

Informe de Mercado Inmobiliario

ÁREA FINANCIAMIENTO Y MERCADO INMOBILIARIO

Uruguay – Noviembre 2021



Información, evaluación y análisis acerca de los principales indicadores del mercado inmobiliario.



Contenido

CONSTRUCCIÓN	3
COMPRAVENTAS	8
Promesas de compraventa	11
CRÉDITOS	18
ALQUILER	21
LEY N° 18.795	23
Descripción de los proyectos	23
Tamaño de los proyectos	24
Distribución espacial	25
Estado de las obras promovidas	26
Comercialización de viviendas promovidas - venta	30
Comercialización de viviendas promovidas - alquiler	31
ANEXOS	33
Nota metodológica para el análisis de precios de compraventa	33
Tablas descriptivas de precios de mercado año 2020	34
Indicadores precios de venta vivienda promovida	37
Zonas Ley N° 18.795 y zonificación utilizada asociada a barrios	38



CONSTRUCCIÓN

En este capítulo, se analiza la información correspondiente a la actividad económica desde el enfoque de la producción. Los datos corresponden al primer semestre de 2021.

En la gráfica 1, se presenta la variación interanual del Producto Bruto Interno (PBI) y la variación del componente o actividad de construcción por trimestre. De acuerdo a la información divulgada por el Banco Central del Uruguay (BCU), el PBI tuvo un incremento del 11.3% en el segundo trimestre de 2021 respecto a idéntico período de 2020. Cabe destacar que en el segundo trimestre del 2020 se observaron "los efectos más significativos de la crisis sanitaria" sobre el nivel de producción, señala el último informe de Cuentas Nacionales del BCU¹. Si se compara con el trimestre anterior, se observa un incremento de 0.9%.



Gráfica 1. Variación interanual del PIB y componente de construcción.

Fuente: elaboración propia, con datos del BCU

En el primer trimestre de 2021, la construcción muestra un desempeño positivo, teniendo una suba de 14,2% con respecto a igual trimestre de 2020. Según el informe de Cuentas Nacionales, el crecimiento se debe "tanto en edificios como obras de ingeniería civil. Los primeros son los de mayor incidencia, explicada principalmente por las obras de la tercera planta de celulosa. Le siguen en incidencia, las otras construcciones, donde se destaca el crecimiento asociado a las obras del Ferrocarril Central".

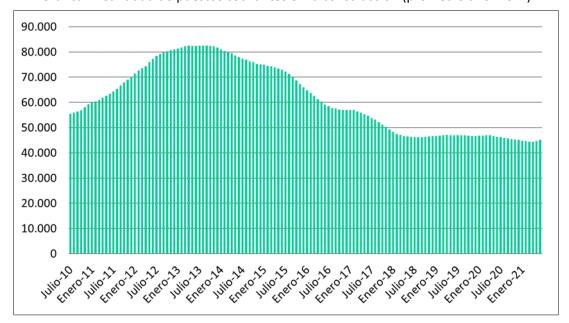
Otro indicador de la actividad de la construcción es la cantidad de puestos cotizantes en el Banco de Previsión Social (BPS) correspondientes al sector construcción. En junio de 2021 hubo 46.565 puestos cotizantes dependientes, valor que representa un incremento de 11% respecto de junio de 2020.

Página 3 de 38 Noviembre 2021

¹ Informe trimestral de Cuentas Nacionales del BCU. Abril – junio 2021.



En la gráfica 2 se presenta el promedio del año móvil de la cantidad de puestos cotizantes en el sector de la construcción. Se puede observar una leve recuperación en los puestos cotizantes de la construcción, luego de varios meses y años de caída.



Gráfica 2. Cantidad de puestos cotizantes en la construcción (promedio año móvil)

Fuente: elaboración propia, con datos del BPS.

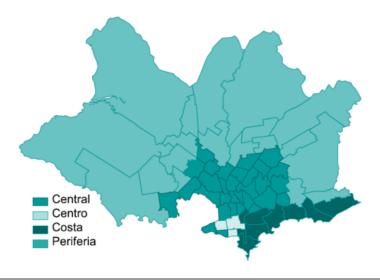
La intendencia de Montevideo publica información de los permisos de construcción. A partir de estos datos se construye el indicador de permisos y se analiza su evolución. La pandemia afectó el funcionamiento de las oficinas públicas y enlenteció los trámites, por lo cual los datos para 2020 y 2021 deben analizarse teniendo en cuenta este aspecto.

De acuerdo a esta información, en el año móvil cerrado a junio 2021 se otorgaron permisos de construcción por más de 541 mil m² lo que representó un aumento del 30% respecto a igual período de 2020. Este aumento puede tener un componente de recuperación y otro de permisos otorgados con atraso, por esto es necesario esperar a contar con más datos para analizar adecuadamente el período 2020 y 2021.

Página 4 de 38 Noviembre 2021



Mapa 1. Zonas de Montevideo (asimiladas a zonas de Ley N° 18.795).



PERIFERIA

BAÑADOS DE CARRASCO - CARRASCO NORTE - CASABO PAJAS BLANCAS - CASAVALLE - COLON CENTRO Y NOROESTE - COLON SU RESTE ABAYUBA - CONCILIACION - LA PALOMA TOMKINSON - LAS CANTERAS - LEZICA MELILLA - MANGA - MANGA TOLEDO CHICO - NUEVO PARIS - PASO DE LA ARENA - PEÑAROL LAVALLEJA -PIEDRAS BLANCAS - PUNTA RIELES BELLA ITALIA - TRES OMBUES PBLO VICTORIA - VILLA GARCIA MANGA RURAL

COSTA

BUCEO - CARRASCO - MALVIN - PARQUE RODO - POCITOS - PQUE BATLLE VILLA DOLORES - PUNTA CARRETAS PUNTA GORDA - TRES CRUCES

CENTRO

CENTRO - CORDON - PALERMO

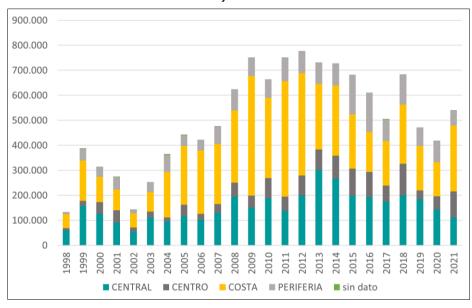
CENTRAL

AGUADA - AIRES PUROS - ATAHUALPA - BARRIO SUR - BELVEDERE - BRAZO O RIENTAL - CAPURRO BELLA VISTA.

CASTRO CASTELLANOS - CERRITO - CERRO - CIUDAD VIEJA - FIGURITA - FLOR DE MAROÑAS - ITUZAINGO JACINTO VERA - JARDINES DEL HIPODROMO - LA BLAN QUEADA - LA COMERCIAL - LA TEJA - LARRAÑAGA - LAS
ACACIAS - MALVIN NORTE - MAROÑAS PARQUE GUARANI - MERCADO MODELO Y BOLIVAR - PASO DE LAS
DURANAS - PRADO NUEVA SAVONA - REDUCTO - SAYAGO - UNION - VILLA ESPAÑOLA - VILLA MUÑOZ RETIRO

Fuente: elaboración propia.

Gráfica 3. Evolución del m² en permisos de construcción según zonas, año móvil cerrado a junio.



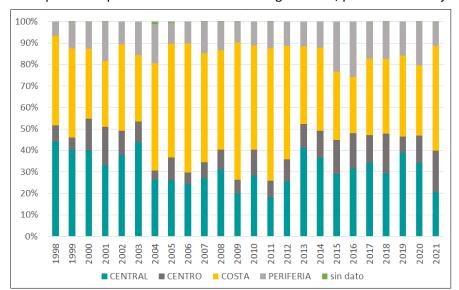
Fuente: elaboración propia, con datos de la IM

Página 5 de 38 Noviembre 2021



Tal como se observa en la gráfica, entre 2008 y 2016 el volumen de permisos sobrepasa los 600.000 m² anuales. A partir de 2017 la serie se comporta de forma más volátil, aunque con tendencia a la baja.

