



BANCO CENTRAL DEL URUGUAY

Montevideo, 29 de diciembre de 2020

COMUNICACIÓN N° 2020/292

Ref: **BANCOS - Informe sobre el Colchón de Capital Contracíclico en Uruguay.**

Se pone en conocimiento del mercado que la Superintendencia de Servicios Financieros adoptó con fecha 28 de diciembre de 2020 la siguiente resolución:

- 1. Establecer que el porcentaje λ a que refiere el artículo 158.2 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero será 0% a partir del 1 de enero de 2021.*
- 2. Divulgar lo dispuesto precedentemente mediante Comunicación, incorporando a la misma el informe de los servicios con su anexo.*

JOSÉ A. LICANDRO
Intendente de Regulación Financiera

Exp. 2020/02370



BANCO CENTRAL
DEL URUGUAY

Informe sobre el Colchón de Capital Contracíclico en Uruguay

Análisis para la evaluación del nivel de capital contracíclico
requerido elaborado con base en *Nota Metodológica para la
Implementación del Colchón de Capital Contracíclico en Uruguay*

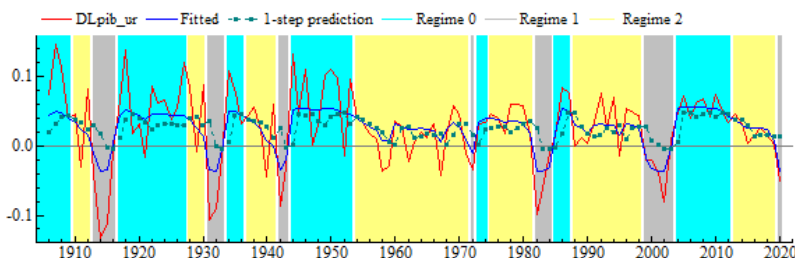
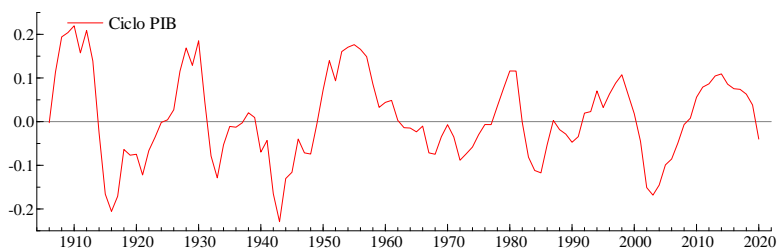
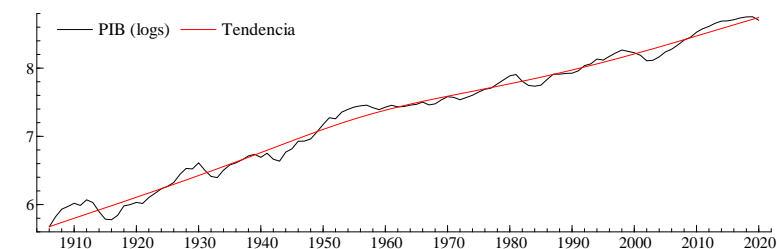
<https://www.bcu.gub.uy/Comunicados/seggco20266.pdf>

Diciembre 2020

Intendencia de Regulación
Superintendencia de Servicios Financieros

Informe sobre el Colchón de Capital Contracíclico (CCC) en Uruguay – Diciembre 2020

1. El componente guía: el ciclo real de negocios



el tercero.

El componente cíclico del PIB estimado indica que el mismo tiene una duración promedio de 19 años. Si este ciclo se comportara como el promedio de los anteriores, la etapa más baja del ciclo se alcanzaría en 2021 o 2022.

Se ha estimado un modelo Garch de Cambio de Régimen de Markov², con datos anuales del PIB (primera diferencia del logaritmo del PIB) para el período 1906-2020 (115 observaciones).

En el último ciclo iniciado en 2004, el ciclo real de negocios alcanzó su pico en 2014, y desde ese año la brecha ha venido en caída, aunque hasta 2019 se mantuvo en valores positivos.

Es en 2020 donde la brecha del PIB respecto a su valor potencial sería negativa¹.

Este resultado resulta consistente con otros indicadores de actividad que se reportan más adelante y con la fuerte caída que presentó el nivel de actividad en el segundo trimestre de 2020, no compensado con el rebote observado en

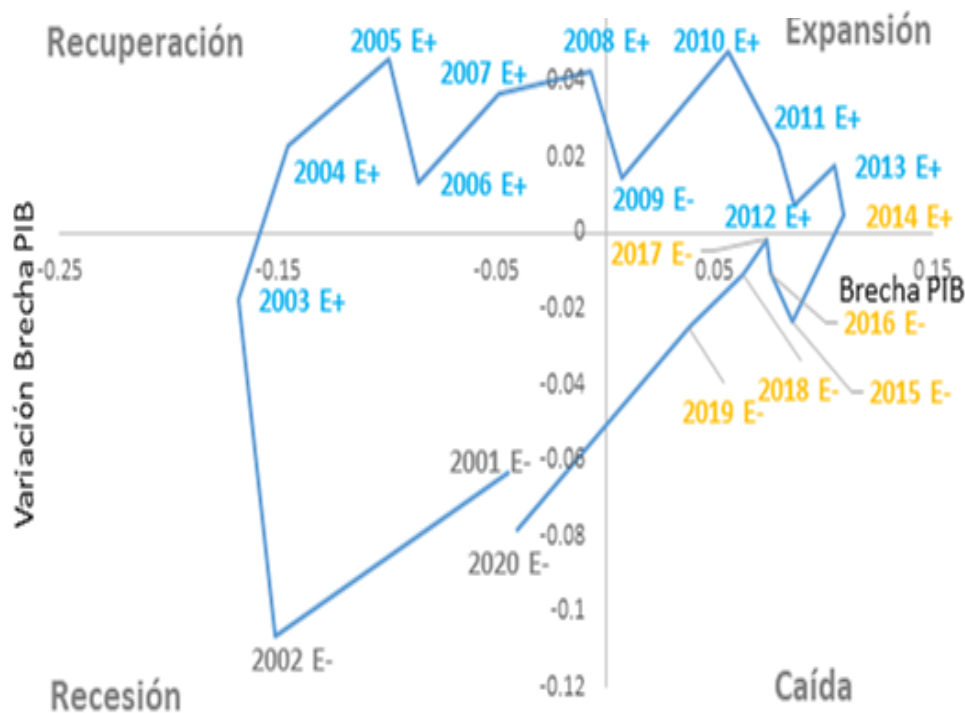
¹ Se ha supuesto una caída del PIB de 5% para 2020, con base en indicadores de actividad.

² Si bien este resultado se ha obtenido bajo la hipótesis de una caída del PIB de 5% en 2020, una caída algo mayor o menor no altera el resultado anterior ni los que siguen de los modelos de Cambio de Régimen de Markov estimados.



De acuerdo al modelo estimado la economía uruguaya presenta 3 regímenes de crecimiento, uno régimen de crecimiento fuerte del PIB (en celeste), uno de crecimiento lento (en amarillo) y uno de caída del PIB (en gris).

Reloj del Ciclo



El régimen de crecimiento fuerte del PIB tiene un crecimiento promedio de 5,6% anual y una duración promedio de 6 años. El régimen de crecimiento débil tiene un crecimiento promedio de 2,6% anual y una duración promedio de 7,7 años. El régimen de caída del PIB tiene una caída promedio de 3,2% anual y una duración promedio de 2,7

años. El último régimen de crecimiento fuerte se inició en 2004 y llegó hasta 2012, (9 años de duración). El régimen de crecimiento débil se inició en 2013 y duró hasta 2019 (7 años de duración). Asimismo, el año 2020 sería el primer año de caída del nivel del PIB en este ciclo y el inicio de la fase de recesión.

Los resultados anteriores se sintetizan en el *reloj del ciclo* que aparece en el diagrama anterior, el que se presenta en su versión aumentada con expectativas y el cambio de régimen³. Los colores de los años representan el crecimiento (fuerte en celeste, débil en amarillo y caída en gris), y las expectativas de los empresarios sobre las ventas internas en los próximos 6 meses se representan con una E (+ representa expectativas positivas netas y – expectativas negativas netas)⁴.

Desde 2015 el ciclo real de negocios tiene una brecha del PIB con variación negativa coincidente con el régimen de crecimiento lento y las expectativas netas de ventas esperadas en los próximos 6 meses negativas; en 2020 la brecha del PIB ingresa en terreno negativo, lo que lleva al reloj del ciclo a la

³ Ver la "Nota Metodológica para la Implementación del Colchón de Capital Contracíclico en Uruguay" publicada por el BCU. <https://www.bcu.gub.uy/Comunicados/seggco20266.pdf>

⁴ Encuesta de la Cámara de Industrias del Uruguay, con datos hasta agosto de 2020. http://www.ciu.com.uy/innovaportal/v/15128/9/innova.front/encuesta_mensual_industrial.htm

zona de recesión (cuadrante inferior izquierdo). Cabe mencionar que más allá de los efectos asociados a la pandemia, las cifras previas del PIB ya mostraban una caída de 1,4% en el primer trimestre de 2020 respecto a un año atrás.

