

Precio de la vivienda por barrio en Montevideo: venta y arriendo en 25 barrios (octubre 2026)

Daniel Mauricio Pinzón Pineda
ORCID: [0009-0007-5142-366X](https://orcid.org/0009-0007-5142-366X)

Aptología · Octubre de 2026

Versión canónica: <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/precio-vivienda-montevideo-por-barrio-2026>

Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

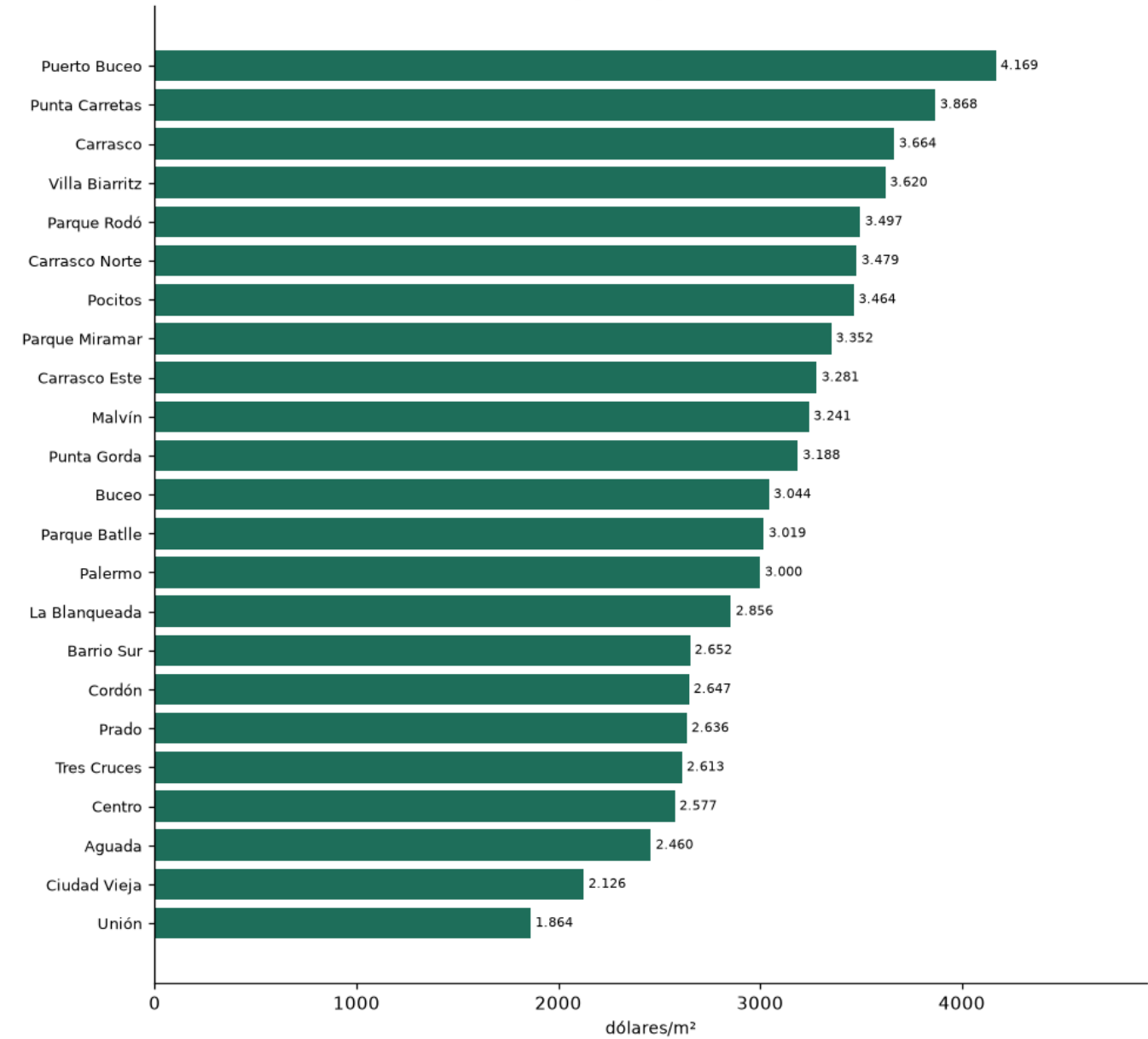
Precio de la vivienda por barrio en Montevideo: venta y arriendo en 25 barrios (octubre 2026)

El barrio con el metro cuadrado más caro de Montevideo es Puerto Buceo, con USD 4.169 en la mediana de apartamentos en venta; el más barato de la muestra es Unión, con USD 1.864. En arriendo, el canon mediano más alto se pide en Punta Carretas (38.500 pesos uruguayos (USD 958) al mes) y el más bajo en Unión (25.000 pesos uruguayos (USD 622)).

Resumen: analizamos 6.809 avisos de apartamentos en 25 barrios de Montevideo con 30 avisos o más.

