	847	1.181	10.688	141	2,55
1930	1.110	728	1.025	1.374	14.876	225	4,08
1940	1.222	692	1.158	1.661	29.870	486	8,81
1950	1.319	725	1.227	1.787	44.911	697	12,63
1960	1.576	872	1.630	2.130	32.704	421	7,63
1970	1.499	752	1.391	2.172	25.392	343	6,21
1980	1.475	661	1.443	2.154	43.298	637	11,54
1990	1.885	1.037	1.902	2.654	30.516	440	7,97
2000	1.966	1.228	2.059	2.590	35.572	488	8,84
2010	2.419	1.882	2.541	3.044	79.466	1.525	27,63
2020	2.510	2.288	2.558	2.643	1.980	39	0,71
Sin dato de fecha	-	-	-	-	1035	16	0,29
<b>PC</b>	<b>851</b>	<b>357</b>	<b>691</b>	<b>1.250</b>	<b>274.274</b>	<b>1.559</b>	<b>100,00</b>
1900	250	250	250	250	200	1	0,06
1910	489	103	472	614	3.618	14	0,90
1920	601	332	501	780	3.618	69	4,43
1930	615	300	477	729	22.369	130	8,34
1940	747	328	648	1.113	42.072	264	16,93
1950	794	375	627	1.120	47.249	292	18,73
1960	875	392	775	1.362	43.480	254	16,29
1970	929	301	810	1.483	24.587	151	9,69
1980	897	375	811	1.230	23.488	117	7,50
1990	1.139	543	1.131	1.759	23.184	114	7,31
2000	1.184	539	1.227	1.767	19.042	97	6,22
2010	950	464	848	1.299	8.745	37	2,37
2020	562	476	476	754	1.099	2	0,13
Sin dato de fecha	-	-	-	-	1.800	17	1,09

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

\* Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 20 - Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y tramo de superficie - 2020**

Tipo de propiedad y tramo de superficie	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2*</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.704</b>	<b>923</b>	<b>1.650</b>	<b>2.437</b>	<b>355.725</b>	<b>5.519</b>	<b>100,00</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	1.878	1.128	1.796	2.646	91.589	2.351	42,60
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	1.758	1.042	1.701	2.459	116.627	1.945	35,24
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	1.648	906	1.556	2.329	49.246	580	10,51
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	1.742	1.020	1.723	2.381	31.123	280	5,07
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	1.650	841	1.649	2.396	19.659	144	2,61
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	1.704	771	1.685	2.490	21.580	126	2,28
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	1.181	536	905	1.650	15.589	65	1,18
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	667	295	550	813	6.752	20	0,36
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	499	368	431	617	3.560	8	0,14
<b>PC</b>	<b>851</b>	<b>357</b>	<b>691</b>	<b>1.250</b>	<b>274.274</b>	<b>1.559</b>	<b>100,00</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	678	275	500	946	2.718	68	4,36
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	820	357	750	1.208	12.589	198	12,70
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	900	469	750	1.263	17.744	204	13,09
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	885	438	757	1.250	23.299	210	13,47
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	914	493	794	1.202	24.548	181	11,61
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	960	436	806	1.447	43.482	252	16,16
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	974	407	848	1.516	63.909	264	16,93
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	866	470	754	1.133	27.483	81	5,20
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	824	233	780	1.227	19.244	43	2,76
de 500,00 a 999,99 m <sup>2</sup>	475	180	375	593	39.258	58	3,72
más de 1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-

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

\* Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 21 - Montevideo - Medidas descriptivas del precio y cantidad de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y categoría de la construcción - 2020**

Tipo de propiedad y categoría de la construcción	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>1.704</b>	<b>923</b>	<b>1.650</b>	<b>2.437</b>	<b>5.519</b>	<b>100,00</b>
Confortable	2.206	1.436	2.314	3.003	523	9,48
Común	1.652	902	1.593	2.356	4.675	84,71
Económica	1.162	586	965	1.590	298	5,40
Sin dato de categoría	-	-	-	-	23	0,42
<b>PC</b>	<b>851</b>	<b>357</b>	<b>691</b>	<b>1.250</b>	<b>1.559</b>	<b>100,00</b>
Confortable	1.378	1.042	1.335	1.845	178	11,42
Común	858	395	705	1.262	611	39,19
Económica	621	250	500	870	770	49,39
Sin dato de categoría	-	-	-	-	-	-

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

**Cuadro 22 - Montevideo - Medidas descriptivas de la superficie en m<sup>2</sup> y cantidad de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y categoría de la construcción - 2020**

Tipo de propiedad y categoría de la construcción	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Cantidad	Porcentaje
<b>PH</b>	<b>64</b>	<b>41</b>	<b>53</b>	<b>71</b>	<b>5.519</b>	<b>100,00</b>
Confortable	92	51	78	120	523	9,48
Común	62	41	53	69	4.675	84,71
Económica	52	35	47	60	298	5,40
Sin dato de categoría	-	-	-	-	23	0,42
<b>PC</b>	<b>176</b>	<b>89</b>	<b>135</b>	<b>216</b>	<b>1.559</b>	<b>100,00</b>
Confortable	252	163	233	298	178	11,42
Común	202	112	158	233	611	39,19
Económica	138	72	105	164	770	49,39
Sin dato de categoría	-	-	-	-	-	-

