

Ventas

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

Declaraciones juradas de ventas por departamento

Cuadro 1. Declaraciones juradas de ventas por departamento.

Cantidad de declaraciones juradas al 03/01/2022				
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.

En total, los inversores han realizado 13.223 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas. En el tercer cuatrimestre de 2021, los inversores realizaron 686 declaraciones juradas, lo que supone un incremento del 5.4% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y del 17% respecto del tercer cuatrimestre de 2020.

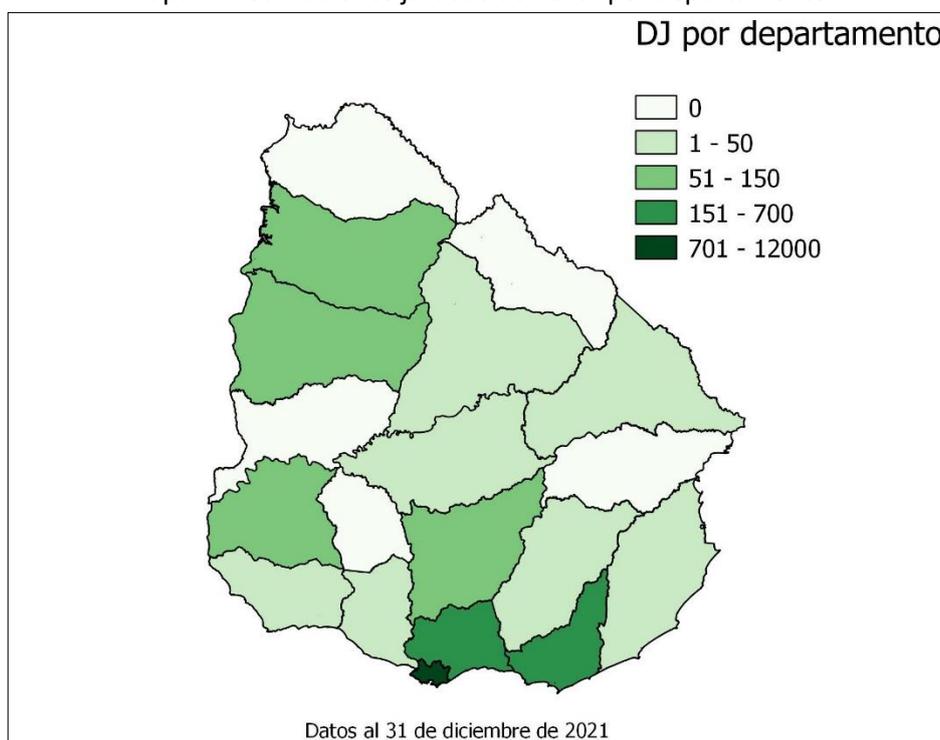
Montevideo acumula el 84,5% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 455 proyectos promovidos. Lo siguen Maldonado con 5.3% del total de ventas declaradas en 37

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

proyectos y Canelones con 5.1% en 66 proyectos. Los restantes departamentos acumulan el 5% restante de las ventas en 54 proyectos, destacándose Salto, Paysandú y Soriano.

Al comparar la incidencia de cada departamento con anteriores cuatrimestres, no se observan importantes variaciones. Montevideo se mantiene estable, al igual que Maldonado y Canelones. De cualquier manera, en Maldonado esa estabilidad se produce luego de meses a la baja, mientras que en Canelones se da la situación inversa. En el resto del país, se mantienen los departamentos del litoral: Salto, Paysandú y Soriano, mientras que se observa un leve incremento de las declaraciones de ventas en Durazno.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