Respecto a la participación por zonas, entre 2004 y 2012, los permisos de construcción de la zona costera representaron más de 40% del total. A partir de 2013, en consonancia con la implementación de la Ley N° 18.795, disminuye la participación de la zona costera y aumenta la de la zona central y centro. En el año móvil cerrado a junio 2021, se observa que la zona costera tiene una participación superior a la que venía teniendo los años anteriores. Es necesario esperar a tener más datos para ver cómo sigue la tendencia.



Gráfica 4. Participación en permisos de construcción según zonas, período enero – junio.

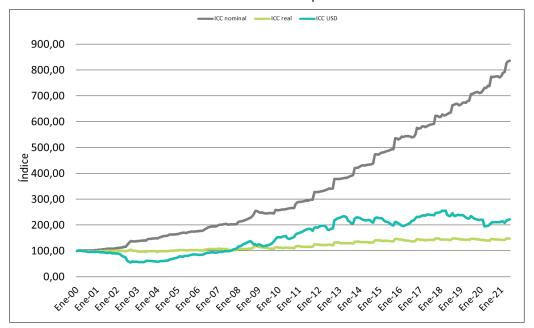
Fuente: elaboración propia en base a datos de IM

El costo de construcción medido por medio del Índice de Costo de Construcción (ICC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) tuvo un incremento de 13,36% entre junio de 2020 y junio de 2021. Si se mide el ICC en términos reales, esto es, deflactado por el Índice de Precios del Consumo (IPC), se observa un incremento de 5.6% en ese período, mientras que, medido en dólares, el incremento asciende a 10.7%.

Página 6 de 38 Noviembre 2021



Gráfica 5. Evolución del ICC por moneda.



Fuente: elaboración propia, con datos del INE.

Página 7 de 38 Noviembre 2021



COMPRAVENTAS

En este apartado se analizan las transacciones de compraventa y promesas de compraventa. La información proviene de la Dirección General de Registros (precios y fechas de transacción) y la Dirección Nacional de Catastro (características de los inmuebles transados). Este procesamiento permite realizar estadísticas de precios y dinámica de transacciones.

En 2020 el precio promedio de las transacciones de compraventa en régimen de propiedad horizontal en Montevideo fue de USD/m² 1.924, equivalente a UI/m² 17.409. Esto representa una baja de 6% medido en dólares y un aumento de 1% medido en UI respecto a 2019.

En 2021, se tiene estadística de las transacciones inscriptas hasta junio 2021. Entre enero y junio 2021, el precio promedio fue de USD/m² 1.943 equivalente a UI/m² 17.342. De acuerdo a estos primeros datos, ente 2019 y el primer semestre de 2021 ha habido una leve baja de precios, tendencia que no se ha visto en toda la serie (2008 en adelante).

Para realizar una adecuada lectura de los datos vale realizar una aclaración. Dado que en marzo 2020 se decretó la emergencia sanitaria, la información que se presenta en este informe debe ser analizada de forma muy cuidadosa, ya que los indicadores presentados reflejan la situación económica actual y la particularidad de los registros públicos, según la Dirección General de Registros (DGR). Puntualmente, toda la actividad inmobiliaria se vio resentida (respuesta de inmobiliarias, certificados, inscripción de transacciones, créditos, etc.). Por tal motivo es de esperar que contratos realizados en 2020 y principios de 2021 se inscriban con más lentitud y, por lo tanto, los datos pueden tener variaciones en los próximos meses.

En 2020, el precio promedio de las transacciones de viviendas en propiedad horizontal en Montevideo fue de USD 118.528, valor 2% menor al promedio de 2019. Estas transacciones tuvieron en promedio un área de 63 m² y una antigüedad promedio de 41 años.

En el primer semestre de 2021, el precio promedio fue de USD 122.544.

Página 8 de 38 Noviembre 2021



20.000 2.500 18.000 2.000 16.000 14.000 12.000 1.500 10.000 8.000 1.000 6.000 500 4.000 2.000 2012 2013 2013 2014 2015 2016 2017 ■ Media USD/m² ■ Mediana USD/m² — Media UI/m² — Mediana UI/m² *La información de 2021 corresponde al primer semestre

Gráfica 6. Precio promedio de compraventa de vivienda, por año.

Fuente: elaboración propia, con datos de DGR.

Si se analiza esta información por zona de Montevideo para 2020, se observa que la zona costera es la que tiene el precio más alto de transacción, con un promedio de USD 157.078. En la zona centro el precio promedio de las transacciones fue de 107.266 y en la zona central de USD 86.591.

Central Centro
Costa
Periferia

Mapa 2. Zonas de Montevideo (asimiladas a zonas de Ley N° 18.795).

PERIFERIA

BAÑADOS DE CARRASCO - CARRASCO NORTE - CASABO PAJAS BLANCAS - CASAVALLE - COLON CENTRO Y NOROESTE - COLON SURESTE ABAYUBA - CONCILIACION - LA PALOMA TOMKINSON - LAS CANTERAS - LEZICA MEJILLA - MANGA - MANGA TOLEDO CHICO - NUEVO PARIS - PASO DE LA ARENA - PEÑAROL LAVALLEJA -PIEDRAS BLANCAS - PUNTA RIELES BELLA ITALIA - TRES OMBUES PBLO VICTORIA - VILLA GARCIA MANGA RURAL

COSTA

BUCEO - CARRASCO - MALVIN - PARQUE RODO - POCITOS - PQUE BATLLE VILLA DOLORES - PUNTA CARRETAS -PUNTA GORDA - TRES CRUCES

CENTRO

CENTRO - CORDON - PALERMO

CENTRAL

AGUADA - AIRES PUROS - ATAHUALPA - BARRIO SUR - BELVEDERE - BRAZO O RIENTAL - CAPURRO BELLA VISTA -CASTRO CASTELLANOS - CERRITO - CERRO - CIUDAD VIEJA - FIGURITA - FLOR DE MAROÑAS - ITUZAINGO -JACINTO VERA - JARDINES DEL HIPODROMO - LA BLANQUEADA - LA COMERCIAL - LA TEJA - LARRAÑAGA - LAS ACACIAS - MALVIN NORTE - MAROÑAS PARQUE GUARANI - MERCADO MODELO Y BOLIVAR - PASO DE LAS DURANAS - PRADO NUEVA SAVONA - REDUCTO - SAVAGO - UNION - VILLA ESPAÑOLA - VILLA MU ÑOZ RETIRO

Fuente: elaboración propia.

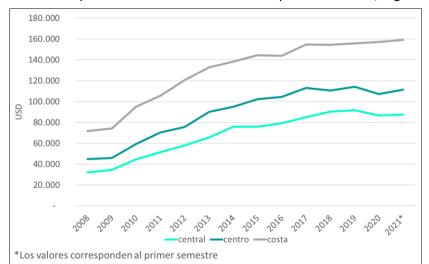
Página 9 de 38 Noviembre 2021



Respecto al valor por m², en la zona Central el precio promedio fue de USD/m² 1.660, mientras que en la zona centro fue de USD/m²1.894 y en la zona costera el promedio ascendió a USD/m²2.259.

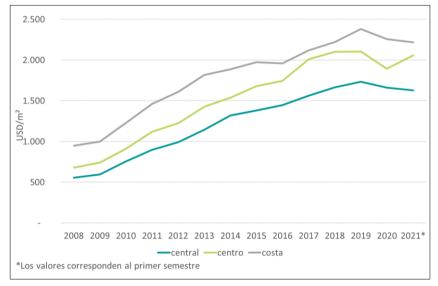
En las tres zonas analizadas el precio por m² tuvo una baja respecto a 2019, disminuyendo 10% en la zona centro, 5% en la costa y 4% en la zona central.

Para el primer semestre de 2021, el precio promedio de la zona central es de USD/m² 1.630, en la zona centro de USD/m² 2.059 y en la costa de USD/m² 2.217.



Gráfica 7. Precio promedio de transacciones de compraventa en USD, según zona.

Fuente: elaboración propia con datos de DGR.



Gráfica 8. Precio promedio de transacciones de compraventa en USD por m2, según zona.

Fuente: elaboración propia con datos de DGR.

