

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 01/05/2026				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	20.904	79,7%	780	70,2%
Canelones	2.556	9,7%	184	16,6%
Maldonado	1.735	6,6%	60	5,4%
Salto	234	0,9%	11	1,0%
Paysandú	203	0,8%	19	1,7%
Soriano	161	0,6%	15	1,4%
Florida	96	0,4%	12	1,1%
Colonia	96	0,4%	12	1,1%
Lavalleja	69	0,3%	4	0,4%
San José	61	0,2%	5	0,5%
Durazno	46	0,2%	3	0,3%
Tacuarembó	41	0,2%	2	0,2%
Cerro Largo	20	0,1%	1	0,1%
Rocha	17	0,1%	1	0,1%
Flores	2	0,0%	1	0,1%
Rivera	1	0,0%	1	0,1%
Total general	26.242	100%	1.111	100%

Fuente: División Financiamiento, ANV.

En total, los inversores han realizado 26.242 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas². En el primer cuatrimestre de 2026, realizaron 1.073 declaraciones juradas nuevas, lo que supone un incremento del 4.2% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y de 12.7% (3.332 nuevas declaraciones) al considerar las ventas declaradas al primer cuatrimestre 2025. Si bien se mantiene el crecimiento de las declaraciones de ventas, el ritmo es menor al observado en los informes anteriores.

Montevideo acumula el 79.7% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 780 proyectos promovidos. Lo siguen Canelones con 9.7% del total de ventas declaradas en 184

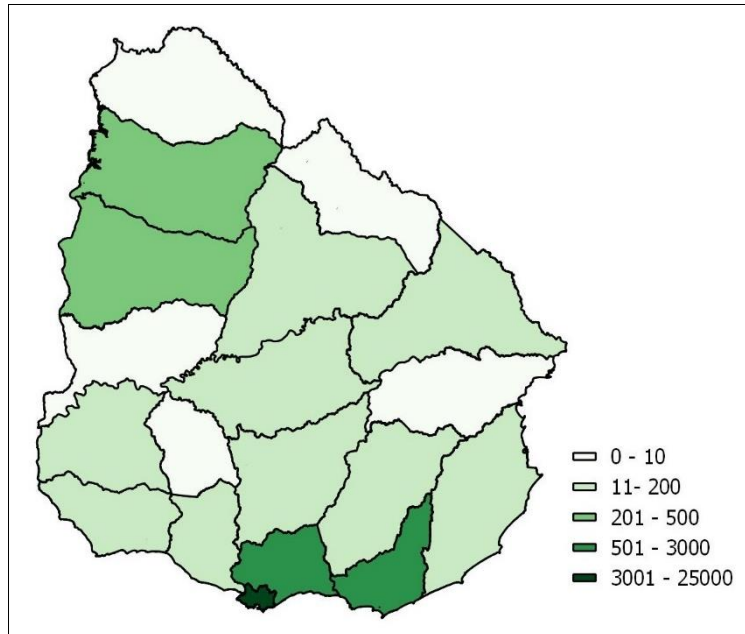
¹ En el artículo 8 de la Declaratoria Promocional se establece que: "A los efectos de control y seguimiento, la empresa (...) de acuerdo a los procedimientos que determine la ANV, deberá proporcionar la información y/o documentación que se le solicite respecto de la operación efectuada (boleto de reserva, 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.

² Incluye compraventas, promesas o compromisos de compraventa y boletos de reserva.

proyectos y Maldonado con 6.6% del total en 60 proyectos. Los restantes departamentos acumulan el 4% restante de las ventas en 87 proyectos, destacándose Salto, Paysandú y Soriano.

Al comparar la incidencia de cada departamento con anteriores cuatrimestres, se observa estabilidad en la distribución departamental, con moderados incrementos en Canelones y Maldonado, en detrimento de los restantes departamentos del interior del país.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



Fuente: División Financiamiento, ANV.

