

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 13/01/2025				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	17.642	80,9%	690	71,3%
Canelones	1.874	8,6%	150	15,5%
Maldonado	1.336	6,1%	51	5,3%
Salto	220	1,0%	9	0,9%
Paysandú	170	0,8%	16	1,7%
Soriano	159	0,7%	15	1,5%
Florida	92	0,4%	12	1,2%
Colonia	74	0,3%	10	1,0%
Lavalleja	66	0,3%	3	0,3%
San José	61	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	21.810	100%	968	100%

Fuente: elaboración propia.

En total, los inversores han realizado 21.810 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas². En el tercer cuatrimestre de 2024, realizaron 1.086 declaraciones juradas nuevas, lo que supone un incremento del 5.2% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y de 18% (3.335 nuevas declaraciones) respecto del tercer cuatrimestre de 2023.

Montevideo acumula el 80.9% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 690 proyectos promovidos. Lo siguen Canelones con 8.6% del total de ventas declaradas en 150 proyectos y Maldonado con 6.1% del total en 51 proyectos. Los restantes departamentos acumulan el 4.4% restante de las ventas en 77 proyectos, destacándose Salto, Paysandú y Soriano.

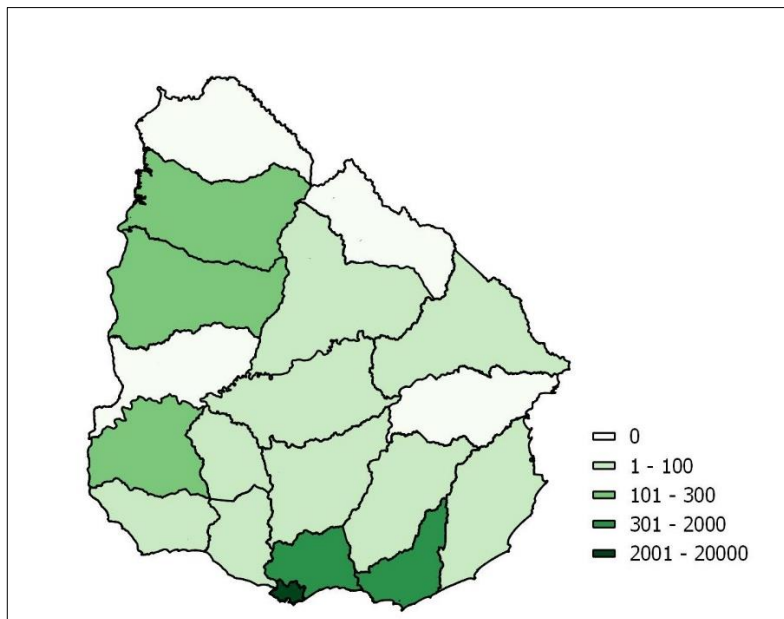
¹ En el artículo 8 de la Declaratoria Promocional se establece que: "A los efectos de control y seguimiento, la empresa (...) de acuerdo a los procedimientos que determine la ANV, deberá proporcionar la información y/o documentación que se le solicite respecto de la operación efectuada (boleto de reserva, 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 2024, Ciudad de la Costa registra un incremento de 65% en la cantidad de declaraciones juradas de ventas respecto del año 2023.

Por otro lado, Maldonado crece levemente en el tercer cuatrimestre y el resto del país se mantiene estable, destacándose el incremento en los departamentos de Soriano y Paysandú.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



