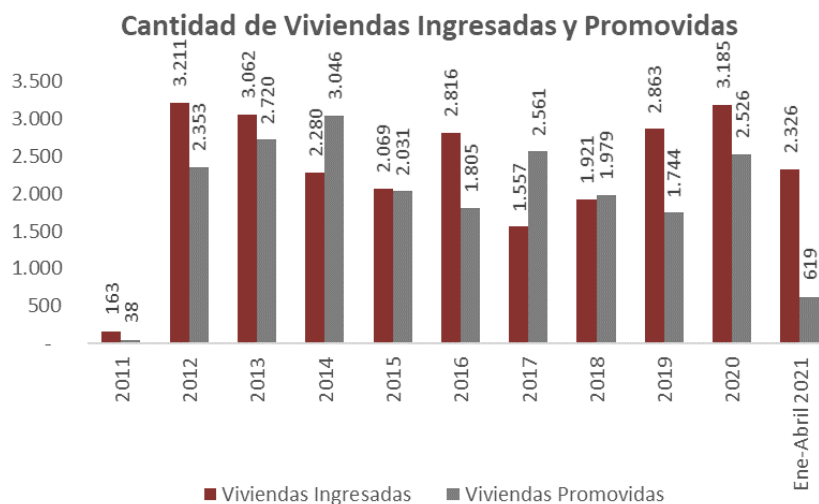


Análisis: Régimen de Viviendas Promovidas

Evolución de la cantidad de viviendas ingresadas y promovidas

En el marco de la Ley 18.795, desde la entrada en vigencia del régimen de Viviendas Promovidas (2011) a Abril 2021, **habrían ingresado a la oficina del inversor de ANV 25.327 viviendas** (aproximadamente 2.516 viviendas por año, en promedio). En particular, **en el año 2020, último año cerrado, habrían ingresado 3.185 viviendas**. Esto refleja que, **en el 2020, principalmente a partir de los efectos positivos de la flexibilización del régimen de viviendas en Abril 2020 (Decreto 129/020), aumentó el dinamismo y el ritmo de ingreso de viviendas promovidas, ya que la cantidad de viviendas ingresadas se ubicó por encima del promedio histórico. De hecho, se constituyó un récord en viviendas ingresadas desde el año 2012, primer año de entrada en vigencia del régimen, asociado a un momento de “boom” en la actividad de la construcción, superando la barrera de las 3.000 viviendas ingresadas.**

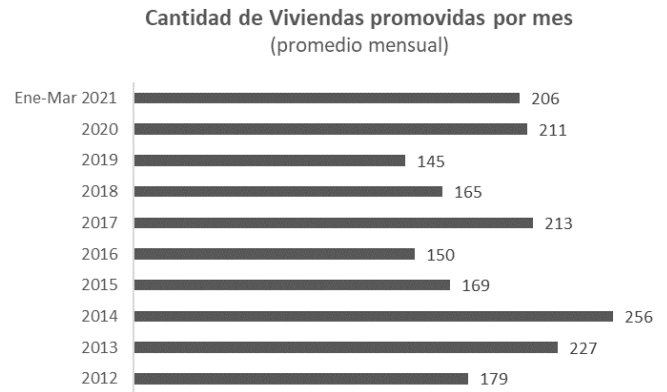


Fuente: Elaboración CCU en base a ANV // Nota: la cantidad de viviendas y proyectos promovidos de 2021 corresponden al primer trimestre y la cantidad de viviendas ingresadas y promovidas corresponde al primer cuatrimestre.

