

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 02/05/2024				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	16.090	82,0%	635	72,2%
Canelones	1.495	7,6%	125	14,2%
Maldonado	1.124	5,7%	47	5,3%
Salto	214	1,1%	8	0,9%
Paysandú	169	0,9%	15	1,7%
Soriano	129	0,7%	14	1,6%
Florida	92	0,5%	12	1,4%
Colonia	67	0,3%	9	1,0%
Lavalleja	60	0,3%	3	0,3%
San José	56	0,3%	5	0,6%
Durazno	46	0,2%	3	0,3%
Tacuarembó	31	0,2%	1	0,1%
Cerro Largo	19	0,1%	1	0,1%
Rocha	17	0,1%	1	0,1%
Flores	2	0,0%	1	0,1%
Total general	19.611	100%	880	100%

Fuente: elaboración propia.

En total, los inversores han realizado 19.611 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas². En el primer cuatrimestre de 2024, realizaron 1.136 declaraciones juradas nuevas, lo que supone un incremento del 6.1% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y de 19.5% (3.200 nuevas declaraciones) respecto del primer cuatrimestre de 2023.

Montevideo acumula el 82% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 635 proyectos promovidos. Lo siguen Canelones con 7.6% del total de ventas declaradas en 125 proyectos y Maldonado con 5.7% del total en 47 proyectos. Los restantes departamentos acumulan el 4.6% restante de las ventas en 73 proyectos, destacándose Salto, Paysandú y Soriano.

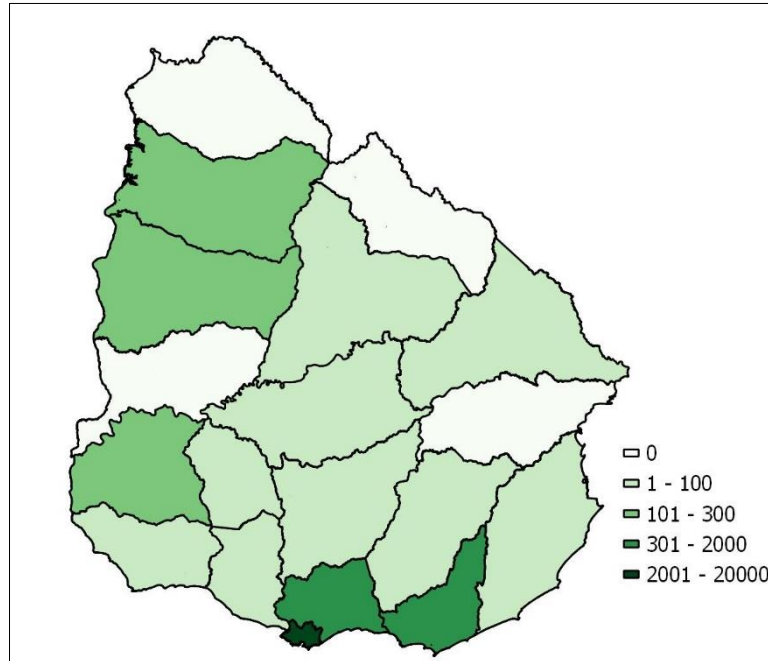
¹ En el artículo 8 de la Declaratoria Promocional se establece que: "A los efectos de control y seguimiento, la empresa (...) de acuerdo a los procedimientos que determine la ANV, deberá proporcionar la información y/o documentación que se le solicite respecto de la operación efectuada (boleto de reserva,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

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 Costa. En el año móvil cerrado a abril 2024 registra un incremento de 34% en la cantidad de declaraciones juradas de ventas respecto del año móvil cerrado a abril 2023.

Por otro lado, Maldonado decrece levemente en el primer cuatrimestre y el resto del país se mantiene estable, donde se destaca el incremento en los departamentos de Paysandú y San José.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



Fuente: elaboración propia, datos al 30 de abril 2024.