Declaraciones juradas en Montevideo por barrio

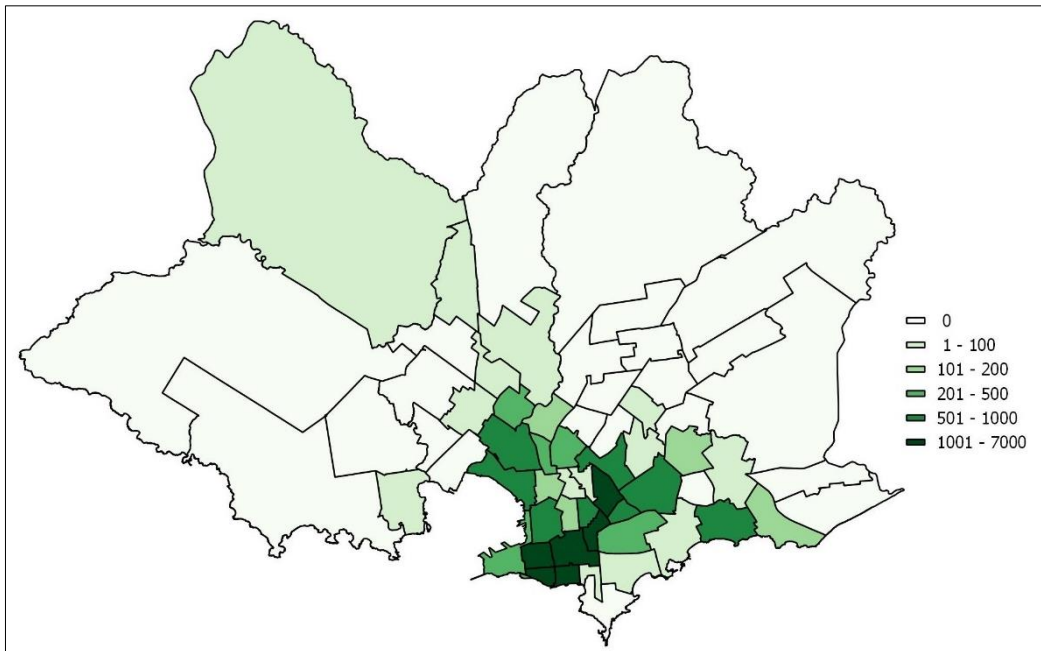
Como se señaló, el 79.7% de las declaraciones juradas de ventas se registran en Montevideo. Dentro de Montevideo, el 26.4% de las ventas declaradas en Montevideo se localizan en el barrio Cordón, superando las 5.500 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Tres Cruces (9.4%), Centro (7.0%), Barrio Sur (5.5%), Palermo (5.2%) y Larrañaga (4.9%) con más de mil declaraciones de ventas en cada barrio. Luego La Blanqueada (4.7%), Unión (4.6%), Capurro – Bella Vista (4.2%) y Malvín (4.1%) completan los 10 barrios con mayor cantidad de ventas registradas, todos por encima de las 800 ventas declaradas.

Se observa un incremento de 4.2% en la cantidad de ventas registradas respecto del cuatrimestre anterior. Los barrios donde se observan los mayores incrementos relativos son: La Blanqueada y Malvín (8%), Mercado Modelo, Prado y Unión (7%), Centro (6%) y Larrañaga, Punta Gorda y Tres Cruces (5%). En el caso de Cordón, el incremento es de 3.3%, por debajo del promedio departamental. Por último, en La Figurita el incremento es de 61%, pero se trata de un barrio con menos de 100 registros de ventas.

Al analizar la evolución de las ventas en el último año móvil, el incremento de las ventas es del 9% respecto del primer cuatrimestre de 2025. En Unión es donde se produce el mayor incremento en las ventas con 19%, seguido por: Parque Batlle (18%), Ciudad Vieja y Tres Cruces (15%), Reducto (14%), Capurro – Bella Vista y Palermo (13%) y Centro (12%).

En este período, se observa un menor dinamismo en barrios como Aguada y Barrio Sur (1%), Malvín (2%) y La Comercial (3%). En barrios como Aires Puros, Maroñas, Paso de las Duranas o Villa Muñoz no se registran ventas en el último año móvil.

Mapa 2. Declaraciones juradas en Montevideo por barrio.



Fuente: División Financiamiento, ANV.

Precio promedio de venta

Se analiza el precio promedio de venta en dólares y en unidades indexadas (UI), según los metros cuadrados construidos³ y habitables⁴. La información se presenta por departamento para el último año móvil (abril 2026).

