

Informe de Mercado Inmobiliario

ÁREA FINANCIAMIENTO Y MERCADO INMOBILIARIO

Uruguay – Abril 2022



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

Contenido

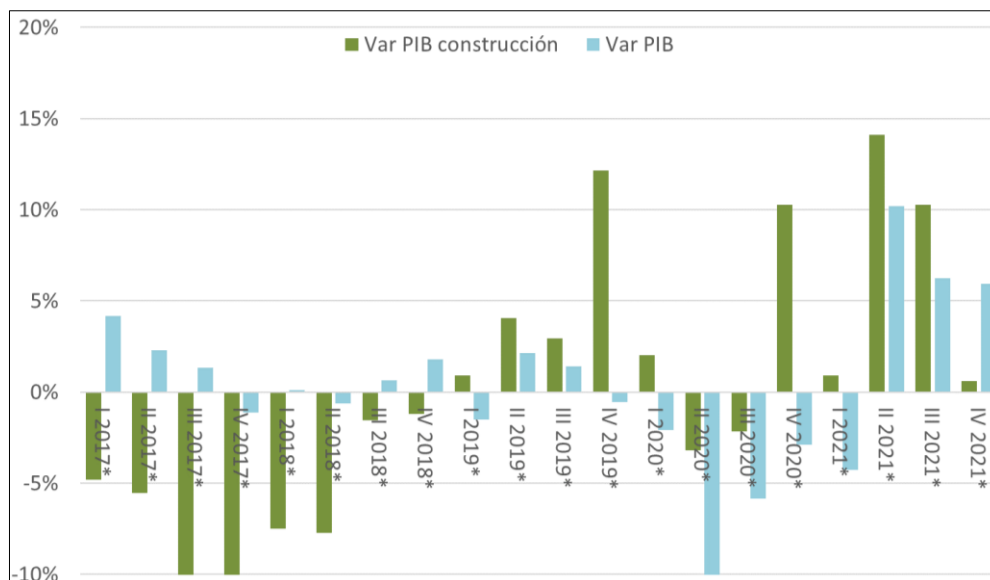
| | |
|---|----|
| CONSTRUCCIÓN | 3 |
| COMPRAVENTAS..... | 8 |
| Promesas de compraventa | 10 |
| CRÉDITOS | 16 |
| ALQUILER | 19 |
| LEY N° 18.795 | 20 |
| Descripción de los proyectos | 20 |
| Tamaño de los proyectos | 21 |
| Distribución espacial | 22 |
| Estado de las obras promovidas | 24 |
| Comercialización de viviendas promovidas - venta | 27 |
| ANEXOS..... | 29 |
| Nota metodológica para el análisis de precios de compraventa..... | 29 |
| Tablas descriptivas de precios de mercado año 2020 | 30 |
| Indicadores precios de venta vivienda promovida | 33 |
| Zonas Ley N° 18.795 y zonificación utilizada asociada a barrios | 34 |

CONSTRUCCIÓN

En este capítulo, se analiza la información correspondiente a la actividad económica desde el enfoque de la producción. En el año 2021, el Producto Interno Bruto (PIB) creció 4.4% respecto al año 2020.

En la gráfica 1, se presenta la variación interanual del Producto Interno Bruto 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 PIB tuvo un incremento del 5.9% en el cuarto trimestre de 2021 respecto a idéntico período de 2020. Se refleja *“una recuperación de la actividad económica en relación al cuatro trimestre de 2020, período en el que se había observado una contracción en términos interanuales vinculada en gran medida a la situación de crisis sanitaria por COVID-19¹”*.

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



Fuente: elaboración propia, con datos del BCU.

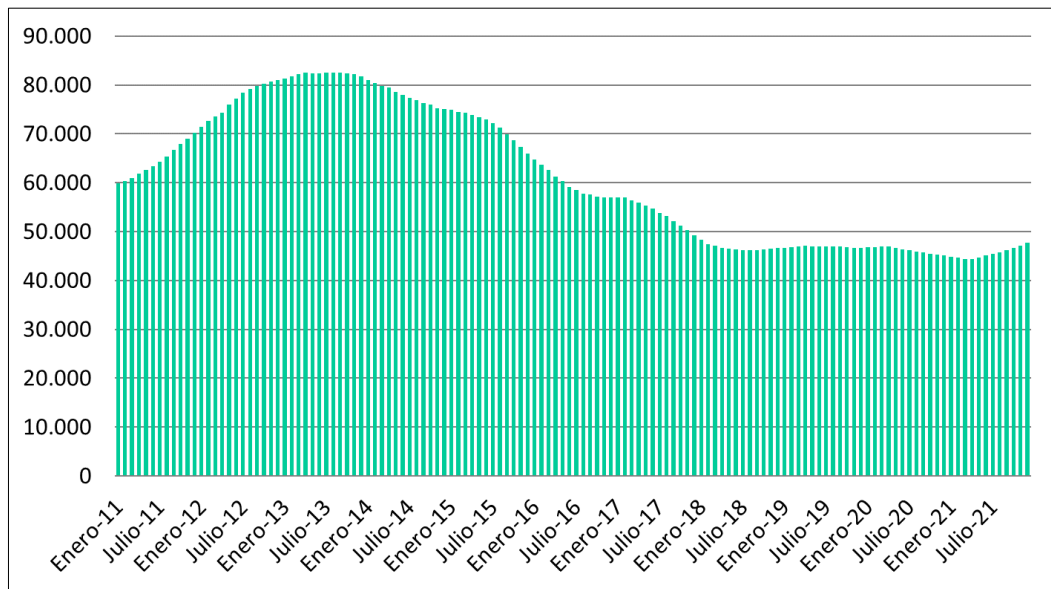
En el cuarto trimestre de 2021, la construcción muestra una variación de 0.6% respecto del mismo trimestre de 2020. Según el informe de Cuentas Nacionales, *“en edificios el crecimiento se explica principalmente por las obras de la tercera planta de celulosa”*, mientras que en las otras construcciones *“se destaca la incidencia de las obras asociadas al Ferrocarril Central, registrándose también crecimientos en obras de infraestructura vinculadas a los servicios de telecomunicaciones y en carreteras”*.

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 diciembre de 2021 hubo 54.641 puestos cotizantes dependientes, valor que representa un incremento de 14% respecto de diciembre de 2020.

¹ Informe de Cuentas Nacionales del BCU. Cuarto trimestre 2021 y año 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, luego de varios meses y años de caída.

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



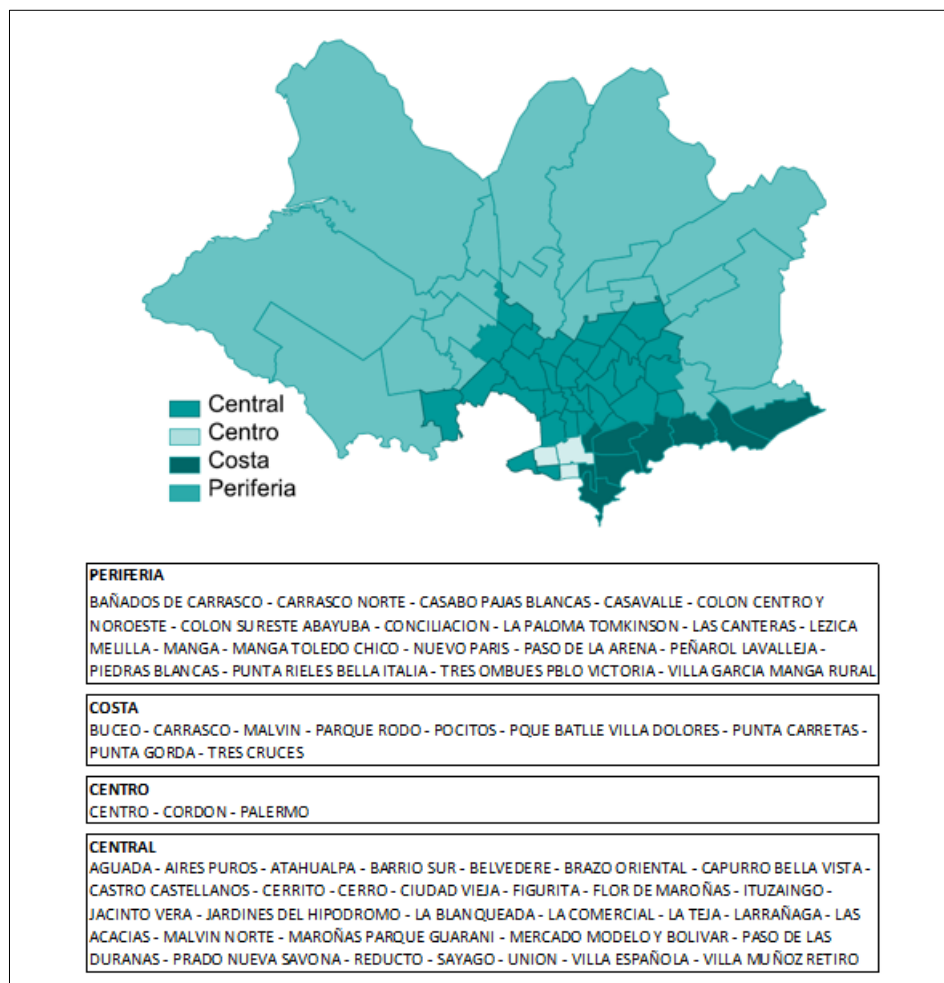
Fuente: elaboración propia, con datos del BPS.

Permisos de construcción

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.

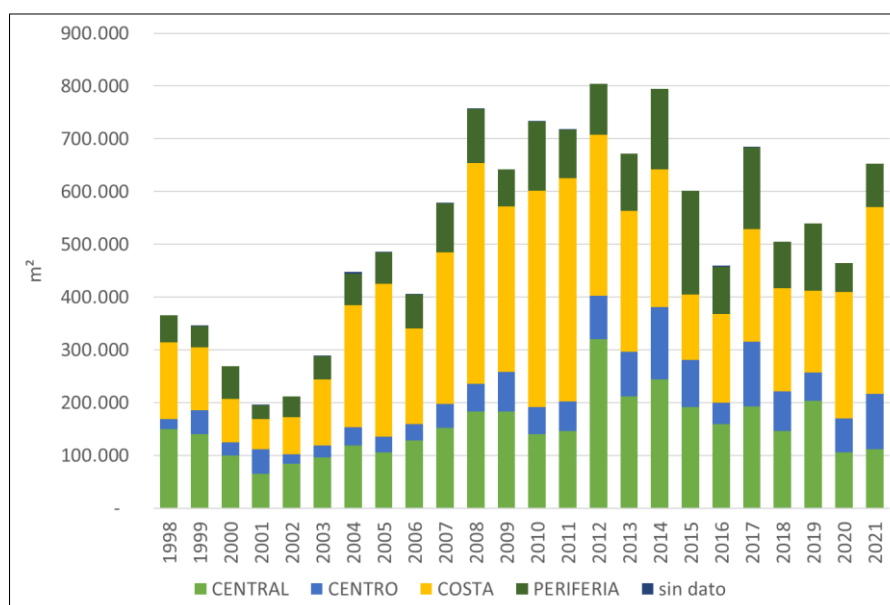
De acuerdo a esta información, en el año 2021 se otorgaron permisos de construcción por casi 653 mil m² lo que representó un aumento del 40% respecto a 2020. Este aumento puede tener un componente de recuperación y otro de permisos otorgados con atraso, por esto es necesario esperar a contar con más datos para analizar adecuadamente el período 2020 y 2021.

