

# Análisis de la evolución del sector inmobiliario



**NOVIEMBRE 2021**

**Nicolás Cichevski, Gonzalo Avellanal, Pablo Sartor y Leonardo Veiga**

El IEEM ha elaborado a partir de la información suministrada por Mercado Libre, un conjunto de indicadores y categorías de análisis de actualización trimestral que tienen por propósito brindar herramientas de análisis que vayan más allá de lo meramente descriptivo y que permitan un enriquecimiento del análisis que los distintos interesados realizan de la situación y de la evolución del mercado inmobiliario.

Este informe tendrá una estructura dinámica y se irán incorporando refinamientos y análisis adicionales en sus sucesivas ediciones.

## **Metodología**

### **Venta**

A los efectos del análisis se consideraron solamente apartamentos y casas (se excluyeron terrenos y locales comerciales) del departamento de Montevideo. La clasificación de barrios se hizo tomando en cuenta los criterios del INE. Se excluyeron propiedades cuyo precio de venta es superior a los USD 5 000 000. Para el análisis del precio por metro cuadrado no se consideraron propiedades con menos de 10 metros cuadrados.

Tanto en los indicadores de venta de inmuebles como en el indicador derivado de precio de venta por m<sup>2</sup> se empleó la mediana de los precios de venta ofrecidos, en dólares, de forma mensual, por barrio, desde enero de 2018.

### **Alquiler**

A los efectos del análisis se consideraron solamente apartamentos y casas (se excluyeron terrenos y locales comerciales) del departamento de Montevideo. Se excluyeron las propiedades ofrecidas cuyo monto de alquiler es superior a USD 10 000. La clasificación de barrios se hizo tomando en cuenta los criterios del INE.

Para la elaboración de los indicadores de precios de alquiler se emplearon las medianas del precio de alquiler en pesos constantes a setiembre de 2021, de forma mensual, por zona, desde enero de 2018.

## Precios de venta ofrecidos de inmuebles

Tal como se describe en la nota metodológica, los indicadores de precios de venta se construyen como la mediana de precios por m<sup>2</sup>, en dólares, para las propiedades cuyo precio de venta es inferior a los USD 5 000 000. Para el análisis del precio por metro cuadrado no se consideraron propiedades con menos de 10 metros cuadrados.

Se optó por usar la mediana<sup>1</sup> por considerarse más estable y menos sensible a la presencia de *outliers*<sup>2</sup> que la media<sup>3</sup>.

Mercado Libre actúa como intermediario entre demandantes y oferentes, informando los precios de los oferentes. Esto implica que los mismos no necesariamente coinciden con los precios de transacción. Sin perjuicio de ello, la evolución de los precios ofrecidos se refleja en la tendencia de los precios de transacción.

## Indicadores de categorización por precio ofrecido por unidad

Los índices de categorización por precio ofrecido tienen por propósito permitir visualizar la estructura del mercado en cuanto al valor de los inmuebles. A esos efectos, se agruparon los distintos barrios de Montevideo en tres categorías en función de los precios de venta ofrecidos. Cada categoría representa, aproximadamente, la tercera parte de los inmuebles ofrecidos. En el Cuadro 1 se detalla el indicador de precio de venta ofrecido por barrio, para el mes de setiembre de 2021<sup>4</sup>. En la categoría A quedaron comprendidas aquellas viviendas con un precio ofrecido igual o superior a un unos USD 200 000. En la categoría B viviendas con un precio inferior, pero igual o superior a los USD 150 000. El resto de las viviendas se encuentran comprendidas en la categoría C.

---

<sup>1</sup> La mediana es un estadístico de posición central que parte la distribución en dos, es decir, deja la misma cantidad de valores a un lado que a otro. Para calcular la mediana se ordenan los datos de mayor a menor o, al contrario, de menor a mayor, y luego se toma el valor que se ubica en la posición central de ese ordenamiento.

<sup>2</sup> Un *outlier* es una observación anormal y extrema en una muestra estadística o serie temporal de datos que puede afectar potencialmente a la estimación de los parámetros.

<sup>3</sup> La media es el valor promedio de un conjunto de datos numéricos, calculada como la suma del conjunto de valores dividida entre el número total de valores.

<sup>4</sup> Los barrios en los que no había suficientes ofertas para obtener valores estables fueron excluidos. Para los inmuebles ofrecidos en venta dichos barrios son: Bañados de Carrasco, La Paloma (Tomkinson), Las Canteras, Manga (Toledo Chico), Paso de las Duranas, Tres Ombúes y Pueblo Victoria.

**Cuadro 1. Categorización de barrios por precio de venta ofrecido**

Cat.	Barrio	Precio ofrecido
A	Carrasco	520 000
A	Puerto del Buceo	450 000
A	Punta Gorda	395 000
A	Carrasco Norte	295 000
A	Punta Carretas	258 400
B	Malvín	198 000
B	Pocitos	171 000
B	Atahualpa	162 000
B	Prado	160 000
B	Parque Batlle, Villa Dolores	159 000
B	Buceo	155 000
B	Barrio Sur	154 990
B	Pocitos Nuevo	150 000
C	Parque Rodó	149 300
C	Palermo	144 924
C	Tres Cruces	143 000
C	Centro	141 032
C	Cordón	140 900
C	La Blanqueada	138 000
C	Jacinto Vera	135 000
C	Brazo Oriental	130 000
C	Capurro, Bella Vista	130 000
C	Ciudad Vieja	130 000
C	Aguada	129 000
C	Mercado Modelo y Bolívar	128 750
C	Larrañaga	121 500
C	Sayago	120 000
C	La Comercial	119 000
C	Reducto	113 000
C	Aires Puros	110 000
C	Castro, P. Castellanos	110 000
C	Villa Muñoz, Retiro	110 000
C	La Figurita	107 500
C	Unión	106 900
C	Lezica, Melilla	98 500
C	Belvedere	98 000
C	Colón Sureste, Abayubá	97 500
C	Cerrito	95 000
C	Villa García, Manga Rural	95 000

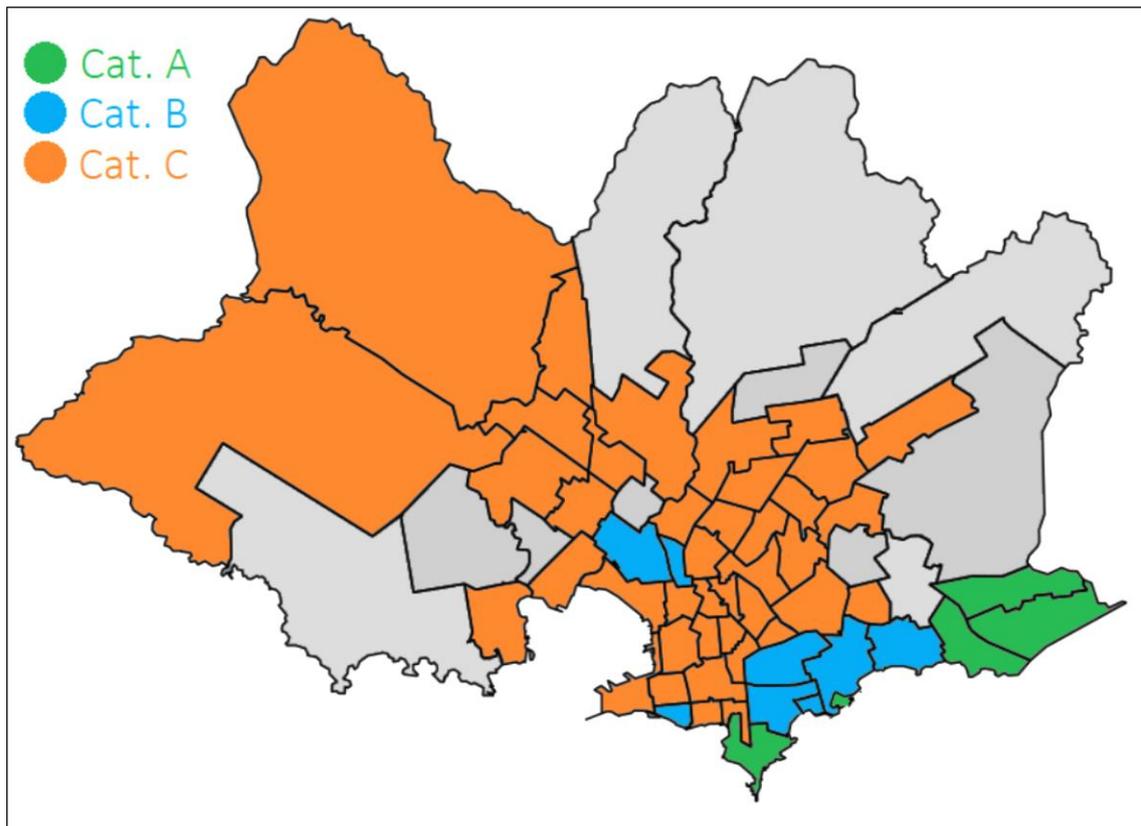
C	Villa Española	89 900
C	Las Acacias	89 500
C	Colon Centro y Noroeste	89 000
C	Ituzaingó	89 000
C	Cerro	85 000
C	Maroñas, Parque Guaraní	85 000
C	Peñarol, Lavalleja	85 000
C	La Teja	79 900
C	Nuevo París	77 000
C	Malvín Norte	75 000
C	Jardines Hipódromo	70 000
C	Manga	70 000
C	Paso de la Arena	70 000
C	Casabó, Pajas Blancas	65 000
C	Flor de Maroñas	65 000
C	Punta de Rieles, Bella Italia	61 500
C	Piedras Blancas	60 000
C	Conciliación	56 000
C	Casavalle	45 000

En el Mapa 1 se puede observar la distribución de las viviendas de las diversas categorías. Las viviendas más valiosas, las de la categoría A, se encuentran en el

sudeste de la ciudad, con la excepción de Punta Carretas. Todas se ellas se encuentran sobre la costa, con la excepción de Carrasco Norte.

Los inmuebles de la categoría B también tienden a estar sobre la costa o contiguos a barrios que sí lo están, con dos excepciones, Atahualpa y El Prado. También aquí la tendencia a ubicarse en el sudeste de la ciudad está presente.

**Mapa 1 - Barrios por categorías de precios ofrecidos**



**Indicadores de categorización por precio ofrecido por unidad**

Un indicador complementario es el precio de venta ofrecido por metro cuadrado. A esos efectos procedimos a recategorizar los barrios en tres grupos sobre la base de ese criterio, siguiendo una metodología similar a la del caso anterior. También aquí cada categoría representa, aproximadamente, la tercera parte de los inmuebles ofrecidos en marzo de 2021. En el Cuadro 2 se detalla el indicador de precio de venta por metro cuadrado ofrecido por barrio, para el mes de setiembre de 2021. En la categoría 1 quedaron comprendidas aquellas viviendas con un precio ofrecido igual o superior a unos USD 2800 por metro cuadrado. En la categoría 2, viviendas con un

precio inferior, pero igual o superior a unos USD 2200. El resto de las viviendas se encuentran comprendidas en la categoría 3.

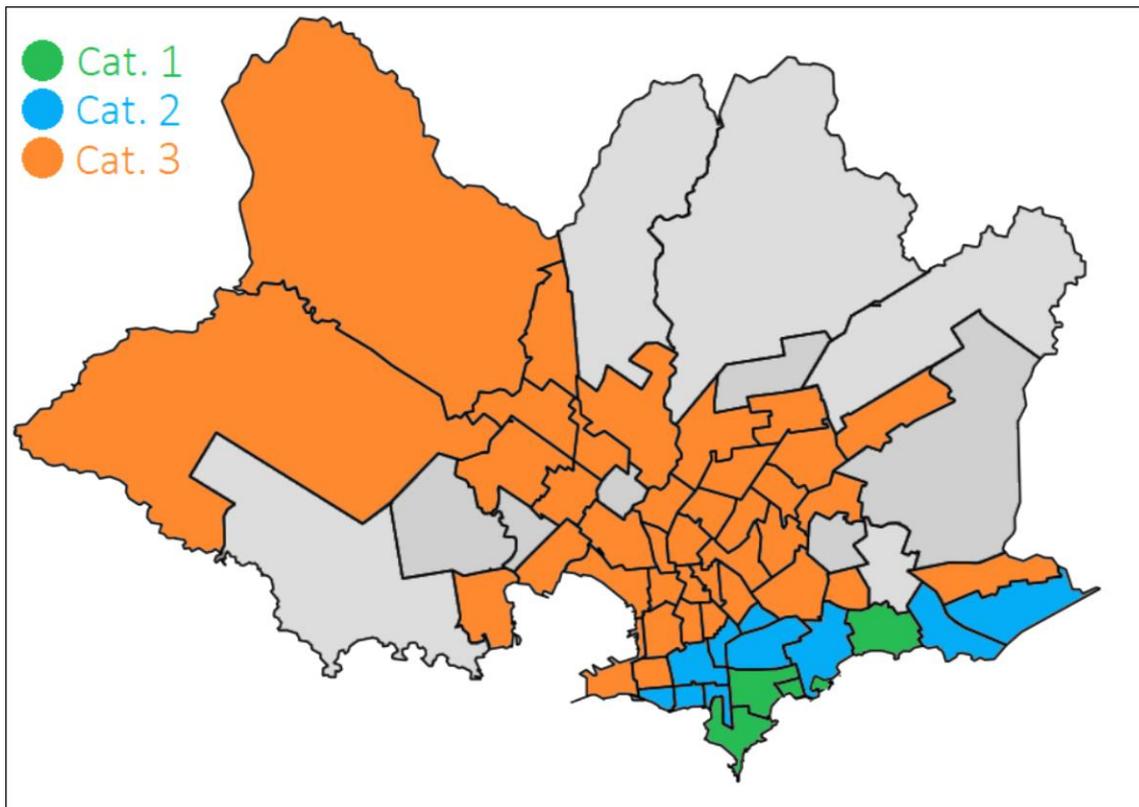
**Cuadro 2. Categorización de barrios por precio de venta por metro cuadrado ofrecido**