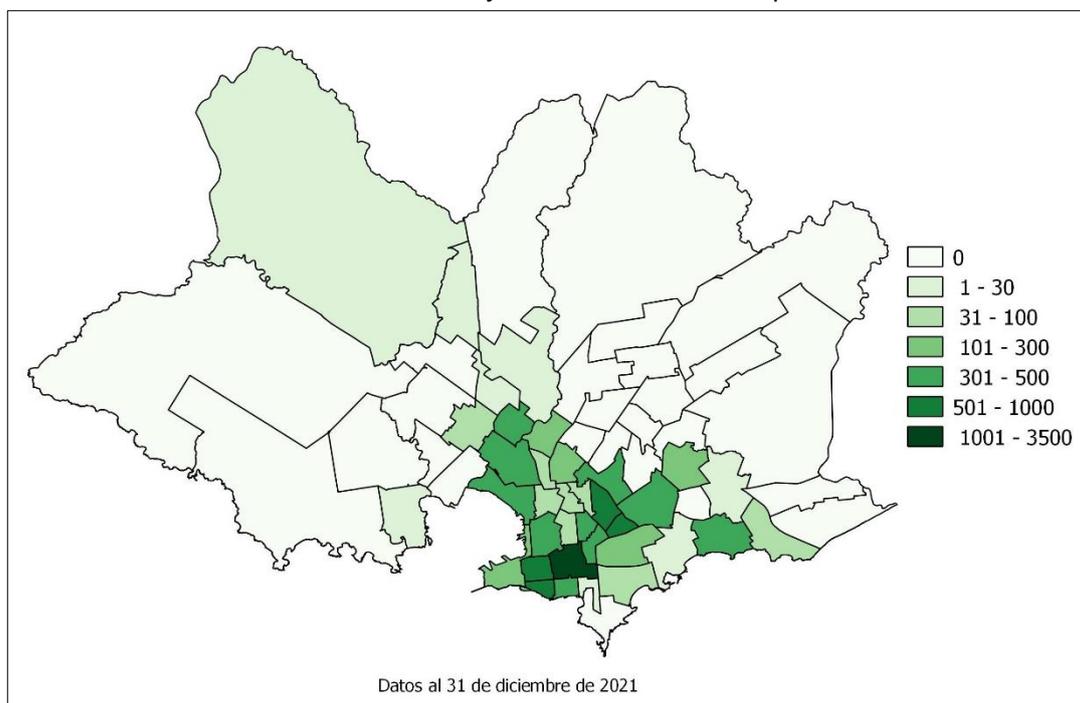
Fuente: elaboración propia.

Declaraciones juradas en Montevideo por barrio

Como se señaló, el 84.5% de las declaraciones juradas de ventas se registran en Montevideo. Dentro de Montevideo, el 25% de las viviendas declaradas en Montevideo se localizan en el barrio Cordón, superando las 2.800 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Barrio Sur (8%), Centro (6%), La Blanqueada (6%) y Larrañaga (5%).

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

Gráfica 1. Declaraciones juradas en Montevideo por barrio².



Fuente: elaboración propia.

Precio promedio de venta

Se analizan el precio promedio de venta en dólares y en unidades indexadas (UI), según los metros cuadrados construidos³ y habitables⁴. La información se presenta por departamento para el año 2021, es decir, las ventas realizadas durante el año 2021.

² En otros barrios se incluye: Figurita, Jacinto Vera, Parque Rodó, Peñarol-Lavalleja, Las Canteras, Buceo, Lezica-Melilla, Cerro, Colón centro y noreste y Sayago.

³ 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.

⁴ Mientras que los metros cuadrados habitables son aquellos que se computan considerando área de piso, más muros exteriores, hasta un máximo de 20 cm, y muros divisorios y medianeros tomados a eje. No se consideran para esta área: los metros cuadrados de patios, terrazas, ductos y porches.

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

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

Para el análisis 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.

De esta manera, en 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.

Algunos comentarios: en Canelones, donde existen menores restricciones para la comercialización luego de la última modificación en la reglamentación, los precios están explicados por la importancia de Ciudad de la Costa dentro de los proyectos del departamento. esta localidad explica el 95% del total de unidades comercializadas de este departamento.

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.

Evolución del precio promedio en Montevideo

El precio promedio de las ventas en Montevideo en el segundo semestre de 2021 alcanzó los 2.024 dólares por metros cuadrado construido y 17.422 UI. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra un incremento en dólares (1.9%) en el segundo semestre de 2021 respecto del semestre anterior. Mientras que en unidades indexadas se observa una caída (1.8%).