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



Fuente: elaboración propia, con datos de la IM.

Gráfica 3. Evolución del m² en permisos de construcción según zonas, por año.

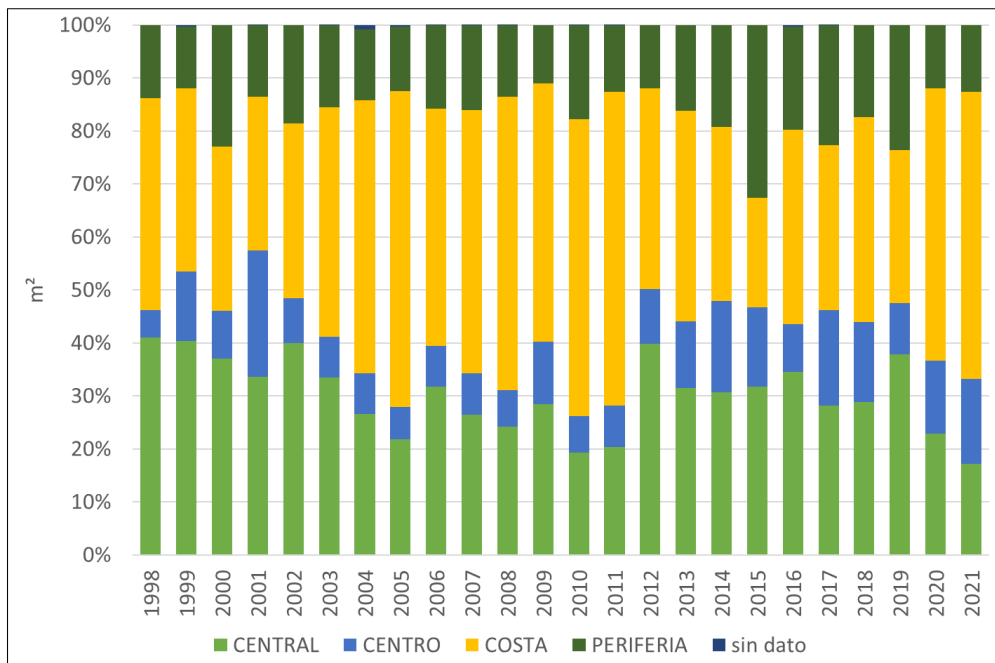


Fuente: elaboración propia, con datos de la IM

Tal como se observa en la gráfica, entre 2008 y 2017 el volumen de permisos sobrepasa los 600.000 m² anuales. A partir de 2018 la serie se comporta de forma más volátil.

Respecto a la participación por zonas, entre 2004 y 2011, los permisos de construcción de la zona costera representaron más de 40% del total. A partir de 2012, 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 2021, se observa que la zona costera tiene una participación superior a la que venía teniendo los años anteriores, representando el 54% del total. Cabe destacar que en 2020 también se observó una participación superior a la del promedio de los últimos años, llegando a 51%. 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.

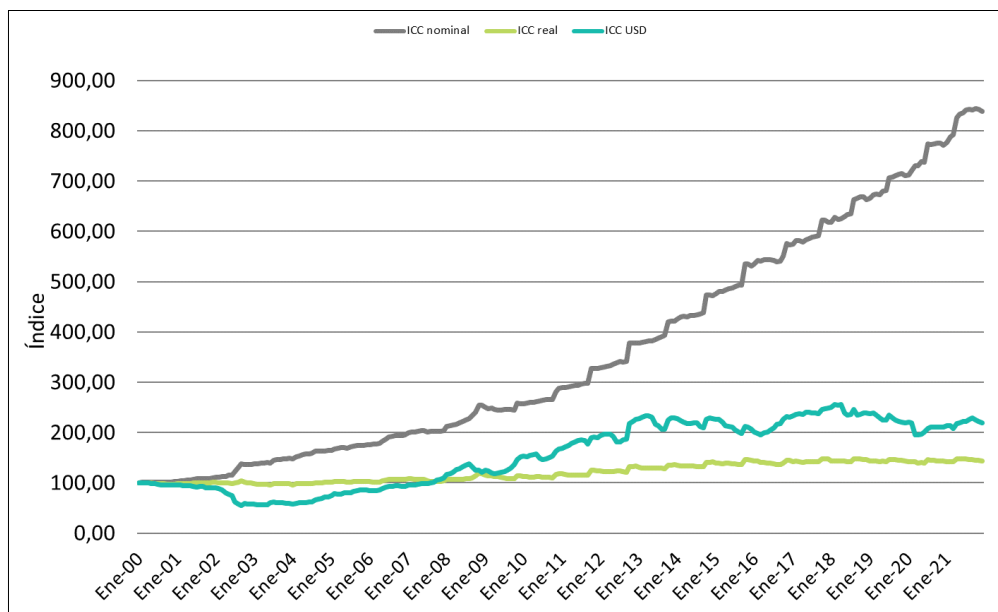


Fuente: elaboración propia en base a datos de IM

Costo de la construcción

El costo de construcción, medido a través del Índice de Costo de Construcción (ICC) que publica el Instituto Nacional de Estadística (INE), tuvo un incremento de 8,71% en el año 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 0.7% en ese período, mientras que, medido en dólares, el incremento asciende a 4%.

Gráfica 5. Evolución del ICC por moneda.



Fuente: elaboración propia, con datos del INE.

COMPRAVENTAS

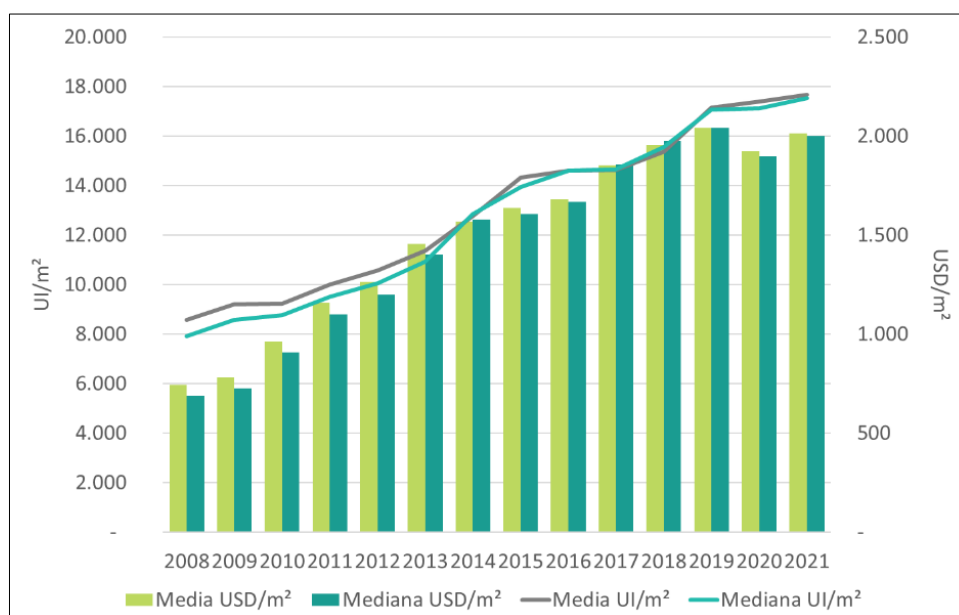
En este apartado se analizan las transacciones de compraventa y promesas de compraventa. La información proviene de la Dirección General de Registros (precios y fechas de transacción) y la Dirección Nacional de Catastro (características de los inmuebles transados). Este procesamiento permite realizar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

En 2021 se observa una recuperación de precios a niveles similares a los de pre pandemia (año 2019). Respecto a la cantidad de transacciones, también se constata una recuperación (aumento de cantidades), debiéndose tener en cuenta que este aumento puede estar influido por un retraso de transacciones previstas para 2020.

Para realizar una adecuada lectura de los datos vale la pena 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 2021 el precio promedio de las transacciones de compraventa en régimen de propiedad horizontal en Montevideo fue de USD/m² 2.013, equivalente a UI/m² 17.663. Esto representa un aumento de 5% medido en dólares y de 2% medido en UI respecto a 2020. Se constata a su vez que el promedio de 2021 es cercano al hallado para 2019, advirtiéndose de esta manera una recuperación a niveles similares a los de pre pandemia

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

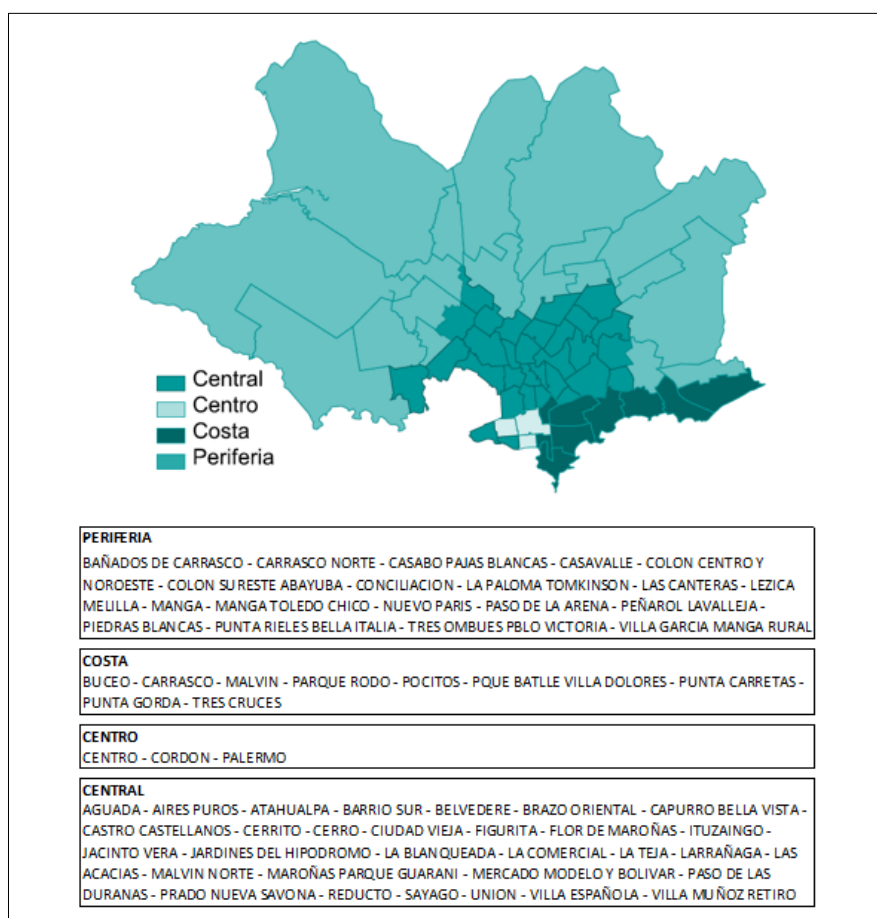


Fuente: elaboración propia, con datos de DGR.