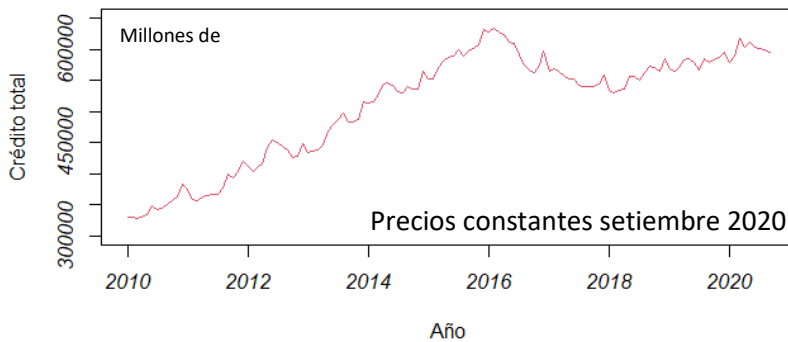
2. El crédito

A setiembre 2020 el crédito total del sector bancario a residentes era de 594246 millones de pesos (a precios constantes de setiembre 2020), con un aumento de 4,5% respecto a un año atrás.

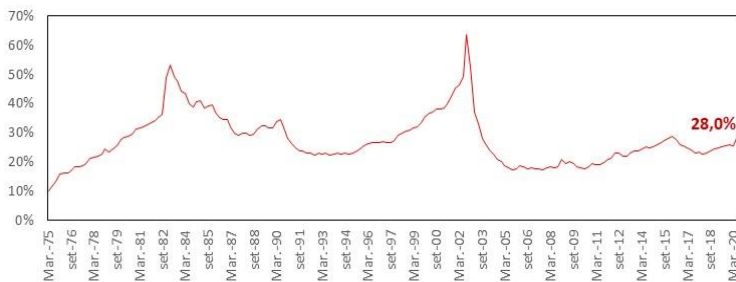
La relación crédito bancario neto de provisiones / PIB ha aumentado desde marzo de 2018 desde valores de 22,5% hasta alcanzar 28,0% en junio de 2020.

Observando el crédito por monedas, a setiembre 2020 el crédito en dólares del sector bancario a residentes era de 7156 millones de dólares, con una caída de 1,9% respecto a un año atrás, consolidando una leve tendencia a la reducción desde los máximos valores observados entre 2014 y 2016. Por su parte, el crédito en moneda doméstica expresado en pesos constantes de setiembre 2020 alcanzó los 295000 millones, un valor 6,0% superior al de un año atrás, teniendo como destino

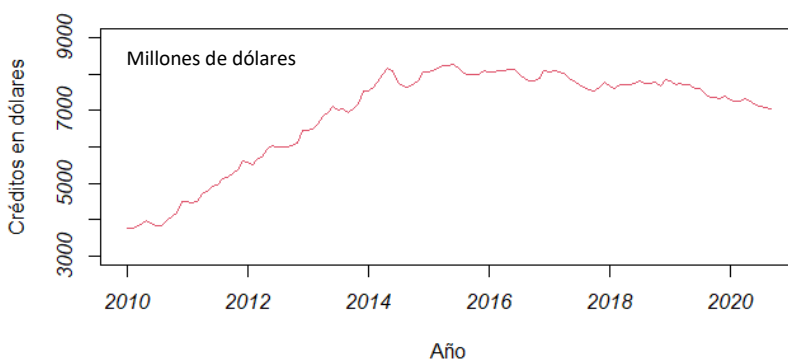
Crédito total expresado en pesos



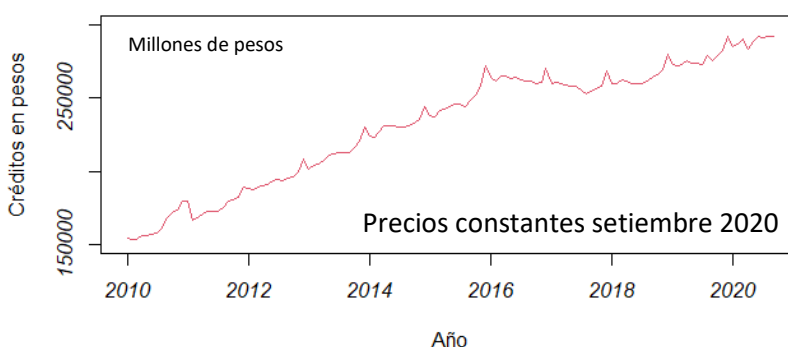
Ratio crédito / PIB



Crédito en dólares



Crédito en pesos



principal financiar el consumo de los hogares (incluyendo vivienda).

Los resultados muestran que, a pesar de la severa caída en la actividad económica producto las medidas sanitarias que adoptó el país a partir del 13 de marzo y el ambiente de incertidumbre que implica la propia pandemia, la fluidez del crédito permitió mitigar el impacto financiero negativo sobre los agentes (tanto empresas como familias) al menos parcialmente, debido a que la solvencia y liquidez del sistema bancario nacional se apuntaló con diversas medidas excepcionales tomadas en el campo regulatorio y de la política monetaria, a saber:

- Reducción de los encajes en pesos⁵.
- Remuneración de los encajes en dólares⁶.
- Pasaje a un régimen monetario de tasas de interés y establecimiento de una tasa de referencia de la política monetaria en 4,5%⁷.
- Flexibilizaciones regulatorios excepcionales que facilitaron tanto la refinanciación de los créditos a las familias y empresas, como las condiciones de calificación de créditos⁸.

Lo anterior evitó que, incluso en ausencia del Colchón de Capital Contracíclico que se está instrumentando actualmente, el shock sufrido por la economía real se retroalimente vía el sector financiero a través de la retracción del crédito y el aumento en las tasas de interés.

3. Conclusión

*Del análisis del **componente guía** presentado en el apartado 1 de este informe es claro que, en esta etapa del reloj del ciclo caracterizada por brecha negativa del PIB, caída de la actividad y expectativas empresariales pesimistas, no es esperable que las instituciones financieras estén tomando riesgos de crédito que estén subestimados y que requieran razonablemente disponer de la constitución del Colchón de Capital Contracíclico (CCC) para ser utilizado en el futuro. Más aún, de haber existido fondos acumulados en el CCC, en esta instancia hubiera sido razonable más bien analizar su liberación*

⁵ Circular 2343 del BCU. <https://www.bcu.gub.uy/Circulares/seggci2343.pdf>

⁶ Circular 2342 del BCU. <https://www.bcu.gub.uy/Circulares/seggci2342.pdf>

⁷ Comunicado del Copom extraordinario del 3 de setiembre de 2020. https://www.bcu.gub.uy/Politica-Economica-y-Mercados/Comunicados%20del%20Copom/COPOM_Comunicado_20200903.pdf

⁸ Comunicación 2020/049 del 19 de marzo de 2020. <https://www.bcu.gub.uy/Comunicados/seggco20049.pdf>

para facilitar la absorción de pérdidas en la cartera de créditos y así amortiguar la retroalimentación del shock sobre el sector real, sin descuidar la solvencia del sector financiero.

Asimismo, del análisis del crédito que luce en el apartado 2 así como de los complementos incorporados en el anexo a este informe, aspectos que hacen al componente más discrecional de la decisión, confirman la percepción del regulador en cuanto a que no es necesario ni conveniente iniciar la constitución del mencionado colchón de capital en esta etapa. En ese sentido, se desprende que para cumplir con la reciente puesta en práctica de la normativa referida al CCC se debería fijar λ en cero mientras no haya cambios que lo justifiquen, debiendo esperar al menos a que la economía ingrese en la fase de recuperación.