En referencia a las **viviendas efectivamente promovidas**, se destaca que, **desde el comienzo del régimen a Marzo 2021, se habrían promovido 21.422 viviendas**. En el período de análisis, se habrían promovido, en promedio, 2.307 viviendas por año. **En particular, en 2020, se promovieron 2.526 viviendas asociadas, máximo nivel de viviendas promovidas desde el año 2017.**

Si se considera el **primer cuatrimestre del 2021, habrían ingresado 2.326 viviendas a la oficina del inversor de ANV, solo 860 viviendas por debajo de las viviendas ingresadas en todo 2020 y 200 viviendas por debajo de la cantidad de viviendas efectivamente promovidas en el último año cerrado.**

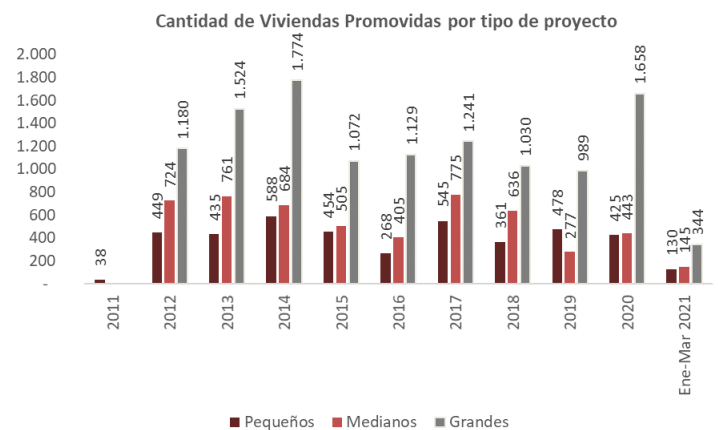
En relación a las viviendas promovidas, se observa que, desde la entrada en vigencia del proyecto, se han promovido entre 145 y 256 viviendas por mes. Particularmente, en 2020 y en el primer trimestre de 2021 se han promovido, en promedio, 211 y 206 viviendas por mes respectivamente.



Fuente: Elaboración CCU en base a ANV

Viviendas promovidas por tipo de proyecto

Respecto a las viviendas promovidas, se visualiza que entre 2011-Mazo 2021, casi el 60% de las viviendas promovidas pertenecen a proyectos grandes, el 26% a proyectos medianos y el 20% a proyectos pequeños.



Fuente: Elaboración CCU en base a ANV

Viviendas promovidas por tipo de obra

Desde la entrada en vigencia del régimen a la fecha, casi el 90% de las viviendas promovidas tienen como destino la obra nueva y el 6% corresponde a reciclaje. Particularmente en 2020, la cantidad de viviendas promovidas que suponen obra nueva alcanzó la participación relativa máxima en el total de viviendas promovidas, desde el comienzo del régimen. En cifras, en 2020, 94 de cada 100 viviendas efectivamente promovidas correspondieron a obra nueva.

Al hacer foco únicamente en las viviendas promovidas orientadas a la obra nueva a nivel país, se destaca que, en 2020 se promovieron 2.385 viviendas, nivel máximo desde el año 2014, superando significativamente los niveles registrados en el período 2015-2019.

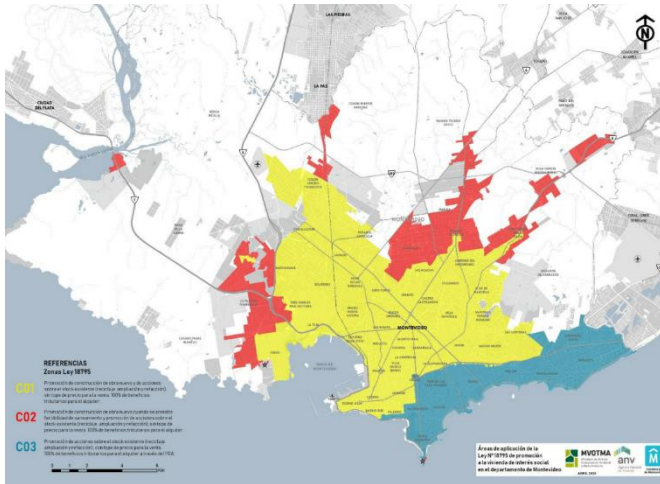
Desde la entrada en vigencia del régimen, si se consideran los proyectos de obra nueva en los que hay monoambientes, se tiene que la cantidad de monoambientes promovidos representan el 6% de la cantidad total de viviendas promovidas en esos proyectos.