Al analizar los precios por zona se constata el patrón clásico: la costa este de Montevideo con el precio promedio más alto (USD/m² 2.306), seguido por la zona centro (USD/m² 2.082), luego el área central (USD/m² 1.736) y la periferia con un promedio de USD/m² 1.576. Todas las zonas tuvieron un aumento de precio respecto a 2020, alcanzando promedios similares (aunque levemente inferiores) a los de pre pandemia (2019)

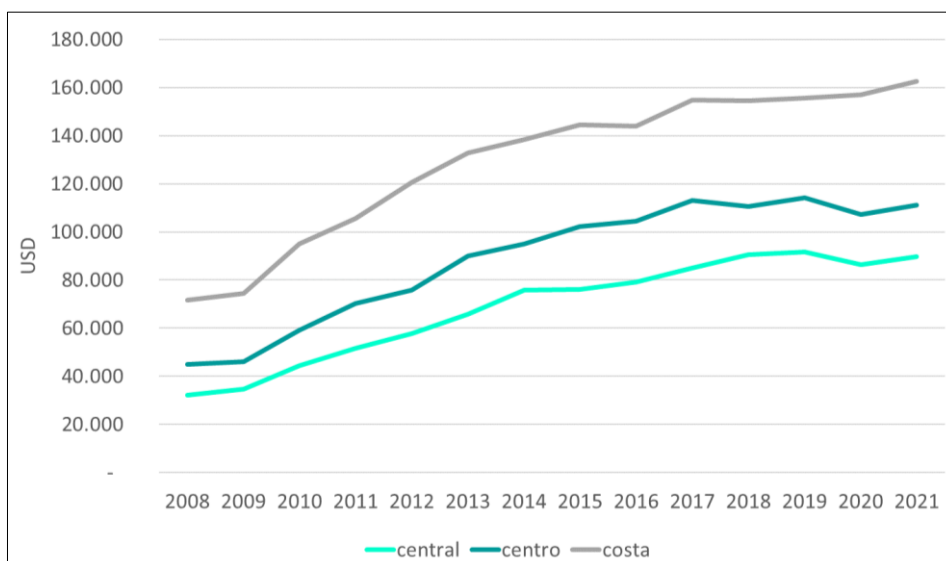
Si se analiza el precio de la transacción se observa que las compraventas de vivienda en la zona costera tuvieron un precio promedio de USD 162.493, en la zona centro de USD 111.027 y en la zona central de USD 89.835.

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



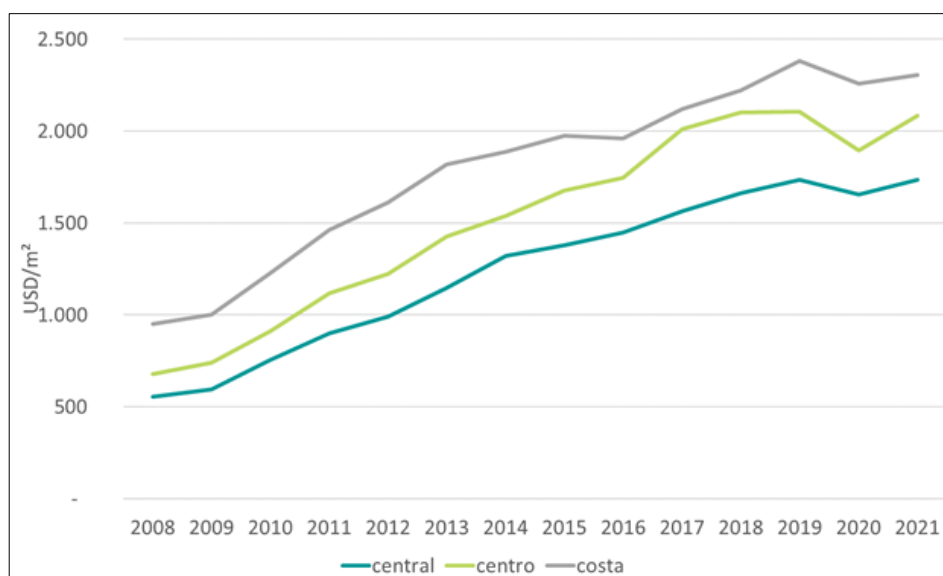
Fuente: elaboración propia.

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.



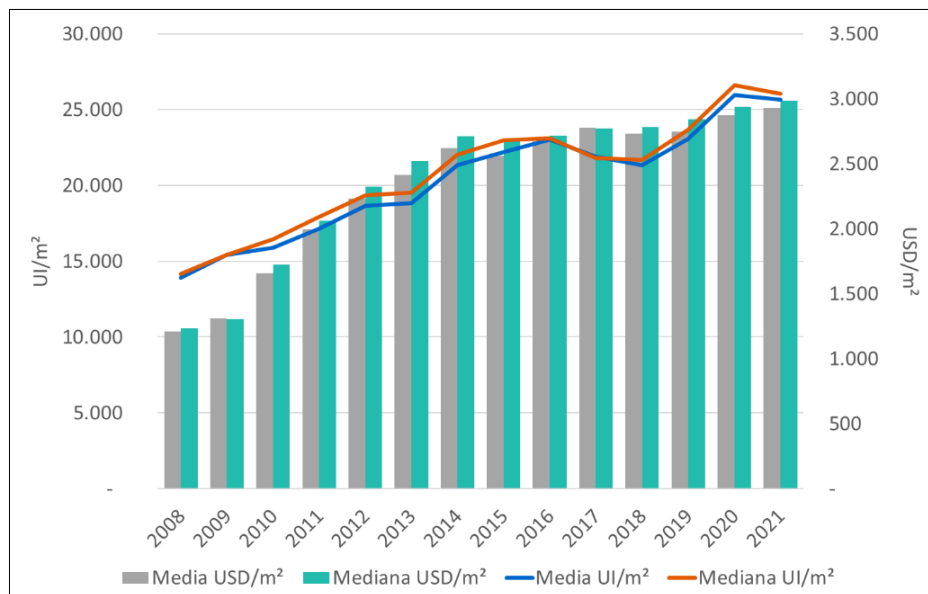
Fuente: elaboración propia con datos de DGR.

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 períodos siguientes al fin de la obra, para luego realizar la compraventa definitiva.

Este indicador también es más homogéneo respecto del producto tranzado (ejemplo: viviendas de antigüedad más similar).

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



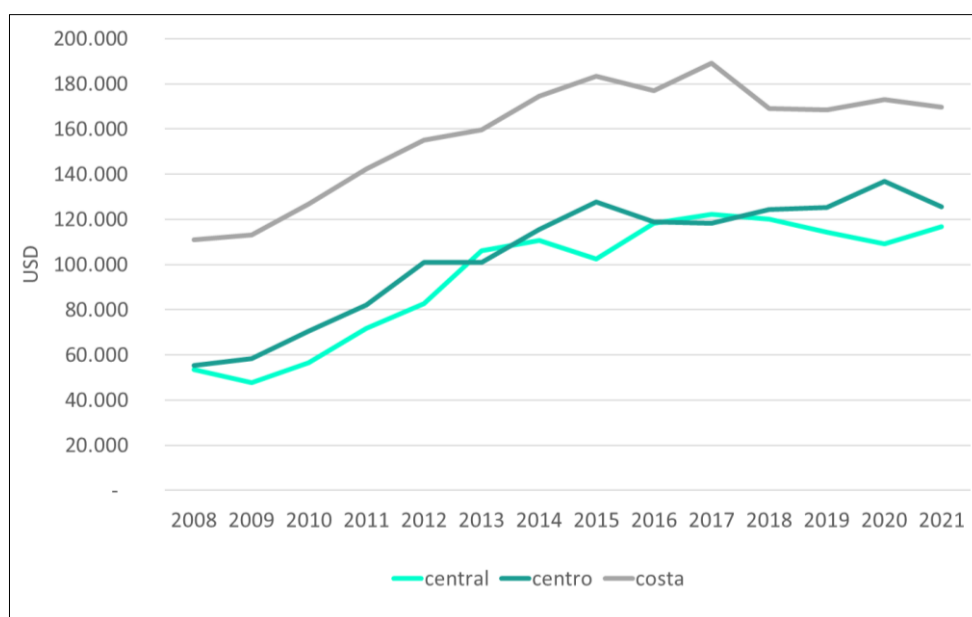
Fuente: elaboración propia con datos de DGR.

En 2021 el precio promedio de las promesas de compraventa fue de USD/m² 2.929, equivalente a UI/m² 25.642, para viviendas en régimen de propiedad horizontal en Montevideo. Esto representó un aumento de 2% en dólares y una baja de 1% en UI respecto a 2020. Cabe destacar que el promedio se encuentra cercano a los niveles pre pandemia (2019).

Al analizar la información por zona, la costa de Montevideo tiene un promedio de USD/m² 3.216, mientras que en la zona centro el promedio es de USD/m² 2.795 y en la central de USD/m² 2.513.

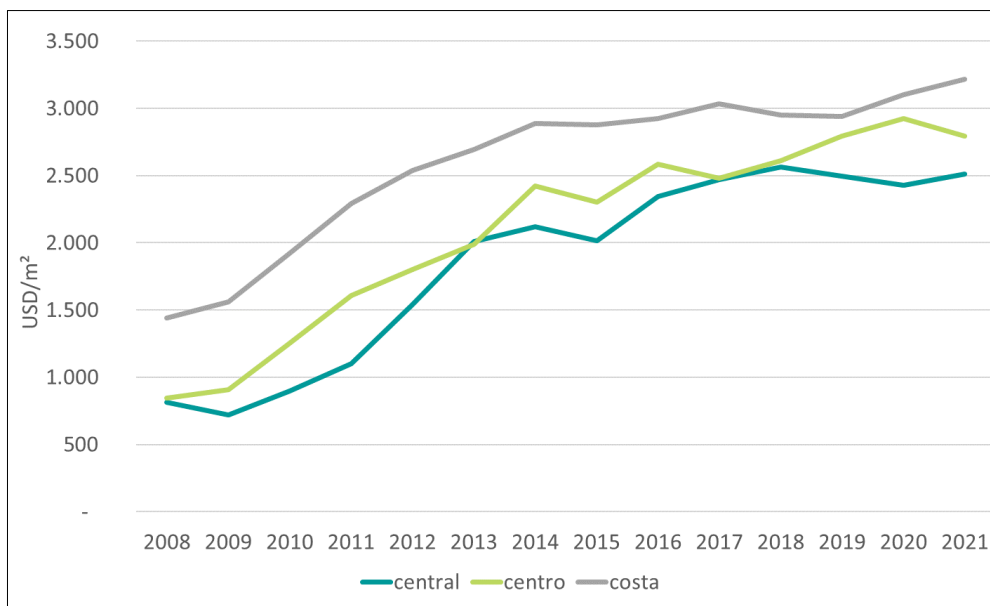
Respecto al precio por transacción, la zona costera tiene un promedio de USD 169.710, la zona centro de USD 125.561 y en la central de USD 116.722.

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.

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 de los años 2020 y 2021, pueden tener ajustes significativos debido a la inscripción tardía. Por tal motivo, se sugiere tomar las cantidades desde 2020 como parciales, dado que la cifra puede tener modificaciones.