Anexo: Indicadores complementarios para la evaluación del CCC

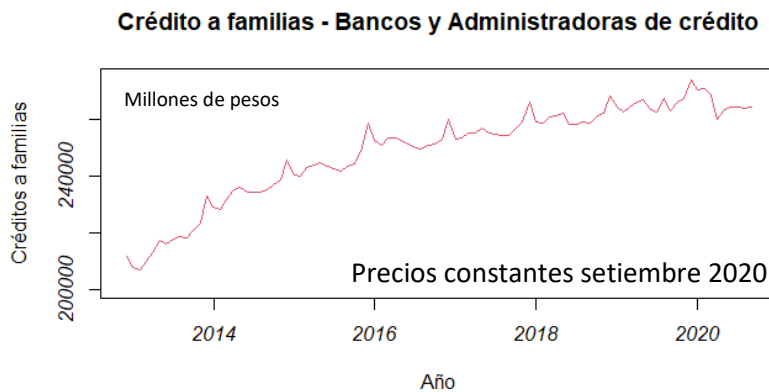
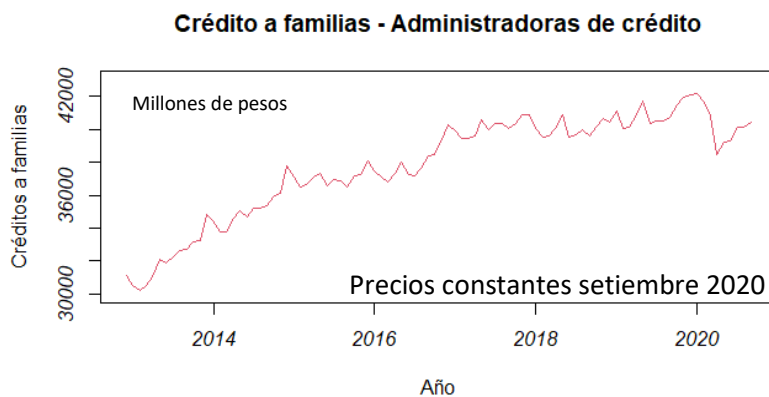
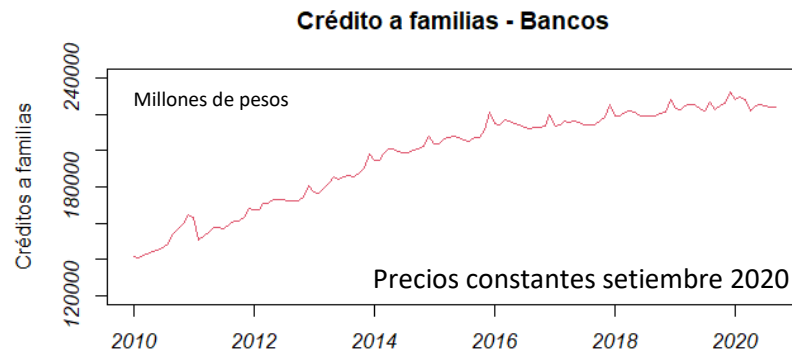
1. El crédito

A setiembre de 2020 el créditos a las familias (consumo y vivienda) de los bancos alcanzó los 224146 millones de pesos (precios constantes a setiembre de 2020). Esto representa un aumento de 0,4% respecto a un año atrás.

Las administradoras de crédito otorgaron créditos por 40425 millones de pesos a setiembre de 2020, lo que representa una baja de 1,6% respecto al año anterior.

Si se suman los créditos a las familias de los bancos y los créditos de las administradoras de crédito, a setiembre de 2020 este era de 264570 millones de pesos, y un año atrás dicho monto era de 264400 millones de pesos, por lo que este tipo de crédito prácticamente no cambió en los últimos 12 meses.

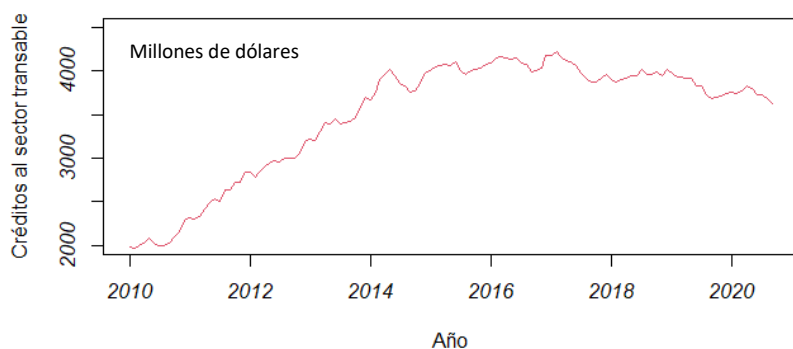
En suma, si se incluye el crédito de



las administradoras de créditos, el crédito a las familias no presenta cambios el último año. Sin embargo hay diferencias en la dinámica de los dos tipos de agentes involucrados: bancos y administradoras de crédito. El crédito a las familias de los bancos de los ha permanecido relativamente constante desde 2019 en el entorno de los 225000 millones de pesos. En tanto que el créditos de las administradoras de crédito tuvo una caída relativamente importante a principios de 2020, pero se recuperó parcialmente hacia mediados de este año.

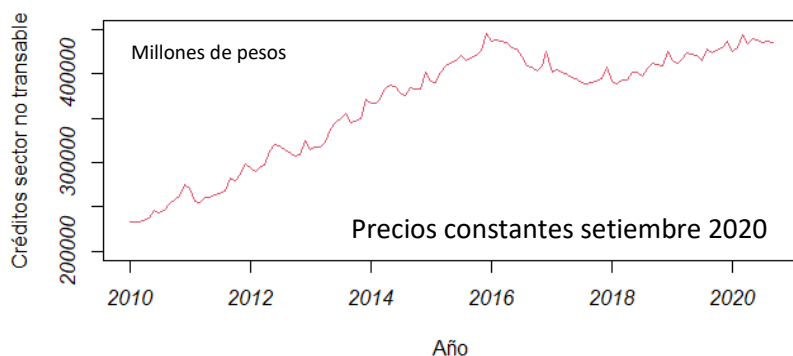


Crédito al sector transable



El crédito al sector transable alcanzó los 3630 millones de dólares a setiembre 2020, lo que representa una caída de 1,5% respecto a un año atrás. Se mantiene una leve tendencia descendente que se inició en 2017.

Crédito al sector no transable

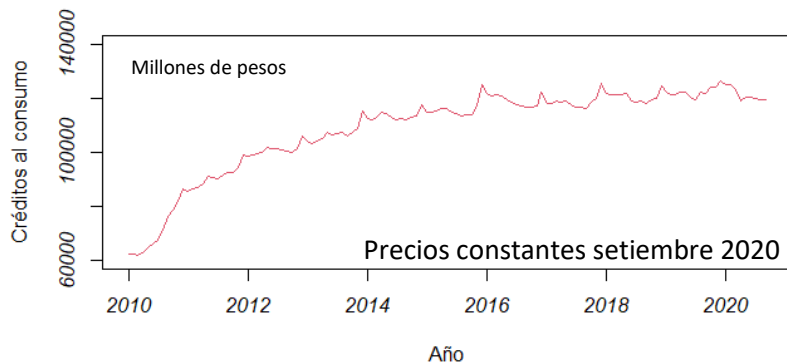


El crédito al sector no transable (medido en pesos constantes a setiembre 2020) se ha mantenido creciente hasta 2019 y se estabiliza en 2020 en el entorno de los 439600 millones de pesos.

De modo sintético, el crédito total ha aumentado medido en pesos y en términos del PIB, si bien el crédito al sector transable presenta una leve tendencia decreciente (en dólares), en tanto que el crédito al sector no transable creció hasta fines de 2019, y desde ese momento se estabilizó en el nivel alcanzado (en pesos) durante 2020.

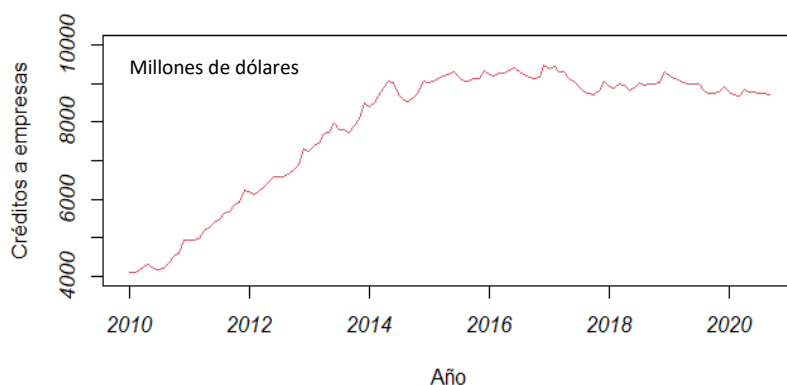


Crédito al consumo - Bancos



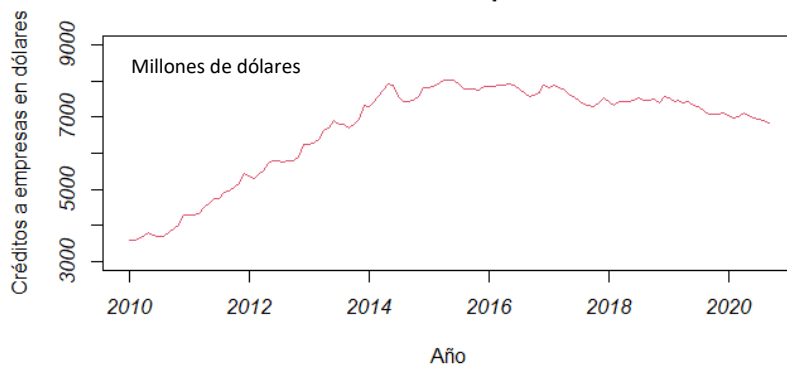
A setiembre 2020 el crédito al consumo de los bancos es de 119700 millones de pesos, lo que significa una disminución de 1,7% respecto a un año atrás. Previo a esta leve caída, este tipo de crédito aumentó hasta 2016 y desde ese año permaneció estable.