Cat.	Barrio	Precio por m <sup>2</sup>
1	Puerto del Buceo	3734
1	Punta Carretas	3091
1	Malvín	2964
1	Pocitos Nuevo	2867
1	Pocitos	2824
2	Parque Rodó	2525
2	Buceo	2340
2	Barrio Sur	2304
2	Palermo	2304
2	Parque Batlle, Villa Dolores	2294
2	Carrasco	2290
2	Punta Gorda	2285
2	Tres Cruces	2278
2	La Blanqueada	2216
2	Cordón	2214
3	Centro	2154
3	Aguada	1960
3	Capurro, Bella Vista	1897
3	Carrasco Norte	1727
3	Ciudad Vieja	1682
3	Larrañaga	1659
3	El Prado	1640
3	Jacinto Vera	1569
3	La Figurita	1527
3	Atahualpa	1488
3	La Comercial	1427
3	Brazo Oriental	1400
3	Reducto	1378
3	Villa Muñoz, Retiro	1359
3	Unión	1263
3	Mercado Modelo y Bolívar	1165
3	Villa Española	1050
3	Malvín Norte	1048
3	Castro, P. Castellanos	1000

3	Aires Puros	854
3	Cerrito	711
3	Belvedere	695
3	La Teja	625
3	Itzaingó	584
3	Conciliación	548
3	Sayago	546
3	Las Acacias	500
3	Maroñas, Parque Guaraní	472
3	Colon Centro y Noroeste	427
3	Cerro	375
3	Nuevo París	340
3	Lezica, Melilla	293
3	Peñarol, Lavalleja	282
3	Jardines Hipódromo	265
3	Punta de Rieles, Bella Italia	257
3	Flor de Maroñas	241
3	Piedras Blancas	216
3	Casabó, Pajas Blancas	169
3	Paso de la Arena	140
3	Manga	123
3	Casavalle	117
3	Villa García, Manga Rural	83
3	Colón Sureste, Abayubá	73

En el Mapa 2 se presentan las viviendas categorizadas en el mapa de Montevideo. Se puede observar que los inmuebles más valiosos (por metro cuadrado) pasan a estar muy concentrados en una franja sobre la costa, sobre el este de la ciudad. La concentración es mayor que en el caso anterior y solo en los barrios sobre la costa, al este, y en algunos de los barrios adyacentes. El menor valor por metro cuadrado de barrios como Carrasco se explica por viviendas muy valiosas, pero proporcionalmente de mayor superficie que los inmuebles en otros barrios. En los casos de viviendas de alto valor por metro cuadrado la densidad de población en el barrio es un factor explicativo importante.

**Mapa 2 - Barrios por categorías de precios ofrecidos, en precio por m<sup>2</sup>**



**Indicadores combinados de categorización por precio ofrecido**

La combinación de ambos criterios permite una categorización que refleja tanto el valor de la unidad ofrecida como el valor por metro cuadrado. En el Cuadro 3 se presentan los diversos barrios de Montevideo en función del indicador combinado. En la categoría A1 quedan comprendidos Puerto del Buceo y Punta Carretas. En la categoría A2 quedan Carrasco y Punta Gorda y en la categoría A3 Carrasco Norte. En la categoría B1 quedan Malvín, Pocitos y Pocitos Nuevo.

**Cuadro 3. Categorización de barrios por valor del inmueble y precio de venta por m<sup>2</sup> ofrecido**

Cat.	Barrio
A1	Puerto del Buceo
A1	Punta Carretas
A2	Carrasco
A2	Punta Gorda
A3	Carrasco Norte
B1	Malvín
B1	Pocitos
B1	Pocitos Nuevo
B2	Parque Batlle, Villa Dolores
B2	Buceo
B2	Barrio Sur
B3	Atahualpa
B3	El Prado
C2	Parque Rodó
C2	Palermo
C2	Tres Cruces
C2	Cordón
C2	La Blanqueada
C3	Centro
C3	Jacinto Vera
C3	Brazo Oriental
C3	Capurro, Bella Vista
C3	Ciudad Vieja
C3	Aguada
C3	Mercado Modelo y Bolívar
C3	Larrañaga
C3	Sayago
C3	La Comercial
C3	Reducto
C3	Aires Puros
C3	Castro, P. Castellanos
C3	Villa Muñoz, Retiro
C3	La Figurita
C3	Unión
C3	Lezica, Melilla
C3	Belvedere
C3	Colón Sureste, Abayubá
C3	Cerrito

C3	Villa García, Manga Rural
C3	Villa Española
C3	Las Acacias
C3	Colón Centro y Noroeste
C3	Ituzaingó
C3	Cerro
C3	Maroñas, Parque Guaraní
C3	Peñarol, Lavalleja
C3	La Teja
C3	Nuevo París
C3	Malvín Norte
C3	Jardines Hipódromo
C3	Manga
C3	Paso de la Arena
C3	Casabó, Pajas Blancas
C3	Flor de Maroñas
C3	Punta de Rieles, Bella Italia
C3	Piedras Blancas
C3	Conciliación
C3	Casavalle

### **Evolución de los precios de venta**

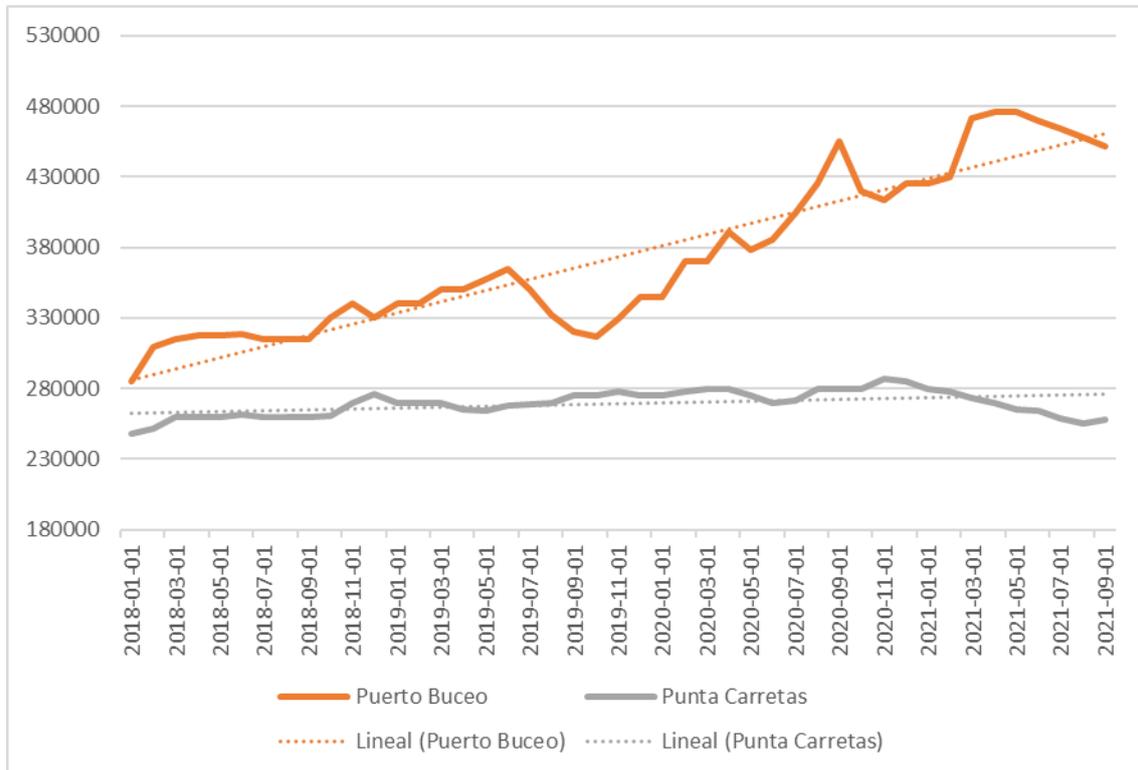
A los efectos del análisis de los precios de venta procederemos a realizar el análisis de los precios agrupando los barrios con base en las categorías combinadas definidas.

#### **Categoría A1**

En el Gráfico 1 se presenta la evolución de los precios de venta ofrecidos para los tres barrios catalogados como A1 desde enero de 2018 a setiembre de 2021.

Los precios en Puerto del Buceo han presentado una firme tendencia al alza. En el período considerado los precios casi se han duplicado. En el caso de Punta Carretas los precios tuvieron una ligera tendencia al alza que parece se ha revertido este año.

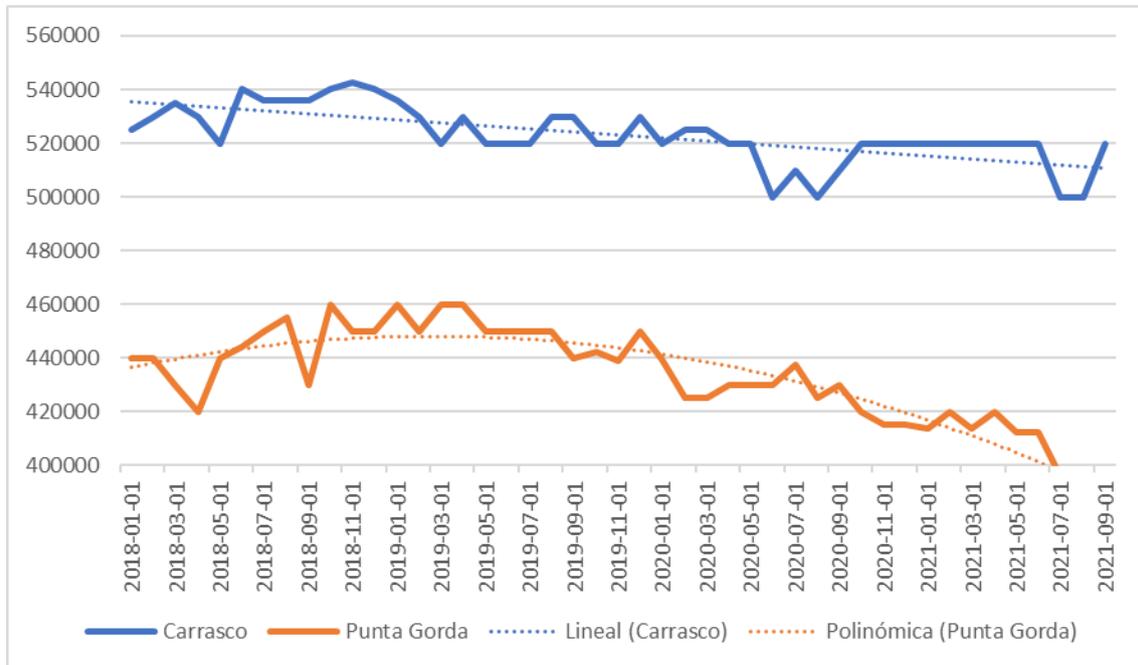
**Gráfico 1 - Evolución de los precios de venta en USD ofrecidos de la categoría A1**



## Categoría A2

En la categoría A2 se encuentran Carrasco y Punta Gorda. En el caso de Carrasco se presenta una tendencia ligeramente declinante y en el caso de Punta Gorda se ha dado una tendencia a la disminución más acentuada que comenzó a comienzos de 2019.

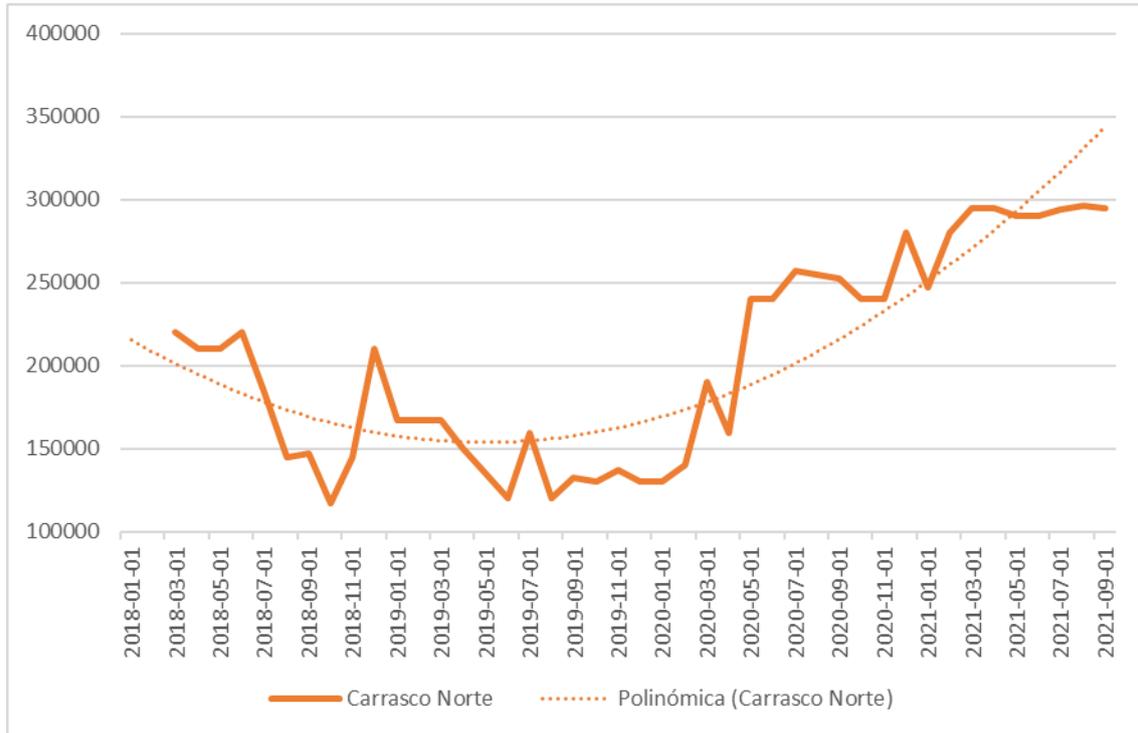
**Gráfico 2 - Evolución de los precios de venta en USD ofrecidos de la categoría A2**



### Categoría A3

En esta categoría tenemos a Carrasco Norte. Se produjo una tendencia a la baja hasta mediados de 2019 y a partir de allí la tendencia se ha revertido, habiéndose duplicado los precios ofrecidos con relación a aquel momento.