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

Declaraciones juradas en Montevideo por barrio

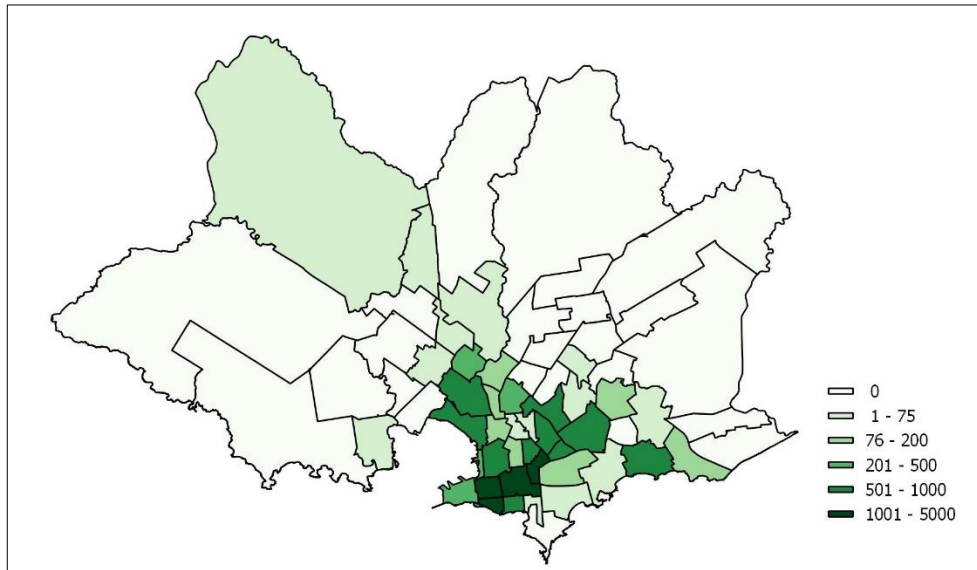
Como se señaló, el 80.9% de las declaraciones juradas de ventas se registran en Montevideo. Dentro de Montevideo, el 27.1% de las ventas declaradas en Montevideo se localizan en el barrio Cordón, superando las 4.700 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Tres Cruces (8.4%), Centro (6.6%) y Barrio Sur (6.1%) con más de mil declaraciones juradas cada uno. Luego Larrañaga y Palermo (4.9%) y La Blanqueada (4.6%).

Se mantienen las tendencias en la cantidad de declaraciones juradas por barrio. Con un incremento del 6% en las declaraciones juradas respecto del cuatrimestre anterior, Cordón sostiene el liderazgo dentro de Montevideo y crece por encima del promedio departamental (4%). Respecto del cuatrimestre anterior, se destaca el incremento de los barrios Mercado Modelo (11%), Centro y Parque Batlle (8%), Reducto (7%) y Malvín (5%).

Si se analiza la cantidad de declaraciones de ventas al tercer cuatrimestre de 2024 respecto a las declaraciones registradas al cierre del tercer cuatrimestre de 2023, Atahualpa con un incremento del 50%, se ubica por arriba de otros barrios más dinámicos como Tres Cruces (33%), Capurro - Bella Vista (26%), Parque Batlle (25%), o Palermo, Centro y Unión (23%). Por otro lado, se observa un menor dinamismo en Barrio Sur y La Blanqueada (7%), Ciudad Vieja (6%) o

Larrañaga con 10%, siendo que, en todo el departamento se incrementó en 16% la cantidad de declaraciones juradas de venta en ese periodo.

Mapa 2. Declaraciones juradas en Montevideo por barrio.



Fuente: elaboración propia, datos al 31 de diciembre 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 último año móvil (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, Lavalleja, Paysandú y Salto.

El promedio general registra 2.250 dólares por metro cuadrado construido y 14.857 UI para las transacciones registradas en el último año móvil (2024). Al comparar con las ventas registradas en el año 2023, se observa un incremento en dólares de 7.8% y una caída en unidades indexadas de 1%. Cuando se observa el metro cuadrado habitable, tenemos un incremento menor en dólares (6.2%) y también un incremento en unidades indexadas (4.1%). 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 2024).

Departamento	USD/m ² const	UI/m ² const	USD/m ² hab	UI/m ² hab
CANELONES	2.403	15.787	3.078	20.208
MONTEVIDEO	2.281	15.063	2.943	19.433
SORIANO	2.200	14.463	2.346	15.420
MALDONADO	1.898	12.652	2.831	18.866
SAN JOSE	1.851	12.379	2.873	19.214
Total General	2.250	14.857	2.940	19.415

Fuente: elaboración propia

Al analizar por departamento, en Canelones es donde se observan los precios promedio más elevados, con 2.403 dólares por metro cuadrado construido y 15.787 UI por metro cuadrado construido. En segundo lugar, aparece Montevideo con 2.281 dólares por metro cuadrado construido y 15.063 UI por metro cuadrado construido. Luego, por debajo del promedio nacional, Soriano con 2.200 dólares por metro cuadrado construido y 14.463 UI por metro cuadrado construido y, por último, Maldonado y San José por debajo de los 2 mil dólares y las 13 mil UI por metro construido.

