

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 02/05/2025				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	18.491	80,7%	714	71,0%
Canelones	2.014	8,8%	157	15,6%
Maldonado	1.422	6,2%	54	5,4%
Salto	222	1,0%	10	1,0%
Paysandú	190	0,8%	19	1,9%
Soriano	159	0,7%	15	1,5%
Florida	92	0,4%	12	1,2%
Colonia	77	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	22.910	100%	1.006	100%

Fuente: elaboración propia.

En total, los inversores han realizado 22.910 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas². En el primer cuatrimestre de 2025, realizaron 1.100 declaraciones juradas nuevas, lo que supone un incremento del 5% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y de 16.8% (3.299 nuevas declaraciones) respecto del primer cuatrimestre de 2024.

Montevideo acumula el 80.7% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 714 proyectos promovidos. Lo siguen Canelones con 8.8% del total de ventas declaradas en 157 proyectos y Maldonado con 6.2% del total en 54 proyectos. Los restantes departamentos acumulan el 4.3% restante de las ventas en 81 proyectos, destacándose Salto, Paysandú y Soriano.

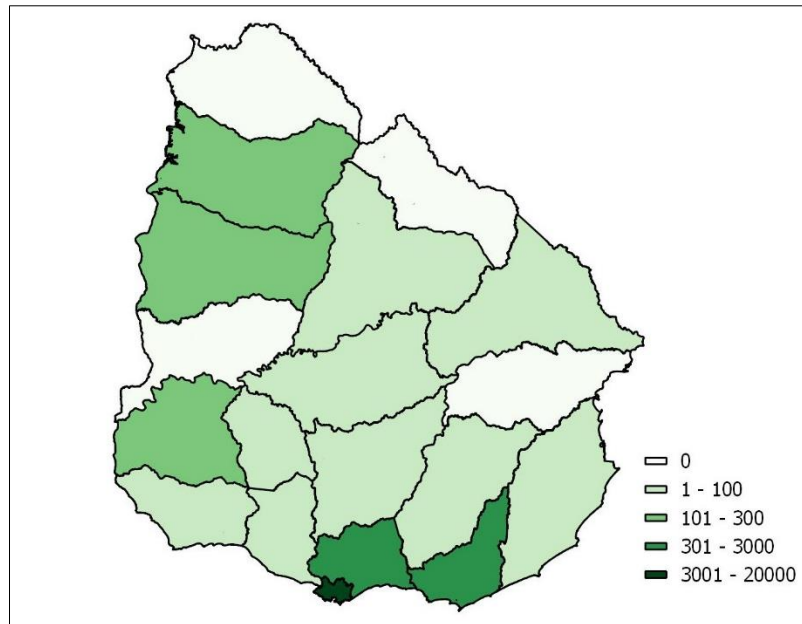
¹ En el artículo 8 de la Declaratoria Promocional se establece que: "A los efectos de control y seguimiento, la empresa (...) de acuerdo a los procedimientos que determine la ANV, deberá proporcionar la información y/o documentación que se le solicite respecto de la operación efectuada (boleto de reserva, 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 continuo incremento en el ingreso de proyectos en Ciudad de la Costa. A modo de ejemplo, 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 primer cuatrimestre y el resto del país se mantiene estable, destacándose un leve incremento en Soriano y Paysandú.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



Fuente: elaboración propia, datos al 30 de abril 2025.