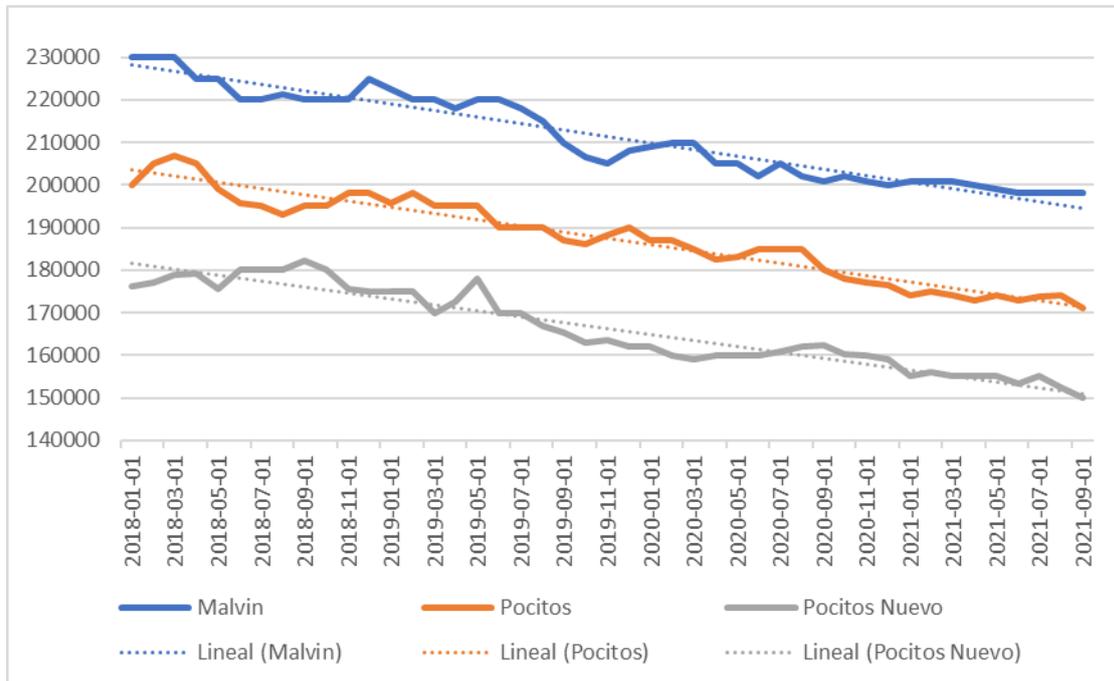
**Gráfico 3 - Evolución de los precios de venta en USD ofrecidos de la categoría A3**



### Categoría B1

En la categoría B1 tenemos a Pocitos, Pocitos Nuevo y Malvín. La tendencia a la disminución del precio se ha mantenido sostenidamente declinante en este período de algo más de dos años.

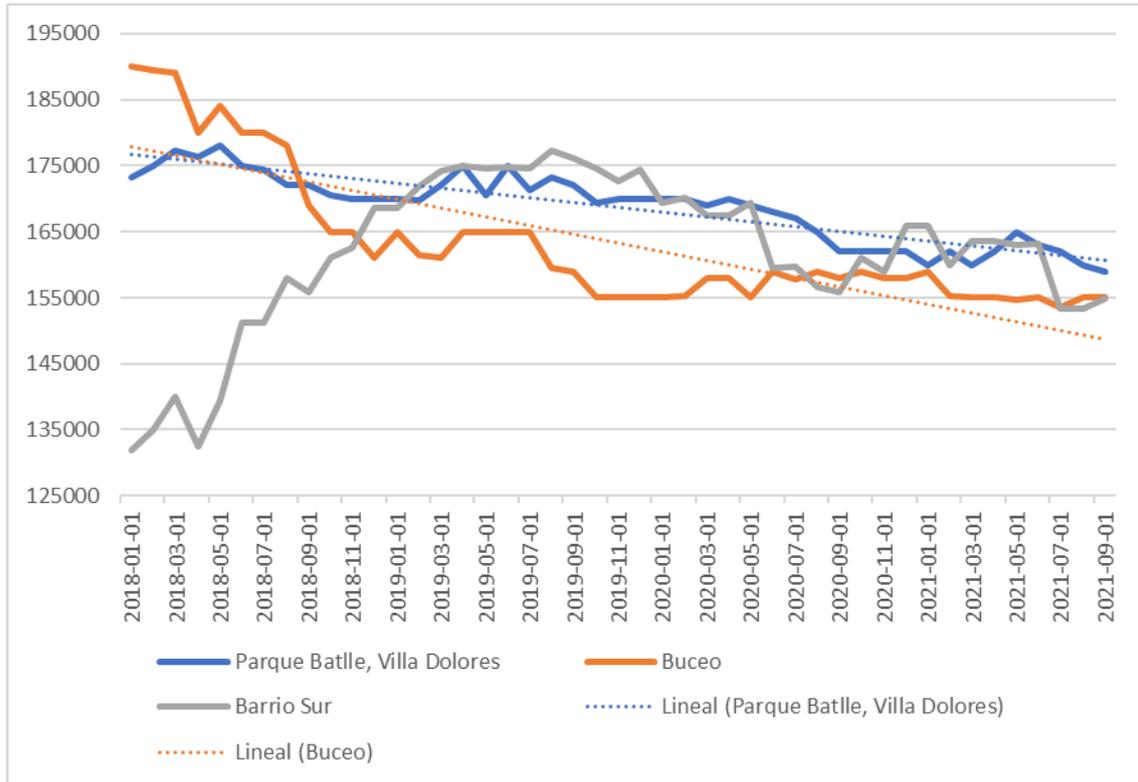
**Gráfico 4 - Evolución de los precios de venta en USD ofrecidos de la categoría B1**



### Categoría B2

En esta categoría están comprendidos los barrios de Buceo, Barrio Sur y Parque Batlle. Si bien con distintos comportamientos hay bajas en todos los casos. En el caso de Parque Batlle y Buceo la tendencia a la baja se ha mantenido durante todo el período. En el caso de Barrio Sur, los precios estuvieron aumentando hasta agosto de 2019 y a partir de ese momento se presentó una tendencia descendente, en un comportamiento convergente con Buceo y Parque Batlle.

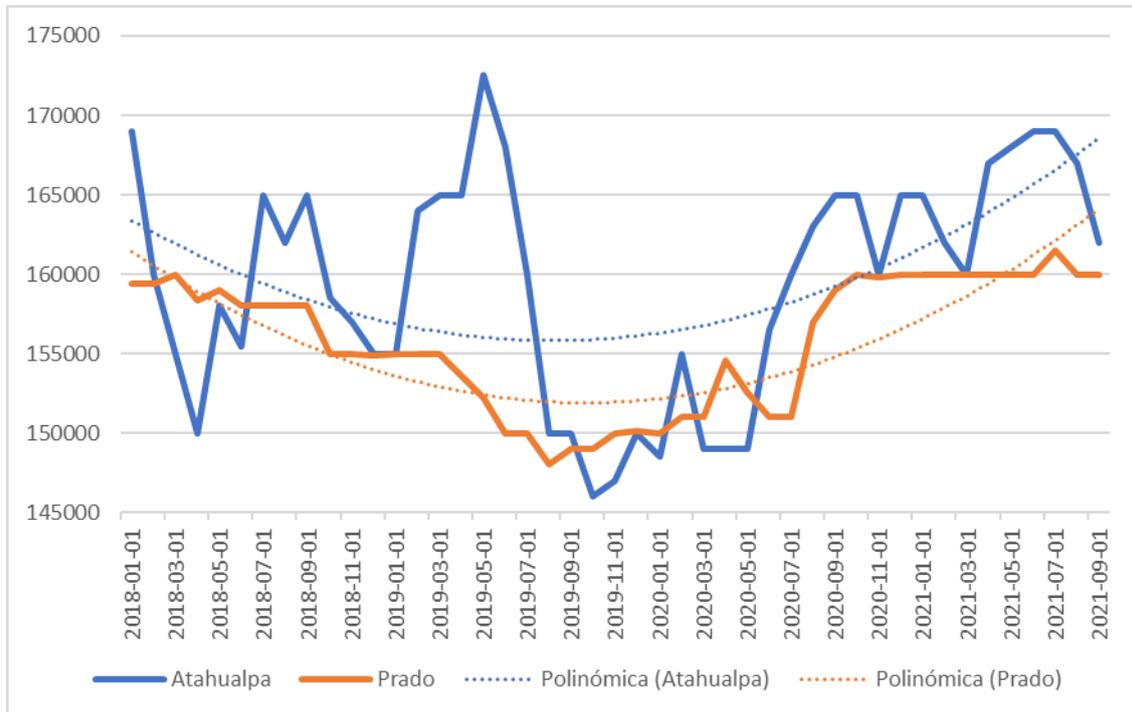
**Gráfico 5 - Evolución de los precios de venta en USD ofrecidos de la categoría B2**



### Categoría B3

En esta categoría están El Prado y Atahualpa. En el caso de Atahualpa se presentan oscilaciones importantes en los precios hasta el último trimestre de 2019 y a partir de allí el comportamiento de los precios ha acompañado el de los precios de El Prado. En el caso de El Prado se produjo una declinación de los precios hasta agosto de 2019 y a partir de allí se ha dado un aumento de los precios de ambos barrios. Los precios se mantienen estables en El Prado —con ligeras oscilaciones— desde hace un año. Algo similar parece estar pasando en Atahualpa.

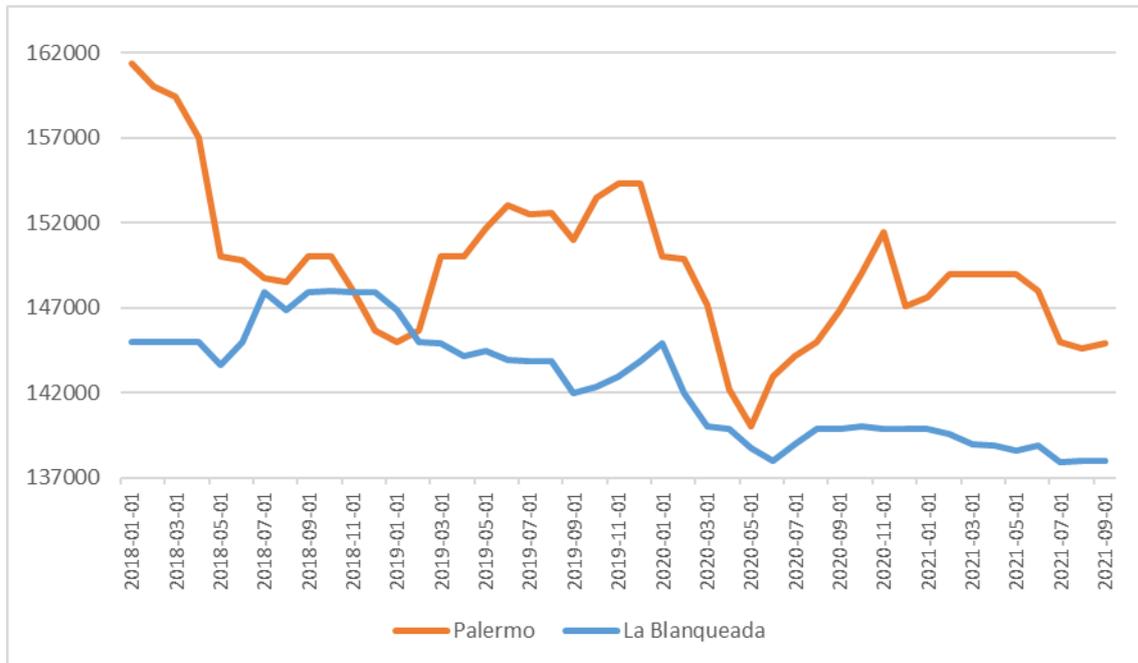
**Gráfico 6 - Evolución de los precios de venta en USD ofrecidos de la categoría B3**



## Categoría C2

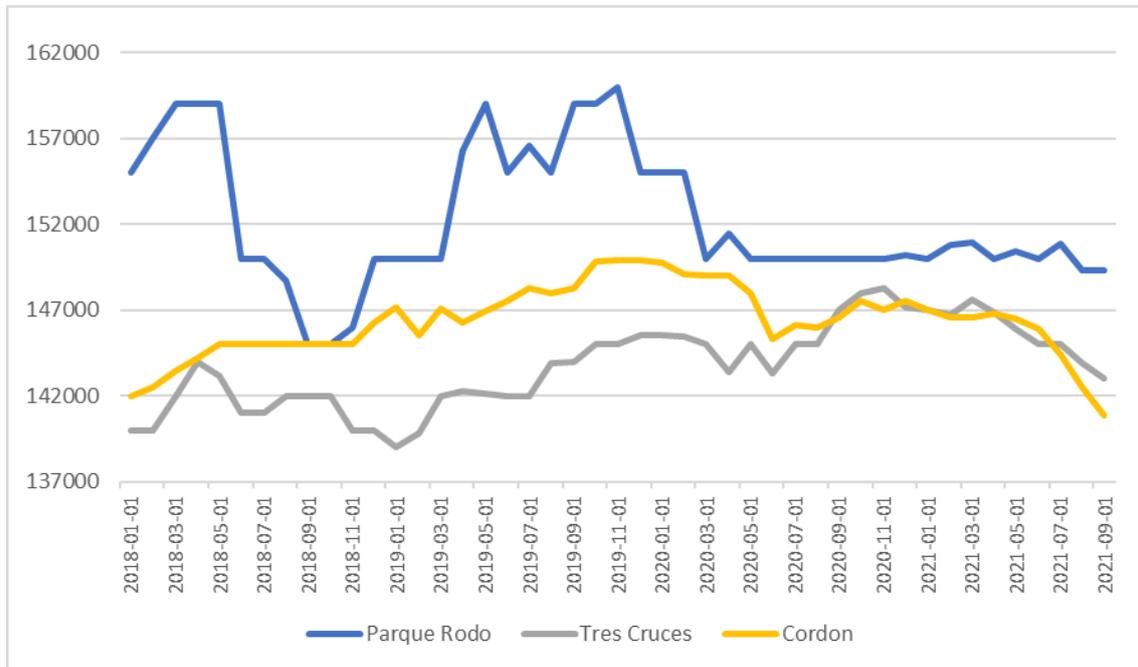
Dentro de esta categoría se encuentran Parque Rodó, Palermo, Tres Cruces, Cordón y La Blanqueada. En el caso de Palermo es razonable suponer que su comportamiento esté vinculado al de Barrio Sur. De igual forma, es esperable que el comportamiento de La Blanqueada esté vinculado al comportamiento de Parque Batlle. Ya vimos que los precios de Barrio Sur subieron para luego bajar y que los de Parque Batlle han estado bajando en todo el período considerado. En el Gráfico 7 podemos observar que efectivamente Palermo y La Blanqueada han tenido un comportamiento consistente con esos barrios contiguos.

