

Ventas

La información surge de las declaraciones juradas realizadas ante la ANV por las empresas responsables de los proyectos promovidos¹.

Declaraciones juradas de ventas por departamento

Cuadro 1. Declaraciones juradas de ventas por departamento.

Cantidad de declaraciones juradas al 01/09/2021				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	10.543	84,1%	429	74,2%
Maldonado	691	5,5%	35	6,1%
Canelones	651	5,2%	60	10,4%
Salto	147	1,2%	6	1,0%
Paysandú	130	1,0%	10	1,7%
Soriano	100	0,8%	10	1,7%
Florida	50	0,4%	7	1,2%
Lavalleja	45	0,4%	3	0,5%
Colonia	40	0,3%	7	1,2%
San José	40	0,3%	4	0,7%
Durazno	37	0,3%	4	0,7%
Tacuarembó	31	0,2%	1	0,2%
Rocha	17	0,1%	1	0,2%
Cerro Largo	15	0,1%	1	0,2%
Total general	12.537	100%	578	100%

Fuente: elaboración propia.

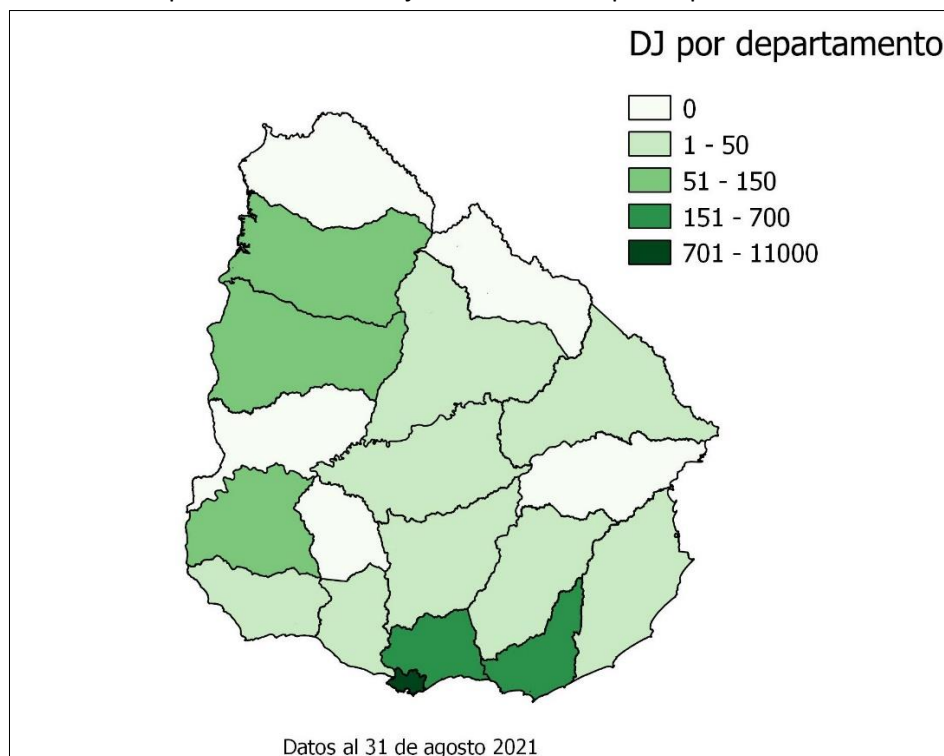
Al cierre del segundo cuatrimestre de 2021 se registraron 12.537 declaraciones juradas de ventas. Esto supone un incremento del 5% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y del 14.6% respecto del segundo cuatrimestre de 2020.

Montevideo acumula el 84,1% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 429 proyectos promovidos. Lo siguen Maldonado con 5.5% del total de ventas declaradas en 35 proyectos y Canelones con 5.2% en 60 proyectos. Los restantes departamentos acumulan el 5.2% restante de las ventas en 54 proyectos, destacándose Salto, Paysandú y Soriano.

¹ En el artículo 8 de la Declaratoria Promocional se establece que: "A los efectos de control y seguimiento, la empresa (...) de acuerdo a los procedimientos que determine la ANV, deberá proporcionar la información y/o documentación que se le solicite respecto de la operación efectuada (boleto de reserva, promesa o compromiso de compraventa, compraventa y contratos de arrendamiento), dentro del plazo de 30 días desde su otorgamiento, en relación a las viviendas amparadas en la presente declaratoria promocional". El mecanismo establecido por la ANV es que los inversores informen todos los actos mediante la realización de una declaración jurada web.