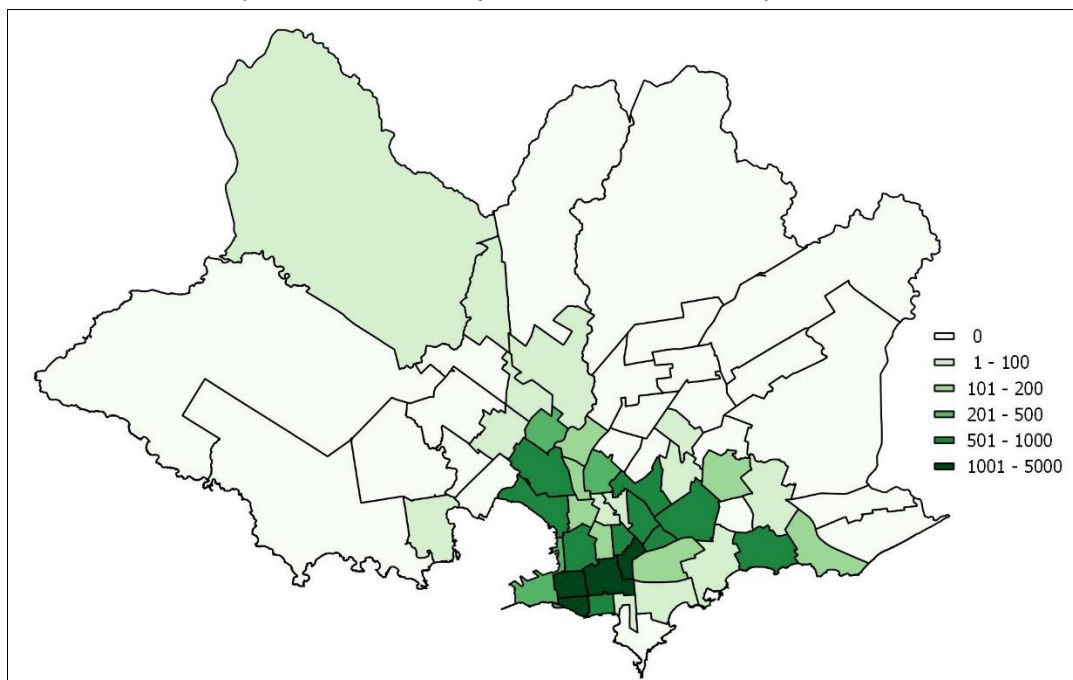
Declaraciones juradas en Montevideo por barrio

Como se señaló, el 80.7% 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 4.900 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Tres Cruces (8.9%), Centro (6.7%) y Barrio Sur (6.1%) con más de mil declaraciones juradas cada uno. Luego Larrañaga y Palermo (5%) y La Blanqueada (4.6%).

Se mantienen las tendencias en la cantidad de declaraciones juradas por barrio. Con un incremento del 4% en las declaraciones juradas respecto del cuatrimestre anterior, Cordón sostiene el liderazgo dentro de Montevideo, aunque crece por debajo del promedio departamental (5%). Respecto del cuatrimestre anterior, se destaca el incremento de los barrios Malvín (11%), Tres Cruces (10%), La Comercial (9%) y Palermo (7%).

Si se analiza la cantidad de declaraciones de ventas al primer cuatrimestre de 2025 respecto a las declaraciones registradas al cierre del primer cuatrimestre de 2024, Tres Cruces con un incremento del 30%, presenta el mayor registro. Luego aparecen Parque Batlle (28%), Unión (25%), Malvín (24%), Palermo y Centro (23%). Por otro lado, se observa un menor dinamismo en La Blanqueada (8%), La Comercial y Ciudad Vieja (9%), Barrio Sur y Aguada (10%), siendo que, en todo Montevideo, el incremento de las declaraciones juradas fue de 16% en ese periodo.

Mapa 2. Declaraciones juradas en Montevideo por barrio.



Fuente: elaboración propia, datos al 30 de abril 2025.

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 (abril 2025).

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 Lavalleja, Salto, San José y Soriano.

El promedio general registra 2.293 dólares por metro cuadrado construido y 15.457 UI para las transacciones registradas en el último año móvil (abril 2025). Al comparar con las ventas registradas en el año móvil cerrado a abril 2024, se observa un incremento en dólares de 3% y de 4% en unidades indexadas. Cuando se observa el metro cuadrado habitable, tenemos un incremento menor tanto en dólares (1.9%), como en unidades indexadas (3.8%).

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 2025).

Departamento	USD/m ² const	UI/m ² const	USD/m ² hab	UI/m ² hab
COLONIA	2.812	18.718	3.379	22.509
CANELONES	2.498	16.839	3.124	21.057
MONTEVIDEO	2.315	15.589	2.956	19.910
MALDONADO	1.900	12.904	2.787	18.937
PAYSANDU	1.877	12.928	2.258	15.553
Total General	2.293	15.457	2.957	19.937

Fuente: elaboración propia

Al analizar por departamento, en Colonia es donde se observan los precios promedio más elevados, con 2.812 dólares por metro cuadrado construido y 18.718 UI por metro cuadrado construido. En segundo lugar, aparece Canelones con 2.498 dólares por metro cuadrado construido y 16.839 UI por metro cuadrado construido. En tercer lugar, Montevideo con 2.315 dólares por metro cuadrado construido y 15.589 UI. Por último, Maldonado y Paysandú, por debajo del promedio nacional, con registros inferiores a los 2 mil dólares y 13 mil UI por metro cuadrado construido.