Fuente: Elaboración CCU en base a ANV

Proyectos y Viviendas promovidos por tipo zona

Entre 2011 y Marzo 2021, el 57% de las viviendas promovidas en el total del país se ubicaron en la zona CO1 (Zona amarilla), el 23% en la zona CO2 y el 19% en el Interior. Dentro de lo que es Obra Nueva, en el período de análisis, el 60% de las viviendas promovidas se ubicó en la zona CO1.

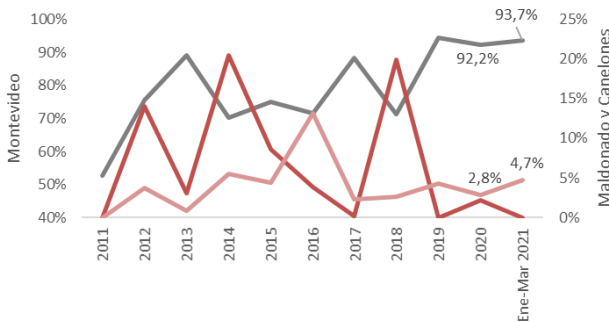


Viviendas Promovidas por zona y tipo de obra (2011-Marzo 2021)

	CO1	CO2	CO4	INTERIOR	Total
OBRA NUEVA	11.054	4.288		3.843	19.185
REFACCIÓN	57	81			138
RECICLAJE	840	301	91	62	1.294
AMPLIACIÓN	200	5	9	18	232
ESQUELETO	80	299	91	103	573
Total	12.231	4.974	191	4.026	21.422

Fuente: Elaboración CCU en base a ANV

Peso relativo de las viviendas promovidas en Montevideo, Maldonado y Canelones en total de Viviendas Promovidas



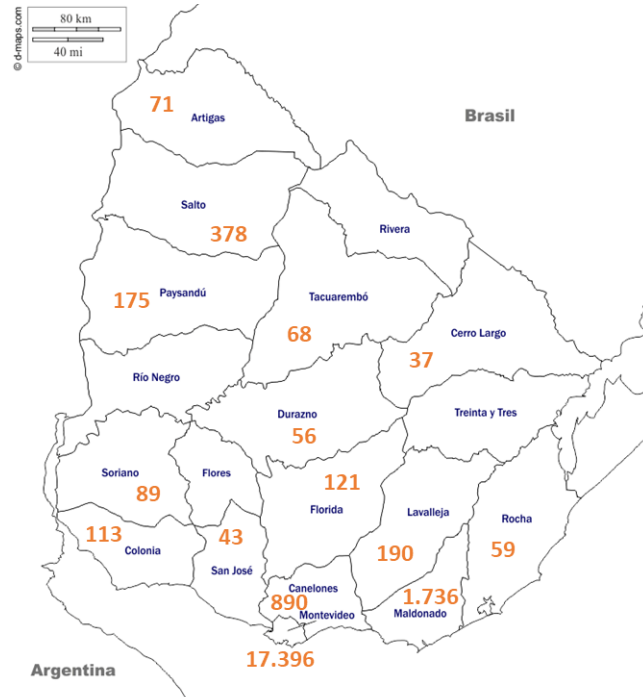
Fuente: Elaboración CCU en base a ANV

Al considerar las viviendas promovidas por zona geográfica, se concluye que, en promedio, en el período de vigencia del régimen de Viviendas Promovidas, el 81% de las viviendas promovidas por ANV se ubican en Montevideo, el 8% en Maldonado y el 4% en Canelones. En el primer trimestre del 2021, el 94% de las viviendas promovidas se ubica en Montevideo, el 5% en Canelones y el 5% en Paysandú.

En 2011-Marzo 2021 se han promovido viviendas en 15 de los 19 Departamentos del país. Concretamente, Rivera, Río Negro, Flores y Treinta y Tres son los únicos departamentos en los que no se han desarrollado proyectos en el marco del régimen de viviendas promovidas. En este período, en promedio, el 81% de las viviendas promovidas se ha concentrado en Montevideo, el 8% en Maldonado, el 4% en Canelones y casi el 2% en Salto.