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

**Cuadro 23 - Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Horizontal - 2020**

Áreas aproximadas a barrios	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2*</sup>	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.704</b>	<b>923</b>	<b>1.650</b>	<b>2.437</b>	<b>355.725</b>	<b>5.519</b>	<b>100,00</b>
Pocitos	2.045	1.390	2.211	2.763	57.900	748	13,55
Cordón	1.737	1.001	1.665	2.487	31.717	556	10,07
Centro	1.268	663	1.152	1.746	22.191	304	5,51
Buceo	1.965	1.530	1.793	2.454	16.910	287	5,20
Punta Carretas	2.145	1.163	2.350	2.905	22.101	247	4,48
Malvín	2.231	1.638	2.296	2.915	15.377	233	4,22
Parque Batlle, Villa Dolores	1.928	1.425	1.925	2.515	13.207	227	4,11
Larrañaga	2.049	1.240	2.051	3.004	9.200	181	3,28
Ciudad Vieja	1.195	402	988	1.807	11.926	168	3,04
Capurro, Bella Vista	1.854	1.112	1.680	2.715	8.164	157	2,84
Tres Cruces	1.656	1.047	1.588	2.188	8.505	146	2,65
Unión	1.284	803	1.228	1.661	8.291	143	2,59
Aguada	1.529	803	1.537	2.132	7.215	124	2,25
Parque Rodó	1.916	1.286	1.972	2.620	8.391	120	2,17
La Blanqueada	2.281	1.455	2.456	3.035	5.862	113	2,05
<b>Otros barrios (1)</b>	-	-	-	-	<b>108.769</b>	<b>1.765</b>	<b>31,98</b>

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

(1) Barrios con menos de 100 casos.

\* Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.



**Cuadro 24 - Montevideo - Medidas descriptivas de la superficie en m<sup>2</sup> y cantidad de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Horizontal - 2020**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Compraventas	
					Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>64</b>	<b>41</b>	<b>53</b>	<b>71</b>	<b>5.519</b>	<b>100,00</b>
Pocitos	77	45	64	90	748	13,55
Cordón	57	37	50	61	556	10,07
Centro	73	40	54	84	304	5,51
Buceo	59	45	52	62	287	5,20
Punta Carretas	89	53	71	109	247	4,48
Malvín	66	47	60	77	233	4,22
Parque Batlle, Villa Dolores	58	42	52	65	227	4,11
Larrañaga	51	36	45	53	181	3,28
Ciudad Vieja	71	38	50	69	168	3,04
Capurro, Bella Vista	52	35	49	58	157	2,84
Tres Cruces	58	38	50	66	146	2,65
Unión	58	42	53	63	143	2,59
Aguada	58	45	53	62	124	2,25
Parque Rodó	70	36	54	75	120	2,17
La Blanqueada	52	36	50	56	113	2,05
<b>Otros barrios (1)</b>	-	-	-	-	1.765	31,98

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

(1) Barrios con menos de 100 casos.

\* Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 25 - Montevideo - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Común - 2020**

Áreas aproximadas a barrios	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PC</b>	<b>851</b>	<b>357</b>	<b>691</b>	<b>1.250</b>	<b>274.274</b>	<b>1.559</b>	<b>100,00</b>
Unión	769	325	725	1.162	10.098	69	4,43
Carrasco	1.658	1.259	1.809	2.105	17.364	64	4,11
Pocitos	1.313	860	1.392	1.845	10.588	55	3,53
Cerro	503	219	485	741	6.763	55	3,53
Parque Batlle, Villa Dolores	1.327	1.043	1.272	1.726	10.818	53	3,40
Peñarol, Lavalleja	467	175	408	716	7.386	52	3,34
Punta Gorda	1.330	799	1.350	1.739	12.027	50	3,21
Buceo	1.250	395	1.340	1.901	8.009	47	3,01
Cordón	756	397	699	1.066	12.189	43	2,76
Malvín	1.272	815	1.354	1.718	6.517	36	2,31
Prado, Nueva Savona	980	405	842	1.299	7.151	36	2,31
Carrasco Norte	1.403	1.167	1.410	1.644	5.763	34	2,18
Área rural	479	222	406	596	5.805	34	2,18
Belvedere	562	296	543	598	4.262	32	2,05
Nuevo París	390	180	235	522	4.064	31	1,99
Flor de Maroñas	441	322	355	570	4.472	30	1,92
Cerrito	564	271	567	784	4.543	30	1,92
La Teja	470	155	407	582	4.008	30	1,92
Reducto	526	238	504	660	8.283	30	1,92
<b>Otros barrios (1)</b>	-	-	-	-	124.164	748	47,98

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

(1) Barrios con menos de 30 casos.

\* Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 26 - Montevideo - Medidas descriptivas de la superficie en m<sup>2</sup> y cantidad de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Común - 2020**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Compraventas	
					Cantidad	Porcentaje*
<b>PC</b>	<b>176</b>	<b>89</b>	<b>135</b>	<b>216</b>	<b>1.559</b>	<b>100,00</b>
Unión	146	82	108	162	69	4,43
Carrasco	271	196	249	314	64	4,11
Pocitos	193	116	166	226	55	3,53
Cerro	123	64	112	154	55	3,53
Parque Batlle, Villa Dolores	204	123	166	226	53	3,40
Peñarol, Lavalleja	142	82	111	137	52	3,34
Punta Gorda	241	188	218	270	50	3,21
Buceo	170	93	126	172	47	3,01
Cordón	283	134	222	399	43	2,76
Malvín	181	112	172	228	36	2,31
Prado, Nueva Savona	199	105	158	246	36	2,31
Carrasco Norte	170	112	153	208	34	2,18
Área rural	171	70	132	216	34	2,18
Belvedere	133	80	105	135	32	2,05
Nuevo París	131	60	84	153	31	1,99
Flor de Maroñas	149	77	108	200	30	1,92
Cerrito	151	95	121	190	30	1,92
La Teja	134	72	112	184	30	1,92
Reducto	276	133	175	321	30	1,92
<b>Otros barrios (1)</b>	-	-	-	-	748	47,98

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

(1) Barrios con menos de 30 casos.

\* Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 27 - Montevideo - Precios promedio por m<sup>2</sup> en dólares de altas de compraventas por años según tipo de propiedad y áreas aproximadas a algunos barrios**

Tipo de propiedad y áreas aproximadas a barrios	Precios promedio por m <sup>2</sup> en dólares								Variación en % 2020/2019
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
<b>PH</b>	<b>1.334</b>	<b>1.401</b>	<b>1.495</b>	<b>1.524</b>	<b>1.683</b>	<b>1.750</b>	<b>1.824</b>	<b>1.704</b>	<b>-6,58</b>
<b>Punta Carretas</b>	1.798	1.670	1.839	1.845	2.110	2.271	2.414	2.145	-11,11
<b>Malvín</b>	1.698	1.725	1.821	1.897	1.986	2.126	2.423	2.231	-7,91
<b>Pocitos</b>	1.599	1.724	1.752	1.779	1.869	1.927	2.116	2.045	-3,36
<b>Parque Rodó</b>	1.544	1.757	1.757	1.699	2.026	1.989	2.116	1.916	-9,44
<b>Buceo</b>	1.682	1.704	1.834	1.831	1.874	1.967	2.095	1.965	-6,19
<b>Parque Batlle, Villa Dolores</b>	1.522	1.474	1.633	1.613	1.688	1.818	1.800	1.928	7,11
<b>Tres Cruces</b>	1.345	1.548	1.730	1.464	1.672	1.775	1.888	1.656	-12,33
<b>Ciudad Vieja</b>	1.069	1.058	1.101	1.079	1.285	1.175	1.229	1.195	-2,70
<b>Cordón</b>	1.281	1.391	1.506	1.557	1.856	1.975	1.977	1.737	-12,15
<b>Centro</b>	1.117	1.243	1.199	1.179	1.299	1.296	1.408	1.268	-9,97
<b>Unión</b>	1.046	1.132	1.286	1.323	1.487	1.330	1.444	1.284	-11,11
<b>PC</b>	<b>760</b>	<b>771</b>	<b>791</b>	<b>734</b>	<b>855</b>	<b>1.005</b>	<b>878</b>	<b>851</b>	<b>-3,08</b>
<b>Carrasco</b>	1.554	1.637	1.516	1.445	1.952	1.977	1.698	1.658	-2,34
<b>Punta Gorda</b>	1.402	1.450	1.380	1.439	1.821	1.708	1.574	1.330	-15,51
<b>Malvín</b>	1.204	1.282	1.043	1.271	1.534	1.666	1.560	1.272	-18,44
<b>Pocitos</b>	1.193	1.127	1.364	1.213	1.348	1.892	1.219	1.313	7,74
<b>Buceo</b>	1.180	1.147	1.119	1.017	1.252	1.651	1.248	1.250	0,15
<b>Parque Batlle, Villa Dolores</b>	980	1.090	1.231	1.030	1.190	1.710	1.417	1.327	-6,38
<b>Prado, Nueva Savona</b>	968	857	915	1.043	1.102	1.386	969	980	1,23
<b>Cordón</b>	759	631	710	677	544	910	699	756	8,25
<b>Peñarol, Lavalleja</b>	494	522	516	423	561	588	589	467	-20,73
<b>Cerro</b>	359	514	432	390	367	532	404	503	24,53
<b>Unión</b>	655	665	666	625	723	984	730	769	5,41

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

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

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

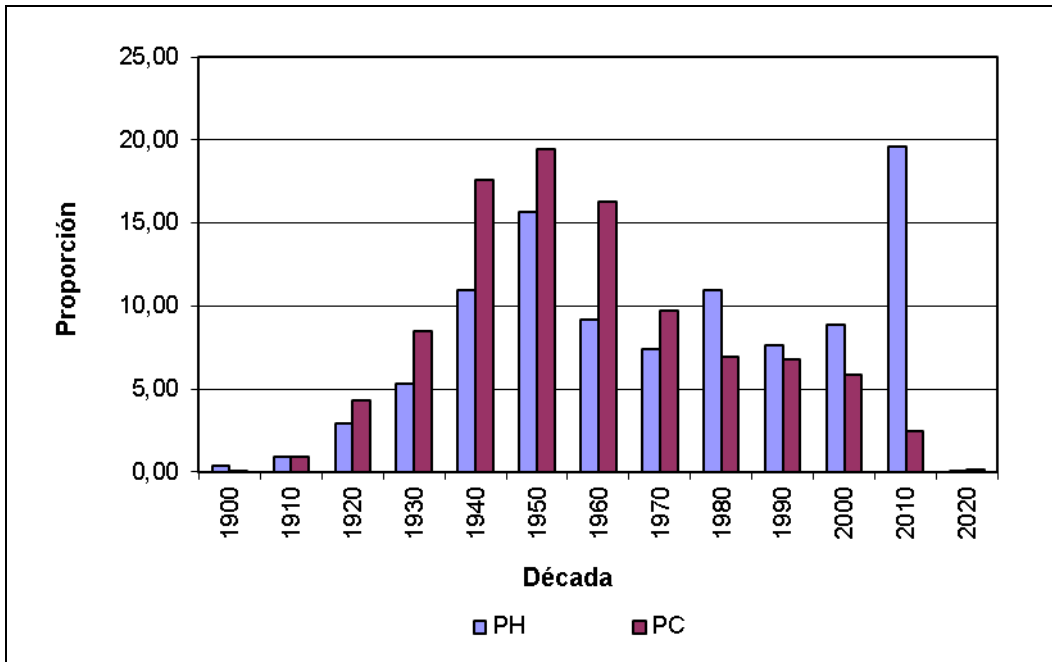
**Cuadro 28 - Montevideo - Vivienda - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y década de la construcción del edificio - 2020**