Declaraciones juradas en Montevideo por barrio

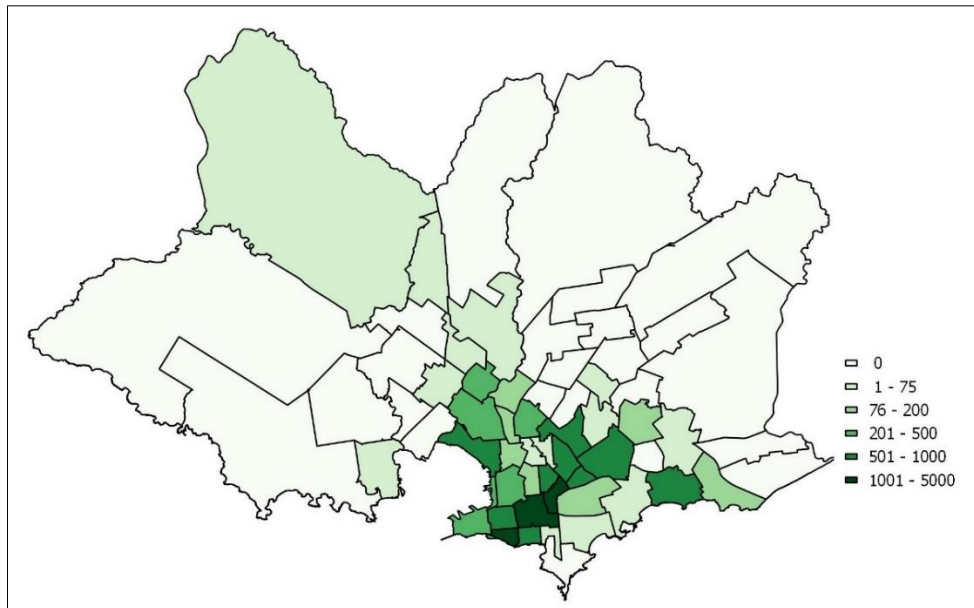
Como se señaló, el 82% de las declaraciones juradas de ventas se registran en Montevideo. Dentro de Montevideo, el 27.1% de las ventas declaradas en Montevideo se localizan en el barrio Cordón, superando las 4.300 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Tres Cruces (7.9%) y Barrio Sur (6.4%) con más de mil declaraciones juradas. Luego Centro (6.2%), Larrañaga (5.1%); La Blanqueada (4.8%) y Palermo (4.7%).

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 Atahualpa (38%), Capurro-Bella Vista (16%), Tres Cruces (13%), Palermo y Brazo Oriental (7%).

Si se analiza la cantidad de declaraciones de ventas al primer cuatrimestre de 2024 respecto a las declaraciones registradas al cierre del primer cuatrimestre de 2023, Capurro-Bella Vista con un incremento de 88% en las declaraciones juradas, se ubica muy por arriba de otros barrios más dinámicos como Cordón (18%), Tres Cruces (40%), Malvín (29%) o Palermo (25%). También se destaca Atahualpa (60%) o Unión (30%). Por otro lado, se observa un menor dinamismo en

Barrio Sur, el tercer barrio con mayor cantidad de declaraciones, con un incremento interanual de 3%; La Comercial (4%); Mercado Modelo y Prado con un incremento de 5%.

Mapa 2. Declaraciones juradas en Montevideo por barrio.



Fuente: elaboración propia, datos al 30 de abril 2024.

Precio promedio de venta

Se analizan 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 año móvil cerrado a abril 2024.

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

El promedio general registra 2.257 dólares por metro cuadrado construido y 14.979 UI para las transacciones registradas en el último año móvil (abril 2024). Al comparar con las ventas registradas en el año móvil a abril 2023, se observa un incremento en dólares de 8.2% y una caída en unidades indexadas de 0.1%. Cuando se observa el metro cuadrado habitable, tenemos un incremento mayor en dólares (9.5%) y un leve incremento en unidades indexadas (1.1%). 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.

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 2024).

Departamento	USD/m ² const	UI/m ² const	USD/m ² hab	UI/m ² hab
CANELONES	2.547	16.922	3.336	22.177
MALDONADO	2.232	14.733	3.072	20.267
MONTEVIDEO	2.230	14.797	2.855	18.940
SAN JOSE	1.801	12.062	2.809	18.811
PAYSANDU	1.712	11.430	1.839	12.282
SORIANO	1.640	10.856	2.085	13.802
SALTO	1.138	7.482	1.341	8.815
Total General	2.257	14.979	2.911	19.310

Fuente: elaboración propia

Al analizar por departamento, en Canelones es donde se observan los precios promedio más elevados, con 2.547 dólares por metro cuadrado construido y 16.922 UI por metro cuadrado construido. En segundo lugar, aparece Maldonado con 2.232 dólares por metro cuadrado construido y 14.733 UI por metro cuadrado construido. Luego Montevideo con 2.230 dólares y 14.797 UI por metro construido. Por último, por debajo de los 2.000 dólares y 13 mil unidades indexadas, se ubican San José, Paysandú, Soriano y Salto.

Canelones vuelve a aparecer en primer lugar, mostrando un importante dinamismo en la cantidad de ventas, mientras que el incremento en los precios resulta moderado en dólares y negativo en unidades indexadas. El incremento en la cantidad de declaraciones de ventas en el año móvil a abril 2024 respecto al móvil cerrado a abril 2023 es de 49%. Mientras que los precios muestran un crecimiento en dólares por m² construido es de 5.2%, pero en UI se registra una caída de 2.4%.