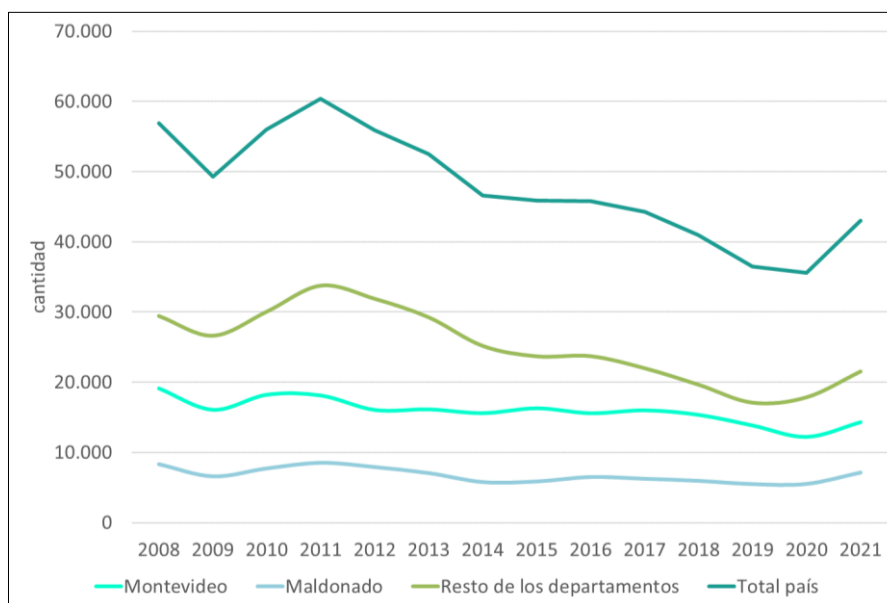
Cabe señalar aquí que los datos de transacciones no distinguen por destino del inmueble, por lo cual se presenta la dinámica total del mercado inmobiliario por todo concepto (inmobiliario, comercial, rural, etc.).

En 2021 se realizaron un total de 43.021 compraventas en todo el país (33% de Montevideo, 17% de Maldonado y 50% en el resto del país), mientras que en 2020 la cantidad de

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

transacciones fue de 35.621. Esto implica un crecimiento de 21%, superando incluso los niveles pre pandemia (años 2018 y 2019).

Gráfica 12. Cantidad de compraventas por zona.

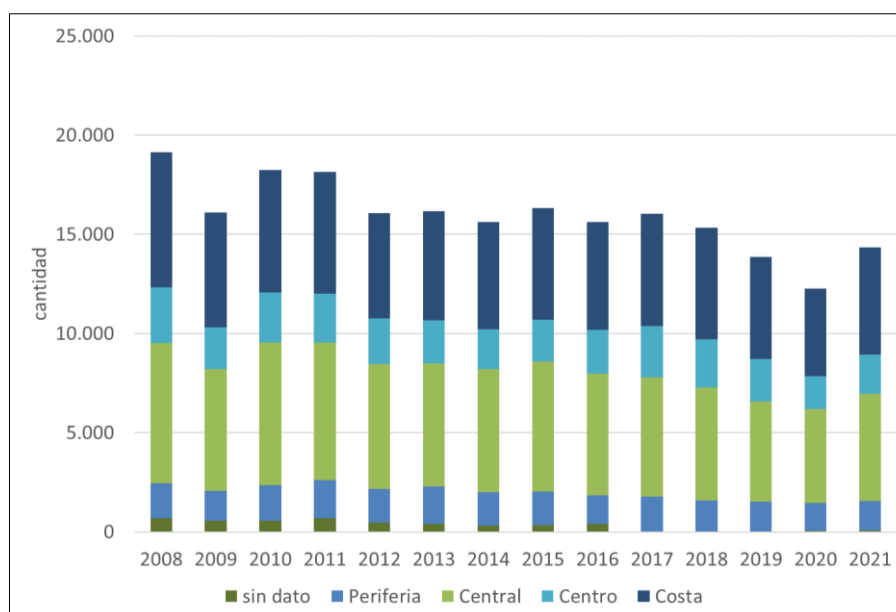


Fuente: elaboración propia con datos de DGR.

Para Montevideo, el 76% de las altas de compraventa corresponden a inmuebles en régimen de propiedad horizontal y el 24% en propiedad común.

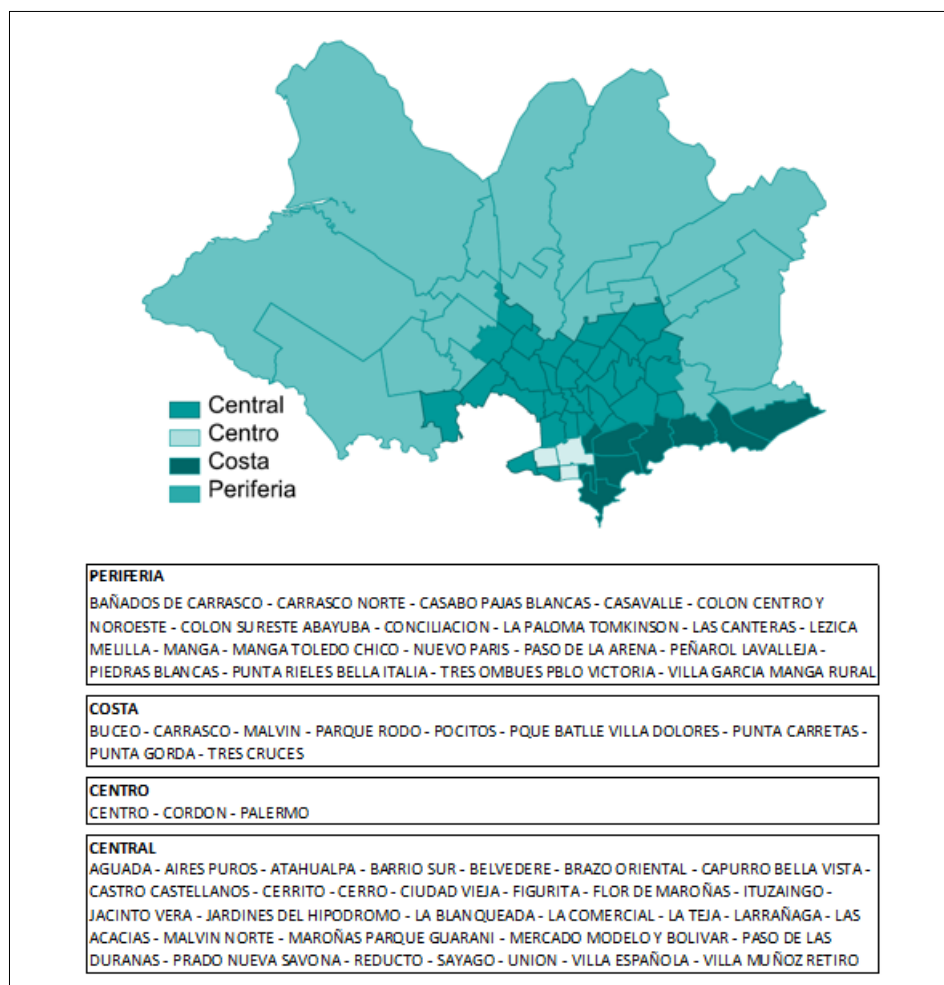
Respecto a la distribución geográfica, en Montevideo la zona central y costera acumulan 38% cada una, mientras que la zona centro acumula 14% y la periferia 10%.

Gráfica 13. Cantidad de compraventas por zona y año.



Fuente: elaboración propia con datos de DGR.

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



Fuente: elaboración propia.

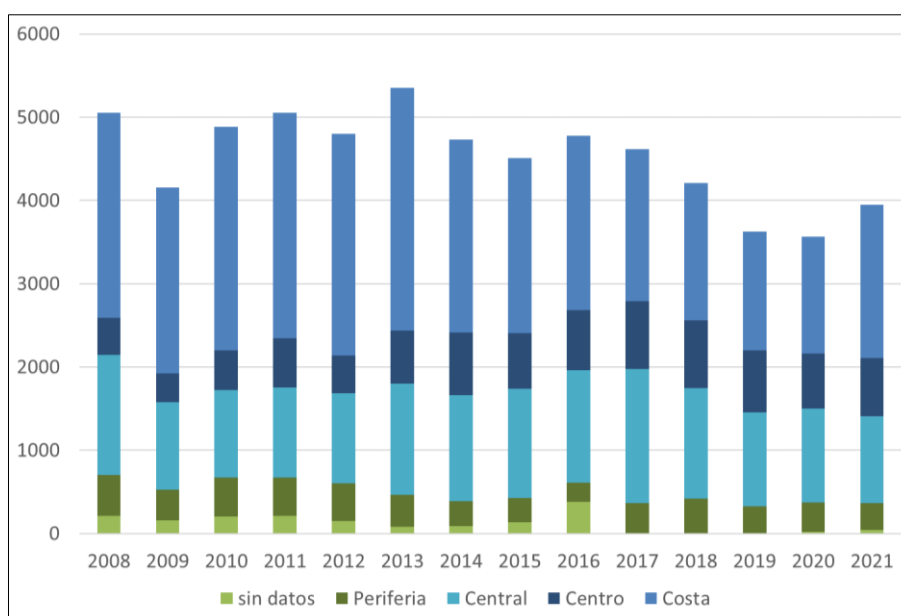
Altas de promesa de compraventa - Montevideo

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 2021 se realizaron 3.951 altas de promesa de compraventa, lo que representa un aumento de 11% respecto a 2020.

Respecto a las transacciones por zona, se observa un aumento de la participación de la zona costera (llegando a un porcentaje similar al de 2015), en detrimento de las zonas centro y central. Así, la costa acumula en 2021 el 47% de las altas de promesa, mientras que la zona centro y central acumulan 18% y 26% respectivamente.

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.

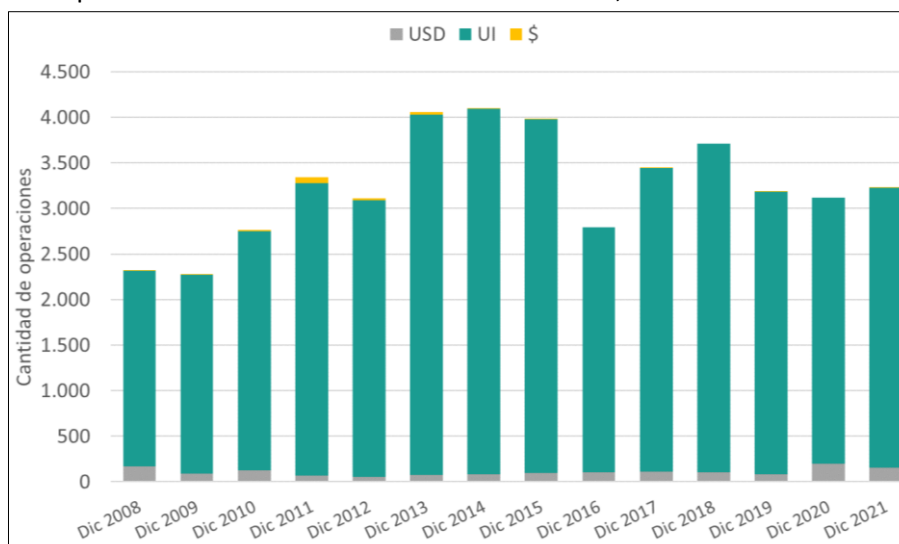
CRÉDITOS

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 diciembre 2021 se otorgaron 453 créditos con destino vivienda, equivalentes a 43,3 millones de USD.