**Gráfico 7 - Evolución de los precios de venta en USD ofrecidos de la categoría C2-1**



Por otra parte, tenemos tres barrios en esta categoría que son contiguos, a saber, Parque Rodó, Tres Cruces y Cordón. Tres Cruces y Cordón presentan un comportamiento similar, con un período de ascenso de precios seguido por un período de declinación que comienza a fines de 2020, con precios que convergieron a un nivel muy similar. Parque Rodó, en cambio, tuvo un período de fuertes oscilaciones, seguido por un período de gran estabilidad que comienza en marzo de 2020.

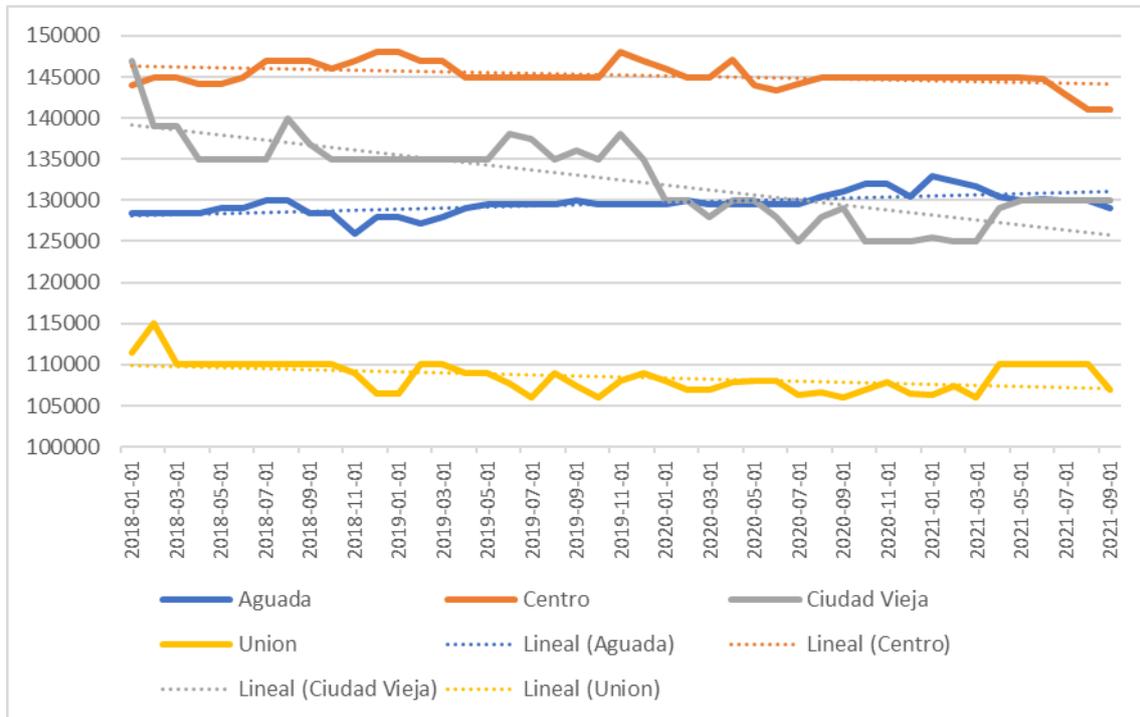
**Gráfico 8 - Evolución de los precios de venta en USD ofrecidos de la categoría C2-2**



### Categoría C3

En la categoría C3 hay varias decenas de barrios. Hemos seleccionado cuatro de ellos: Aguada, Centro, Ciudad Vieja y La Unión. Con la excepción de Ciudad Vieja, que ha presentado una tendencia descendente, en los restantes barrios los precios se han mantenido muy estables.

**Gráfico 9 - Evolución de los precios de venta en USD ofrecidos de la categoría C3**



## Conclusión

En el período analizado la tendencia más generalizada ha sido la disminución de los precios, con algunas excepciones. En la categoría A1 el precio en Puerto del Buceo ha estado aumentando muy marcadamente en el período analizado. En la categoría A3 el barrio Carrasco Norte y en la categoría B3 los barrios El Prado y Atahualpa han estado subiendo desde finales de 2019.

Los precios se han presentado estables en todo el período considerado en el caso de Punta Carretas, de la categoría A1, y de Aguada, Centro y la Unión, de la categoría C3. En el caso de Parque Rodó, de la categoría C2, la estabilidad de precios se da a partir de comienzos de 2020.

Para los restantes barrios analizados lo que se observa es una disminución de los precios ofrecidos a lo largo de todo el período considerado.

## Alquileres ofrecidos de inmuebles

Tal como se detalla en la metodología, a los efectos del análisis se consideraron apartamentos y casas (se excluyeron terrenos y locales comerciales) del departamento de Montevideo. Se excluyeron las propiedades ofrecidas cuyo monto de alquiler es superior a USD 10 000. La clasificación de barrios se hizo tomando en cuenta los criterios del INE.

Los precios de los alquileres, al igual que otros bienes, servicios y también salarios, son ajustados periódicamente por la inflación. Por ello, si nos interesa saber cómo es la evolución real de los precios de los alquileres, sin el impacto de la inflación, debemos descontar este factor de los precios. Esto, a nivel metodológico, se conoce como precios constantes, y es la herramienta con la cual comparamos los precios de alquiler en distintos momentos del tiempo. Para la elaboración de los indicadores de precios de alquiler se emplearon las medianas del precio de alquiler en pesos constantes, de forma mensual, por zona, desde enero de 2018. El nivel de precios sobre el cual se realizó la actualización fue setiembre de 2021, es decir, en ese mes los alquileres expresados en precios corrientes y constantes son iguales.

### Indicadores de categorización por alquileres ofrecidos

En materia de alquileres, se procedió a realizar un proceso de categorización similar al efectuado en el capítulo de inmuebles para la venta. A esos efectos, se agruparon los distintos barrios de Montevideo en tres categorías en función de los alquileres demandados por los oferentes. Cada categoría representa, aproximadamente, la tercera parte de los inmuebles ofrecidos en setiembre de 2021<sup>5</sup>. En el Cuadro 3 se detalla el indicador de alquileres ofrecido por barrio, para el mes de marzo de 2021. En la categoría *a* quedaron comprendidas arrendamientos iguales o superiores a UY 25 000. En la categoría *B*, viviendas con arrendamiento, pero superior a UY 21 000. El resto de las viviendas se encuentran comprendidas en la categoría *C*.

**Cuadro 4. Categorización de arrendamientos por nivel**

Cat.	Barrio	Alquiler
a	Carrasco	107 750
a	Punta Gorda	86 900
a	Puerto del Buceo	77 416

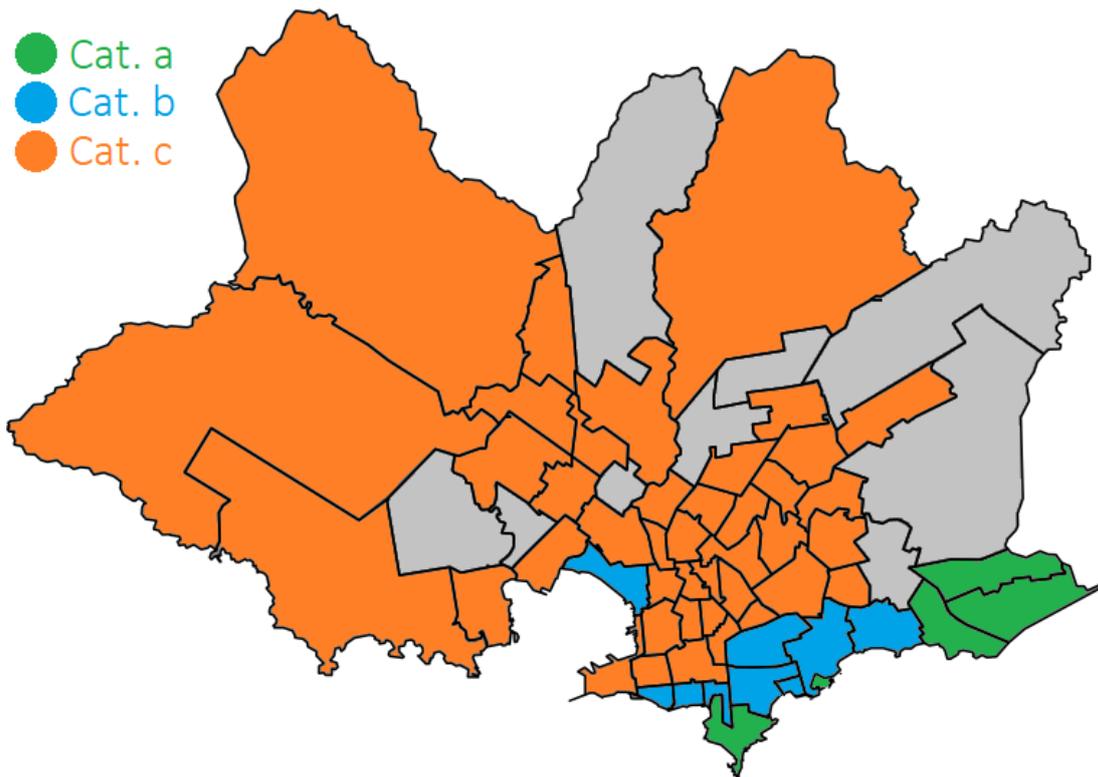
<sup>5</sup> Los barrios en los que no había suficientes ofertas para obtener valores estables fueron excluidos. Para los inmuebles ofrecidos en alquiler dichos barrios son: Bañados de Carrasco, Casavalle, Colón Sureste (Abayubá), La Paloma (Tomkinson), Las Canteras, Manga (Toledo Chico), Paso de las Duranas, Tres Ombúes (Pueblo Victoria) y Villa García (Manga Rural).

a	Carrasco Norte	37 424
a	Punta Carretas	30 380
b	Barrio Sur	24 850
b	Malvín	24 500
b	Buceo	24 000
b	Pocitos	24 000
b	Pocitos Nuevo	23 500
b	Palermo	22 000
b	Capurro, Bella Vista	21 200
b	Parque Batlle, Villa Dolores	21 000
b	Parque Rodó	21 000
c	El Prado	20 500
c	La Blanqueada	20 000
c	Tres Cruces	20 000
c	Centro	19 800
c	Cordón	19 800
c	Aguada	19 000
c	Ciudad Vieja	19 000
c	Brazo Oriental	18 500
c	Mercado Modelo y Bolívar	18 350
c	Jacinto Vera	18 000
c	Atahualpa	17 500
c	La Comercial	17 500
c	Aires Puros	16 000
c	La Figurita	16 000
c	Sayago	16 000
c	Unión	16 000
c	Reducto	15 650
c	Belvedere	15 000
c	Larrañaga	15 000
c	Malvín Norte	15 000
c	Castro, P. Castellanos	14 500
c	La Teja	14 500
c	Ituzaingó	14 150
c	Colón Centro y Noroeste	14 000
c	Peñarol, Lavalleja	14 000
c	Villa Española	14 000
c	Lezica, Melilla	13 900
c	Cerrito	13 500
c	Flor de Maroñas	13 500
c	Las Acacias	13 500
c	Casabó, Pajas Blancas	13 250

c	Cerro	13 000
c	Paso de la Arena	13 000
c	Punta de Rieles, Bella Italia	12 900
c	Piedras Blancas	12 800
c	Maroñas, Parque Guaraní	12 500
c	Nuevo París	12 000
c	Conciliación	11 800
c	Jardines del Hipódromo	11 500
c	Manga	11 500

En el Mapa 3 puede observarse la distribución de las categorías. En este caso tenemos que todos los barrios de las categorías *a* y *b* forman un área compacta sobre la costa y algunos barrios contiguos. Estos resultados son consistentes con los que se observaron en los mapas previos.

**Mapa 3 - Barrios por categorías de alquileres pedidos**



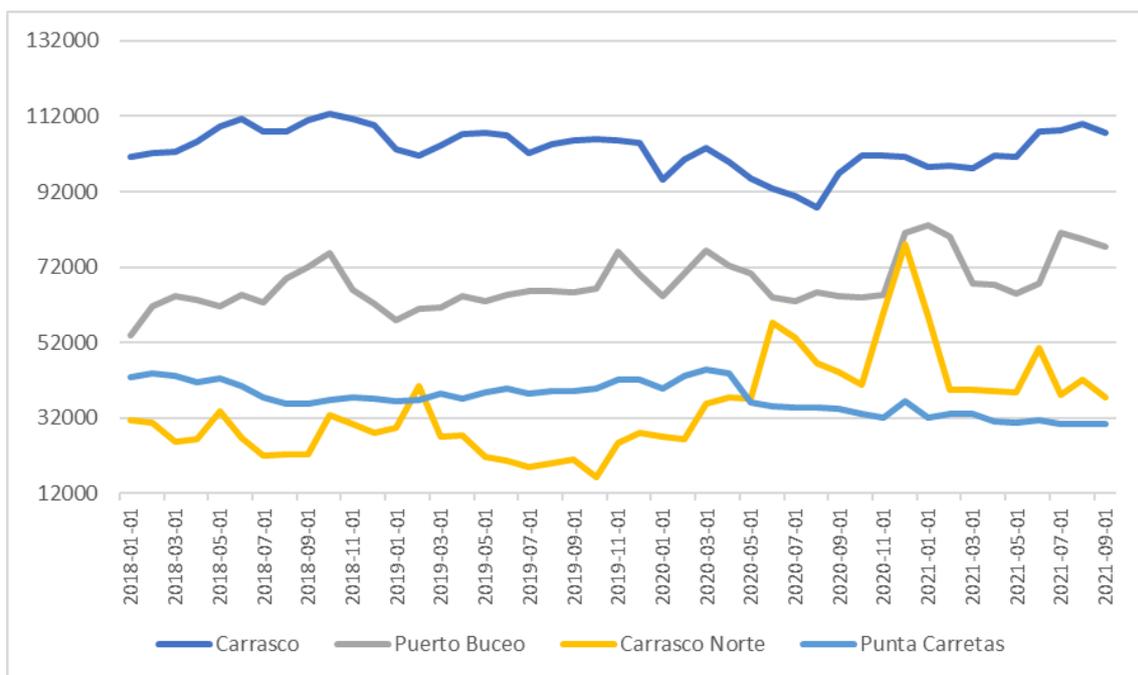
## Evolución de los alquileres

Siguiendo la metodología ya empleada, realizaremos el análisis de la evolución de los alquileres agrupando los barrios en las categorías definidas.