Crédito a empresas - Bancos



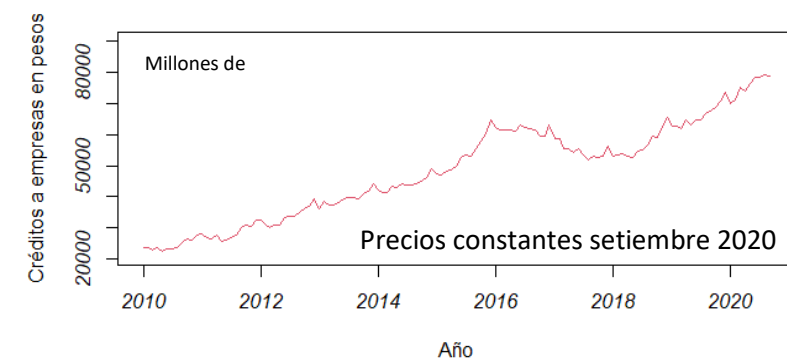
El crédito para vivienda mantuvo una tendencia creciente desde 2011 hasta 2019, pero se estancó desde fines de ese año en el entorno de los 103500 millones de pesos hasta el presente.

Crédito en dólares a empresas - Bancos



El crédito de los bancos a las empresas se estanca desde 2014, con un máximo en diciembre de 2016 de 9463 millones de dólares, observándose desde esa fecha una muy leve tendencia descendente.

Crédito en pesos a empresas - Bancos



A setiembre de 2020 el crédito de los bancos a las empresas alcanzó los 8693 millones de dólares, lo que significa una caída de 5,4% en los últimos 12 meses.

Sin embargo hay diferencias en la dinámica del crédito a las empresas cuando el crédito a estos agentes se desagrega por monedas. El crédito en dólares mantiene una tendencia decreciente desde 2017 al presente, en que dicho crédito alcanzó los 6838,5

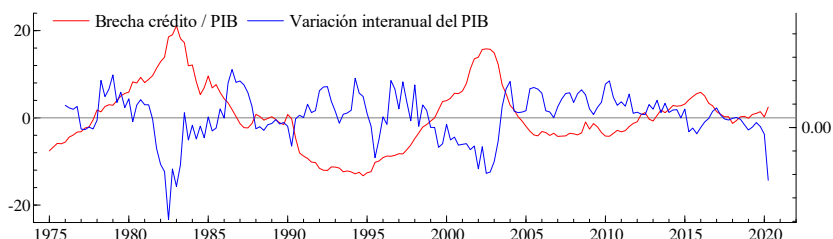
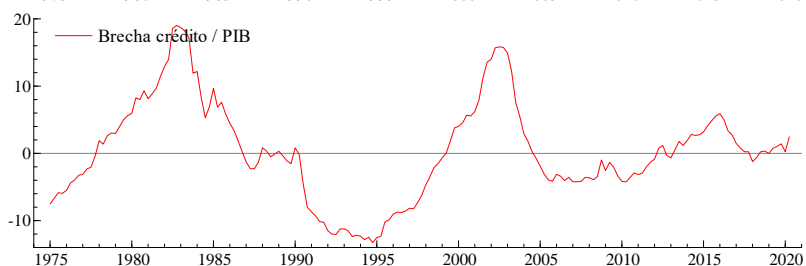
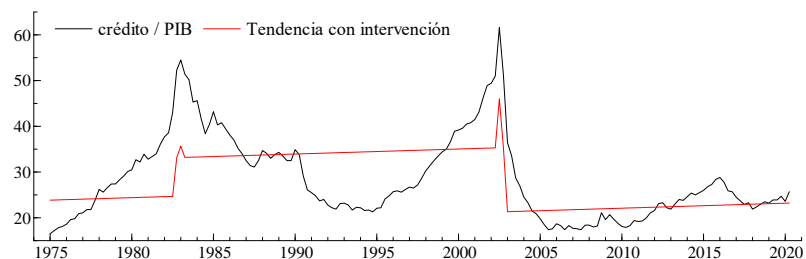
millones de dólares, de un máximo en 8018 millones de dólares en junio de 2015.

En sentido contrario, el crédito a empresas en pesos (pesos constantes de setiembre 2020) ha mantenido una tendencia creciente desde fines de 2017, desde un mínimo local de 51963 millones de pesos en agosto de 2017 a un máximo local en agosto de 2020 de 79328 millones de pesos.

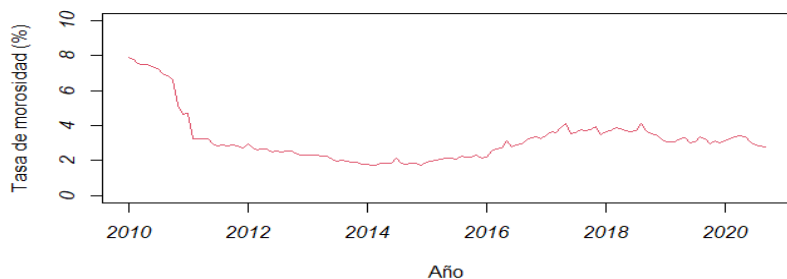
2. La brecha crédito/PIB

Desde 2018 la brecha crédito PIB se mantiene levemente positiva y aumentó en los dos últimos trimestres de 2020. De acuerdo a este indicador la economía no tiene un crecimiento ni una caída excesiva del crédito en los últimos años.

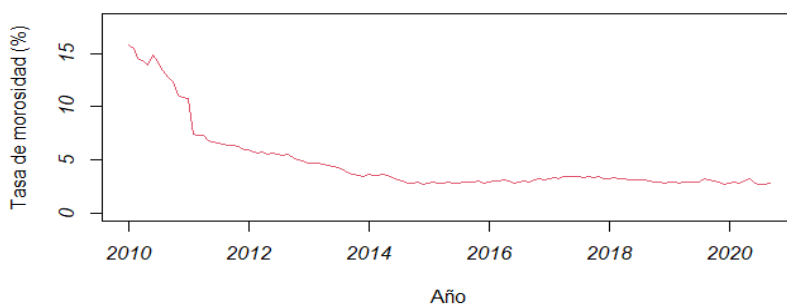
Los últimos datos vuelven a mostrar una relación negativa entre la brecha del crédito/PIB y el crecimiento interanual del PIB, lo que hace de este indicador un indicador procíclico, y no contracíclico como se requiere para ser usado como disparador del CCC.



Tasa de morosidad global - Bancos



Tasa de morosidad de familias - Bancos



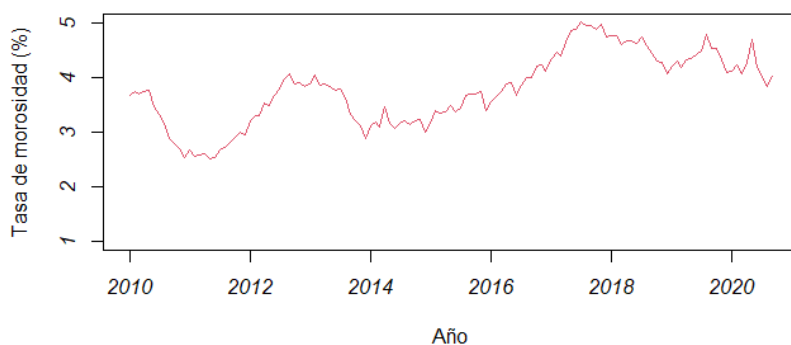
3. La calidad del crédito

La tasa morosidad de los bancos aumentó desde 2014 y hasta mediados de 2017, alcanzando un pico en mayo de ese año con una tasa de 4,11%. Se estabiliza en ese nivel hasta setiembre de 2018, y desde allí en adelante tuvo un leve descenso,

hasta alcanzar 2,79% en setiembre de 2020.

Luego del descenso observado desde 2010, influido por la baja en la tasa de morosidad de vivienda, la tasa de morosidad de las familias ha permanecido en el entorno de 3%, llegando a 2,78% en setiembre de 2020.

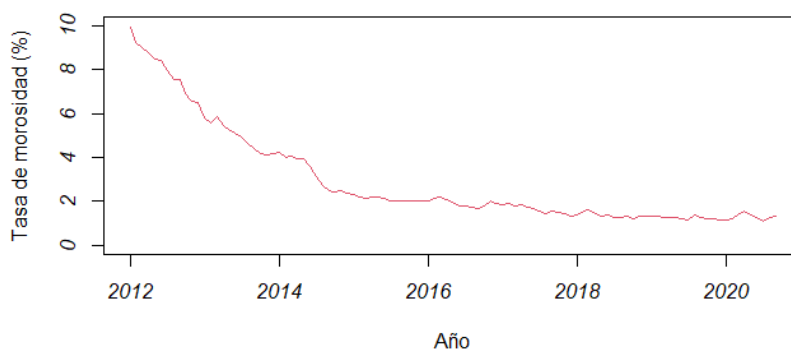
Tasa de morosidad - crédito al consumo - Bancos



La tasa de morosidad en el crédito al consumo de las familias aumentó desde niveles de 3% en 2014 hasta el segundo semestre de 2017 en lleva a niveles del entorno de 5%.

