

## Ventas

La información surge de las declaraciones juradas realizadas ante la ANV por las empresas responsables de los proyectos promovidos<sup>1</sup>.

### Declaraciones juradas de ventas por departamento

Cuadro 1. Declaraciones juradas de ventas por departamento.

Cantidad de declaraciones juradas al 03/05/2022				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	11.599	84,3%	476	73,7%
Canelones	729	5,3%	74	11,5%
Maldonado	720	5,2%	39	6,0%
Salto	160	1,2%	7	1,1%
Paysandú	135	1,0%	10	1,5%
Soriano	105	0,8%	11	1,7%
Florida	54	0,4%	7	1,1%
Lavalleja	52	0,4%	3	0,5%
Colonia	48	0,3%	8	1,2%
Durazno	47	0,3%	4	0,6%
San José	40	0,3%	4	0,6%
Tacuarembó	31	0,2%	1	0,2%
Rocha	17	0,1%	1	0,2%
Cerro Largo	16	0,1%	1	0,2%
<b>Total general</b>	<b>13.753</b>	<b>100%</b>	<b>646</b>	<b>100%</b>

Fuente: elaboración propia.

En total, los inversores han realizado 13.753 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas. En el primer cuatrimestre de 2022, los inversores realizaron 686 declaraciones juradas, lo que supone un incremento del 4% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y del 15% respecto del primer cuatrimestre de 2021.

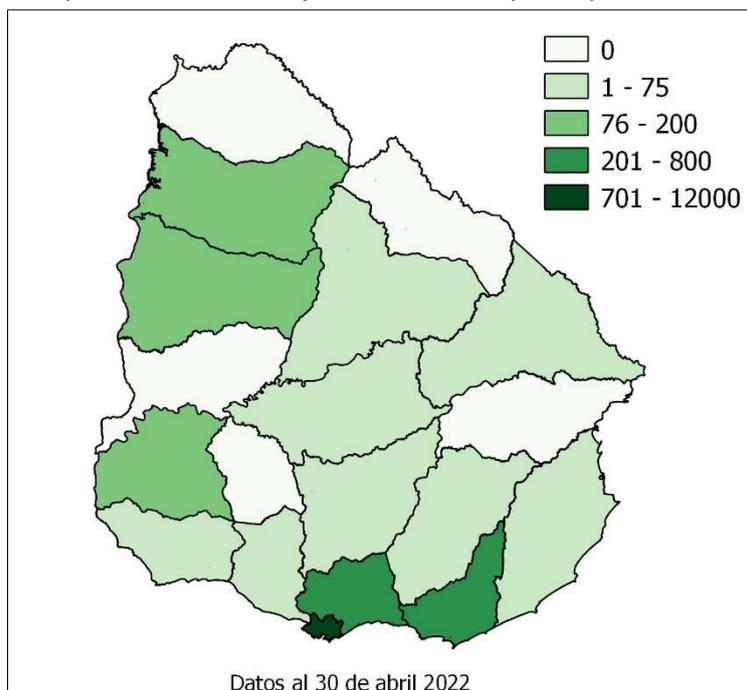
Montevideo acumula el 84,3% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 476 proyectos promovidos. Lo siguen Canelones con 5,3% del total de ventas declaradas en 74

<sup>1</sup> 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 Maldonado con 5.2% en 39 proyectos. Los restantes departamentos acumulan el 5% restante de las ventas en 57 proyectos, destacándose Salto, Paysandú y Soriano.

Al comparar la incidencia de cada departamento con anteriores cuatrimestres, Montevideo se mantiene estable, al tiempo que Canelones supera por primera vez a Maldonado. El impulso de Canelones está relacionado con el creciente ingreso de proyectos en Ciudad de la Costa, al tiempo que se observa un estancamiento en la capital departamental de Maldonado. 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 Colonia y Lavalleja.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