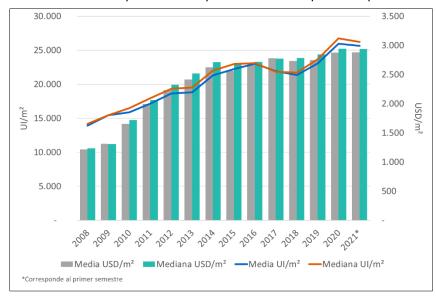
Página 10 de 38 Noviembre 2021



Promesas de compraventa

Para analizar el precio de la vivienda nueva se utilizan las transacciones de alta de promesa, debido a que es usual que en los nuevos desarrollos se utilice esta figura para las ventas durante la obra y en los periodos siguientes al fin de la obra, para luego realizar la compraventa definitiva.

Este indicador también es más homogéneo respecto al producto tranzado (ej: viviendas de antigüedad más similar), por lo cual permite visualizar mejor la evolución del precio, quitando en parte el factor de cambio en la composición de la canasta tranzada.



Gráfica 9. Precio promedio de promesas de compraventa por año.

Fuente: elaboración propia con datos de DGR.

En 2020 el precio promedio de las promesas de compraventa fue de USD/m² 2.873, equivalente a UI/m² 25.972, para viviendas en régimen de propiedad horizontal en Montevideo. Esto representó un aumento de 5% en dólares y de 13% en UI respecto a 2019.

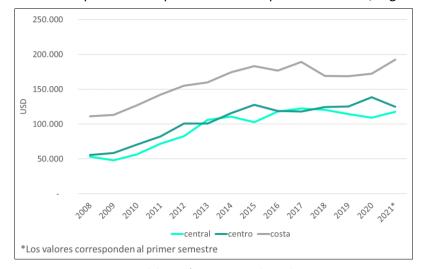
En el primer semestre de 2021, el precio promedio de las promesas de compraventa es de USD/m² 2.879 (UI/m² 25.659).

Respecto al valor de las transacciones, en 2020 el promedio fue de USD 151.645.

Página 11 de 38 Noviembre 2021



Gráfica 10. Precio promedio de promesas de compraventa en USD, según zonas.



Fuente: elaboración propia con datos de DGR.

Gráfica 11. Precio promedio por m2 en USD, de promesas de compraventa, según zonas.



Fuente: elaboración propia con datos de DGR.

La lectura por zonas indica que se repite la valoración de cada una. La zona costera es la más cara, con un promedio para 2020 de USD/m² 3.095, seguida muy de cerca por la zona centro con un precio promedio de USD/m² 2.938 y luego la zona central USD/m² 2.411.

De acuerdo a la información presentada en los gráficos, parece ser que en el valor por m², la zona costera y centro se han acercado, lo que indica un cambio de precios relativos y/o preferencias de los compradores entre estas dos zonas. Igualmente, en términos absolutos la zona costera sigue siendo más cara que la céntrica, dado que el precio promedio de transacción es de USD 172.715 en la primera y USD 138.478 en la segunda.

Página 12 de 38 Noviembre 2021



Cantidad de transacciones²

Altas de compraventa

Respecto a la cantidad de transacciones, es necesario recordar cómo se obtienen los datos que se presentan. Los datos corresponden a las altas de promesa y compraventa en el registro de la propiedad inmueble. En el registro de la propiedad quedan consignadas dos fechas: fecha de firma de la promesa o compraventa y fecha de la inscripción de esta transacción en el registro. Dado que desde marzo 2020 está vigente la emergencia sanitaria, los registros han visto alterado su funcionamiento, por lo cual es esperable que la cantidad de transacciones inscriptas haya disminuido sustancialmente, pero esto no implica que la cantidad de transacciones firmadas en ese mes hayan bajado en igual magnitud. Para las presentes estadísticas se considera la fecha de firma. Debido a lo expuesto anteriormente, las cifras del año cerrado 2020 y del primer semestre 2021, pueden tener ajustes significativos debido a la inscripción tardía. Por tal motivo, se sugiere tomar las cantidades desde 2020 como parciales, y para ver la evolución se entiende adecuado analizar las cifras del año móvil 2020 y no de los datos a junio 2021.

Cabe señalar aquí que los datos de transacciones no distinguen por destino del inmueble, por lo cual se presenta la dinámica total del mercado inmobiliario por todo concepto.

En función de lo advertido en el primer párrafo de este apartado, a continuación, se presentan los datos para todo el año 2020 y para el año móvil cerrado a junio, en este último caso con datos a junio 2021. Para 2021 las variaciones deben tomarse como datos parciales ya que pueden variar.

En 2020 se realizaron un total de 35.703 compraventas en todo el país (34% de Montevideo, 15% de Maldonado), mientras que en el año móvil cerrado a junio 2021 fueron 39.705 (33% de Montevideo, 16% de Maldonado). En 2020 hubo una caída de 10% respecto a 2019; dicha caída fue de 12% en Montevideo mientras que en Maldonado se mantuvo estable. Según los datos que se tienen para el primer semestre de 2021, parece haber una recuperación en la cantidad de transacciones, ya que hubo un aumento de 22% en la cantidad de altas de compraventa en todo el país. Para Montevideo el aumento fue de 9% y en Maldonado de 37%.

Página 13 de 38 Noviembre 2021

² En este apartado se trabaja con el total de altas de compraventa y promesa, sin distinguir si corresponde a vivienda o no.



70.000

60.000

50.000

20.000

10.000

0

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

Montevideo Maldonado Resto de los departamentos Total país

Gráfica 12. Cantidad de compraventas por zona.

Fuente: elaboración propia con datos de DGR.

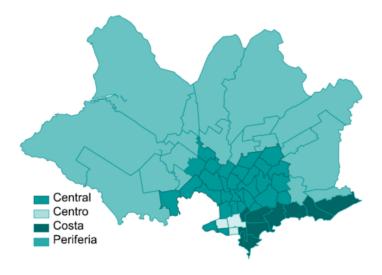
Para Montevideo, el 76% de las altas de compraventa corresponden a inmuebles en régimen de propiedad horizontal y el 24% en propiedad común (año móvil cerrado a junio).

Respecto a la distribución geográfica, en Montevideo la zona central acumula el 38% de las altas de compraventa, la costa acumula el 37% de las transacciones, la zona centro con 14% y la periferia con 11%.

Página 14 de 38 Noviembre 2021



Mapa 3. Zonas de Montevideo (asimiladas a zonas de Ley 18.795).



PERIFERIA

BAÑADOS DE CARRASCO - CARRASCO NORTE - CASABO PAJAS BLANCAS - CASAVALLE - COLON CENTRO Y NOROESTE - COLON SU RESTE ABAYUBA - CONCILIACION - LA PALOMA TOMKINSON - LAS CANTERAS - LEZICA MELILLA - MANGA - MANGA TOLEDO CHICO - NUEVO PARIS - PASO DE LA ARENA - PEÑAROL LAVALLEJA -PIEDRAS BLANCAS - PUNTA RIELES BELLA ITALIA - TRES OMBUES PBLO VICTORIA - VILLA GARCIA MANGA RURAL

COSTA

BUCEO - CARRASCO - MALVIN - PARQUE RODO - POCITOS - PQUE BATLLE VILLA DOLORES - PUNTA CARRETAS -PUNTA GORDA - TRES CRUCES

CENTRO

CENTRO - CORDON - PALERMO

CENTRA

AGUADA - AIRES PUROS - ATAHUALPA - BARRIO SUR - BELVEDERE - BRAZO ORIENTAL - CAPURRO BELLA VISTA -CASTRO CASTELLANOS - CERRITO - CERRO - CIUDAD VIEJA - FIGURITA - FLOR DE MARO ÑAS - ITUZAINGO -JACINTO VERA - JARDINES DEL HIPODROMO - LA BLAN QUEADA - LA COMERCIAL - LA TEJA - LARRAÑAGA - LAS ACACIAS - MALVIN NORTE - MAROÑAS PARQUE GUARANI - MERCADO MODELO Y BOLIVAR - PASO DE LAS DURANAS - PRADO NUEVA SAVONA - REDUCTO - SAYAGO - UNION - VILLA ESPAÑOLA - VILLA MU ÑOZ RETIRO

Fuente: elaboración propia.