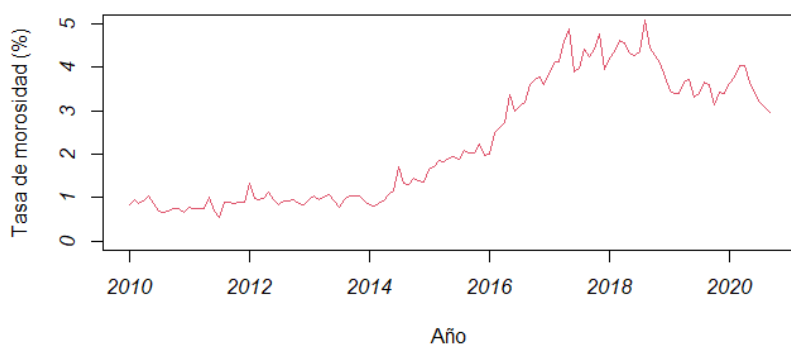
Desde 2017 en adelante hay una tendencia a la baja, aunque con oscilaciones, cayendo a niveles cercanos al 4% en 2020.

Tasa de morosidad - crédito para vivienda - Bancos



La tasa de morosidad del crédito a vivienda a las familias tuvo un descenso sostenido y desde 2018 en adelante se estabilizó en niveles entre 1,0% y 1,5%, con 1,34% en setiembre de 2020.

Tasa de morosidad de empresas - Bancos



La tasa de morosidad en el crédito a las empresas aumentó desde 2014 en que la economía ingresó en el régimen de crecimiento débil, desde niveles cercanos al 1% hasta ubicarse en valores entre 4% y 5% entre 2015 y fines de 2018. Desde esa fecha hay un descenso y esta tasa de morosidad se ubica en

niveles de 3%. El último valor a setiembre de 2020 la tasa fue 2,97%.

4. Indicadores adicionales

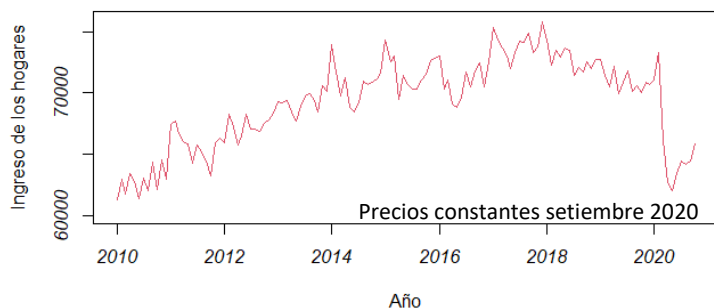
4.1. Hogares

El ingreso de los hogares viene en sostenida baja desde 2018. La abrupta baja última corresponde al trimestre marzo, abril, mayo de 2020, de unos 70000 a fines de 2019 pesos a 62000 pesos en mayo. Luego se observa una recuperación parcial, consistente con el comportamiento de la actividad económica.

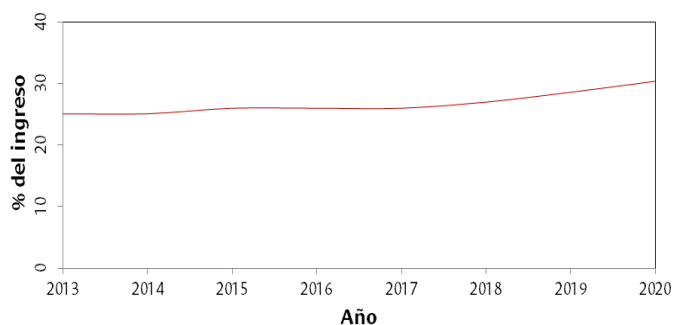
A setiembre de 2020 el endeudamiento de las familias en créditos para consumo y vivienda alcanzó el 30,4% del ingreso de las familias, manteniendo una tendencia creciente desde fines de 2018, explicándose el aumento de casi 2 puntos porcentuales de 2020 por la caída del ingreso asociado a la pandemia de COVID-19.

El empleo¹ muestra una tendencia a la baja desde 2014 en que la economía entró en el régimen de *crecimiento débil*. Se observa una brusca caída en el trimestre marzo, abril y mayo, con un mínimo de 52,1% en abril de 2020.

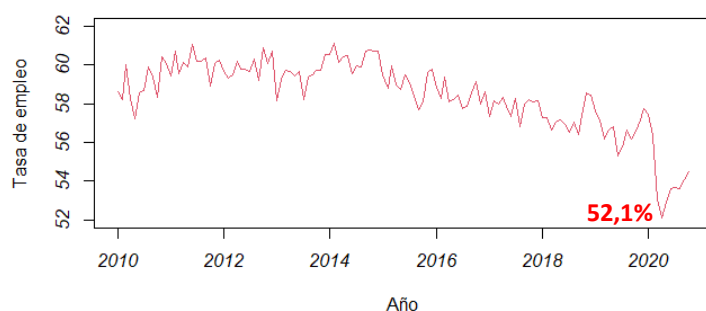
Ingresos de los hogares



Endeudamiento de los hogares (consumo y vivienda)



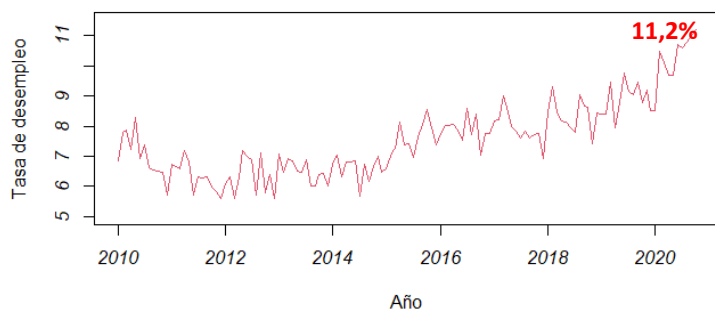
Empleo



¹ Los datos publicados por el INE llegan hasta febrero de 2020.



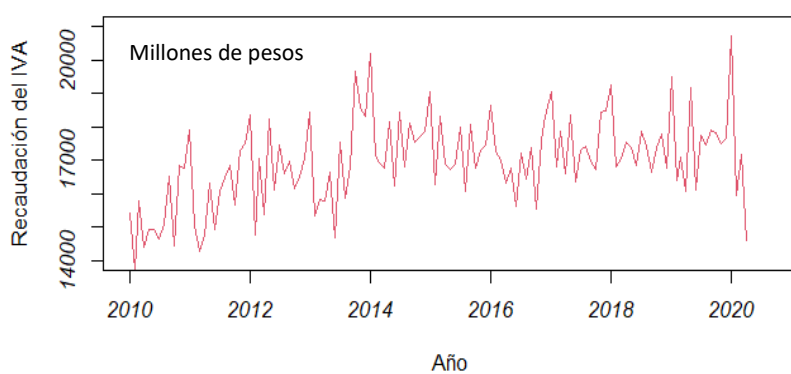
Desempleo



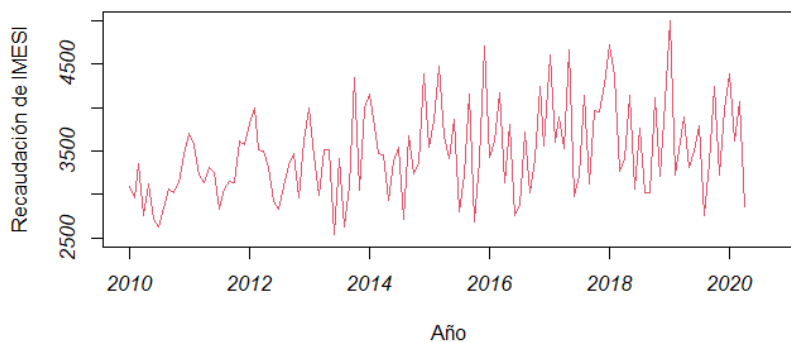
la zona de moderado optimismo. No obstante en octubre el índice tuvo una leve baja ubicándose en 46,5; lo que junto a otros indicadores de octubre y noviembre anticipa un tercer trimestre relativamente débil en el gasto en bienes y servicios por parte de los consumidores.

4.2. Empresas

Recaudación del IVA



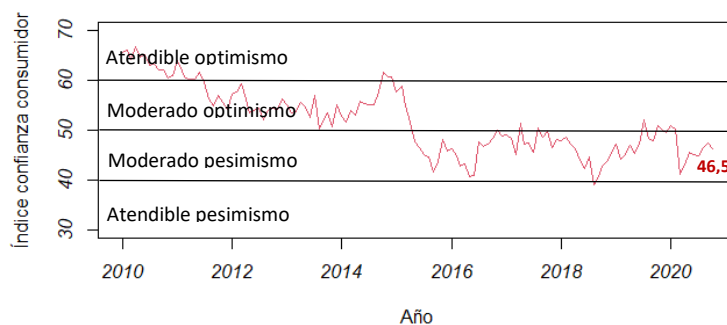
Recaudación de IMESI



El desempleo ha aumentado desde el inicio del régimen de *crecimiento débil* en 2014, con un pico en octubre de 11,2%.