Si se compara con el segundo semestre 2020, se observa una variación del mismo signo. Se observa también un leve incremento en dólares (0.3%), mientras que la caída en unidades indexadas (4.5%), resulta más pronunciada.

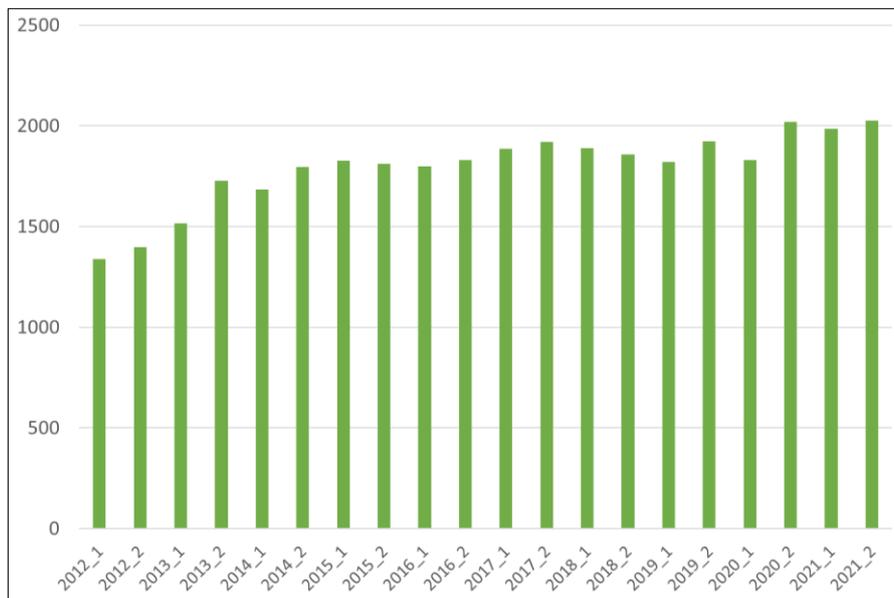
Por último, los valores más elevados de la serie se observan a partir del segundo semestre de 2020. Al observar toda la serie, se observa un incremento en los precios luego del primer semestre 2020, y cierta estabilidad de precios después, en valores más elevados.

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

Año/Semestre	USD/m ² const	UI/m ² const	Precio en USD	m ² const	Casos
2012_1	1337	11144	77550	63	6
2012_2	1396	11094	94582	67	71
2013_1	1514	11339	100302	67	192
2013_2	1728	13902	112112	66	278
2014_1	1685	13568	112039	69	252
2014_2	1794	14761	121596	69	370
2015_1	1828	15582	122131	68	469
2015_2	1811	16504	124540	70	555
2016_1	1798	16933	121951	69	420
2016_2	1828	15114	121952	68	795
2017_1	1886	14895	119701	64	830
2017_2	1921	15107	125229	66	934
2018_1	1888	14415	119628	65	1064
2018_2	1859	15021	120357	66	951
2019_1	1819	15028	118901	67	591
2019_2	1921	16476	120896	65	802
2020_1	1828	16582	114594	64	522
2020_2	2019	18244	124314	63	883
2021_1	1986	17738	120655	63	509
2021_2	2024	17422	122850	63	635
Total general	1.871	15.673	120.379	66	11.129

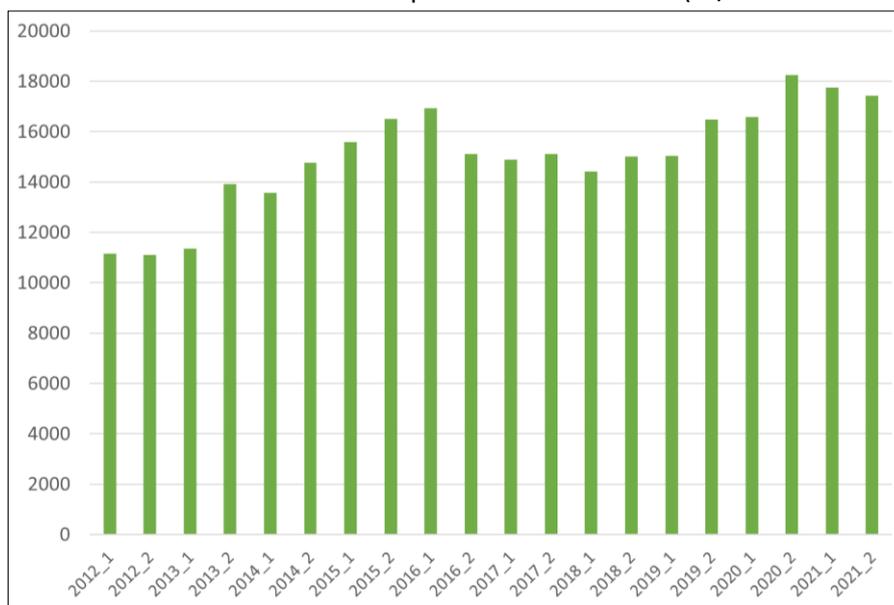
Fuente: elaboración propia.

