

## 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 04/09/2023				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	14.361	82,5%	577	72,6%
Canelones	1.178	6,8%	108	13,6%
Maldonado	1.018	5,8%	45	5,7%
Salto	214	1,2%	8	1,0%
Paysandú	155	0,9%	13	1,6%
Soriano	114	0,7%	11	1,4%
Florida	88	0,5%	11	1,4%
Colonia	66	0,4%	9	1,1%
Lavalleja	60	0,3%	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%
Cerro Largo	18	0,1%	1	0,1%
Rocha	17	0,1%	1	0,1%
<b>Total general</b>	<b>17.406</b>	<b>100%</b>	<b>795</b>	<b>100%</b>

Fuente: elaboración propia.

En total, los inversores han realizado 17.406 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas. En el segundo cuatrimestre de 2023, realizaron 795 declaraciones juradas nuevas, lo que supone un incremento del 6.1% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y del 19.8% respecto del segundo cuatrimestre de 2022.

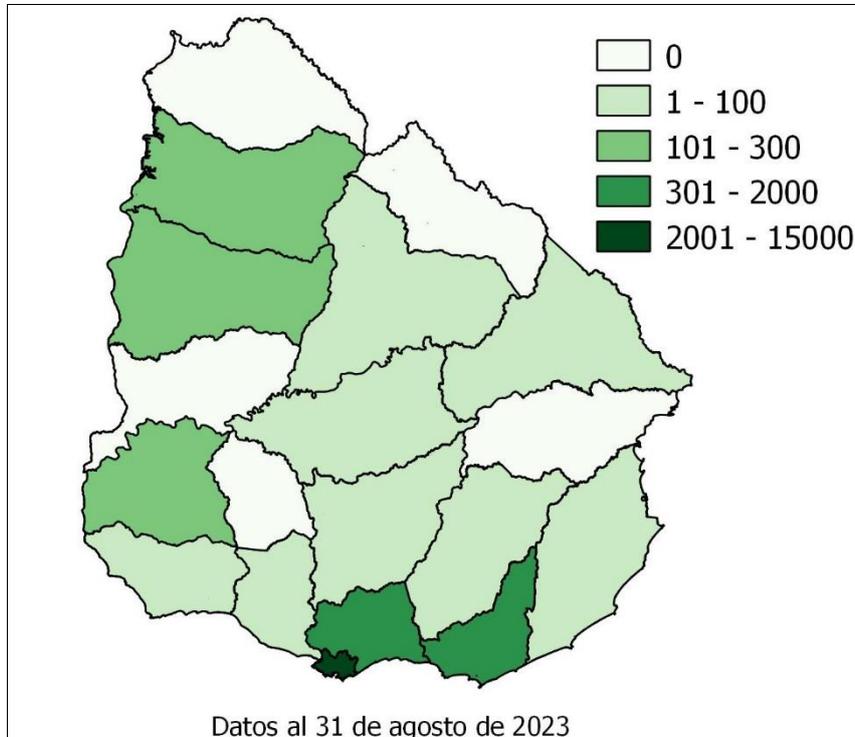
Montevideo acumula el 82.5% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 577 proyectos promovidos. Lo siguen Canelones con 6.8% del total de ventas declaradas en 108 proyectos y Maldonado con 5.8% en 45 proyectos. Los restantes departamentos acumulan el 4.9% restante de las ventas en 65 proyectos, destacándose Salto, Paysandú y Soriano.

Al comparar la incidencia de cada departamento con anteriores cuatrimestres, Montevideo muestra una leve caída, al tiempo que Canelones continúa creciendo en el segundo lugar. El impulso de Canelones está relacionado con el creciente ingreso de proyectos en Ciudad de la

<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.

