

## Ventas

La información surge de las declaraciones juradas realizadas ante la ANV por las empresas responsables de los proyectos promovidos<sup>1</sup>.

### Declaraciones juradas de ventas por departamento

Cuadro 1. Declaraciones juradas de ventas por departamento.

Cantidad de declaraciones juradas al 01/09/2025				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	19.283	80,2%	739	71,1%
Canelones	2.304	9,6%	164	15,8%
Maldonado	1.473	6,1%	55	5,3%
Salto	222	0,9%	10	1,0%
Paysandú	196	0,8%	19	1,8%
Soriano	159	0,7%	15	1,4%
Florida	96	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%
<b>Total general</b>	<b>24.053</b>	<b>100%</b>	<b>1.039</b>	<b>100%</b>

Fuente: División Financiamiento, ANV.

En total, los inversores han realizado 24.053 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas<sup>2</sup>. En el segundo cuatrimestre de 2025, realizaron 1.143 declaraciones juradas nuevas, lo que supone un incremento del 5% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y de 16% (3.329 nuevas declaraciones) al considerar las ventas declaradas a agosto 2024.

Montevideo acumula el 80.2% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 739 proyectos promovidos. Lo siguen Canelones con 9.6% del total de ventas declaradas en 164 proyectos y Maldonado con 6.1% del total en 55 proyectos. Los restantes departamentos

<sup>1</sup> 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.

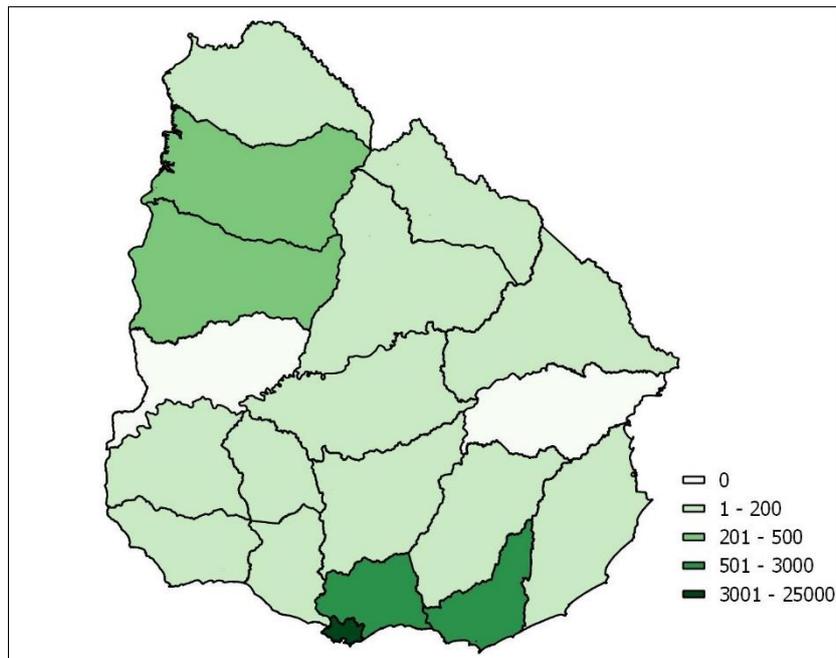
<sup>2</sup> Incluye compraventas, promesas o compromisos de compraventa y boletos de reserva.

acumulan el 4.1% restante de las ventas en 81 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 la dinámica de ingreso de proyectos en Ciudad de la Costa. El incremento de las declaraciones juradas en esta localidad, respecto del cuatrimestre anterior es de 13.6% y de 35.1% al comparar con el mismo cuatrimestre de 2024.

Por otro lado, Maldonado decrece levemente en el segundo cuatrimestre, al igual que el resto de los departamentos a excepción de Paysandú.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



Fuente: División Financiamiento, ANV.