Al comparar la incidencia de cada departamento con anteriores cuatrimestres, no se observan importantes variaciones. Montevideo se mantiene estable, crece la participación de Canelones, conforme a una mayor dinámica en el ingreso de proyectos y decrece la participación de Maldonado. En el resto del país, se destaca un leve incremento en los departamentos del litoral: Salto, Paysandú y Soriano.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



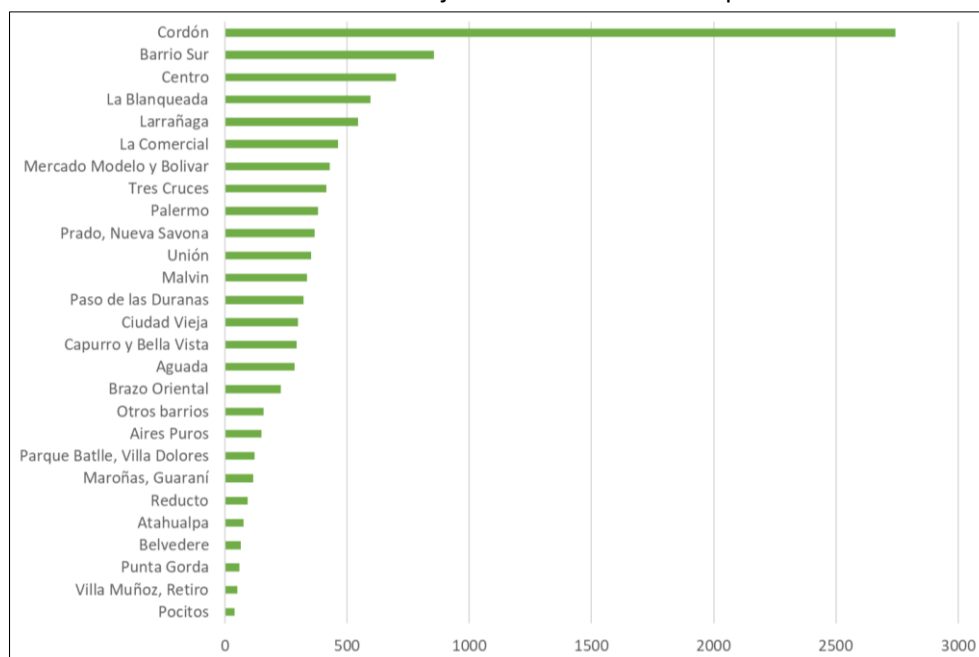
Fuente: elaboración propia.

Declaraciones juradas en Montevideo por barrio

Como se señaló, el 84% de las declaraciones juradas de ventas se registran en Montevideo. Dentro de Montevideo, el 26% de las viviendas declaradas en Montevideo se localizan en el barrio Cordón, superando las 2.700 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Barrio Sur (8%), Centro (7%), La Blanqueada (6%) y Larrañaga (5%).

Se mantienen las tendencias en las declaraciones juradas por barrio, manteniendo Cordón el liderazgo y destacándose en su crecimiento, respecto del cuatrimestre anterior, los barrios Tres Cruces, Palermo, Malvín y Unión.

Gráfica 1. Declaraciones juradas en Montevideo por barrio.



Fuente: elaboración propia.

Precio promedio de venta

Se analizan el precio promedio de venta en dólares y en unidades indexadas, según los metros cuadrados construidos² y habitables³. La información se presenta por departamento para el año móvil cerrado en el segundo cuatrimestre de 2021, es decir, las ventas realizadas entre setiembre de 2020 y agosto de 2021.

² En el marco de la vivienda promovida por la Ley 18.795, los metros cuadrados construidos se definen como la sumatoria de los metros cuadrados de los bienes individuales, la cuota parte de bienes comunes (muros y bienes de uso común) y los bienes comunes de uso exclusivo multiplicados por un coeficiente de ponderación a fin de homogeneizar las áreas construidas a los efectos del cálculo del valor venal de una vivienda.