### Categoría a

En el Gráfico 10 se presenta la evolución de los precios de alquileres ofrecidos para los barrios de Carrasco, Carrasco Norte, Puerto Buceo y Punta Carretas. Hemos excluido a Punta Gorda por presentar un grado de dispersión demasiado alto en los datos. Puede observarse que en términos generales podemos decir que los alquileres pedidos se han mantenido estables o con leves tendencias a la suba o baja.

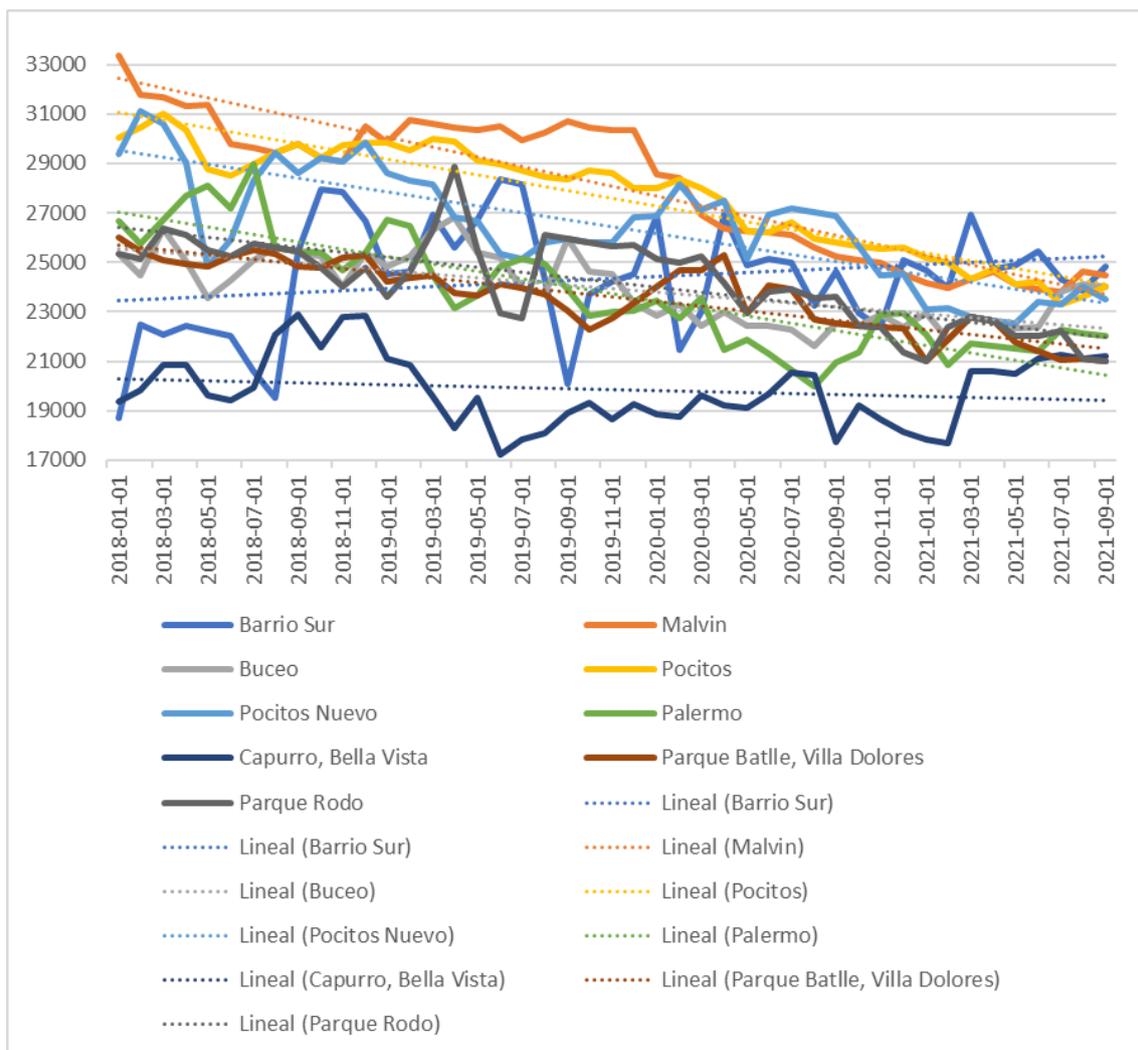
**Gráfico 10 - Evolución de los alquileres en precios constantes (base set. 2021) que se piden en los barrios de categoría a**



### Categoría b

En el Gráfico 11 se presenta la evolución de los precios de alquileres ofrecidos para los barrios de Barrio Sur, Palermo, Pocitos, Pocitos Nuevo, Buceo, Malvín, Parque Rodó, Parque Batlle y Capurro. En todos los casos ha habido una disminución de los alquileres pedidos en términos reales en el período considerado, en algunos casos significativa, salvo en el caso de Barrio Sur y Capurro.

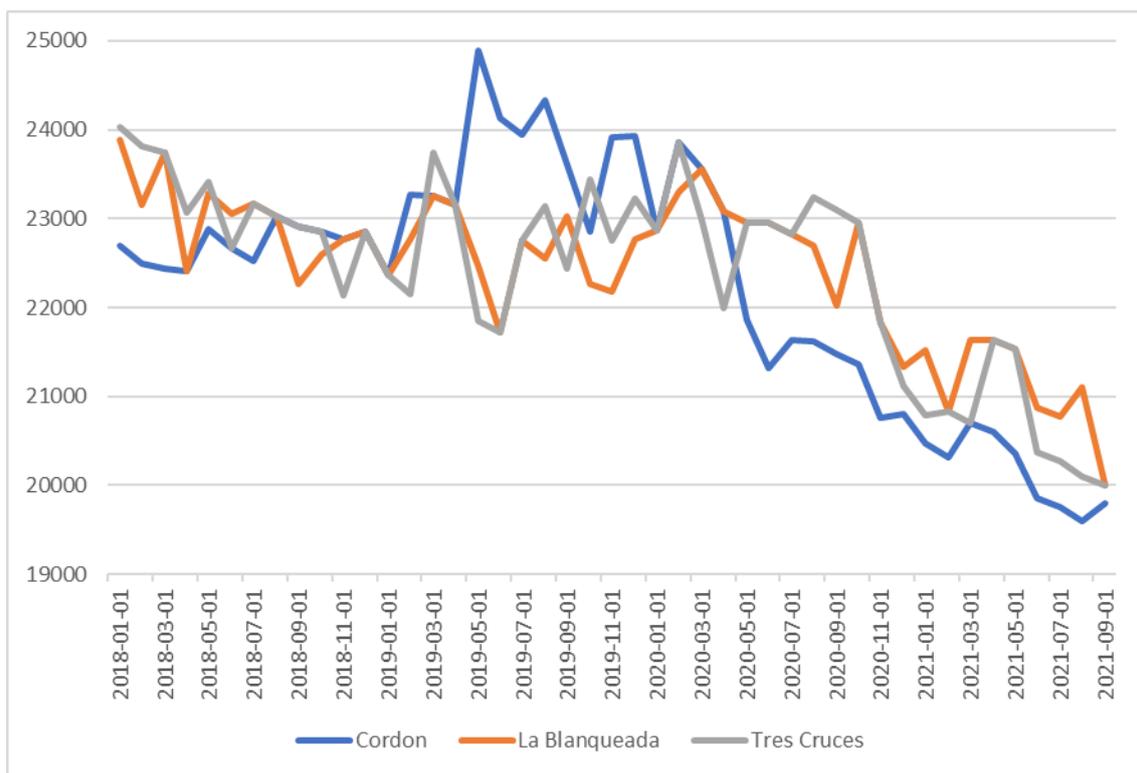
**Gráfico 11 - Evolución de los alquileres en precios constantes (base set. 2021) que se piden en los barrios de categoría b**



### Categoría c

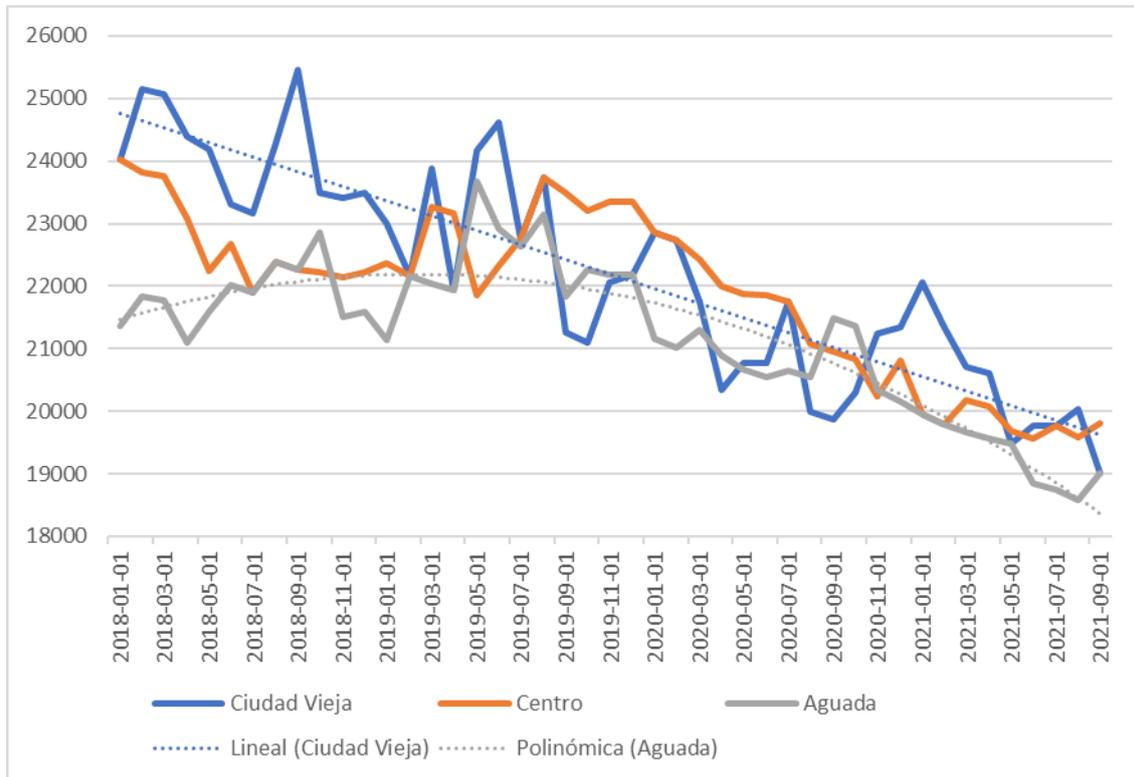
La categoría *c* comprende 50 barrios, razón por la cual analizaremos un conjunto seleccionado de ellos. En primer lugar, analizamos tres barrios que están contiguos a barrios de la categoría *b*, a saber, La Blanqueada, Cordón y Tres Cruces. En el Gráfico 12 puede observarse que los precios de los alquileres ofrecidos se mantuvieron bastante estables hasta comienzos de 2020, momento en el cual comenzaron una tendencia a la baja importante que se mantiene.

**Gráfico 12 - Evolución de los alquileres en precios constantes (base set. 2021) que se piden en los barrios de categoría c, primer grupo**



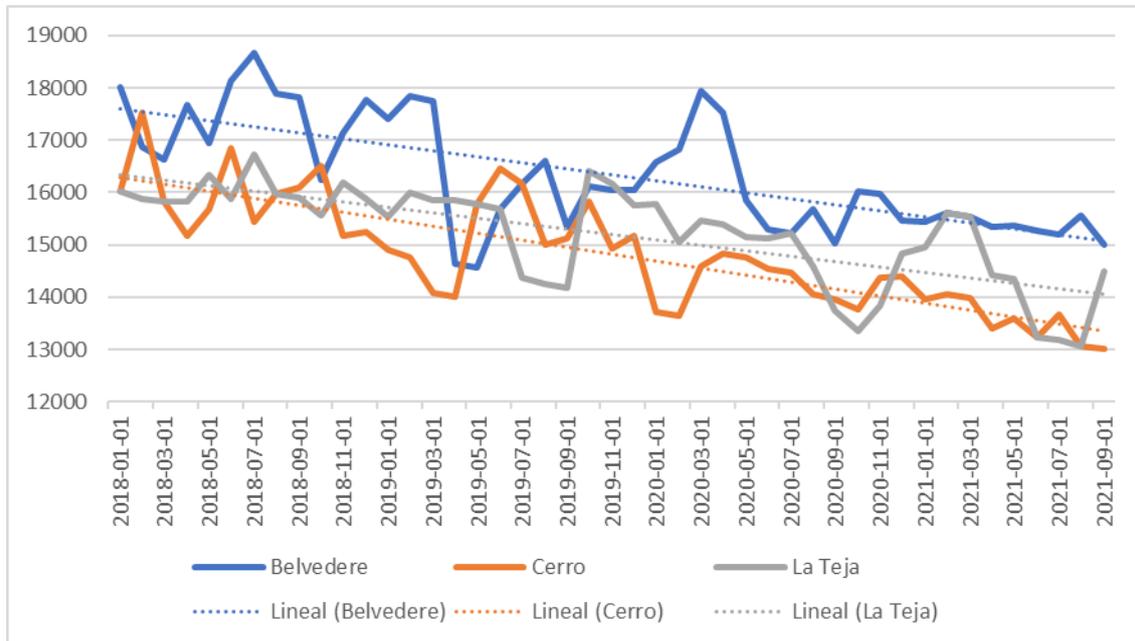
El siguiente grupo implica agregar a esa área compacta nuevos barrios, pero para el oeste. Los barrios incluidos son Ciudad Vieja, Centro y Aguada (Gráfico 13). En todos los casos se da un proceso de fuerte declinación que comienza a mediados de 2019.