En 2020, el 92% de las viviendas promovidas se concentró en la capital del país, el 3% en Maldonado, 2,5% en Canelones y el 1,4% en Salto. En el primer trimestre de 2021, el peso relativo de las viviendas promovidas en Montevideo ascendió a casi 94%, el 5% correspondió a Canelones, el 1,3% a Paysandú y 0,3% a Durazno.

Cantidad de Viviendas Promovidas por Departamento

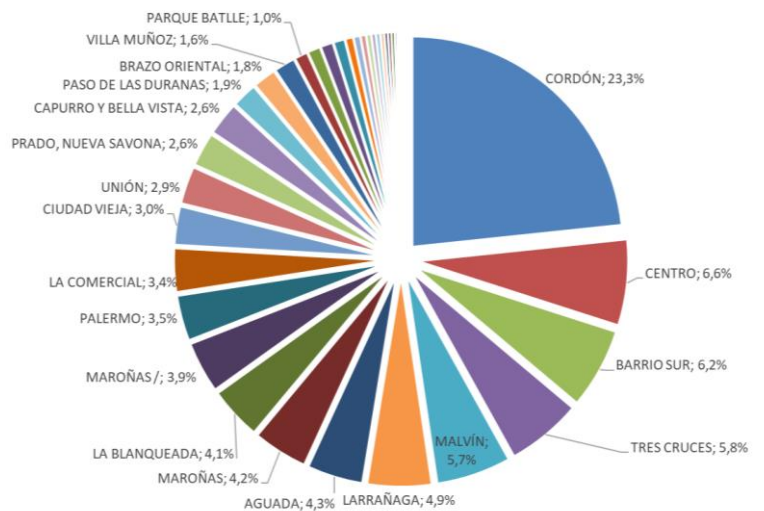


Fuente: Elaboración CCU en base a ANV

Montevideo:

Entre 2011-Marzo 2021: de las 17.396 viviendas promovidas en la capital del país, 15.342 (88%) correspondió a Obra Nueva y el 7% a Reciclaje. En el período de análisis, el 23,3% (4.060) de las viviendas promovidas en Montevideo se ubicó en el barrio de Cordón, el 7% (1.148) en el Centro, el 6,2% (1.077) en Barrio Sur, el 5,8% (1.008) en Tres Cruces y el 5,7% (997) en Malvín. En el otro extremo, en 2011-2020*, Colón, La Teja, Castro-Castellanos e Itzaingó habrían sido los barrios con menos viviendas promovidas, con menos de 10 viviendas promovidas por barrio.

Distribución de Viviendas Promovidas en Montevideo (2011-Marzo 2021*)



Fuente: Elaboración CCU en base a ANV

2019: 1.644 viviendas promovidas del total de 1.744 se ubicaron en Montevideo.

RANKING 5

- Tres Cruces
- Unión
- Punta Gorda
- Cordón
- Barrio Sur

2020: 2.328 viviendas promovidas del total de 2.526 se ubicaron en Montevideo.

RANKING 5

- Maroñas
- Cordón
- Malvín
- Tres Cruces
- Villa Muñoz

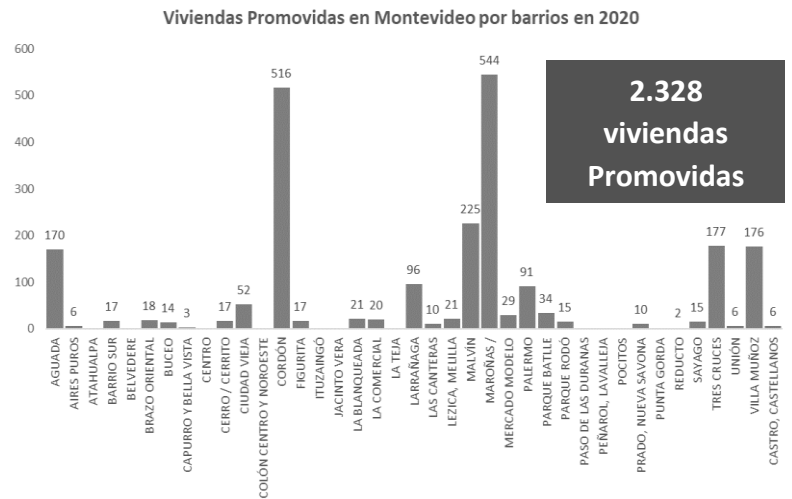
Enero-Marzo 2021: 580 viviendas promovidas del total de 619 se ubicaron en Montevideo.