El índice de confianza del consumidor (ICC)² repuntó en el tercer trimestre de 2020, respecto a la fuerte baja sufrida en el segundo trimestre, pero siempre dentro de

Índice de confianza del consumidor



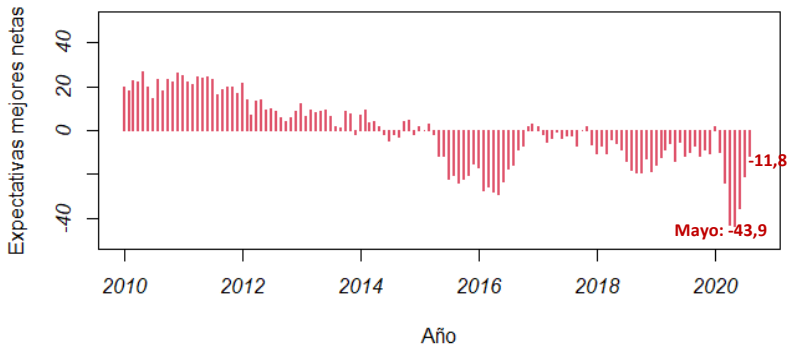
Desde 2014 la recaudación de IVA (a precios constantes de setiembre 2020) se mantuvo estable hasta principios de 2020, pero en el último dato publicado en abril de 2020 sufrió una fuerte caída.

La recaudación del IMESI se mantiene estable también desde 2014 y si bien no se observa una fuerte caída, el último dato de abril también presenta un escalón hacia abajo.

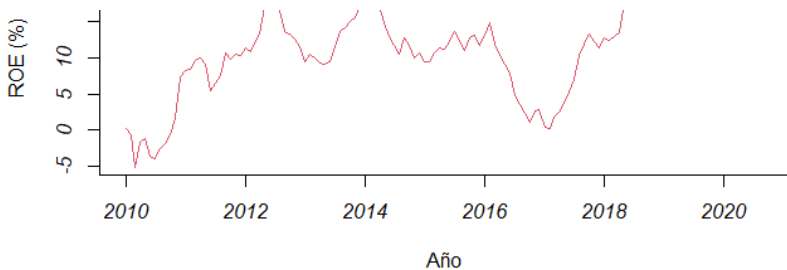
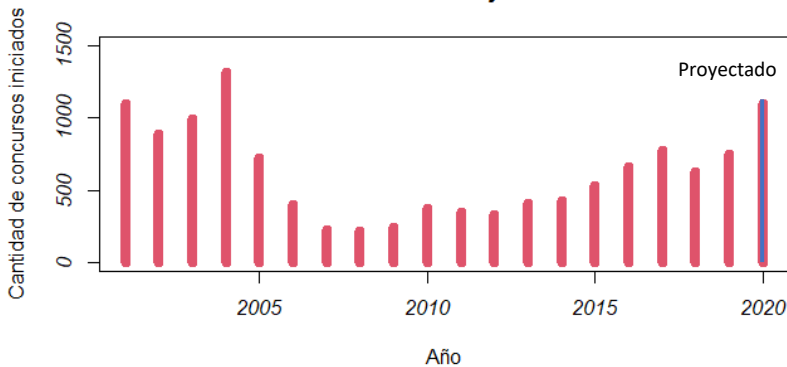
² Índice que elabora Equipos Consultores y la Cátedra Sura de la Universidad Católica del Uruguay. <https://ucu.edu.uy/es/icc>

Las expectativas netas de las empresas de ventas internas³, medidas como expectativas de mejores menos peores ventas, tuvo la mayor caída de la última década en mayo de 2020, alcanzando un neto de -43,9%. Luego, se observa una recuperación, el último dato publicado en agosto es -11,8%.

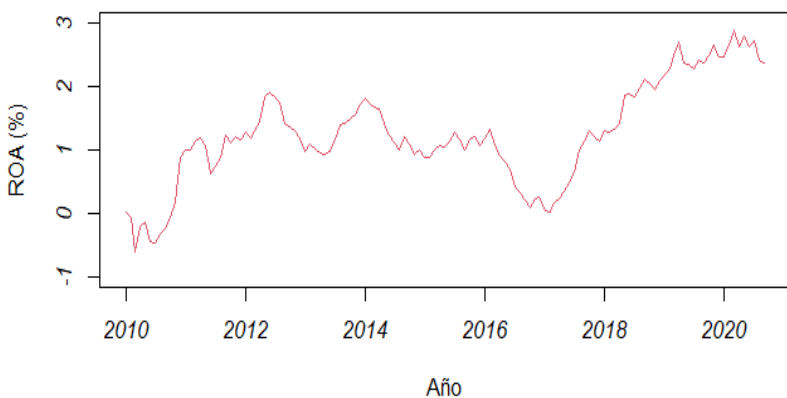
Expectativas de ventas internas próximos 6 meses



Concursos iniciados judicialmente



ROA



es consistente con la expectativa de que las ventas al mercado interno y la actividad económica en general permanecerán débiles.

En los últimos años se ha observado un aumento en la cantidad de empresas con concursos judiciales iniciados⁴, se espera un aumento para 2020 de acuerdo a información preliminar.

4.3. Sector bancario

El ROE de los bancos (de los últimos 12 meses) ha aumentado desde 2017 desde valores cercanos a cero a situarse algo por encima del 20% en 2019 y 2020, con un último dato a setiembre de 2020 de 21,3%.

El ROA de los bancos (de los últimos 12 meses) también ha aumentado desde niveles de cercanos a 1% a lo largo de la última década a valores entre 2% y 3% en 2019 y 2020.

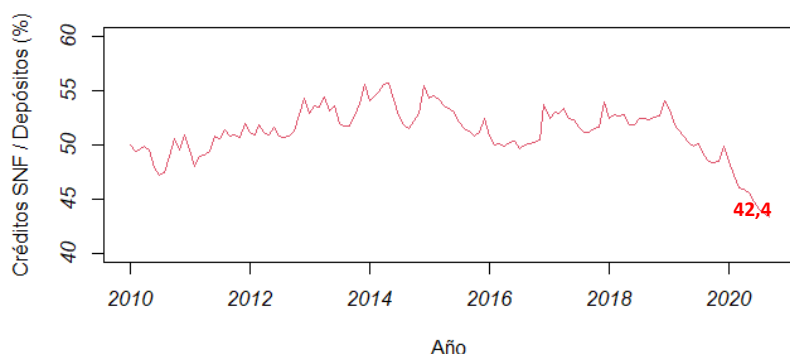
En este sentido se observa que la rentabilidad de los bancos ha sido contracíclica en la medida que

Camara de Industrias del Uruguay (CIU). <http://www.ciu.com.uy/innovaportal/v/15128/9/innova.front/expectativas-empresariales-industriales.html>

⁴ Suprema Corte de Justicia, anuario 2020 y anteriores.

rentabilizan la dolarización patrimonial que poseen.

Créditos al SNF / Depósitos



La relación de los créditos al SNF sobre los depósitos totales ha venido disminuyendo desde diciembre de 2018 que alcanzó 54,0% hasta un 43,3% en setiembre de 2020. Este ocurre por la leve caída en los créditos al SNF y el aumento sostenido de los depósitos.

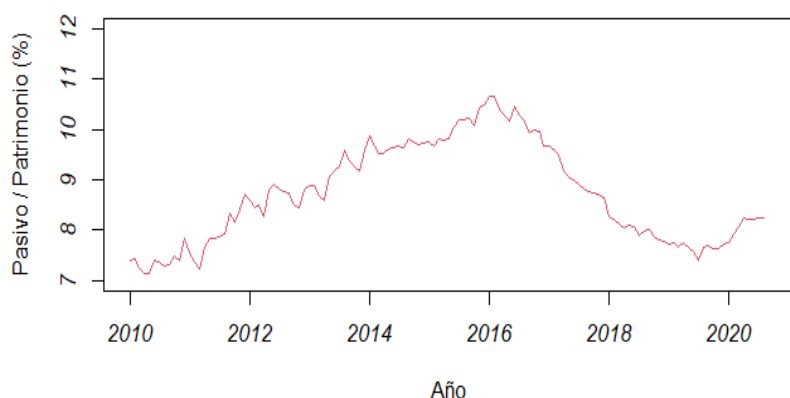
RPN/RPN Mínima



El capital (medido por la Responsabilidad Patrimonial Neta) sobre los activos ponderados por riesgo ha aumentado desde 2016, de valores cercanos a 1,5 veces hasta niveles aproximados a 2 2020.

en

Apalancamiento financiero = Pasivo / Patrimonio

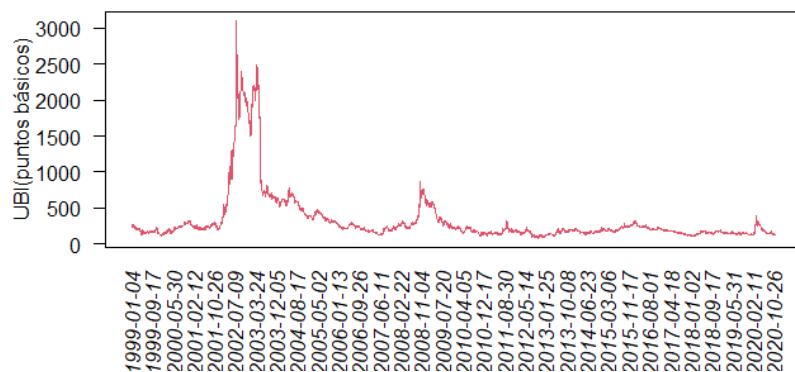


El apalancamiento financiero aumentó desde niveles cercanos al 7% hasta valores algo por encima de 10% entre 2010 y 2016. Desde este año comenzó a disminuir hasta 2019, y en 2020 aumentó hasta ubicarse en niveles por encima de 8%. El último dato a agosto de 2020 es 8,24%.

