

# Informe de Mercado Inmobiliario

ÁREA FINANCIAMIENTO Y MERCADO INMOBILIARIO

Uruguay – enero 2023



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

## Contenido

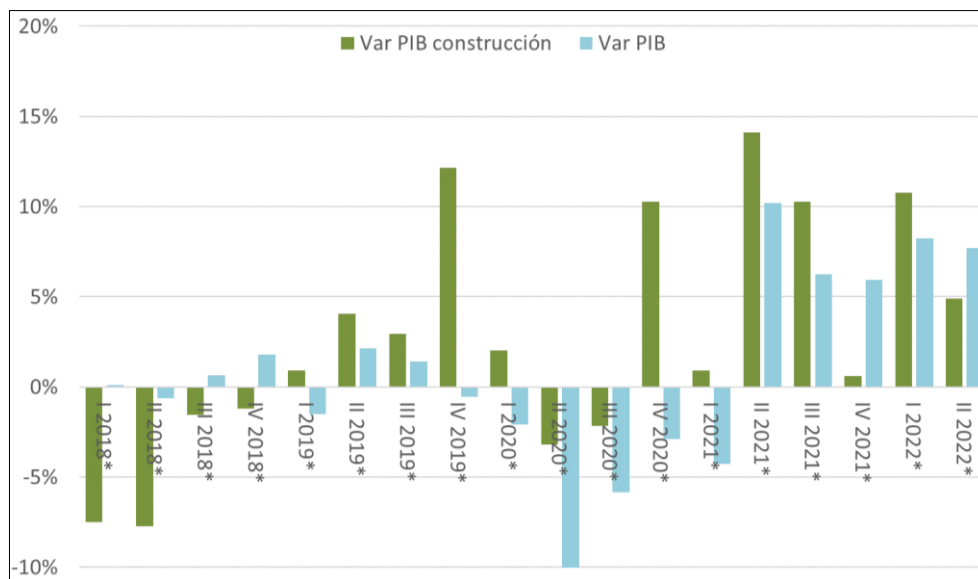
CONSTRUCCIÓN .....	3
COMPRAVENTAS.....	8
Promesas de compraventa .....	11
CRÉDITOS .....	17
ALQUILER .....	20
LEY N° 18.795 .....	22
Descripción de los proyectos .....	23
Tamaño de los proyectos.....	24
Distribución espacial.....	25
Estado de las obras promovidas .....	27
Comercialización de viviendas promovidas - venta .....	30
ANEXOS.....	32
Nota metodológica para el análisis de precios de compraventa.....	32
Tablas descriptivas de precios de mercado año 2020 .....	33
Indicadores precios de venta vivienda promovida .....	36
Zonas Ley N° 18.795 y zonificación utilizada asociada a barrios .....	38

## CONSTRUCCIÓN

En este capítulo, se analiza la información correspondiente a la actividad económica desde el enfoque de la producción. En el segundo trimestre 2022, el Producto Interno Bruto (PIB) creció 7.7% respecto al mismo trimestre en 2021.

En la gráfica 1, se presenta la variación interanual del Producto Interno Bruto (PIB) 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 PBI tuvo un incremento del 7.7% en el segundo trimestre de 2022 (último dato disponible) respecto a idéntico período de 2021. Este incremento se produce debido “a los elevados rendimientos alcanzados en la cosecha de soja que comenzó a exportarse durante el trimestre y a la normalización de las condiciones sanitarias del país, con una importante incidencia de los servicios de enseñanza<sup>1</sup>”.

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



Fuente: elaboración propia, con datos del BCU.

En el segundo trimestre de 2022, la construcción muestra un incremento de 4.9% respecto al mismo trimestre de 2021. Según el informe de Cuentas Nacionales, “dicho aumento se compone tanto por el crecimiento en edificios como en otras construcciones. En edificios se registró un crecimiento en viviendas residenciales y, en menor medida, un incremento vinculado a la tercera planta de celulosa. En las otras construcciones, se destaca el crecimiento generado por las obras del Ferrocarril Central y la mayor inversión en obras de vialidad, así como en las líneas de comunicación”.

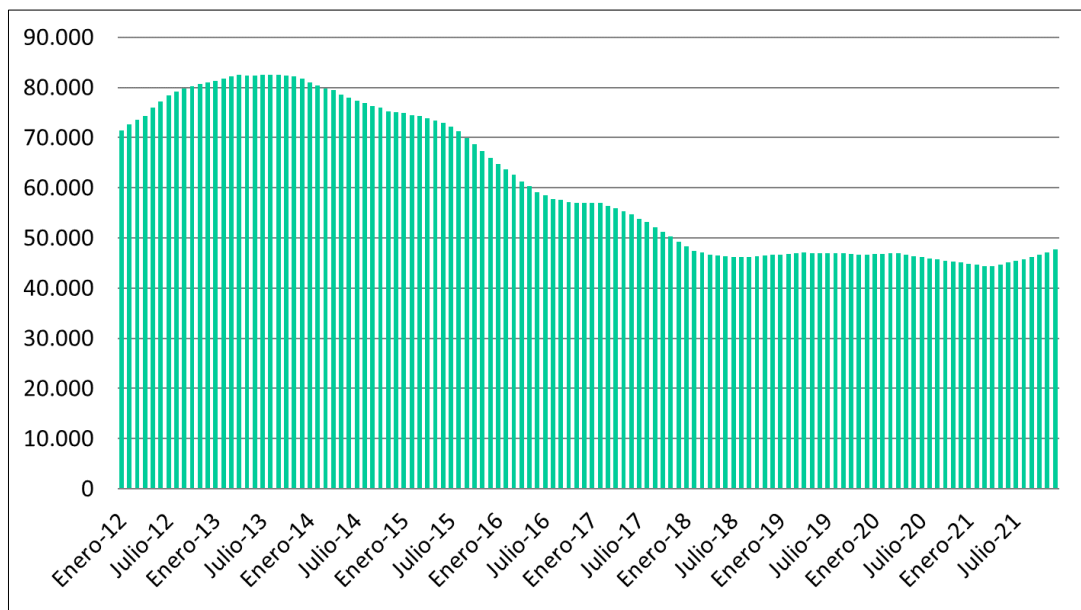
Otro indicador de la actividad de la construcción es la cantidad de puestos cotizantes en el Banco de Previsión Social (BPS) correspondientes al sector construcción. En julio de 2022 (último dato

<sup>1</sup> Informe de Cuentas Nacionales del BCU. Primer trimestre 2022 y segundo trimestre 2022.

disponible) hubo 55.927 puestos cotizantes dependientes, valor que representa un incremento del 19% respecto a julio de 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 recuperación a partir del primer trimestre de 2021, 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.

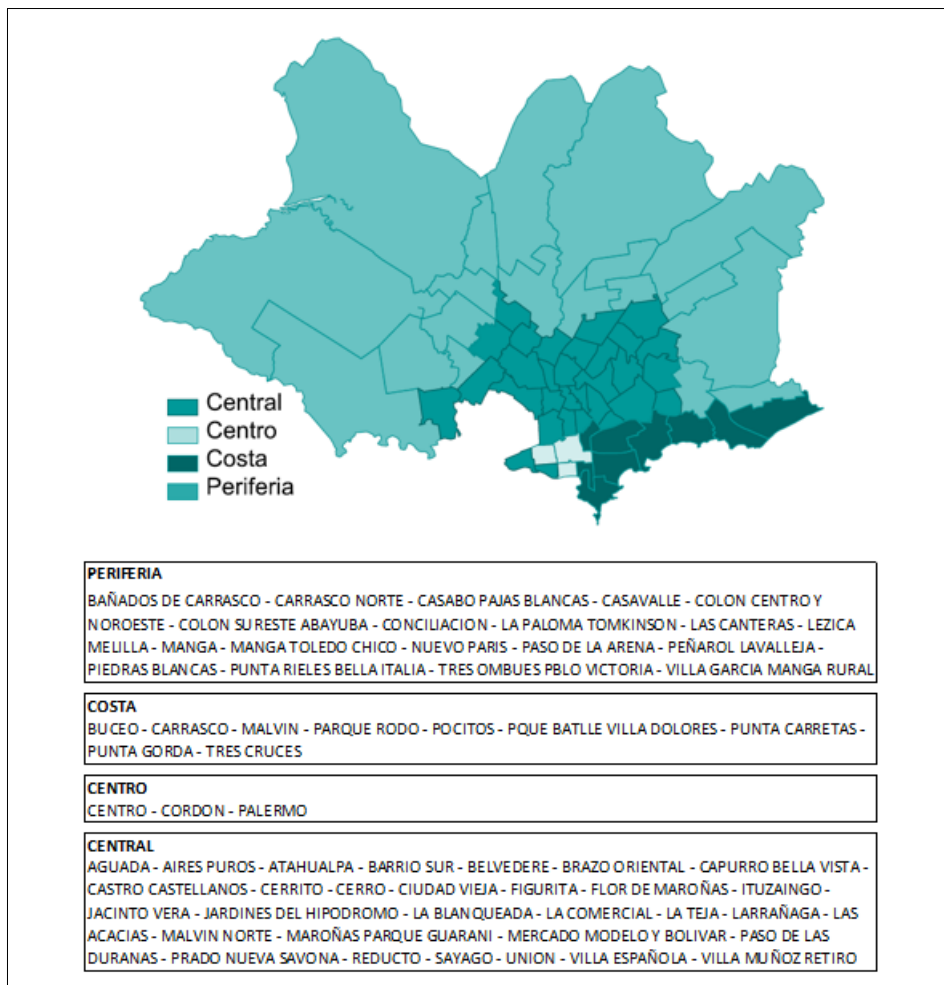
### Permisos de construcción

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 m<sup>2</sup> 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.

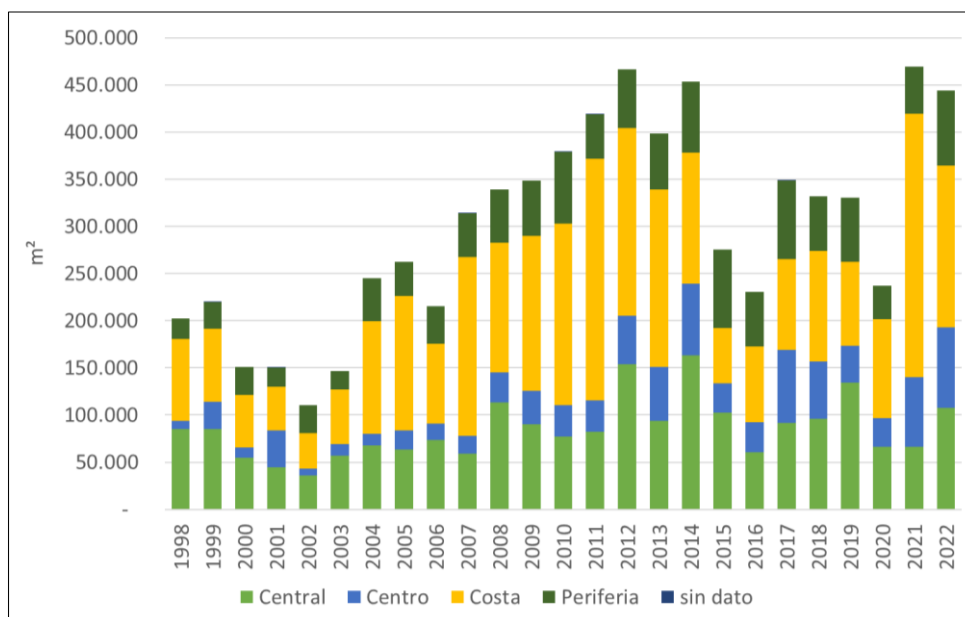
Si se analiza el período enero-agosto 2022, se observa que se han otorgado permisos por casi 444 mil m<sup>2</sup>, lo que representa una baja de 5% respecto a igual período de 2021. Igualmente, este valor es el segundo más alto de los últimos ocho años, sólo por debajo de 2021.

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



Fuente: elaboración propia, con datos de la IM.

