

## 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 01/01/2026				
Departamento	Viviendas	% Viviendas	Proyectos	% Proyectos
Montevideo	20.068	79,7%	760	70,6%
Canelones	2.421	9,6%	173	16,1%
Maldonado	1.666	6,6%	59	5,5%
Salto	224	0,9%	11	1,0%
Paysandú	202	0,8%	19	1,8%
Soriano	160	0,6%	15	1,4%
Florida	96	0,4%	12	1,1%
Colonia	77	0,3%	10	0,9%
Lavalleja	69	0,3%	4	0,4%
San José	61	0,2%	5	0,5%
Durazno	46	0,2%	3	0,3%
Tacuarembó	39	0,2%	2	0,2%
Cerro Largo	20	0,1%	1	0,1%
Rocha	17	0,1%	1	0,1%
Flores	2	0,0%	1	0,1%
Rivera	1	0,0%	1	0,1%
<b>Total general</b>	<b>25.169</b>	<b>100%</b>	<b>1.039</b>	<b>100%</b>

Fuente: División Financiamiento, ANV.

En total, los inversores han realizado 25.169 declaraciones juradas de ventas de viviendas promovidas<sup>2</sup>. En el tercer cuatrimestre de 2025, realizaron 1.143 declaraciones juradas nuevas, lo que supone un incremento del 4.6% en las ventas declaradas respecto del cuatrimestre anterior y de 15.4% (3.359 nuevas declaraciones) al considerar las ventas declaradas en el año 2025. Si bien se mantiene el crecimiento de las declaraciones de ventas, el ritmo es menor al observado en los informes anteriores.

Montevideo acumula el 79.7% de las declaraciones juradas de ventas, correspondientes a 760 proyectos promovidos. Lo siguen Canelones con 9.6% del total de ventas declaradas en 173

<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.

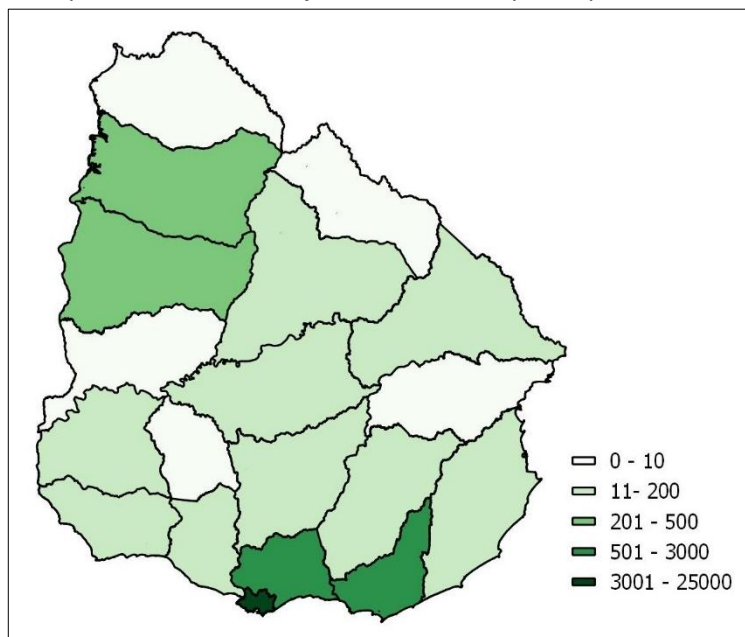
<sup>2</sup> Incluye compraventas, promesas o compromisos de compraventa y boletos de reserva.

proyectos y Maldonado con 6.6% del total en 59 proyectos. Los restantes departamentos acumulan el 4% restante de las ventas en 85 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 estable en el segundo lugar. En cambio, Maldonado muestra un incremento relativo de la misma magnitud que la caída de Montevideo. Por último, el resto del país se mantiene estable.

El caso de Canelones está relacionado con la dinámica de ingreso de proyectos en Ciudad de la Costa. El 87% de las ventas del departamento se registran en esta localidad. La dinámica de Ciudad de la Costa marca un incremento de las declaraciones de ventas de 5.1% respecto del cuatrimestre anterior y de 27.6% al comparar con el mismo cuatrimestre de 2024. Si bien el incremento es superior al que se observa para todo el país, también ocurre a un menor ritmo si se compara con informes previos.

Mapa 1. Declaraciones juradas de venta por departamento.



Fuente: División Financiamiento, ANV.