No se incluyen los departamentos que tienen menos de 10 registros o declaraciones juradas de venta en el período considerado. Esto excluye los casos de Soriano, Paysandú, Rivera y Lavaljeja.

El promedio general registra 2.450 dólares por metro cuadrado construido y 15.369 UI para las transacciones registradas en el último año móvil (abril 2026). Al comparar con las ventas registradas en el año móvil a abril 2025, se observa un incremento en dólares de 6.3%, pero una caída de 1.3 en UI. Cuando se observa el metro cuadrado habitable, tenemos un incremento menor en dólares (6%) y una caída mayor en UI (1.6%).

³ 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.

⁴ Mientras que los metros cuadrados habitables son aquellos que se computan considerando área de piso, más muros exteriores, hasta un máximo de 20 cm, y muros divisorios y medianeros tomados a eje. No se consideran para esta área: los metros cuadrados de patios, terrazas, ductos y porches.

Cuadro 2. Indicadores de precio promedio de vivienda promovida (año móvil abril 2026).

Departamento	USD/m ² const	UI/m ² const	USD/m ² hab	UI/m ² hab
CANELONES	2.845	17.885	3.606	22.668
MONTEVIDEO	2.411	15.125	3.115	19.539
MALDONADO	2.173	13.531	2.807	17.491
COLONIA	2.108	13.383	2.548	16.175
TACUAREMBO	1.932	11.980	2.094	12.987
SALTO	1.843	11.637	2.223	14.032
Total país	2.450	15.369	3.151	19.764

Fuente: División Financiamiento, ANV.

En Canelones es donde se registran los valores más altos: 2.845 dólares por metros cuadrado construido y 17.885 UI. En segundo lugar, aparece Montevideo con 2.411 dólares por metro cuadrado construido y 15.125 UI por metro cuadrado construido. En tercer lugar, Maldonado con 2.108 dólares por metro cuadrado construido y 13.531 UI. Precios promedio menores se registran en Colonia, Tacuarembó y Salto.

En cuanto a la evolución de los precios, Canelones registra un incremento de 11.1% en dólares y 3.2% en UI, por metro cuadrado construido, respecto del año móvil cerrado a abril 2025.

Como se ha mencionado en otros informes, la evolución de los precios en Canelones se explica por los precios en Ciudad de la Costa. Los precios promedio en esta localidad se ubican por encima del promedio departamental: 3.026 dólares y 19.033 UI por metro cuadrado construido. Aunque el incremento respecto al año móvil abril 2025 es menor al promedio departamental (9.8% en dólares y 2.1% en UI).

En Montevideo, se registra un incremento del precio promedio por metro cuadrado construido en dólares (5.1%), pero una caída en UI (2.2%). Si se comparan los precios con los de Ciudad de la Costa, en esta última localidad son en promedio, 25 y 26% en dólares y en UI respectivamente, superiores a los de Montevideo.

En Maldonado, se registra un incremento en el precio promedio en dólares (9.3%), pero un estancamiento en UI. Todas las declaraciones de venta del departamento se concentran en la capital departamental.

Por último, para el resto del país, se registran pocas declaraciones juradas de venta en los últimos meses. La excepción es el departamento de Paysandú, acorde con el mayor ingreso de proyectos en este departamento en los últimos años. Los precios promedio del metro cuadrado construido en el resto de los departamentos reflejan una caída, tanto en dólares (1.4%) como en UI (8.3%).

Evolución del precio promedio en Montevideo

El precio promedio de las ventas en Montevideo en el transcurso del primer semestre de 2026 alcanzó los 2.477 dólares y 15.379 UI por metro cuadrado construido. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra un incremento en dólares de 2.6% en el primer semestre 2026 respecto del semestre anterior. Mientras que, en unidades indexadas se observa un estancamiento. Si se compara con el primer semestre 2025, se observa un mejor desempeño en dólares (6.9%), pero una caída en unidades indexadas de 2.6%.

