SECTORES

CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

EN URUGUAY







Uruguay XXI
PROMOCIÓN DE INVERSIONES, EXPORTACIONES E IMAGEN PAÍS

DICIEMBRE 2025

ÍNDICE DE CONTENIDO

¿POR QUÉ URUGUAY PARA EL SECTOR INMOBILIARIO? 3

1. RESUMEN EJECUTIVO 4

2. SECTOR CONSTRUCCIÓN 6

Construcción en madera 7

2.1. Actividad 8

2.2. Empleo 10

2.3. Costos 10

2.4. Inversión 13

2.4.1. Privada 13

2.4.2. Pública 14

3. SECTOR INMOBILIARIO 18

3.1. Vivienda 19

3.1.1. Distribución territorial del mercado de viviendas 20

3.1.2. Proximos proyectos 21

3.1.3. Regimenes de promocion especial 22

Vivienda promovida 23

Gran Dimensión Económica 26

3.2. Mercado de compraventa 26

3.2.1. Compraventas por regiones 27

3.2.2. Precios de compraventa 28

3.2.3. Barrios Privados 30

3.3. Mercado de alquileres 31

3.3.1. Contratos de alquileres 32

3.3.2. Precio de los alquileres 33

3.3.3. Mercado de viviendas en Montevideo 34

3.4. Mercado de oficinas 36

3.4.1. Stock de oficinas en Montevideo 36

3.4.2. Precio de alquiler de las oficinas 39

4. ANEXOS 40

4.1. Marco regulatorio 40

4.2. INSTITUCIONALIDAD 40

5. URUGUAY EN CIFRAS 41

¿POR QUÉ URUGUAY PARA EL SECTOR INMOBILIARIO?

Una larga trayectoria de **estabilidad política, social y macroeconómica**, así como una serie de ventajas en distintas plataformas de negocios, convirtieron a Uruguay en un hub regional ideal para las Américas. Este concepto no solo abarca plataformas para servicios de soporte y actividades comerciales, también para operaciones más sofisticadas e innovadoras.

Calidad de vida. Uruguay es un país seguro, que ofrece excelentes condiciones de vida para ejecutivos y sus familias, con acceso a servicios de salud y educación de primer nivel. Montevideo es la ciudad con mejor calidad de vida de América Latina según el índice Mercer. Cada vez más extranjeros eligen Uruguay como país de residencia. Los trabajadores pueden residir y trabajar legalmente en el país y son asistidos para tramitar sus solicitudes de visas y de residencia de forma ágil. Recientemente fue aprobado en Uruguay el permiso de residencia para nómades digitales, que busca fomentar el arribo de más talentos del exterior para vivir y trabajar en el país.

Marco regulatorio favorable. La inversión en Uruguay, tanto nacional como extranjera, está declarada de interés nacional. El país garantiza la igualdad de trato a inversores locales y extranjeros, a la vez que disponen de una amplia gama de incentivos que se adaptan a distintos tipos de actividades. Además, Uruguay destaca por contar con un sistema tributario único en todo el país.

Marco regulatorio específico para el sector

- Oportunidades en vivienda de interés social.
- Promoción de proyectos de gran dimensión económica.
- Promoción de proyectos turísticos y hoteles, aparthoteles, hosterías, moteles y estancias turísticas.
- Promoción de proyectos de hoteles condominio.

Inversión en infraestructura en Uruguay. Según la rendición de cuentas de 2023, Uruguay invirtió cerca de US$ 2.450 millones en proyectos de infraestructura en todo el país, superando los US$ 2.400 millones ejecutados el año anterior. De ese total, cerca de US$ 1.000 millones estuvieron destinados a vialidad. Se estima que durante el quinquenio 2020-2024 se habrían ejecutado obras de infraestructura y vivienda por un total de US$ 11.742 millones, representando el 3,3% del PIB promedio del período.