### Declaraciones juradas en Montevideo por barrio

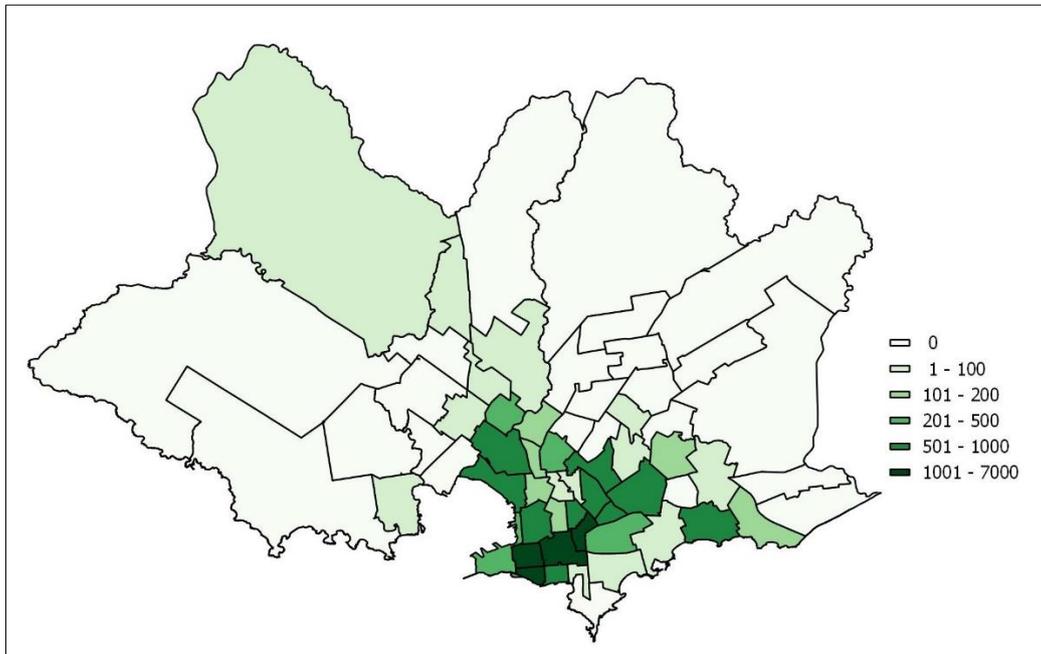
Como se señaló, el 80.2% de las declaraciones juradas de ventas se registran en Montevideo. Dentro de Montevideo, el 26.7% de las ventas declaradas en Montevideo se localizan en el barrio Cordón, superando las 5.100 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Tres Cruces (9%), Centro (6.7%) y Barrio Sur (5.9%) con más de mil declaraciones juradas cada uno. Luego Larrañaga (5.1%), Palermo (5%) y La Blanqueada (4.6%).

Se mantienen las tendencias en la cantidad de declaraciones juradas por barrio. Con un incremento del 3.6% en las declaraciones juradas respecto del cuatrimestre anterior, Cordón sostiene el liderazgo dentro de Montevideo, aunque crece por debajo del promedio departamental (4%). Respecto del cuatrimestre anterior, se destaca el incremento de los barrios Unión (13%), Capurro – Bella Vista (9%), Reducto (9%), Parque Batlle (8%), Atahualpa (7%) y Tres Cruces (6%).

Si se analiza la cantidad de declaraciones de ventas al segundo cuatrimestre de 2025 respecto a las declaraciones registradas al cierre del segundo cuatrimestre de 2024, Reducto, Tres Cruces

y Unión con un incremento del 22%, presentan el mayor incremento. Luego aparecen Parque Batlle (21%), Centro (20%), Malvín (19%), Capurro – Bella Vista y Palermo (17%). Por otro lado, se observa un menor dinamismo en Villa Muñoz (4%), Brazo Oriental (5%), Aguada (6%) y Barrio Sur (9%), siendo que, en todo Montevideo, el incremento de las declaraciones juradas fue de 14% en ese periodo.

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 construidos<sup>3</sup> y habitables<sup>4</sup>. La información se presenta por departamento para el último año móvil (agosto 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 Colonia, Salto, San José y Soriano.

El promedio general registra 2.387 dólares por metro cuadrado construido y 16.125 UI para las transacciones registradas en el último año móvil (agosto 2025). Al comparar con las ventas registradas en el año móvil cerrado a agosto 2024, se observa un incremento en dólares de 7.2% y de 9.3% en unidades indexadas. Cuando se observa el metro cuadrado habitable, tenemos un incremento menor, tanto en dólares (5.4%), como en unidades indexadas (7.6%).

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 2025).

Departamento	USD/m <sup>2</sup> const	UI/m <sup>2</sup> const	USD/m <sup>2</sup> hab	UI/m <sup>2</sup> hab
CANELONES	2.688	18.179	3.365	22.761
MONTEVIDEO	2.349	15.837	2.993	20.184
MALDONADO	2.062	14.121	2.974	20.396
PAYSANDU	1.862	12.991	2.203	15.385
<b>Total General</b>	<b>2.387</b>	<b>16.125</b>	<b>3.058</b>	<b>20.671</b>

Fuente: División Financiamiento, ANV.

