

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 02/09/2024				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	16.899	81,5%	661	71,9%
Canelones	1.670	8,1%	137	14,9%
Maldonado	1.242	6,0%	48	5,2%
Salto	214	1,0%	8	0,9%
Paysandú	169	0,8%	15	1,6%
Soriano	130	0,6%	14	1,5%
Florida	92	0,4%	12	1,3%
Colonia	70	0,3%	9	1,0%
Lavalleja	66	0,3%	3	0,3%
San José	56	0,3%	5	0,5%
Durazno	46	0,2%	3	0,3%
Tacuarembó	31	0,1%	1	0,1%
Cerro Largo	20	0,1%	1	0,1%
Rocha	17	0,1%	1	0,1%
Flores	2	0,0%	1	0,1%
Total general	20.724	100%	919	100%

Fuente: elaboración propia.

En total, los inversores han realizado 20.724 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas². En el segundo cuatrimestre de 2024, realizaron 1.113 declaraciones juradas nuevas, lo que supone un incremento del 5.6% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y de 19.5% (3.318 nuevas declaraciones) respecto del segundo cuatrimestre de 2023.

Montevideo acumula el 81.5% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 661 proyectos promovidos. Lo siguen Canelones con 8.1% del total de ventas declaradas en 137 proyectos y Maldonado con 6% del total en 48 proyectos. Los restantes departamentos

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.

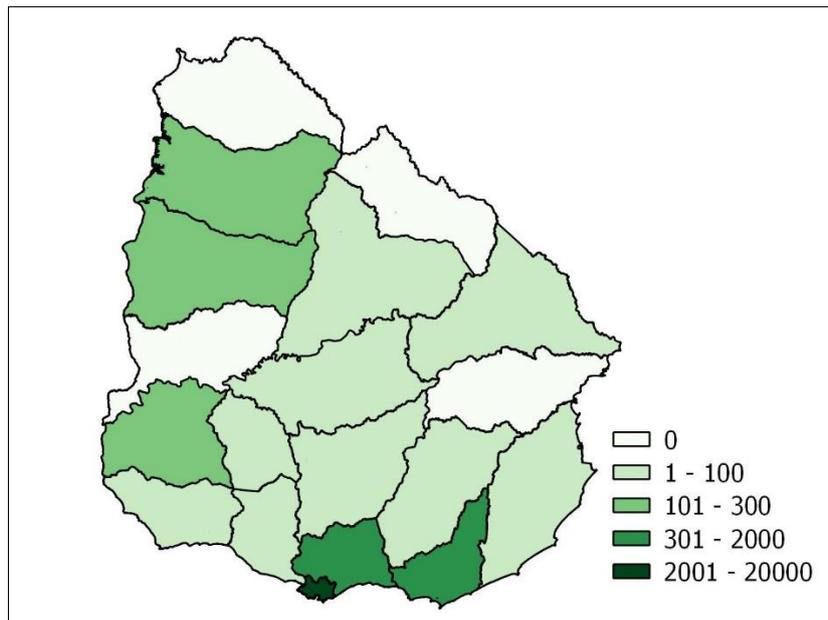
² Incluye compraventas, promesas o compromisos de compraventa y boletos de reserva.

acumulan el 4.4% restante de las ventas en 73 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 Costa. En el año móvil cerrado a agosto 2024 registra un incremento de 37% en la cantidad de declaraciones juradas de ventas respecto del año móvil cerrado a agosto 2023.

Por otro lado, Maldonado crece levemente en el segundo cuatrimestre y el resto del país se mantiene estable, destacándose el incremento en los departamentos de Lavalleja y Colonia.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



Fuente: elaboración propia, datos al 31 de agosto 2024.