**Gráfico 13 - Evolución de los alquileres en pesos constantes (base set. 2021) que se piden en los barrios de categoría c, segundo grupo**



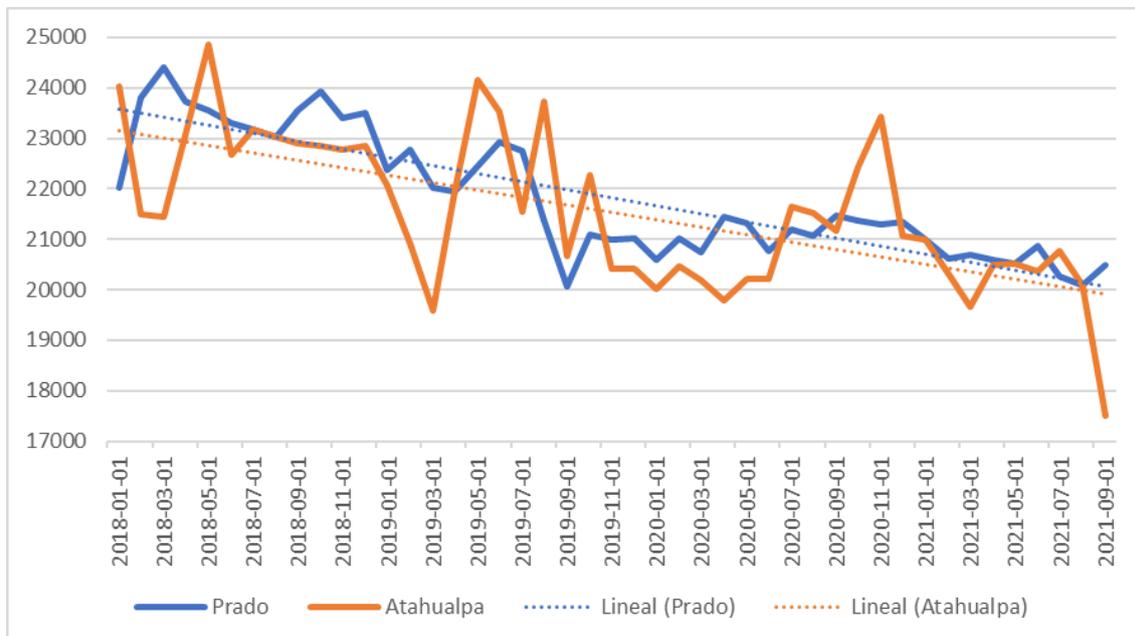
El tercer grupo está constituido por tres barrios alejados de esta área, al oeste de la ciudad, contiguos: Cerro, La Teja y Belvedere (Gráfico 14). En todos los casos se observa una tendencia declinante de los precios que abarca todo el período considerado.

**Gráfico 14 - Evolución de los alquileres en pesos constantes (base set. 2021) que se piden en los barrios de categoría c, tercer grupo**



El cuarto grupo está constituido por dos barrios con perfil residencial, también contiguos: Prado y Capurro. Los precios en el Prado han ido descendiendo y los de Capurro parecen acompañar esta tendencia.

**Gráfico 15 - Evolución de los alquileres en precios constantes (base set. 2021) que se piden en los barrios de categoría c, cuarto grupo**



## Conclusión

La evolución de los alquileres no ha tenido el mismo comportamiento en todos los barrios. En los de categoría *a* se han mantenido estables, o inclusive han presentado una tendencia ascendente en algunos casos. En los barrios categoría *b*, la tendencia ha sido a la baja durante todo el período considerado. En los barrios categoría *c* también ha habido bajas, pero en algunos casos, a diferencia de los de la categoría *b*, la tendencia a la declinación no cubre todo el período considerado sino una parte de este.

## Evolución del precio de los apartamentos

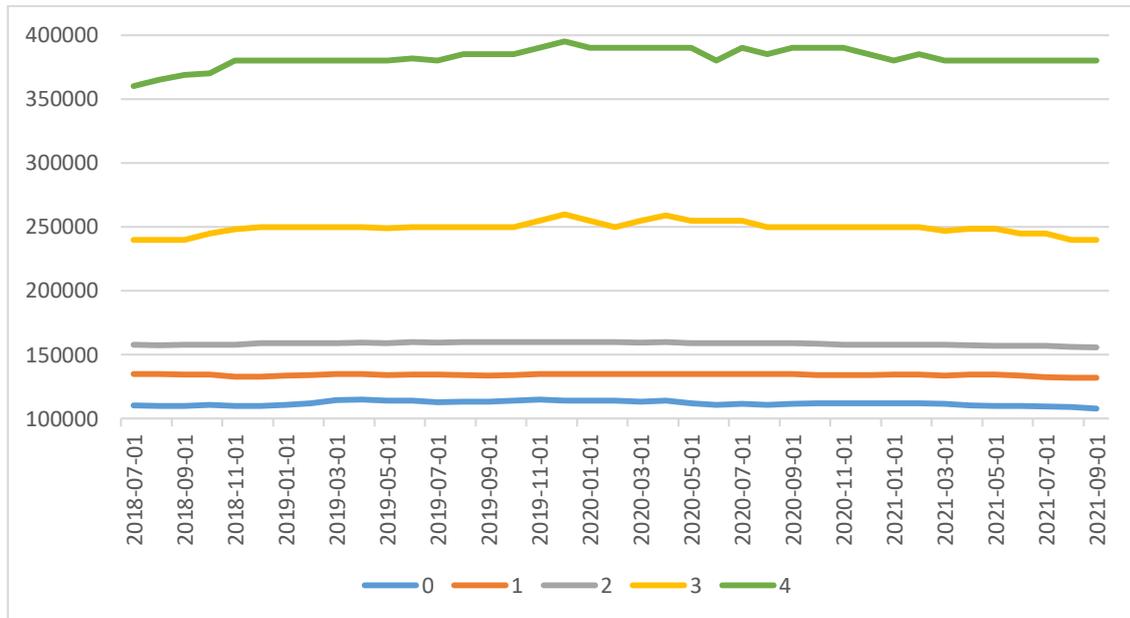
El concentrarse en los apartamentos nos puede brindar información adicional. La ventaja de limitar el análisis a este tipo de inmuebles es que son más homogéneos y comparables. Es por eso que pasaremos ahora a analizar los precios de venta de los apartamentos, a nivel global y por barrios<sup>6</sup>.

En el Gráfico 16 puede observarse la evolución del precio de venta ofrecido de los distintos tipos de apartamentos. Puede observarse que los precios mantienen una relación estable a lo largo del tiempo y en niveles absolutos. A más habitaciones, mayor precio. Sin embargo, los precios no aumentan de una categoría a otra con la misma pauta. Los apartamentos de 0, 1 y 2 dormitorios se encuentran más próximos entre sí que con relación a los de 3 y 4 habitaciones. Cuando uno pasa del monoambiente al apartamento de 1 dormitorio, o de uno de 1 dormitorio al de 2 el salto de valor está en torno de los USD 25 000. Pasar a un apartamento de 3 habitaciones agrega unos USD 80 000 al precio, y cuando se pasa a 4 habitaciones el precio aumenta unos USD 140 000.

---

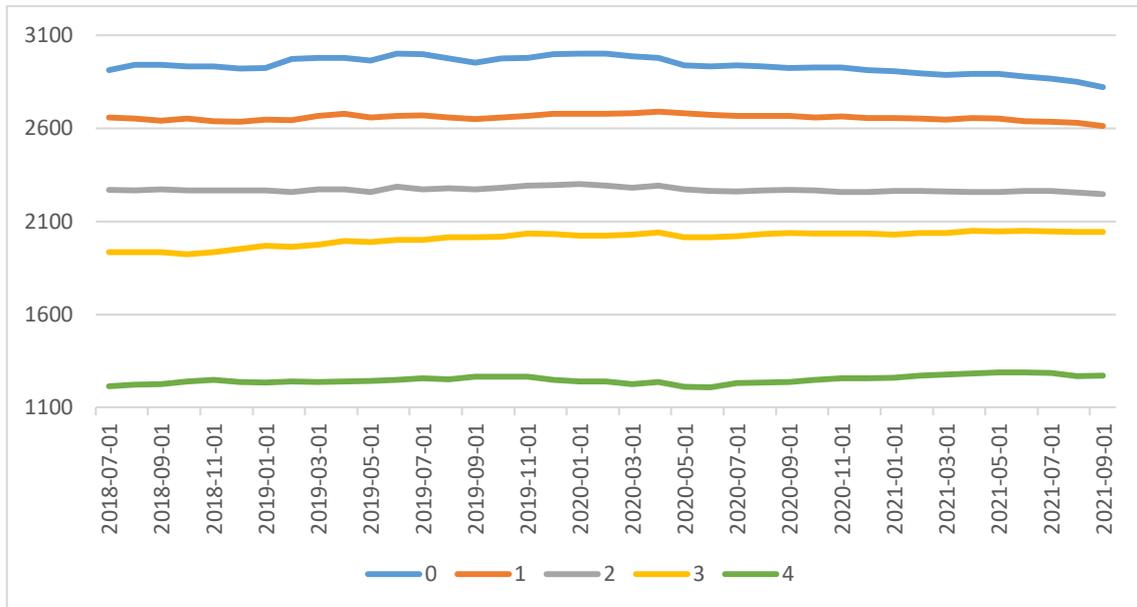
<sup>6</sup> Cuando hemos realizado el análisis por barrio hemos limitado al análisis a aquellos barrios en los cuales hay un volumen de ofertas suficiente como para generar estabilidad de los resultados. Por esa razón los barrios excluidos del análisis son los siguientes: Bañados de Carrasco, Carrasco Norte, Casabó (Pajas Blancas), Casavalle, Castro (P. Castellanos), Colón Sureste (Abayubá), Conciliación, Flor de Maroñas, Jardines del Hipódromo, La Paloma (Tomkinson), Las Canteras, Manga, Paso de la Arena, Paso de las Duranas, Tres Ombúes y Pueblo Victoria.

**Gráfico 16 - Evolución de la mediana de los precios de venta en USD de apartamentos ofrecidos, por número de habitaciones**



Cuando analizamos el análisis en términos del precio de venta ofrecido por metro cuadrado la relación se invierte. El precio por metro cuadrado más alto es el de los monoambientes. El agregado de habitaciones, hasta llegar a tres habitaciones, hace que el precio por metro cuadrado disminuya en torno de los USD 260 dólares por salto. Cuando se pasa de 3 a 4 dormitorios, la disminución de precios es más pronunciada y cae en torno de unos USD 770 por metro cuadrado.

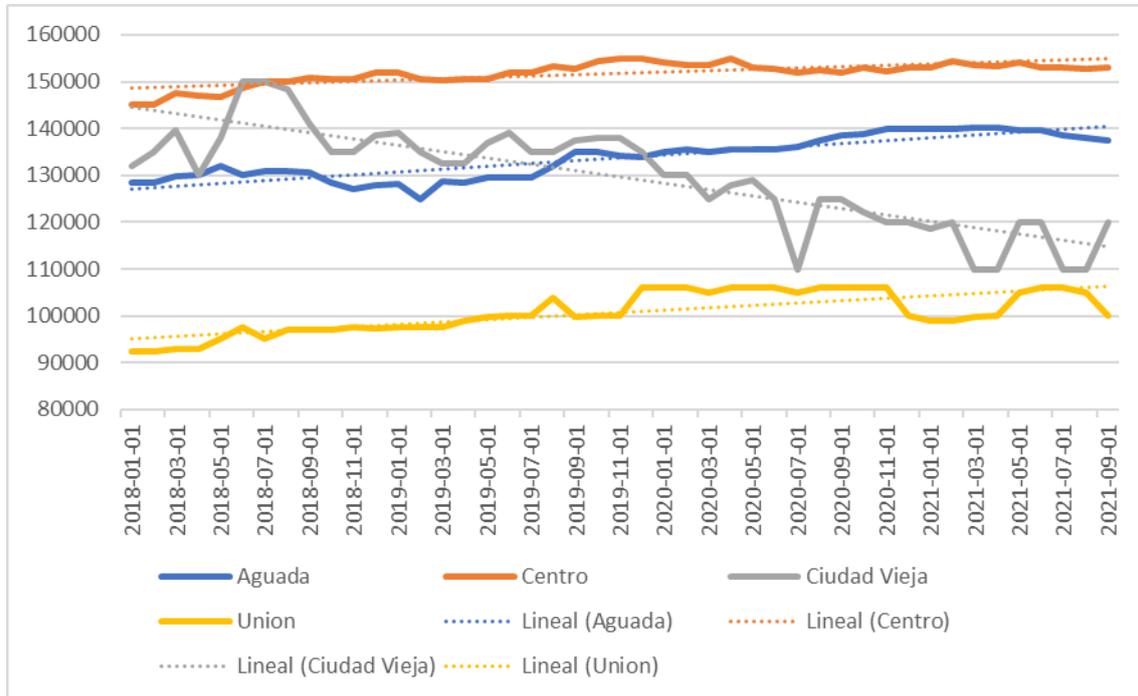
**Gráfico 17 - Evolución de la mediana de los precios de venta en USD de apartamentos ofrecidos, por número de habitaciones, por metro cuadrado**



Esta estabilidad de los precios en términos absolutos o por metros cuadrados no se mantiene cuando realizamos el análisis a nivel de barrios. Limitaremos el análisis a apartamentos de dos dormitorios, dado que en esa categoría es en la que se encuentra un volumen de ofertas más significativo. A continuación, realizaremos el análisis tomando grupos de barrios. Los grupos fueron integrados sobre la base de los siguientes criterios, que fueron empleados en forma complementaria o alternativa, según el caso: contigüidad, nivel absoluto de precios y similitud del comportamiento.

