

## 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 04/05/2023 |               |             |            |             |
|-------------------------------------------------|---------------|-------------|------------|-------------|
| Departamento                                    | Viviendas     | % Viviendas | Proyectos  | % Proyectos |
| Montevideo                                      | 13.608        | 82,9%       | 549        | 73,0%       |
| Canelones                                       | 1.065         | 6,5%        | 98         | 13,0%       |
| Maldonado                                       | 926           | 5,6%        | 42         | 5,6%        |
| Salto                                           | 191           | 1,2%        | 8          | 1,1%        |
| Paysandú                                        | 148           | 0,9%        | 11         | 1,5%        |
| Soriano                                         | 108           | 0,7%        | 11         | 1,5%        |
| Florida                                         | 88            | 0,5%        | 11         | 1,5%        |
| Colonia                                         | 66            | 0,4%        | 9          | 1,2%        |
| Lavalleja                                       | 60            | 0,4%        | 3          | 0,4%        |
| Durazno                                         | 46            | 0,3%        | 3          | 0,4%        |
| San José                                        | 40            | 0,2%        | 4          | 0,5%        |
| 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>16.411</b> | <b>100%</b> | <b>752</b> | <b>100%</b> |

Fuente: elaboración propia.

En total, los inversores han realizado 16.411 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas. En el primer cuatrimestre de 2023, realizaron 1.003 declaraciones juradas nuevas, lo que supone un incremento del 6.5% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y del 19.3% respecto del primer cuatrimestre de 2022.

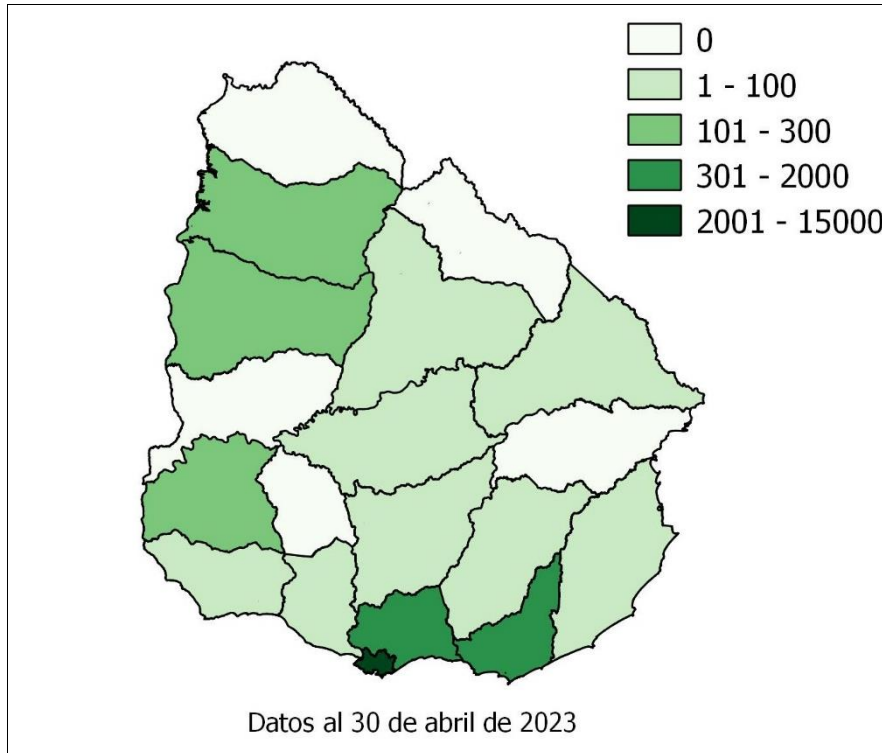
Montevideo acumula el 82.9% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 549 proyectos promovidos. Lo siguen Canelones con 6.5% del total de ventas declaradas en 98 proyectos y Maldonado con 5.6% en 42 proyectos. Los restantes departamentos acumulan el 5% restante de las ventas en 63 proyectos, destacándose Salto, Paysandú y Soriano.