Se estima que el sector de la construcción alcanzó un crecimiento de **5% en términos reales en 2024**, excluyendo la construcción de UPM y la obra del Ferrocarril Central. El sector mantuvo el ritmo histórico ubicándose 1,1% por encima del nivel de actividad del año anterior. En 2024 se aprobaron 203 proyectos bajo el régimen de vivienda promovida, lo que representó un aumento respecto a 2023, un año récord en cantidad de proyectos desde la implementación de la Ley Nº 18.795.

1. RESUMEN EJECUTIVO

- El sector inmobiliario en Uruguay mostró un crecimiento sostenido en los últimos años, con una significativa participación en la economía nacional, que representó el 12% del PIB en 2022. En 2024, el sector inmobiliario empleó a más de 27.000 personas, con un incremento del 9% en la masa salarial real respecto al año anterior. El mercado de viviendas sigue siendo clave, impulsado por políticas como la Ley de Vivienda Promovida, que ha atraído tanto a inversores locales como internacionales.

- El sector de la construcción, adyacente al inmobiliario, representa el 4,6% del PIB con una contribución anual de US$ 3.700 millones. Emplea a aproximadamente 79.000 personas y constituye el 53% de la inversión total en la economía del país, de la cual el 70% proviene del sector privado.

- En términos de inversión pública, Uruguay destinó cerca de US$ 2.400 millones a proyectos de infraestructura en 2023, con un total proyectado para 2024 de US$ 2.439 millones. El subtotal para vivienda en el periodo de 2023 fue de US$ 455 millones, alcanzando así una inversión total de US$ 2.734 millones. Si se analiza el quinquenio, los datos cerrados del período 2020-2023 totalizan una inversión US$ 8.848 millones, la cual crece hasta US$ 11.742 millones si se incluye la proyección prevista para 2024. Esto incluye inversiones en viviendas, obras viales y proyectos portuarios, lo que sigue consolidando la infraestructura como uno de los pilares del desarrollo económico del país.

- El mercado de compraventa mostró dinamismo, con un aumento de 9% en los precios de las viviendas en 2024, especialmente en el interior del país. Montevideo, Maldonado y Canelones siguen siendo los principales destinos de compra y alquiler, con un crecimiento de la demanda debido a la migración interna y el atractivo turístico del país.

- En el sector de alquileres, se firmaron más de 25.000 nuevos contratos en 2024, con un crecimiento interanual del 2,1%. Los precios de alquiler aumentaron 2% en términos reales, principalmente en áreas como Montevideo y Maldonado. Además, el mercado de viviendas privadas y de lujo sigue siendo una opción atractiva para los inversores, con proyectos destacados como el SLS Punta del Este y Le Mont en Montevideo. En el mismo sentido sigue existiendo una apuesta importante por la inclusión de barrios privados, como en oficinas de alta calidad.

• Uruguay sigue siendo un destino atractivo para la inversión inmobiliaria, con una demanda constante. Las perspectivas para 2025 son positivas, con un enfoque en el desarrollo de viviendas de calidad y proyectos inmobiliarios de alto nivel, impulsados por la urbanización, la migración entre departamentos y el incremento de la inmigración externa.

2. SECTOR CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción tiene un rol clave en la economía del país, emplea a unas 79.000 personas[1] y representa 5% del PIB, con una contribución de US$ 3.700 millones anuales[2]. La construcción simboliza el 53% de la inversión en la economía del país, de la cual el 70% proviene del sector privado[3].

Además de su contribución directa al PIB, este sector tiene una fuerte tracción sobre otros sectores de actividad como la extracción, fabricación y comercialización de materiales, la contratación de servicios profesionales de arquitectos e ingenieros, las actividades de transporte, las actividades de estructuración y financiamiento de los proyectos, así como la comercialización, tanto para la venta o el arrendamiento de los inmuebles.

Debido a su importancia en los costos y la capacidad de producción de inmuebles,[4] el sector de la construcción incide de forma directa sobre el sector inmobiliario. En este sentido, la construcción tiene una gran relevancia económica debido a los vínculos con otros sectores y su capacidad en la generación de puestos de trabajo directos e indirectos, siendo, por ende, un sector que genera importantes encadenamientos en la economía[5].