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.764</b>	<b>1.031</b>	<b>1.733</b>	<b>2.438</b>	<b>238.651</b>	<b>3.658</b>	<b>100,00</b>
1900	847	380	398	958	1.334	13	0,36
1910	807	414	616	1.083	2.630	33	0,90
1920	986	662	943	1.194	8.242	108	2,95
1930	1.151	794	1.094	1.441	12.611	194	5,30
1940	1.353	879	1.335	1.749	23.244	402	10,99
1950	1.418	891	1.390	1.870	35.689	574	15,69
1960	1.780	1.175	1.763	2.240	25.716	337	9,21
1970	1.625	935	1.642	2.304	19.466	270	7,38
1980	1.815	993	1.897	2.602	25.954	401	10,96
1990	2.083	1.391	2.208	2.836	19.504	278	7,60
2000	2.107	1.518	2.189	2.693	24.594	324	8,86
2010	2.428	1.895	2.511	3.064	39.125	717	19,60
2020	1.741	1.297	1.297	2.420	89	2	0,05
Sin dato de fecha	-	-	-	-	452	5	0,14
<b>PC</b>	<b>929</b>	<b>436</b>	<b>794</b>	<b>1.376</b>	<b>220.070</b>	<b>1.395</b>	<b>100,00</b>
1900	250	250	250	250	200	1	0,07
1910	491	103	472	614	3.279	13	0,93
1920	673	424	576	796	10.301	60	4,30
1930	645	323	528	769	18.408	118	8,46
1940	746	329	674	1.106	36.668	245	17,56
1950	828	375	662	1.142	40.392	271	19,43
1960	1.031	486	952	1.465	33.147	227	16,27
1970	1.058	473	1.000	1.634	19.824	136	9,75
1980	1.085	670	1.049	1.410	16.614	97	6,95
1990	1.238	658	1.165	1.888	16.821	95	6,81
2000	1.374	743	1.506	1.862	14.305	82	5,88
2010	1.051	593	944	1.594	7.641	34	2,44
2020	562	476	476	754	1.099	2	0,14
Sin dato de fecha	-	-	-	-	1.371	14	1,00

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

\* Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Gráfico 5 - Distribución de casos analizados**



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

**Cuadro 29 - Montevideo - Vivienda - Precios promedio por m<sup>2</sup> en dólares de altas de compraventas por años según tipo de propiedad y década de la construcción del edificio**

Tipo de propiedad y año de comienzo de la década	Precios promedio por m <sup>2</sup> en dólares							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>PH</b>	<b>1.407</b>	<b>1.481</b>	<b>1.565</b>	<b>1.591</b>	<b>1.730</b>	<b>1.775</b>	<b>1.809</b>	<b>1.764</b>
1900	836	1.075	1.075	812	1.149	1.001	888	847
1910	764	885	770	1.047	833	813	935	807
1920	923	992	926	940	1.019	955	1.034	986
1930	1.049	1.127	1.167	1.070	1.215	1.220	1.071	1.151
1940	1.099	1.183	1.237	1.206	1.317	1.241	1.296	1.353
1950	1.218	1.349	1.297	1.380	1.423	1.415	1.307	1.418
1960	1.421	1.492	1.577	1.654	1.778	1.444	1.439	1.780
1970	1.408	1.476	1.577	1.616	1.813	1.403	1.509	1.625
1980	1.547	1.581	1.699	1.727	1.775	1.672	1.443	1.815
1990	1.648	1.613	1.785	1.786	1.923	1.825	1.767	2.083
2000	1.804	1.859	1.895	1.908	2.062	2.002	1.849	2.107
2010	2.050	2.044	2.184	2.232	2.411	2.311	2.376	2.428
2020	-	-	-	-	-	-	-	..
<b>PC</b>	<b>779</b>	<b>845</b>	<b>856</b>	<b>801</b>	<b>920</b>	<b>1.095</b>	<b>978</b>	<b>929</b>
1900	357	736	768	355	275	639	887	250
1910	622	633	615	499	656	831	869	491
1920	581	631	648	535	769	839	761	673
1930	687	686	748	713	861	978	718	645
1940	671	738	772	686	964	977	855	746
1950	743	785	825	732	937	1.029	911	828
1960	783	909	841	827	902	1.030	961	1.031
1970	803	961	846	905	781	1.171	980	1.058
1980	953	1.028	1.030	1.086	835	1.349	1.191	1.085
1990	1.126	1.188	1.228	1.188	1.061	1.412	1.307	1.238
2000	1.157	1.267	1.272	1.174	1.630	1.650	1.392	1.374
2010	963	1.027	1.046	913	1.388	1.466	1.259	1.051
2020	-	-	-	-	-	-	-	..