RANKING 5

- Malvín
- Cordón
- Aguada
- Tres Cruces
- Palermo

Al hacer foco en la cantidad de viviendas promovidas en Montevideo en 2020, se tiene que, de las 2.328 viviendas promovidas en la capital del país, el 23% se ubicó en el entorno del barrio Maroñas, el 22% en Cordón, el 10% en Malvín, 8% en Tres Cruces, 7,5% en Villa Muñoz y el 7% en Aguada.

En Enero-Marzo 2021, casi el 60% de las viviendas promovidas de ubicaron en Malvín, el 15% en Cordón, el 7% en la Aguada y el 6,6% en Tres Cruces.

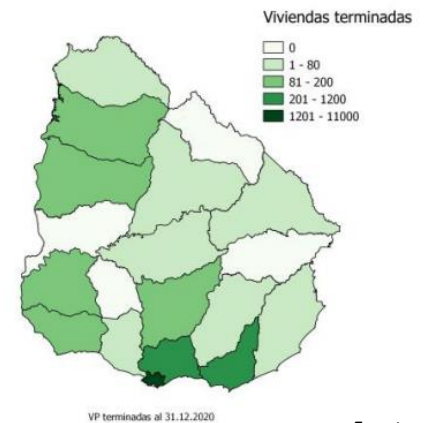


Fuente: Elaboración CCU en base a ANV

Estado de Ejecución de las Obras de Viviendas Promovidas

Al 31/12/2020, considerando el período de vigencia del régimen, 13.159 viviendas están terminadas y 5.267 están en obra y 2.377 aún no iniciaron sus obras. De las obras terminadas, el 80% se ubican en Montevideo, el 9% en Maldonado y el 5% en Canelones.

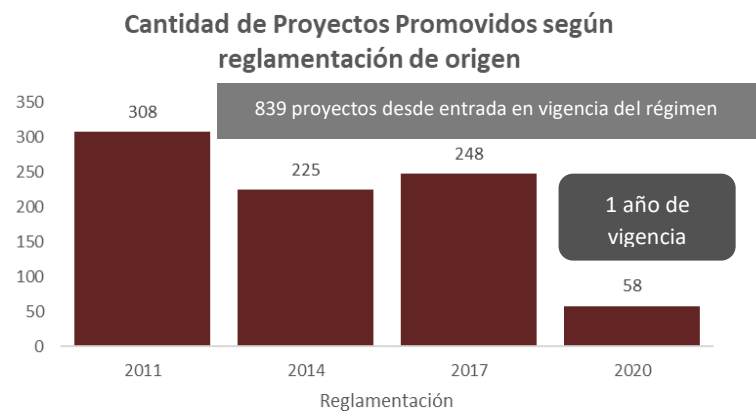
Cantidad de Viviendas Promovidas terminadas por Departamento



Fuente: ANV

Cantidad de Proyectos Promovidos según reglamentación de origen

Al considerar la cantidad de proyectos promovidos por tipo de reglamentación (al momento de la promoción por parte de ANV) se tiene que al 31/3/2021, habrían sido 58 los proyectos promovidos bajo la reglamentación de Abril 2020. Es importante tener en cuenta que la reglamentación de Abril 2020 tiene apenas 1 año de vigencia y además es necesario considerar que muchos de los proyectos que han sido inicialmente promovidos bajo reglamentaciones anteriores, han pedido cambiar sus proyectos bajo la reglamentación 2020.



Fuente: Elaboración CCU en base a ANV