

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 02/01/2023				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	12.849	83,4%	526	73,4%
Canelones	956	6,2%	89	12,4%
Maldonado	832	5,4%	41	5,7%
Salto	162	1,1%	7	1,0%
Paysandú	141	0,9%	10	1,4%
Soriano	108	0,7%	11	1,5%
Florida	88	0,6%	11	1,5%
Colonia	61	0,4%	9	1,3%
Lavalleja	60	0,4%	3	0,4%
Durazno	46	0,3%	3	0,4%
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	15.408	100%	717	100%

Fuente: elaboración propia.

En total, los inversores han realizado 15.408 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas. En el tercer cuatrimestre de 2022, realizaron 879 declaraciones juradas nuevas, lo que supone un incremento del 6% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y del 16.5% respecto del tercer cuatrimestre de 2021.

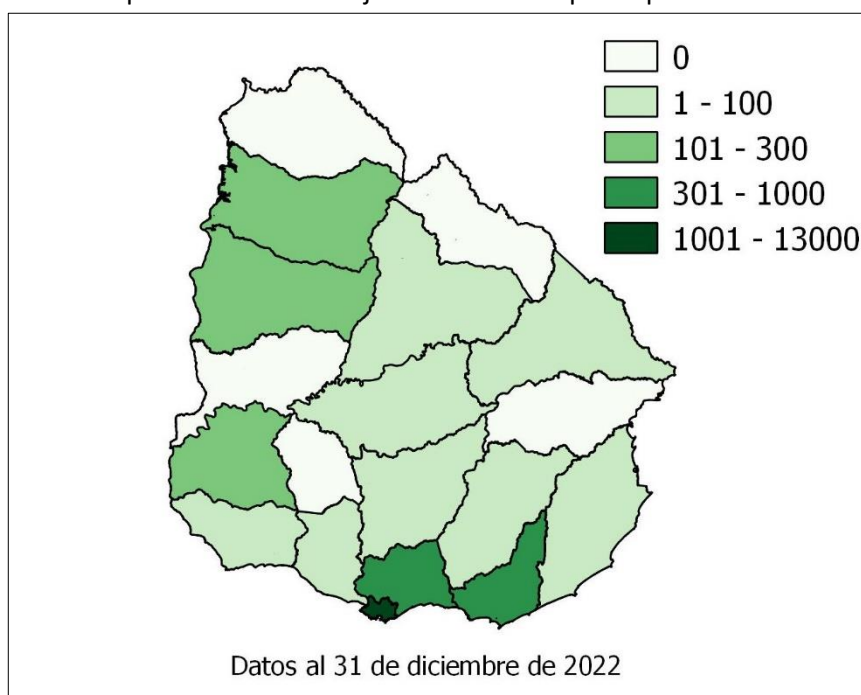
Montevideo acumula el 83.4% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 526 proyectos promovidos. Lo siguen Canelones con 6.2% del total de ventas declaradas en 89

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 5.4% en 41 proyectos. Los restantes departamentos acumulan el 5% restante de las ventas en 61 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 crece en el segundo lugar. El impulso de Canelones está relacionado con el creciente ingreso de proyectos en Ciudad de la Costa. En el tercer cuatrimestre registra un incremento de 19% en la cantidad de declaraciones juradas de ventas. Mientras que, Maldonado y el resto del país se mantiene estable. Se destacan los departamentos del litoral: Salto, Paysandú y Soriano, mientras que se observa un leve incremento de las declaraciones de ventas en Colonia.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



Fuente: elaboración propia.