Colonia cuenta con pocos registros (10) para considerar el promedio de venta. Las ventas se corresponden con dos proyectos promovidos, uno localizado en la capital departamental y otro en Carmelo.

Canelones aparece en segundo lugar, mostrando una dinámica distinta a la de los informes anteriores. La cantidad de declaraciones juradas sigue aumentando por encima del promedio nacional, pero los precios muestran cierto estancamiento. En el último año móvil se observa una caída leve en dólares de 0.1%, mientras que, en UI, se observa un incremento de 1.8%.

Como se ha mencionado en otros informes, la dinámica del departamento de Canelones está explicada por Ciudad de la Costa. El 82% de las declaraciones de ventas de Canelones en el último año móvil son de viviendas de Ciudad de la Costa. De cualquier manera, este peso de Ciudad de la Costa es menor al observado en informes anteriores, cuando alcanzaba aproximadamente el 90% de las declaraciones juradas de ventas. En tanto los precios en Ciudad de la Costa, muestran leves incrementos, tanto en dólares (1%), como en UI (2.8%).

En Montevideo, se registra un incremento del precio promedio tanto en dólares (3%) como en UI (4.8%). Si se comparan los precios con lo de Ciudad de la Costa, los de esta localidad son 17% superiores en promedios a los de la capital departamental.

En Maldonado, se registra una caída del precio promedio tanto en dólares (6.8%) como en UI (4.3%). Todas las declaraciones de venta del departamento se concentran en la capital departamental.

Por último, para el resto del país, se observa en la cantidad de declaraciones de ventas en Paysandú, acorde con el mayor ingreso de proyectos en este departamento en los últimos años. Mientras que en el resto del país se observa una caída, que se explica por una menor cantidad de registros en Soriano, Salto o San José. En cuanto a los precios, se registra un fuerte incremento tanto en dólares (16%) como en unidades indexadas (19%) 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 2025 alcanzó los 2.385 dólares y 16.310 UI por metro cuadrado construido. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra un incremento en dólares de 4.3% en el primer semestre 2025 respecto del semestre anterior. Mientras que, en unidades indexadas se observa un incremento es de 4.8%. Si se compara con el primer semestre 2024, se observa un incremento similar en dólares (4.3%), pero mayor en unidades indexadas (10%).

Si se analiza la serie con un horizonte temporal más amplio, vemos que los valores en dólares en el primer semestre de 2025 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 16 mil UI en este primer semestre.

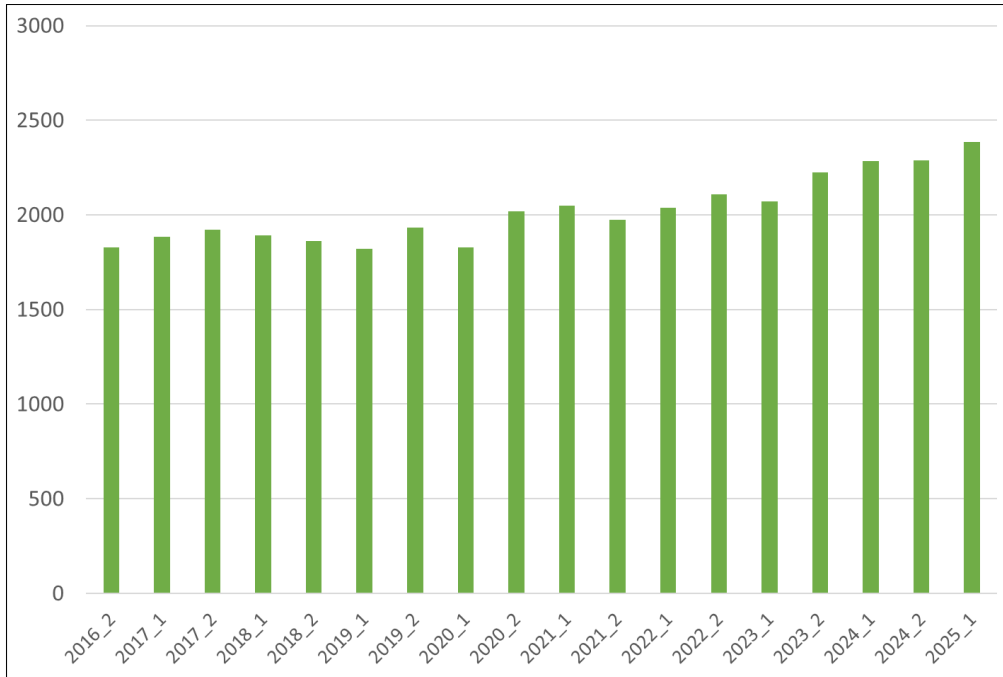
Por último, a partir de 2021 se observa una fuerte caída en el promedio de metros cuadrados construidos de las viviendas comercializadas, reflejando un cambio en las tipologías construidas. Adquieren un mayor peso las viviendas de cero y un dormitorio, respecto de las dos y tres. Más de la mitad de las 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_2	1.827	15.106	120.883	67	764
2017_1	1.884	14.881	118.935	64	824
2017_2	1.923	15.126	124.202	66	951
2018_1	1.890	14.432	119.451	65	1.051
2018_2	1.860	15.035	119.965	66	946
2019_1	1.822	15.049	118.551	66	583
2019_2	1.933	16.570	121.664	65	798
2020_1	1.829	16.585	115.483	64	518
2020_2	2.018	18.223	123.765	63	817
2021_1	2.048	18.319	124.228	63	547
2021_2	1.975	16.990	120.977	64	853
2022_1	2.038	15.875	118.469	60	796
2022_2	2.108	15.351	122.327	60	1.212
2023_1	2.070	14.043	119.353	60	1.105
2023_2	2.224	14.848	128.445	60	1.431
2024_1	2.285	14.824	130.498	60	1.134
2024_2	2.286	15.565	127.572	59	1.104
2025_1	2.385	16.310	131.882	60	414