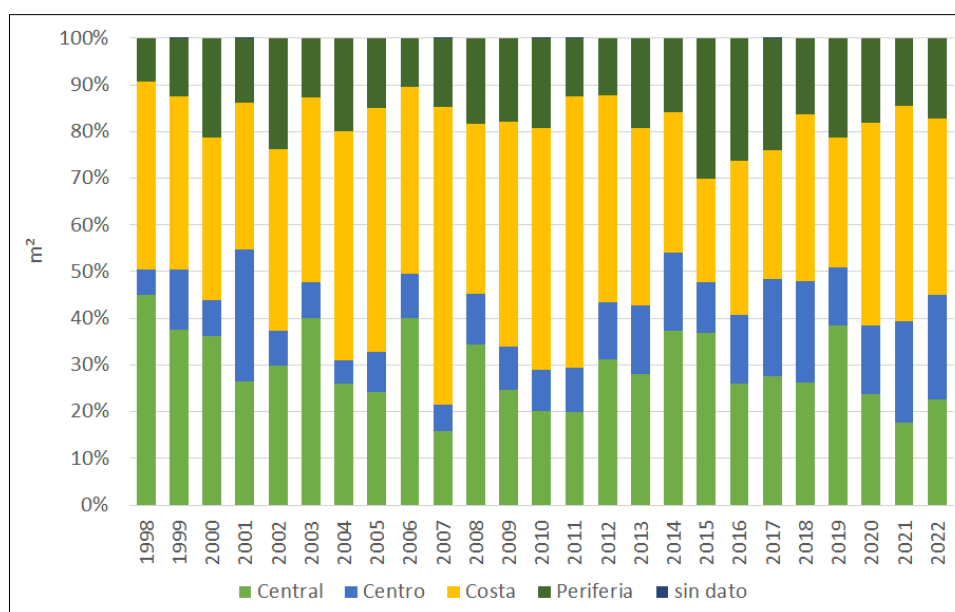
Gráfica 3. Evolución del m<sup>2</sup> en permisos de construcción según zonas, enero a agosto de cada año.



Fuente: elaboración propia, con datos de la IM

Respecto a la participación por zonas, entre 2004 y 2011, los permisos de construcción de la zona costera representaron más del 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, mientras que entre enero y agosto de 2022, la participación de esta zona fue del 39%. Así, se consolida la mayor participación de la zona costera en los permisos de construcción, con porcentajes que se encuentran por encima del promedio visto a partir de 2012.

Gráfica 4. Participación en permisos de construcción según zonas, período enero-agosto de cada año.

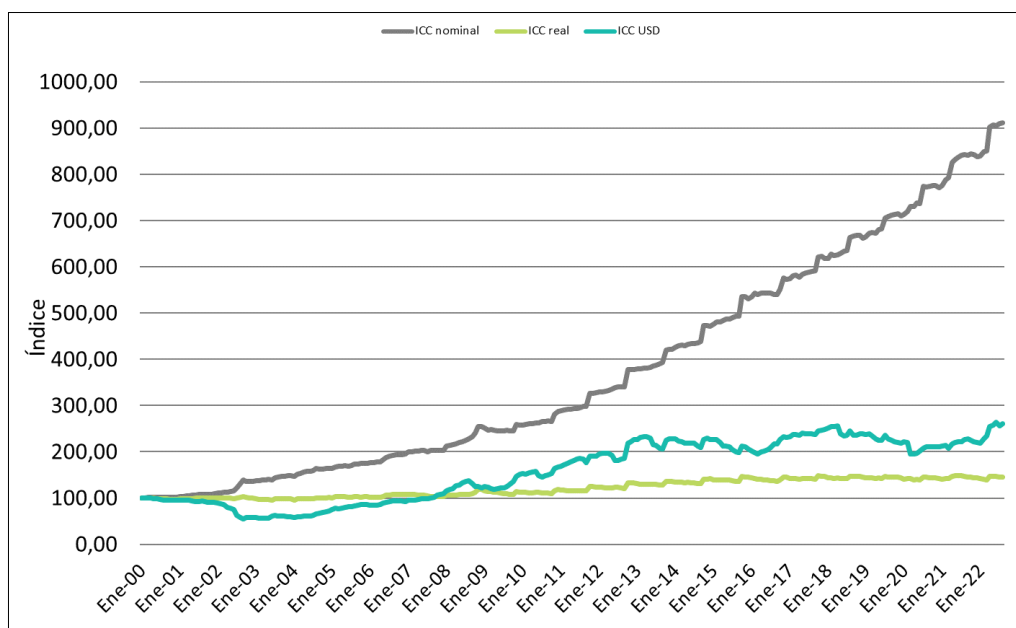


Fuente: elaboración propia, con datos de la IM

### 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 del 8,17% en el año móvil cerrado a agosto 2022. Si se mide el ICC en términos reales, esto es, deflactado por el Índice de Precios del Consumo (IPC), se observa una caída del 1,2% en ese período, mientras que, medido en dólares, el incremento asciende a 15,6%.

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.**

Entre enero y agosto de 2022 se observa un aumento del precio de vivienda en régimen de Propiedad Horizontal (PH) en Montevideo medido en dólares, y una baja cuando la medición se realiza en UI.

Respecto a la asequibilidad, el año 2021 muestra una leve mejora respecto a 2020, aunque esta mejora no alcanza para recuperar el nivel pre pandemia. A su vez, la tendencia sigue marcando un deterioro en la capacidad de acceso a la vivienda medido por el precio de la vivienda y el ingreso de los hogares.

Entre enero y agosto de 2022, el precio promedio de las transacciones de compraventa de vivienda, en régimen de Propiedad Horizontal en Montevideo fue de USD/m<sup>2</sup> 2.078, equivalente a UI/m<sup>2</sup> 16.080. Esto representa un aumento del 3% en dólares, y una baja del 8% medido en UI, respecto al promedio de 2021.

Se consolida así, la recuperación del precio de la vivienda medido en dólares, ya que el valor promedio de los primeros ocho meses de 2022 es casi igual al de 2019. Esta tendencia no se constata en UI.

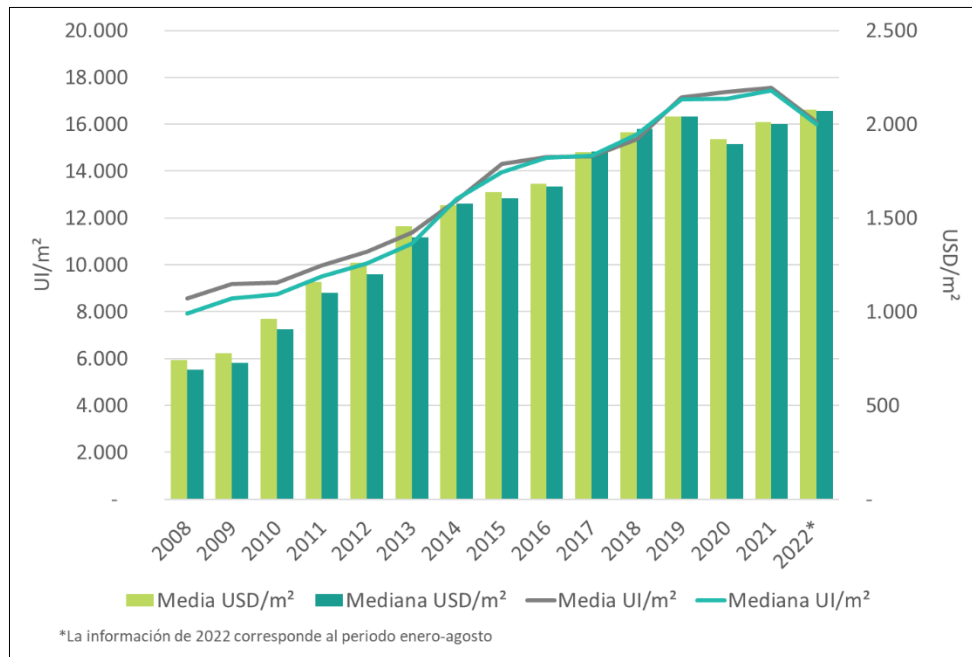
La diferencia en el comportamiento del indicador de precio promedio medido en dólares y en UI, puede deberse a la evolución del tipo de cambio y del IPC. Así, entre 2021 y 2022<sup>2</sup>, el tipo de cambio tuvo una baja del 4,4%, mientras que la UI aumentó 7,5%.

---

<sup>2</sup> Período enero agosto de 2022



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



Fuente: elaboración propia, con datos de DGR.

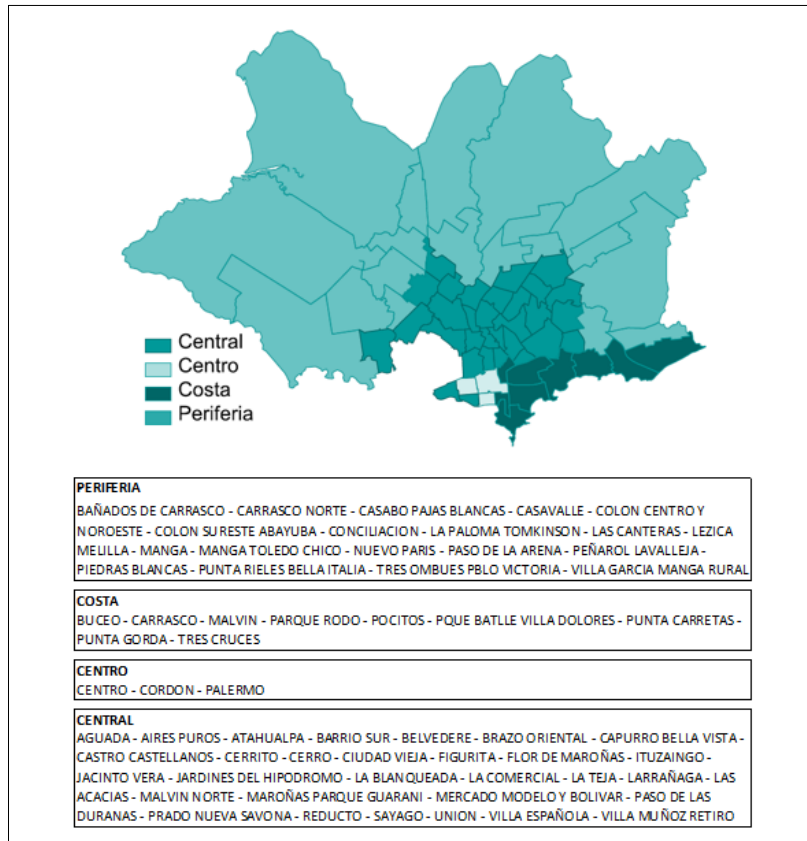
Cuando se analizan los datos por zona, se encuentra que el precio promedio para la zona costera de Montevideo es de USD/m<sup>2</sup> 2.444, en la zona centro es de USD/m<sup>2</sup> 1.947 y la zona central USD/m<sup>2</sup> 1.736. Se destaca que la zona costera ya ha recuperado el precio pre pandemia (año 2019). La zona central está en un valor promedio igual al de 2019, mientras que en la zona centro el promedio se encuentra por debajo del promedio de 2019.

Respecto al valor de transacción, el promedio para Montevideo PH fue de USD 125.762. En promedio el área de las viviendas transadas fue de 62,2 m<sup>2</sup> y una antigüedad promedio de 42,2 años.

Al analizar por zona, el precio promedio en la zona costera fue de USD 158.283, en la zona centro USD 110.993 y en la zona central USD 92.684.

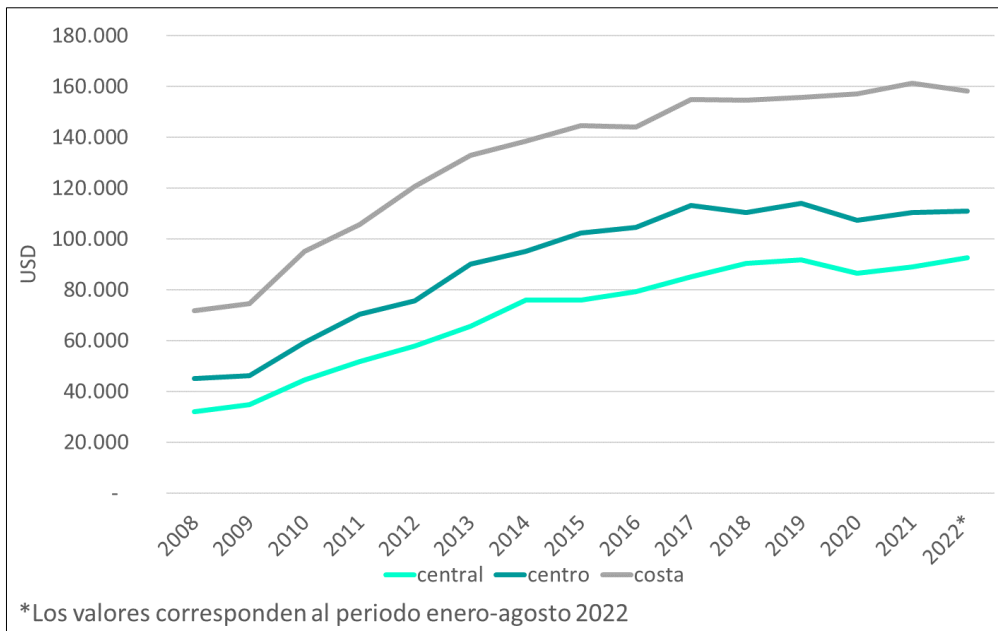
Las viviendas transadas en la zona costera tienen en promedio el mayor metraje (66,7 m<sup>2</sup>) y la menor antigüedad (37,5 años).