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 primer

<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.

cuatrimestre registra un incremento de 12% en la cantidad de declaraciones juradas de ventas respecto del cuatrimestre anterior. Mientras que, Maldonado crece levemente en el primer cuatrimestre y el resto del país se mantiene estable, donde se destaca un incremento en el departamento de Salto.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



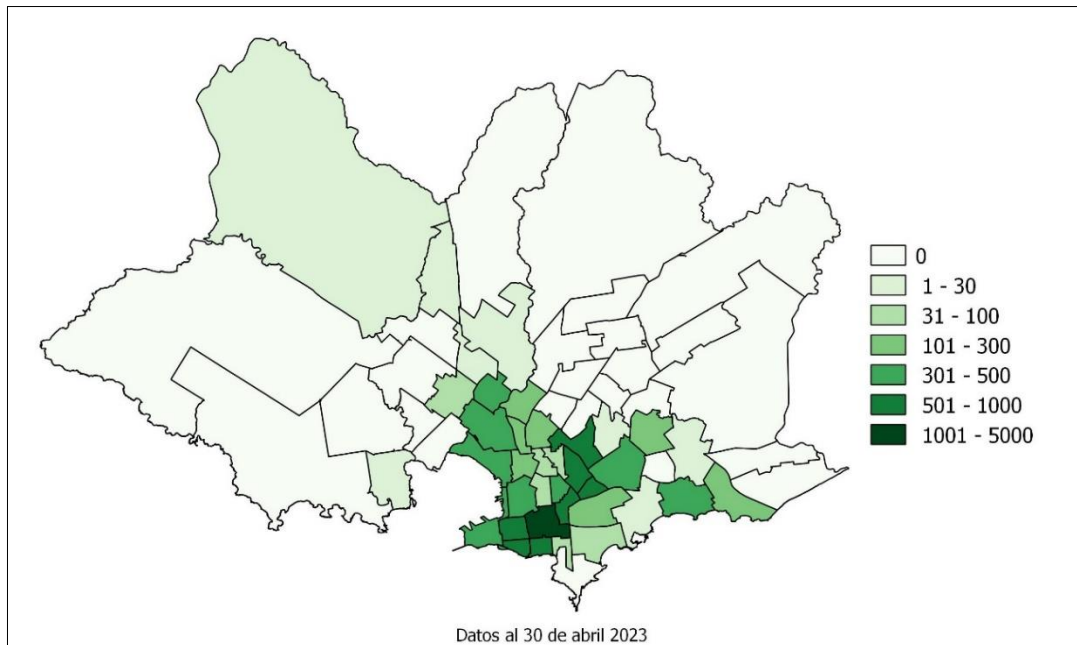
Fuente: elaboración propia.

#### *Declaraciones juradas en Montevideo por barrio*

Como se señaló, el 82.9% de las declaraciones juradas de ventas se registran en Montevideo. Dentro de Montevideo, el 26.8% de las ventas declaradas en Montevideo se localizan en el barrio Cordón, superando las 3.600 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Barrio Sur (7.3%), Tres Cruces (6.6%), Centro (6.3%), La Blanqueada (5.3%) 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, Aguada, Palermo y Larrañaga. En los barrios donde se observa una menor cantidad de declaraciones, se destaca el crecimiento de las mismas en Punta gorda y Villa Muñoz. Si se analiza el incremento en el primer cuatrimestre de 2023 respecto al mismo período de 2022, Tres Cruces con un incremento de 73% en las declaraciones juradas, se ubica muy por arriba de otros barrios más dinámicos como Cordón y Palermo. 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 construidos<sup>2</sup> y habitables<sup>3</sup>. La información se presenta por departamento para el año móvil cerrado a abril 2023.

No se incluyen los departamentos que tienen menos de 10 declaraciones juradas de venta en el período considerado. Esto excluye los casos de Lavalleja, Soriano, Cerro Largo y Florida.

Cuadro 2. Indicadores de precio promedio de vivienda promovida (año móvil abril 2023).

| 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>COLONIA</b>       | 2.823                    | 20.440                  | 3.423                  | 24.780                |
| <b>CANELONES</b>     | 2.468                    | 17.681                  | 3.053                  | 21.860                |
| <b>MONTEVIDEO</b>    | 2.100                    | 15.165                  | 2.663                  | 19.235                |
| <b>MALDONADO</b>     | 1.786                    | 13.061                  | 2.594                  | 18.961                |
| <b>SALTO</b>         | 1.595                    | 11.339                  | 1.898                  | 13.494                |
| <b>PAYSANDU</b>      | 1.504                    | 11.011                  | 1.827                  | 13.383                |
| <b>Total General</b> | <b>2.116</b>             | <b>15.274</b>           | <b>2.691</b>           | <b>19.425</b>         |

Fuente: elaboración propia

<sup>2</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>3</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.