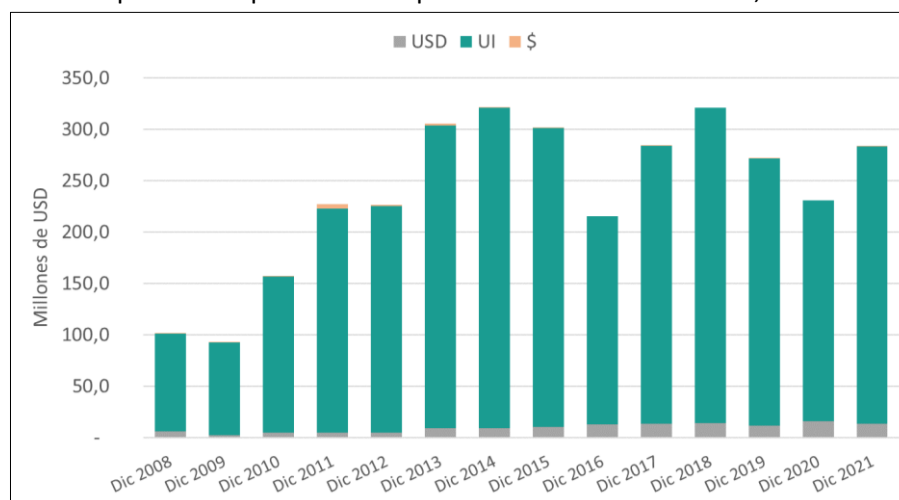
Si se analiza el año 2021, el total de créditos otorgados fue de 3.226, lo que representa un incremento de 3% respecto a 2020. En relación al monto otorgado en 2021, el capital operado fue de 283 millones de dólares equivalente a 2.473 millones de UI. Medido en dólares, el capital operado tuvo un incremento de 23% y del 18% al medirlo en UI.

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



Fuente: elaboración propia, con datos del BCU

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

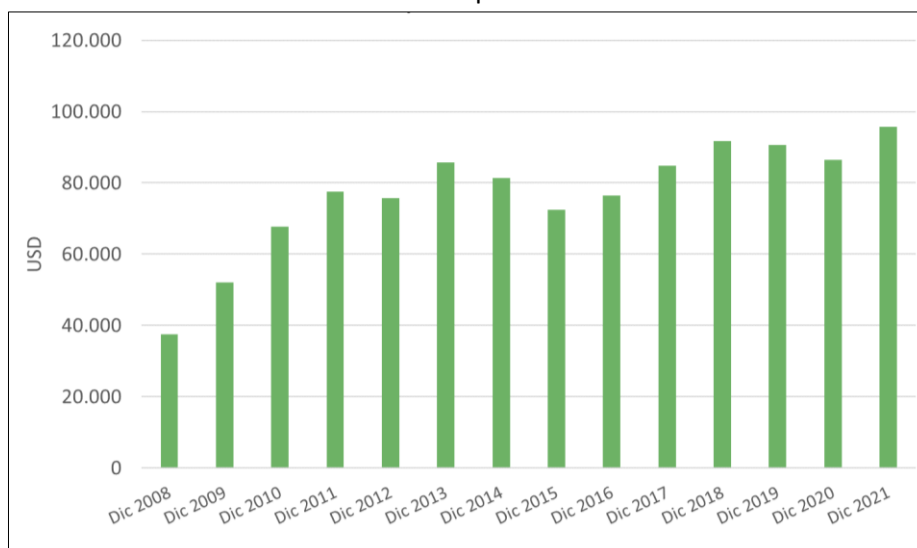


Fuente: elaboración propia, con datos del BCU

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 diciembre 2021 el crédito promedio fue de USD 95.679, mientras que, si se toma todo 2021, el promedio fue de USD 87.795.

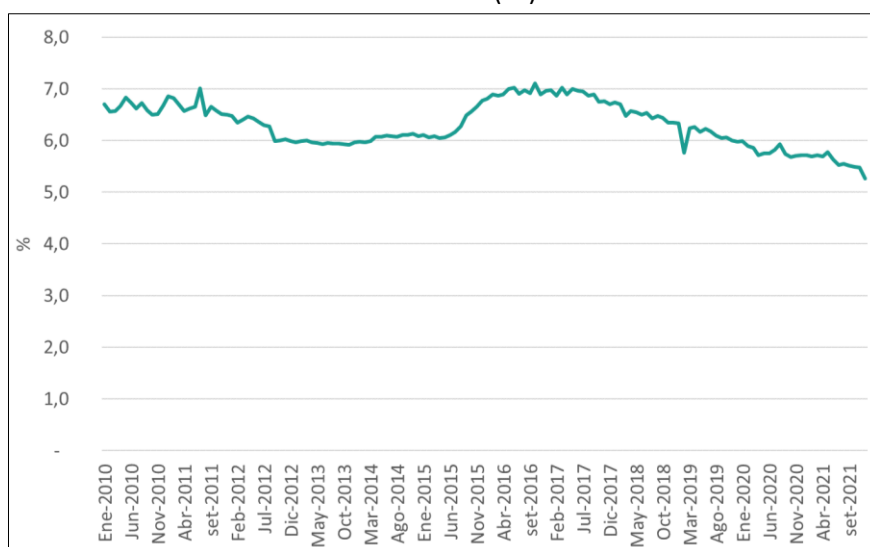
Gráfica 17. Crédito promedio en USD.



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 5,3% en diciembre de 2021.

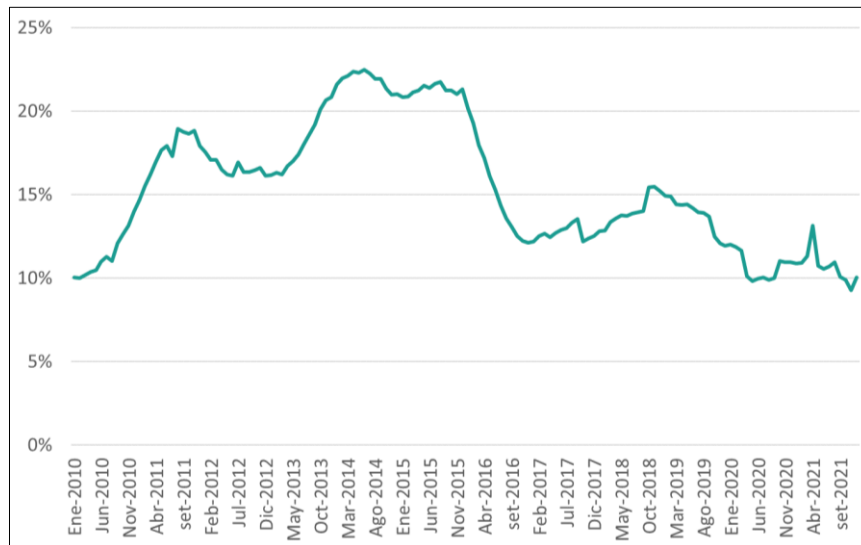
Gráfica 18. Tasa de interés activa (UI) con destino vivienda.



Fuente: elaboración propia, con datos del BCU

Por último, los créditos para vivienda representan un 10% del monto total de créditos otorgados por el sistema bancario a familias en el último año.

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



Fuente: elaboración propia, con datos del BCU

ALQUILER

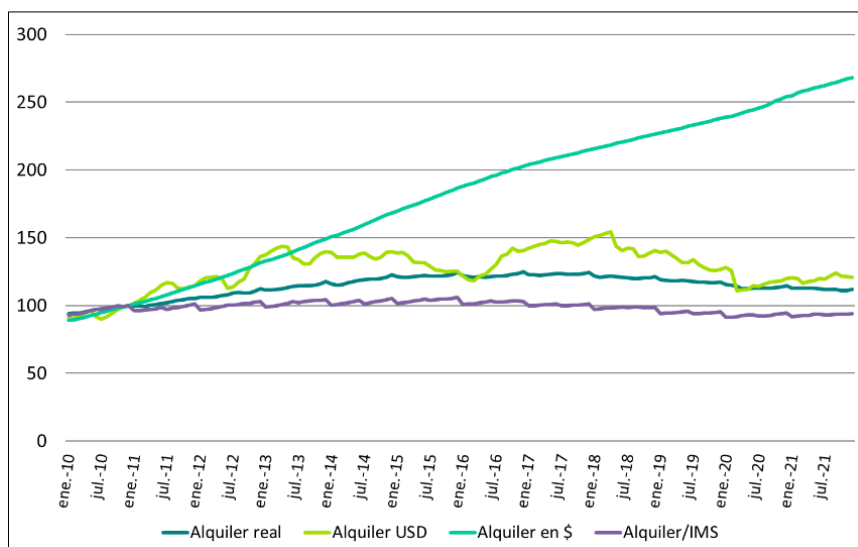
En este capítulo se analizan los datos disponibles de precios de alquileres, fundamentalmente del componente alquiler del IPC publicado por el INE.

Según datos relevados para el IPC, el componente alquileres de dicho índice tuvo un aumento de 5,4% en 2021. Dado que el aumento del IPC fue de 8% en el mismo período, los alquileres en términos reales tuvieron una baja de 2,4%.

Si se mide la variación de los alquileres en relación al salario, se observa también una leve baja de 0,8%.

Si se mide la variación respecto al precio del dólar, el valor de los alquileres medido en esta moneda tuvo un incremento de 0,8% en 2021. 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 la siguiente gráfica.

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 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.

LEY N° 18.795

En este apartado se presenta información referente a la Ley de Promoción de Inversión en Vivienda de Interés Social. Se destaca que en el año 2021 ha habido gran volumen de proyectos presentados y promovidos

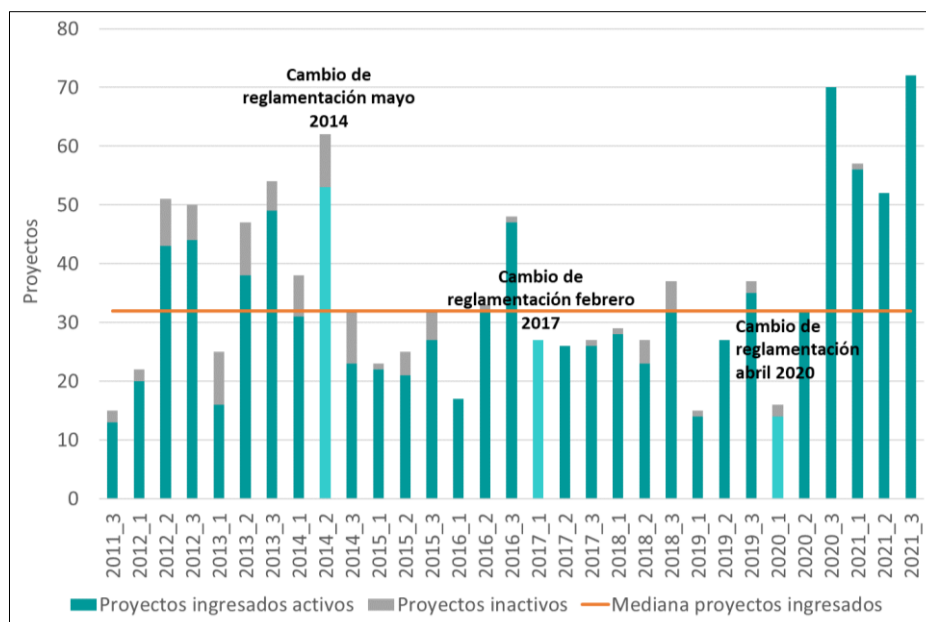
El objetivo de esta Ley es fomentar, mediante incentivos fiscales, la construcción de viviendas, promoviendo además el desarrollo de áreas centrales de las ciudades (que habían quedado relegadas en la inversión de construcción) para optimizar la inversión realizada en servicios por parte del Estado.