Página 15 de 38 Noviembre 2021



8.000
7.000
6.000
5.000

2.000
1.000
0
2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020
-1.000
-sin dato —Periferia —Central —Centro —Costa

Gráfica 13. Cantidad de compraventas por zona y año.

Fuente: elaboración propia con datos de DGR.

Altas de promesa de compraventa - Montevideo

Como se ha mencionado en el apartado de precios, las altas de promesa de compraventa reflejan en gran medida las transacciones de vivienda nueva.

En 2020 se realizaron 3.525 altas de promesa de compraventa, lo que representa una baja de 3% respecto a 2019.

Si se analiza el año móvil cerrado a junio 2021 las altas de promesa fueron 3.585, lo cual representa un aumento de 8% respecto a igual período de 2020.

En este mismo período, al analizar por zonas se observa que la costa acumula el 41%, la central el 28% y el centro el 16%.

Página 16 de 38 Noviembre 2021



8.000

7.000

6.000

5.000

3.000

2.000

1.000

0

2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

—sin dato —Periferia —Centro —Costa

Gráfica 14. Cantidad de altas de promesa por zona y año.

Fuente: elaboración propia con datos de DGR.

En síntesis, la operativa inmobiliaria parece haberse recuperado rápido, mostrando un aumento en la cantidad de transacciones en Montevideo y el resto del país. Para interpretar este aumento debe tenerse cautela, ya que puede deberse a un nuevo impulso en el sector inmobiliario que mostrará una tendencia al alza en próximos semestres, o puede deberse también a una postergación de transacciones que estaban proyectadas para realizarse en 2020, pero que por motivos del COVID-19, fueron pospuestas y concretadas en 2021.

Página 17 de 38 Noviembre 2021

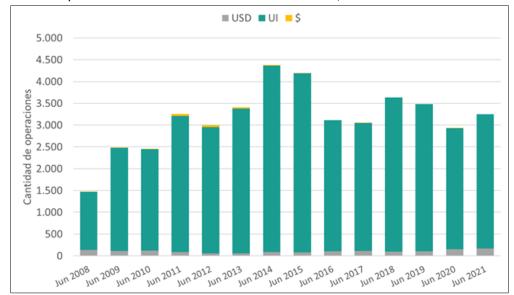


CRÉDITOS

En este capítulo se presenta la información sobre la cantidad y el monto total de los créditos otorgados por el sector financiero a las familias, destinados a la compra de viviendas. La serie se inicia en el año 2008, en donde los bancos privados y el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) retomaron la operativa de créditos para vivienda, luego de la crisis bancaria del año 2002. Por esta razón la operativa de créditos crece desde 2008 desde niveles relativamente bajos.

El BCU publica en forma mensual datos de créditos otorgados por el sistema bancario. En junio 2021 se otorgaron 269 créditos con destino vivienda, equivalentes a 23.3 millones de USD.

Si se analiza el año móvil cerrado a junio 2021, el total de créditos otorgados fue de 3.247, lo que representa un incremento de 11% respecto al año móvil cerrado a junio 2020. En relación al monto otorgado, en el año móvil cerrado a junio 2021, el capital operado fue de 250 millones de dólares equivalente a 2.246 millones de UI. Medido en dólares, el capital operado tuvo un incremento de 4% y del 6% al medirlo en UI.



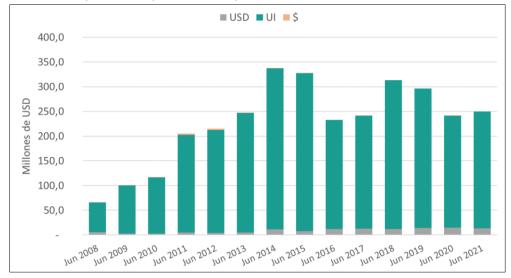
Gráfica 15. Operaciones activas a familias destino vivienda, año móvil cerrado a diciembre.

Fuente: elaboración propia, con datos del BCU

Página 18 de 38 Noviembre 2021



Gráfica 16. Capital correspondiente a operaciones activas a familias, destino vivienda.



Fuente: elaboración propia, con datos del BCU

Tanto en la cantidad de créditos como en el capital equivalente, los créditos en UI representan casi la totalidad de los otorgados.

El crédito promedio surge de dividir el monto total de créditos otorgados sobre el total de operaciones realizadas. En junio de 2021 el crédito promedio fue de USD 86.480, mientras que, si se toma el año móvil cerrado a esa fecha, el promedio fue de USD 77.009.

100.000 90.000 80.000 70.000 60.000 50.000 40.000 30.000 20.000 10.000 Jun 2014 Jun 2015 _{Jun 2018} Jun 2019 Jun 2020 Jun 2009 Jun 2010 Jun 2011 Jun 2012 Jun 2013 Jun 2016 Jun 2017 Jun 2021 Jun 2008

Gráfica 17. Crédito promedio en USD.

Fuente: elaboración propia, con datos del BCU

La tasa de interés promedio para los créditos en UI ha tenido un descenso sostenido desde el segundo semestre de 2017, pasando de 7% en junio de 2017 a 5,6% en junio de 2021.

Página 19 de 38 Noviembre 2021



8,0 7,0 6,0 5,0 % 4,0 3,0 2,0 1,0 set-2010 Feb-2011 Ago-2013 Dic-2016 Ago-2018 Jun-2019 Abr-2010 Abr-2015 Jul-2016 Oct-2017 Abr-2020 Jun-2014 Jul-2011 Dic-2011 May-2012 Oct-2012 Mar-2013 Ene-2014 Nov-2014 set-2015 Feb-2016 May-2017 Mar-2018 Ene-2019

Gráfica 18. Tasa de interés activa (UI) con destino vivienda.

Fuente: elaboración propia, con datos del BCU

Por último, los créditos para vivienda representan un 11% del monto total de créditos otorgados por el sistema bancario a familias en el último año móvil. Se observa un leve incremento en el peso de los créditos para vivienda durante el segundo semestre de 2020, manteniéndose estable a junio 2021, luego de un incremento puntual al 13% en febrero 2021.



Gráfica 19. Participación de créditos para vivienda en el total del sistema bancario.

Fuente: elaboración propia, con datos del BCU

Página 20 de 38 Noviembre 2021



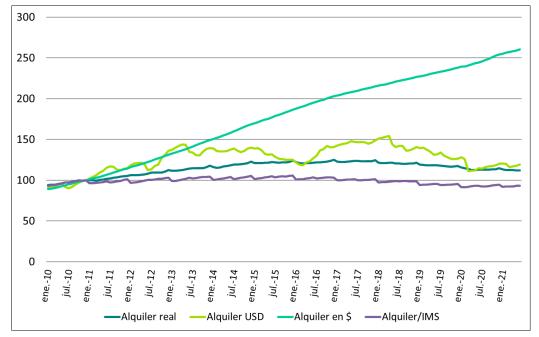
ALQUILER

En este capítulo se analizan los datos disponibles de precios de alquileres, fundamentalmente del componente alquiler del Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el INE.

Según datos relevados para el Índice de Precios del Consumo (IPC), el componente alquileres de dicho índice tuvo un aumento de 6.6% en el año móvil cerrado a junio 2021. Dado que el aumento del IPC fue de 7.3% en el mismo periodo, los alquileres en términos reales tuvieron una baja de 0.7%.

Si se mide la variación de los alquileres en relación al salario, se observa un moderado incremento de 0,1% en el año móvil cerrado a 2021.

Si se mide la variación respecto al precio del dólar, el valor de los alquileres medido en esta moneda tuvo un incremento de 4% al año cerrado a junio 2021. Esto refleja un cambio en la tendencia respecto de los meses anteriores, donde se registraba una caída de similar magnitud. Este indicador está determinado por la variación del tipo de cambio nominal, lo que puede generar importantes fluctuaciones en algunos meses, tal como se observa en el gráfico 25.



Gráfica 20. Índice de precios de alquileres en pesos, dólares y términos reales.