³ Mientras que los metros cuadrados habitables son aquellos que se computan considerando área de piso, más muros exteriores, hasta un máximo de 20 cm, y muros divisorios y medianeros tomados a eje. No se consideran para esta área: los metros cuadrados de patios, terrazas, ductos y porches.

Cuadro 2. Indicadores de precio promedio de vivienda promovida (año móvil abril 2021).

Departamento	USD/m ² const	UI/m ² const	USD/m ² hab	UI/m ² hab	Casos
Lavalleja	2236	20109	2432	21876	10
San José	2125	19090	2671	23995	24
Canelones	2020	18039	2522	22535	116
Montevideo	2012	17916	2540	22624	1172
Florida	1609	14357	1862	16622	5
Soriano	1545	13930	2067	18640	25
Salto	1520	13563	2494	22231	13
Maldonado	1376	12311	1581	14147	33
Paysandú	1360	12090	1729	15367	38
Durazno	1331	11808	1640	14544	6
Total General	1967	17532	2482	22122	1442

Fuente: elaboración propia

Los precios promedio más elevados se encuentran en el departamento de Lavalleja: 2.236 dólares por metro cuadrado construido y 20.109 unidades indexadas por metro cuadrado construido. En segundo lugar, aparece San José con 2.125 dólares por metro construido y 19.090 unidades indexadas por metro construido. Luego vienen Canelones y Montevideo, ambos por encima de los 2.000 dólares y 17.500 UI por metro cuadrado, y por encima del promedio nacional.

El resto de los departamentos se encuentra por debajo del promedio nacional tanto en dólares como en unidades indexadas.

Algunos comentarios: los precios de Lavalleja y San José pueden estar explicados por las menores restricciones para la comercialización a partir del cambio de la reglamentación 2020, al tiempo que se trata de la comercialización de unidades de un solo proyecto. En Canelones, donde también existen menores restricciones para la comercialización, los precios están explicados por la importancia de Ciudad de la Costa dentro de los proyectos del departamento.

Si se compara con el año móvil cerrado a agosto de 2020, se observa un crecimiento en los precios tanto en dólares (5.5%), como en unidades indexadas (5.6%), en los promedios por metro cuadrado construido. Si se analiza por departamento, este incremento es acompañado por el incremento observado en Montevideo: 5.5% en dólares y 5.5% en unidades indexadas. En Canelones, los incrementos observados son de 13.5% en dólares y 13% en unidades indexadas, mientras que, en Maldonado, se observa una caída del 2.8% en dólares, y de 2.3% en unidades indexadas. En Canelones se observa cierto dinamismo en los precios, explicado por el dinamismo en Ciudad de la Costa, mientras que en Maldonado se consolida una caída de los precios en dólares.

Evolución del precio promedio en Montevideo

El precio promedio de las ventas en Montevideo en el segundo semestre de 2021 alcanza los 2.206 dólares por metros cuadrado construido y 17.302 unidades indexadas. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra un leve incremento en el segundo semestre de 2021⁴ respecto del semestre anterior. Este incremento se observa en dólares (0.7%), mientras que en unidades indexadas se observa una caída (4.8%). Algo similar sucede cuando se compara con el segundo semestre 2020. Se observa un leve incremento en dólares (1.4%) y una caída en unidades indexadas (3.1%).

Por último, los valores más elevados de la serie se observan en el segundo semestre de 2021 y en los semestres anteriores. Al observar toda la serie, se observa un incremento en los precios luego del primer semestre 2020, y cierta estabilidad de precios después, en valores más elevados.