Al analizar los departamentos donde se registran más de 10 declaraciones juradas, nos quedamos solamente con 4: Montevideo, Canelones, Maldonado y Paysandú. En Canelones es donde se registran los valores más altos: 2.688 dólares por metros cuadrado construido y 18.179 UI. En segundo lugar, aparece Montevideo con 2.349 dólares por metro cuadrado construido y 16.837 UI por metro cuadrado construido. En tercer lugar, Maldonado con 2.062 dólares por metro cuadrado construido y 14.121 UI. Por último, Paysandú, con registros inferiores a los 2 mil dólares y 13 mil UI por metro cuadrado construido.

Canelones aparece en primer lugar, mostrando un importante incremento en los precios por metro cuadrado respecto del año móvil cerrado a agosto 2024: 8.9% en dólares y 11.7% en UI.

Como se ha mencionado en otros informes, la dinámica del departamento de Canelones está explicada por Ciudad de la Costa. El 91% de las declaraciones juradas de ventas de Canelones en el último año móvil son de viviendas de Ciudad de la Costa. Los precios en esta localidad varían por encima del promedio departamental de Canelones, con incrementos de 9.7% en dólares y 12.6% en UI.

En Montevideo, se registra un incremento del precio promedio tanto en dólares (3.7%) como en UI (5.9%). Si se comparan los precios con lo de Ciudad de la Costa, los de esta localidad son 24% superiores en promedios a los de la capital departamental.

En Maldonado, se registra un incremento en el precio promedio tanto en dólares (13.8%) como en UI (18.1%). Esto refleja cierta volatilidad en los precios, teniendo en cuenta que, en el informe anterior, se observa una caída significativa. Por otro lado, 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. En Paysandú, los precios registran un incremento tanto en dólares (4.4%) como en UI (9.2%).

---

### *Evolución del precio promedio en Montevideo*

---

El precio promedio de las ventas en Montevideo en el transcurso del segundo semestre<sup>5</sup> de 2025 alcanzó los 2.498 dólares y 15.767 UI por metro cuadrado construido. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra un incremento en dólares de 5.2% en el segundo semestre 2025 respecto del semestre anterior. Mientras que, en unidades indexadas

---

<sup>5</sup> Es un registro parcial, toma en cuenta solamente los meses de julio y agosto.

se observa una caída de 0.9%. Si se compara con el segundo semestre 2024, se observa mejores desempeños, tanto en dólares (9.7%), como en unidades indexadas (1.6%).

Si se analiza la serie con un horizonte temporal más amplio, vemos que los valores en dólares en el segundo 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 15 mil UI en este primer semestre.

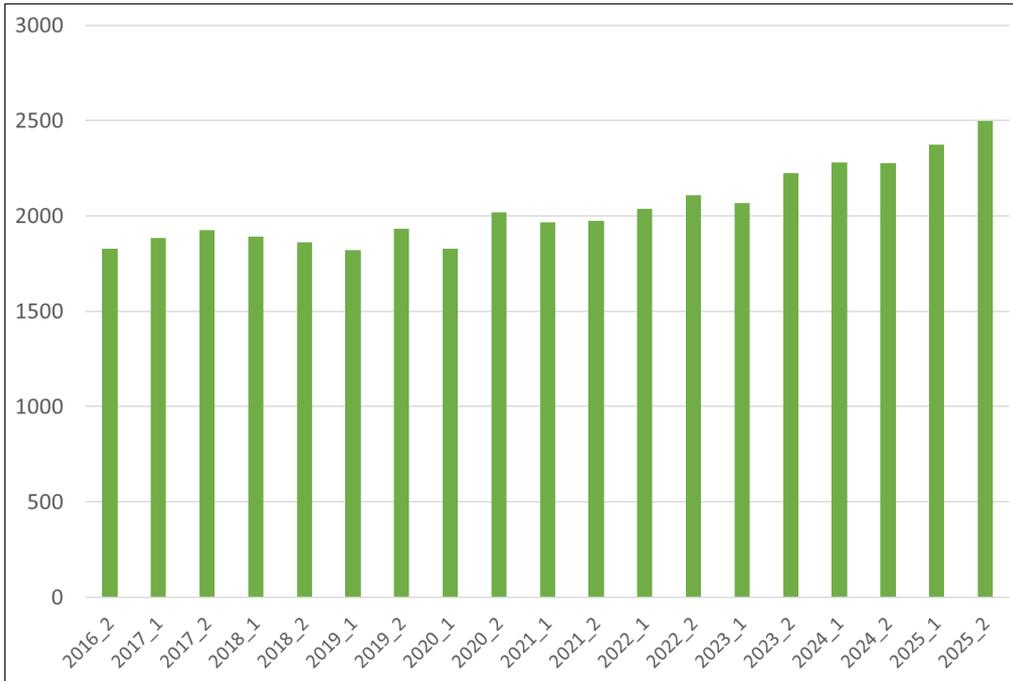
Por último, a partir de 2021 se observa una fuerte caída en el promedio de metros cuadrados construidos de las viviendas comercializadas, reflejando un cambio en las tipologías construidas. Adquieren un mayor peso las viviendas de cero y un dormitorio, respecto de las dos y tres. Más de la mitad de las 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 <sup>2</sup> const	UI/m <sup>2</sup> const	Precio en USD	m <sup>2</sup> const	Casos
2016_2	1.827	15.106	120.883	67	764
2017_1	1.884	14.881	118.935	64	824
2017_2	1.925	15.141	124.320	66	956
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	118.590	66	585
2019_2	1.933	16.573	121.677	65	799
2020_1	1.830	16.588	115.684	65	519
2020_2	2.017	18.217	123.841	63	819
2021_1	1.967	17.557	120.712	63	524
2021_2	1.974	16.981	121.356	64	851
2022_1	2.038	15.871	118.423	60	796
2022_2	2.107	15.347	122.375	60	1.207
2023_1	2.069	14.033	119.385	60	1.095
2023_2	2.223	14.838	128.503	60	1.428
2024_1	2.281	14.796	129.854	60	1.163
2024_2	2.277	15.525	127.141	59	1.184
2025_1	2.375	15.909	131.103	58	942
2025_2	2.498	15.767	144.350	60	193