Declaraciones juradas en Montevideo por barrio

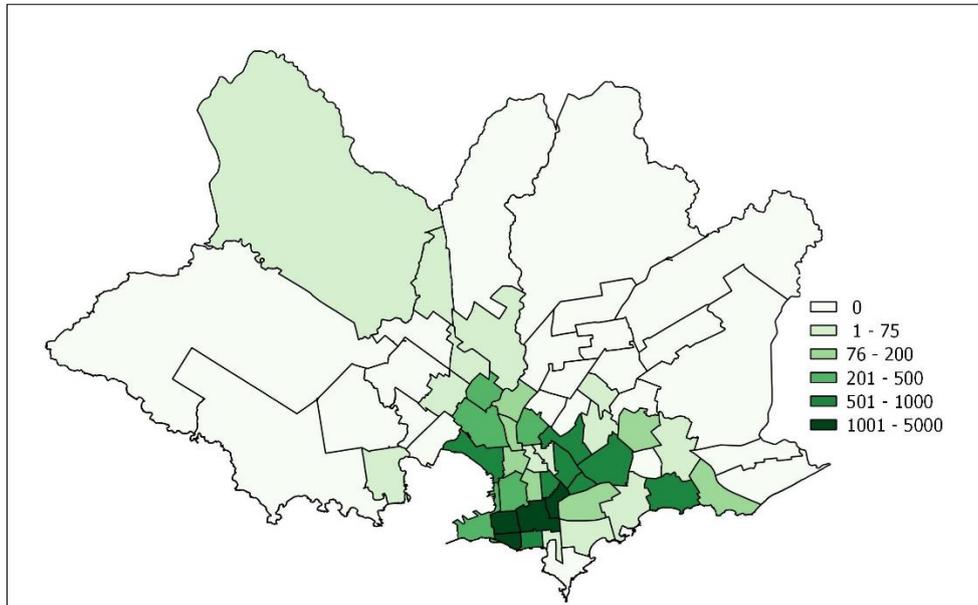
Como se señaló, el 81.5% de las declaraciones juradas de ventas se registran en Montevideo. Dentro de Montevideo, el 26.8% de las ventas declaradas en Montevideo se localizan en el barrio Cordón, superando las 4.500 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Tres Cruces (8.4%), Centro (6.4%) y Barrio Sur (6.2%) con más de mil declaraciones juradas. Luego Palermo y Larrañaga (4.9%) y La Blanqueada (4.7%).

Se mantienen las tendencias en la cantidad de declaraciones juradas por barrio, manteniendo Cordón el liderazgo y creciendo en sintonía con el promedio departamental. Respecto del cuatrimestre anterior, se destaca el incremento de los barrios Unión (16%), Parque Batlle (14%), Tres Cruces (13%); Palermo (11%) y Centro (8%).

Si se analiza la cantidad de declaraciones de ventas al segundo cuatrimestre de 2024 respecto a las declaraciones registradas al cierre del segundo cuatrimestre de 2023, Capurro-Bella Vista con un incremento de 98% y Atahualpa (69%), se ubican por arriba de otros barrios más dinámicos como Tres Cruces (58%), Unión (51%), Palermo (40%), Malvín (37%) o Centro (26%). Por otro lado, se observa un menor dinamismo en Barrio Sur, el tercer barrio con mayor cantidad de

declaraciones, con un incremento interanual de 5%; La Comercial (4%); Mercado Modelo y Prado con un incremento de 6%.

Mapa 2. Declaraciones juradas en Montevideo por barrio.



Fuente: elaboración propia, datos al 31 de agosto 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 agosto 2024.

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 Cerro Largo, Colonia, Flores, Florida, Lavalleja y Soriano.

El promedio general registra 2.252 dólares por metro cuadrado construido y 14.886 UI para las transacciones registradas en el último año móvil (agosto 2024). Al comparar con las ventas registradas en el año móvil a agosto 2023, se observa un incremento en dólares de 7.9% y una caída en unidades indexadas de 0.8%. Cuando se observa el metro cuadrado habitable, tenemos un incremento mayor en dólares (9.9%) y también un 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 agosto 2024).

Departamento	USD/m ² const	UI/m ² const	USD/m ² hab	UI/m ² hab
CANELONES	2.434	16.066	3.214	21.220
MONTEVIDEO	2.278	15.067	2.899	19.173
MALDONADO	1.838	12.076	2.705	17.759
SAN JOSE	1.801	12.062	2.809	18.811
PAYSANDU	1.784	12.009	1.933	13.009
Total General	2.252	14.886	2.921	19.302

Fuente: elaboración propia

Al analizar por departamento, en Canelones es donde se observan los precios promedio más elevados, con 2.434 dólares por metro cuadrado construido y 16.066 UI por metro cuadrado construido. En segundo lugar, aparece Montevideo con 2.278 dólares por metro cuadrado construido y 15.067 UI por metro cuadrado construido. Luego, por debajo de los 2.000 dólares y 13 mil unidades indexadas, Maldonado con 1.838 dólares y 12.076 UI por metro construido, así como San José y Paysandú.

