

Ventas

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

Declaraciones juradas de ventas por departamento

Cuadro 1. Declaraciones juradas de ventas por departamento.

Cantidad de declaraciones juradas al 01/09/2022				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	12182	83,8%	500	73,1%
Canelones	801	5,5%	83	12,1%
Maldonado	795	5,5%	39	5,7%
Salto	162	1,1%	7	1,0%
Paysandú	136	0,9%	10	1,5%
Soriano	106	0,7%	11	1,6%
Florida	86	0,6%	11	1,6%
Lavalleja	56	0,4%	3	0,4%
Colonia	53	0,4%	9	1,3%
Durazno	47	0,3%	4	0,6%
San José	40	0,3%	4	0,6%
Tacuarembó	31	0,2%	1	0,1%
Rocha	17	0,1%	1	0,1%
Cerro Largo	17	0,1%	1	0,1%
Total general	14.529	100%	684	100%

Fuente: elaboración propia.

En total, los inversores han realizado 14.529 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas. En el segundo cuatrimestre de 2022, los inversores realizaron 776 declaraciones juradas, lo que supone un incremento del 5.6% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y del 15.8% respecto del segundo cuatrimestre de 2021.

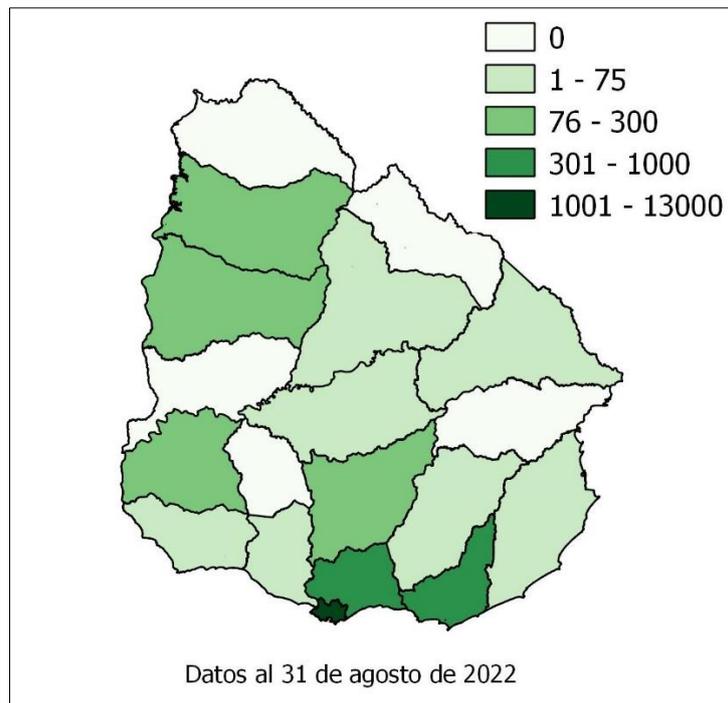
Montevideo acumula el 83,8% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 500 proyectos promovidos. Lo siguen Canelones con 5.5% del total de ventas declaradas en 83

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 Maldonado con 5.5% en 39 proyectos. Los restantes departamentos acumulan el 5% restante de las ventas en 57 proyectos, destacándose Salto, Paysandú, Soriano y Florida.

Al comparar la incidencia de cada departamento con anteriores cuatrimestres, Montevideo se mantiene estable, al tiempo que Canelones y Maldonado crecen levemente en el segundo lugar. El impulso de Canelones está relacionado con el creciente ingreso de proyectos en Ciudad de la Costa, al tiempo que se observa un repunte en Maldonado capital. 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 Florida.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