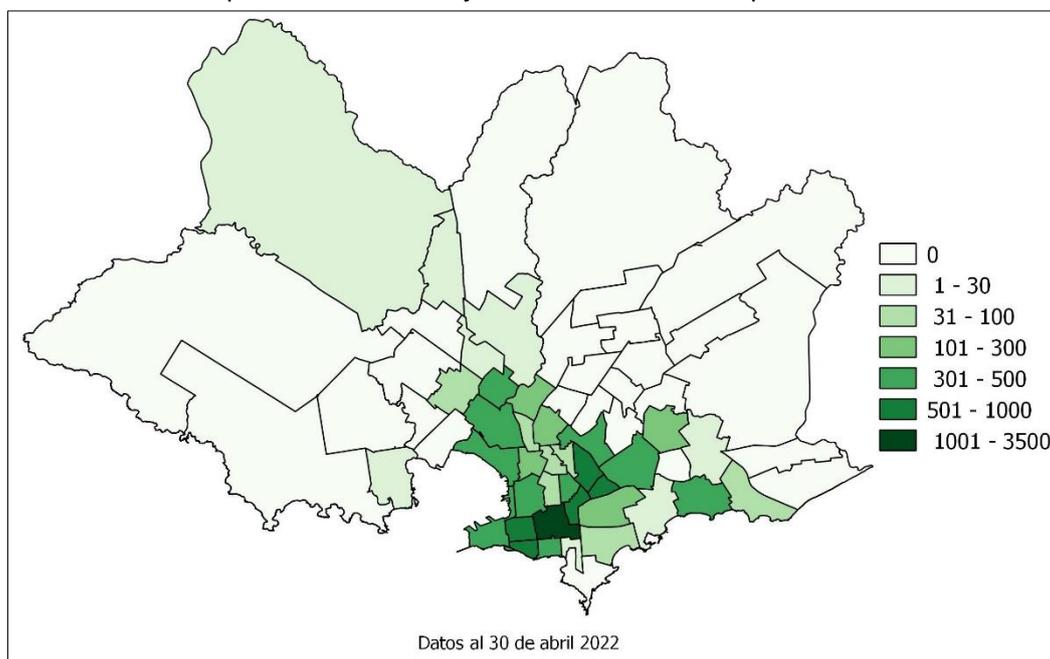
Fuente: elaboración propia.

### *Declaraciones juradas en Montevideo por barrio*

Como se señaló, el 84.3% de las declaraciones juradas de ventas se registran en Montevideo. Dentro de Montevideo, el 26% de las viviendas declaradas en Montevideo se localizan en el barrio Cordón, superando las 2.900 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Barrio Sur (8%), Centro (6%), La Blanqueada (6%), Larrañaga (5%) y Tres Cruces (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, Malvín, Palermo, Prado y Capurro – Bella Vista.

Mapa 2. Declaraciones juradas en Montevideo por barrio<sup>2</sup>.



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 construidos<sup>3</sup> y habitables<sup>4</sup>. La información se presenta por departamento para el año móvil cerrado al mes de abril de 2022, es decir, el primer cuatrimestre del presente año.

No se incluyen en el análisis los departamentos que tienen menos de 10 declaraciones juradas de venta en el período considerado. Esto excluye los casos de San José, Lavalleja, Soriano, Cerro Largo, Florida y Colonia. San José y Lavalleja presentan los precios promedio más elevados en este período, así como en informes previos. Posiblemente sea a causa de la baja cantidad de declaraciones juradas y que las mismas están concentradas en un solo proyecto.

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

<sup>3</sup> 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.

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

Cuadro 2. Indicadores de precio promedio de vivienda promovida (año móvil a abril 2022).

Departamento	USD/m <sup>2</sup> const	UI/m <sup>2</sup> const	USD/m <sup>2</sup> hab	UI/m <sup>2</sup> hab	Casos
<b>Canelones</b>	2062	17505	2577	21873	115
<b>Montevideo</b>	1995	17059	2546	21753	1248
<b>Maldonado</b>	1855	15592	2279	19096	50
<b>Paysandú</b>	1382	12041	1759	15330	30
<b>Durazno</b>	1199	10225	1470	12536	12
<b>Salto</b>	1177	10355	1853	16303	15
<b>Total General</b>	<b>1.959</b>	<b>17.144</b>	<b>2.464</b>	<b>21.564</b>	<b>1.342</b>

Fuente: elaboración propia

De esta manera, en el departamento de Canelones es donde se observan los precios promedio más elevados, con 2.062 dólares por metro cuadrado construido y 17.505 UI por metro cuadrado construido. En segundo lugar, aparece Montevideo con 1.995 dólares por metro construido y 17.059 unidades indexadas por metro construido. Son los únicos que se encuentran por encima del promedio general (1.959) si se mide en dólares. Mientras que en unidades indexadas solamente Canelones supera el promedio nacional. El resto de los departamentos se encuentran 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 90% del total de unidades comercializadas de este departamento.

Respecto del promedio nacional, si se compara con el año móvil cerrado a abril 2021, se observa un crecimiento leve en los precios en dólares de 0.7%, mientras que en unidades indexadas se observa una caída de 4.9%, en los promedios por metro cuadrado construido. Si se analiza por departamento, esta situación también se observa en Montevideo, con un incremento muy leve de 0.4% en dólares y una caída de 5.2% en unidades indexadas. Por el contrario, en Canelones, se observan un incremento, tanto en dólares (11.1%) como en unidades indexadas (4.2%), lo que refleja el dinamismo de los proyectos ubicados en Ciudad de la Costa. Mientras que, en Maldonado, se observa una fuerte caída de 14.7% en dólares, y de 17.1% en unidades indexadas, al igual que en resto de los departamentos del interior, que registran caídas de 18% en dólares y 22% en unidades indexadas.