El promedio general registra 2.116 dólares por metro cuadrado construido y 15.274 UI para las transacciones registradas en el último año móvil (abril 2023). Al comparar con el año móvil cerrado a abril 2022, se observa un incremento en dólares de 6.9% y una caída en unidades indexadas de 8.9%. 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 observada desde el inicio de 2022, en donde dólar comienza a depreciarse respecto del peso.

Al analizar por departamento, en Colonia es donde se observan los precios promedio más elevados, con 2.823 dólares por metro cuadrado construido y 20.440 UI por metro cuadrado construido. En segundo lugar, aparece Canelones con 2.468 dólares por metro cuadrado construido y 17.681 UI por metro cuadrado construido. Montevideo aparece en tercer lugar, con registros similares al promedio general. Por último, Maldonado, Salto y Paysandú se ubican por debajo del mismo, tanto en los registros en dólares como en UI.

Algunos comentarios sobre estos resultados. Colonia aparece nuevamente en primer lugar en el año 2022 y el primer cuatrimestre 2023, 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 móvil a abril 2023, casi la totalidad de las ventas registradas en el departamento son de Ciudad de la Costa, al igual que en informes previos. Si se compara el año móvil a abril 2023 con el año móvil a abril 2022, se observa un incremento de 12.4% en dólares y una caída de 4.6% 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 observa también un incremento en dólares (5.4%) y caída en unidades indexadas (10.3%). 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 (6.2%) como en unidades indexadas (19.1%). Se mantiene la dinámica de caída de precios registrada en el informe anterior. Estos registros revierten el incremento observado en informes precedentes, 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 incremento en dólares (15%), mientras que en unidades indexadas una leve caída (-0.2%).

---

#### *Evolución del precio promedio en Montevideo*

---

El precio promedio de las ventas en Montevideo en el transcurso del primer semestre<sup>4</sup> de 2023 alcanzó los 2.143 dólares y 14.789 UI por metro cuadrado construido. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra un incremento en dólares de 1.8% en el primer semestre 2023 respecto del semestre anterior. Mientras que, en unidades indexadas se observa una caída de 3.6%.

---

<sup>4</sup> Se trata de registros parciales, ya que se tienen los datos solamente de los primeros cuatro meses del año.

Si se compara con el primer semestre 2022, se observa un incremento en dólares de 5.6%, y una caída en unidades indexadas de 6.6%.

Por último, si se analiza la serie con un horizonte temporal más amplio, vemos que los valores en dólares en el primer semestre de 2023 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 primer semestre 2023 es el más bajo de la serie desde el primer semestre de 2018.

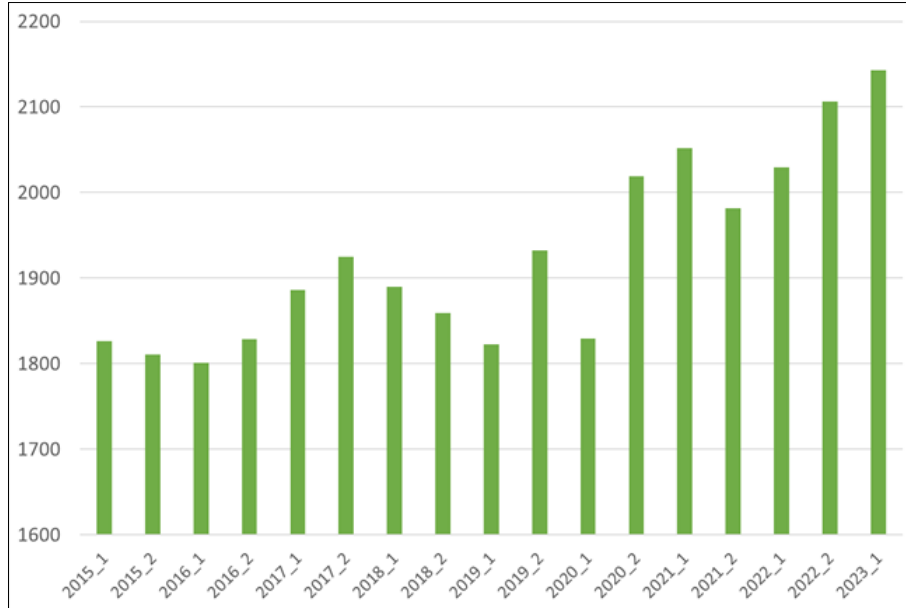
Por último, se observa una caída en los metros cuadrados construidos promedio. Los valores del primer semestre 2023 son los más bajos de la serie, reflejando un cambio en las tipologías construidas. Adquieren un mayor peso las viviendas de cero y un dormitorio, respecto de las dos y tres.