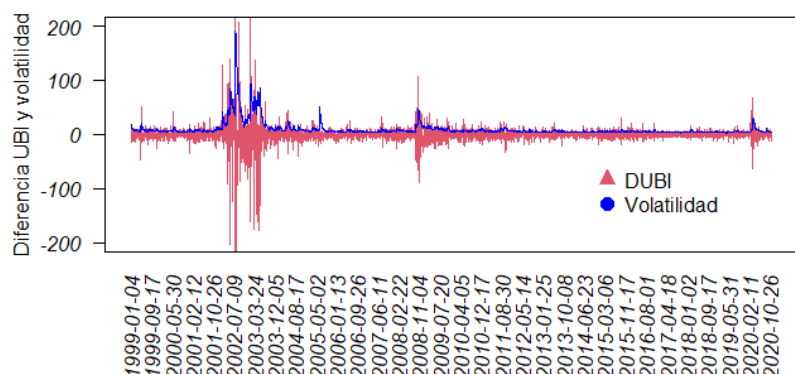
Debe señalarse que varios de estos indicadores muestran variaciones bruscas ante aumentos importantes del tipo de cambio, en función de la diferente dolarización relativa de las cifras incluidas en numerador y denominador de los ratios respectivos.

4.4. Riesgos de mercado

UBI (Uruguay Bond Index)



DUBI y Volatilidad

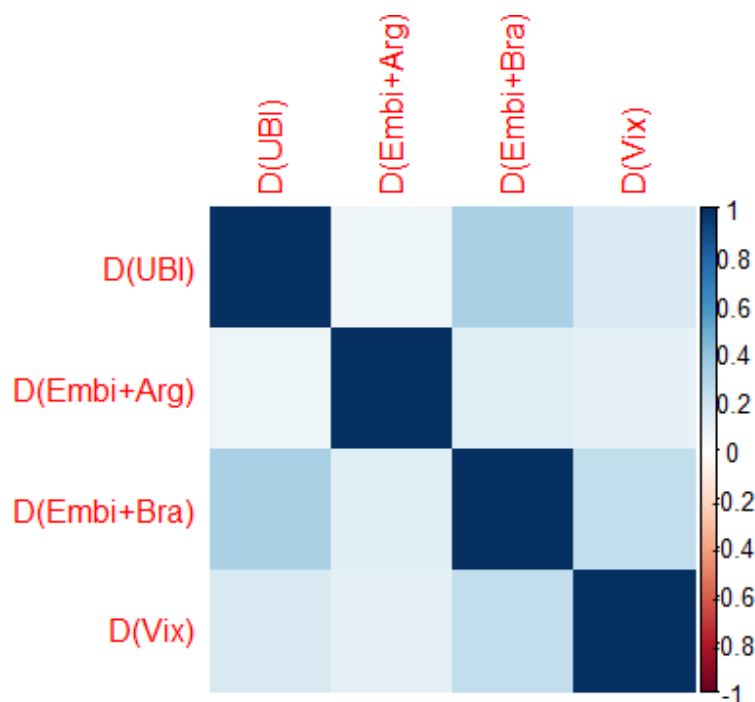


El riesgo país de Uruguay medido por el índice UBI⁵ tuvo un aumento en marzo de 2020, en que llegó a valores de 400 puntos básicos. En las semanas siguientes fue cediendo hasta volver a los niveles previos al inicio de la pandemia por Covid-19.

La primera diferencia del UBI (DUBI) muestra precisamente que hubo una mayor variación del índice a mediados de marzo y la volatilidad también aumenta en esa fecha. Luego el mercado financiero local vuelve a la calma, siguiendo a los mercados financieros internacionales y regionales.

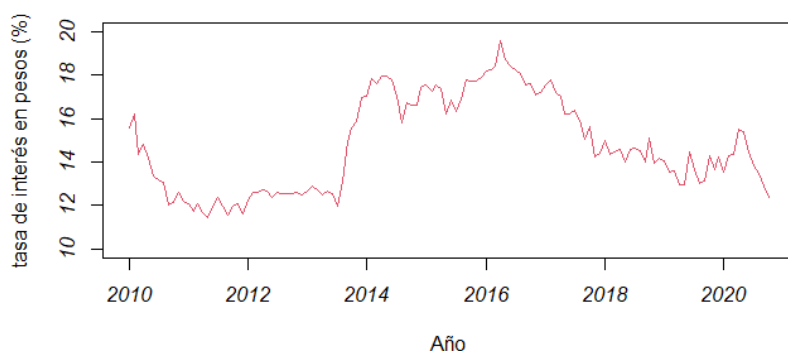
En la gráfica se aprecia el nivel de fuerte correlación que tiene la primera diferencia del UBI (DUBI) con la primera diferencia del EMBI+ de Brasil (0,33) y del índice VIX (0,17) que mide la volatilidad de los mercados financieros internacionales.

La correlación del DUBI es mucho más débil con la primera diferencia del EMBI+ de Argentina, la que resulta de apenas de 0,07.



⁵ UBI (Uruguay Bond Index) elaborado por República Afap. <https://www.rafap.com.uy/mvdcms/Institucional/UBI-uc89>

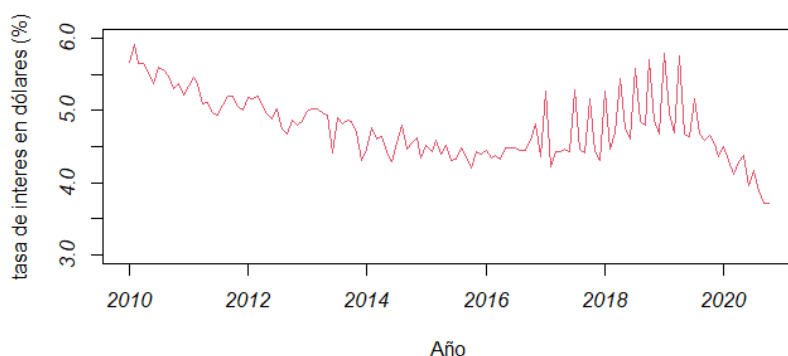
Tasa interés en pesos - empresas



Las tasas en dólares a las empresas han tenido una sostenida baja desde 2016, de niveles cercanos a 18,0% hasta ubicarse actualmente entre 11,0% y 12,0%; retornando así a valores similares a los que hubo entre 2011 y 2014.

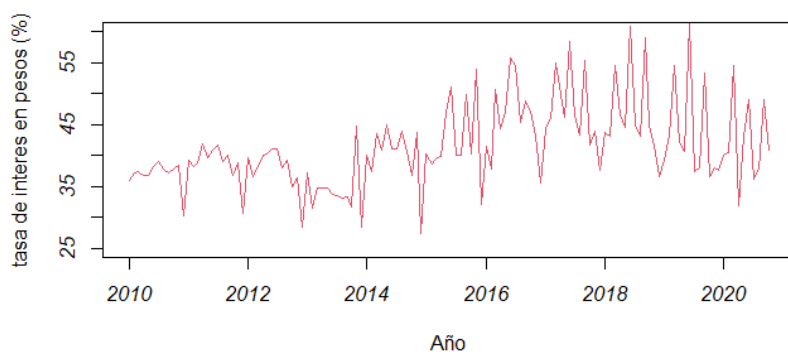
Las tasas en dólares han tenido una tendencia descendente en caso todo el período, salvo entre 2017 y 2018. Desde 2019 vuelven a tener una clara tendencia descendente hasta ubicarse en valores alrededor de 3,5%, los que son los más bajos desde 2010.

Tasa interés en dólares - empresas



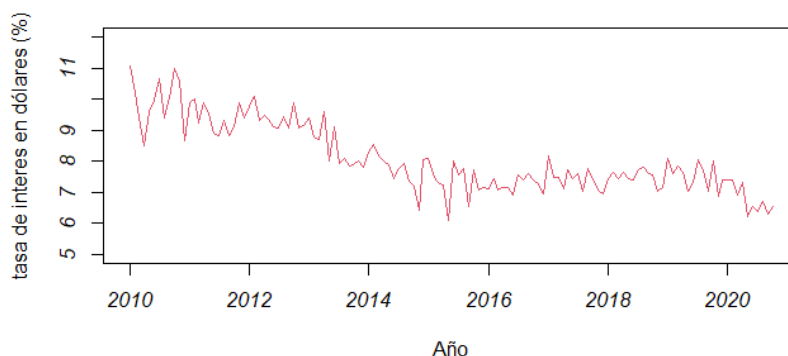
Las tasas en pesos a las familias presentan fuertes oscilaciones estacionales y una tendencia a aumentar desde 2013 hasta 2018 en que llegan a valores de casi 60%, para luego comenzar a mostrar una tendencia descendente y ubicarse actualmente en niveles cercanos a 40%.