Fuente: elaboración propia en base a datos del INE

Si se analiza la evolución de los alquileres en el mediano plazo se observa que, en relación al salario, el precio de los alquileres se ha mantenido relativamente estable. Se observa una caída de los alquileres respecto del salario en enero 2019 y a partir de este mes se mantiene estable. Esto confirma la estrecha relación que existe entre estas dos variables.

En términos reales, esto es midiendo la evolución del componente alquileres del IPC con respecto al IPC, se observa un aumento sostenido hasta el año 2016, año en el cual el indicador

Página 21 de 38 Noviembre 2021



se estabiliza. Comienza a descender sostenidamente hasta alcanzar un mínimo en junio de 2021, acumulando 5 años de caída ininterrumpida.

La evolución del alquiler con respecto al dólar ha sido menos estable, relacionada sobre todo con variaciones de la cotización del dólar en Uruguay.

Página 22 de 38 Noviembre 2021



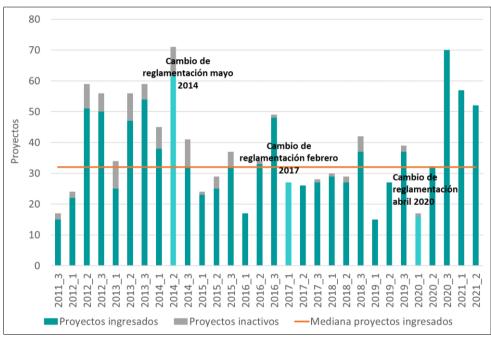
LFY N° 18.795

El objetivo de esta Ley es fomentar, mediante incentivos fiscales, la construcción de viviendas, promoviendo además el desarrollo de áreas centrales de las ciudades (que habían quedado relegadas en la inversión de construcción), para optimizar la inversión realizada en servicios por parte del Estado.

El detalle de proyectos ingresados y la etapa en la que se encuentran (en estudio, promovidos, no activos) se puede consultar en tiempo real en la página web de la ANV: https://www.anv.gub.uy/viviendaspromovidas

Cabe destacar que durante los años de aplicación de la Ley se han implementado tres ajustes en la reglamentación en lo que refiere a los estímulos a la inversión privada. El primero de ellos entró en vigencia en junio de 2014, el segundo en marzo de 2017 y el último en abril de 2020. Los anuncios de cambios en la política, así como su aprobación generan efectos en la dinámica a corto plazo, por ejemplo, de ingreso de proyectos.

Descripción de los proyectos



Gráfica 21. Proyectos y viviendas ingresadas por cuatrimestre

Fuente: elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor, ANV.

Al 31 de agosto de 2021, han ingresado un total de 1.053 proyectos que comprenden unas 31.503 viviendas en todo el país. De este total, hay unos 90 proyectos (9% del total) que se encuentran inactivos (no se ejecutarán). A su vez, existen otros que continúan activos pero que han desistido de la ejecución de una parte de lo presentado inicialmente, que suman un total de 5.187 viviendas inactivas. Por tanto, las viviendas que se encuentran activas son unas 26.316 al restar las inactivas de las totales, lo cual implica un 83,5% de viviendas que permanecen activas

Página 23 de 38 Noviembre 2021



a la fecha. Por último, se encuentran en etapa de estudio 62 proyectos, que comprenden unas 2.420 viviendas.

Cuadro 1. Proyectos ingresados por estado (al 31 de agosto de 2021)

Estado	Proyectos	Viviendas ingresadas	Viviendas activas	Viviendas inactivas
Promovido	901	24.282	23.896	386
En estudio	62	2.420	2.420	0
Inactivo	90	4.801	48	4.801
Total general	1.053	28.190	26.316	5.187

Elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor, ANV.

Durante el segundo cuatrimestre de 2021, se han presentado 52 proyectos con un total de 1.004 viviendas. Esta cifra representa el mayor ingreso de proyectos en la historia de la ley. El incremento respecto al segundo cuatrimestre de 2020 es de 63%, mientras que el incremento en términos de viviendas ingresadas es de 42%. Si se toma el año móvil cerrado a agosto 2021, la cantidad de proyectos ingresados tuvo un crecimiento de 111% respecto del año cerrado a agosto 2020, pasando de 85 a 179. Respecto a la cantidad de viviendas ingresadas, hubo un aumento de 85%, pasando de 3.007 a 5.573 en el año móvil cerrado a agosto 2021.

A partir del último cambio en la reglamentación de la ley en abril de 2020, se observa un importante incremento en el ingreso de proyectos. Han ingresado 212 proyectos desde el último cambio de reglamentación, 109 de éstos durante los primeros 8 meses del 2021. De continuar con esta tendencia, el año 2021 va a marcar un nuevo máximo en el ingreso de los proyectos.

Tamaño de los proyectos

Si se analizan los proyectos promovidos al 31 de agosto de 2021 según su tamaño, se constata que los proyectos pequeños son el 66% de los activos, seguido de los proyectos medianos con el 21% y los proyectos de gran porte con el 13%.³ Con respecto a la cantidad de viviendas activas, la relación es inversa, ya que los proyectos grandes son los que más viviendas acumulan con un 54%, seguido por los medianos con el 26% y los pequeños con 20%.

Si se observan los proyectos promovidos en el año 2021, los pequeños representan un 61% de los proyectos promovidos, los medianos el 28% y los grandes el 11%.

Los proyectos grandes son los que acumulan mayor cantidad de viviendas, con el 44%. Le siguen las viviendas de los proyectos medianos con el 37% y, por último, las viviendas de los proyectos pequeños con el 19%.

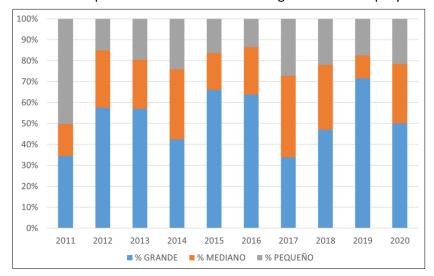
Entre los proyectos de gran porte, se destaca el ingreso en Montevideo de un proyecto en el barrio Capurro – Bella Vista que prevé la construcción de 562 viviendas, otro en el barrio Malvín que proyecta 344 viviendas y uno en el Centro con 201 viviendas. Fuera de la capital, se destaca

Página 24 de 38 Noviembre 2021

³ Se considera que un proyecto es pequeño si tiene entre 2 y 20 viviendas, es mediano si tiene entre 21 y 50 viviendas y grande si tiene más de 50 viviendas.



un proyecto en la ciudad de Colonia para la construcción de 192 viviendas y otro en Ciudad de la Costa con 174 viviendas.

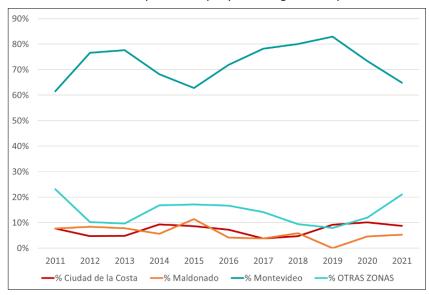


Gráfica 22. Proporción de viviendas activas según tamaño del proyecto.

Fuente: elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor, ANV.

Distribución espacial

Montevideo sigue liderando en la cantidad de proyectos promovidos y viviendas promovidas activas. Esto se observa si tomamos el total de proyectos promovidos desde el año 2011, como lo sucedido durante el año 2021. La capital del país acumula el 74% de los proyectos, seguido por Ciudad de la Costa con 7%, Maldonado con 6% y el resto del país con 13%. Al 31 de agosto de 2021, la proporción de proyectos ingresados y promovidos en Montevideo representan el 65% del total, lo que indica una baja de la capital. Lo mismo se observa en Maldonado, bajando a un 5%. Por el contrario, en Ciudad de la Costa y en el resto del país se observa un incremento en los proyectos promovidos.



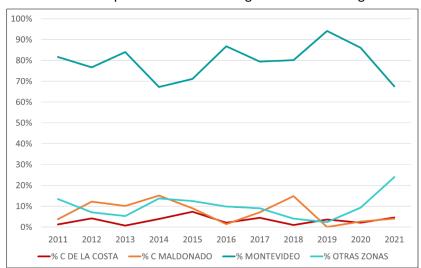
Gráfica 23. Participación de proyectos ingresados por zona.