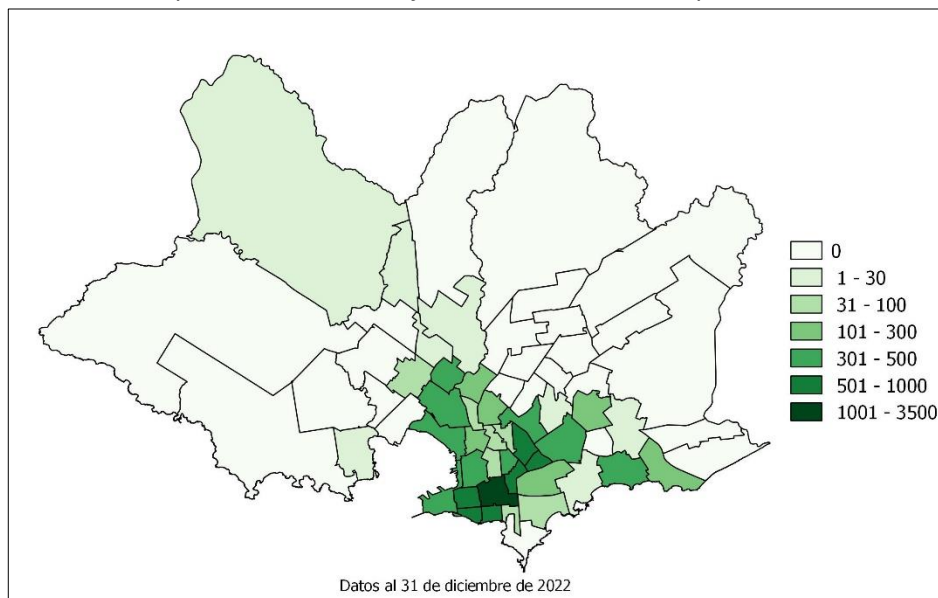
Declaraciones juradas en Montevideo por barrio

Como se señaló, el 83.4% de las declaraciones juradas de ventas se registran en Montevideo. Dentro de Montevideo, el 26.7% de las viviendas declaradas en Montevideo se localizan en el barrio Cordón, superando las 3.400 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Barrio Sur (7.4%), Centro (6.1%), Tres Cruces (5.7%), La Blanqueada (5.4%) y Larrañaga (5.1%).

Se mantienen las tendencias en las declaraciones juradas por barrio, manteniendo Cordón el liderazgo y destacándose en su crecimiento por encima del promedio departamental. Respecto del cuatrimestre anterior, se destaca el incremento de los barrios Tres Cruces y Palermo y entre los barrios con menos declaraciones juradas, Villa Muñoz, Punta Gorda y Reducto son los que presentan un mayor incremento. Si se analiza el incremento en el año 2022 respecto de 2021,

Tres Cruces, Cordón y Palermo son los que presentan mayor crecimiento en las declaraciones juradas. Al tiempo que Villa Muñoz y Punta Gorda registran el mayor crecimiento en los barrios con una menor cantidad de declaraciones juradas.

Mapa 2. Declaraciones juradas en Montevideo por barrio.



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 construidos² y habitables³. La información se presenta por departamento para el año 2022.

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, Salto y Cerro Largo. Lavalleja presenta el tercer precio promedio más elevado para el año 2022. Esto puede estar explicado por la baja cantidad de declaraciones juradas y que las mismas están concentradas en un solo proyecto.

² 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.

³ 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 2022).

Departamento	USD/m ² const	UI/m ² const	USD/m ² hab	UI/m ² hab
COLONIA	2.525	19.591	3.050	23.674
CANELONES	2.421	18.326	2.934	22.258
MONTEVIDEO	2.070	15.654	2.645	20.010
FLORIDA	1.847	14.285	1.930	14.925
MALDONADO	1.705	12.989	2.285	17.388
PAYSANDU	1.507	11.590	1.933	14.857
Total General	2.082	15.764	2.639	19.992

Fuente: elaboración propia

El promedio general registra 2.082 dólares por metro cuadrado construido y 15.764 UI para las transacciones registradas en 2022. Al comparar con el año 2021, se observa un incremento en dólares de 5.2% y una caída en unidades indexadas de 8.8%. Un patrón similar se observa con la evolución del valor del metro cuadrado habitable. Estos resultados pueden explicarse por la evolución del tipo de cambio durante el 2022, en donde dólar se depreció respecto del peso.