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

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

**Cuadro 30 - Montevideo - Vivienda - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y antigüedad de la construcción del edificio - 2020**

Tipo de propiedad y antigüedad de la construcción	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.764</b>	<b>1.031</b>	<b>1.733</b>	<b>2.438</b>	<b>238.651</b>	<b>3.658</b>	<b>100,00</b>
Menor de 10 años	2.427	1.895	2.508	3.064	39.214	719	19,66
De 10 a 20 años	2.107	1.518	2.189	2.693	24.594	324	8,86
De 20 a 30 años	2.083	1.391	2.208	2.836	19.504	278	7,60
De 30 a 40 años	1.815	993	1.897	2.602	25.954	401	10,96
De 40 a 50 años	1.625	935	1.642	2.304	19.466	270	7,38
Mayor a 50 años	1.405	867	1.321	1.854	109.467	1.661	45,41
Sin dato de edad	-	-	-	-	452	5	0,14
<b>PC</b>	<b>929</b>	<b>436</b>	<b>794</b>	<b>1.376</b>	<b>220.070</b>	<b>1.395</b>	<b>100,00</b>
Menor de 10 años	989	476	848	1.299	8.740	36	2,58
De 10 a 20 años	1.374	743	1.506	1.862	14.305	82	5,88
De 20 a 30 años	1.238	658	1.165	1.888	16.821	95	6,81
De 30 a 40 años	1.085	670	1.049	1.410	16.614	97	6,95
De 40 a 50 años	1.058	473	1.000	1.634	19.824	136	9,75
Mayor a 50 años	811	385	674	1.134	142.395	935	67,03
Sin dato de edad	-	-	-	-	1.371	14	1,00

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

\* Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.



**Cuadro 31 - Montevideo - Vivienda - Medidas descriptivas del precio en dólares, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según tipo de propiedad y tramo de superficie - 2020**

Tipo de propiedad y tramo de superficie	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>1.764</b>	<b>1.031</b>	<b>1.733</b>	<b>2.438</b>	<b>238.651</b>	<b>3.658</b>	<b>100,00</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	1.800	1.067	1.755	2.451	56.995	1.455	39,78
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	1.733	1.040	1.674	2.394	77.356	1.278	34,94
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	1.721	988	1.707	2.450	39.765	468	12,79
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	1.867	1.175	1.953	2.492	24.045	217	5,93
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	1.771	1.035	1.834	2.418	14.422	106	2,90
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	1.903	1.059	1.833	2.671	16.443	96	2,62
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	1.491	919	1.068	1.942	7.917	33	0,90
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	1.360	972	1.414	1.733	1.709	5	0,14
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	.	.	.	.	-	-	-
<b>PC</b>	<b>929</b>	<b>436</b>	<b>794</b>	<b>1.376</b>	<b>220.070</b>	<b>1.395</b>	<b>100,00</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	658	250	476	875	2.484	62	4,44
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	822	357	755	1.208	12.389	195	13,98
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	904	474	750	1.264	17.502	201	14,41
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	887	442	762	1.250	22.486	203	14,55
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	928	501	803	1.270	23.067	170	12,19
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	991	446	842	1.479	40.061	232	16,63
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	1.029	445	963	1.571	54.309	224	16,06
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	992	492	860	1.379	19.148	57	4,09
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	1.028	623	1.049	1.354	11.589	26	1,86
de 500,00 a 999,99 m <sup>2</sup>	531	172	478	775	17.035	25	1,79
más de 1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-

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

\* Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 32 - Montevideo - Vivienda - Precios promedio por m<sup>2</sup> en dólares por años según tipo de propiedad y tramos de superficie**

Tipo de propiedad y tramo de superficie	Precios por m <sup>2</sup> en dólares							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>PH</b>	<b>1.407</b>	<b>1.481</b>	<b>1.565</b>	<b>1.591</b>	<b>1.730</b>	<b>1.775</b>	<b>1.809</b>	<b>1.764</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	1.432	1.485	1.618	1.659	1.849	1.948	1.938	1.800
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	1.396	1.516	1.594	1.591	1.688	1.722	1.780	1.733
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	1.391	1.476	1.570	1.546	1.667	1.675	1.707	1.721
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	1.401	1.435	1.543	1.640	1.746	1.745	1.731	1.867
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	1.458	1.516	1.613	1.653	1.725	1.811	1.815	1.771
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	1.488	1.555	1.484	1.480	1.845	1.858	1.909	1.903
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	1.394	1.319	1.401	1.615	1.432	1.627	1.920	1.491
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	737	572	726	983	1.572	1.324	505	1.360
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	-	477	612	652	855	324	1.148	-
<b>PC</b>	<b>779</b>	<b>845</b>	<b>856</b>	<b>801</b>	<b>920</b>	<b>1.095</b>	<b>978</b>	<b>929</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	784	747	766	677	874	930	893	658
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	656	759	755	699	921	1.008	821	822
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	688	826	814	698	1.009	1.101	858	904
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	756	757	806	828	1.043	1.136	976	887
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	821	871	870	812	1.091	1.120	978	928
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	824	899	870	893	1.119	1.213	972	991
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	871	927	897	912	1.114	1.141	1.109	1.029
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	785	921	925	860	875	780	1.003	992
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	838	921	891	754	616	925	1.083	1.028
de 500,00 a 999,99 m <sup>2</sup>	558	516	832	474	346	635	806	531
más de 1.000 m <sup>2</sup>	-	-	143	-	-	-	-	-