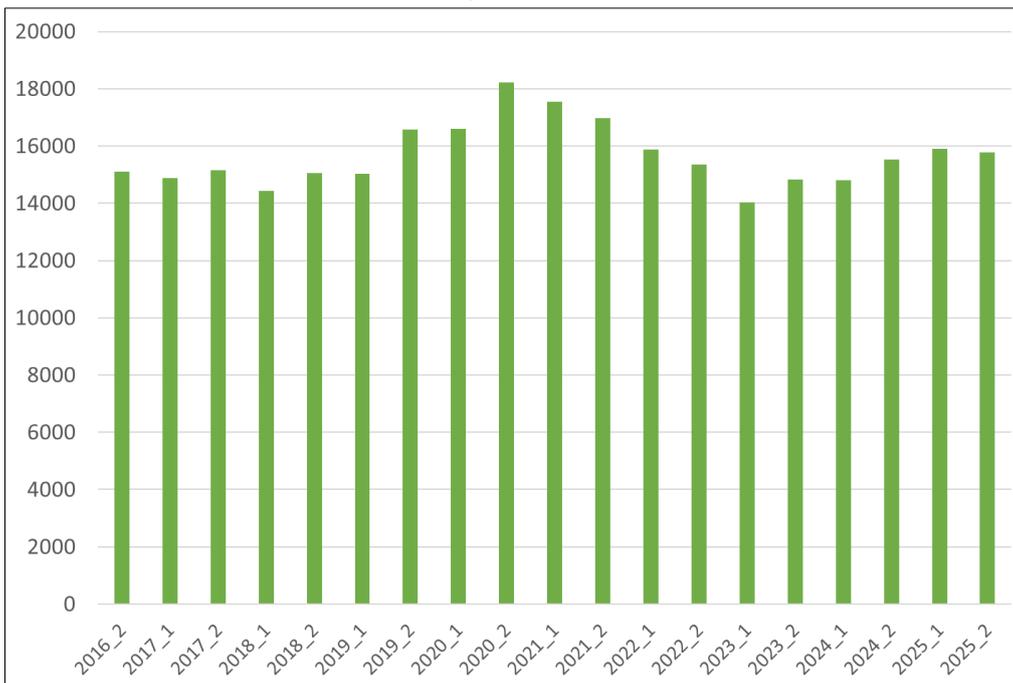
Fuente: División Financiamiento, ANV.