### Declaraciones juradas en Montevideo por barrio

Como se señaló, el 79.7% de las declaraciones juradas de ventas se registran en Montevideo. Dentro de Montevideo, el 26.6% de las ventas declaradas en Montevideo se localizan en el barrio Cordón, superando las 5.300 declaraciones juradas. Siguen en importancia los barrios: Tres Cruces (9.4%), Centro (6.9%), Barrio Sur (5.7%) y Palermo (5.2%) con más de mil declaraciones de ventas cada uno. Luego Larrañaga (4.8%), La Blanqueada (4.5%), Unión (4.5%) y Capurro – Bella Vista (4.2%), todos por encima de las 800 ventas declaradas.

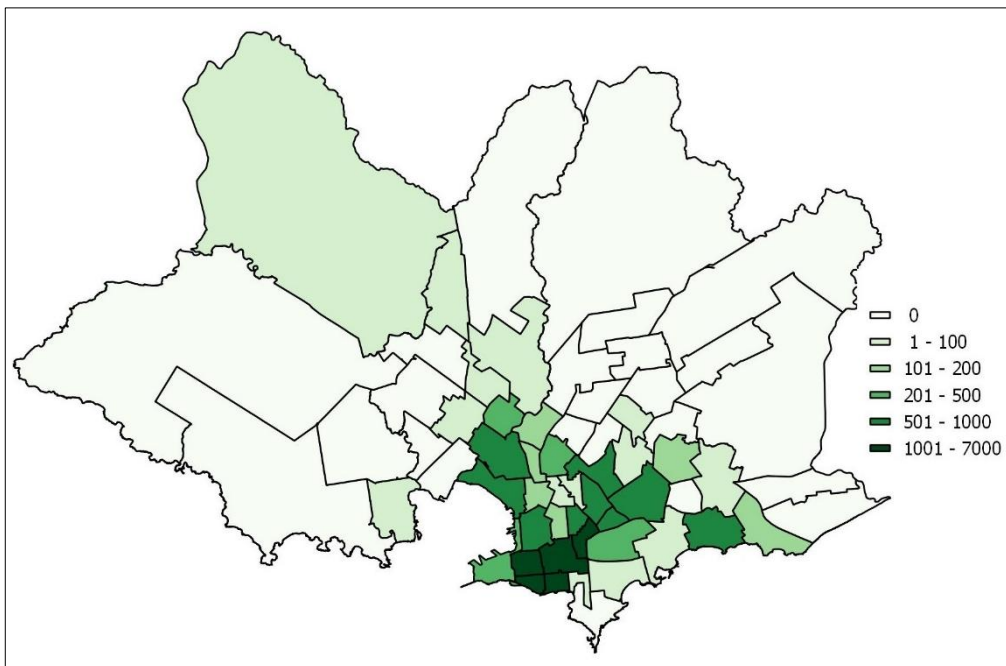
Se mantienen las tendencias en la cantidad de declaraciones juradas por barrio. Con un incremento del 3.9% en las declaraciones de ventas respecto del cuatrimestre anterior, Cordón sostiene el liderazgo dentro de Montevideo, aunque crece por debajo del promedio departamental (4.1%). Respecto del cuatrimestre anterior, se destaca el incremento de los barrios Mercado Modelo (11%), Ciudad Vieja (9%), Tres Cruces (8%), Centro y Palermo (7%),

Unión y Reducto (5%). Por otra parte, el incremento en Parque Rodó es de 36%, pero cuenta con pocas declaraciones de ventas en términos comparativos.

Si se analiza la cantidad de declaraciones de ventas al tercer cuatrimestre de 2025 respecto a las declaraciones registradas al cierre del tercer cuatrimestre de 2024, en Unión se observa el mayor crecimiento con 19%. En segundo lugar, Tres Cruces (17%), luego Reducto (14%), Capurro y Palermo (13%), Larrañaga y Parque Batlle (12%) y Atahualpa, Centro y La Comercial (10%) todos por encima del promedio departamental (9%).

Por otro lado, se observa un menor dinamismo en barrios como Aguada (3%), Brazo Oriental (4%), Mercado Modelo (5%), Barrio Sur (6%) o Prado (7%), todos por debajo del promedio departamental.

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 (2025).

<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.

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, Tacuarembó, Rivera, Salto y Lavalleja.

El promedio general registra 2.445 dólares por metro cuadrado construido y 15.965 UI para las transacciones registradas en el último año móvil (2025). Al comparar con las ventas registradas en el año móvil cerrado a diciembre 2024, se observa un incremento en dólares de 8.5% y de 6.3% en unidades indexadas. Cuando se observa el metro cuadrado habitable, tenemos un incremento menor, tanto en dólares (5.7%), como en unidades indexadas (3.6%).