Canelones vuelve a aparecer en primer lugar, mostrando un leve incremento 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 2024 respecto al año 2023 es de 1.8%. Mientras que los precios promedio muestran una caída por m² construido de 4.2% en dólares y 6.4% en unidades indexadas.

La dinámica del departamento de Canelones está explicada por Ciudad de la Costa. El 85% de las declaraciones de ventas de Canelones en 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 una caída leve de 3%, mientras que, en los precios, también se observa una caída, tanto en dólares (3.7%), como en unidades indexadas (6%).

En Montevideo, se registra una caída en la cantidad de declaraciones juradas de venta en el año 2024 respecto a 2023 del 26.9%. Mientras que la variación en los precios indica un incremento de 6% en el promedio del metro cuadrado en dólares y de 4.1% en unidades indexadas.

En Maldonado, se registra otro fuerte incremento (62%) en la cantidad de declaraciones juradas de ventas, pero al observar los precios se registran leves caídas. En dólares por metro cuadrado construido, se registra una caída de 0.2% en 2024 respecto al año 2023, mientras que en unidades indexadas la caída es de 0.8%.

Por último, para el resto del país la cantidad de declaraciones de venta registra una caída del 13.8%. Se explica por la caída en los registros en Salto y Paysandú en el último año (2024). Estas ventas se ubican principalmente en los departamentos de Soriano y San José. En cuanto a los precios, se registra un fuerte incremento tanto en dólares (25.5%) como en unidades indexadas (23.8%) 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 2024 alcanzó los 2.276 dólares y 15.447 UI por metro cuadrado construido. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra una leve caída en dólares de 0.4% en el segundo semestre 2024 respecto del semestre anterior. Mientras que, en unidades indexadas se observa un incremento de 3.6%. Si se compara con el segundo semestre 2023, se observa un incremento tanto en dólares (2.6%) como en unidades indexadas (3.8%).

Si se analiza la serie con un horizonte temporal más amplio, vemos que los valores en dólares en el segundo semestre de 2024 son el segundo 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 en el segundo semestre de 2024, volviendo a superar las 15 mil unidades indexadas.

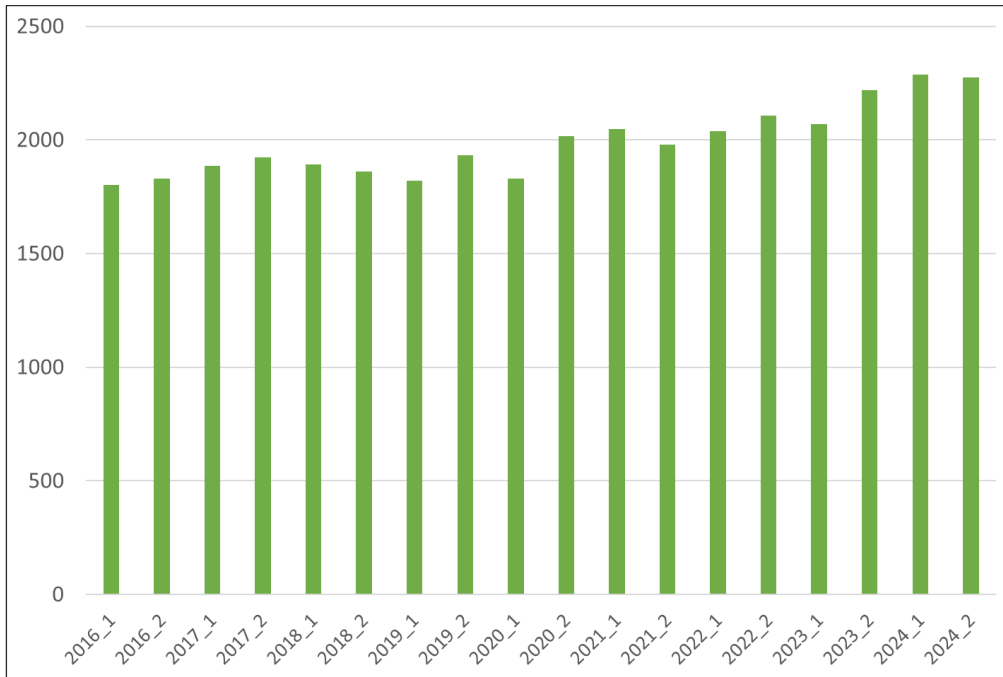
Por último, a partir de 2021 se observa una fuerte caída en el promedio de metros cuadrados construidos de las viviendas comercializadas, reflejando un cambio en las tipologías construidas. Adquieren un mayor peso las viviendas de cero y un dormitorio, respecto de las dos y tres. Más de la mitad de las 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	15.120	120.975	67	765
2017_1	1.885	14.889	119.130	64	825
2017_2	1.923	15.126	124.291	66	952
2018_1	1.891	14.436	119.504	65	1.052
2018_2	1.860	15.033	119.874	66	944
2019_1	1.821	15.045	118.590	66	584
2019_2	1.932	16.560	121.648	65	797
2020_1	1.830	16.580	115.643	65	519
2020_2	2.017	18.214	123.820	63	818
2021_1	2.048	18.319	124.228	63	547
2021_2	1.977	17.007	120.855	64	856
2022_1	2.038	15.882	118.019	60	786
2022_2	2.106	15.337	121.143	59	1.190
2023_1	2.068	14.032	118.741	60	1.112
2023_2	2.219	14.815	127.700	59	1.409
2024_1	2.286	14.833	130.098	60	1.057
2024_2	2.276	15.374	128.965	59	787