Al analizar por departamento, en Colonia es donde se observan los precios promedio más elevados, con 2.525 dólares por metro cuadrado construido y 19.591 UI por metro cuadrado construido. En segundo lugar, aparece Canelones con 2.421 dólares por metro cuadrado construido y 18.326 UI por metro cuadrado construido. Montevideo aparece en tercer lugar, con registros similares al promedio general. Por último, Florida, Maldonado y Paysandú se ubican por debajo del mismo, tanto en los registros en dólares como en UI.

Algunos comentarios sobre estos resultados: Colonia aparece en primer lugar en el año 2022, mientras que en los registros del año 2021 presenta el registro más bajo. Esto muestra una importante volatilidad en los precios en el departamento. En ambos casos se trata de ventas registradas en un solo proyecto.

Canelones continúa registrando valores por encima del promedio general al impulso de las ventas en Ciudad de la Costa. En el año 2022 todas las ventas registradas en el departamento están ubicadas en Ciudad de la Costa, mientras que, en el año 2021 explica más del 90% de las declaraciones juradas de ventas. Si se compara el 2022 con el año 2021, se observa un incremento de 11.4% en dólares y una caída de 2.9% en UI, en ambos casos las variaciones se observan en la misma dirección que el promedio general, pero muestran un mayor dinamismo.

En Montevideo se observan variaciones en la misma dirección: incremento en dólares (3.2%) y caída en unidades indexadas (10.7%). El incremento en dólares resulta moderado respecto al promedio general, mientras que la caída en unidades indexadas resulta más pronunciada.

En Maldonado, se observa una importante caída tanto en dólares (10.9%) como en unidades indexadas (21.2%). Estos registros revierten el incremento observado en el informe anterior donde se registraba un incremento pronunciado en los precios promedio tanto en dólares como en UI. Por último, para el resto del país, se observa un importante incremento tanto en dólares (32%), como en unidades indexadas (15.2%). Esto puede explicarse por la mayor importancia de Colonia en las ventas de 2022, así como registros más elevados en departamentos como Soriano o Florida.

Evolución del precio promedio en Montevideo

El precio promedio de las ventas en Montevideo en el transcurso del segundo semestre de 2022 alcanzó los 2.121 dólares y 15.558 UI por metro cuadrado construido. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra un incremento en dólares de 5.2% en el segundo semestre 2022 respecto del semestre anterior. Mientras que, en unidades indexadas se observa una caída de 1.2%.

Si se compara con el segundo semestre 2021, se observa un incremento en dólares de 7.4%, y una caída en unidades indexadas de 8.4%.

Por último, si se analiza la serie con un horizonte temporal más amplio, vemos que los valores en dólares en el segundo semestre de 2022 son los más elevados de la serie. Desde el segundo semestre de 2020 los valores por metro cuadrado en dólares han superado los 2000 dólares, con la excepción del segundo semestre 2021, el cual está sobre ese límite. En cambio, en unidades indexadas, se observa lo opuesto: un descenso en el valor desde 2021. El valor del segundo semestre 2022 es el más bajo de la serie desde el primer semestre de 2019.

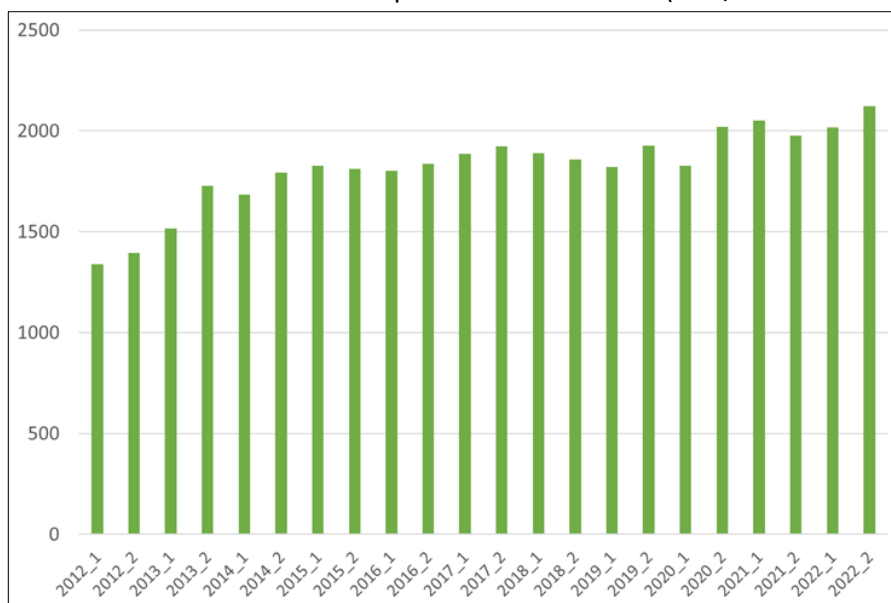
Por último, se observa una caída en los metros cuadrados construidos promedio. Los valores del año 2022 son los más bajos de la serie, reflejando un cambio en las tipologías construidas, donde adquieren un mayor peso las viviendas de cero y un dormitorio, respecto de las dos y tres.

