

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 02/01/2024				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	15.217	82,4%	601	72,1%
Canelones	1.313	7,1%	119	14,3%
Maldonado	1.083	5,9%	45	5,4%
Salto	214	1,2%	8	1,0%
Paysandú	163	0,9%	14	1,7%
Soriano	118	0,6%	13	1,6%
Florida	89	0,5%	11	1,3%
Colonia	66	0,4%	9	1,1%
Lavalleja	60	0,3%	3	0,4%
Durazno	46	0,2%	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%
Total general	18.475	100%	833	100%

Fuente: elaboración propia.

En total, los inversores han realizado 18.475 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas. En el tercer cuatrimestre de 2023, realizaron 1.069 declaraciones juradas nuevas, lo que supone un incremento del 6.1% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y del 19.9% (3.067 nuevas declaraciones) respecto del tercer cuatrimestre de 2022.

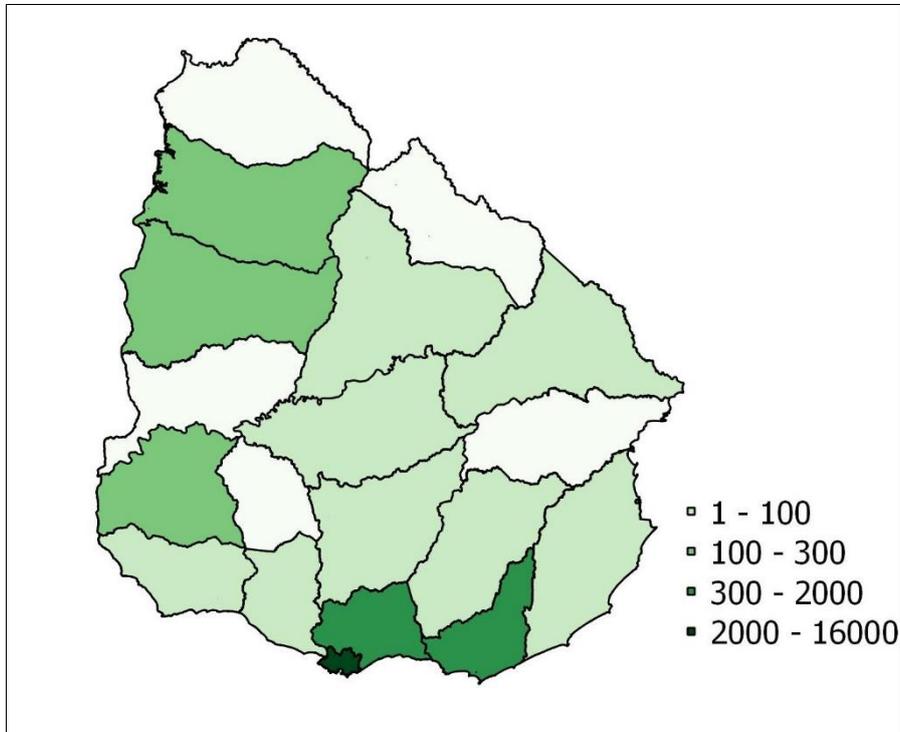
Montevideo acumula el 82.4% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 601 proyectos promovidos. Lo siguen Canelones con 7.1% del total de ventas declaradas en 119 proyectos y Maldonado con 5.9% en 45 proyectos. Los restantes departamentos acumulan el 4.7% restante de las ventas en 68 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

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.

Costa. En el tercer cuatrimestre registra un incremento de 66% en la cantidad de declaraciones juradas de ventas respecto del tercer 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 Paysandú.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



Fuente: elaboración propia, datos al 31 de diciembre 2023.