### Evolución del precio promedio en Montevideo

El precio promedio de las ventas en Montevideo en el transcurso del primer semestre de 2022 alcanzó los 1.990 dólares por metros cuadrado construido y 16.240 UI. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra valores estables en dólares, con una caída de 0.2% en el primer semestre 2022 respecto del semestre anterior. Mientras que, en unidades indexadas se observa una caída (5.4%).

Si se compara con el primer semestre 2021, se observa una variación similar: estabilidad en el precio en dólares y caída en unidades indexadas, aunque más pronunciada (8.6%).

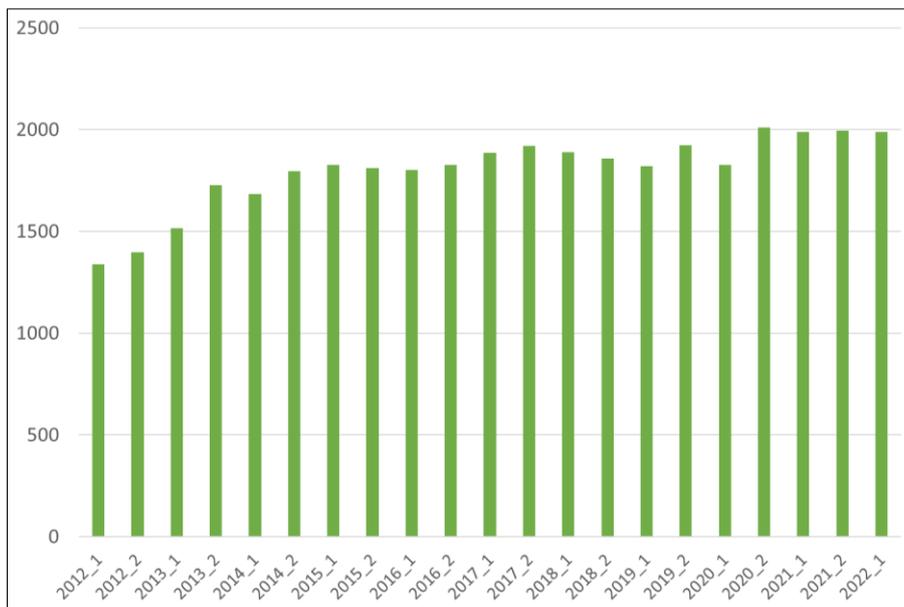
Por último, los valores más elevados de la serie se observan a partir del segundo semestre de 2020. Al observar toda la serie, se observa un incremento en los precios luego del primer semestre 2020, y una caída de precios después, aunque se mantienen valores por metro cuadrado elevados, tanto en dólares como en unidades indexadas.

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

Año/Semestre	USD/m <sup>2</sup> const	UI/m <sup>2</sup> const	Precio en USD	m <sup>2</sup> 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	1802	16969	122285	69	417
2016_2	1828	15113	121937	68	793
2017_1	1886	14895	119701	64	830
2017_2	1921	15107	125229	66	934
2018_1	1888	14415	119628	65	1064
2018_2	1859	15024	120285	66	958
2019_1	1819	15029	118901	67	591
2019_2	1923	16488	120814	65	803
2020_1	1826	16557	114647	64	519
2020_2	2011	18170	123732	63	885
2021_1	1989	17768	119822	62	517
2021_2	1994	17168	121471	63	795
2022_1	1990	16240	121832	63	247
<b>Total general</b>	<b>1.873</b>	<b>15.690</b>	<b>120.271</b>	<b>66</b>	<b>11.546</b>

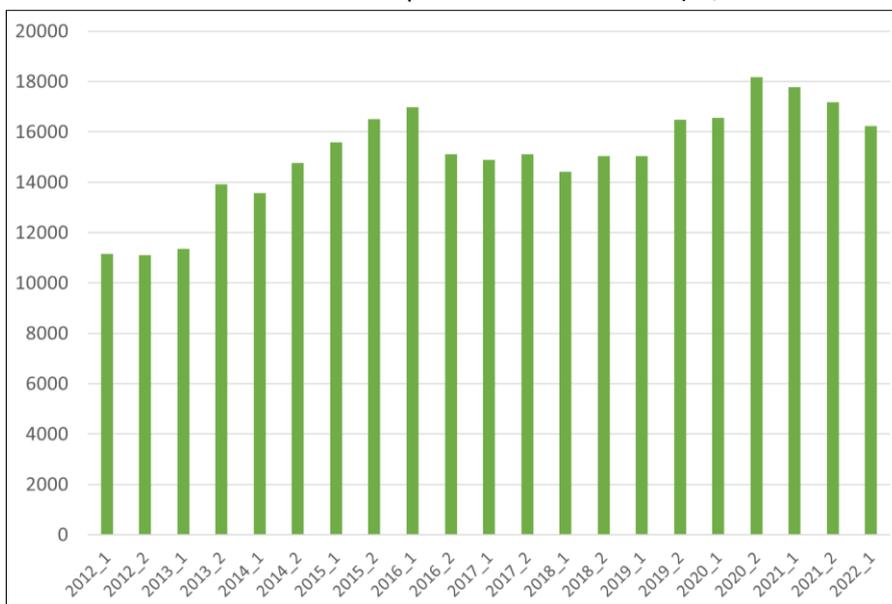
Fuente: elaboración propia.