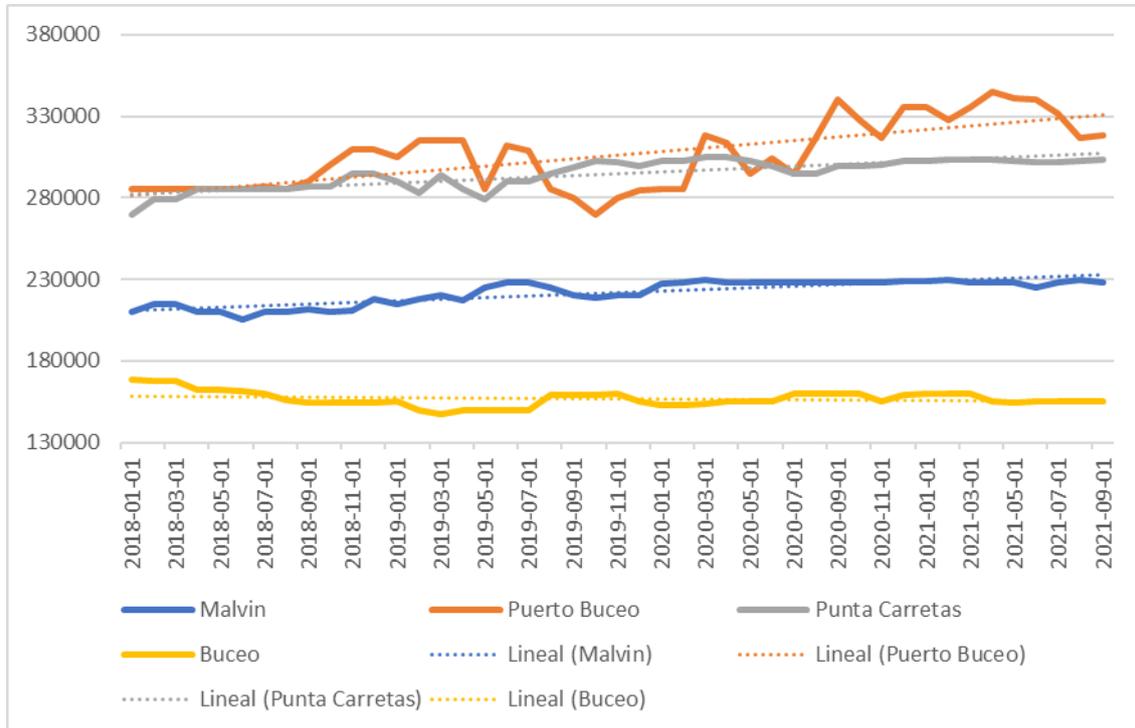
En el Gráfico 18 se presenta la evolución de los precios de tres barrios que se encuentran contiguos, Ciudad Vieja, Centro y Aguada. A eso se agrega el barrio de la Unión debido a que tiene un comportamiento similar a Aguada, al mismo tiempo que está teniendo un nivel de precios comparable al que está llegando la Ciudad Vieja. Se observa que los precios de los apartamentos de Centro, Aguada y Unión tienen una tendencia ascendente. En franco contraste está la evolución de Ciudad Vieja, donde se da una tendencia sostenida de disminución de los precios.

**Gráfico 18 - Evolución de la mediana de los precios de venta en USD de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios de Ciudad Vieja, Centro, Aguada y Unión**



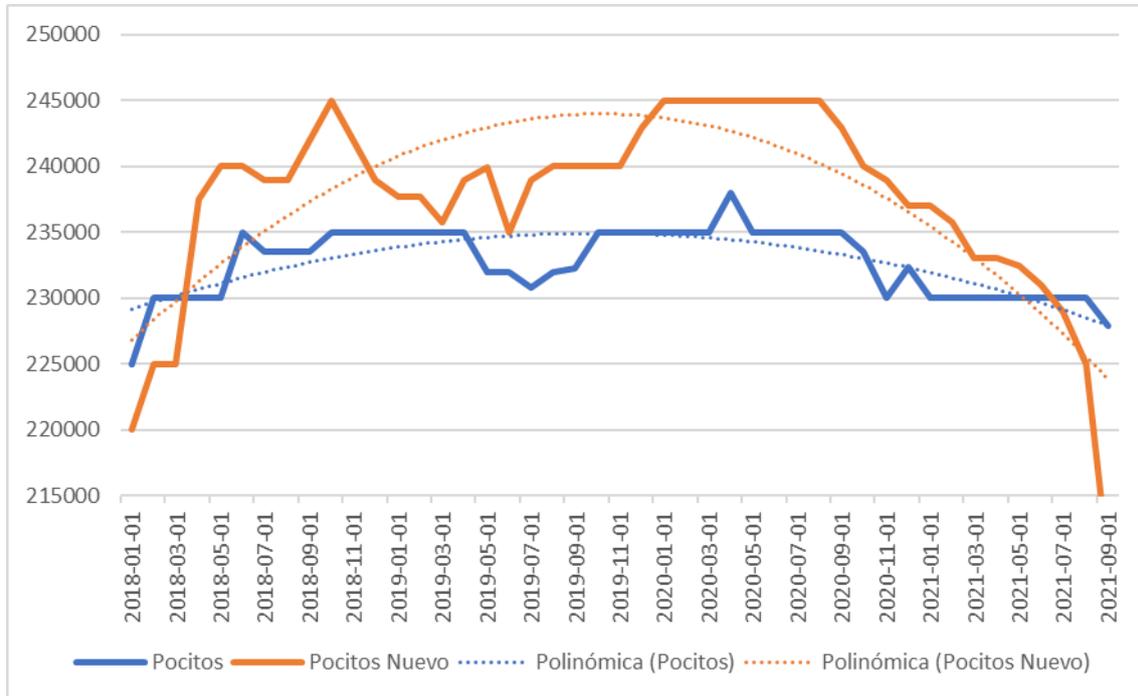
En el Gráfico 19 se presenta la evolución del precio de cuatro barrios que se encuentran sobre la costa: Punta Carretas, Buceo, Puerto del Buceo y Malvín. Los últimos tres son barrios contiguos. Se ha agregado a Punta Carretas en este grupo porque puede observarse que la evolución de sus precios es muy similar a la de Puerto del Buceo, tanto en el nivel como en lo que refiere a la evolución en el tiempo. En ambos casos se da una tendencia ascendente de los precios. Los valores de Malvín también presentan una tendencia ascendente, pero con un nivel unos USD 80 000 por debajo. En el caso del Buceo el nivel de precios es estable y está unos USD 70 000 más abajo.

**Gráfico 19 - Evolución de la mediana de los precios de venta en USD de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios de Malvín, Puerto del Buceo, Buceo y Punta Carretas.**



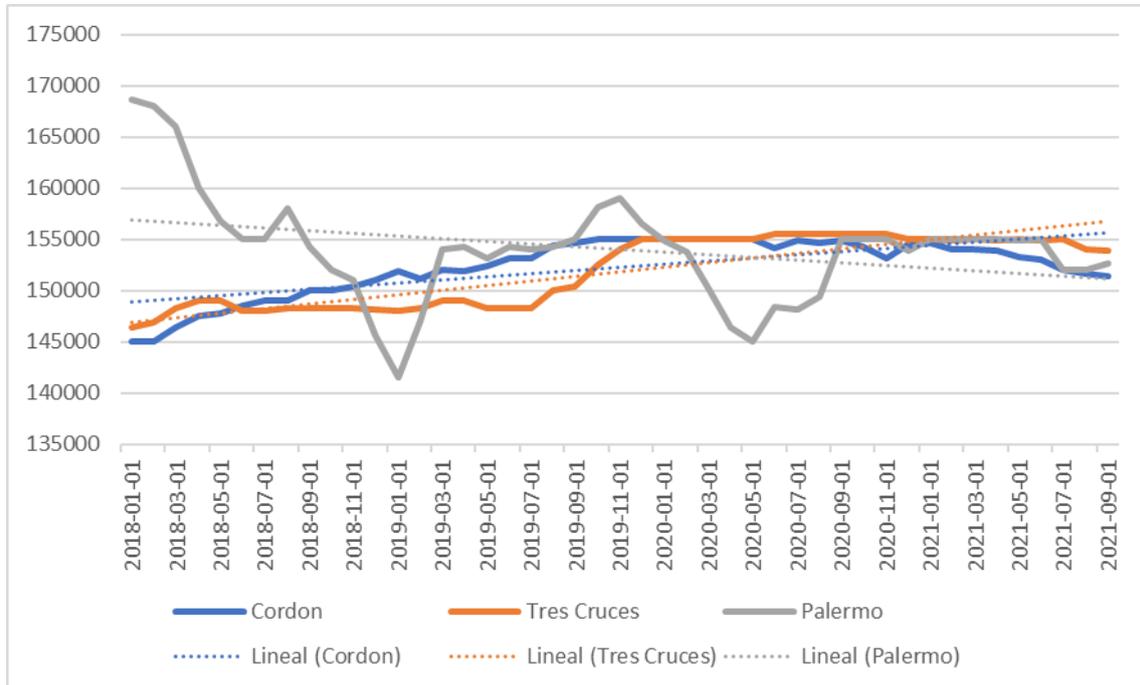
Por su densidad de población Pocitos y Pocitos Nuevos son dos barrios muy relevantes. Por otra parte, podemos observar que tienen un comportamiento similar y distinto al de los restantes barrios. La evolución es similar en ambos barrios, pero más pronunciada en el caso de Pocitos nuevo. Los precios tuvieron un período ascendente que fue seguido por otro de caída de precios, que se inició a comienzos de 2020.

**Gráfico 20 - Evolución de la mediana de los precios de venta en USD de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios de Pocitos y Pocitos Nuevo**



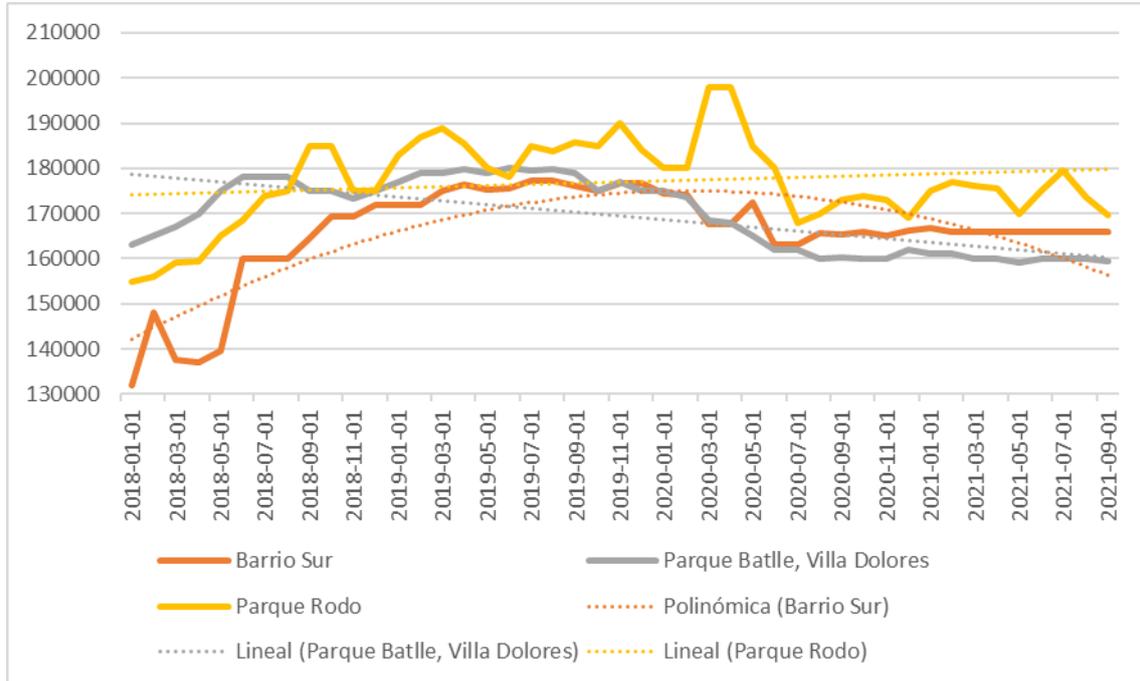
El siguiente grupo de barrios comprende a Cordón, Tres Cruces y Palermo. Además de ser barrios contiguos presentan niveles de precios absolutos similares y tendencias también similares. La tendencia aquí es levemente ascendente.

**Gráfico 21 - Evolución de la mediana de los precios de venta en USD de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios de Cordon, Tres Cruces y Palermo**



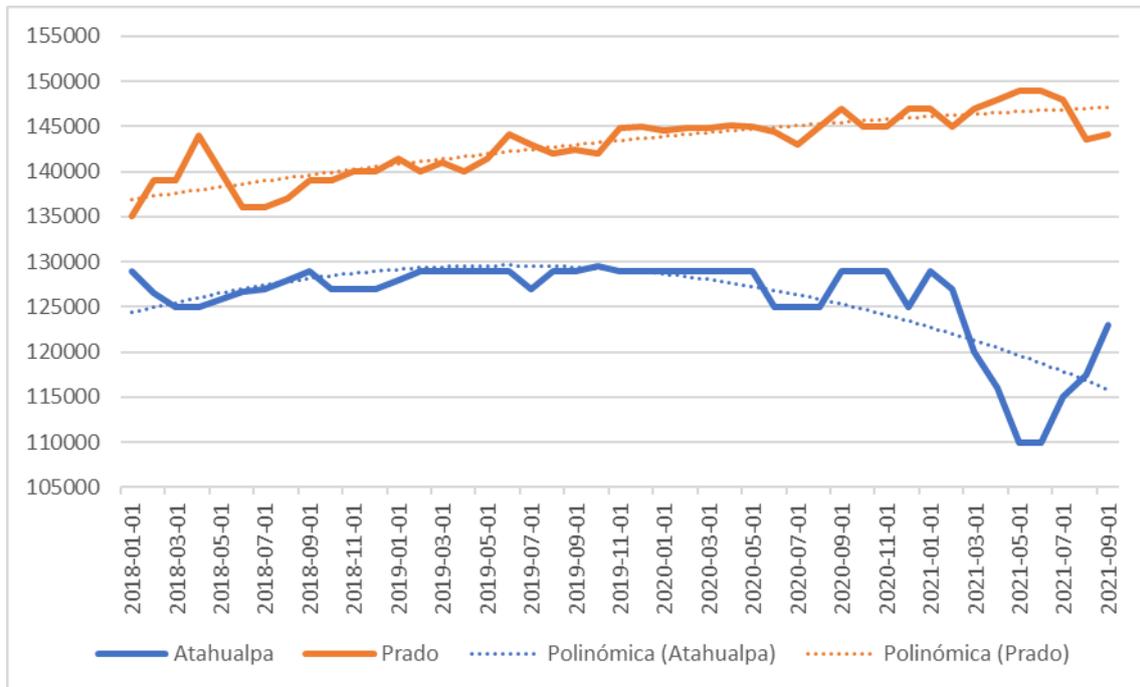
Los barrios Parque Rodó, Parque Batlle y Barrio Sur constituyen el siguiente grupo. No son barrios contiguos, pero presentan un comportamiento muy similar tanto en nivel como en comportamiento de los precios. Se dio un período de aumentos seguido de otro de caída que finaliza a mediados del 2020, momento a partir del cual los precios se han estabilizado en los tres barrios.