Costa. En el segundo cuatrimestre registra un incremento de 69% en la cantidad de declaraciones juradas de ventas respecto del segundo cuatrimestre de 2022. Mientras que, Maldonado crece levemente en el segundo 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*

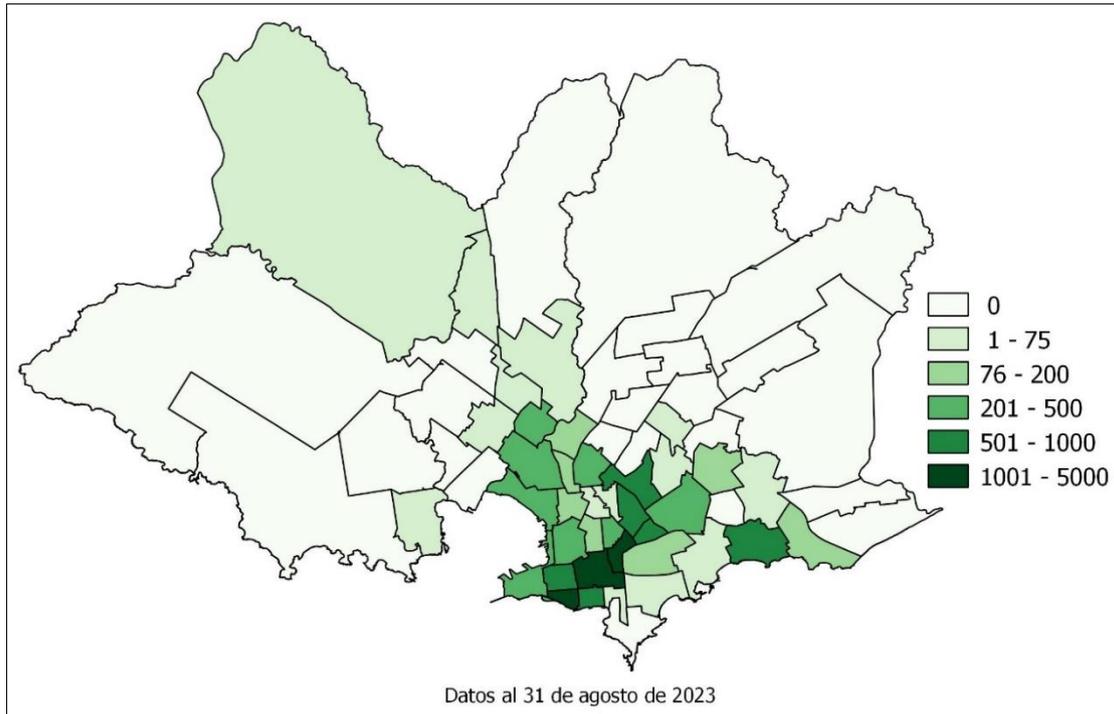
---

Como se señaló, el 82.5% 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 3.800 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: tres Cruces (7.1%), Barrio Sur (7.0%), Centro (6.3%), Larrañaga (5.3%) y La Blanqueada (5.2%).

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, Villa Muñoz, Malvín, Larrañaga y Palermo.

Si se analiza el incremento en el segundo cuatrimestre de 2023 respecto al mismo período de 2022, Tres Cruces, con un incremento de 67% en las declaraciones juradas, se ubica muy por arriba de otros barrios más dinámicos como Cordón (20%), Centro (21%), Palermo (28%) y Larrañaga (29%). También se destaca Villa Muñoz (58%), barrio lindero a Tres Cruces, y Punta Gorda (40%), aunque en este último caso se registran en un solo proyecto (el único ingresado en Punta Gorda).

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 agosto 2023.

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

Cuadro 2. Indicadores de precio promedio de vivienda promovida (año móvil agosto 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>CANELONES</b>	2.546	17.604	3.209	22.170
<b>MONTEVIDEO</b>	2.157	14.909	2.745	18.965
<b>MALDONADO</b>	1.997	13.543	2.823	19.163
<b>SALTO</b>	1.370	9.445	1.624	11.196
<b>Total General</b>	<b>2.176</b>	<b>15.028</b>	<b>2.780</b>	<b>19.189</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 2.176 dólares por metro cuadrado construido y 15.028 UI para las transacciones registradas en el último año móvil (agosto 2023). Al comparar con el año móvil cerrado a agosto 2022, se observa un incremento en dólares de 7.1% y una caída en unidades indexadas de 7.3%. 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 Canelones es donde se observan los precios promedio más elevados, con 2.546 dólares por metro cuadrado construido y 17.604 UI por metro cuadrado construido. En segundo lugar, aparece Montevideo con 2.157 dólares por metro cuadrado construido y 14.909 UI por metro cuadrado construido. Maldonado y Salto se ubican en tercer y cuarto lugar, por debajo del promedio general tanto en dólares, como en UI.