Gráfica 1. Evolución semestral del precio en Montevideo (USD/m2 construido).



Fuente: elaboración propia.

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



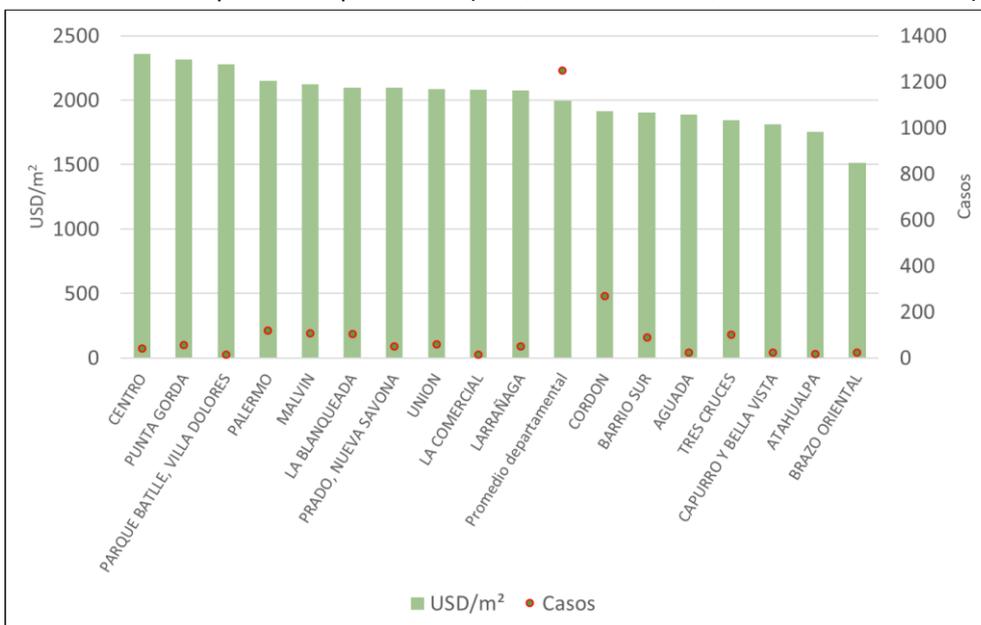
Fuente: elaboración propia

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 105.706 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 141.546 dólares y para las de tres dormitorios es de 186.895 dólares para el año móvil cerrado a abril 2022. Al contrastar contra el año móvil cerrado a abril 2021, se encuentra un incremento de 2% en las viviendas de uno y dos dormitorios, y de 4% en las de tres dormitorios. Por último, para el caso de los mono ambientes, el precio se mantiene estable.

### Precio promedio por barrio

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo, se ubica en 1.992 por metro cuadrado construido, pero varía sensiblemente de acuerdo al barrio donde está localizada la vivienda. Si se analiza el promedio por barrio de Montevideo en el año móvil cerrado a abril 2022, el mayor precio se observa en el barrio Centro con 2.361 dólares por metro cuadrado construido. En segundo lugar, el barrio Punta Gorda con 2.313 dólares por metro cuadrado construido. Parque Batlle se encuentra por encima de los 2.200 dólares, mientras que Palermo y Malvín superan los 2.100 dólares. Por último, La Blanqueada, Prado, Unión, La Comercial y Larrañaga se ubican por encima del promedio departamental.

Gráfica 3. Precio promedio por barrio (USD/m<sup>2</sup> construido, año móvil abril 2022).



Fuente: elaboración propia.

Si se compara con el informe anterior (año móvil 2021) se observan que el Centro y Punta Gorda continúan posicionados como los barrios más caros. Palermo y Malvín se mantienen entre los más caros, mientras que se observa un leve incremento en los precios de La Blanqueada y Unión.

Por el contrario, Cordon se mantiene levemente por debajo del promedio departamental, al igual que Aguada y Capurro – Bella Vista.