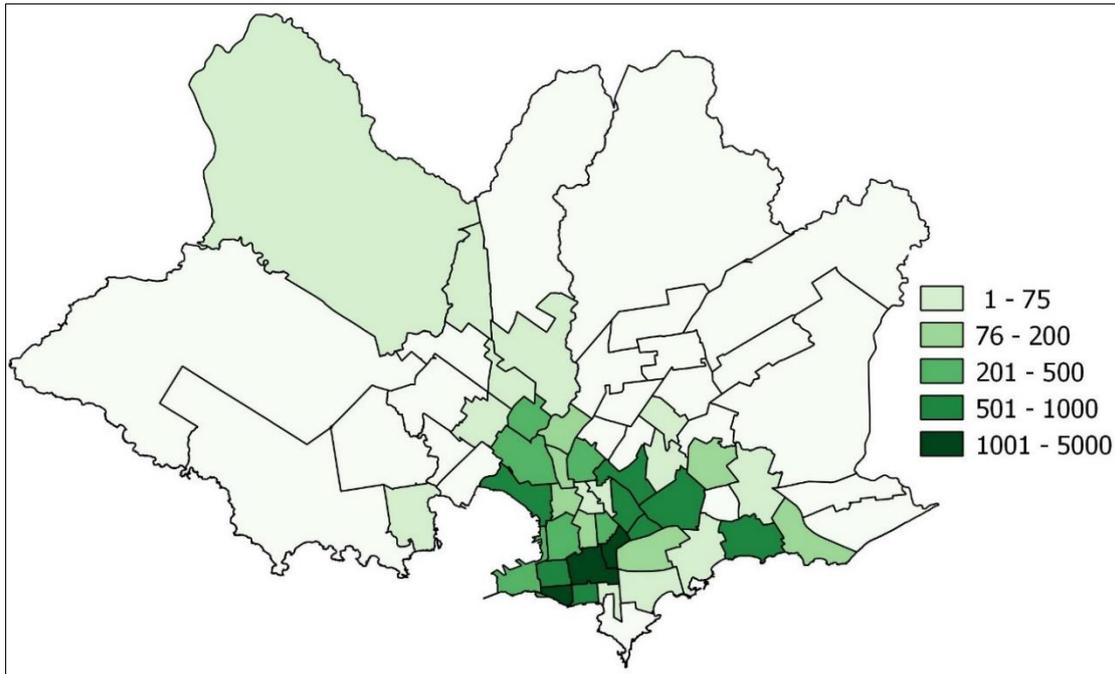
Declaraciones juradas en Montevideo por barrio

Como se señaló, el 82.4% de las declaraciones juradas de ventas se registran en Montevideo. Dentro de Montevideo, el 26.7% de las ventas declaradas en Montevideo se localizan en el barrio Cordón, superando las 4 mil declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Tres Cruces (7.4%) y Barrio Sur (6.6%) con más de mil declaraciones juradas. Luego Centro (6.2%), Larrañaga (5.2%) y La Blanqueada (5.0%).

Se mantienen las tendencias en la cantidad de 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 Capurro-Bella Vista (54%), Unión (18%), Tres Cruces y Malvín (11%) y Palermo (8%), todos por encima del promedio departamental.

Si se analiza el incremento en el tercer cuatrimestre de 2023 respecto al mismo período de 2022, Capurro-Bella Vista, con un incremento de 65% en las declaraciones juradas, se ubica muy por arriba de otros barrios más dinámicos como Cordón (18%), Centro (22%), Palermo (25%) y Larrañaga (21%). También se destaca Tres Cruces (52%), Unión (30%) y Malvín (28%). Por otro lado, el incremento en Barrio Sur (el segundo con mayor cantidad de declaraciones) es solamente del 5%.

Mapa 2. Declaraciones juradas en Montevideo por barrio.



Fuente: elaboración propia, datos al 31 de diciembre 2023.

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 móvil cerrado al año 2023.

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

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

Departamento	USD/m ² const	UI/m ² const	USD/m ² hab	UI/m ² hab
CANELONES	2.807	18.872	3.423	23.001
MONTEVIDEO	2.184	14.685	2.778	18.668
MALDONADO	1.969	13.204	2.712	18.188
PAYSANDU	1.600	10.612	1.706	11.310
SALTO	1.157	7.620	1.365	8.986
Total General	2.226	14.960	2.826	18.987

Fuente: elaboración propia

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.

El promedio general registra 2.226 dólares por metro cuadrado construido y 14.960 UI para las transacciones registradas en el último año móvil (2023). Al comparar con las ventas registradas en 2022, se observa un incremento en dólares de 6.9% y una caída en unidades indexadas de 4.2%. Un patrón similar se observa con la evolución del valor del metro cuadrado habitable: incremento en dólares y caída en UI. 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 2.807 dólares por metro cuadrado construido y 18.872 UI por metro cuadrado construido. En segundo lugar, aparece Montevideo con 2.184 dólares por metro cuadrado construido y 14.685 UI por metro cuadrado construido. Luego Maldonado con 1.969 dólares y 13.204 UI por metro construido. Por último, en cuarto y quinto lugar, Paysandú y Salto se posicionan como departamentos con los precios más bajos tanto en dólares, como en UI.