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



Fuente: elaboración propia.

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



Fuente: elaboración propia

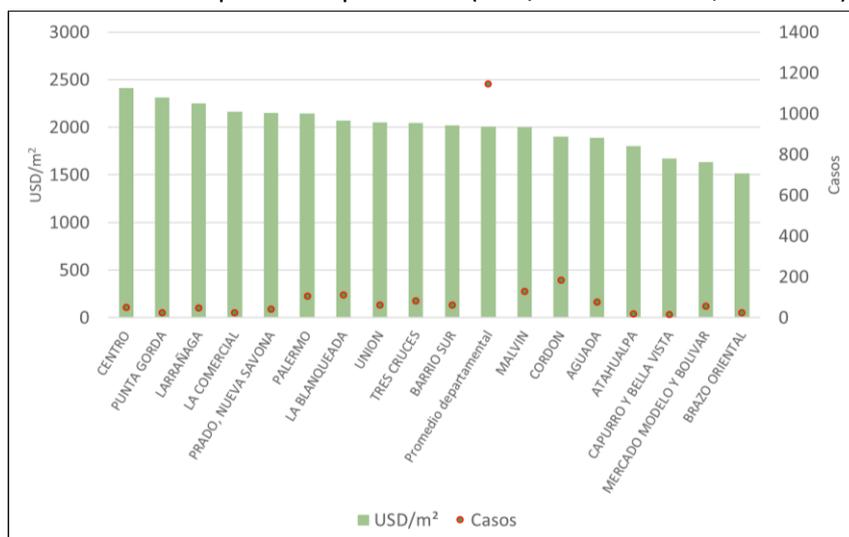
Al analizar los precios de acuerdo a la cantidad de dormitorios de las viviendas, se encuentra que el precio promedio de las viviendas de un dormitorio es de 105.607 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 138.472 dólares y para las de tres dormitorios es de 181.847 dólares 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.

Por último, para el caso de los mono ambientes, el precio promedio para 2021 es de 78.101 dólares, mostrando un incremento de 3% respecto a 2020.

Precio promedio por barrio

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo, varía sensiblemente de acuerdo al barrio donde está localizada la vivienda. Si se analiza el promedio por barrio de Montevideo en 2021, el mayor precio se observa en el barrio Centro con 2.412 dólares por metro cuadrado construido. En segundo lugar, el barrio Punta Gorda con 2.312 dólares por metro cuadrado construido. Larrañaga se encuentra por encima de los 2.200 dólares, mientras que La Comercial, Prado-Nueva Savona y Palermo superan los 2.100 dólares. Por último, La Blanqueada, Unión, Tres Cruces y Barrio Sur se ubican por encima del promedio departamental.

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



Fuente: elaboración propia.

Si se compara con el informe anterior (año móvil cerrado a agosto 2021) se observan que el Centro continúa posicionado como el barrio más caro. Larrañaga y Punta Gorda se mantienen entre los más caros, mientras que se observa un incremento en los precios de Palermo y Prado-Nueva Savona.

Por el contrario, Cordón se mantiene levemente por debajo del promedio departamental, al igual que Ciudad Vieja y Aguada. Malvín se ubica por debajo del promedio departamental en este cuatrimestre, a diferencia del informe anterior.