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

### 3.3 Maldonado

#### 3.3.1 Cuadros altas de compraventa

**Cuadro 33 - 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
2010	7.484	2.137	5.347	100,00	28,55	71,45
2011	8.698	2.442	6.256	100,00	28,08	71,92
2012	7.860	2.157	5.703	100,00	27,44	72,56
2013	7.286	1.972	5.314	100,00	27,07	72,93
2014	5.583	1.837	3.746	100,00	32,90	67,10
2015	5.869	2.327	3.542	100,00	39,65	60,35
2016	5.936	2.271	3.665	100,00	38,26	61,74
2017	6.233	2.461	3.772	100,00	39,48	60,52
2018	6.165	2.322	3.843	100,00	37,66	62,34
2019	5.438	2.475	2.963	100,00	45,51	54,49
2020	5.430	2.220	3.210	100,00	40,88	59,12

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

**Cuadro 34 - Maldonado - Cantidad de altas de compraventas por años según meses**

Mes	Cantidad de compraventas								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Total del año</b>	<b>7.860</b>	<b>7.286</b>	<b>5.583</b>	<b>5.869</b>	<b>5.936</b>	<b>6.233</b>	<b>6.165</b>	<b>5.438</b>	<b>5.430</b>
<b>Enero</b>	602	597	458	445	355	450	527	432	438
<b>Febrero</b>	591	478	499	424	416	362	456	420	339
<b>Marzo</b>	760	466	435	532	423	550	584	486	238
<b>Abril</b>	491	594	549	445	458	399	719	488	117
<b>Mayo</b>	1.006	1.062	502	396	441	560	588	526	200
<b>Junio</b>	623	499	480	467	639	685	412	413	482
<b>Julio</b>	686	483	413	599	377	548	402	445	418
<b>Agosto</b>	732	946	418	425	512	572	485	387	404
<b>Setiembre</b>	560	394	425	407	458	427	347	384	542
<b>Octubre</b>	596	536	460	464	524	424	437	467	655
<b>Noviembre</b>	508	575	371	496	612	516	601	487	637
<b>Diciembre</b>	705	656	573	769	721	740	607	503	960

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

**Cuadro 35 - Maldonado - Cantidad de altas de compraventas por año según localidades**

Localidad	Cantidad de compraventas								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Total del departamento</b>	<b>7.858</b>	<b>7.286</b>	<b>5.583</b>	<b>5.869</b>	<b>5.936</b>	<b>6.233</b>	<b>6.165</b>	<b>5.438</b>	<b>5.430</b>
Ciudad de Maldonado	1.816	1.325	1.277	1.095	1.201	1.342	1.468	1.264	1.110
Punta del Este	1.501	1.249	1.245	1.518	1.501	1.672	1.468	1.702	1.427
La Capuera	74	789	44	16	75	15	14	17	30
Piriápolis	403	439	365	386	422	306	322	239	268
San Carlos	352	285	284	280	210	243	203	197	194
Balneario Buenos Aires	322	239	197	215	278	272	201	164	130
Punta Ballena	353	216	123	191	231	253	210	182	217
Playa Hermosa	370	185	139	214	144	140	116	83	119
Faro de José Ignacio	202	176	54	176	123	157	73	52	67
Sección catastral 06	115	160	128	177	108	109	115	130	90
Hipódromo	59	141	177	145	45	30	21	24	20
Sección catastral 03	91	139	116	51	56	92	72	88	57
La Barra	116	127	64	79	99	110	73	49	60
Aiguá	63	126	51	32	28	28	30	36	27
Punta Colorada	160	123	82	101	185	106	264	72	108
Ocean Park	141	119	128	146	85	142	205	80	87
Sauce de Portezuelo	133	110	60	85	57	59	75	65	71
Manantiales	60	107	91	55	122	118	79	70	102
El Tesoro	147	104	101	78	82	80	103	75	81
Playa Grande	116	97	74	59	62	62	61	45	45
Sección catastral 07	149	95	33	38	41	96	34	29	91
Balneario Solís	62	94	55	56	50	47	43	32	39
Bella Vista	63	90	73	65	57	57	48	38	59
Punta Negra	84	84	72	49	61	83	172	190	195
Playa Juanita	65	78	62	61	62	108	152	89	50
Sección catastral 01	75	63	24	49	51	45	25	42	28
Pan de Azúcar	74	62	73	65	38	54	61	37	37
Santa Mónica	115	60	60	24	57	41	84	27	42
Sección catastral 04	72	60	49	68	62	58	62	51	68
Sección catastral 08	59	44	38	45	23	17	31	31	42
Balneario Las Flores	59	35	19	22	20	25	24	23	24
Sección catastral 02	63	34	28	14	12	27	17	23	41
Sección catastral 09	31	34	27	9	19	23	28	38	54
Sección catastral 05	17	28	30	25	38	20	15	16	25
Playa Verde	46	23	27	25	32	27	21	8	163
San Vicente	9	22	6	10	7	29	14	4	4
Barra de Portezuelo	17	18	12	6	4	25	14	13	21
El Chorro	29	17	20	27	49	31	42	8	18
Garzón	19	16	13	4	-	1	7	10	7
Gregorio Aznares	83	9	6	3	9	3	16	3	9
Edén Rock	7	8	-	41	53	14	12	6	19
km 110	4	8	9	9	5	3	4	4	5
Estación Las Flores	5	5	3	3	5	3	..	..	4
El Edén	-	4	5	6	2	1	2	4	6
Cerros Azules	4	3	..	3	7	3	..	..	..
Sierra del Tirol	..	2	..	6	..	..	4	39	6
Estación Solís	14	-	-	-	-	-	-	-	-
Miramar	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Localidad	Cantidad de compraventas								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nueva Carrara	..	-	..	3	3	-	10	..	..
Solís km 84	36	4	6	15	44	48	..	-	..
Sin localidad	..	30	28	19	10	6	45	34	59