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
2015_1	1.828	15.584	122.220	68	468
2015_2	1.812	16.517	124.682	70	554
2016_1	1.803	16.985	121.419	68	418
2016_2	1.835	15.168	121.670	68	783
2017_1	1.887	14.904	119.704	64	826
2017_2	1.922	15.120	125.077	66	925
2018_1	1.890	14.428	119.482	65	1048
2018_2	1.859	15.027	119.860	66	943
2019_1	1.822	15.046	118.452	66	583
2019_2	1.927	16.527	121.109	65	787
2020_1	1.826	16.556	115.122	64	513
2020_2	2.018	18.227	123.245	63	827
2021_1	2.051	18.348	124.161	63	558
2021_2	1.976	16.991	120.426	63	872
2022_1	2.017	15.753	117.959	61	743
2022_2	2.121	15.558	123.685	60	777

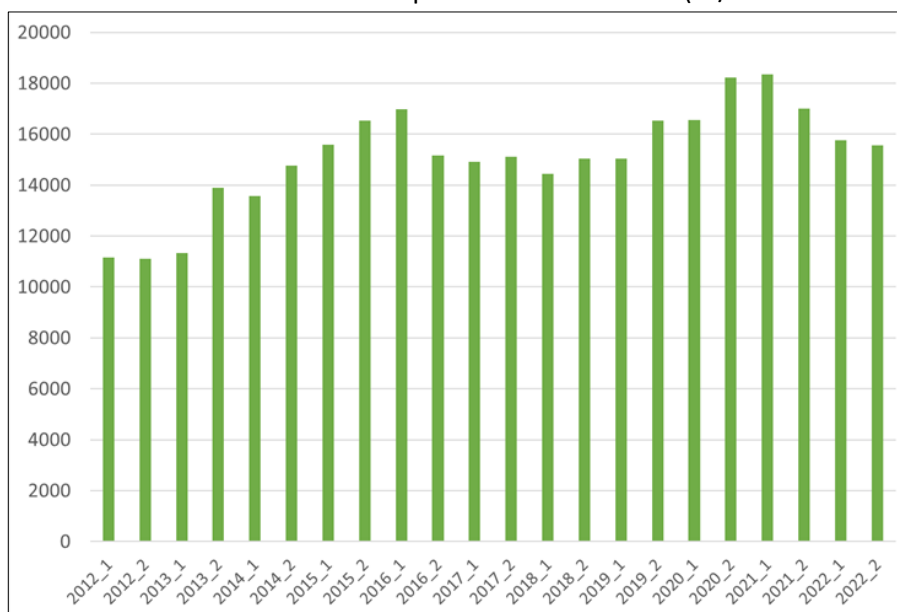
Fuente: elaboración propia.