Canelones vuelve a aparecer en primer lugar, mostrando un importante dinamismo tanto en la cantidad como en el precio de las ventas. El crecimiento en la cantidad de declaraciones de ventas en el año 2023 respecto al año 2022 es de 8.7%, mientras que el incremento en dólares por m² construido es de 18.5% y en UI es de 6.6%. Es el único departamento en donde se observa un incremento tanto en dólares como en UI.

Este incremento se explica por la dinámica en Ciudad de la Costa, que explica los resultados del departamento. El 92% de las declaraciones de ventas de Canelones en el año 2023 son de viviendas de Ciudad de la Costa. Si se compara el año 2023 con el año 2022, se observa un incremento de 22.9% en dólares y 10.6% en UI.

En Montevideo se observa también un incremento en dólares (4.9%) y caída en unidades indexadas (5.8%). 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 importante incremento en dólares (11.2%) y caída en unidades indexadas (2%). El incremento en dólares resulta mayor respecto al promedio general, mientras que la caída en unidades indexadas resulta menos pronunciada.

Por último, para el resto del país se observa la caída de los precios más importante: 20.5% en dólares y 29.5% en unidades indexadas (19.8%). Incluye las ventas principalmente en los departamentos de Paysandú y Salto.

Evolución del precio promedio en Montevideo

El precio promedio de las ventas en Montevideo en el transcurso del segundo semestre de 2023 alcanzó los 2.268 dólares y 15.116 UI por metro cuadrado construido. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra un incremento en dólares de 8.2% en el segundo semestre 2023 respecto del semestre anterior. Mientras que, en unidades indexadas se observa un incremento de 6.2%.

Si se compara con el segundo semestre 2022, se observa un incremento en dólares de 7.3% y, una caída en unidades indexadas de 1.8%.

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, con un valor mínimo por debajo de las 15 mil UI en el primer semestre 2023.

Por último, se observa una caída en los metros cuadrados construidos promedio. Los valores del año 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 ² const	UI/m ² const	Precio en USD	m ² 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	16.969	121.015	68	413
2016_2	1.828	15.119	121.026	67	766
2017_1	1.885	14.887	119.377	64	827
2017_2	1.924	15.135	124.493	66	953
2018_1	1.891	14.435	119.554	65	1.053
2018_2	1.859	15.029	119.905	66	945
2019_1	1.821	15.045	118.590	66	584
2019_2	1.932	16.560	121.648	65	797
2020_1	1.831	16.589	115.570	64	518
2020_2	2.019	18.233	123.706	63	818
2021_1	2.050	18.341	124.287	63	549
2021_2	1.982	17.043	120.484	63	865
2022_1	2.035	15.872	117.982	60	781
2022_2	2.114	15.399	121.088	59	1.135
2023_1	2.096	14.229	119.302	59	965
2023_2	2.268	15.116	129.140	59	1.023

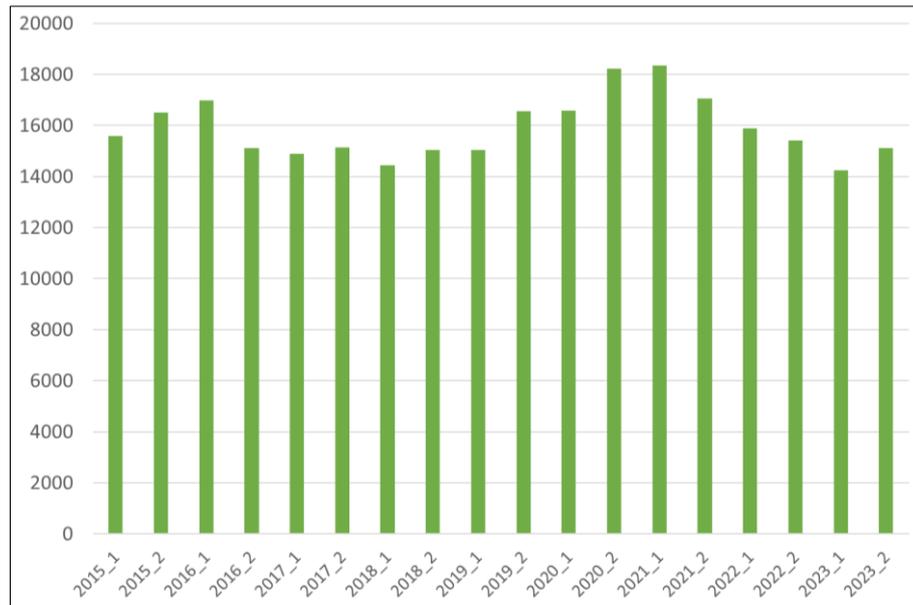
Fuente: elaboración propia.