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



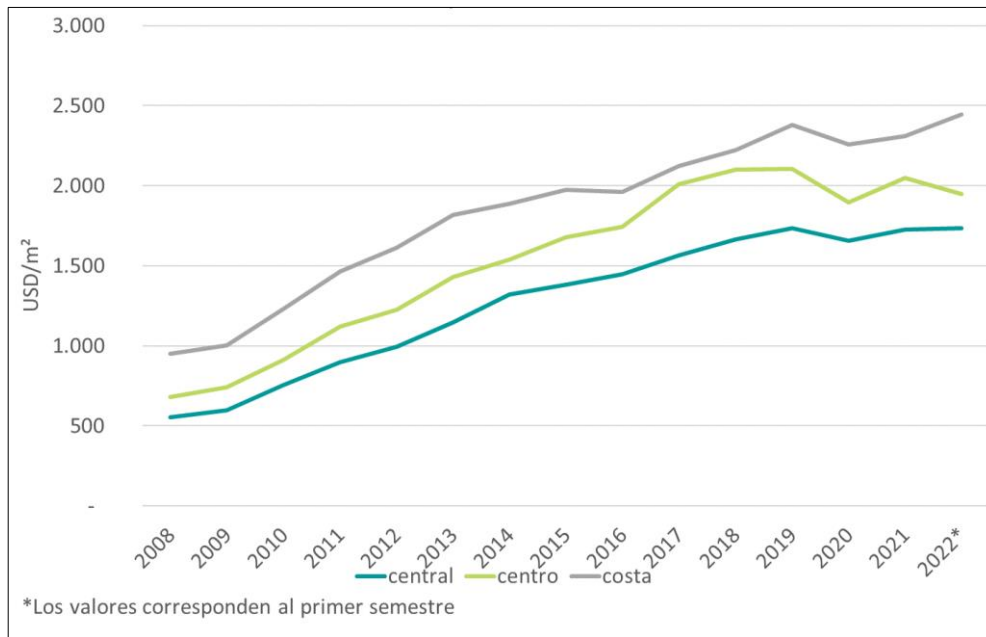
Fuente: elaboración propia.

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.



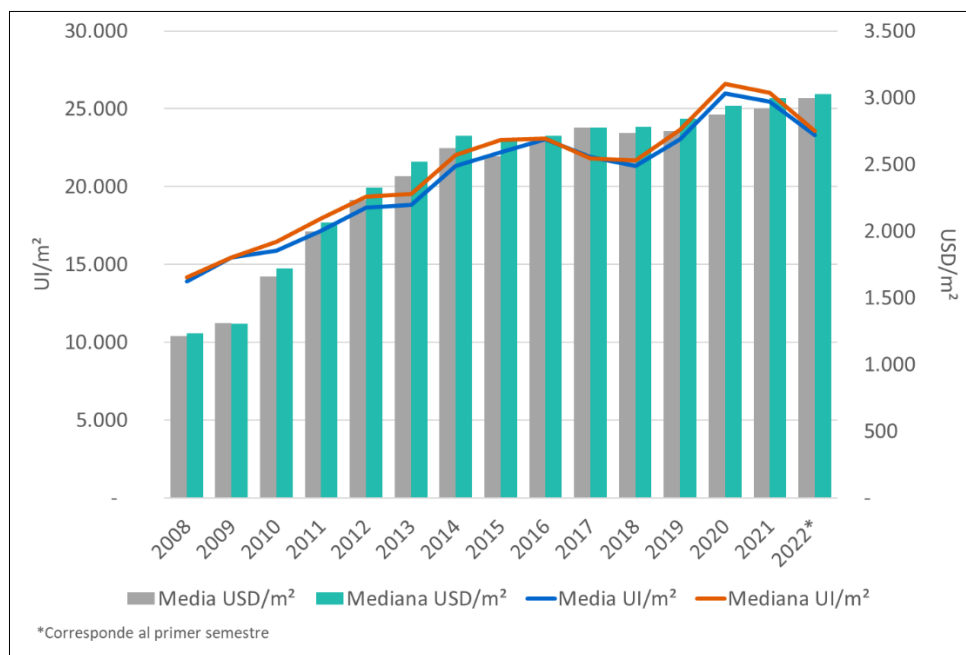
Fuente: elaboración propia, con datos de DGR.

## 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 al producto transado (ejemplo: viviendas de antigüedad similar).

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



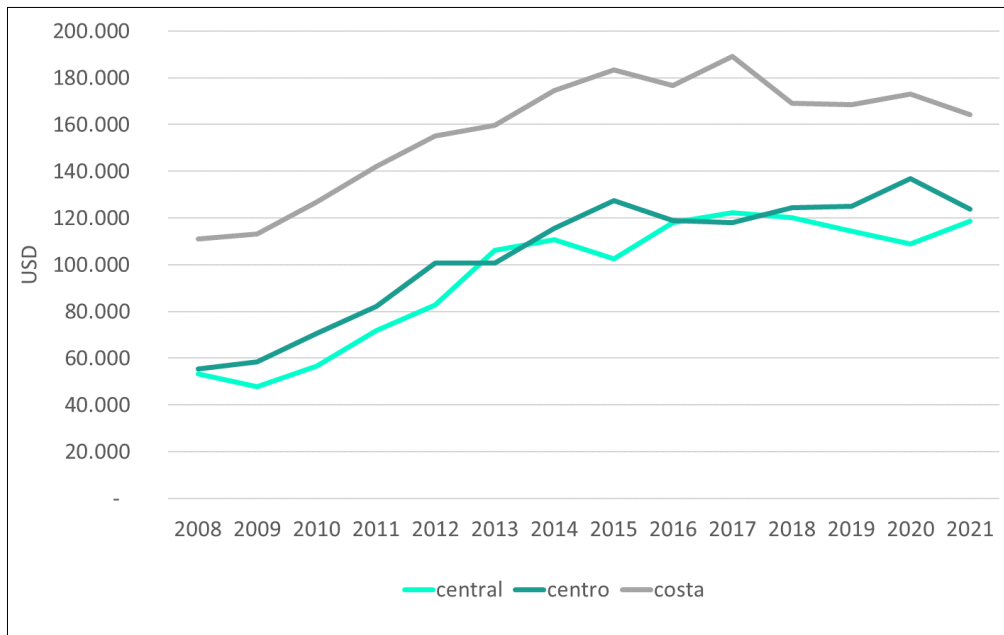
Fuente: elaboración propia, con datos de DGR.

En el período enero-agosto 2022, el precio promedio de las promesas de compraventa para viviendas en régimen de propiedad horizontal en Montevideo fue de USD/m<sup>2</sup> 2.997, equivalente a UI/m<sup>2</sup> 23.294. Esto representa un aumento del 3% en dólares y una baja del 8% en UI, respecto al promedio de 2021. Cabe destacar que el precio de las promesas en USD no tuvo disminución por efecto de la pandemia, al menos en términos agregados (sin discriminar por zona).

Al analizar la información por zona, la costa de Montevideo tiene un promedio de USD/m<sup>2</sup> 3.264, mientras que en la zona centro el promedio es de USD/m<sup>2</sup> 2.946 y en la central de USD/m<sup>2</sup> 2.541.

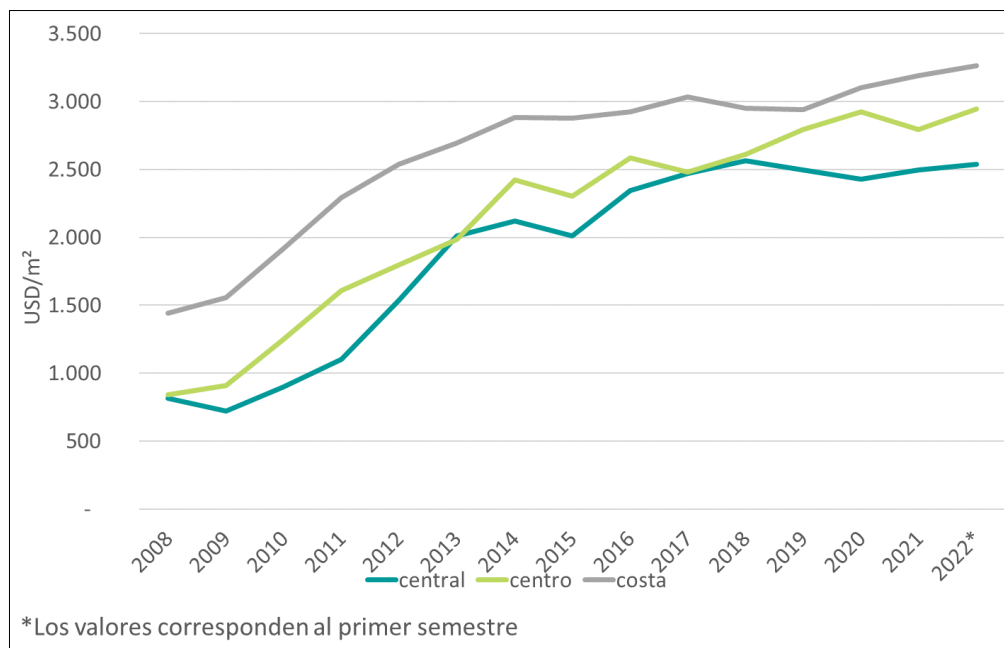
Respecto al precio por transacción, la zona costera tiene un promedio de USD 167.540, la zona centro USD 119.486 y la central USD 112.795.

**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.**



\* Los valores corresponden al primer semestre

Fuente: elaboración propia, con datos de DGR.

## Cantidad de transacciones<sup>3</sup>

### Altas de compraventa

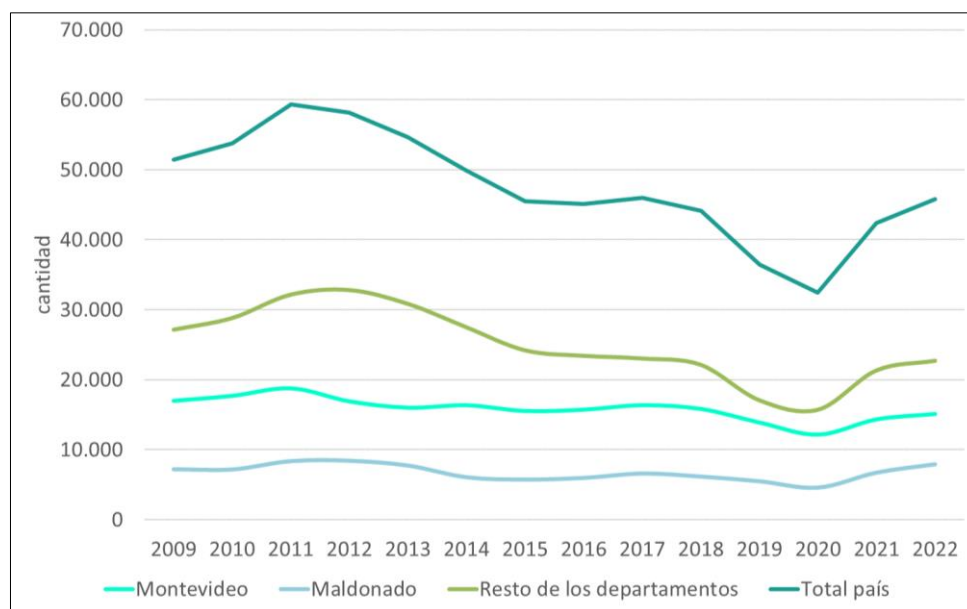
Respecto a la cantidad de transacciones, es necesario recordar cómo se obtienen los datos que se presentan. Los datos corresponden a las altas de promesa y compraventa en el registro de la propiedad inmueble. En la Dirección General de Registros (DGR) quedan consignadas dos fechas: fecha de firma de la promesa o compraventa y fecha de la inscripción de esta transacción en el registro. Dado que entre marzo 2020 y abril 2022 estuvo vigente la emergencia sanitaria, los registros han visto alterado su funcionamiento, por lo cual, los datos del período pueden tener variaciones que respondan a este hecho. Para las presentes estadísticas se considera la fecha de firma.