Si se analiza la serie con un horizonte temporal más amplio, vemos que los valores en dólares en el primer semestre de 2026 son el registro más elevado de la serie. Desde el primer semestre de 2022 los valores por metro cuadrado en dólares han superado los 2.000 dólares, manteniendo una tendencia al alza. En cambio, en unidades indexadas, se observa lo opuesto: un descenso desde el segundo semestre 2021 y, una estabilización del precio desde 2022 por debajo de las 15 mil UI, con un repunte desde el segundo semestre de 2024, volviendo a superar las 15 mil UI en este primer semestre.

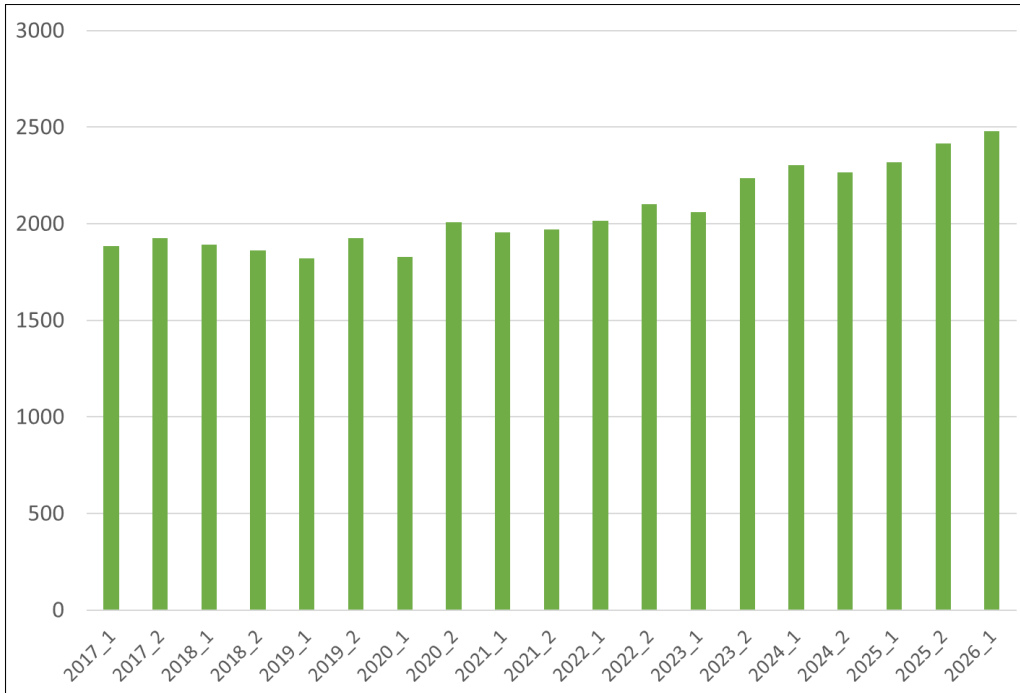
Por último, a partir de 2021 se observa una fuerte caída en el promedio de metros cuadrados construidos de las viviendas comercializadas, reflejando un cambio en las tipologías construidas. Adquieren un mayor peso las viviendas de cero y un dormitorio, en detrimento de las dos y tres. Más de la mitad de las viviendas comercializadas en el último año móvil en Montevideo, son viviendas de un dormitorio.

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
2017_1	1.884	14.879	118.947	64	824
2017_2	1.924	15.135	124.245	66	960
2018_1	1.891	14.440	119.519	65	1.053
2018_2	1.863	15.057	120.106	66	951
2019_1	1.820	15.033	118.691	66	585
2019_2	1.925	16.498	122.131	65	778
2020_1	1.826	16.561	115.644	65	514
2020_2	2.006	18.130	124.317	64	787
2021_1	1.955	17.448	121.033	64	515
2021_2	1.968	16.952	121.473	64	832
2022_1	2.013	15.682	117.700	60	778
2022_2	2.100	15.281	121.435	60	1.239
2023_1	2.061	13.978	118.574	60	1.070
2023_2	2.233	14.909	128.296	59	1.511
2024_1	2.301	14.918	130.727	60	1.206
2024_2	2.263	15.441	126.500	59	1.254
2025_1	2.318	15.515	128.455	58	1.133
2025_2	2.415	15.075	134.894	59	1.118
2026_1	2.477	15.073	137.246	59	380