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

### Cuadro 36 - Maldonado - Cantidad y porcentaje de compraventas por tipo de propiedad según localidades - 2020

Localidad	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
<b>Total del departamento</b>	<b>5.430</b>	<b>2.220</b>	<b>3.210</b>	<b>100,00</b>		<b>40,9</b>	<b>59,1</b>
Punta del Este	1.427	1.208	219	26,3	26,3	84,7	15,3
Ciudad de Maldonado	1.110	467	643	20,4	46,7	42,1	57,9
Piriápolis	268	100	168	4,9	51,7	37,3	62,7
Punta Ballena	217	89	128	4,0	55,7	41,0	59,0
Punta Negra	195	2	193	3,6	59,2	1,0	99,0
San Carlos	194	82	112	3,6	62,8	42,3	57,7
Playa Verde	163	-	163	3,0	65,8	-	100,0
Balneario Buenos Aires	130	4	126	2,4	68,2	3,1	96,9
Playa Hermosa	119	15	104	2,2	70,4	12,6	87,4
Punta Colorada	108	6	102	2,0	72,4	5,6	94,4
Manantiales	102	88	14	1,9	74,3	86,3	13,7
Sección catastral 07	91	-	91	1,7	75,9	-	100,0
Sección catastral 06	90	-	90	1,7	77,6	-	100,0
Ocean Park	87	2	85	1,6	79,2	2,3	97,7
El Tesoro	81	11	70	1,5	80,7	13,6	86,4
Sauce de Portezuelo	71	-	71	1,3	82,0	-	100,0
Sección catastral 04	68	-	68	1,3	83,3	-	100,0
Faro de Jose Ignacio	67	43	24	1,2	84,5	64,2	35,8
La Barra	60	35	25	1,1	85,6	58,3	41,7
Bella Vista	59	6	53	1,1	87,8	10,2	89,8
Sección catastral 03	57	-	57	1,0	88,8	-	100,0
Sección catastral 09	54	-	54	1,0	89,8	-	100,0
Playa Juanita	50	-	50	0,9	90,7	-	100,0
Playa Grande	45	1	44	0,8	91,6	2,2	97,8
Sección catastral 08	42	-	42	0,8	92,3	-	100,0
Santa Mónica	42	-	42	0,8	93,1	-	100,0
Sección catastral 02	41	-	41	0,8	93,9	-	100,0
Balneario Solís	39	1	38	0,7	94,6	2,6	97,4
Pan de Azúcar	37	12	25	0,7	95,3	32,4	67,6
La Capuera	30	10	20	0,6	0,6	33,3	66,7
Sección catastral 01	28	-	28	0,5	1,1	-	100,0
Aiguá	27	1	26	0,5	1,6	3,7	96,3
Sección catastral 05	25	-	25	0,5	2,0	-	100,0
Balneario Las Flores	24	-	24	0,4	2,5	-	100,0
Barra de Portezuelo	21	-	21	0,4	2,9	-	100,0
Hipódromo	20	-	20	0,4	3,2	-	100,0
Edén Rock	19	-	19	0,3	3,6	-	100,0
El Chorro	18	-	18	0,3	3,9	-	100,0
Gregorio Aznares	9	-	9	0,2	4,1	-	100,0

Localidad	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
Garzón	7	-	7	0,1	4,2	-	100,0
Sierra del Tirol	6	-	6	0,1	4,3	-	100,0
El Edén	6	-	6	0,1	4,4	-	100,0
km 110	5	-	5	0,1	4,5	-	100,0
San Vicente	4	2	2	0,1	4,6	50,0	50,0
Estación Las Flores	4	-	4	0,1	4,7	-	100,0
Solís km 84	2	-	2	0,0	4,7	-	100,0
Nueva Carrara	1	-	1	0,0	4,7	-	100,0
Cerros Azules	1	-	1	0,0	4,7	-	100,0
Sin localidad	59	35	24	1,1	86,7	59,3	40,7

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

### Cuadro 37 - Punta del Este - Cantidad y porcentaje de altas de compraventas por tipo de propiedad según áreas aproximadas a algunos barrios - 2020