Algunos comentarios sobre estos resultados. Canelones vuelve a aparecer en primer lugar, mostrando un importante dinamismo tanto en la cantidad de ventas como en el precio de las mismas. El crecimiento en la cantidad de declaraciones de ventas en el año móvil a agosto 2023 respecto al año móvil 2022 es de 35%, mientras que el incremento en dólares por m<sup>2</sup> construido es de 12.4% y en UI registra una caída de 4.4%. Respecto del promedio para todo el país, es mayor incremento en dólares y, la menor caída en UI.

Esta dinámica se explica por el crecimiento en Ciudad de la Costa, que explica los resultados del departamento. El 96% de las declaraciones de ventas de Canelones en el último año móvil son en Ciudad de la Costa. Si se compara el año móvil a agosto 2023 con el año móvil a agosto 2022, se observa un incremento de 12.5% en dólares y una caída de 4.3% en UI.

En Montevideo se observa también un incremento en dólares (6.1%) y caída en unidades indexadas (7.8%). El incremento en dólares resulta moderado respecto al promedio general, mientras que la caída en unidades indexadas resulta más pronunciada.

En Maldonado se observa también un incremento en dólares (3.3%) y caída en unidades indexadas (12.4%). El incremento en dólares resulta moderado respecto al promedio general, mientras que la caída en unidades indexadas resulta más pronunciada.

Por último, para el resto del país, se observa una caída tanto en dólares (8.3%), como en unidades indexadas (19.8%).

---

### *Evolución del precio promedio en Montevideo*

---

El precio promedio de las ventas en Montevideo en el transcurso del segundo semestre<sup>4</sup> de 2023 alcanzó los 2.377 dólares y 15.500 UI por metro cuadrado construido. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra un incremento en dólares de 11.8% en el segundo semestre 2023 respecto del semestre anterior. Mientras que, en unidades indexadas se observa un incremento de 7.3%. La magnitud de estos incrementos se puede explicar en parte por la cantidad baja de registros del semestre.

Si se compara con el segundo semestre 2022, se observa un incremento en dólares de 12.5% y, un leve incremento en unidades indexadas de 0.7%.

---

<sup>4</sup> Se trata de registros parciales, ya que se tienen los datos solamente de los meses de julio y agosto.

Por último, si se analiza la serie con un horizonte temporal más amplio, vemos que los valores en dólares en el segundo 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 apenas por debajo de ese límite. En cambio, en unidades indexadas, se observa lo opuesto: un descenso en el valor desde 2021 y, una estabilización del precio desde 2022 por encima de las 15 mil UI.

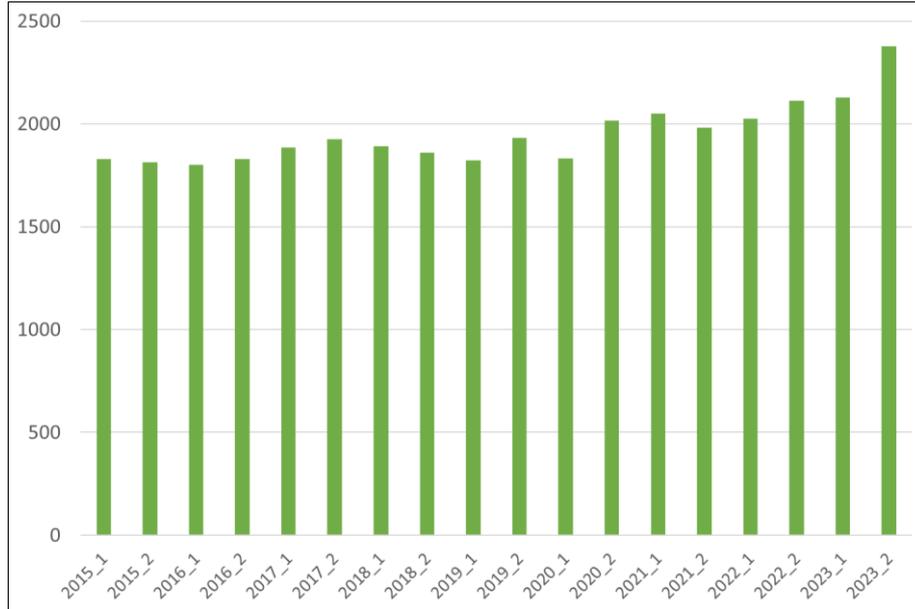
Por último, se observa una caída en los metros cuadrados construidos promedio. Los valores del segundo semestre 2023 son los más bajos de la serie, reflejando un cambio en las tipologías construidas. Adquieren un mayor peso las viviendas de cero y un dormitorio, respecto de las dos y tres.