Cuadro 2. Indicadores de precio promedio de vivienda promovida (año móvil diciembre 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	2.872	18.839	3.545	23.246
MONTEVIDEO	2.375	15.464	3.020	19.667
MALDONADO	2.257	14.932	3.106	20.571
PAYSANDU	1.626	10.763	1.843	12.198
<b>Total país</b>	<b>2.445</b>	<b>15.965</b>	<b>3.108</b>	<b>20.291</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: 2.872 dólares por metros cuadrado construido y 18.839 UI. En segundo lugar, aparece Montevideo con 2.375 dólares por metro cuadrado construido y 15.464 UI por metro cuadrado construido. En tercer lugar, Maldonado con 2.257 dólares por metro cuadrado construido y 14.932 UI. Por último, Paysandú, con registros inferiores a los 2 mil dólares y 11 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 diciembre 2024: 18% en dólares y 16.1% en UI.

Como se ha mencionado en otros informes, la dinámica del departamento de Canelones está explicada por Ciudad de la Costa. El 71% de las declaraciones de ventas de Canelones en el último año 2025 son de viviendas de Ciudad de la Costa. Si bien es un registro elevado, es menor a lo observado en informes anteriores. Por otro lado, los precios en Ciudad de la Costa si bien mantienen una importante dinámica, su crecimiento en este caso es inferior al promedio departamental (15.7% en dólares y 13.9% en UI).

En Montevideo, se registra un incremento del precio promedio tanto en dólares (4.6%) como en UI (2.3%). Si se comparan los precios con lo de Ciudad de la Costa, en esta última localidad son en promedio 28 y 29% respectivamente superiores a los de la capital departamental.

En Maldonado, se registra un incremento en el precio promedio tanto en dólares (16.5%) como en UI (14.9%). Esto refleja un nuevo incremento significativo en los precios promedio del departamento. 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. Los precios promedio en el resto de los departamentos reflejan una caída, tanto en dólares (4.8%) como en UI (8.5%).

### *Evolución del precio promedio en Montevideo*

El precio promedio de las ventas en Montevideo en el transcurso del segundo semestre de 2025 alcanzó los 2.420 dólares y 15.178 UI por metro cuadrado construido. La evolución del precio promedio de las ventas en Montevideo, muestra un incremento en dólares de 3.4% en el segundo semestre 2025 respecto del semestre anterior. Mientras que, en unidades indexadas se observa una caída de 3.2%. Si se compara con el segundo semestre 2024, se observa mejores desempeños, tanto en dólares (6.8%), como en unidades indexadas, donde la caída se registra en una menor proporción (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.

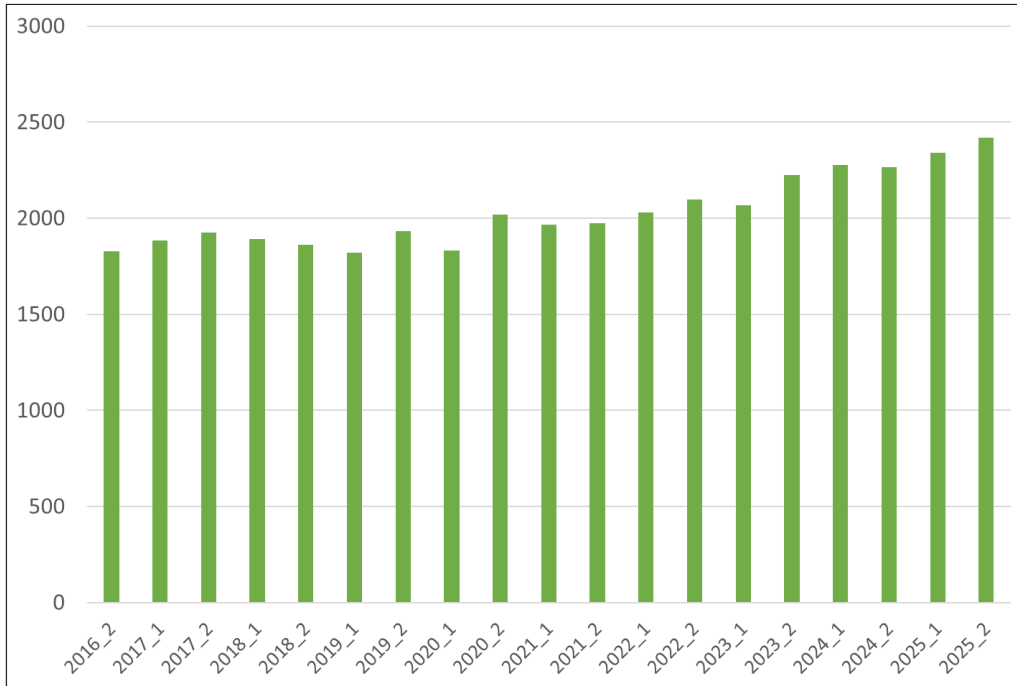
Por último, a partir de 2021 se observa una fuerte caída en el promedio de metros cuadrados construidos de las viviendas comercializadas, reflejando un cambio en las tipologías construidas. Adquieren un mayor peso las viviendas de cero y un dormitorio, respecto de las dos y tres. Más de la mitad de las 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	15.107	120.797	67	763
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	15.036	118.611	66	585
2019_2	1.934	16.578	121.629	65	802
2020_1	1.831	16.598	115.691	65	521
2020_2	2.019	18.237	123.724	63	820
2021_1	1.967	17.557	120.712	63	524
2021_2	1.974	16.981	121.356	64	851
2022_1	2.028	15.781	117.742	60	805
2022_2	2.098	15.287	121.906	60	1.223
2023_1	2.068	14.025	119.472	60	1.091
2023_2	2.222	14.836	128.417	60	1.424
2024_1	2.275	14.758	129.475	60	1.180
2024_2	2.267	15.458	126.608	59	1.209
2025_1	2.341	15.673	129.288	58	1.061
2025_2	2.420	15.178	134.715	58	778