Actualizado: 18 de octubre de 2026 (datos del 18 de octubre de 2026) · **Próxima actualización:** mensual.

Montevideo: dólares por m² por barrio (venta, mediana)



Fuente: Aptología (aptologia.com), avisos vigentes al 18-oct-2026. CC BY 4.0.

Resumen

Indicador	Valor
Más caro (venta por m²)	Puerto Buceo: USD 4.169
Más barato (venta por m²)	Unión: USD 1.864
Montevideo (venta por m², mediana)	USD 3.040
Arriendo más alto	Punta Carretas: 38.500 pesos uruguayos (USD 958)
Barrios	25

Barrios de Montevideo

Barrio	Venta: dólares por m²	Arriendo: pesos uruguayos al mes	Avisos (venta / arriendo)
Puerto Buceo	4.169	—	38 / s. d.
Punta Carretas	3.868	38.500	290 / 128

Barrio	Venta: dólares por m²	Arriendo: pesos uruguayos al mes	Avisos (venta / arriendo)
Carrasco	3.664	—	251 / s. d.
Villa Biarritz	3.620	—	36 / s. d.
Parque Rodó	3.497	33.000	98 / 79
Carrasco Norte	3.479	—	124 / s. d.
Pocitos	3.464	36.000	614 / 352
Parque Miramar	3.352	—	70 / s. d.
Carrasco Este	3.281	—	41 / s. d.
Malvín	3.241	35.250	370 / 172
Punta Gorda	3.188	—	40 / s. d.
Buceo	3.044	30.900	190 / 93
Parque Batlle	3.019	29.950	133 / 102
Palermo	3.000	29.200	93 / 78
La Blanqueada	2.856	29.900	353 / 247
Barrio Sur	2.652	29.900	105 / 74
Cordón	2.647	29.650	557 / 388
Prado	2.636	28.003	103 / 57
Tres Cruces	2.613	30.500	232 / 217
Centro	2.577	29.000	274 / 302
Aguada	2.460	26.000	88 / 88
Ciudad Vieja	2.126	28.000	48 / 103
Unión	1.864	25.000	33 / 78
Jacinto Vera	—	30.800	s. d. / 36
Larrañaga	—	28.500	s. d. / 34

Medianas de apartamentos; — indica menos de 30 avisos. El canon es el mensual sin gastos comunes, condominio ni administración.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el barrio más caro de Montevideo? Puerto Buceo, con USD 4.169 por m² en apartamentos en venta (octubre de 2026).

¿Dónde es más barato comprar apartamento en Montevideo? Entre los barrios con 30 avisos o más, en Unión: USD 1.864 por m².

¿Dónde es más caro arrendar en Montevideo? En Punta Carretas, con un canon mediano de 38.500 pesos uruguayos (USD 958) al mes.

Metodología

- **Fuente:** exportes nocturnos de la base de datos de Aptología (aptologia.com) del 18 de octubre de 2026: avisos vigentes de vivienda en portales inmobiliarios de 13 países, recogidos por Aptología y vistos en línea entre el 11 y el 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** se eliminan duplicados exactos (misma ciudad, zona, tipo, precio, moneda, área, habitaciones y baños) y los precios fuera del percentil 1-99 de cada país, operación, moneda y tipo; el precio por m² usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m² y también se recorta al P1-P99.

- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre. En arriendo, el canon mensual sin administración, gastos comunes ni condominio.
- **Muestra mínima:** cada cifra publicada se apoya en al menos 30 avisos; las celdas con menos se omiten.
- **Monedas:** nunca se mezclan avisos de monedas distintas sin convertirlos. Conversión a dólares con la tasa de mercado de ExchangeRate-API (open.er-api.com, actualización del 18 Oct 2026): 1 USD = 3.182,80 COP, 1 USD = 18,47 M.N, 1 USD = 5,09 BRL, 1 USD = 3,44 PEN, 1 USD = 982,44 CLP, 1 USD = 1.514,57 ARS, 1 USD = 40,20 UYU, 1 USD = 5.705,37 PYG, 1 USD = 61,27 DOP, 1 USD = 0,89 EUR, 1 USD = 11,72 BOB; la UF chilena a 41.178,64 CLP (mindicador.cl. 18-oct-2026). Los avisos publicados en dólares se usan tal cual.
- **Monedas:** Venta en dólares y arriendo en pesos uruguayos, la moneda en que se publica la mayoría de los avisos de cada operación; los avisos en otra moneda se excluyen. Las equivalencias en dólares entre paréntesis usan la tasa citada.
- **Limitaciones:** la cobertura depende de los portales que recorre Aptología en cada país y es mayor en las ciudades grandes y en los segmentos medio-alto y alto; el área es la que declara el aviso, sin verificar; los nombres de zona vienen de los portales.
- **Privacidad:** solo se publican agregados; no se publica ningún dato personal, enlace a avisos ni nombre de anunciante.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Precio de la vivienda por barrio en Montevideo: venta y arriendo en 25 barrios (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/precio-vivienda-montevideo-por-barrio-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.