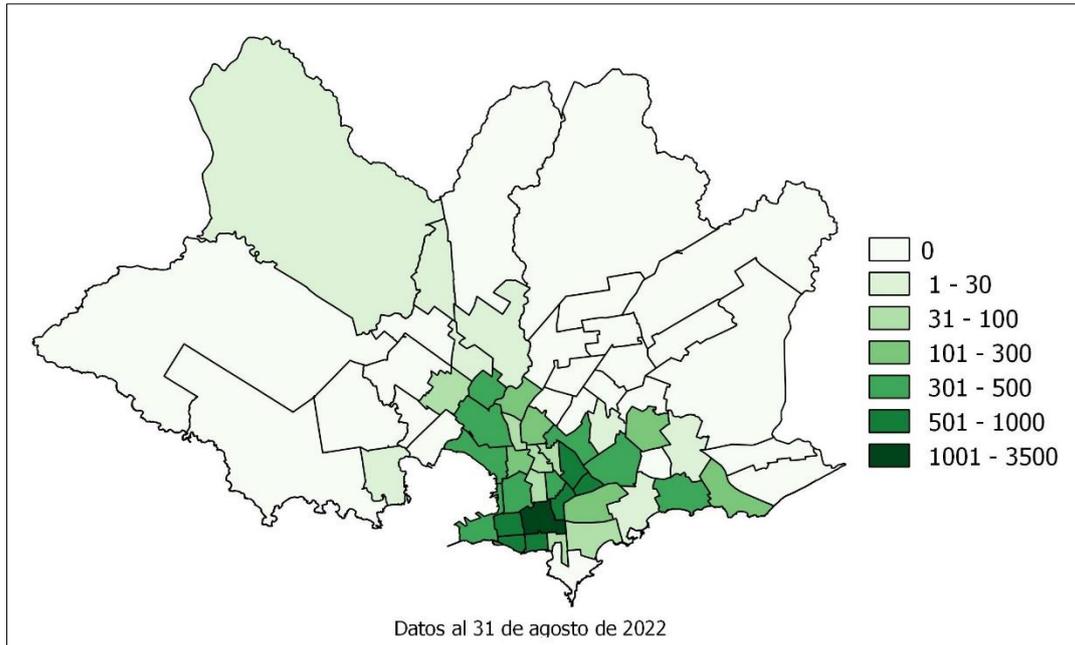
Fuente: elaboración propia.

Declaraciones juradas en Montevideo por barrio

Como se señaló, el 83.8% 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 3.200 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Barrio Sur (8%), Centro (6%), La Blanqueada (5%), 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 Barrio Sur, Tres Cruces y Unión.

Mapa 2. 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 móvil cerrado al mes de agosto de 2022, es decir, el segundo 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 Lavalleja, Soriano, Cerro Largo, Paysandú, Salto y Durazno. Lavalleja presentan el segundo precio promedio más elevados en este período. Esto puede estar explicado por la baja cantidad de declaraciones juradas y que las mismas están concentradas en un solo proyecto.

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

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 móvil a agosto 2022).

Departamento	USD/m ² const	UI/m ² const	USD/m ² hab	UI/m ² hab
Canelones	2132	17476	2623	21539
Montevideo	2034	16360	2604	20940
Maldonado	1934	15617	2552	20535
Florida	1801	14019	1891	14735
Colonia	1480	11932	1814	14648
Total General	2.016	16.249	2.567	20.680

Fuente: elaboración propia

De esta manera, en el departamento de Canelones es donde se observan los precios promedio más elevados, con 2.132 dólares por metro cuadrado construido y 17.476 UI por metro cuadrado construido. En segundo lugar, aparece Montevideo con 2.034 dólares por metro construido y 16.360 unidades indexadas por metro construido. Son los únicos que se encuentran por encima del promedio general (2.016) si se mide en dólares y 16.249 unidades indexadas. 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 agosto 2021, se observa un crecimiento en los precios en dólares de 3.3%, mientras que en unidades indexadas se observa una caída de 6.5%, en los promedios por metro cuadrado construido. Si se analiza por departamento, esta situación también se observa en Montevideo, con un incremento de 1.6% en dólares y una caída de 8.2% en unidades indexadas.

Por su parte, en Canelones, se observa un incremento en dólares de 9.8%, y un leve incremento de 0.9% en unidades indexadas, lo que refleja el dinamismo de los proyectos ubicados en Ciudad de la Costa. Mientras que, en Maldonado, se observa un fuerte incremento en los precios, tanto en dólares (41%), como en unidades indexadas (28%). Esto puede explicarse por un punto de partida bajo en los precios, así como también por una dinámica renovada en el departamento.

Por último, en el resto del país, se registran caídas de 0.2% en dólares y 18% en unidades indexadas.

Evolución del precio promedio en Montevideo

El precio promedio de las ventas en Montevideo en el transcurso del segundo semestre de 2022⁵ alcanzó los 2.158 dólares por metros cuadrado construido y 16.128 UI. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra un incremento de 6.2% en el segundo semestre 2022 respecto del semestre anterior. Mientras que, en unidades indexadas se observa un incremento más moderado de 1.5%.

Si se compara con el segundo semestre 2021, se observa una variación similar en dólares, incremento de 8.8%, mientras que en unidades indexadas se ve una caída de 5.4%.