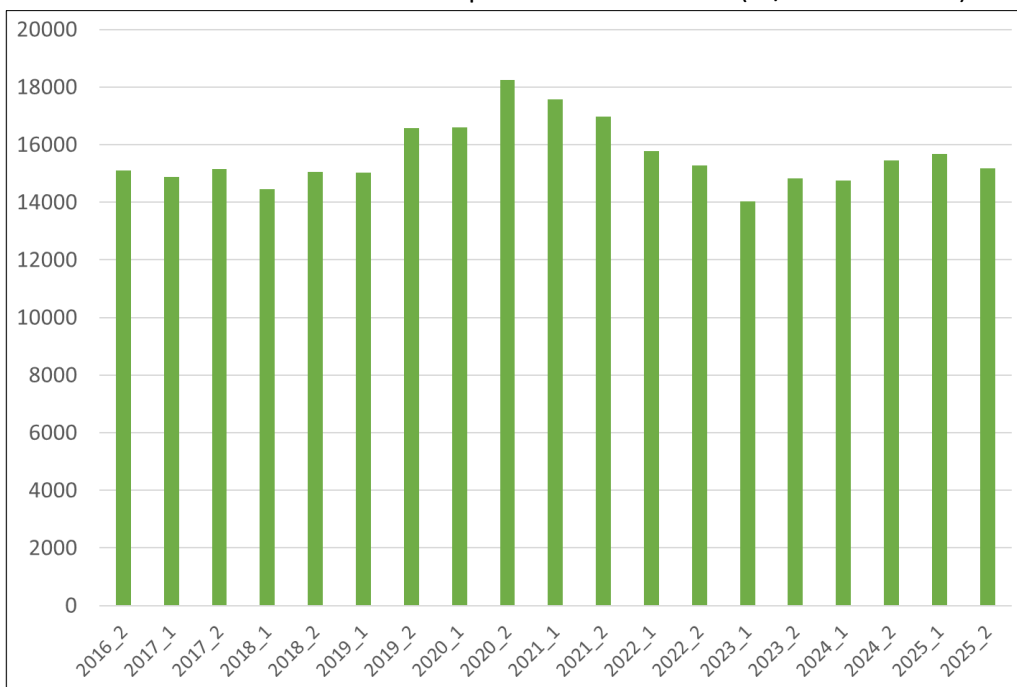
Fuente: División Financiamiento, ANV.

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 2025, se observa que el precio promedio de las viviendas de un dormitorio es de 123.551 dólares, mientras que para las viviendas de dos dormitorios es de 161.885 dólares y para las de tres dormitorios es de 279.432 dólares. Para los monoambientes (cero dormitorios) el promedio alcanza los 94.473 dólares. Al comparar con los precios promedio del año 2024, se encuentra un incremento de precios de 3% para las viviendas de un dormitorio; incremento de 0.4% para las de dos dormitorios; 27% para las de tres dormitorios y, 4% para los monoambientes.