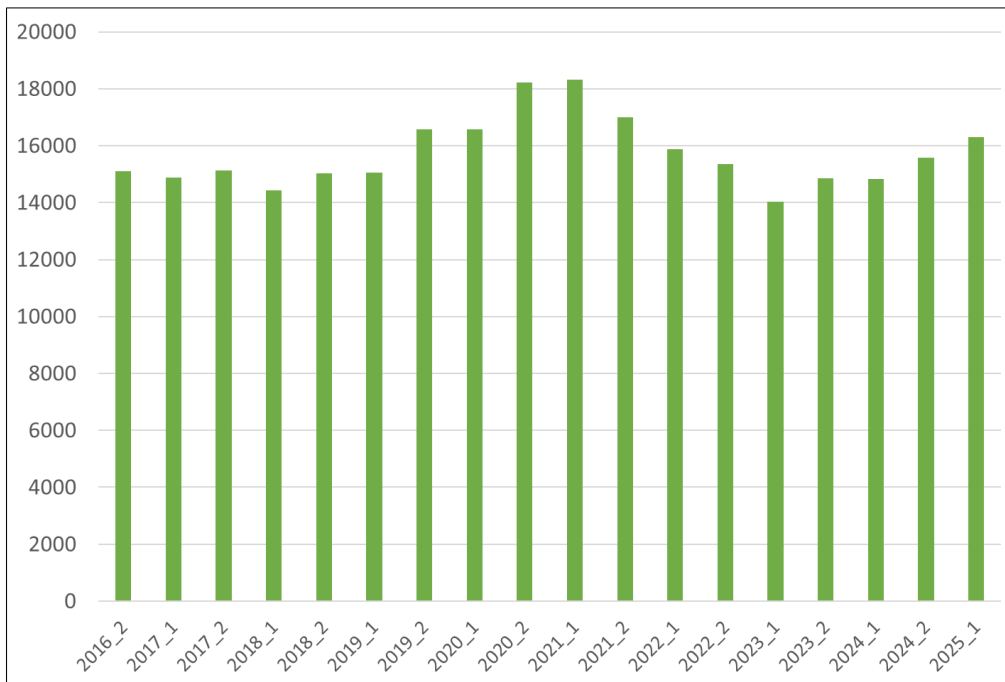
Fuente: elaboración propia.