Áreas aproximadas a barrios	Cantidad de casos			Porcentaje			
	Total	PH	PC	Total	Acumulado	PH	PC
Total del Departamento	1.427	1.208	219	100,00		84,7	15,3
Península	323	309	14	22,6	22,6	95,7	4,3
La Pastora	262	261	1	18,4	41,0	99,6	0,4
Aidy Grill	176	174	2	12,3	53,3	98,9	1,1
Pine Beach	105	104	1	7,4	60,7	99,0	1,0
Los Ángeles	38	36	2	2,7	63,3	94,7	5,3
Lido	20	16	4	1,4	64,8	80,0	20,0
Marconi	24	19	5	1,7	66,4	79,2	20,8
San Rafael	62	42	20	4,3	70,8	67,7	32,3
Lugano	28	19	9	2,0	72,7	67,9	32,1
Deauville	3	-	3	0,2	73,0	0,0	100,0
Cantegril	170	148	22	11,9	84,9	87,1	12,9
El Golf	39	13	26	2,7	87,6	33,3	66,7
Marly	10	0	10	0,7	88,3	0,0	100,0
Rincón del Indio	13	9	4	0,9	89,2	69,2	30,8
El Placer	28	26	2	2,0	91,2	92,9	7,1
El Jagüel	4	-	4	0,3	91,5	0,0	100,0
Jardines de Córdoba	34	25	9	2,4	93,8	73,5	26,5
Sin ubicar en barrios	88	7	81	6,2	100,0	8,0	92,0

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

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

**Cuadro 38 - PH Punta del Este - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas, según tramos de superficie en m<sup>2</sup> en Propiedad Horizontal - 2020**

Tramo de superficie	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>Total</b>	<b>2.518</b>	<b>1.918</b>	<b>2.465</b>	<b>3.014</b>	<b>52.307</b>	<b>674</b>	<b>100,00</b>
de 25,00 a 49,99 m <sup>2</sup>	2.674	2.236	2.636	3.183	8.430	213	31,60
de 50,00 a 74,99 m <sup>2</sup>	2.490	1.927	2.529	2.899	11.691	188	27,89
de 75,00 a 99,99 m <sup>2</sup>	2.529	1.883	2.435	3.084	10.938	130	19,29
de 100,00 a 124,99 m <sup>2</sup>	2.530	1.979	2.406	3.140	6.958	61	9,05
de 125,00 a 149,99 m <sup>2</sup>	2.588	1.726	2.487	3.311	5.095	37	5,49
de 150,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	2.497	2.095	2.527	2.771	4.976	29	4,30
de 200,00 a 299,99 m <sup>2</sup>	2.120	1.719	2.051	2.702	3.260	13	1,93
de 300,00 a 399,99 m <sup>2</sup>	2.350	1.761	1.909	3.332	960	3	0,45
de 400,00 a 499,99 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-

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

\* Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 39 - PH Punta del Este - Medidas descriptivas del precio, superficie en m<sup>2</sup>, cantidad y porcentaje de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a barrios en Propiedad Horizontal - 2020**

Áreas aproximadas a barrios	Precios por m <sup>2</sup> en dólares				Superficie total en m <sup>2</sup> *	Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil		Compraventas	
						Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>2.518</b>	<b>1.918</b>	<b>2.465</b>	<b>3.014</b>	<b>52.307</b>	<b>674</b>	<b>100,00</b>
Península	2.412	1.793	2.406	2.863	8.988	143	21,22
La Pastora	2.492	1.918	2.540	2.969	12.089	149	22,11
Aidy Grill	2.412	1.804	2.357	2.871	7.007	106	15,73
Pine Beach	2.955	2.412	3.015	3.525	6.634	73	10,83
Los Ángeles	3.009	2.488	2.921	3.766	1.617	22	3,26
Lido	2.736	2.425	2.549	2.549	470	4	0,59
Marconi	2.340	2.049	2.230	2.636	586	10	1,48
San Rafael	2.647	2.162	2.539	2.992	3.813	30	4,45
Lugano	2.261	1.893	2.152	2.529	529	8	1,19
Cantegril	2.410	1.958	2.314	2.770	5.890	99	14,69
El Golf	2.291	1.782	2.341	2.702	797	7	1,04
Rincón del Indio	2.295	1.549	2.329	2.329	571	5	0,74
El Placer	2.221	1.775	1.909	2.377	3.060	16	2,37
Sin ubicar en barrios	1.776	1.379	2.092	2.092	258	2	0,30

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

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

\* Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

**Cuadro 40 - PH Punta del Este - Medidas descriptivas de la superficie en m<sup>2</sup> y cantidad de casos de altas de compraventas según áreas aproximadas a algunos barrios - Propiedad Horizontal - 2020**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos analizados	
	Promedio	1 <sup>er</sup> cuartil	Mediana	3 <sup>er</sup> cuartil	Cantidad	Porcentaje*
<b>PH</b>	<b>78</b>	<b>46</b>	<b>68</b>	<b>91</b>	<b>674</b>	<b>100,00</b>
Península	63	39	48	74	143	21,22
La Pastora	81	53	73	84	149	22,11
Aidy Grill	66	45	55	72	106	15,73
Pine Beach	91	72	76	120	73	10,83
Los Ángeles	74	43	76	93	22	3,26
Lido	117	78	126	157	4	0,59
Marconi	59	35	50	69	10	1,48
San Rafael	127	80	140	173	30	4,45
Lugano	66	49	59	77	8	1,19
Cantegril	59	38	47	77	99	14,69
El Golf	114	67	90	111	7	1,04
Rincón del Indio	114	52	53	161	5	0,74
El Placer	191	96	253	254	16	2,37
<b>Sin ubicar en barrios</b>	-	-	-	-	2	0,30

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

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

\* Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.







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