La dinámica del departamento de Canelones está explicada por Ciudad de la Costa. El 87% de las declaraciones de ventas de Canelones en el último año móvil (abril 2024) son de viviendas de Ciudad de la Costa. Al observar la cantidad de declaraciones juradas respecto al año móvil cerrado a abril 2023, hay un incremento de 34%, mientras que en los precios el incremento es de 12% en dólares y 4% en unidades indexadas.

En Montevideo, el incremento en la cantidad de declaraciones juradas de venta en el último año móvil (abril 2024) respecto del año móvil cerrado a abril 2023 es del 2%. Mientras que la variación en los precios indica un incremento de 6.6% en el promedio del metro cuadrado en dólares y una caída en unidades indexadas de 1.6%.

En Maldonado, se registra una fuerte caída (24%) en la cantidad de declaraciones juradas de ventas, pero al observar los precios se registran importantes incrementos. En dólares por metro cuadrado construido, el incremento respecto al año móvil cerrado a abril 2023 es de 32%, mientras que en unidades indexadas es de 21%.

Por último, para el resto del país la cantidad de declaraciones de venta registra un incremento del 15%. Estas ventas se ubican principalmente en los departamentos de Salto, Paysandú, San José y Soriano. En cuanto a los precios, se registra caídas tanto en dólares (10.7%) como en unidades indexadas (17.9%) para el metro cuadrado construido.

Evolución del precio promedio en Montevideo

El precio promedio de las ventas en Montevideo en el transcurso del primer semestre de 2024⁵ alcanzó los 2.373 dólares y 15.513 UI por metro cuadrado construido. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra un incremento en dólares de 6.5% en el primer semestre 2024 respecto del semestre anterior. Mientras que, en unidades indexadas se observa un incremento de 4.3%. Si se compara con el primer semestre 2023, se observa un mayor incremento tanto en dólares (13.6%) como en unidades indexadas (9.5%).

Si se analiza la serie con un horizonte temporal más amplio, vemos que los valores en dólares en el primer semestre de 2024 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. 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, respecto 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
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	1.830	16.585	115.594	64	517
2020_2	2.018	18.222	123.821	63	817
2021_1	2.049	18.329	124.308	63	548
2021_2	1.981	17.032	120.860	64	858
2022_1	2.037	15.884	118.027	60	785
2022_2	2.114	15.403	121.363	59	1.175
2023_1	2.088	14.168	119.731	60	1.053
2023_2	2.228	14.874	127.761	59	1.341
2024_1	2.373	15.513	136.062	59	431

Fuente: elaboración propia.

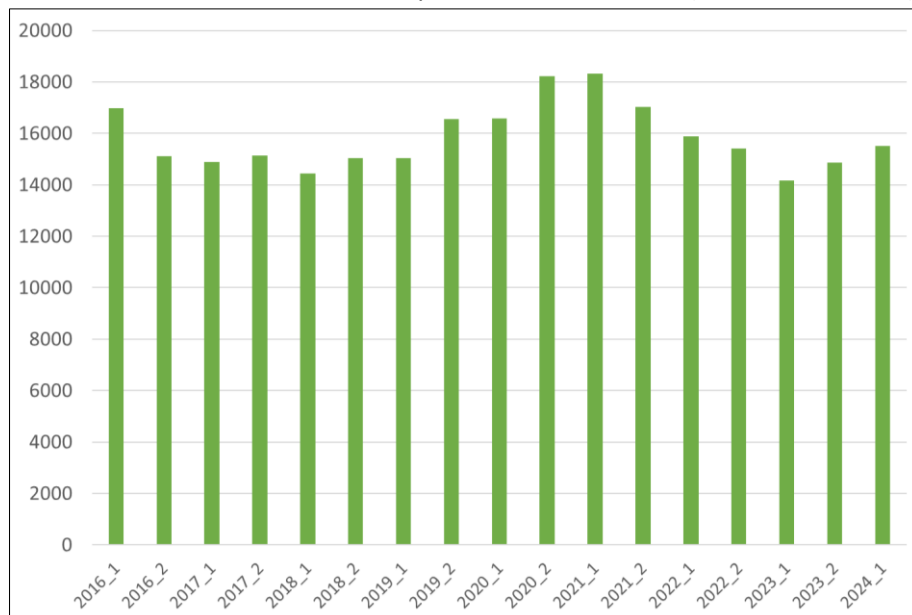
⁵ Se trata de información parcial, ya que los registros de venta alcanzan al primer cuatrimestre 2024.

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 117.742 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 158.230 dólares y para las de tres dormitorios es de 211.074 dólares para el año móvil cerrado a abril 2024. Para los monoambientes (cero dormitorios) el promedio alcanza los 87.612 dólares. Al comparar con los precios promedio del año móvil cerrado a abril 2023, se encuentra un incremento de precios para las viviendas de uno y dos dormitorios de 8% en cada caso, mientras que para las de cero y tres dormitorios el incremento es de 7%.