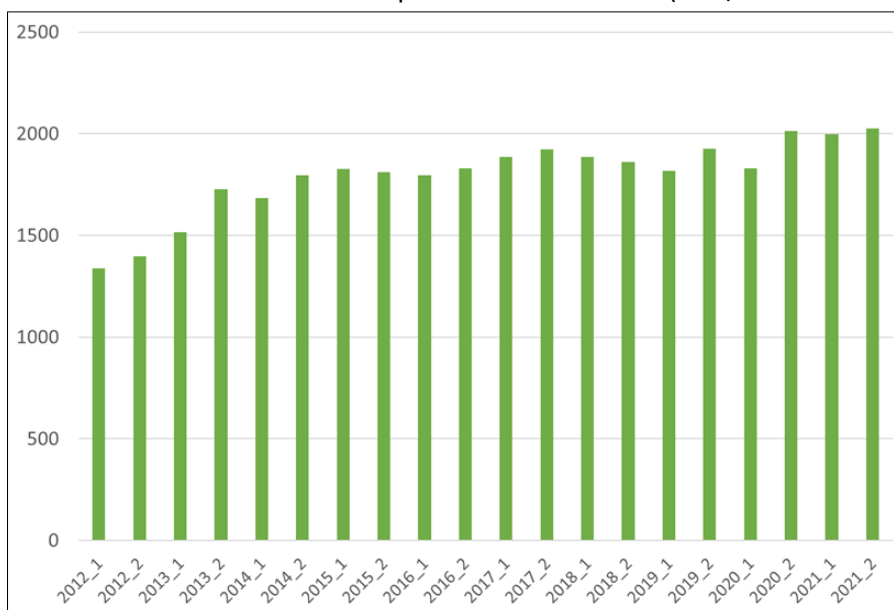
Cuadro 3. Evolución semestral del precio promedio de venta en Montevideo.

Año/Semestre	USD/m ² const	UI/m ² const	Precio en USD	m ² const	Casos
2012_1	1337	11144	77550	63	6
2012_2	1396	11094	94582	67	71
2013_1	1514	11339	100302	67	192
2013_2	1728	13901	112021	66	277
2014_1	1685	13568	112039	69	252
2014_2	1794	14761	121596	69	370
2015_1	1828	15582	122131	68	469
2015_2	1810	16494	124518	70	555
2016_1	1795	16906	121798	69	420
2016_2	1829	15122	122093	68	796
2017_1	1887	14903	119751	64	831
2017_2	1922	15113	125229	66	934
2018_1	1887	14408	119645	65	1064
2018_2	1861	15042	120827	67	940
2019_1	1818	15017	118712	67	590
2019_2	1925	16508	120880	65	803
2020_1	1829	16583	114528	64	520
2020_2	2012	18180	124762	64	825
2021_1	1999	17849	120938	63	434
2021_2	2026	17302	123740	63	145
Total general	1863	15564	120335	66	10494

Fuente: elaboración propia.

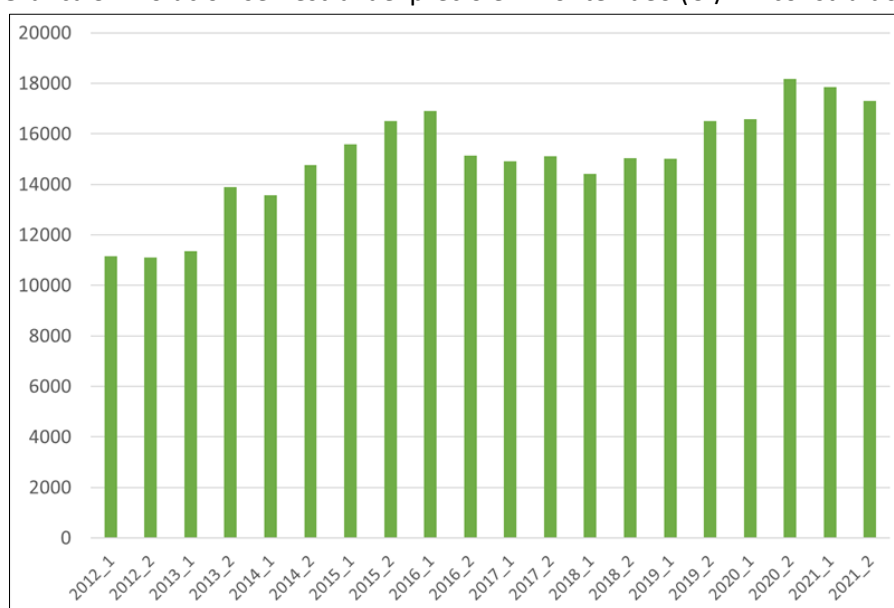
⁴ Los datos sobre el segundo semestre de 2021 están incompletos, ya que abarcan solamente el segundo cuatrimestre, es decir, julio y agosto.