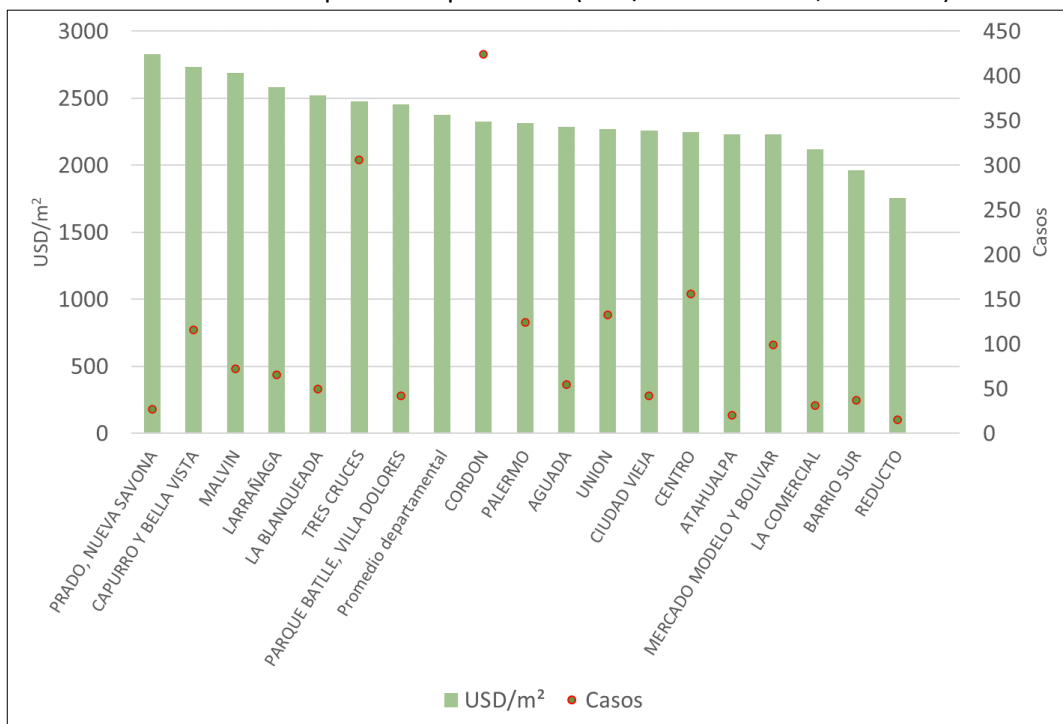
Si se realiza el mismo análisis, pero con los precios en unidades indexadas, se observan incrementos más moderados para todas las tipologías. Para las viviendas de un dormitorio (5%); dos dormitorios (4%); tres dormitorios (20%) y para los monoambientes (6%).

*Precio promedio por barrio*

El precio por metro cuadrado construido en Montevideo para el año 2025 alcanza los 2.375 dólares, pero varía sensiblemente de acuerdo al barrio donde está localizada la vivienda. Al analizar el promedio por barrio de Montevideo<sup>5</sup>, el mayor precio se observa nuevamente en Prado con 2.828 dólares por metro cuadrado construido, mientras que en Reducto se observa el precio más bajo, 1.757 dólares. En segundo lugar, Capurro – Bella Vista con 2.735 dólares por metro cuadrado construido. En tercer lugar, Malvín con 2.691. Por encima de los 2.500, se ubican Larrañaga y La Blanqueada y por encima de los 2.400, Tres Cruces y Parque Batlle. Todos estos sobre el promedio departamental.

Los barrios que se encuentran por encima del promedio departamental son los mismos que el informe anterior a excepción del Centro, que en este se encuentra por debajo.

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



Fuente: División Financiamiento, ANV.

Si se compara con el año 2024, se observa un incremento en el precio en dólares del metro cuadrado construido, en barrios como: Aguada (28%), Prado (27%), la Blanqueada (9%), Mercado Modelo (8%); Capurro – Bella Vista y Palermo (7%) y Cordón y Tres Cruces (6%); todos por encima del promedio departamental (4%).

<sup>5</sup> Se consideran los barrios que tienen al menos 10 registros. De esta manera quedan excluidos: Jacinto Vera, Buceo, Villa Muñoz, Parque Rodó y Las Canteras.

En otros barrios, el incremento registrado está por debajo del promedio departamental. Es el caso de Parque Batlle (2%) y Malvín (0.2%).

Por otro lado, se registran caídas en este indicador en barrios como Atahualpa (5%); Centro y Unión (4%) y Barrio Sur (7%). En los barrios de Atahualpa y Barrio Sur se registran caídas en varios informes consecutivos.