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

En este apartado se analizan los datos hasta junio 2022 (primer semestre 2022).

En el año móvil cerrado a junio 2022, se realizaron un total de 45.801 compraventas en todo el país (33% de Montevideo, 17% de Maldonado y 50% en el resto del país), mientras que, en el año móvil cerrado a junio 2021, la cantidad de transacciones fue de 42.432. Esto implica un crecimiento del 8%.

Gráfica 12. Cantidad de compraventas por zona.



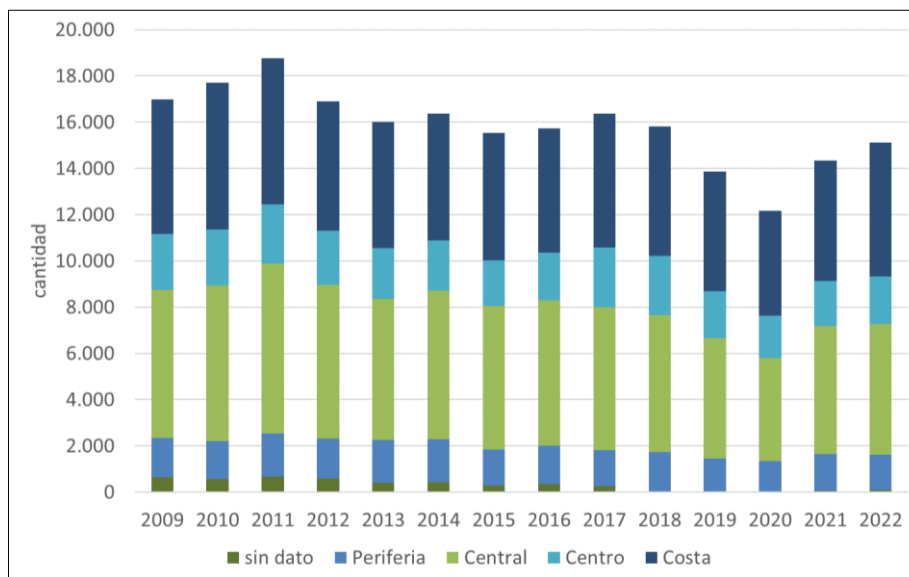
Fuente: elaboración propia, con datos de la DGR.

<sup>3</sup> En este apartado se trabaja con el total de altas de compraventa y promesa, sin distinguir si corresponde a vivienda o no.

Para Montevideo, el 75% de las altas de compraventa corresponden a inmuebles en régimen de propiedad horizontal y el 25% de propiedad común.

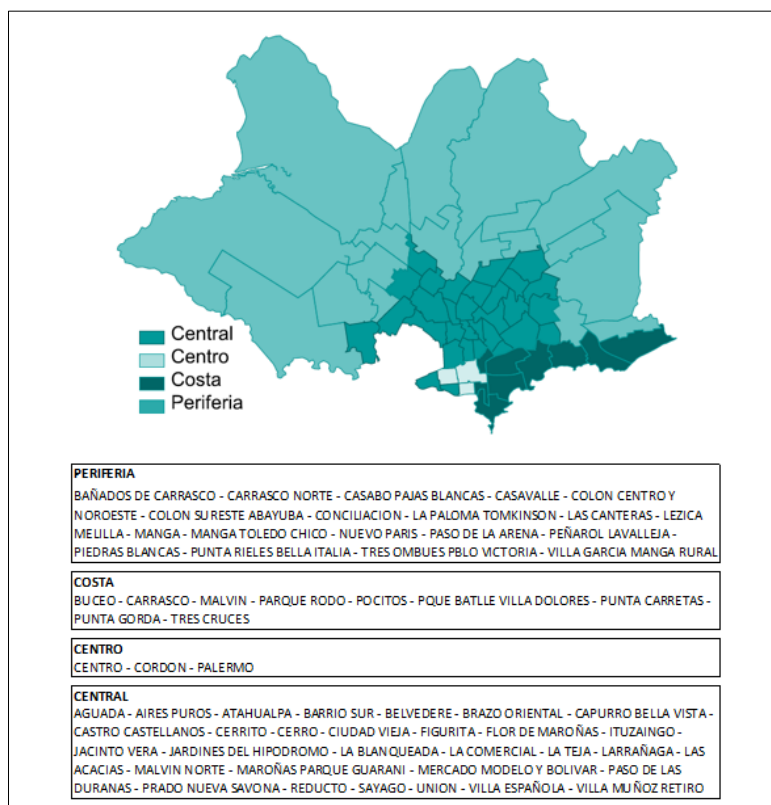
Respecto a la distribución geográfica, en Montevideo la zona costera acumula 38%, la zona central acumula 37%, mientras que la zona centro acumula 14% y la periferia 10%.

Gráfica 13. Cantidad de compraventas por zona y año (año móvil cerrado a junio).



Fuente: elaboración propia, con datos de DGR.

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



Fuente: elaboración propia.

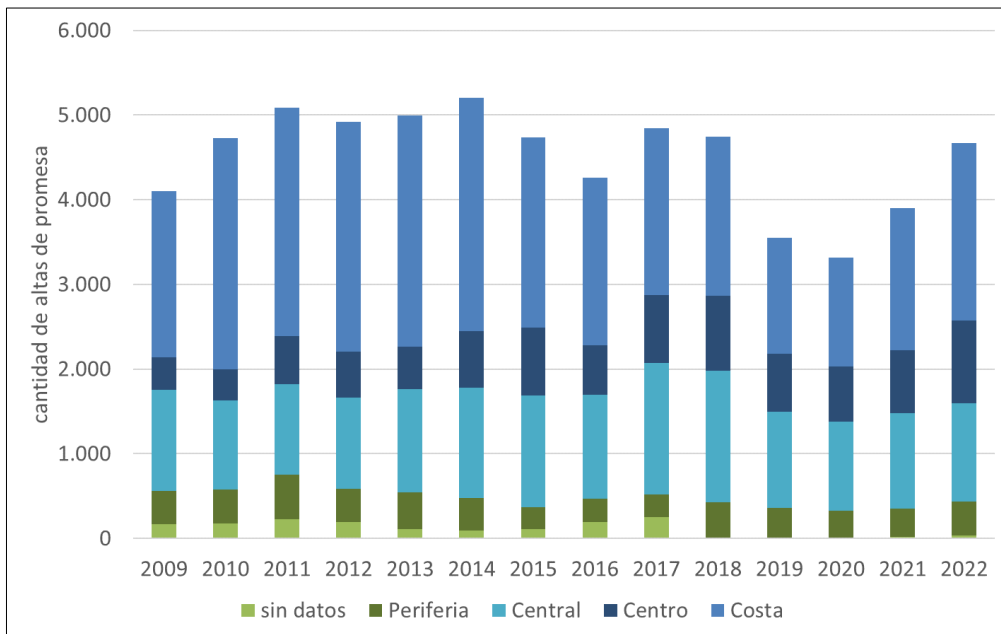
**Altas de promesa de compraventa - Montevideo**

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 el año móvil cerrado a junio 2022 se realizaron 4.668 altas de promesa de compraventa, lo que representa un aumento de 20% respecto a igual período de 2021.

Respecto a las transacciones por zona, se observa un aumento de la participación de la zona costera, en detrimento de las zonas centro y central. Así, la costa acumula en 2021 el 43% de las altas de promesa, mientras que la zona centro y central acumulan 19% y 29%, respectivamente.

Gráfica 14. Cantidad de altas de promesa por zona y año.



Fuente: elaboración propia, con datos de la 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.



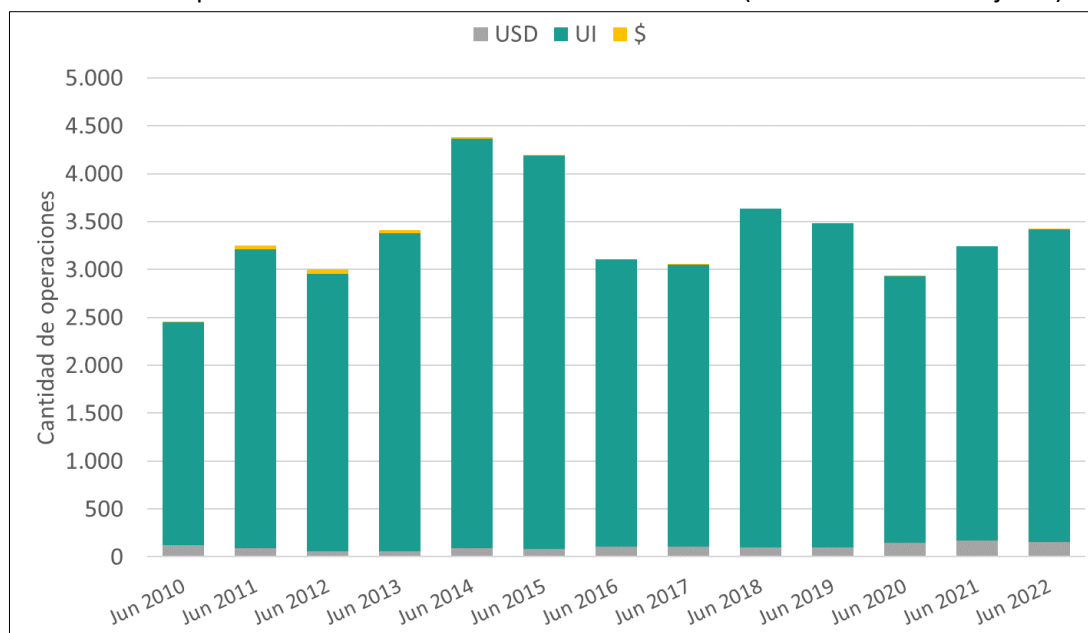
## CRÉDITOS

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 junio 2022 se otorgaron 279 créditos con destino vivienda, equivalentes a 26,2 millones de USD.

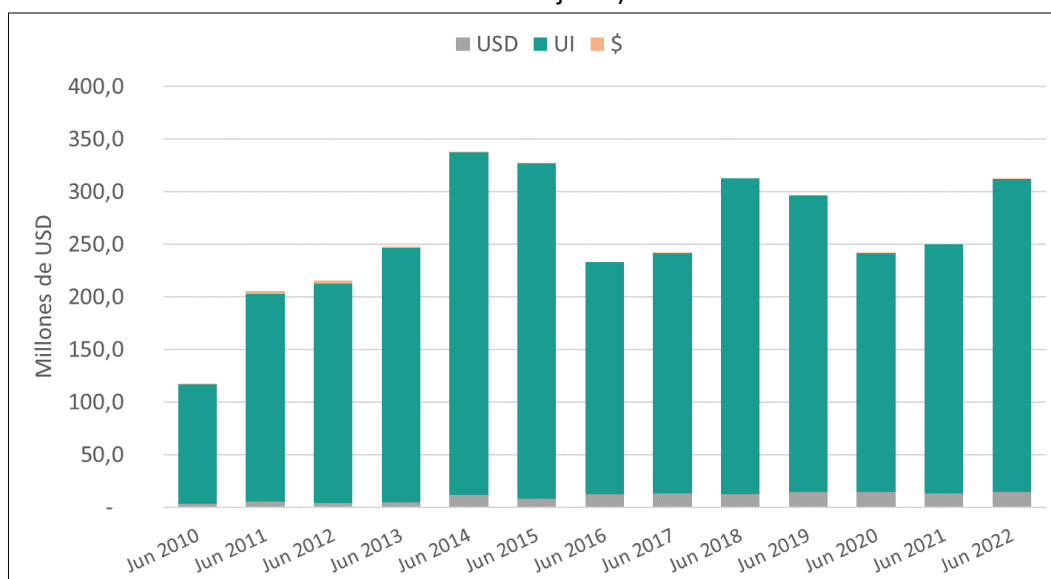
Si se analiza el año móvil a junio 2022, el total de créditos otorgados fue de 3.423, lo que representa un incremento del 5% respecto al año móvil cerrado a junio 2021. En relación al monto otorgado en este año móvil, el capital operado fue de 311 millones de dólares equivalente a 2.580 millones de UI. Medido en dólares, el capital operado tuvo un incremento del 24% y del 14% al medirlo en UI respecto del año móvil cerrado a junio 2021.

Gráfica 15. Operaciones activas a familias destino vivienda (año móvil cerrado a junio).



Fuente: elaboración propia, con datos del BCU.

Gráfica 16. Capital correspondiente a operaciones activas a familias destino vivienda (año cerrado a junio).