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	1.827	15.580	122.198	68	468
2015_2	1.813	16.517	124.706	70	548
2016_1	1.801	16.964	121.357	68	415
2016_2	1.828	15.117	121.099	68	767
2017_1	1.884	14.882	119.579	64	827
2017_2	1.924	15.136	124.518	66	951
2018_1	1.890	14.430	119.509	65	1050
2018_2	1.859	15.027	119.860	66	943
2019_1	1.821	15.044	118.561	66	583
2019_2	1.932	16.562	121.650	65	796
2020_1	1.830	16.589	115.528	64	517
2020_2	2.017	18.213	123.575	63	823
2021_1	2.051	18.348	124.248	63	550
2021_2	1.981	17.040	120.753	63	867
2022_1	2.026	15.803	117.877	60	798
2022_2	2.113	15.399	121.103	59	1124
2023_1	2.127	14.446	119.708	58	907
2023_2	2.377	15.500	128.346	55	220

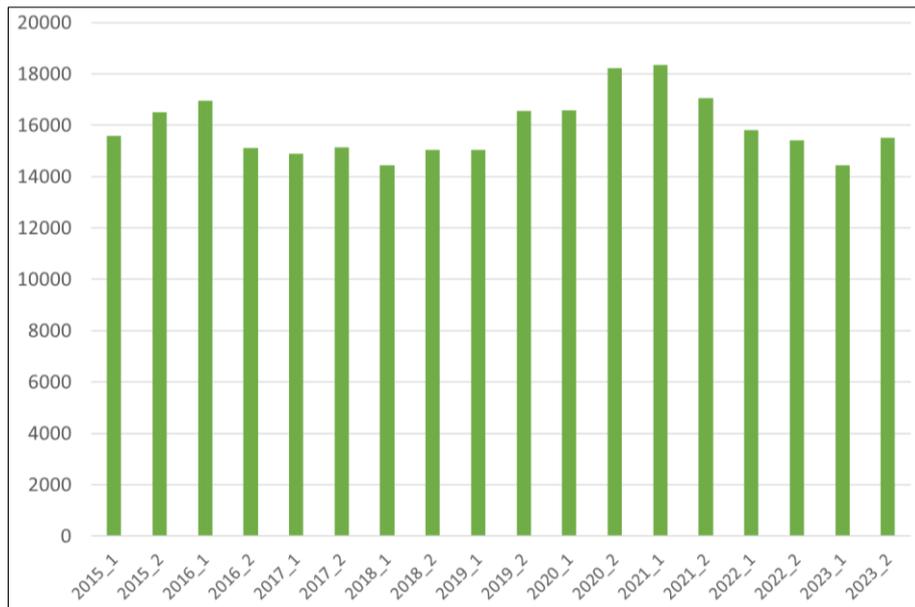
Fuente: elaboración propia.