Por último, los valores más elevados de la serie se observan en el año 2022. Tanto en el transcurso de este semestre, como en el primer semestre, se observan los valores más elevados en dólares. Al medir en UI, los valores más elevados se registran en el segundo semestre 2020.

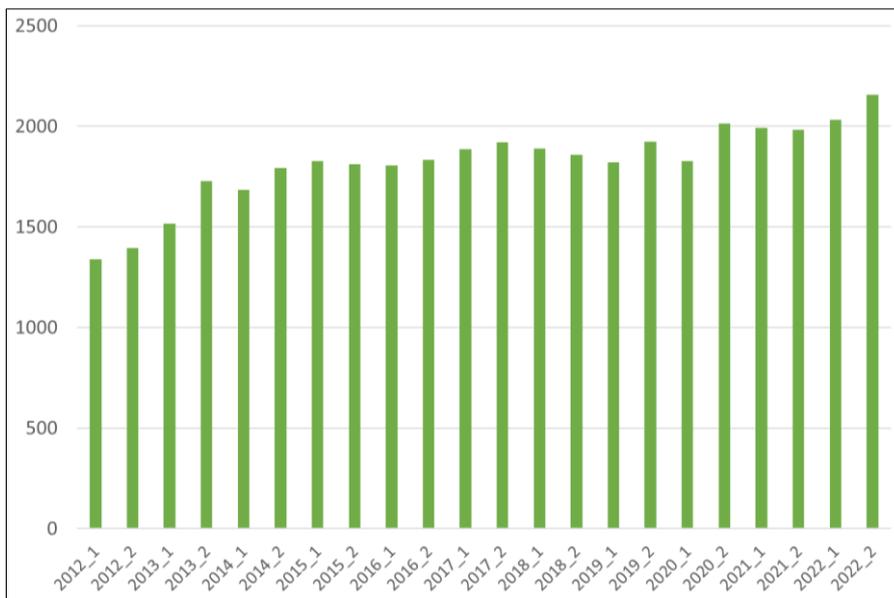
Cuadro 3. Evolución semestral del precio promedio de venta en Montevideo.

Año/Semestre	USD/m ² const	UI/m ² const	Precio en USD	m ² const	Casos
2012_1	1.337	11.144	77.550	63	6
2012_2	1.396	11.094	94.582	67	71
2013_1	1.514	11.339	100.302	67	192
2013_2	1.728	13.902	112.112	66	278
2014_1	1.685	13.568	112.039	69	252
2014_2	1.793	14.754	121.680	69	369
2015_1	1.828	15.584	122.220	68	468
2015_2	1.812	16.517	124.682	70	554
2016_1	1.803	16.984	121.951	69	420
2016_2	1.832	15.146	121.794	68	790
2017_1	1.887	14.903	119.747	64	829
2017_2	1.921	15.113	125.006	66	931
2018_1	1.887	14.412	119.547	65	1.061
2018_2	1.858	15.019	120.233	66	958
2019_1	1.820	15.032	118.918	67	591
2019_2	1.923	16.490	120.938	65	799
2020_1	1.826	16.559	115.065	64	518
2020_2	2.015	18.195	123.802	63	857
2021_1	1.993	17.798	120.036	62	506
2021_2	1.982	17.045	120.800	63	842
2022_1	2.032	15.882	117.750	60	653
2022_2	2.158	16.128	127.501	61	180
Total general	1.884	15.692	120.167	65	12.125

Fuente: elaboración propia.