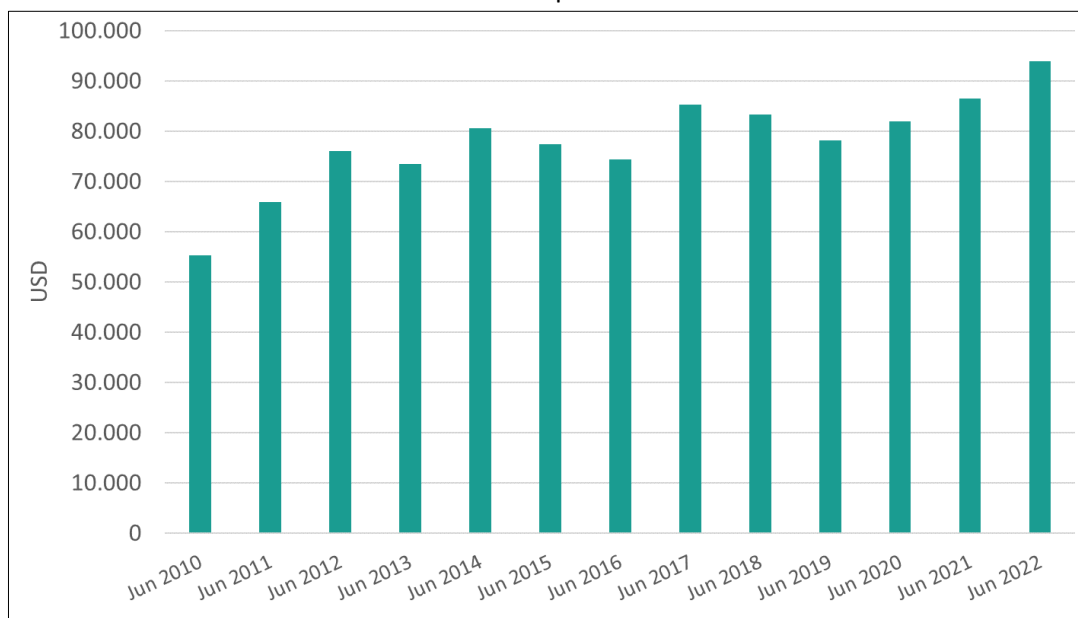


Fuente: elaboración propia, con datos del BCU.

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 junio 2022 el crédito promedio fue de USD 93.853. Mientras que, tomando el año móvil cerrado a junio 2022, el promedio fue de USD 91.101.

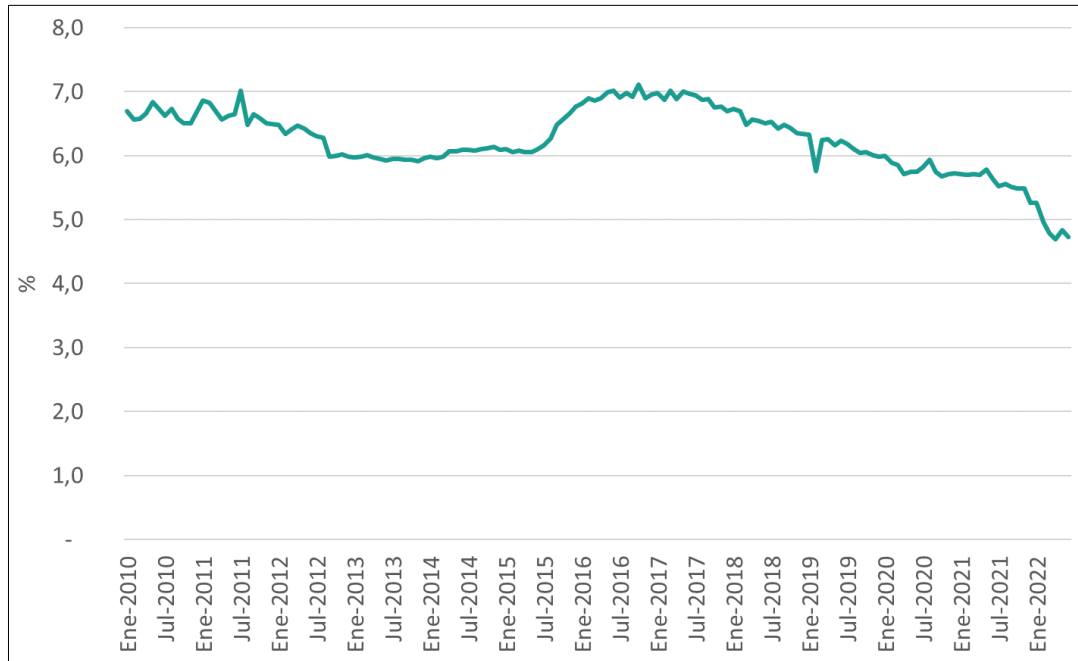
Gráfica 17. Crédito promedio en USD.



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 del 7% en junio de 2017 al 5,2% en junio de 2022.

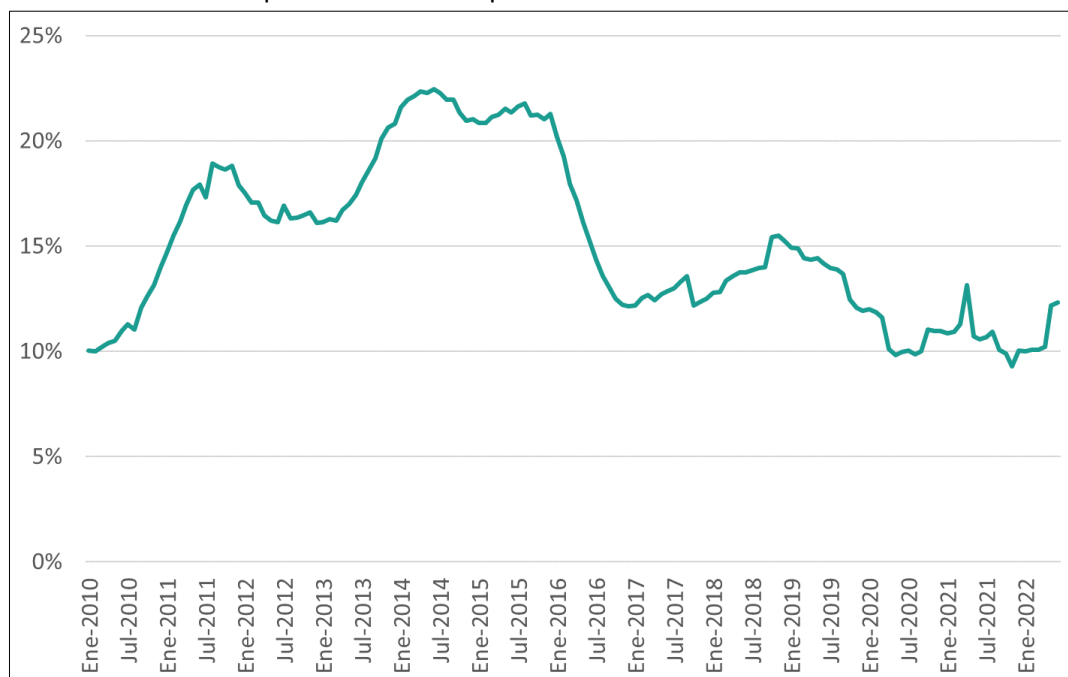
Gráfica 18. Tasa de interés activa (UI) destino vivienda.



Fuente: elaboración propia, con datos del BCU.

Por último, los créditos para vivienda representan un 12% del monto total de créditos otorgados por el sistema bancario a familias al mes de junio 2022.

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



Fuente: elaboración propia, con datos del BCU.

## ALQUILER

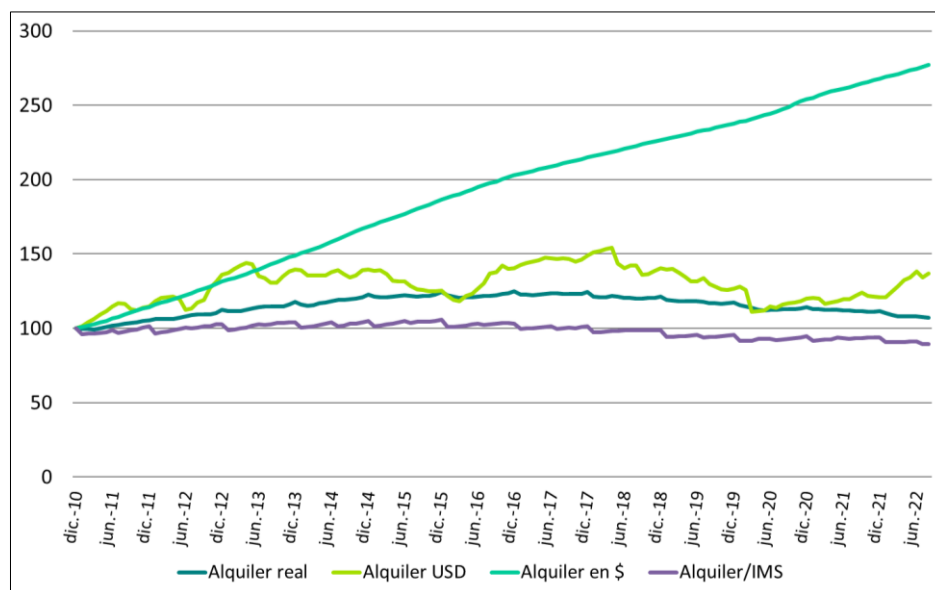
En este capítulo se analizan los datos disponibles de precios de alquileres, fundamentalmente del componente alquiler del Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el INE.

Según datos relevados para el IPC, el componente alquileres de dicho índice, tuvo un aumento del 5,3% en el año móvil cerrado a agosto 2022. Dado que el aumento del IPC fue del 9,5% en el mismo período, los alquileres en términos reales tuvieron una baja del 3,8%.

Si se mide la variación de los alquileres en relación al salario, se observa también una baja del 4,2%.

Si se mide la variación respecto al precio del dólar, el valor de los alquileres medido en esta moneda, tuvo un incremento del 12,5% en el año móvil cerrado a agosto 2022. 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 ese mes, se mantiene estable. Esto confirma la estrecha relación que existe entre estas dos variables.

En términos reales (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 el último registro disponible (agosto 2022), acumulando seis años de caída ininterrumpida.

La evolución del alquiler con respecto al dólar ha sido menos estable y se relaciona, sobre todo, con variaciones de la cotización del dólar en Uruguay. En los últimos meses, registra un incremento debido a la caída del valor del dólar durante el año 2022.

## 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.

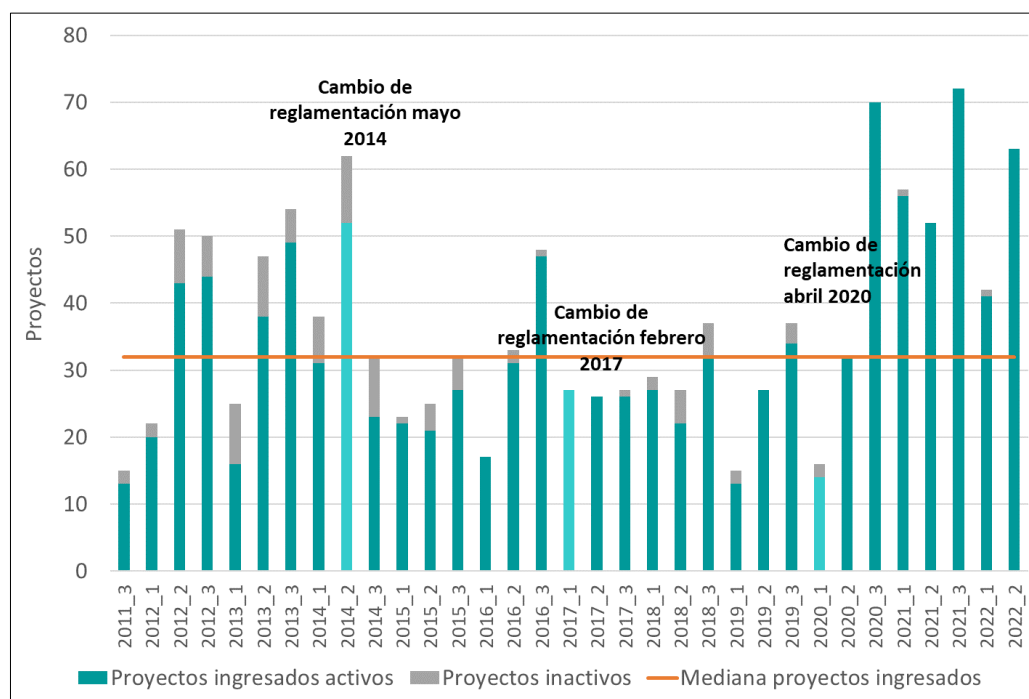
El detalle de proyectos ingresados y la etapa en la que se encuentran (en estudio, promovidos, no activos) se puede consultar en tiempo real en el sitio web de la ANV: <https://www.anv.gub.uy/viviendaspromovidas>

Cabe destacar que, durante los años de aplicación de la Ley, se han implementado cuatro 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, el tercero en abril de 2020 y el último en octubre 2022. 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. A propósito, los efectos de este nuevo cambio en la reglamentación, se podrán apreciar con el transcurso del tiempo.