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 diciembre de 2021, han ingresado un total de 1.125 proyectos que comprenden unas 33.796 viviendas en todo el país. A esta fecha, hay unos 961 proyectos activos con 26.107 viviendas activas promovidas. Por otro lado, se encuentran en etapa de estudio 69 proyectos, que comprenden unas 2.465 viviendas.

Por último, hay unos 95 proyectos (8% 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 5.224 viviendas inactivas.

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

| Estado | Proyectos | Viviendas ingresadas | Viviendas activas | Viviendas inactivas |
|----------------------|--------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| Promovido | 961 | 26.493 | 26.107 | 386 |
| En estudio | 69 | 2.465 | 2.465 | 0 |
| Inactivo | 95 | 4.838 | 0 | 4.838 |
| Total general | 1.125 | 33.796 | 28.572 | 5.224 |

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

Durante el tercer cuatrimestre de 2021, han ingresado 72 proyectos con un total de 2.385 viviendas. Esta cifra representa el mayor ingreso de proyectos en la historia de la ley. El incremento respecto al tercer cuatrimestre de 2020 (segundo registro más alto) es de 3%, mientras que el incremento en términos de viviendas ingresadas es de 6%. En todo el año 2021 han ingresado 181 proyectos, lo que supone un crecimiento de 53% respecto del año 2020, cuando ingresaron 118 proyectos. Respecto a la cantidad de viviendas ingresadas activas, hubo un aumento de 79%, pasando de 3.179 en 2020 a 5.704 en 2021.

En el año 2021 se mantiene el incremento en el ingreso de proyectos promovidos, que comenzó a registrarse a partir de la última modificación de la reglamentación de la ley 18.795 en abril de 2020. El año 2021 ha sido record en el ingreso de proyectos.

Tamaño de los proyectos

Si se analizan los proyectos activos al 31 de diciembre de 2021 según su tamaño, se constata que los proyectos pequeños son el 65% de los activos, seguido de los proyectos medianos con el 21% y los proyectos de gran porte con el 14%.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 56%, seguido por los medianos con el 25% y los pequeños con 19%.

Si se observan los proyectos ingresados activos en el año 2021, los pequeños representan un 63% de los proyectos promovidos, los medianos el 23% y los grandes el 14%.

Los proyectos grandes son los que acumulan mayor cantidad de viviendas, con el 55%. Le siguen las viviendas de los proyectos medianos con el 26% y, por último, las viviendas de los proyectos pequeños con el 19%. Distribución idéntica al acumulado de la ley.

Entre los proyectos de gran porte ingresados durante 2021, se destaca el ingreso en Montevideo de dos proyectos en el barrio Capurro – Bella Vista que prevé la construcción de 562 y 172 respectivamente, y otro en el barrio Larrañaga que proyecta 209 viviendas. Fuera de la capital,

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.

se destaca un proyecto en la ciudad de Colonia para la construcción de 192 viviendas, uno en Maldonado de 180 viviendas y otro en Ciudad de la Costa con 174 viviendas.

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

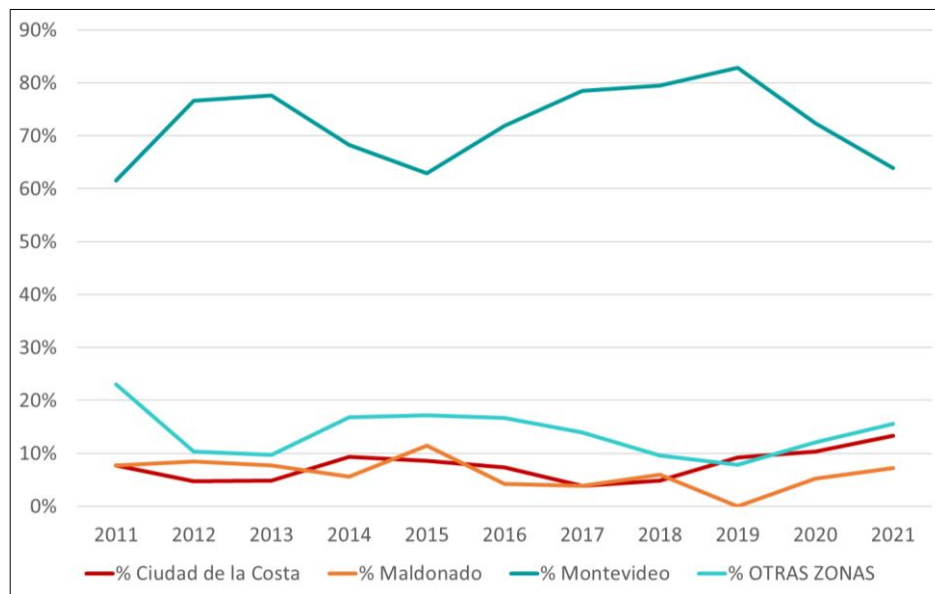


Fuente: elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor, ANV.

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 acumula el 72% de los proyectos, seguido por Ciudad de la Costa con 8%, Maldonado con 6% y el resto del país con 13%. En el año 2021, la proporción de proyectos ingresados y promovidos en Montevideo representan el 64% del total, lo que indica una baja de la capital. Por el contrario, Maldonado incrementa su participación a un 7%, Ciudad de la Costa presenta el mayor incremento, pasando al 13% y el resto del país pasa al 16% del total.

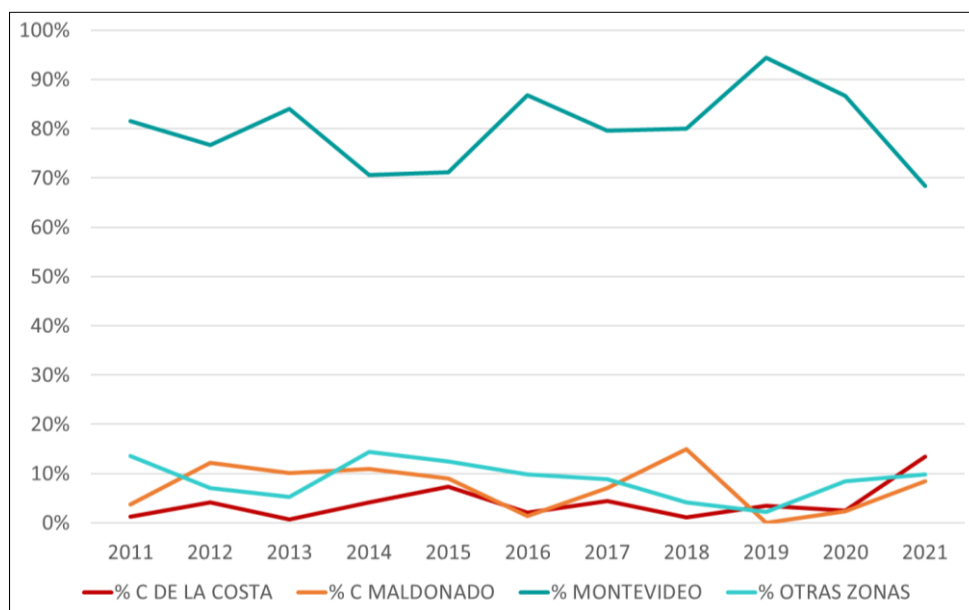
Gráfica 23. Participación de proyectos ingresados por zona.



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

Respecto de la cantidad de viviendas promovidas, Montevideo acumula el 79% 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, y un 7% en el transcurso de 2021, mientras que Ciudad de la Costa registra un 5% desde el inicio de la ley, pero crece a un 13% durante el año 2021. Por último, el resto de las localidades del país, muestra una participación de 8% desde el comienzo de la ley, pero crece a un 10% si se considera solamente las viviendas ingresadas y activas en 2021.

Gráfica 24. Participación de viviendas ingresadas activas según zona.



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

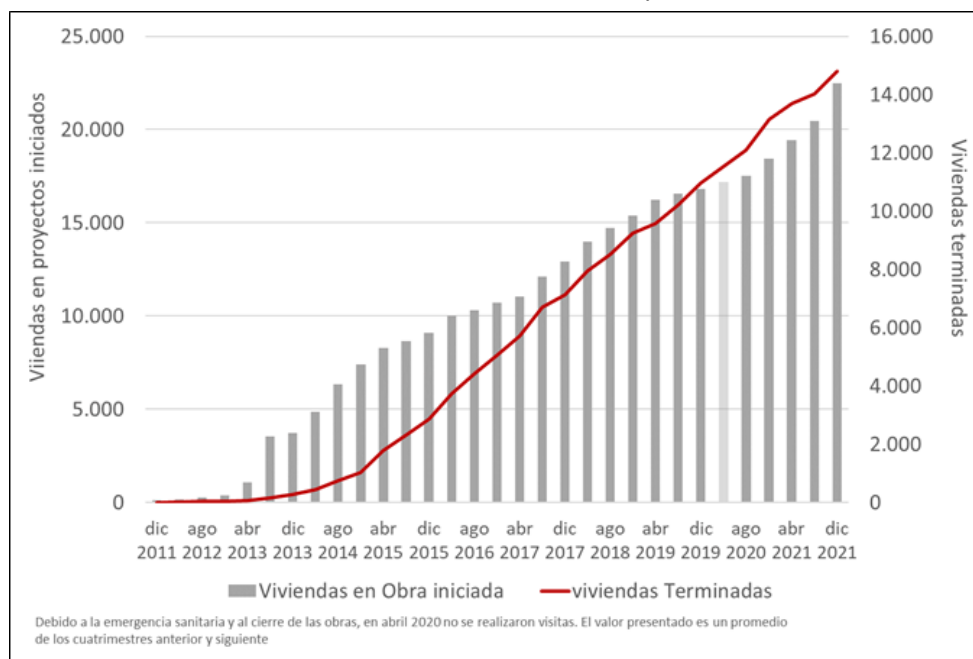
Al analizar la distribución por barrios de Montevideo desde el inicio de la Ley, se observa que Cordón lidera con 4.901 viviendas promovidas activas, siendo el 24% del total en Montevideo. Se destacan también Tres Cruces con 1.577 (8%), Centro con 1.282 (6%), Barrio Sur con 1.140 (6%) y Capurro – Bella Vista con 1.032 (5%).

Al contabilizar solamente las viviendas ingresadas durante el año 2021 se observan cambios importantes. Capurro – Bella Vista se ubica en primer lugar con 567 viviendas, que representan el 26% del total. Se explica por la importancia de un proyecto que supone la construcción de 562 viviendas. En segundo lugar, aparece Tres Cruces con 377 (17%). Luego, Cordón con 313 (14%), en La Blanqueada con 163 (7%) y Centro con 106 (5%).

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 tercer cuatrimestre de 2021, se han realizado 325 visitas a obras de proyectos promovidos. Al 31 de diciembre, se han iniciado 890 obras pertenecientes a 863 proyectos promovidos y se han finalizado 623 obras. El total de viviendas terminadas asciende a 14.809, mientras que 7.661 se encuentran en construcción.

Gráfica 25. Viviendas en construcción y terminadas.