Fuente: elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor, ANV.

Página 25 de 38 Noviembre 2021



Respecto de la cantidad de viviendas promovidas, Montevideo acumula el 80% de las viviendas activas desde la entrada en vigencia de la ley y un 68% durante el año 2021, lo que indica una menor participación en el total general de viviendas promovidas. La ciudad de Maldonado registra un 8% de las viviendas activas desde 2011, pero solamente un 4% en el transcurso de 2021, mientras que Ciudad de la Costa registra un 3% desde el inicio de la ley, pero crece a un 5% durante el año 2021. Por último, el resto de las localidades del país, muestra una participación de 9% desde el comienzo de la ley, pero crece a un 24% si se considera solamente las viviendas ingresadas y activas en 2021. Se trata de la participación más elevada desde el comienzo de la ley en 2011.



Gráfica 24. Participación de viviendas ingresadas activas según zona.

Fuente: elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor, ANV

Al analizar la distribución por barrios de Montevideo desde el inicio de la ley, se observa que Cordón lidera con 4.794 viviendas promovidas activas, siendo el 25% del total en Montevideo. Se destacan también Tres Cruces con 1.280 (7%), Centro con 1.223 (6%), Barrio Sur con 1.109 (6%) y Malvín con 1.006 (5%).

Al contabilizar solamente las viviendas ingresadas durante el año 2021, también Cordón aparece en primer lugar con 237 viviendas, que representan el 26% del total. Luego aparecen La Blanqueada con 108 (12%), Tres Cruces con 92 (10%), Atahualpa con 92 (10%) y Ciudad Vieja con 75 (8%).

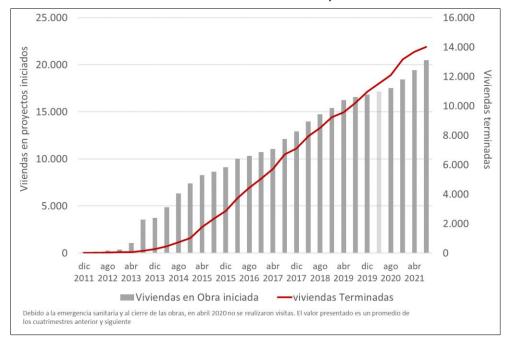
Estado de las obras promovidas

La ANV realiza visitas a las obras de proyectos promovidos en forma periódica. Cada proyecto promovido recibe al menos una visita por semestre. En el segundo cuatrimestre de 2021, se han realizado 265 visitas a obras de proyectos promovidos. Se han iniciado 812 obras pertenecientes

Página 26 de 38 Noviembre 2021



a 789 proyectos promovidos y se han finalizado 599. El total de viviendas terminadas asciende a 14.022, mientras que 6.455 se encuentran en construcción.



Gráfica 25. Viviendas en construcción y terminadas.

Fuente: elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor, ANV.

Cuadro 2. Viviendas iniciadas y finalizadas por departamento

Viviendas iniciadas y finalizadas por departamento						
Departamento	Proyectos iniciados	Viviendas iniciadas	Viviendas terminadas			
ARTIGAS	1	71	23			
CANELONES	74	889	723			
CERRO LARGO	3	37	37			
COLONIA	11	93	91			
DURAZNO	6	56	54			
FLORIDA	17	121	110			
LAVALLEJA	5	190	59			
MALDONADO	49	1.740	1.167			
MONTEVIDEO	578	16.327	11.258			
PAYSANDÚ	15	221	150			
ROCHA	2	59	18			
SALTO	10	424	170			
SAN JOSÉ	5	43	19			
SORIANO	12	138	89			
TACUAREMBÓ	1	68	54			
Total general	789	20.477	14.022			

Fuente: elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor, ANV.

Página 27 de 38 Noviembre 2021



5.000

0

promedio de los cuatrimestres anterior y siguiente

25.000 20.000 15.000 10.000

Gráfica 26. Viviendas en obra y finalizadas

Fuente: elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor, ANV.

Debido a la emergencia sanitaria y al cierre de las obras, en abril 2020 no se realizaron visitas. El valor presentado es un

Definiciones

<u>Viviendas en obra:</u> resulta de restar a las viviendas con obra iniciada (avance >0%) las finalizadas al momento de la medición.

<u>Porcentaje de viviendas promovidas en obra</u>: el indicador surge de dividir las viviendas en obra entre las promovidas que no han finalizado a la fecha del cálculo.

Al mes de agosto de 2021, se encontraban 6.455 viviendas en construcción, lo que representa un incremento de 19% con respecto a agosto de 2020. Con respecto a las viviendas terminadas, a agosto de 2020 había 12.103. En el transcurso del año 2021 se ha finalizado la construcción de 863 viviendas.

Página 28 de 38 Noviembre 2021



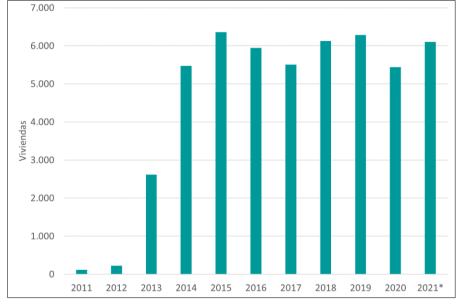
16.000 14.000 12.000 10.000 8.000 6.000 4.000 2.000 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 20213 Terminadas por año -Terminadas acumulado

Gráfica 27. Viviendas finalizadas por año

Fuente: elaboración propia, con datos de Oficina del Inversor, ANV

El indicador "porcentaje viviendas promovidas en obra" presenta valores decrecientes hacia el segundo cuatrimestre 2021, alcanzando un valor de 65%, mínimo desde el tercer cuatrimestre de 2016. Durante los años 2019 y 2020 mostró los valores más elevados, decayendo hacia finales de 2020 y ubicándose en el entorno del 70%.

La caída en este indicador puede estar asociada a la mayor proporción de proyectos grandes y medianos, ya que se constata que, a mayor escala del proyecto en promedio, demoran más entre la promoción y el inicio de obra. Así, los proyectos ingresados más recientemente inician más lento probablemente debido a la proporción de proyectos según tamaño y a demoras en la tramitación de los permisos debido a la emergencia sanitaria.



Gráfica 28. Viviendas promovidas en obra.

Fuente: elaboración propia, con datos de Oficina del Inversor, ANV

Página 29 de 38 Noviembre 2021



Comercialización de viviendas promovidas - venta

Al cierre del mes de agosto de 2021, se tiene registro de 12.537 viviendas con información de venta correspondientes a 578 proyectos. Montevideo es el departamento que tiene una mayor cantidad de ventas con unas 10.543, el 84% del total de ventas. En segundo lugar, se encuentra Maldonado con 691 ventas informadas y en tercer lugar, Canelones con 651.

Cuadro 3. Declaraciones juradas de ventas por departamento al 31/12/20

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, con datos de la Oficina del Inversor.

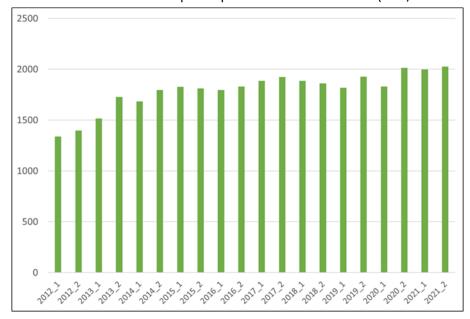
En relación al precio de venta, el de Lavalleja es el de mayor valor, con un promedio de 2.236 USD/m² construido. En segundo lugar, aparece San José con 2.125 USD/m². Canelones y Montevideo se encuentran por encima del promedio nacional, ambos por encima de los 2.000 USD/m² construido en el año móvil cerrado al 31 de agosto de 2021.

En relación a la evolución de precios para Montevideo se observa un leve descenso en los registros del primer semestre del 2021 respecto del segundo semestre de 2020, pero manteniéndose en valores elevados, cercanos a los 2.000 USD/m². Si se compara el primer semestre de 2021 respecto del primer semestre de 2020, se observa un incremento en el precio promedio por m² en dólares de 9.2% y de 7.6% en unidades indexadas.