Por otra parte, en el año 2022 entra en vigencia el programa habitacional “Entre todos”, el cuál comparte los beneficios tributarios de la Ley N° 18.795. La gestión de los proyectos ingresados por este programa también se realiza en Oficina del Inversor.

## 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 agosto de 2022, han ingresado un total de 1.230 proyectos que comprenden unas 36.047 viviendas en todo el país. A esta fecha, hay unos 1.055 proyectos activos y promovidos con 28.248 viviendas activas promovidas. Por otro lado, se encuentran en etapa de estudio 73 proyectos, que comprenden unas 2.217 viviendas.

Por último, hay unos 102 proyectos (8,3% 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. Por tanto, las viviendas inactivas suman unas 5.582 en total.

Cuadro 1. Proyectos ingresados por estado (al 31 de agosto de 2022).

Estado	Proyectos	Viviendas ingresadas	Viviendas activas	Viviendas inactivas
Promovido	1.055	28.634	28.248	386
En estudio	73	2.217	2.217	0
Inactivo	102	5.196	0	5.196
<b>Total general</b>	<b>1.230</b>	<b>36.047</b>	<b>30.465</b>	<b>5.582</b>

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

Durante el segundo cuatrimestre de 2022, han ingresado 63 proyectos con un total de 1.330 viviendas. Esto representa un incremento respecto al segundo cuatrimestre de 2021 de 21% en el ingreso de proyectos, mientras que, en términos de viviendas ingresadas el incremento es de 33%.

Durante el último año móvil (cerrado a agosto 2022), han ingresado 177 proyectos, lo que supone una caída del 1% respecto al año móvil cerrado a agosto 2021, cuando ingresaron 179 proyectos. Respecto a la cantidad de viviendas ingresadas activas, se observa una caída del 17%, pasando de 5.572 al año móvil cerrado a agosto 2021 a 4.614 hacia agosto 2022.

En el año móvil cerrado a agosto 2022, se mantiene un elevado ingreso de proyectos, que comenzará a registrarse a partir de la última modificación de la reglamentación de la Ley N° 18.795 en abril de 2020. Cabe destacar que el año 2021 ha sido récord en el ingreso de proyectos. En cuanto a las viviendas, se observa una caída que posiblemente indique el ingreso de proyectos de menor tamaño en promedio.

## Tamaño de los proyectos

Si se analizan los proyectos activos al 30 de agosto de 2022 según su tamaño, se constata que los proyectos pequeños son el 65% de los activos, seguido de los proyectos medianos con el 22% y los proyectos de gran porte con el 13%.<sup>4</sup> 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 54%, seguido por los medianos con el 26% y los pequeños con 20%.

Si se observan los proyectos ingresados durante el último año móvil (cerrado a agosto 2022), los pequeños representan un 61% de los proyectos promovidos, los medianos el 26% y los grandes el 13%. En el último año móvil han ingresado una mayor proporción de proyectos medianos en detrimento de los proyectos pequeños.

Los proyectos grandes son los que acumulan mayor cantidad de viviendas con el 47%, le siguen las viviendas de los proyectos medianos con el 33% y, por último, las viviendas de los proyectos pequeños con el 20%.

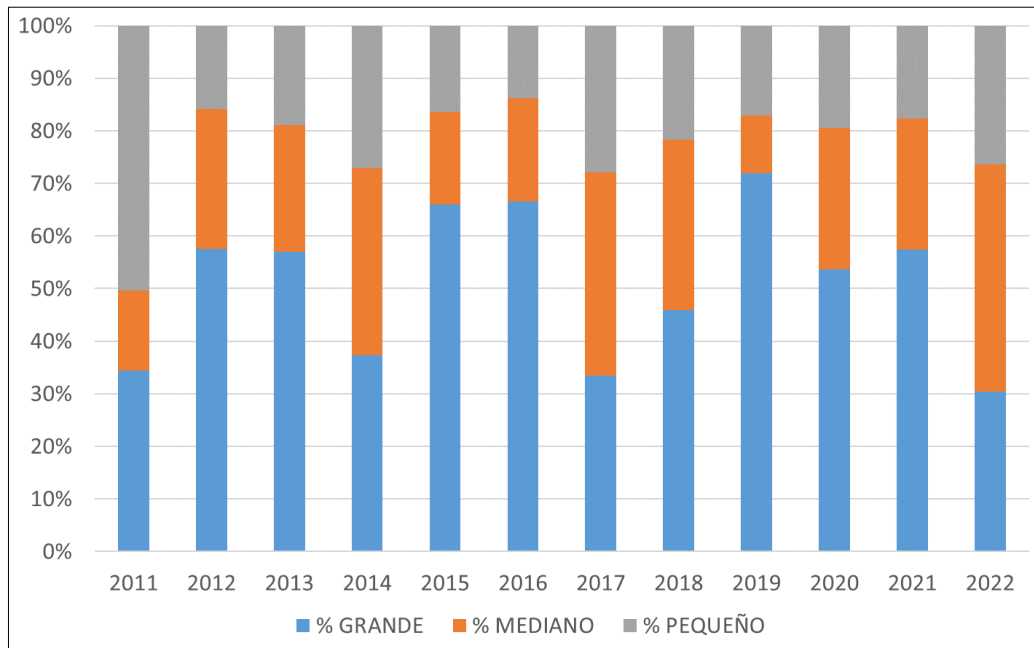
Entre los proyectos de gran porte ingresados durante el último año móvil, se destaca el ingreso en Montevideo de un proyecto en el barrio Larrañaga que prevé la construcción de 209 viviendas, otro en Capurro – Bella Vista con 166 viviendas y dos en Cordón con 118 y 110 viviendas cada uno. Fuera de la capital, se destaca un proyecto en la ciudad de Maldonado para la construcción de 180 viviendas y dos en Ciudad de la Costa con 154 y 108 viviendas cada uno.

---

<sup>4</sup> 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.



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

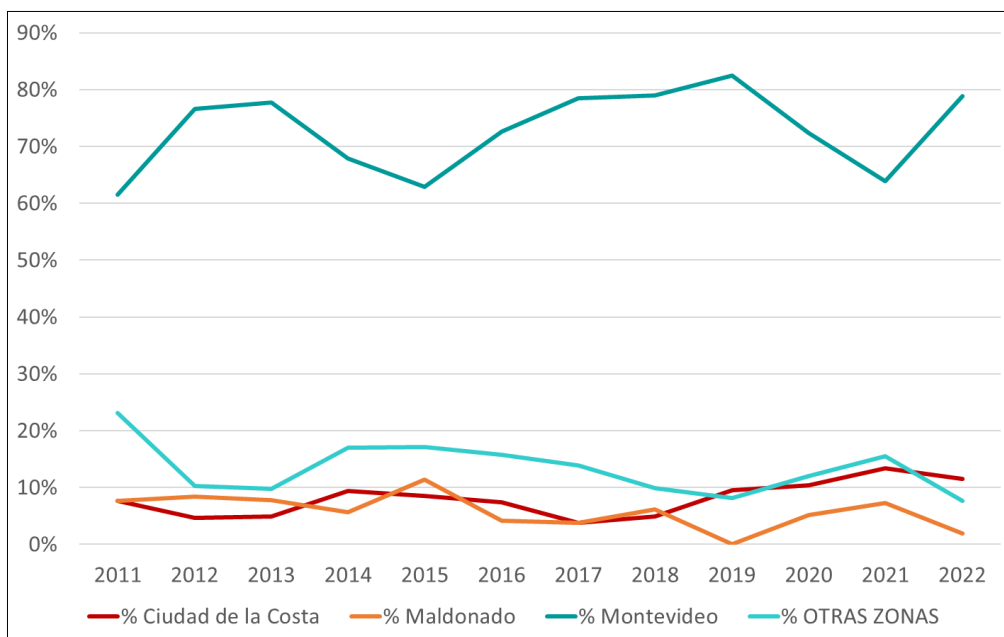


Fuente: elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor ANV.

## 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 último año móvil. La capital acumula el 73% de los proyectos, seguido por Ciudad de la Costa con 9%, Maldonado con 6% y el resto del país con 13%. En el último año móvil, la proporción de proyectos ingresados y promovidos en Montevideo representan el 70% del total, lo que indica una baja de la capital. Por el contrario, Ciudad de la Costa incrementa su participación al 12%, Maldonado se mantiene en 6%, y el resto del país cae levemente al 12% del total.

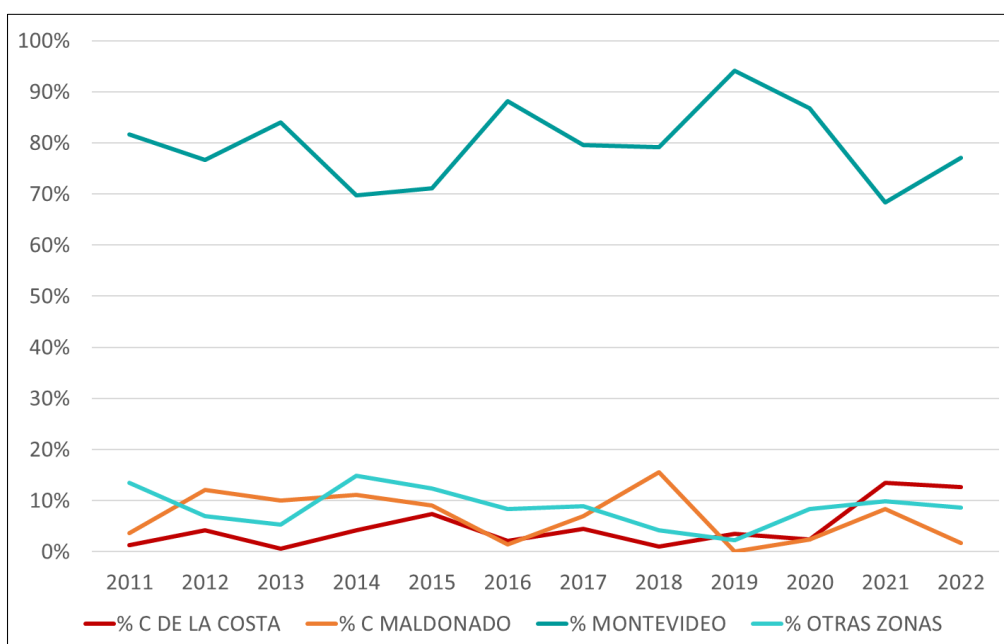
Gráfica 23. Participación de proyectos ingresados por zona.



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

Respecto a la cantidad de viviendas promovidas, Montevideo acumula el 79% de las viviendas activas desde la entrada en vigencia de la Ley y un 73% en el año móvil cerrado a agosto 2022, lo que indica una menor participación en el total general de viviendas promovidas. La ciudad de Maldonado registra un 7% de las viviendas activas desde 2011 y un 9% en el año móvil a agosto 2022, mientras que Ciudad de la Costa registra un 6% desde el inicio de la Ley, pero crece a un 12% al año móvil cerrado a agosto 2022. Por último, el resto de las localidades del país, muestra una participación del 8% desde el comienzo de la Ley, cayendo a 6% si se consideran solamente las viviendas ingresadas y activas durante el año móvil cerrado a agosto 2022.

Gráfica 24. Participación de viviendas ingresadas activas según zona.