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 móvil cerrado a abril 2025, se encuentra que el precio promedio de las viviendas de un dormitorio es de 119.699 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 159.652 dólares y para las de tres dormitorios es de 232.367 dólares. Para los monoambientes (cero dormitorios) el promedio alcanza los 91.987 dólares. Al comparar con los precios promedio del año móvil a abril 2024, se encuentra un incremento de precios de 2% para las viviendas de un dormitorio; estancamiento

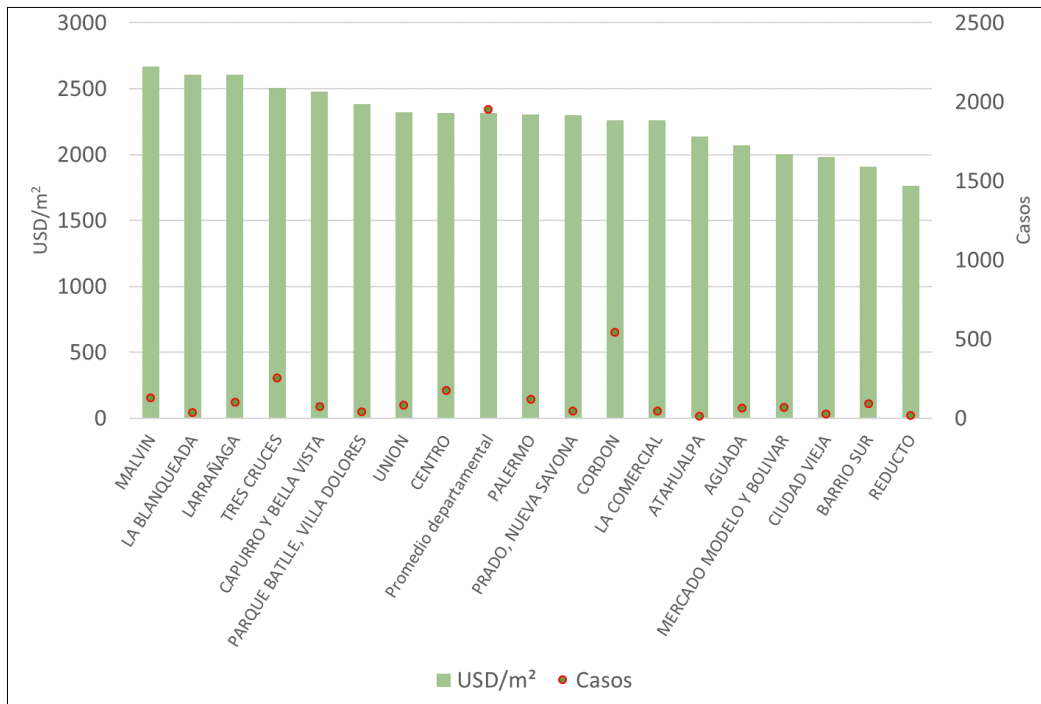
para las de dos dormitorios; incremento de 11% para las de tres dormitorios y, 5% para los monoambientes.

Si se realiza el mismo análisis, pero con los precios en unidades indexadas, se observan incrementos más pronunciados para todas las tipologías. Para las viviendas de un dormitorio (3%); dos dormitorios (2%); tres dormitorios (12%) y para los monoambientes (7%).

Precio promedio por barrio

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo para el año móvil a abril 2025 alcanza los 2.315 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 2.668 dólares por metro cuadrado construido, mientras que en Reducto se observa el precio más bajo, 1.765 dólares. En segundo lugar, La Blanqueada con 2.606 dólares por metro cuadrado construido. Luego, por encima de los 2.400, se ubican Larrañaga, Tres Cruces y Capurro-Bella Vista. Por último, los barrios Parque Batlle, Unión y Centro se ubican por encima del promedio departamental. En los barrios que se encuentran por encima del promedio departamental, no se observan cambios significativos respecto del informe anterior: son los mismos barrios a excepción de Atahualpa. Por tanto, lo mismo sucede para los barrios que se ubican por debajo del promedio.

Gráfica 3. Precio promedio por barrio (USD/m² construido, año móvil abril 2025).



Fuente: elaboración propia.

Si se compara con el año móvil de abril 2024, se registra un incremento en el precio en dólares del metro cuadrado construido, en barrios como: Aguada (27%) que continua por debajo del

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.

promedio departamental, Tres Cruces (14%), La Blanqueada (11%), Cordón (10%) y, Unión (8%), todos por encima del promedio departamental (6%).

En otros barrios, el incremento registrado está por debajo del promedio departamental. Son los casos de Centro (6%); Larrañaga, Malvín y Prado (5%).

Por otro lado, se registran caídas en este indicador en barrios como Barrio Sur (17%); Atahualpa (7%); Mercado modelo (6%) y Ciudad Vieja (2%). En el caso del Barrio Sur, se trata del segundo informe donde se observa una caída importante.