Página 30 de 38 Noviembre 2021

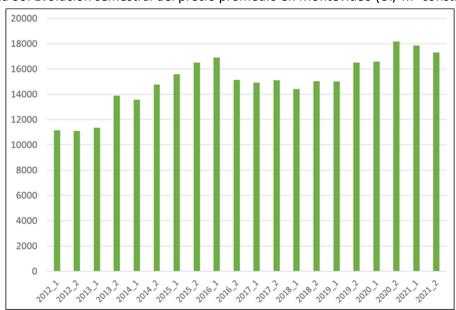


Gráfica 29. Evolución semestral del precio promedio en Montevideo (USD/ m² construido).



Fuente: elaboración propia.

Gráfica 30. Evolución semestral del precio promedio en Montevideo (UI/ m² construido).



Fuente: elaboración propia.

Comercialización de viviendas promovidas - alquiler

Al 31 de agosto de 2021, se han declarado alquileres para un total de 4.527 viviendas promovidas. De éstas, 1.777 (39%) tienen contratos aún vigentes y 2.750 (61%) son contratos ya vencidos. En Montevideo se encuentra la mayor cantidad de viviendas con declaración de alquiler, 3.935 (87% del total), de las cuales unas 1.600 (41%) están vigentes.

Página 31 de 38 Noviembre 2021



Dentro de los contratos vigentes en todo el país, predominan las viviendas de dos dormitorios (51%) seguido por las de uno (45%)⁴. Las garantías más utilizadas son CGN y ANDA, acumulando el 57% del total de contratos vigentes, seguido por Porto Seguro (14%) y el depósito bancario (9%).

El precio promedio de los contratos de alquiler tiene importantes variaciones de acuerdo con la localización de la vivienda. En el caso de las viviendas de un dormitorio, el precio promedio de los alquileres en Canelones es superior al de Montevideo y ampliamente superior a Maldonado y al resto de los departamentos. En las viviendas de dos dormitorios, en Montevideo el precio promedio supera al registrado en el resto del país. Apenas por debajo se encuentra Canelones, mientras que en Maldonado y el resto de los departamentos se encuentran más lejos. Por último, para el caso de las unidades de tres dormitorios, los precios promedio de Montevideo y Canelones son similares y superiores al promedio general.

Los precios de los alquileres en Montevideo y Canelones son similares, y superiores al resto del país. Hay que tener en cuenta que los alquileres en Canelones están determinados por Ciudad de la Costa, localidad que representa casi todos los contratos de alquiler del departamento.

Cuadro 4. Precio promedio de alquiler (contratos vigentes) por departamento, según dormitorios.

Departamento	1D	2 D	3D
Canelones	21.625	20.917	25.900
Maldonado	15.237	14.598	19.049
Montevideo	18.808	22.310	26.775
Resto del país	11.700	16.217	16.750
Total General	18.713	21.190	25.995

Fuente: elaboración propia.

Página 32 de 38 Noviembre 2021

⁴ A la fecha de cierre del informe, no se cuenta con información sobre la comercialización y arrendamiento de las viviendas de cero dormitorios, es decir, mono ambiente.



Nota metodológica para el análisis de precios de compraventa

La información presentada en el capítulo de compraventas corresponde a datos inscriptos en la Dirección General de Registros (DGR) hasta abril 2021. Para considerar la fecha de la transacción se toma la fecha de la firma del documento y no la de su inscripción en el registro de propiedad. En particular este criterio es diferente al adoptado por el INE en el procesamiento para el Informe de Actividad Inmobiliaria.

Si bien se presenta información a diciembre de 2020 es necesario aclarar que, dado que puede haber algunos meses de rezago para inscribir las transacciones en DGR, es posible que no se estén considerando transacciones realizadas en este período pero que se inscribieron con posterioridad.

Procesar los datos recibidos de la DGR con unos meses de rezago permite mejorar la calidad de la información tanto en términos de cantidad de transacciones como de la estimación de precios.

Se listan a continuación los aspectos tenidos en cuenta para trabajar la base de DGR y obtener los indicadores de precio de vivienda.

- Se trabaja con la base proporcionada por Dirección General de Registro (DGR), en la cual figuran todos los actos relacionados con la enajenación de los bienes inmuebles. En este procesamiento se utilizan únicamente las altas de compraventa, obteniendo de la mencionada base de datos la localización del inmueble, la fecha de tal transacción, su precio y moneda.
- 2. A las transacciones identificadas en la base de DGR se les incorpora información de la Dirección Nacional de Catastro (DNC) para poder determinar los inmuebles que son viviendas y las características de las mismas (m², antigüedad, categoría, estado, etc.)
- 3. De esta base se toman únicamente los inmuebles identificados como vivienda para el departamento de Montevideo.
- 4. Se considera superficies válidas de viviendas en propiedad horizontal el área edificada de entre 25 m2 y 500 m2
- 5. Para realizar las estadísticas de precio se realiza un control de atípicos consistente en eliminar las colas de la distribución, lo que implica descartar el 5% de los datos con mayor precio y el 5% de los datos con menor precio.
- 6. El tipo de cambio y las cotizaciones tomadas son las de la fecha en que se realiza la transacción
- 7. Para las tablas de compraventa que se muestran en el anexo se eliminan los casos el 5% más bajo y el 5% más alto en términos de precio por m²
- 8. Para las tablas de promesa de compraventa que se muestran en el anexo se eliminan los casos el 5% más bajo y el 1% más alto en términos de precio por m².
- 9. No se muestran los barrios con menos de 10 casos.

Página 33 de 38 Noviembre 2021



Tablas descriptivas de precios de mercado año 2020

Indicadores de precio de compraventa por m² - PH Montevideo - 2020					
BARRIO	media USD/m²	Mediana USD/m²	P25 USD/m²	P75 USD/m²	Casos
AGUADA	1.719	1.771	1.182	2.283	150
AIRES PUROS	1.791	1.855	1.225	2.242	114
ATAHUALPA	1.816	1.750	1.326	2.364	55
BARRIO SUR	1.783	1.787	1.105	2.326	101
BRAZO ORIENTAL	1.650	1.560	1.200	2.173	88
BUCEO	2.030	1.833	1.541	2.572	328
CAPURRO BELLA VISTA	2.096	2.309	1.297	2.825	173
CARRASCO	2.579	2.698	2.222	3.118	69
CENTRO	1.645	1.607	1.147	2.083	283
CIUDAD VIEJA	1.780	1.758	1.098	2.394	135
CORDON	2.026	2.176	1.364	2.692	553
FIGURITA	1.216	1.272	921	1.554	64
LA BLANQUEADA	2.376	2.459	1.805	3.017	132
LA COMERCIAL	1.618	1.467	918	2.373	84
LARRAÑAGA	2.361	2.615	1.589	3.086	187
MALVIN	2.370	2.448	1.875	3.017	301
MALVIN NORTE	1.352	1.574	962	1.724	98
MERCADO MODELO Y BOLIVAR	1.804	1.860	1.406	2.304	103
PALERMO	1.865	1.962	1.146	2.453	92
PARQUE RODO	2.285	2.192	1.721	3.100	142
PASO DE LAS DURANAS	1.921	1.875	1.091	2.722	78
POCITOS	2.335	2.481	1.839	2.948	888
PQUE BATLLE VILLA DOLORES	2.058	2.118	1.552	2.571	269
PRADO NUEVA SAVONA	1.814	1.782	1.129	2.453	94
PUNTA CARRETAS	2.425	2.554	1.933	3.179	292
PUNTA GORDA	2.286	2.374	1.746	2.853	68
REDUCTO	1.215	1.154	879	1.549	81
TRES CRUCES	1.959	2.016	1.368	2.583	163
UNION	1.422	1.429	976	1.800	154
VILLA ESPAÑOLA	932	972	583	1.210	61
VILLA MUÑOZ RETIRO	1.166	1.120	747	1.351	71