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

| Año/Semestre | USD/m <sup>2</sup> const | UI/m <sup>2</sup> const | Precio en USD | m <sup>2</sup> const | Casos |
|--------------|--------------------------|-------------------------|---------------|----------------------|-------|
| 2015_1       | 1.826                    | 15.572                  | 122.250       | 68                   | 467   |
| 2015_2       | 1.811                    | 16.501                  | 124.797       | 70                   | 550   |
| 2016_1       | 1.801                    | 16.964                  | 121.357       | 68                   | 415   |
| 2016_2       | 1.829                    | 15.123                  | 121.128       | 68                   | 765   |
| 2017_1       | 1.886                    | 14.896                  | 119.613       | 64                   | 824   |
| 2017_2       | 1.925                    | 15.141                  | 124.580       | 66                   | 949   |
| 2018_1       | 1.890                    | 14.430                  | 119.509       | 65                   | 1.050 |
| 2018_2       | 1.859                    | 15.027                  | 119.860       | 66                   | 943   |
| 2019_1       | 1.822                    | 15.053                  | 118.555       | 66                   | 584   |
| 2019_2       | 1.932                    | 16.565                  | 121.679       | 65                   | 797   |
| 2020_1       | 1.829                    | 16.579                  | 115.563       | 64                   | 516   |
| 2020_2       | 2.019                    | 18.233                  | 123.288       | 63                   | 826   |
| 2021_1       | 2.052                    | 18.353                  | 124.048       | 63                   | 556   |
| 2021_2       | 1.982                    | 17.039                  | 120.608       | 63                   | 878   |
| 2022_1       | 2.030                    | 15.828                  | 118.232       | 60                   | 798   |
| 2022_2       | 2.106                    | 15.347                  | 122.110       | 60                   | 1.065 |
| 2023_1       | 2.143                    | 14.789                  | 118.150       | 57                   | 415   |

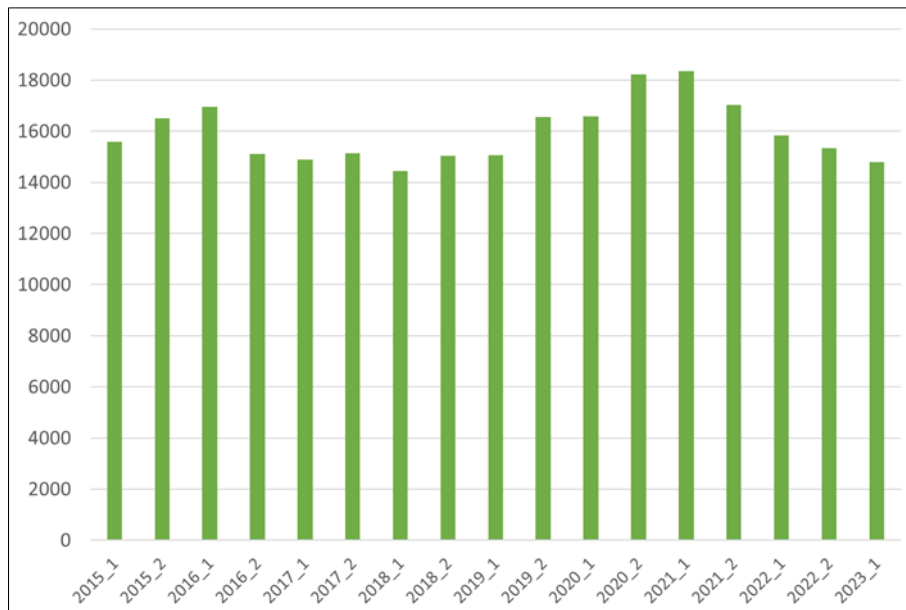
Fuente: elaboración propia.

Gráfica 1. Evolución semestral del precio en Montevideo (USD/m<sup>2</sup> construido).



Fuente: elaboración propia.

Gráfica 2. Evolución semestral del precio en Montevideo (UI/m<sup>2</sup> construido).