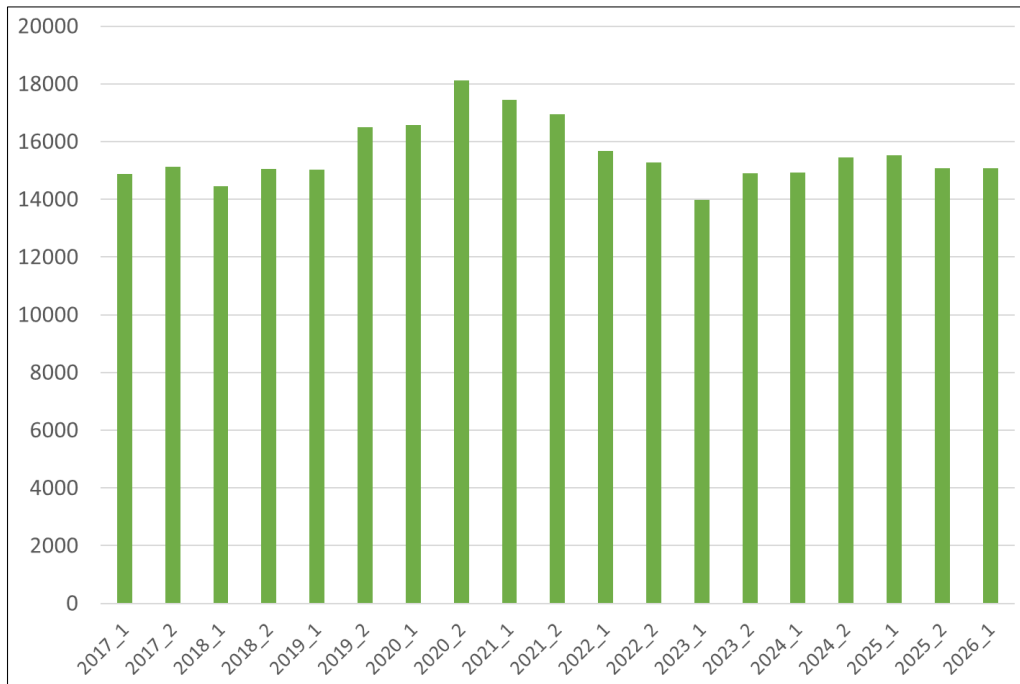
Fuente: División Financiamiento, ANV.

Gráfica 1. Evolución semestral del precio en Montevideo (USD/m2 construido).



Fuente: División Financiamiento, ANV.

Gráfica 2. Evolución semestral del precio en Montevideo (UI/m2 construido).



Fuente: División Financiamiento, ANV.

Al analizar los precios de acuerdo a la cantidad de dormitorios en el año móvil a abril 2026, se observa que el precio promedio de las viviendas de un dormitorio es de 126.774 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 166.175 dólares y para las de tres dormitorios es de 254.890 dólares. Para los monoambientes (cero dormitorios) el promedio alcanza los 97.051 dólares. Al comparar con los precios promedio del año móvil a abril 2025, se encuentra un incremento de precios de 6% para las viviendas de un dormitorio; incremento de

5.2% para las de dos dormitorios; 10.5% para las de tres dormitorios y, 6.8% para los monoambientes.

Si se realiza el mismo análisis, pero con los precios en unidades indexadas, solamente se registra un incremento para las viviendas de 3 dormitorios (4%). Para las viviendas de cero y un dormitorio se observa una caída del 1% y para las de dos dormitorios de 2%.

Por último, se agrega un cuadro comparativo de los precios promedio de Montevideo con los de Ciudad de la Costa.

Cuadro 4. Promedio en dólares en Montevideo y Ciudad de la Costa según dormitorios, año móvil abril 2026.