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

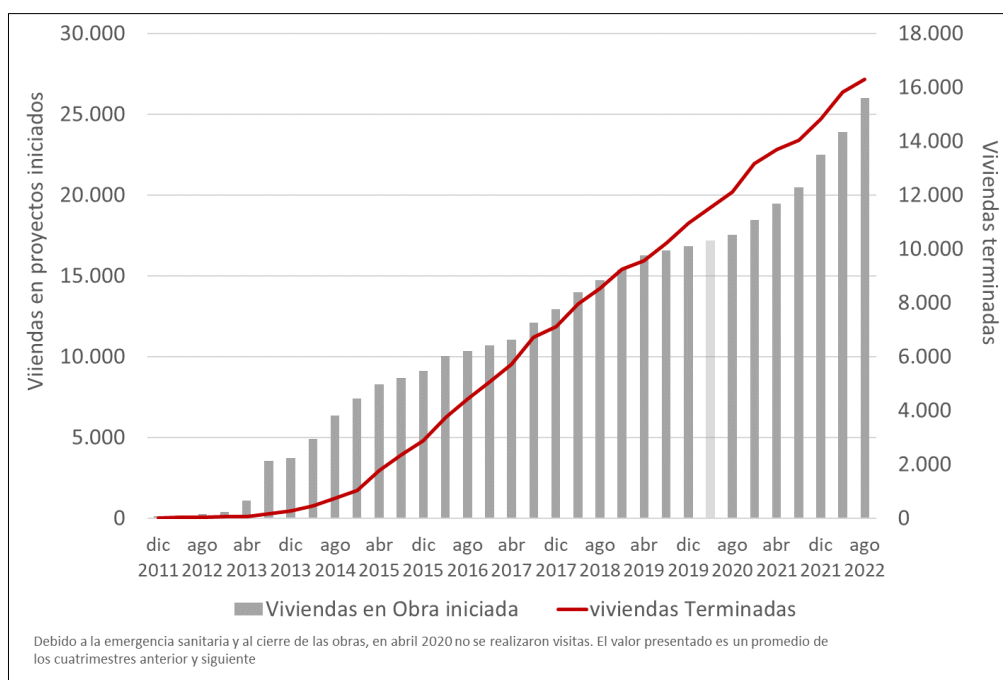
Al analizar la distribución por barrios de Montevideo, desde el inicio de la Ley, se observa que Cordón lidera con 5.775 viviendas promovidas activas, siendo el 24% del total en Montevideo. Se destacan también: Tres Cruces con 2.014 (8%), Centro con 1.794 (8%), Barrio Sur con 1.448 (6%), Capurro – Bella Vista con 1.233 (5%) y Larrañaga con 1.184 (5%).

Al contabilizar solamente las viviendas ingresadas en el último año móvil (cerrado a agosto 2022), se observan algunos cambios. Cordón mantiene el primer lugar con 875 viviendas activas, e incrementa su participación con el 27% del total. En segundo lugar, se mantiene Tres Cruces con 401 (12%), pero también incrementa su participación. Luego aparece Barrio Sur con 318 (10%), Centro con 271 (8%) y Larrañaga con 263 (8%).

## 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 segundo cuatrimestre de 2022, se han realizado 371 visitas a obras de proyectos promovidos. Al 31 de agosto 2022, se han iniciado 1.003 obras pertenecientes a 971 proyectos promovidos y se han finalizado 712 obras. El total de viviendas terminadas asciende a 16.291, mientras que 9.681 se encuentran en construcción.

Gráfica 25. Viviendas en construcción y terminadas.



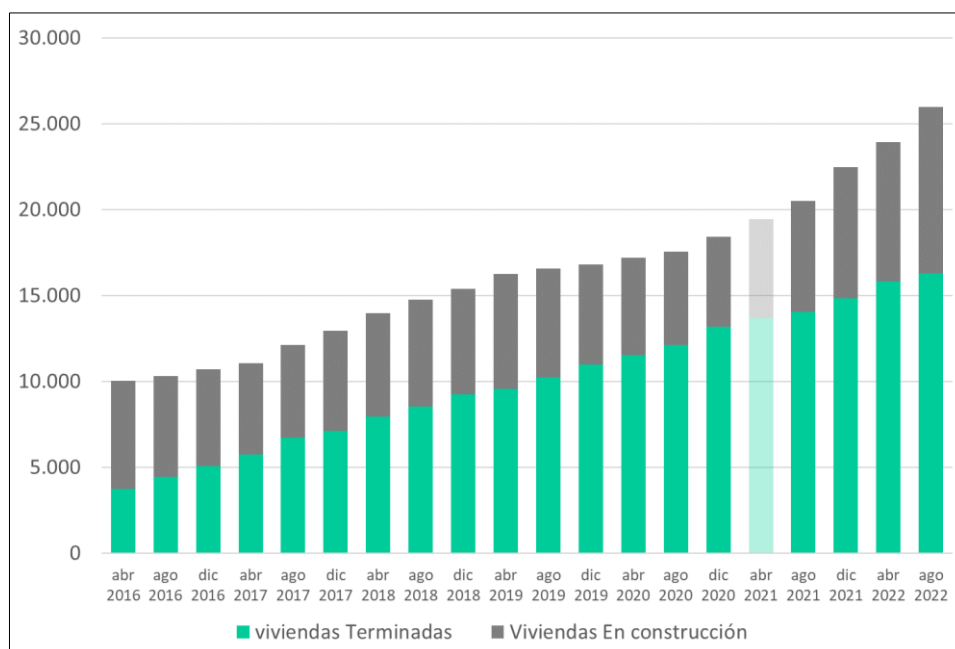
Fuente: elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor ANV.

Cuadro 2. Viviendas iniciadas y finalizadas por departamento

<b>Viviendas iniciadas y finalizadas por departamento</b>			
<b>Departamento</b>	<b>Proyectos iniciados</b>	<b>Viviendas iniciadas</b>	<b>Viviendas terminadas</b>
<b>ARTIGAS</b>	1	71	23
<b>CANELONES</b>	106	1.720	858
<b>CERRO LARGO</b>	4	42	39
<b>COLONIA</b>	12	132	91
<b>DURAZNO</b>	8	146	89
<b>FLORES</b>	2	4	0
<b>FLORIDA</b>	22	147	126
<b>LAVALLEJA</b>	5	190	60
<b>MALDONADO</b>	60	1.912	1.257
<b>MONTEVIDEO</b>	705	20.571	13.176
<b>PAYSANDÚ</b>	19	296	171
<b>ROCHA</b>	2	59	18
<b>SALTO</b>	10	424	198
<b>SAN JOSÉ</b>	6	49	25
<b>SORIANO</b>	13	141	92
<b>TACUAREMBÓ</b>	1	68	68
<b>Total general</b>	<b>976</b>	<b>25.972</b>	<b>16.291</b>

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

Gráfica 26. Viviendas en obra y finalizadas.

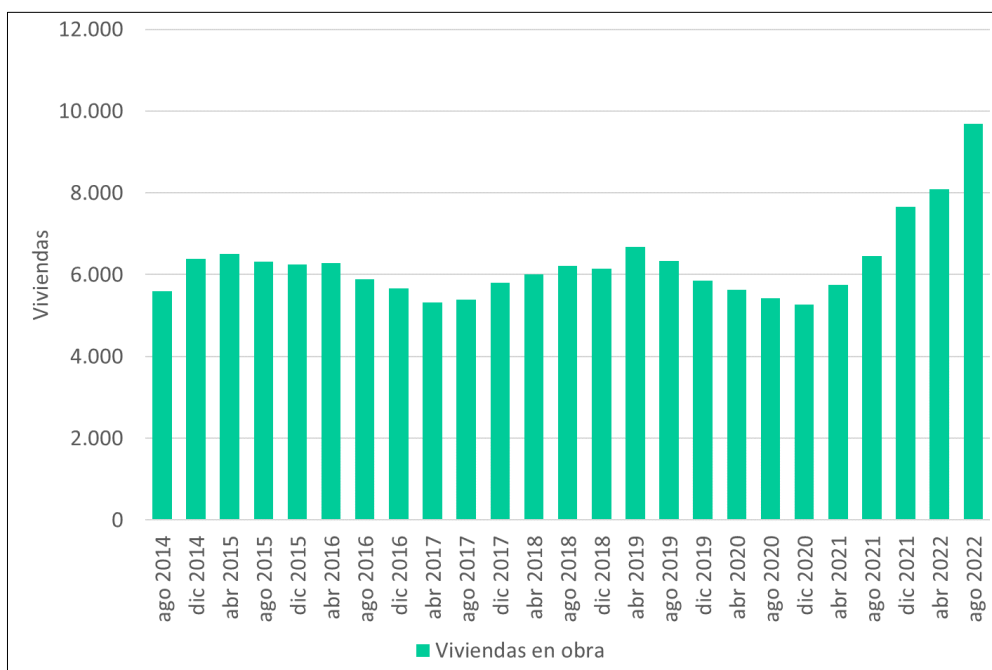


Fuente: elaboración propia, con datos de la Oficina del Inversor ANV.

Al mes de agosto de 2022, se encontraban 9.681 viviendas en construcción, lo que representa un incremento del 50% con respecto a agosto de 2021. Con respecto a las viviendas terminadas,

a agosto de 2021 había 14.022. En el último año móvil, cerrado a agosto 2022, se ha finalizado la construcción de 2.269 viviendas.

Gráfica 27. Viviendas promovidas en obra por cuatrimestre.



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

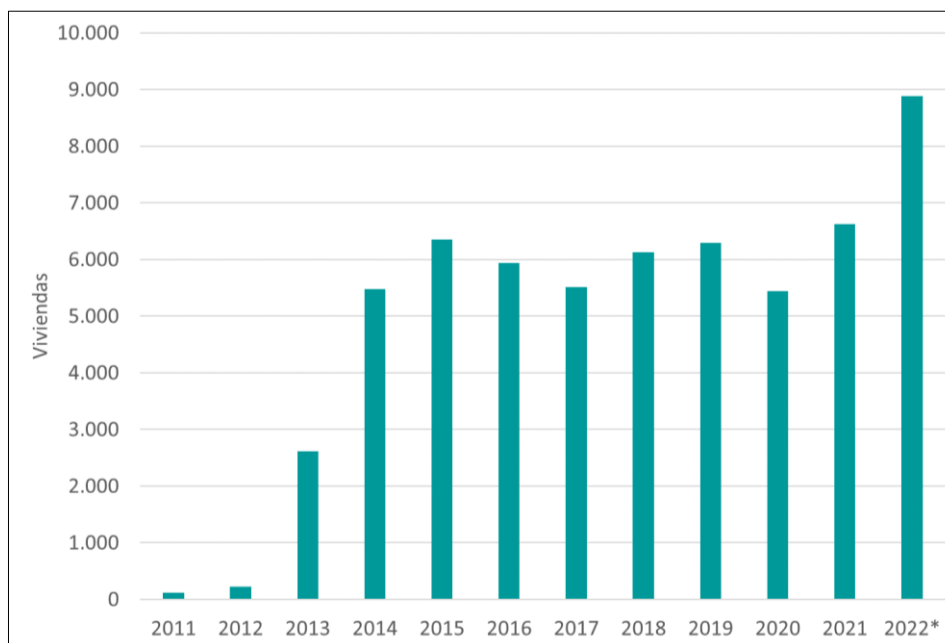
El indicador “porcentaje viviendas promovidas en obra” presenta valores crecientes hacia el segundo cuatrimestre 2022, alcanzando un valor de 81%. En el segundo cuatrimestre de 2021 cambia la tendencia decreciente observada desde el tercer cuatrimestre de 2016. Este aumento en la proporción de viviendas en obra puede estar asociado a una mayor cantidad de proyectos promovidos, así como a cierto enlentecimiento en los trámites para su inicio.

#### 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.

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 agosto de 2022, se tiene registro de 14.529 viviendas con información de venta correspondientes a 684 proyectos. Montevideo es el departamento que tiene una mayor cantidad de ventas con unas 12.182, el 83,8% del total de ventas. En segundo lugar, se encuentra Canelones con 801 ventas informadas y, en tercer lugar, Maldonado con 795.

Cuadro 3. Declaraciones juradas de ventas por departamento

Cantidad de declaraciones juradas al 01/09/2022				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	12.182	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%
<b>Total general</b>	<b>14.529</b>	<b>100%</b>	<b>684</b>	<b>100%</b>

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

En relación al precio de venta, el departamento de Canelones es donde se observan los precios promedio más elevados, con 2.132 dólares y 17.476 UI por metro cuadrado construido. En segundo lugar, aparece Montevideo con 2.034 dólares y 16.360 UI por metro cuadrado 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 comparan los promedios nacionales por metro cuadrado construido, con el año móvil cerrado a agosto 2021, se observa un crecimiento en los precios en dólares del 3,3%, mientras que en unidades indexadas se observa una caída del 6,5%. 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 UI.

En Canelones, por el contrario, se observan incrementos tanto en dólares (9,8%) como en unidades indexadas (0,9%), lo que refleja el dinamismo de los proyectos ubicados en Ciudad de la Costa. Mientras que, en Maldonado, se observa un fuerte incremento en dólares (41%) y también en unidades indexadas (28%).

En el resto del país, se registran caídas de 0,2% en dólares y de 18% en unidades indexadas.

Cuadro 4. Indicadores de precio promedio de vivienda promovida (año móvil agosto 2022)<sup>5</sup>.