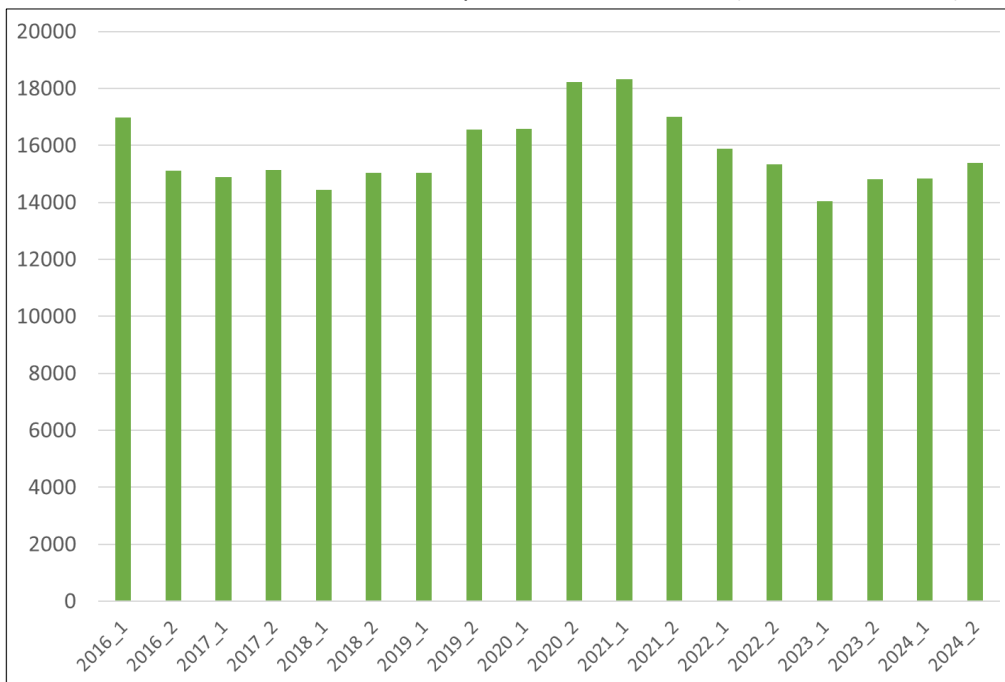
Fuente: elaboración propia.