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

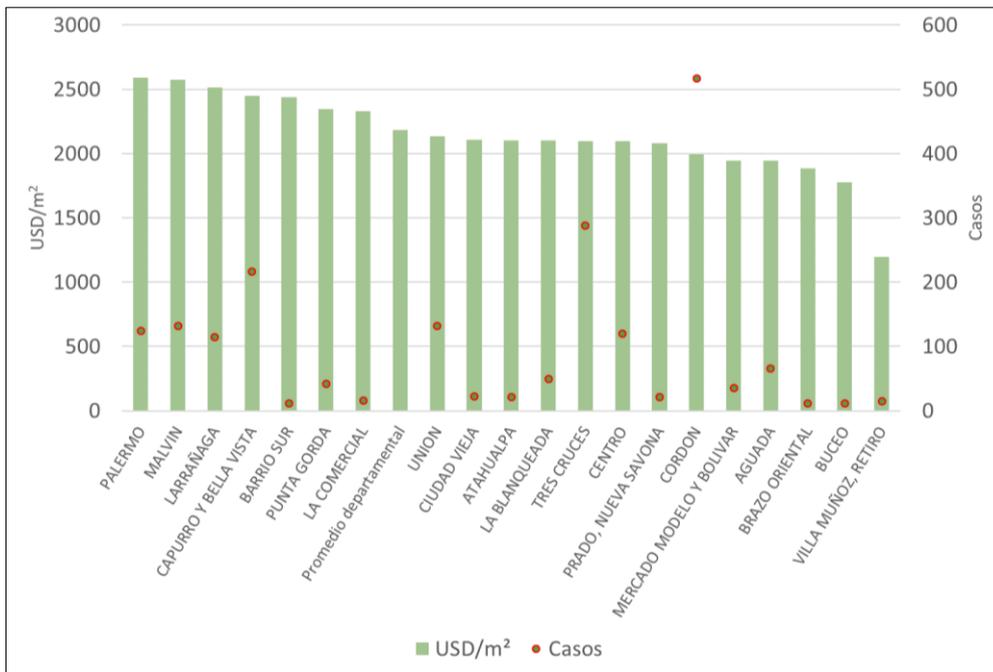
Al analizar los precios de acuerdo a la cantidad de dormitorios, se encuentra que el precio promedio de las viviendas de un dormitorio es de 112.999 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 153.107 dólares y para las de tres dormitorios es de 212.941 dólares para el año 2023. Para los mono ambientes (cero dormitorios) el promedio alcanza los 84.721 dólares. Al comparar con los precios promedio del año 2022, se encuentra un incremento de precios para las viviendas de cero, uno y dos dormitorios de 4% en cada caso, mientras que para las de tres dormitorios el incremento es de 10%.

Si se realiza el mismo análisis, pero con los precios en unidades indexadas, se observa una caída del 7% para las viviendas de cero, uno y dos dormitorios, mientras que para las viviendas de tres dormitorios la caída es de 1%.

Precio promedio por barrio

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo para el año 2023 alcanza los 2.184 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 Palermo con 2.592 dólares por metro cuadrado construido, mientras que en Villa Muñoz se observa el precio más bajo, 1.196 dólares. En segundo lugar, Malvín con 2.571 dólares por metro cuadrado construido. Luego Larrañaga con 2.515 dólares. Además, los barrios de Capurro – Bella Vista, Barrio Sur, Punta Gorda y La Comercial se ubican por encima del promedio departamental.

Gráfica 3. Precio promedio por barrio (USD/m² construido, año 2023).



Fuente: elaboración propia.

Si se compara con el año 2022, se registra un incremento en el precio del metro cuadrado construido en dólares en barrios como: Capurro – Bella Vista (37%), Palermo (24%), Barrio Sur (23%), Atahualpa (18%), Ciudad Vieja (14%) y La Comercial (11%). Incrementos más moderados se observan en: Aguada, Larrañaga, Malvín, La Blanqueada y Prado. Capurro-Bella Vista es nuevamente el barrio con mejor dinámica de precios, donde un proyecto grande concentra casi la totalidad de las ventas en el año 2023.

Por el contrario, barrios como Villa Muñoz (32%), Unión (13%) y Centro (11%) son los barrios que presentan las caídas más importantes en este indicador. Caídas más moderadas se observan en Cordón y Mercado modelo, así como un estancamiento en Tres Cruces. Villa Muñoz registra por segundo cuatrimestre consecutivo la caída más significativa, lo cual consolida al barrio como aquel como el precio de venta más económico.