Dormitorios	1	2	3	0
Ciudad de la costa	179.564	232.457	323.461	125.959
Montevideo	126.774	166.175	254.980	97.051
Brecha	42%	40%	27%	30%

Fuente: División Financiamiento, ANV

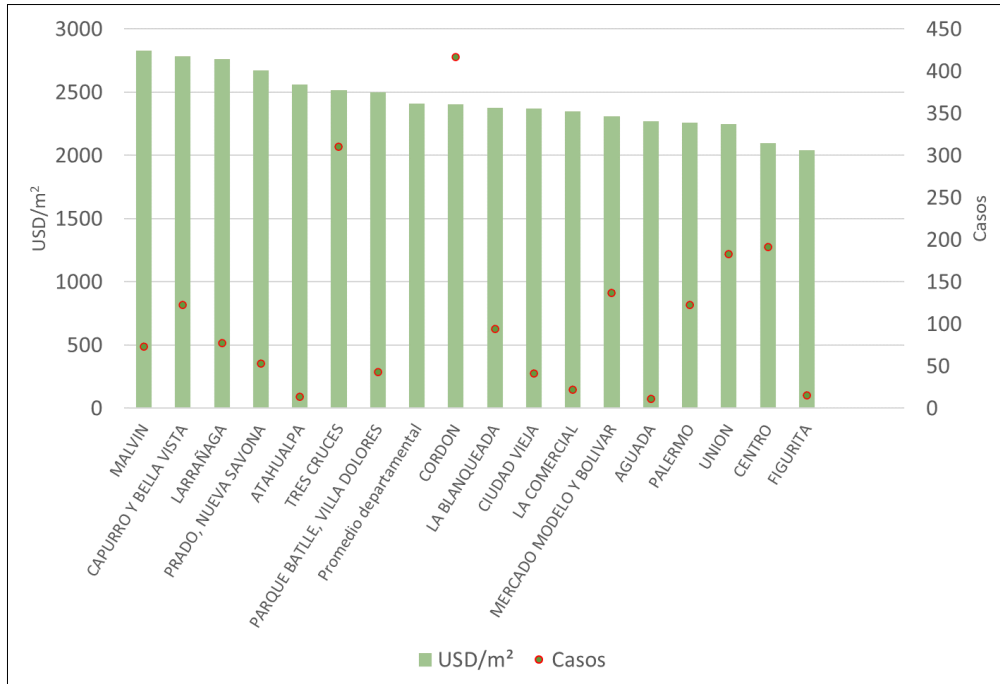
Los precios en Ciudad de Costa oscilan entre 27 y 42% por encima del promedio de Montevideo en el último año móvil (abril 2026). Cabe agregar que para las viviendas de 4 dormitorios el promedio de venta en Ciudad de la costa alcanza los 566.967 dólares en promedio. No tenemos registros en Montevideo para establecer una comparación.

Precio promedio por barrio

El precio promedio por metro cuadrado construido en Montevideo para el año móvil a abril 2026 alcanza los 2.411 dólares, pero varía sensiblemente de acuerdo al barrio donde está localizada la vivienda. Al analizar el promedio por barrio de Montevideo⁵, el mayor precio se observa nuevamente en Malvín con 2.832 dólares por metro cuadrado construido, mientras que en La Figurita se observa el precio más bajo, 2.039 dólares. En segundo lugar, Capurro – Bella Vista con 2.783 dólares por metro cuadrado construido. En tercer lugar, Larrañaga con 2.761. Luego, por encima de los 2.600, se ubica el Prado y por encima de los 2.500, Atahualpa y Tres Cruces. Parque Batlle cerca es los 2.500 es el último barrio que se ubica por encima del promedio departamental.

⁵ Se consideran los barrios que tienen al menos 10 registros. De esta manera quedan excluidos: Punta Gorda, Jacinto Vera, Villa Muñoz, Barrio Sur, Brazo Oriental, Parque Rodó, Las Canteras, Sayago y Reducto.

Gráfica 3. Precio promedio por barrio (USD/m² construido, año móvil abril 2026).



Fuente: División Financiamiento, ANV.

Si se compara con el año móvil a abril 2025, se observa un incremento en el precio en dólares del metro cuadrado construido, en barrios como: Prado (17%), Mercado Modelo (16%), Ciudad Vieja (15%), Capurro – Bella Vista y Palermo (12%), Cordón y Malvín (7%) y Tres Cruces (6%); todos por encima del promedio departamental (4%).

En otros barrios, el incremento registrado está por debajo del promedio departamental. Es el caso de Larrañaga (3%).

Por otro lado, se registran caídas en este indicador en barrios como Centro y La Blanqueada (6%), Aguada (3%) y Palermo y Unión (2%).