Página 34 de 38 Noviembre 2021



Indicadores de precio de compraventa por m² - PH Montevideo - 2020					
BARRIO	media UI/m²	Mediana UI/m²	P25 UI/m²	P75 UI/m²	Casos
AGUADA	15.555	16.010	10.660	20.826	150
AIRES PUROS	16.132	16.603	11.235	20.392	114
ATAHUALPA	16.445	16.435	11.957	21.245	55
BARRIO SUR	16.115	15.702	10.241	21.119	101
BRAZO ORIENTAL	15.076	14.307	10.959	19.679	88
BUCEO	18.308	16.272	13.975	23.005	328
CAPURRO BELLA VISTA	19.142	21.350	11.721	25.612	173
CARRASCO	23.423	24.063	19.974	28.245	69
CENTRO	14.873	14.552	10.383	18.699	283
CIUDAD VIEJA	16.077	15.803	9.725	21.619	135
CORDON	18.396	19.449	12.327	24.420	553
FIGURITA	11.055	11.499	8.362	13.721	64
LA BLANQUEADA	21.429	22.312	16.139	27.376	132
LA COMERCIAL	14.618	13.372	8.249	20.955	84
LARRAÑAGA	21.570	23.469	14.438	28.899	187
MALVIN	21.418	21.916	17.006	26.980	301
MALVIN NORTE	12.186	14.131	9.055	15.472	98
MERCADO MODELO Y BOLIVAR	16.418	16.686	12.680	20.988	103
PALERMO	16.837	17.412	10.424	22.017	92
PARQUE RODO	20.486	19.325	15.153	27.923	142
PASO DE LAS DURANAS	17.120	16.863	10.105	23.492	78
POCITOS	21.097	22.470	16.487	26.793	888
PQUE BATLLE VILLA DOLORES	18.775	19.209	14.209	23.719	269
PRADO NUEVA SAVONA	16.518	16.165	9.649	22.389	94
PUNTA CARRETAS	21.884	23.200	17.291	28.614	292
PUNTA GORDA	20.598	21.434	15.208	25.729	68
REDUCTO	10.969	10.480	8.139	14.087	81
TRES CRUCES	17.624	18.121	12.515	23.002	163
UNION	12.808	12.806	8.850	16.320	154
VILLA ESPAÑOLA	8.454	8.738	5.400	10.748	61
VILLA MUÑOZ RETIRO	10.629	10.242	6.823	12.431	71

Página 35 de 38 Noviembre 2021



Indicadores de precio de promesa por m² - PH Montevideo - 2020					
BARRIO	media	Mediana	P25 USD/m²	P75 USD/m²	
Drittio	USD/m²	USD/m²	1 23 030/111	173 030/111	Casos
BARRIO SUR	2.262	2.025	2.025	2.143	103
BUCEO	2.740	2.833	2.093	3.137	58
CARRASCO NORTE	3.437	3.499	3.196	4.025	78
CENTRO	2.675	2.721	2.295	3.222	126
CORDON	3.185	3.194	2.718	3.669	232
MALVIN	3.367	3.400	2.833	3.839	75
POCITOS	3.561	3.545	2.848	4.303	359
PQUE BATLLE VILLA	2.889	2.886	2 260	2 457	FO
DOLORES	2.009	2.000	2.368	3.457	58
PUNTA CARRETAS	3.343	3.327	2.655	4.038	93
PUNTA GORDA	3.209	3.260	2.936	3.439	50
TRES CRUCES	2.913	2.950	2.579	3.279	148
UNION	2.456	2.282	2.282	2.629	99

Indicadores de precio de promesa por m² - PH Montevideo - 2020						
BARRIO	media UI/m²	Mediana UI/m²	P25 UI/m²	P75 UI/m²	Casos	
BARRIO SUR	21.432	19.968	19.968	19.968	103	
BUCEO	25.025	26.126	17.888	29.325	58	
CARRASCO NORTE	30.658	30.972	27.466	35.964	78	
CENTRO	24.115	24.489	20.451	28.943	126	
CORDON	28.748	28.758	24.919	33.098	232	
MALVIN	30.504	31.904	25.806	34.700	75	
POCITOS	32.114	32.240	26.064	38.959	359	
PQUE BATLLE VILLA DOLORES	26.139	25.704	21.926	32.004	58	
PUNTA CARRETAS	30.190	29.311	23.591	36.627	93	
PUNTA GORDA	29.044	29.269	26.648	31.661	50	
TRES CRUCES	26.333	26.915	23.655	29.604	148	
UNION	21.451	19.500	19.500	22.742	99	

Página 36 de 38 Noviembre 2021



Indicadores precios de venta vivienda promovida

Datos a utilizar

Fuente: Declaraciones juradas realizadas por los inversores con viviendas promovidas.

Acto: Se toman en cuenta: boletos de reserva, compromiso o promesa y las

compraventas definitivas.

Período: año 2020 (tomando en cuenta la fecha declarada para el acto)

Indicadores: Precio, precio por m² habitable, precio por m² construido todos expresados en

dólares y en Unidades Indexadas.

Precio por m² construido. El indicador que se resume en los Informes de Precios se calcula como el cociente entre el precio de venta informado mediante declaración jurada y los m² construidos.

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.

El indicador se calcula en dólares y en Unidades Indexadas y se utiliza como medida de resumen su valor promedio.

Precio por m² habitable. Alternativamente se define otro indicador a partir del cociente entre el precio de venta informado mediante declaración jurada y los m² habitables de la vivienda.

Para este Programa, 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 tomándolos a eje. No se consideran para esta área, los metros cuadrados de patios, terrazas, ductos y porches.

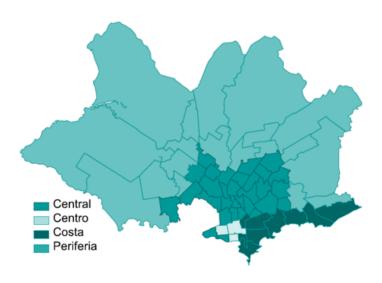
Sobre los m² habitables se establecen áreas mínimas y máximas según dormitorios que deben cumplirse para obtener la promoción.

Precio de venta. Adicionalmente se define como indicador el precio total de venta de viviendas promovidas. Al igual que los indicadores anteriores refleja el valor de mercado e incorpora implícitamente las superficies características de los proyectos promovidos.

Página 37 de 38 Noviembre 2021



Zonas Ley N° 18.795 y zonificación utilizada asociada a barrios



PERIFERIA

BAÑADOS DE CARRASCO - CARRASCO NORTE - CASABO PAJAS BLANCAS - CASAVALLE - COLON CENTRO Y NOROESTE - COLON SU RESTE ABAYUBA - CONCILIACION - LA PALOMA TOMKINSON - LAS CANTERAS - LEZICA MELILLA - MANGA - MANGA TOLEDO CHICO - NUEVO PARIS - PASO DE LA ARENA - PEÑAROL LAVALLEJA -PIEDRAS BLANCAS - PUNTA RIELES BELLA ITALIA - TRES OMBUES PBLO VICTORIA - VILLA GARCIA MANGA RURAL

COSTA

BUCEO - CARRASCO - MALVIN - PARQUE RODO - POCITOS - PQUE BATLLE VILLA DOLORES - PUNTA CARRETAS -PUNTA GORDA - TRES CRUCES

CENTRO

CENTRO - CORDON - PALERMO

CENTRA

AGUADA - AIRES PUROS - ATAHUALPA - BARRIO SUR - BELVEDERE - BRAZO O RIENTAL - CAPURRO BELLA VISTA:
CASTRO CASTELLANOS - CERRITO - CERRO - CIUDAD VIEJA - FIGURITA - FLOR DE MAROÑAS - ITUZAINGO JACINTO VERA - JARDINES DEL HIPODROMO - LA BLAN QUEADA - LA COMERCIAL - LA TEJA - LARRAÑAGA - LAS
ACACIAS - MALVIN NORTE - MAROÑAS PARQUE GUARANI - MERCADO MODELO Y BOLIVAR - PASO DE LAS
DURANAS - PRADO NUEVA SAVONA - REDUCTO - SAYAGO - UNION - VILLA ESPAÑOLA - VILLA MUÑOZ RETIRO

Fuente: elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor, ANV.

Página 38 de 38 Noviembre 2021