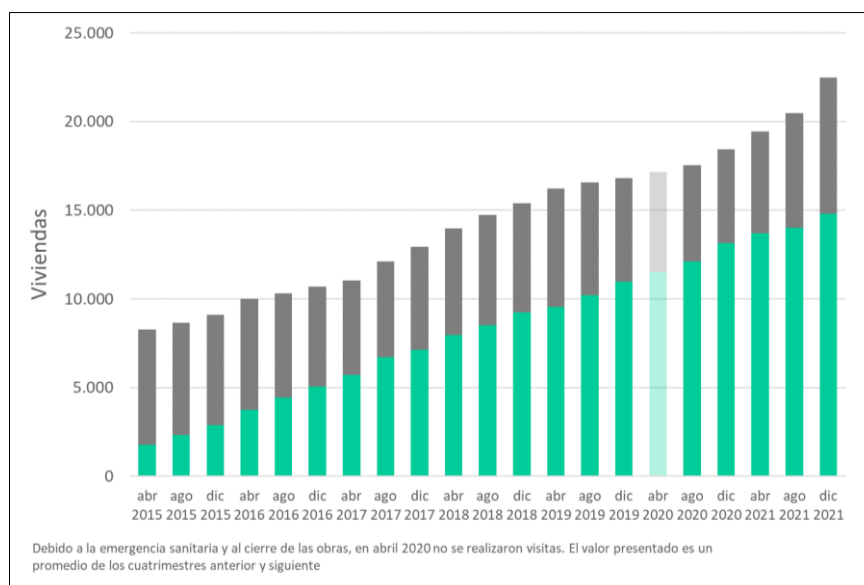
Fuente: elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor, ANV.

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 | 81 | 1.013 | 742 |
| CERRO LARGO | 3 | 37 | 37 |
| COLONIA | 11 | 93 | 91 |
| DURAZNO | 7 | 140 | 56 |
| FLORIDA | 18 | 124 | 121 |
| LAVALLEJA | 5 | 190 | 59 |
| MALDONADO | 52 | 1.688 | 1.220 |
| MONTEVIDEO | 635 | 18.086 | 11.953 |
| PAYSANDÚ | 18 | 287 | 157 |
| ROCHA | 2 | 59 | 18 |
| SALTO | 10 | 424 | 170 |
| SAN JOSÉ | 6 | 49 | 19 |
| SORIANO | 13 | 141 | 89 |
| TACUAREMBÓ | 1 | 68 | 54 |
| Total general | 863 | 22.470 | 14.809 |

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

Gráfica 26. Viviendas en obra y finalizadas.



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

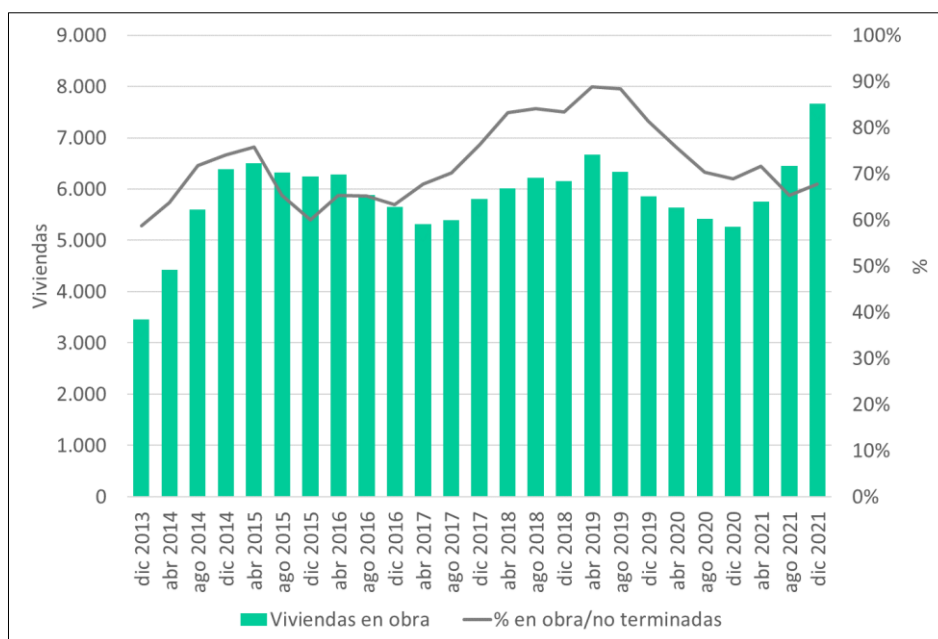
Definiciones

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

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

Al mes de diciembre de 2021, se encontraban 7.661 viviendas en construcción, lo que representa un incremento de 45% con respecto a diciembre de 2020. Con respecto a las viviendas terminadas, a diciembre de 2020 había 13.159. En el transcurso del año 2021 se ha finalizado la construcción de 1.650 viviendas.

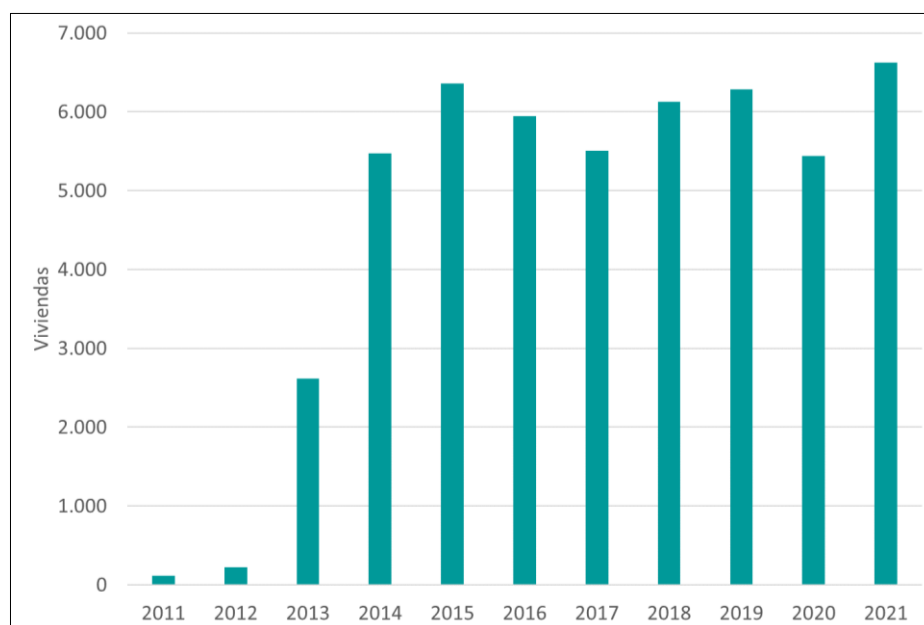
Gráfica 27. Viviendas promovidas en obra por cuatrimestre.



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

El indicador “porcentaje viviendas promovidas en obra” presenta valores crecientes hacia el tercer cuatrimestre 2021, alcanzando un valor de 68%. En el año 2021 cambia la tendencia decreciente observada desde el tercer cuatrimestre de 2016. Este aumento en la proporción de viviendas en obra puede estar asociado a una mayor cantidad de proyectos promovidos, así como a cierto enlentecimiento en los trámites para el inicio de las mismas.

Gráfica 28. Viviendas promovidas en obra.



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

Comercialización de viviendas promovidas - venta

Al cierre del mes de diciembre de 2021, se tiene registro de 13.223 viviendas con información de venta correspondientes a 613 proyectos. Montevideo es el departamento que tiene una mayor cantidad de ventas con unas 11.180, el 84.5% del total de ventas. En segundo lugar, se encuentra Maldonado con 699 ventas informadas y, en tercer lugar, Canelones con 677.

Cuadro 3. Declaraciones juradas de ventas por departamento

| Cantidad de declaraciones juradas al 31 de diciembre de 2021. | | | | |
|---|---------------|-------------|------------|-------------|
| Departamento | Viviendas | % Viviendas | Proyectos | % Proyectos |
| Montevideo | 11.180 | 84,5% | 455 | 74,2% |
| Maldonado | 699 | 5,3% | 37 | 6,0% |
| Canelones | 677 | 5,1% | 66 | 10,8% |
| Salto | 148 | 1,1% | 6 | 1,0% |
| Paysandú | 131 | 1,0% | 10 | 1,6% |
| Soriano | 102 | 0,8% | 11 | 1,8% |
| Florida | 51 | 0,4% | 7 | 1,1% |
| Durazno | 47 | 0,4% | 4 | 0,7% |
| Lavalleja | 45 | 0,3% | 3 | 0,5% |
| San Jose | 40 | 0,3% | 4 | 0,7% |
| Colonia | 40 | 0,3% | 7 | 1,1% |
| Tacuarembó | 31 | 0,2% | 1 | 0,2% |
| Rocha | 17 | 0,1% | 1 | 0,2% |
| Cerro Largo | 15 | 0,1% | 1 | 0,2% |
| Total general | 13.223 | 100% | 613 | 100% |

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

En relación al precio de venta, el departamento de Canelones es donde se observan los precios promedio más elevados, con 2.098 dólares por metro cuadrado construido y 18.289 UI por metro cuadrado construido. En segundo lugar, aparece Montevideo con 2.007 dólares por metro construido y 17.547 unidades indexadas por metro construido. Son los únicos que se encuentran por encima del promedio general tanto en dólares como en UI. El resto se encuentra por debajo.

Si se compara con el año 2020, se observa un crecimiento en los precios en dólares de 2%, mientras que en unidades indexadas se observa una caída de 1.3%, en los promedios por metro cuadrado construido. Si se analiza por departamento, esta situación también se observa en Montevideo, con un 3% en dólares y una caída leve de 0.5% en unidades indexadas. En Canelones, se observan incrementos tanto en dólares (11.8%) como en unidades indexadas (7.9%), lo que refleja el dinamismo de los proyectos ubicados en Ciudad de la Costa. Mientras que, en Maldonado, se observa una nueva caída de 1.7% en dólares, y de 4.6% en unidades indexadas.

Cuadro 4. Indicadores de precio promedio de vivienda promovida (año 2021)⁴.

| Departamento | USD/m ² const | UI/m ² const | USD/m ² hab | UI/m ² hab | Casos |
|----------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|--------------|
| Canelones | 2.098 | 18.289 | 2.416 | 21.083 | 70 |
| Montevideo | 2.007 | 17.547 | 2.532 | 22.142 | 1.145 |
| Soriano | 1.536 | 13.791 | 2.044 | 18.368 | 27 |
| Salto | 1.446 | 12.782 | 2.482 | 21.939 | 12 |
| Paysandú | 1.368 | 12.151 | 1.738 | 15.433 | 38 |
| Maldonado | 1.360 | 11.962 | 1.624 | 14.283 | 27 |
| Durazno | 1.199 | 10.225 | 1.470 | 12.536 | 12 |
| Total General | 1.959 | 17.144 | 2.464 | 21.564 | 1.342 |

Fuente: elaboración propia

Por último, al analizar los precios de acuerdo a la cantidad de dormitorios de las viviendas para Montevideo, se encuentra que el precio promedio de las viviendas de un dormitorio es de 105.607 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 138.472 dólares y para las de tres dormitorios es de 181.847 dólares para el año 2021. Al contrastar contra el año 2020, se encuentra un incremento de 3% en las viviendas de un dormitorio, de 1% en las de dos dormitorios y de 3% en las de tres dormitorios.

⁴ Se consideran solamente los departamentos que tienen más de 10 declaraciones juradas de venta. Esto excluye los casos de San José, Lavalleja y Florida. San José y Lavalleja presentan los precios promedio más elevados en informes anteriores.

ANEXOS

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 diciembre 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.

1. 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.