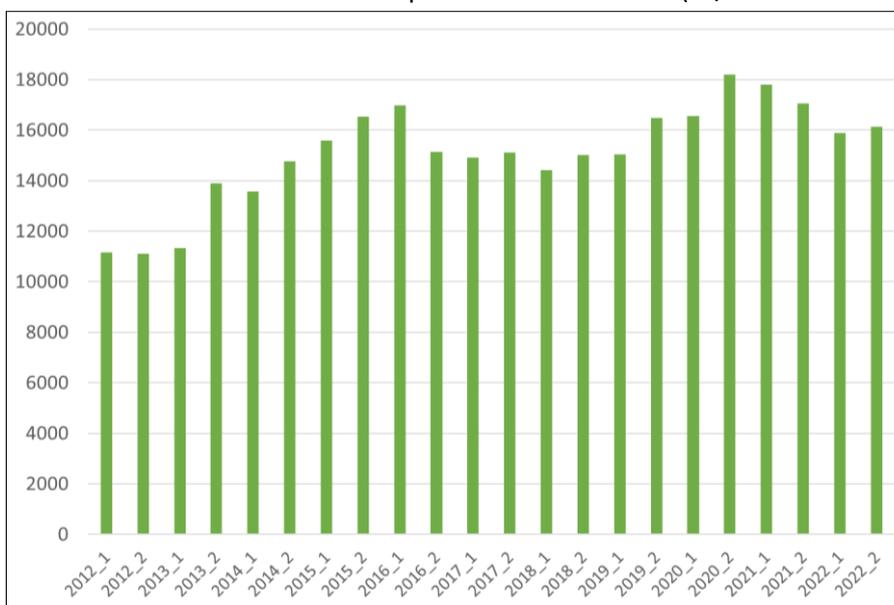
⁵ Toma en cuenta solamente los meses de julio y agosto.

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).



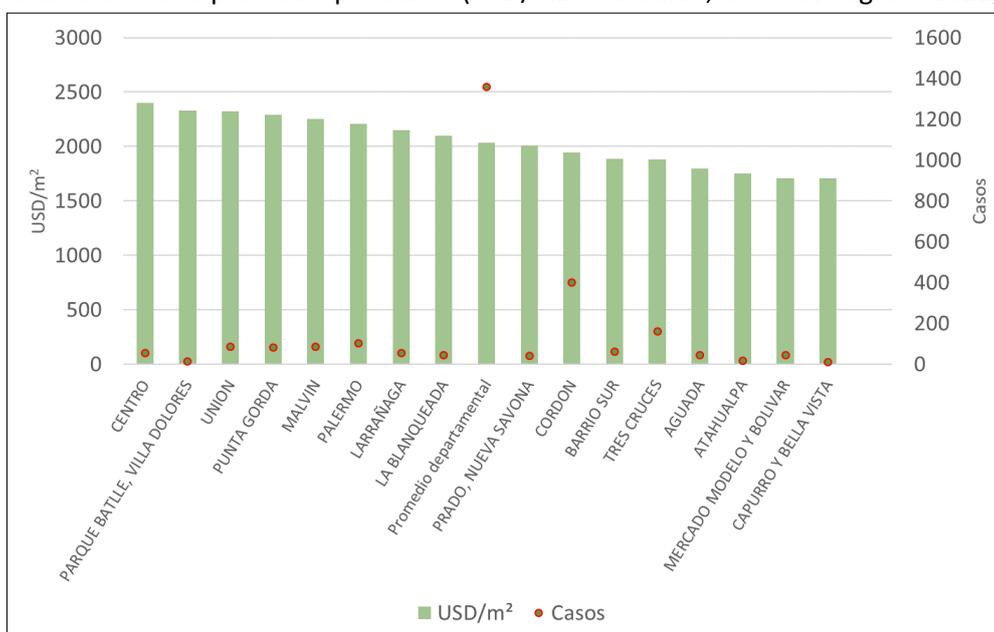
Fuente: elaboración propia

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 107.419 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 145.356 dólares y para las de tres dormitorios es de 189.494 dólares para el año móvil cerrado a agosto 2022. Al contrastar contra el año móvil cerrado a agosto 2021, se encuentra un incremento de 3% en las viviendas de un dormitorio, 5% para las de dos dormitorios y, de 2% en las de tres dormitorios. Por último, para los mono ambientes, se registra una caída del 3%.

Precio promedio por barrio

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo, se ubica en 2.034 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 agosto 2022, el mayor precio se observa en el barrio Centro con 2.398 dólares por metro cuadrado construido. En segundo lugar, Parque Batlle con 2.327 dólares por metro cuadrado construido. Luego, Unión supera los 2.300 dólares, Punta Gorda, Malvín y Palermo registran por encima de los 2.200 dólares. Por último, La Comercial, Larrañaga, Brazo Oriental y La Blanqueada se ubican por encima del promedio departamental.

Gráfica 3. Precio promedio por barrio (USD/m² construido, año móvil agosto 2022).



Fuente: elaboración propia.

Si se compara con el informe anterior (año móvil 2021) se observa que el Centro se mantiene como el barrio más caro. Parque Batlle, Punta Gorda, Malvín y Palermo continúan posicionados por encima del promedio departamental. En este reporte se registra un incremento de la Unión, posicionándose en tercer lugar.

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