Canelones vuelve a aparecer en primer lugar, mostrando un importante dinamismo en la cantidad de ventas, mientras que en los precios se observan caídas tanto en dólares y en unidades indexadas. El incremento en la cantidad de declaraciones de ventas en el año móvil a agosto 2024 respecto al móvil cerrado a agosto 2023 es de 29.8%. Mientras que los precios promedio muestran una caída por m² construido de 1.1% en dólares y 5% en unidades indexadas.

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 (agosto 2024) son de viviendas de Ciudad de la Costa. Al observar la cantidad de declaraciones juradas respecto al año móvil cerrado a agosto 2023, hay un incremento de 51%, mientras que, en los precios, se observa un incremento en dólares de 1.4%, al tiempo que en UI se registra una caída de 2.6%.

En Montevideo, se registra una caída en la cantidad de declaraciones juradas de venta en el último año móvil (agosto 2024) respecto del año móvil cerrado a agosto 2023 del 8%. Mientras que la variación en los precios indica un incremento de 8.3% en el promedio del metro cuadrado en dólares y de 4.2% en unidades indexadas.

En Maldonado, se registra un fuerte incremento (80%) en la cantidad de declaraciones juradas de ventas, pero al observar los precios se registran caídas. En dólares por metro cuadrado construido, se registra una leve caída de 0.5% respecto al año móvil cerrado a agosto 2023, mientras que en unidades indexadas es de 3%.

Por último, para el resto del país la cantidad de declaraciones de venta registra una caída del 47%. Se explica por la caída en los registros en Salto, donde no se registran declaraciones de ventas en el último año móvil (agosto 2024). Estas ventas se ubican principalmente en los departamentos de San José y Paysandú. En cuanto a los precios, se registra un incremento tanto en dólares (14.2%) como en unidades indexadas (10.4%) para el metro cuadrado construido.

Evolución del precio promedio en Montevideo

El precio promedio de las ventas en Montevideo en el transcurso del segundo semestre de 2024⁵ alcanzó los 2.358 dólares y 15.599 UI por metro cuadrado construido. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra un incremento en dólares de 2.9% en el segundo semestre 2024 respecto del semestre anterior. Mientras que, en unidades indexadas se observa un incremento de 4.9%. Si se compara con el segundo semestre 2023, se observa un mayor incremento tanto en dólares (5.9%) como en unidades indexadas (5%).

Si se analiza la serie con un horizonte temporal más amplio, vemos que los valores en dólares en el segundo semestre de 2024 son los más elevados de la serie. Desde el primer semestre de 2022 los valores por metro cuadrado en dólares han superado los 2000 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 durante 2024.

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, 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.

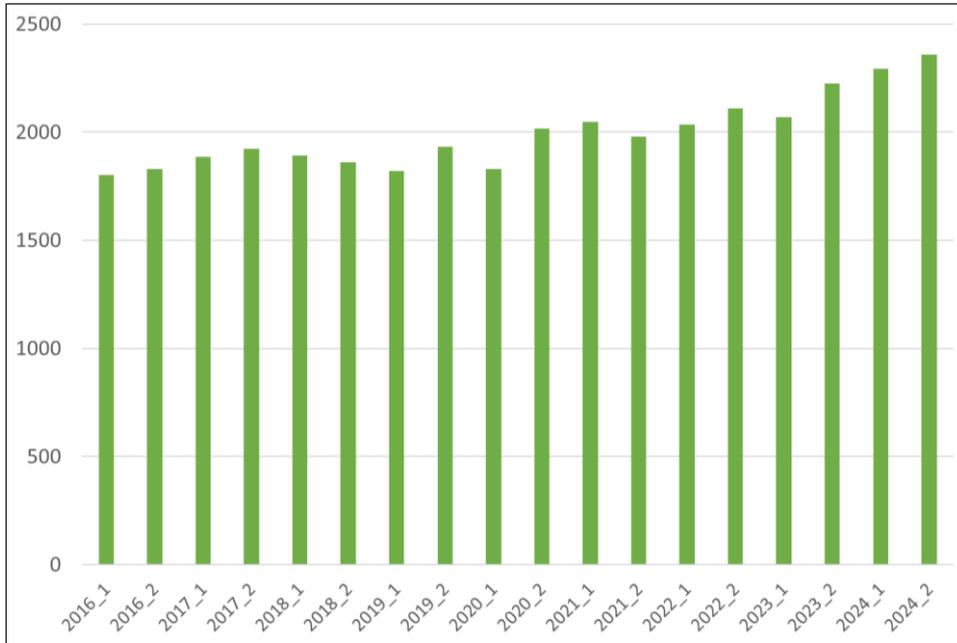
Cuadro 3. Evolución semestral del precio promedio de venta en Montevideo.