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
<b>Canelones</b>	2.132	17.476	2.623	21.539
<b>Montevideo</b>	2.034	16.360	2.604	20.940
<b>Maldonado</b>	1.934	15.617	2.552	20.535
<b>Florida</b>	1.801	14.019	1.891	14.735
<b>Colonia</b>	1.480	11.932	1.814	14.648
<b>Total General</b>	<b>2.016</b>	<b>16.249</b>	<b>2.567</b>	<b>20.680</b>

Fuente: elaboración propia ANV.

Por último, al analizar los precios de acuerdo a la cantidad de dormitorios de las viviendas para Montevideo en el año móvil cerrado a agosto 2022, 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. Al contrastar contra el año móvil cerrado a agosto 2021, se encuentra un incremento del 3% en las viviendas de un dormitorio, 5% para las de dos dormitorios y, del 2% en las de tres dormitorios. Por último, para los monoambientes, se registra una caída del 3%.

<sup>5</sup> Se consideran solamente los departamentos que tienen más de 10 declaraciones juradas de venta. Esto excluye los casos de Lavalleja, Soriano, Cerro Largo, Paysandú, Salto y Durazno.

## ANEXOS

### Nota metodológica para el análisis de precios de compraventa

La información presentada en el capítulo de compraventas corresponde a datos inscriptos en la DGR entre enero y agosto 2022. 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 la 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 la DGR y obtener los indicadores de precio de vivienda.

1. Se trabaja con la base proporcionada por la 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 la 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 (m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup>.
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 con el 5% más bajo y el 5% más alto en términos de precio por m<sup>2</sup>.
8. Para las tablas de promesa de compraventa que se muestran en el anexo abiertas por barrio, se eliminan los casos con el 5% más bajo y el 1% más alto en términos de precio por m<sup>2</sup>.
9. No se muestran los barrios con menos de 50 casos.



**Tablas descriptivas de precios de mercado enero-agosto 2022**

Indicadores de precio de compraventa por m <sup>2</sup> - PH Montevideo - enero-agosto 2022					
BARRIO	media USD/m <sup>2</sup>	Mediana USD/m <sup>2</sup>	P25 USD/m <sup>2</sup>	P75 USD/m <sup>2</sup>	Casos
AGUADA	1.592	1.611	1.059	2.054	119
BARRIO SUR	2.368	2.563	2.024	2.563	170
BUCEO	2.190	2.110	1.744	2.731	226
CAPURRO BELLA VISTA	1.820	1.753	1.238	2.346	74
CENTRO	1.719	1.670	1.301	2.109	210
CIUDAD VIEJA	1.920	2.108	1.494	2.233	176
CORDON	2.033	2.024	1.451	2.632	398
LA BLANQUEADA	2.147	1.925	1.661	2.750	91
LA COMERCIAL	2.095	1.938	1.400	2.700	81
LARRAÑAGA	1.929	1.957	1.377	2.487	109
MALVIN	2.579	2.676	2.088	3.211	224
MALVIN NORTE	1.323	1.231	906	1.840	62
MERCADO MODELO Y BOLIVAR	2.063	2.063	1.504	2.611	73
PALERMO	2.109	2.166	1.615	2.642	86
PARQUE RODO	2.469	2.500	1.841	3.200	119
POCITOS	2.487	2.595	1.985	3.067	801
PQUE BATLLE VILLA DOLORES	1.945	1.868	1.477	2.463	167
PRADO NUEVA SAVONA	1.874	1.735	1.304	2.640	59
PUNTA CARRETAS	2.552	2.623	2.164	3.171	270
PUNTA GORDA	2.712	2.812	2.289	3.314	73
REDUCTO	1.774	1.616	1.111	2.626	103
TRES CRUCES	2.498	2.640	1.885	3.190	271
UNION	1.617	1.518	984	2.053	131
VILLA ESPAÑOLA	1.162	1.195	996	1.345	52
VILLA MUÑOZ RETIRO	1.369	1.260	707	1.763	60
Total	2.078	2.069	1.385	2.745	4.832

Indicadores de precio de compraventa por m <sup>2</sup> - PH Montevideo - enero-agosto 2022					
BARRIO	media UI/m <sup>2</sup>	Mediana UI/m <sup>2</sup>	P25 UI/m <sup>2</sup>	P75 UI/m <sup>2</sup>	Casos
AGUADA	12.404	12.181	8.078	15.335	119
BARRIO SUR	18.192	19.820	15.697	19.820	170
BUCEO	17.026	16.333	13.416	21.414	226
CAPURRO BELLA VISTA	14.026	13.346	9.601	17.983	74
CENTRO	13.365	12.782	10.106	16.061	210
CIUDAD VIEJA	14.614	16.457	11.769	16.460	176
CORDON	15.836	15.504	11.305	20.899	398
LA BLANQUEADA	16.843	16.286	12.677	21.452	91
LA COMERCIAL	16.212	15.427	10.729	21.381	81
LARRAÑAGA	15.054	15.403	10.929	18.924	109
MALVIN	19.907	20.960	15.773	24.858	224
MALVIN NORTE	10.223	9.579	7.249	14.005	62
MERCADO MODELO Y BOLIVAR	15.771	15.406	11.562	19.541	73
PALERMO	16.554	16.888	12.834	20.903	86
PARQUE RODO	18.886	19.095	14.186	24.658	119
POCITOS	19.294	20.092	15.672	23.965	801
PQUE BATLLE VILLA DOLORES	15.066	14.399	11.496	18.933	167
PRADO NUEVA SAVONA	14.342	13.569	9.996	19.553	59
PUNTA CARRETAS	19.716	20.582	16.656	24.553	270
PUNTA GORDA	20.768	21.679	18.494	25.293	73
REDUCTO	14.009	12.519	8.676	20.493	103
TRES CRUCES	19.039	20.268	14.476	24.097	271
UNION	12.615	12.229	7.760	16.274	131
VILLA ESPAÑOLA	8.921	9.032	7.501	10.434	52
VILLA MUÑOZ RETIRO	10.574	9.667	5.732	13.820	60
Total	16.080	16.017	10.743	21.325	4.832

Indicadores de precio de promesa por m <sup>2</sup> - PH Montevideo - enero-agosto 2022					
BARRIO	media USD/m <sup>2</sup>	Mediana USD/m <sup>2</sup>	P25 USD/m <sup>2</sup>	P75 USD/m <sup>2</sup>	Casos
BARRIO SUR	2.804	2.739	2.418	3.072	85
CORDON	2.954	2.974	2.685	3.241	375
MALVIN	3.309	3.204	2.867	3.833	114
PALERMO	2.977	2.999	2.700	3.298	87
POCITOS	3.551	3.540	2.935	4.167	293
PQUE BATLLE VILLA DOLORES	3.249	3.094	2.658	3.937	51
PUNTA CARRETAS	3.701	3.723	2.932	4.231	129
PUNTA GORDA	3.769	3.764	3.485	4.179	50
TRES CRUCES	2.986	3.021	2.665	3.387	152
UNION	3.025	3.218	2.746	3.465	56
Total	3.088	3.065	2.620	3.571	1.852

Indicadores de precio de promesa por m <sup>2</sup> - PH Montevideo - enero-agosto 2022					
BARRIO	media UI/m <sup>2</sup>	Mediana UI/m <sup>2</sup>	P25 UI/m <sup>2</sup>	P75 UI/m <sup>2</sup>	Casos
BARRIO SUR	21.386	20.644	18.102	23.301	85
CORDON	23.090	23.217	20.620	25.697	375
MALVIN	25.741	24.528	22.212	28.953	114
PALERMO	23.081	22.940	20.806	25.409	87
POCITOS	27.660	27.593	23.157	32.134	293
PQUE BATLLE VILLA DOLORES	24.810	23.284	19.586	30.262	51
PUNTA CARRETAS	28.819	29.480	22.936	34.047	129
PUNTA GORDA	29.402	30.459	26.728	32.343	50
TRES CRUCES	23.011	23.613	20.376	26.567	152
UNION	23.569	25.116	21.240	27.086	56
Total	24.002	23.838	20.250	27.767	1.852

Indicadores de precio de COMPRAVENTA por m <sup>2</sup> - PH Montevide					
Año	Media UI/m <sup>2</sup>	Media USD/m <sup>2</sup>	Mediana UI/m <sup>2</sup>	Mediana USD/m <sup>2</sup>	Casos
2008	8.580	742	7.913	689	9.026
2009	9.190	778	8.576	727	6.102
2010	9.233	961	8.748	907	8.764
2011	9.985	1.158	9.495	1.100	8.783
2012	10.569	1.263	10.053	1.198	7.618
2013	11.373	1.455	10.909	1.398	7.679
2014	12.754	1.568	12.828	1.578	6.975
2015	14.316	1.637	13.948	1.605	7.201
2016	14.593	1.681	14.579	1.667	6.361
2017	14.620	1.851	14.651	1.855	7.662
2018	15.359	1.956	15.553	1.974	8.851
2019	17.152	2.040	17.054	2.040	8.282
2020	17.389	1.922	17.102	1.896	6.114
2021	17.554	2.010	17.436	2.000	8.166
2022*	16.080	2.078	16.017	2.069	4.832

<b>Indicadores de precio de PROMESA por m<sup>2</sup> - PH Montevide</b>					
<b>Año</b>	<b>Media UI/m<sup>2</sup></b>	<b>Media USD/m<sup>2</sup></b>	<b>Mediana UI/m<sup>2</sup></b>	<b>Mediana USD/m<sup>2</sup></b>	<b>Casos</b>
2008	13.917	1.212	14.182	1.235	2.371
2009	15.425	1.311	15.432	1.304	1.564
2010	15.887	1.656	16.472	1.722	2.454
2011	17.165	1.995	17.943	2.062	2.511
2012	18.648	2.233	19.353	2.323	2.502
2013	18.824	2.412	19.516	2.519	2.822
2014	21.322	2.623	22.022	2.712	2.132
2015	22.216	2.561	22.978	2.677	1.492
2016	23.025	2.671	23.103	2.714	2.087
2017	21.907	2.775	21.831	2.773	2.550
2018	21.343	2.733	21.691	2.783	2.823
2019	23.062	2.749	23.676	2.844	2.284
2020	25.975	2.874	26.619	2.937	1.920
2021	25.442	2.920	26.026	2.996	2.619
2022*	23.294	2.997	23.567	3.024	1.775

\*enero-agost

## 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 m<sup>2</sup> habitable, precio por m<sup>2</sup> construido todos expresados en dólares y en Unidades Indexadas.

**Precio por m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

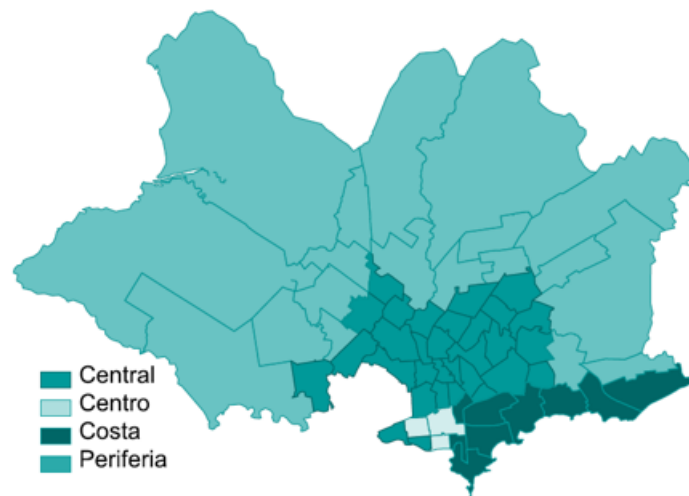
**Precio por m<sup>2</sup> habitable.** Alternativamente, se define otro indicador a partir del cociente entre el precio de venta informado mediante declaración jurada y los m<sup>2</sup> habitables de la vivienda.

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 m<sup>2</sup> 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



<p><b>PERIFERIA</b>                  BAÑADOS DE CARRASCO - CARRASCO NORTE - CASABO PAJAS BLANCAS - CASAVALLE - COLON CENTRO Y NOROESTE - COLON SU RESTE ABAYUBA - CONCILIACION - 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</p>
<p><b>COSTA</b>                  BUCEO - CARRASCO - MALVIN - PARQUE RODO - POCITOS - PQUE BATLLE VILLA DOLORES - PUNTA CARRETAS - PUNTA GORDA - TRES CRUCES</p>
<p><b>CENTRO</b>                  CENTRO - CORDON - PALERMO</p>
<p><b>CENTRAL</b>                  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</p>

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