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

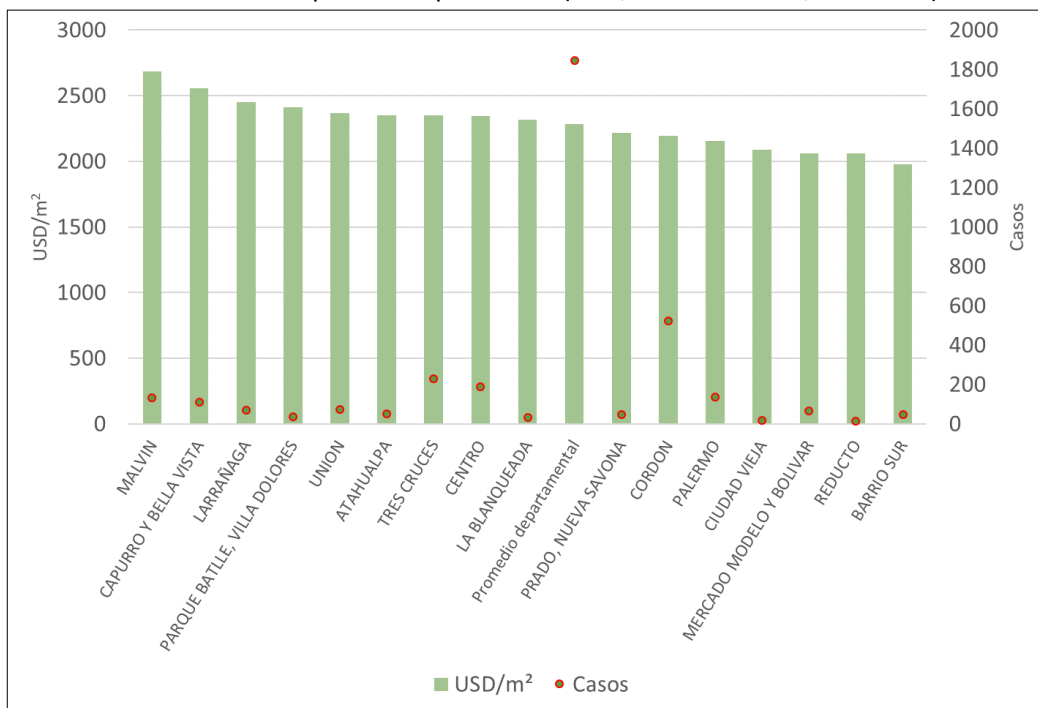
Al analizar los precios de acuerdo a la cantidad de dormitorios en el año 2024, se encuentra que el precio promedio de las viviendas de un dormitorio es de 120.449 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 162.434 dólares y para las de tres dormitorios es de 214.025 dólares. Para los monoambientes (cero dormitorios) el promedio alcanza los 92.035 dólares. Al comparar con los precios promedio del año 2023, se encuentra un incremento de precios de 6% para las viviendas de un dormitorio; 7% para las de dos dormitorios; 3% para las de tres dormitorios y 8% para los monoambientes, siendo este el incremento más significativo.

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 uno y dos dormitorios, el incremento es del 5%, para los monoambientes el incremento es del 6%. En cambio, para las viviendas de tres dormitorios, los precios se mantienen estables.

Precio promedio por barrio

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo para el año 2024 alcanza los 2.281 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 2.685 dólares por metro cuadrado construido, mientras que en Aguada se observa el precio más bajo, 1.783 dólares. En segundo lugar, Capurro-Bella Vista con 2.556 dólares por metro cuadrado construido. Luego, por encima de los 2.400, se ubican Larrañaga y Parque Batlle. Por último, los barrios Unión, Atahualpa, Tres Cruces, Centro y La Blanqueada se ubican por encima del promedio departamental. En los barrios que se encuentran por encima del promedio departamental, se observan algunos cambios respecto del informe anterior: Unión y La Blanqueada se vuelven a posicionar por encima del promedio, mientras que barrios como Mercado Modelo y Palermo, en este informe se encuentran por debajo del promedio.

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



Fuente: elaboración propia.

Si se compara con el año 2023, se registra un incremento en el precio en dólares del metro cuadrado construido, en barrios como: Unión (18%), Atahualpa (12%), Centro (11%), La

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

Blanqueada (10%) o Cordón y Tres Cruces (9%), todos por encima del promedio departamental (6%).

En otros barrios, el incremento registrado está por debajo del promedio departamental. Son los casos de Malvín (6%); Capurro - Bella Vista (5%) o Mercado Modelo (3%).

Por otro lado, se registran caídas en este indicador en barrios como Palermo (13%); Barrio Sur (9%); Aguada (6%); Larrañaga y Prado (1%). En el caso del Prado, se trata del tercer informe consecutivo con caída en este indicador, mientras que en el caso de Aguada se trata de la segunda caída.