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	14.886	119.194	64	826
2017_2	1.923	15.126	124.291	66	952
2018_1	1.891	14.436	119.504	65	1.052
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	2.017	18.215	123.786	63	817
2021_1	2.049	18.326	124.142	63	549
2021_2	1.980	17.027	120.821	64	861
2022_1	2.036	15.871	118.123	60	783
2022_2	2.110	15.370	121.107	59	1.183
2023_1	2.070	14.040	118.737	60	1.107
2023_2	2.226	14.861	127.661	59	1.404
2024_1	2.292	14.877	131.460	61	953
2024_2	2.358	15.599	128.841	58	163

Fuente: elaboración propia.

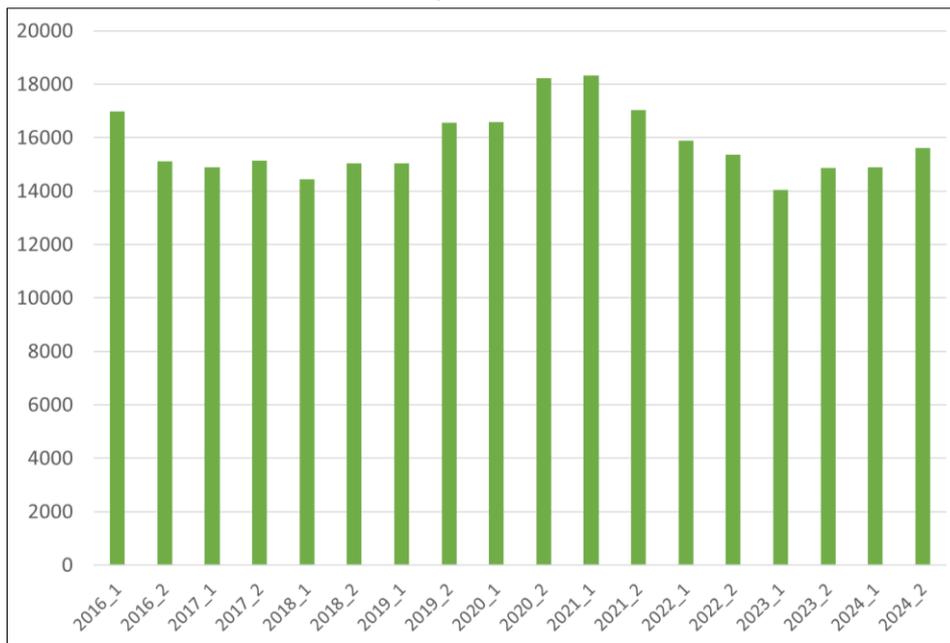
⁵ Se trata de información parcial, ya que los registros de venta alcanzan al segundo cuatrimestre 2024.