Tasa interés en pesos - familias



Las tasa en dólares a las familias muestran una tendencia al descenso desde 2010 hasta 2015, luego un período de estancamiento, y en 2020 han retomado una tendencia descendente, al igual que ocurre con las tasas en dólares a las empresas. En 2020 hay un escalón y las tasas en dólares a

Tasa interés en dólares - familias



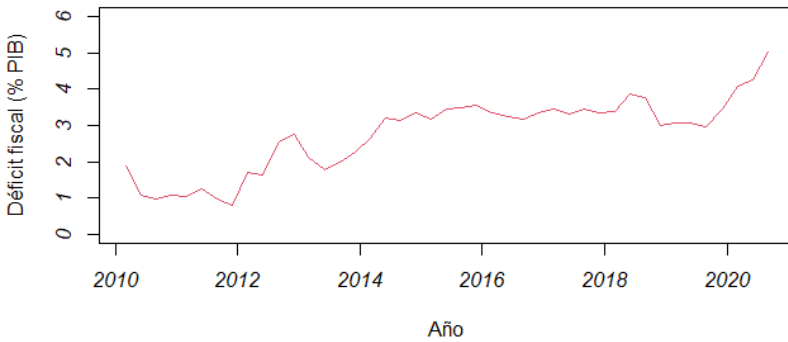
En 2020 hay un escalón y las tasas en dólares a



las familias están en valores algo por encima de 6,0%.

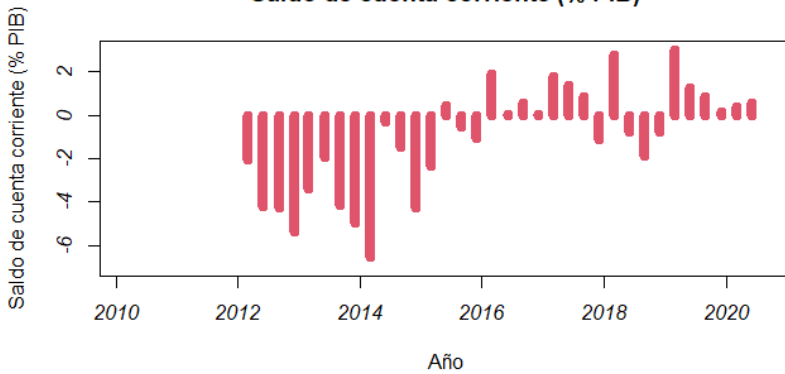
4.5. Indicadores macroeconómicos

Déficit fiscal (% PIB)



El déficit fiscal global muestra una tendencia creciente alcanzando valores por encima de 5,0% en 2020, llegando a niveles de 5,8% en el último dato publicado por el Ministerio de Economía y Finanzas.

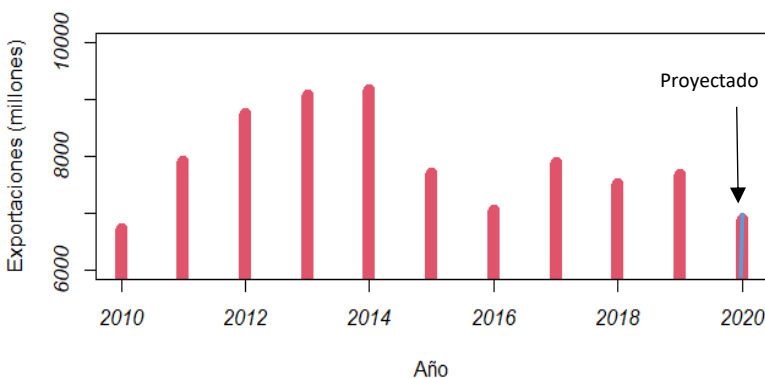
Saldo de cuenta corriente (% PIB)



El saldo de la cuenta corriente, que fue muy negativo entre 2012 y 2015, ha tenido algunos trimestres positivos desde entonces y en los últimos trimestres de 2019 y los dos primeros de 2020 tiene valores positivos, alcanzando un superávit de 0,6% del PIB en el segundo trimestre de 2020.

Las exportaciones aumentaron hasta 2014, cuando alcanzaron los 9164 millones de dólares, pero

Exportaciones (millones)



de esa fecha en adelante han sido menores, con valores que han oscilado entre 7000 y 8000 millones de dólares. Para 2020 se proyecta un nivel de exportaciones levemente por debajo de los 7000 millones de dólares.

4.6. Precios de activos

| Transacciones y precios de la tierra | | | | |
|---|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Año | Número de operaciones | Superficie transada (ha) total | Valor total en millones dólares | Valor promedio Há |
| 2000 | 1,517 | 308,007 | 138 | 448 |
| 2001 | 1,966 | 530,092 | 219 | 413 |
| 2002 | 1,598 | 365,210 | 141 | 385 |
| 2003 | 2,156 | 740,845 | 311 | 420 |
| 2004 | 2,746 | 757,684 | 503 | 664 |
| 2005 | 2,872 | 845,893 | 613 | 725 |
| 2006 | 3,245 | 858,745 | 972 | 1,132 |
| 2007 | 3,277 | 675,826 | 968 | 1,432 |
| 2008 | 2,959 | 683,653 | 1,261 | 1,844 |
| 2009 | 1,847 | 323,182 | 753 | 2,329 |
| 2010 | 2,093 | 336,164 | 885 | 2,633 |
| 2011 | 2,288 | 353,719 | 1,130 | 3,196 |
| 2012 | 2,060 | 335,705 | 1,166 | 3,473 |
| 2013 | 1,868 | 370,927 | 1,305 | 3,519 |
| 2014 | 1,257 | 178,399 | 702 | 3,934 |
| 2015 | 1,245 | 176,225 | 632 | 3,584 |
| 2016 | 909 | 136,064 | 460 | 3,380 |
| 2017 | 1,139 | 187,022 | 694 | 3,712 |
| 2018 | 938 | 159,271 | 519 | 3,257 |
| 2019 | 959 | 224,870 | 751 | 3,342 |
| 2020* | 335 | 56509 | 198 | 3,503 |

* Valores a junio de 2020

El precio de la hectárea de tierra⁶ alcanzó su mínimo en 2002 con un valor de 385 dólares la hectárea, y desde ese año comenzó a crecer al ritmo del crecimiento de la actividad agropecuaria y del precio de los commodities que Uruguay exporta.

Llegó a su máximo en 2014 con un precio de 3934 dólares la hectárea. Conjuntamente al aumento en el precio de la tierra se observa un aumento en la cantidad de transacciones y en la cantidad de hectáreas transada, con un récord en 2008 de 2959 transacciones por un total de 683653 hectáreas transadas.

⁶ Datos del Ministerio de Agricultura y Pesca. <https://www.gub.uy/ministerio-ganaderia-agricultura-pesca/>



| Tipo de propiedad y destino | Precio por metro cuadrado en dólares | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Prop. horizontal | 1181 | 1331 | 1401 | 1495 | 1524 | 1683 | 1750 | 1824 |
| Vivienda | 1250 | 1407 | 1481 | 1565 | 1591 | 173 | 1775 | 1809 |
| Oficina | 1276 | 1187 | 124 | 1627 | 1379 | 1338 | 1505 | 1323 |
| Comercio | 654 | 781 | 863 | 851 | 875 | 866 | 898 | 924 |
| Otros | 590 | 626 | 638 | 700 | 758 | 849 | 835 | 838 |
| Prop. Común | 667 | 709 | 771 | 791 | 734 | 855 | 1005 | 878 |
| Vivienda | 716 | 779 | 845 | 856 | 801 | 920 | 1095 | 978 |
| Comercio | 538 | 482 | 558 | 676 | 555 | 853 | 1010 | 558 |
| Industria | 500 | 354 | 414 | 389 | 444 | 467 | 480 | 527 |
| Otros | 471 | 483 | 535 | 567 | 459 | 507 | 678 | 581 |

El precio de los inmuebles⁷, tanto de propiedad horizontal como de propiedad común ha tendido a aumentar, y más fuertemente el primer tipo de inmueble.

En 2012 el precio promedio del metro cuadrado de una propiedad horizontal era de 1181 dólares, y en 2019 alcanzó el valor de 1824 dólares, lo que significa un aumento de 54,4% en siete años. El precio promedio para el destino de vivienda pasó de 1250 dólares el metro cuadrado en 2012 a 1809 dólares en 2019, lo que es un aumento de 44,7%.

En la propiedad común también se observa una tendencia creciente, pero dicho aumento es de menor magnitud comparado con la propiedad horizontal. El precio promedio del metro cuadrado de la propiedad común pasó en 2012 de 667 dólares a 878 dólares en 2019, lo que representa un aumento de 31,6%.

Sin embargo, en el tipo de propiedad común se observa de estabilidad en los precios del metro cuadrado con destino a industria. No obstante, en el caso del precio del metro cuadrado para comercio este aumentó hasta 2018 que alcanzó los 1010 dólares el metro cuadrado, pero cayó abruptamente en 2019 a 558 dólares el metro cuadrado, lo que puede ser un indicador de los problemas que ya comenzaba a tener este sector.

⁷ Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario 2019, Instituto Nacional de Estadísticas. www.ine.gub.uy