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

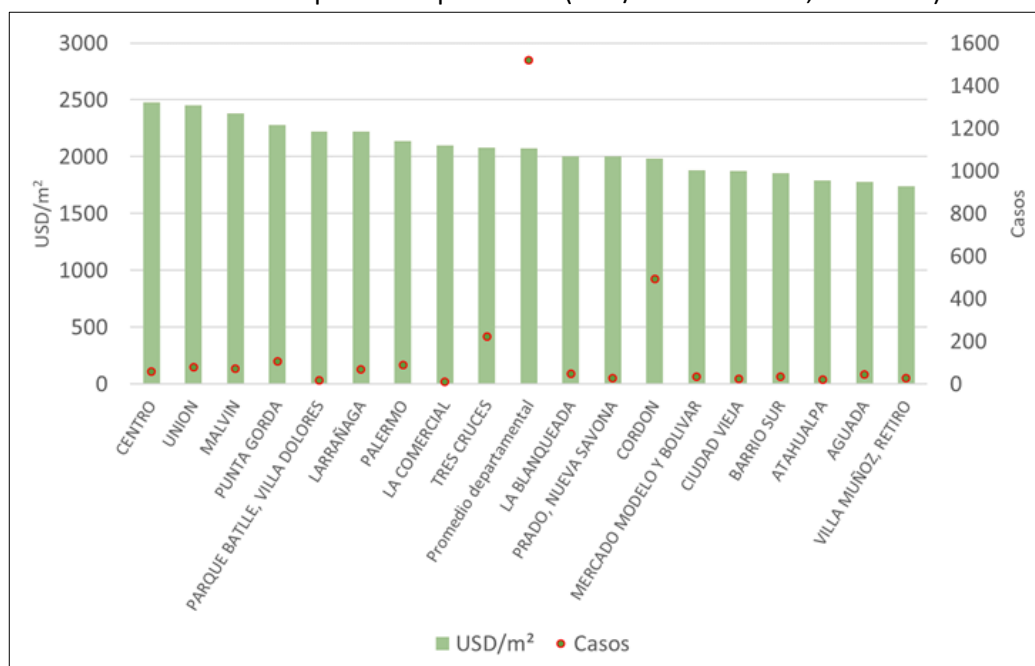
Al analizar los precios de acuerdo a la cantidad de dormitorios, se encuentra que el precio promedio de las viviendas de un dormitorio es de 109.201 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 147.532 dólares y para las de tres dormitorios es de 198.343 dólares para el año 2022. Al comparar con los precios promedio del año 2021, se encuentra un incremento de precios para todas las tipologías: viviendas de un dormitorio (2%), dos dormitorios (7%) y tres dormitorios (6%). En el caso de los mono ambientes, el precio promedio en dólares en 2022, fue de 80.367 lo que supone un incremento de 2% respecto de 2021.

El mismo análisis, pero con los precios en unidades indexadas, muestra caída en todas las tipologías: viviendas de un dormitorio (12%), dos dormitorios (7%), tres dormitorios (10%) y los mono ambientes (11%).

Precio promedio por barrio

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo para el año 2022, se ubica en 2.070 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 2022, el mayor precio se observa en el barrio Centro con 2.475 dólares por metro cuadrado construido. En segundo lugar, Unión con 2.449 dólares por metro cuadrado construido. Luego, Malvín supera los 2.300 dólares, Punta Gorda, Parque Batlle y Larrañaga superan los 2.200 dólares. Por último, Palermo, La Comercial y Tres Cruces se ubican por encima del promedio departamental.

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



Fuente: elaboración propia.

Si se compara con el año 2021, se observa que el Centro se mantiene como el barrio más caro. Los barrios Unión, Punta Gorda, Malvín, Parque Batlle, Tres Cruces, Palermo y La Comercial continúan posicionados por encima del promedio departamental. Además, los barrios Unión y Malvín, registran importantes incrementos en los precios: 17% y 18% respectivamente.

Por el contrario, barrios como Cordón o Barrio Sur, se mantienen por debajo del promedio departamental, al igual que otros Aguada, Capurro – Bella Vista, Ciudad Vieja y Prado – Nueva Savona. Además, en barrios como Aguada y Barrio Sur, se registra caídas en los precios del 6% en ambos casos. De cualquier manera, la mayor caída se registra en Tres Cruces (8%).