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

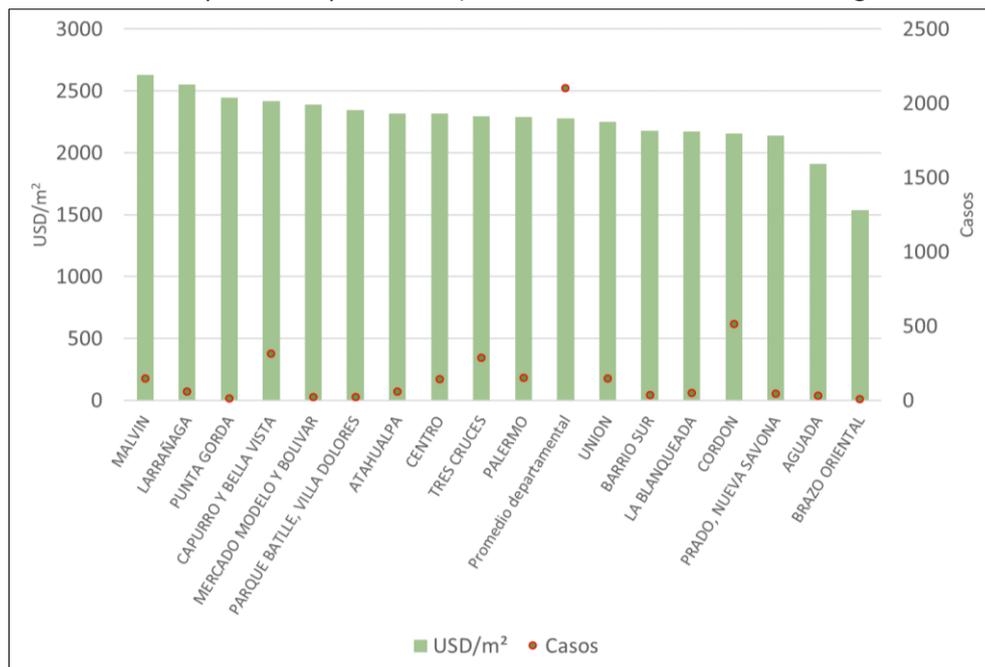
Al analizar los precios de acuerdo a la cantidad de dormitorios en el año móvil cerrado a agosto 2024, se encuentra que el precio promedio de las viviendas de un dormitorio es de 118.758 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 161.056 dólares y para las de tres dormitorios es de 217.794 dólares. Para los monoambientes (cero dormitorios) el promedio alcanza los 89.219 dólares. Al comparar con los precios promedio del año móvil cerrado a agosto 2023, se encuentra un incremento de precios para las viviendas de cero y un dormitorio de 7%, para las de dos dormitorios de 8%, mientras que para las de tres dormitorios el incremento es de 6%.

Si se realiza el mismo análisis, pero con los precios en unidades indexadas, se observan incrementos más moderados para todas las tipologías. Para las viviendas de cero y un dormitorio, el incremento es del 3%, mientras que para las de dos dormitorios es de 4% y; para las viviendas de tres dormitorios el incremento alcanza el 2%.

Precio promedio por barrio

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo para el año móvil cerrado a agosto 2024 alcanza los 2.278 dólares, pero varía sensiblemente de acuerdo al barrio donde está localizada la vivienda. Al analizar el promedio por barrio de Montevideo⁶, el mayor precio se observa en Malvín con 2.630 dólares por metro cuadrado construido, mientras que en Brazo Oriental se observa el precio más bajo, 1.536 dólares. En segundo lugar, Larrañaga con 2.549 dólares por metro cuadrado construido. Luego Punta Gorda con 2.444 dólares. Además, los barrios de Capurro – Bella Vista, Mercado Modelo, Parque Batlle, Atahualpa, Centro, Tres Cruces y Palermo 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 Mercado Modelo y Tres Cruces.

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



Fuente: elaboración propia.

Si se compara con el año móvil cerrado a agosto 2023, se registra un incremento en el precio del metro cuadrado construido en dólares en barrios como: Mercado Modelo (22%), Unión (13%), Atahualpa (11%) o Cordón (10%), todos por encima del promedio departamental (8%). Han cambiado los barrios que muestran un comportamiento más dinámico considerando este indicador de precios.

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

En otros barrios, el incremento registrado está por debajo del promedio departamental. Son los casos del Centro y La Blanqueada (7%); Punta Gorda y Tres Cruces (6%); Larrañaga (5%); Parque Batlle y Malvín (4%); Barrio Sur y Palermo (1%).

Por otro lado, se registran caídas en este indicador en barrios como Prado (11%), Brazo Oriental (7%), La Comercial (6%), Capurro – Bella Vista (5%) y Aguada (1%). En el caso del Prado, se trata del segundo informe consecutivo con caída en este indicador.