Tablas descriptivas de precios de mercado año 2021

| Indicadores de precio de compraventa por m ² - PH Montevideo - 2021 | | | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------|
| BARRIO | media USD/m ² | Mediana USD/m ² | P25 USD/m ² | P75 USD/m ² | Casos |
| AGUADA | 1.698 | 1.775 | 1.222 | 2.152 | 174 |
| AIRES PUROS | 1.670 | 1.725 | 1.125 | 2.176 | 63 |
| ATAHUALPA | 1.877 | 1.815 | 1.402 | 2.387 | 60 |
| BARRIO SUR | 1.977 | 2.056 | 1.548 | 2.457 | 101 |
| BRAZO ORIENTAL | 1.520 | 1.491 | 1.053 | 1.818 | 102 |
| BUCEO | 2.093 | 2.019 | 1.638 | 2.659 | 261 |
| CAPURRO BELLA VISTA | 1.945 | 2.131 | 1.547 | 2.199 | 156 |
| CARRASCO | 2.747 | 2.887 | 2.500 | 3.317 | 73 |
| CENTRO | 2.149 | 2.182 | 1.490 | 2.786 | 428 |
| CIUDAD VIEJA | 1.612 | 1.529 | 1.100 | 2.075 | 139 |
| CORDON | 2.069 | 2.103 | 1.460 | 2.760 | 478 |
| FIGURITA | 1.412 | 1.458 | 1.011 | 1.803 | 75 |
| LA BLANQUEADA | 2.410 | 2.481 | 1.837 | 3.160 | 127 |
| LA COMERCIAL | 2.720 | 2.980 | 2.324 | 3.326 | 221 |
| LARRAÑAGA | 1.931 | 1.879 | 1.404 | 2.487 | 132 |
| MALVIN | 2.518 | 2.619 | 2.037 | 3.152 | 270 |
| MALVIN NORTE | 1.312 | 1.358 | 951 | 1.728 | 94 |
| MERCADO MODELO Y BOLIVAR | 2.118 | 2.107 | 1.479 | 2.586 | 109 |
| PALERMO | 1.900 | 2.030 | 1.308 | 2.410 | 121 |
| PARQUE RODO | 2.309 | 2.315 | 1.777 | 2.932 | 130 |
| PASO DE LAS DURANAS | 1.535 | 1.417 | 1.000 | 1.911 | 53 |
| POCITOS | 2.388 | 2.516 | 1.877 | 3.003 | 871 |
| PARQUE BATLLE VILLA DOLORES | 2.009 | 2.052 | 1.620 | 2.455 | 214 |
| PRADO NUEVA SAVONA | 2.265 | 2.466 | 1.653 | 2.912 | 146 |
| PUNTA CARRETAS | 2.510 | 2.646 | 1.972 | 3.236 | 289 |
| PUNTA GORDA | 2.310 | 2.500 | 1.875 | 2.800 | 61 |
| REDUCTO | 1.300 | 1.152 | 939 | 1.745 | 77 |
| TRES CRUCES | 1.973 | 1.911 | 1.308 | 2.605 | 303 |
| UNION | 1.464 | 1.429 | 972 | 1.879 | 163 |
| VILLA ESPAÑOLA | 1.070 | 1.119 | 802 | 1.316 | 60 |
| VILLA MUÑOZ RETIRO | 1.282 | 1.394 | 1.000 | 1.583 | 61 |
| Total | 2.014 | 2.000 | 1.311 | 2.708 | 6.219 |

| Indicadores de precio de compraventa por m ² - PH Montevideo - 2021 | | | | | |
|--|----------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------|
| BARRIO | media UI/m ² | Mediana UI/m ² | P25 UI/m ² | P75 UI/m ² | Casos |
| AGUADA | 14.918 | 15.724 | 10.928 | 18.637 | 174 |
| AIRES PUROS | 14.696 | 15.052 | 9.928 | 19.260 | 63 |
| ATAHUALPA | 16.491 | 15.951 | 12.291 | 20.824 | 60 |
| BARRIO SUR | 17.344 | 18.366 | 13.295 | 21.220 | 101 |
| BRAZO ORIENTAL | 13.375 | 13.123 | 9.411 | 16.244 | 102 |
| BUCEO | 18.347 | 17.748 | 14.343 | 23.296 | 261 |
| CAPURRO BELLA VISTA | 17.164 | 19.270 | 13.742 | 19.417 | 156 |
| CARRASCO | 23.983 | 25.375 | 22.352 | 28.683 | 73 |
| CENTRO | 18.923 | 19.269 | 13.087 | 24.746 | 428 |
| CIUDAD VIEJA | 14.196 | 13.226 | 9.806 | 18.468 | 139 |
| CORDON | 18.140 | 18.599 | 12.962 | 24.112 | 478 |
| FIGURITA | 12.404 | 12.879 | 8.822 | 15.705 | 75 |
| LA BLANQUEADA | 21.173 | 21.443 | 16.082 | 28.075 | 127 |
| LA COMERCIAL | 23.858 | 26.162 | 20.428 | 29.237 | 221 |
| LARRAÑAGA | 16.968 | 16.351 | 12.305 | 21.631 | 132 |
| MALVIN | 22.099 | 22.855 | 17.690 | 27.920 | 270 |
| MALVIN NORTE | 11.501 | 12.064 | 8.302 | 15.183 | 94 |
| MERCADO MODELO Y BOLIVAR | 18.531 | 18.682 | 13.016 | 22.498 | 109 |
| PALERMO | 16.680 | 17.692 | 11.694 | 21.110 | 121 |
| PARQUE RODO | 20.207 | 20.156 | 15.683 | 25.476 | 130 |
| PASO DE LAS DURANAS | 13.417 | 12.543 | 8.832 | 16.397 | 53 |
| POCITOS | 20.938 | 21.960 | 16.571 | 26.343 | 871 |
| PARQUE BATLLE VILLA DOLORES | 17.631 | 17.890 | 14.212 | 21.678 | 214 |
| PRADO NUEVA SAVONA | 19.977 | 21.945 | 14.620 | 25.626 | 146 |
| PUNTA CARRETAS | 21.983 | 23.141 | 17.443 | 28.433 | 289 |
| PUNTA GORDA | 20.230 | 21.644 | 16.585 | 25.236 | 61 |
| REDUCTO | 11.349 | 10.045 | 8.291 | 15.418 | 77 |
| TRES CRUCES | 17.339 | 16.801 | 11.692 | 22.983 | 303 |
| UNION | 12.774 | 12.445 | 8.580 | 16.347 | 163 |
| VILLA ESPAÑOLA | 9.380 | 9.842 | 7.078 | 11.548 | 60 |
| VILLA MUÑOZ RETIRO | 11.155 | 11.902 | 8.762 | 13.780 | 61 |
| Total | 17.667 | 17.537 | 11.529 | 23.812 | 6.219 |

| Indicadores de precio de promesa por m ² - PH Montevideo - 2021 | | | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------|
| BARRIO | media USD/m ² | Mediana USD/m ² | P25 USD/m ² | P75 USD/m ² | Casos |
| AGUADA | 2.564 | 2.615 | 2.229 | 2.940 | 62 |
| BARRIO SUR | 2.954 | 3.050 | 2.500 | 3.316 | 70 |
| BUCEO | 3.207 | 3.308 | 2.581 | 3.801 | 91 |
| CENTRO | 2.600 | 2.621 | 2.192 | 3.201 | 76 |
| CORDON | 2.885 | 2.934 | 2.528 | 3.243 | 261 |
| LA BLANQUEADA | 2.846 | 2.917 | 2.562 | 3.122 | 56 |
| LARRAÑAGA | 2.633 | 2.571 | 2.269 | 3.144 | 51 |
| MALVIN | 3.488 | 3.434 | 2.914 | 3.947 | 228 |
| PALERMO | 2.771 | 2.738 | 2.463 | 3.122 | 78 |
| POCITOS | 3.476 | 3.467 | 2.683 | 4.109 | 257 |
| PARQUE BATLLE VILLA DOLORES | 3.055 | 3.107 | 2.726 | 3.400 | 66 |
| PUNTA CARRETAS | 3.566 | 3.530 | 2.857 | 4.327 | 167 |
| TRES CRUCES | 2.940 | 3.040 | 2.420 | 3.410 | 102 |
| UNION | 2.718 | 2.985 | 2.095 | 3.357 | 68 |
| Total | 3.028 | 3.023 | 2.468 | 3.538 | 1.983 |

| Indicadores de precio de promesa por m ² - PH Montevideo - 2021 | | | | | |
|--|----------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------|
| BARRIO | media UI/m ² | Mediana UI/m ² | P25 UI/m ² | P75 UI/m ² | Casos |
| AGUADA | 22.671 | 23.109 | 19.720 | 25.500 | 62 |
| BARRIO SUR | 25.910 | 26.950 | 21.465 | 29.665 | 70 |
| BUCEO | 28.024 | 28.824 | 22.643 | 33.157 | 91 |
| CENTRO | 22.776 | 23.128 | 19.124 | 28.258 | 76 |
| CORDON | 25.243 | 25.620 | 22.136 | 28.416 | 261 |
| LA BLANQUEADA | 24.778 | 24.906 | 22.613 | 26.707 | 56 |
| LARRAÑAGA | 22.943 | 22.288 | 19.696 | 26.969 | 51 |
| MALVIN | 30.632 | 30.088 | 25.723 | 34.608 | 228 |
| PALERMO | 24.053 | 23.630 | 21.787 | 26.939 | 78 |
| POCITOS | 30.454 | 30.324 | 23.670 | 36.029 | 257 |
| PARQUE BATLLE VILLA DOLORES | 26.650 | 27.067 | 23.903 | 29.787 | 66 |
| PUNTA CARRETAS | 31.233 | 31.122 | 24.560 | 38.273 | 167 |
| TRES CRUCES | 25.854 | 26.612 | 21.462 | 30.090 | 102 |
| UNION | 23.713 | 26.032 | 18.200 | 29.362 | 68 |
| Total | 26.515 | 26.451 | 21.511 | 31.116 | 1.983 |

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 2021 (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.

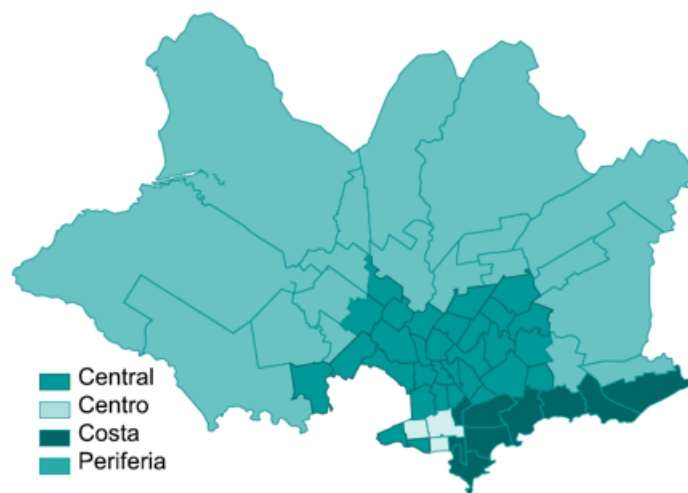
Precio por m² habitable: Alternativamente se define otro indicador a partir del cociente entre el precio de venta informado mediante declaración jurada y los m² habitables de la vivienda.

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.

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 SURESTE ABAYUBA - CONCIUACION - 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 ORIENTAL - 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 - SAYAGO - UNION - VILLA ESPAÑOLA - VILLA MUÑOZ RETIRO |

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