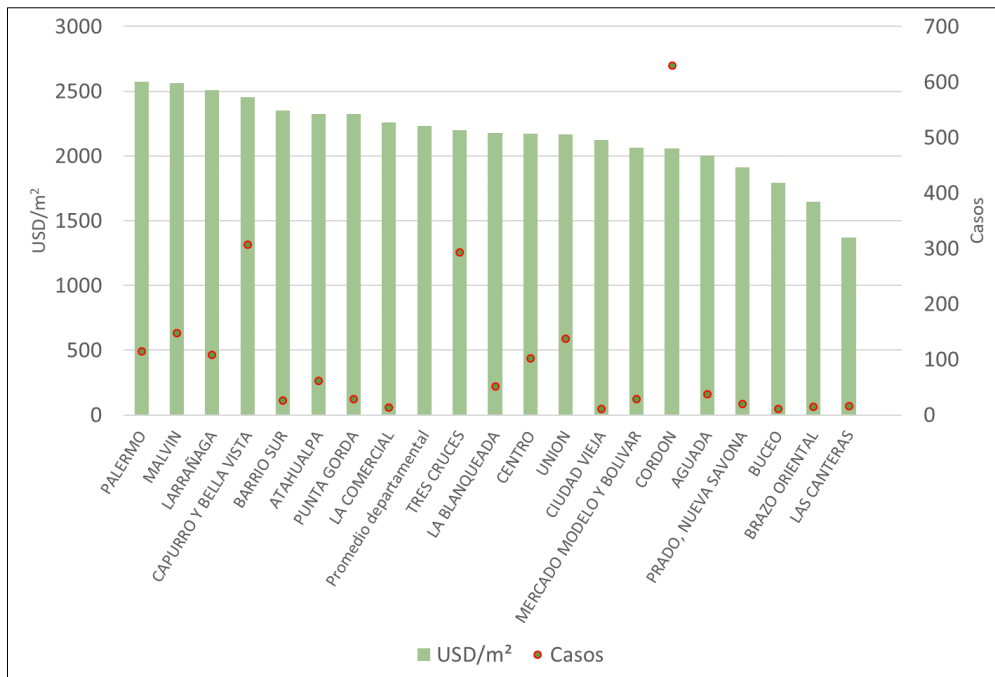
Si se realiza el mismo análisis, pero con los precios en unidades indexadas, se observa una caída para todas las tipologías. Para las viviendas de uno y dos dormitorios, las caídas son inferiores al

1%, mientras que para cero dormitorios se ubican en 1.3%, y para las viviendas de tres dormitorios la caída alcanza el 1.5%.

Precio promedio por barrio

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo para el año móvil cerrado a abril 2024 alcanza los 2.230 dólares, pero varía sensiblemente de acuerdo al barrio donde está localizada la vivienda. Al analizar el promedio por barrio de Montevideo,⁶ el mayor precio se observa nuevamente en Palermo con 2.573 dólares por metro cuadrado construido, mientras que en Las Canteras se observa el precio más bajo, 1.368 dólares. En segundo lugar, Malvín con 2.564 dólares por metro cuadrado construido. Luego Larrañaga con 2.509 dólares. Además, los barrios de Capurro – Bella Vista, Barrio Sur, Atahualpa, Punta Gorda y La Comercial se ubican por encima del promedio departamental. Los barrios que se encuentran por encima del promedio departamental son los mismos del informe anterior con el agregado de Atahualpa

Gráfica 3. Precio promedio por barrio (USD/m2 construido, año móvil abril 2024).



Fuente: elaboración propia.

Si se compara con el año móvil cerrado a abril 2023, se registra un incremento en el precio del metro cuadrado construido en dólares en barrios como: Capurro – Bella Vista (35%), Palermo (19%), Barrio Sur (18%) o Atahualpa (17%). En el informe anterior, estos eran barrios los donde se registraban los incrementos más significativos, además Capurro – Bella Vista vuelve a registrar un incremento superior al 30%. En este barrio, un proyecto promovido de gran porte lidera el valor de las ventas del metro cuadrado.

En otros barrios como Ciudad Vieja (10%) o La Blanqueada (9%) el incremento en el precio es superior al promedio departamental. Incrementos más moderados se registran en Larrañaga, Aguada, Mercado Modelo, Malvín, Cordón, Tres Cruces, La Comercial y Punta Gorda.

⁶ Se consideran los barrios que tienen al menos 10 registros.

Por el contrario, barrios como Prado (13%), Unión (10%) y Centro (2%) son los barrios que presentan caídas en este indicador. En el caso de la Unión y Centro se trata del segundo informe consecutivo con caída en este indicador.