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 cerrado a agosto 2025, se encuentra que el precio promedio de las viviendas de un dormitorio es de 122.251 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 163.253 dólares y para las de tres dormitorios es de 258.135 dólares. Para los monoambientes (cero dormitorios) el promedio alcanza los 92.208 dólares. Al comparar con los precios promedio del año móvil a agosto 2024, se encuentra un incremento de precios de 3% para las viviendas de un dormitorio; incremento

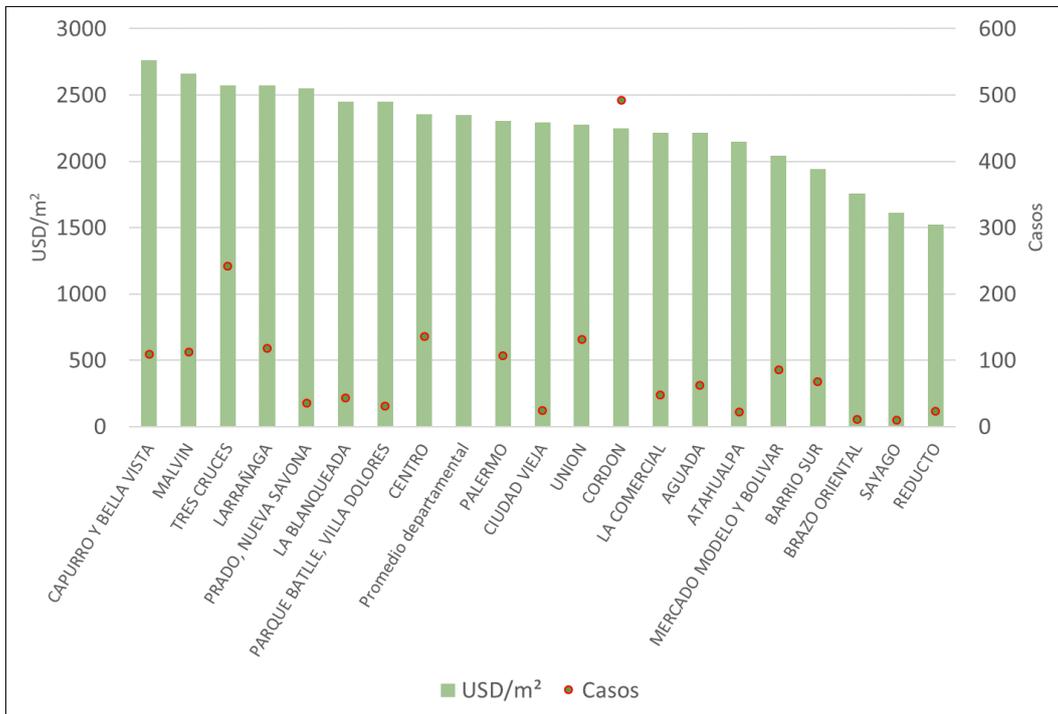
de 2% para las de dos dormitorios; 19% para las de tres dormitorios y, 3% para los monoambientes.

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 (5%); dos dormitorios (4%); tres dormitorios (20%) y para los monoambientes (6%).

*Precio promedio por barrio*

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo para el año móvil a agosto 2025 alcanza los 2.349 dólares, pero varía sensiblemente de acuerdo al barrio donde está localizada la vivienda. Al analizar el promedio por barrio de Montevideo<sup>6</sup>, el mayor precio se observa nuevamente en Capurro – Bella Vista con 2.763 dólares por metro cuadrado construido, mientras que en Reducto se observa el precio más bajo, 1.525 dólares. En segundo lugar, Malvín con 2.663 dólares por metro cuadrado construido. Luego, por encima de los 2.500, se ubican, Tres Cruces, Larrañaga y Prado. Por último, los barrios la Blanqueada, Parque Batlle 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: aparece Prado por encima y la Unión queda por debajo del promedio. Por tanto, lo mismo sucede para los barrios que se ubican por debajo del promedio.

Gráfica 3. Precio promedio por barrio (USD/m<sup>2</sup> construido, año móvil agosto 2025).



Fuente: División Financiamiento, ANV.

Si se compara con el año móvil de agosto 2024, se registra un incremento en el precio en dólares del metro cuadrado construido, en barrios como: Prado (19%), Aguada (16%), Capurro – Bella

<sup>6</sup> Se consideran los barrios que tienen al menos 10 registros. De esta manera quedan excluidos los barrios: Jacinto Vera, Buceo, Villa Muñoz, Parque Rodó y Las Canteras.

Vista y Brazo Oriental (14%); La Blanqueada (13%); Tres Cruces (12%); Cordón (10%) y Parque Batlle (4%); todos por encima del promedio departamental (3%).

En otros barrios, el incremento registrado está por debajo del promedio departamental. Son los casos de Centro (2%) y, Larrañaga, Malvín, Palermo y Unión (1%).

Por otro lado, se registran caídas en este indicador en barrios como Mercado Modelo (15%); Barrio Sur (11%) y Atahualpa (7%). En todos los casos, se trata de barrios que presentan caídas en más de un informe consecutivo.