**Gráfico 22 - Evolución de la mediana de los precios de venta en USD de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios de Buceo, Barrio Sur, Parque Batlle y Parque Rodó**



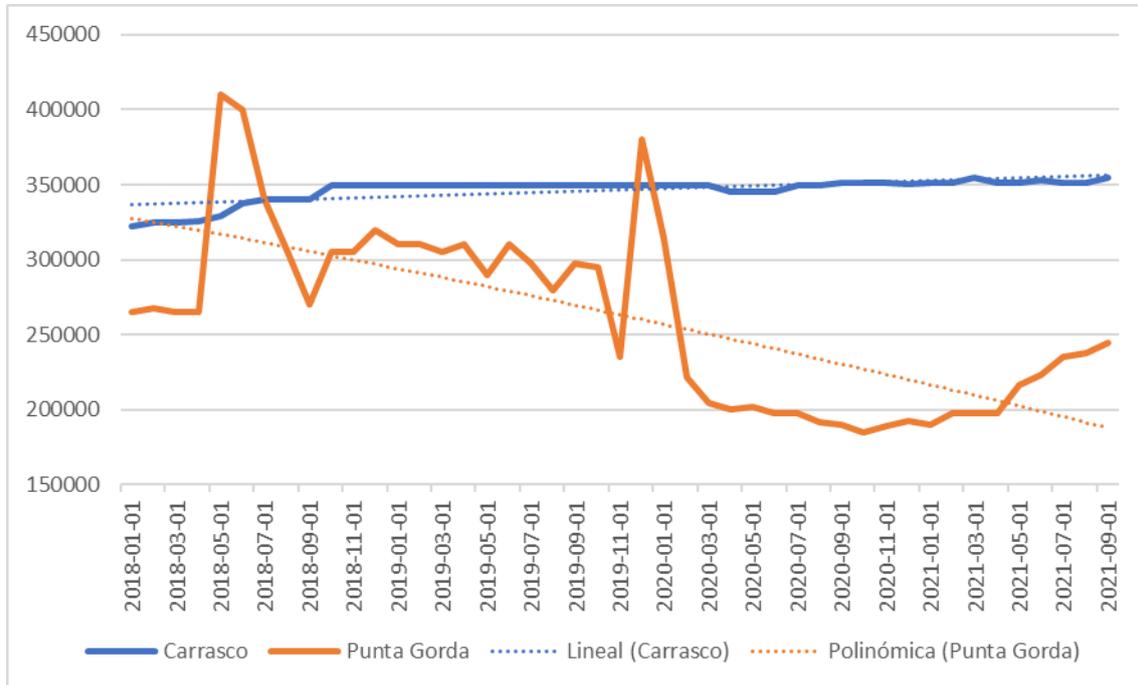
El Prado y Atahualpa son dos barrios contiguos. Sin perjuicio de ello muestran comportamientos claramente distintos. Los precios en El Prado han estado subiendo, mientras que en Atahualpa la tendencia ha sido la contraria. A su vez los precios en El Prado están en torno de unos USD 15 000 por encima.

**Gráfico 23 - Evolución de la mediana de los precios de venta en USD de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios Atahualpa y Prado**



De igual forma que en el caso anterior, tenemos aquí dos barrios contiguos con comportamientos muy dispares. Mientras que los precios de Carrasco son muy estables a lo largo de todo el período considerado, en el caso de Punta Gorda se dio un prolongado proceso de declive que parece estar revirtiéndose en los últimos tiempos. Como consecuencia de las trayectorias divergentes, nos encontramos que mientras que a mediados de 2018 presentaban niveles de precios comparables, a setiembre de 2021 los precios de Carrasco estaban más de USD 100 000 por encima.

**Gráfico 24 - Evolución de la mediana de los precios de venta en USD de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios de Carrasco y Punta Gorda**



### Conclusión

Existen algunos barrios en los que los precios de venta de los apartamentos de dos dormitorios han estado al alza. Por un lado, es un proceso que se ha dado en Centro, Aguada y Unión, sostenidamente.

También han estado aumentando los precios en Puerto del Buceo y Punta Carretas en forma firme, y levemente en Malvín. Por último, tenemos una tendencia sostenida al aumento de los precios en El Prado.

Por otro lado, tenemos barrios en los que los precios están cayendo. El caso donde la caída en el precio se ha dado de forma firme y sostenida es en Ciudad Vieja y Punta Gorda. También se están dando procesos de declive de los precios en Pocitos y Pocitos Nuevo, desde comienzos de 2020.

En los restantes barrios los precios presentan tendencia a la estabilidad, por lo menos en los últimos meses.

## Rentabilidad

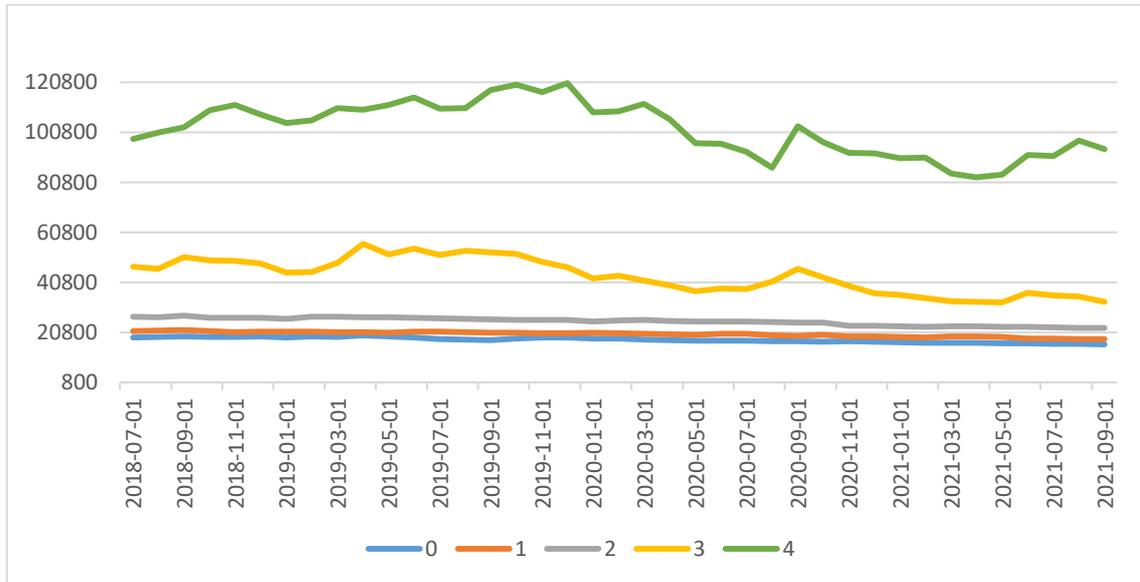
A partir de la información referida a los apartamentos, es posible realizar una primera aproximación a la rentabilidad de la inversión inmobiliaria de apartamentos para alquiler. Los apartamentos clasificados por cantidad de dormitorios presentan una gran homogeneidad, lo que hace más razonables determinados supuestos.

Para determinar la rentabilidad de un alquiler deberíamos saber el valor del apartamento del arrendador. Esa información no está disponible, pero podemos suponer que vale lo mismo que los apartamentos de igual cantidad de dormitorios que se encuentran a la venta.

Expresamos la rentabilidad como el porcentaje de los alquileres que se cobrarían en un año dividido el valor estimado del apartamento arrendado. Esta es una rentabilidad bruta, que dependiendo de cada caso deberá ser objeto de ajustes. Por ejemplo, algunas personas deben pagar Impuesto a la Renta de las Personas Físicas por los alquileres que perciben. Otros ajustes que corresponde hacer pueden estar referidos a otros tributos, gastos comunes no trasladables al inquilino, gastos de mantenimiento, etc. La rentabilidad que obtendremos, pues, es probable se encuentre por encima de la rentabilidad efectiva.

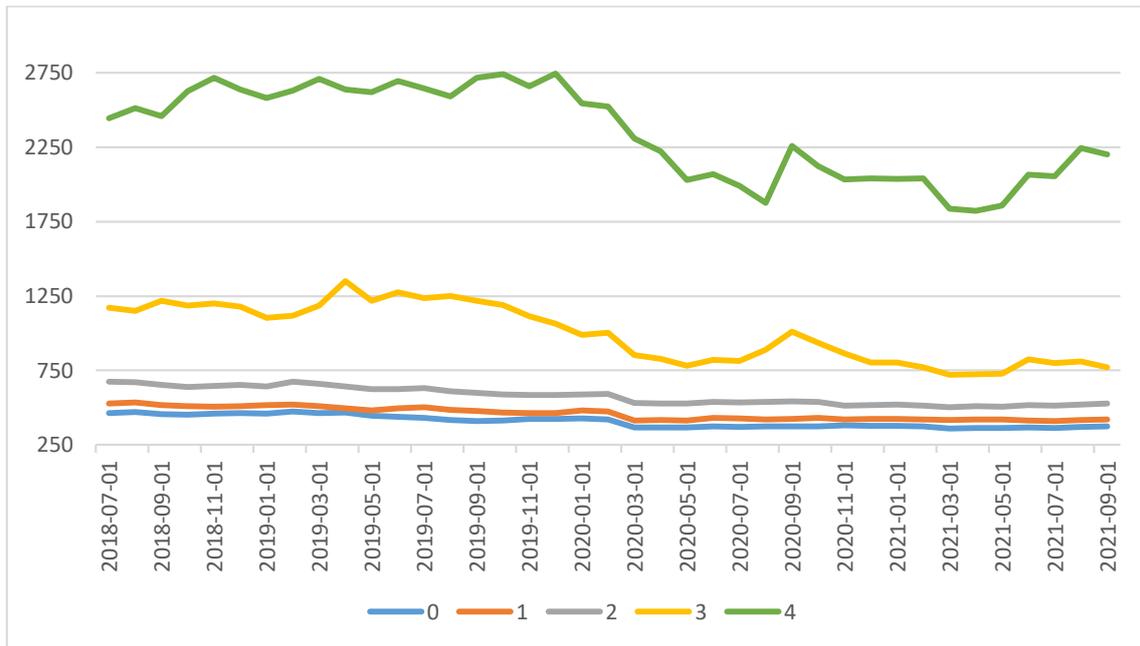
En el Gráfico 25 se presenta la evolución de la mediana de los alquileres ofrecidos, para apartamentos de entre 0 y 4 dormitorios. Puede observarse que los alquileres de los monoambientes y los apartamentos de 1 dormitorio son muy similares (una diferencia en torno de los \$ 2000). Los apartamentos de 2 dormitorios son unos \$ 4500 más caros. Pasar a los apartamentos de 3 dormitorios implica un gran salto, un aumento de unos \$ 10 500. Este salto es aún mayor cuando pasamos a 4 dormitorios: \$ 61 000. Esas diferencias habían sido mayores, pero los precios de los alquileres de los apartamentos de 4 dormitorios han estado bajando pronunciadamente desde comienzos de 2020 y los de 3 dormitorios desde 2019, aunque en una forma más progresiva.

**Gráfico 25 - Evolución de la mediana de los alquileres ofrecidos en pesos constantes (base set. 2021) para apartamentos, por número de habitaciones**



En el gráfico 26 tenemos los mismos alquileres, pero expresados en dólares. Es necesario proceder a esa conversión de forma de expresar los ingresos y la inversión en la misma moneda.

**Gráfico 26 - Evolución de la mediana de los alquileres en USD ofrecidos para apartamentos, por número de habitaciones**



En el gráfico 27 podemos observar la evolución de las rentabilidades para los distintos tipos de apartamentos. Las inversiones más rentables parecen ser los apartamentos de 4 dormitorios. A comienzos de 2019 llegaron a implicar una rentabilidad de un 9 %. Esa rentabilidad disminuyó marcadamente hasta agosto de 2020, cuando la rentabilidad llegó a su nivel más bajo, 6 %. A partir de ahí la rentabilidad ha estado aumentando paulatinamente, habiendo superado en los últimos meses el 7 %. En el caso de los apartamentos de 3 dormitorios la rentabilidad más alta fue en abril de 2019, con un 6 %. A partir de ahí comenzó a bajar y en marzo de 2021 convergió en torno al 4 %, el nivel al que se encontraba la rentabilidad de los apartamentos de alquiler de 0, 1 y 2 dormitorios. A partir de ese momento la rentabilidad de los apartamentos de 3 a 0 dormitorios se mantuvo estable en ese nivel.

En el caso de los apartamentos de 0 a 2 dormitorios la rentabilidad siempre ha estado muy próxima entre sí. En julio de 2018 se encontraba en un nivel del 5 % y a partir de ahí fue descendiendo hasta que se sumó a ese nivel la rentabilidad de los apartamentos de 3 dormitorios, como ya hemos mencionado.

De este análisis concluimos que los apartamentos de 4 dormitorios siempre han tenido una rentabilidad muy superior a la del resto y en el momento actual se encuentra un 3 % por encima.

En una entrega posterior procuraremos analizar, con la información disponible, en qué medida existen diferencias significativas en estas inversiones no solo por la cantidad de habitaciones, sino también por la localización.

**Gráfico 27 - Evolución de la rentabilidad anual en dólares de la inversión de apartamentos para alquilar, por número de habitaciones, en % del valor del inmueble**