Gráfica 2. Evolución semestral del precio en Montevideo (USD/m² construido).



Fuente: elaboración propia.

Gráfica 3. Evolución semestral del precio en Montevideo (UI/m² construido).



Fuente: elaboración propia

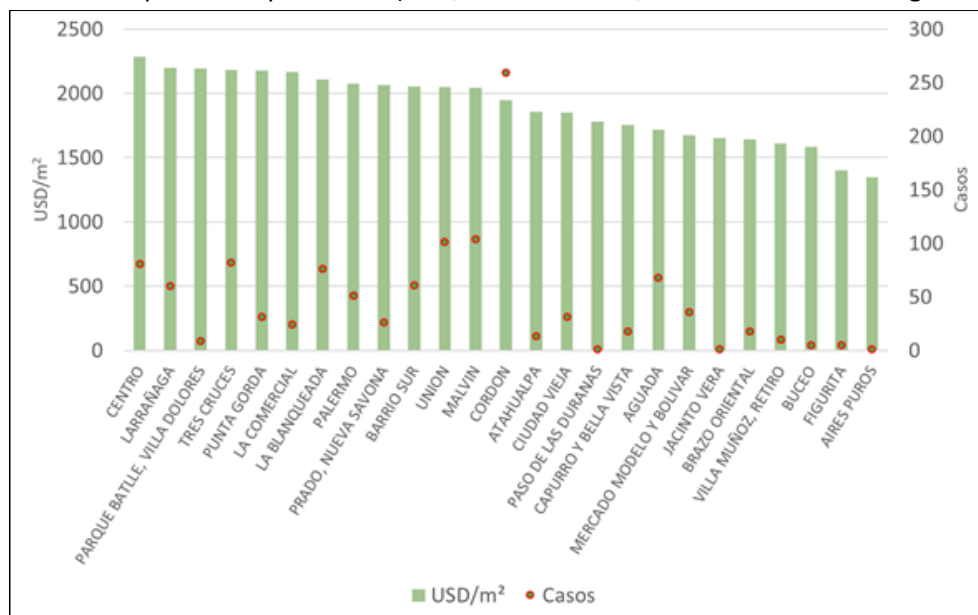
Al analizar los precios de acuerdo a la cantidad de dormitorios de las viviendas, se encuentra que el precio promedio de las viviendas de un dormitorio es de 105.039 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 139.230 dólares y para las de tres dormitorios es de 179.986 dólares para el año móvil cerrado a agosto de 2021. Al contrastar contra el año móvil cerrado a agosto de 2020, se encuentra un incremento de 3% en las viviendas de un dormitorio, de 5% en las de dos dormitorios y de 16% en las de tres dormitorios.

Por último, para el caso de los mono ambientes, el precio promedio para el año móvil cerrado a agosto 2021 es de 76.066 dólares, mostrando un incremento de 11% respecto del año móvil cerrado a agosto 2020.

Precio promedio por barrio

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo, varía sensiblemente de acuerdo al barrio donde está localizada la vivienda. Si se analiza el promedio por barrio de Montevideo en el año móvil cerrado a agosto de 2021, el mayor precio se observa en el barrio Centro con 2.284 dólares. En segundo lugar, el barrio Larrañaga con 2.198 dólares por metro cuadrado construido. Los barrios Parque Batlle, Tres Cruces, Punta Gorda, La Comercial y La Blanqueada los 2.100 dólares, y los barrios Palermo, Prado, Barrio Sur, Unión y Malvín, superan el promedio departamental de 2.012 dólares por metro cuadrado.

Gráfica 4. Precio promedio por barrio (USD/m² construido, año móvil cerrado a agosto 2021).



Fuente: elaboración propia.

Si se compara con el informe anterior (año móvil cerrado a abril 2021) se observan ciertos cambios: el Centro se posiciona como el barrio más caro. Larrañaga, La Comercial y La Blanqueada se mantienen en los barrios más caros, al igual que Tres Cruces, Unión y Barrio Sur. Malvín se ubica cerca del promedio departamental, siendo el más caro en el cuatrimestre anterior.

Por el contrario, Cordón se mantiene levemente por debajo del promedio departamental, al igual que Ciudad Vieja. Para esta medición también se ubican por debajo los barrios de Palermo y Paso de las Duranas.