Fuente: elaboración propia

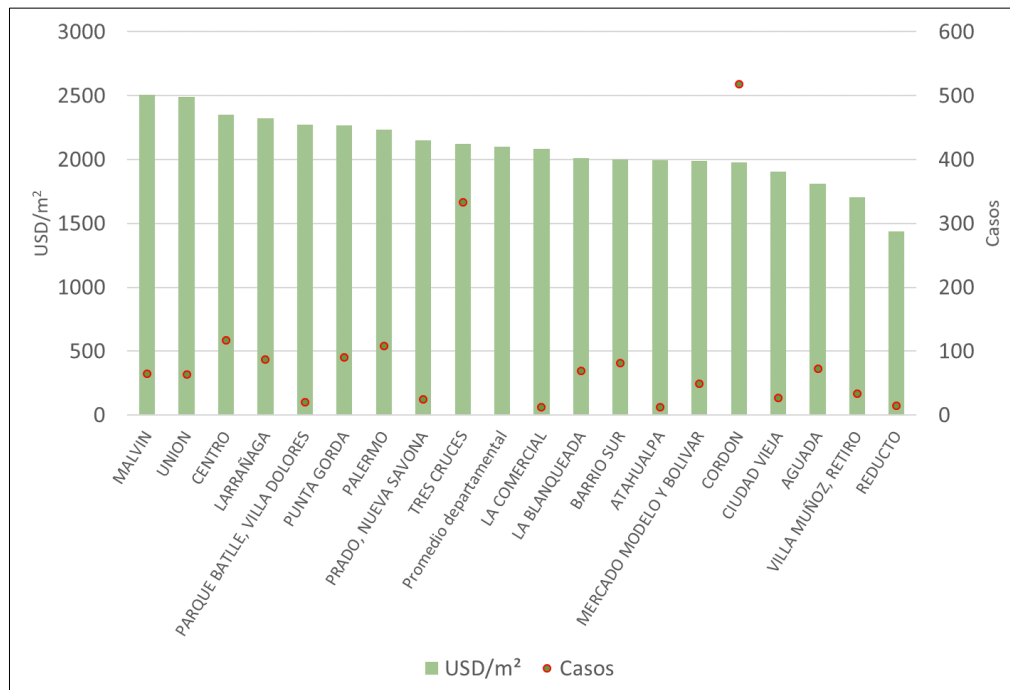
Al analizar los precios de acuerdo a la cantidad de dormitorios, se encuentra que el precio promedio de las viviendas de un dormitorio es de 108.702 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 152.556 dólares y para las de tres dormitorios es de 197.875 dólares para el año móvil cerrado a abril 2023. Al comparar con los precios promedio del año móvil cerrado a abril 2022, se encuentra un incremento de precios para las viviendas de uno y dos dormitorios de 3% y 8% respectivamente, mientras que para las de tres dormitorios una caída del 12%. En el caso de los mono ambientes, el precio promedio en dólares en el año móvil a abril 2023, fue de 81.904 lo que supone un incremento de 4% respecto al año móvil a abril 2022.

El mismo análisis, pero con los precios en unidades indexadas, se observa una caída en todas las tipologías: viviendas de un dormitorio (12%), dos dormitorios (8%), tres dormitorios (11%) y los mono ambientes (11%).

### Precio promedio por barrio

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo para el año móvil cerrado a abril 2023, se ubica en 2.100 dólares, pero varía sensiblemente de acuerdo al barrio donde está localizada la vivienda. Al analizar el promedio por barrio de Montevideo, el mayor precio se observa en el barrio Malvín con 2.509 dólares por metro cuadrado construido. En segundo lugar, Unión con 2.492 dólares por metro cuadrado construido. Luego, Centro y Larrañaga superan los 2.300 dólares, Parque Batlle, Punta Gorda y Palermo superan los 2.200 dólares. Por último, Prado y Tres Cruces se ubican por encima del promedio departamental.

Gráfica 3. Precio promedio por barrio (USD/m<sup>2</sup> construido, año móvil abril 2023).



Fuente: elaboración propia.

Si se compara con el año móvil a abril 2022, se registra un incremento en el precio del metro cuadrado construido en dólares en barrios como: Mercado Modelo (23%), Malvín (18%), Unión (14%), Atahualpa (14%), Prado (13%), Larrañaga (12%) y Tres cruces (11%). Además, Malvín, Unión, Centro, Punta Gorda, Parque Batlle y Palermo muestran cierta continuidad como los barrios más caros.

Por el contrario, barrios como Aguada o Reducto presentan las caídas más importantes en este indicador con el 7%. También se observan caídas en Ciudad Vieja (3%) y La Blanqueada (3%) entre otros. Además, Cordón o Barrio Sur, se mantienen por debajo del promedio departamental, al igual que otros Aguada, Capurro – Bella Vista, Ciudad Vieja o Atahualpa.