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

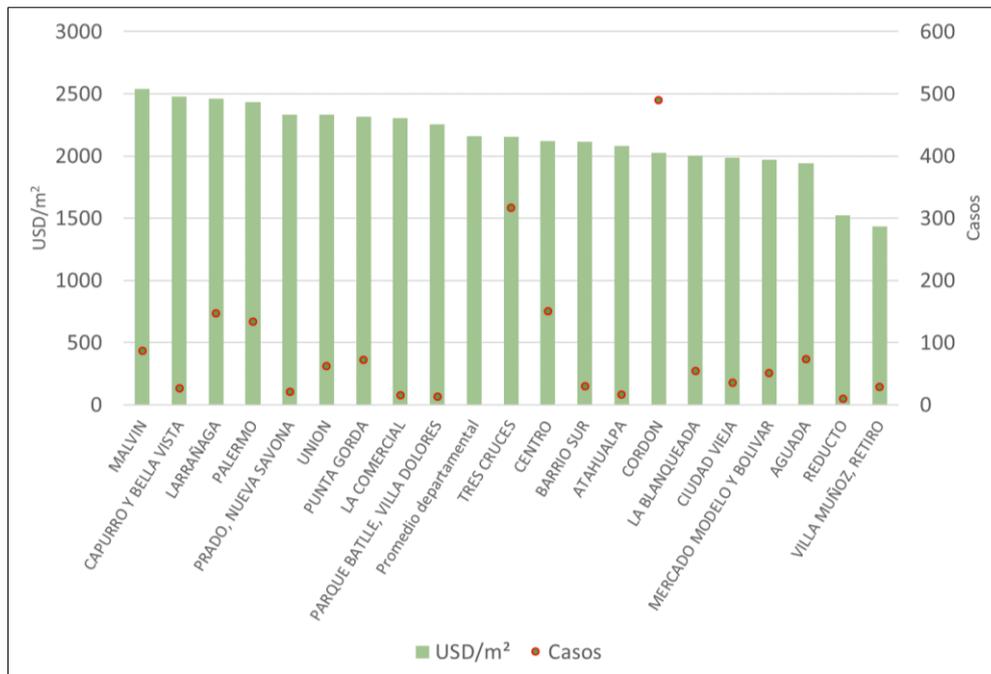
Al analizar los precios de acuerdo a la cantidad de dormitorios, se encuentra que el precio promedio de las viviendas de un dormitorio es de 111.832 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 150.546 dólares y para las de tres dormitorios es de 206.868 dólares para el año móvil cerrado a agosto 2023. Al comparar con los precios promedio del año móvil cerrado a agosto 2022, se encuentra un incremento de precios para las viviendas de uno y dos dormitorios de 4% en cada caso, mientras que para las de tres dormitorios el incremento es de 13%. En el caso de los mono ambientes, el precio promedio en dólares en el año móvil a agosto 2023, fue de 83.914 lo que supone un incremento de 6% respecto al año móvil a agosto 2022.

Si se realiza el mismo análisis, pero con los precios en unidades indexadas, se observa una caída del 6% para las tipologías, de uno, dos y cero dormitorios, mientras que para las viviendas de tres dormitorios hay un incremento de 3%.

*Precio promedio por barrio*

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo para el año móvil cerrado a agosto 2023, se ubica en 2.157 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 nuevamente en Malvín con 2.541 dólares por metro cuadrado construido. En segundo lugar, Capurro – Bella Vista con 2.477 dólares por metro cuadrado construido. Larrañaga y Palermo también superan los 2.400 dólares, mientras que, por encima de los 2.300 dólares se ubican Prado, Unión, Punta Gorda y La Comercial. Por último, Parque Batlle se ubica encima del promedio departamental.

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



Fuente: elaboración propia.

Si se compara con el año móvil a agosto 2022, se registra un incremento en el precio del metro cuadrado construido en dólares en barrios como: Capurro – Bella Vista (49%), Atahualpa (19%), Prado (16%), Larrañaga (15%), Mercado Modelo (14%) y Malvín (14%). Además, Malvín, Unión, Larrañaga, Punta Gorda, Parque Batlle y Palermo muestran cierta continuidad como los barrios más caros.

Por el contrario, barrios como Villa Muñoz (21%) y Centro (10%) son los barrios que presentan las caídas más importantes en este indicador. La Blanqueada (1%) es el otro barrio que presenta caída en el precio promedio. Además, Cordón o Barrio Sur, se mantienen por debajo del promedio departamental, al igual que otros Aguada, Reducto y Ciudad Vieja.