La construcción se caracteriza por ser una actividad económica que produce una gran variedad de bienes y abarca servicios de diseño, construcción, mantenimiento y operación. Desarrolla bienes de infraestructura vial, ferroviaria, aeroportuaria y portuaria, bienes vinculados a la generación y distribución de energía, obras de la salud, educación, espacios culturales y deportivos, hasta edificaciones residenciales y no residenciales, como la construcción de oficinas y locales comerciales.

Las empresas constructoras de Uruguay tienen una gran reputación y amplia experiencia en el exterior. Las exportaciones de estas compañías comprenden servicios de construcción (construcción en destino), servicios de instalación, operación y mantenimiento, servicios de consultoría, elaboración de proyectos y *project management*.[6]

[1] Según datos de BPS a diciembre de 2024, considerando el conjunto de la sección F de la clasificación CIIU.
[2] Cuentas Nacionales de BCU 2022.
[3] Cuentas Nacionales de BCU 2019 (último registro disponible según apertura por agentes económicos).
[4] Según la Cámara de la Construcción y la Liga de la Construcción.
[5] Según Zunino (2016) los encadenamientos en el sector de la construcción determinan que los shocks en la demanda final del sector construcción generen un efecto multiplicador significativo sobre el resto de la economía, que se estima en 1,8 veces del valor agregado bruto del sector.
[6] Business Case Construcción – Uruguay XXI.

CONSTRUCCIÓN EN MADERA

Uruguay es un importante productor y exportador de madera. Anualmente, se cosechan 17 millones de metros cúbicos que se utilizan en la producción de *pallets*, encofrados, muebles y materiales para la construcción. La Hoja de Ruta para la Construcción de Vivienda Social en Madera en Uruguay se propone resolver los desafíos normativos e impulsar en el país la construcción con este material[7].

El uso de la madera como material constructivo ha sido históricamente relegado en Uruguay, predominando la construcción con materiales pesados como el hormigón y el ladrillo. Esta preferencia cultural ha limitado la investigación y el desarrollo del material, restringiendo su adopción en el sector. Actualmente, solo el 1% de las viviendas promovidas en el país están construidas con madera, aunque la Hoja de Ruta para la Construcción de Vivienda Social en Madera en Uruguay establece la meta de alcanzar el 20% para 2032[8].

En este contexto, empresas privadas han comenzado a invertir en la producción y tecnología de la madera para la construcción. Arboreal, un aserradero con capital estadounidense y uruguayo ubicado en Tacuarembó produce CLT y glulam para el sector del *Mass Timber* (construcción en madera maciza) y en 2023 obtuvo certificaciones que garantizan el cumplimiento de normas europeas. Por su parte, Lumin, dedicada a la elaboración de productos madereros y forestales, invirtió US$ 136 millones en la construcción de su tercera planta industrial en Uruguay con el objetivo de aumentar la producción sostenible de paneles contrachapados (*plywood*).

El sector público ha desempeñado un papel clave en la promoción de esta tecnología. La "Hoja de Ruta para la Construcción de Vivienda Social en Madera en Uruguay" ha resultado en:

- **Concursos y proyectos piloto:**
    - Concurso Internacional de Arquitectura, organizado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) y el Movimiento de Erradicación de la Vivienda Insalubre Rural (MEVIR) con apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), que implementa 20 viviendas en Tranqueras (Rivera) y más de 200 planificadas.

[7] Por más información ver Hoja de Ruta para la Construcción de Vivienda Social en Madera en Uruguay.
[8] Por más información ver Informe Sector Forestal - Uruguay XXI.

- Licitación de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) para un edificio de 24-30 viviendas en Durazno.
- Construcción de una policlínica en Montevideo con tecnología en madera.

- **Capacitación y Normativas:**
  - Programas de capacitación para profesionales y técnicos.
  - Establecimiento de estándares de calidad, tratamiento, humedad y certificación de la madera.

Estas acciones reflejan un compromiso firme del sector público y privado para fomentar la construcción sostenible y aprovechar los recursos forestales del país, consolidando a la madera como un material clave para el desarrollo de la arquitectura y la construcción en Uruguay.

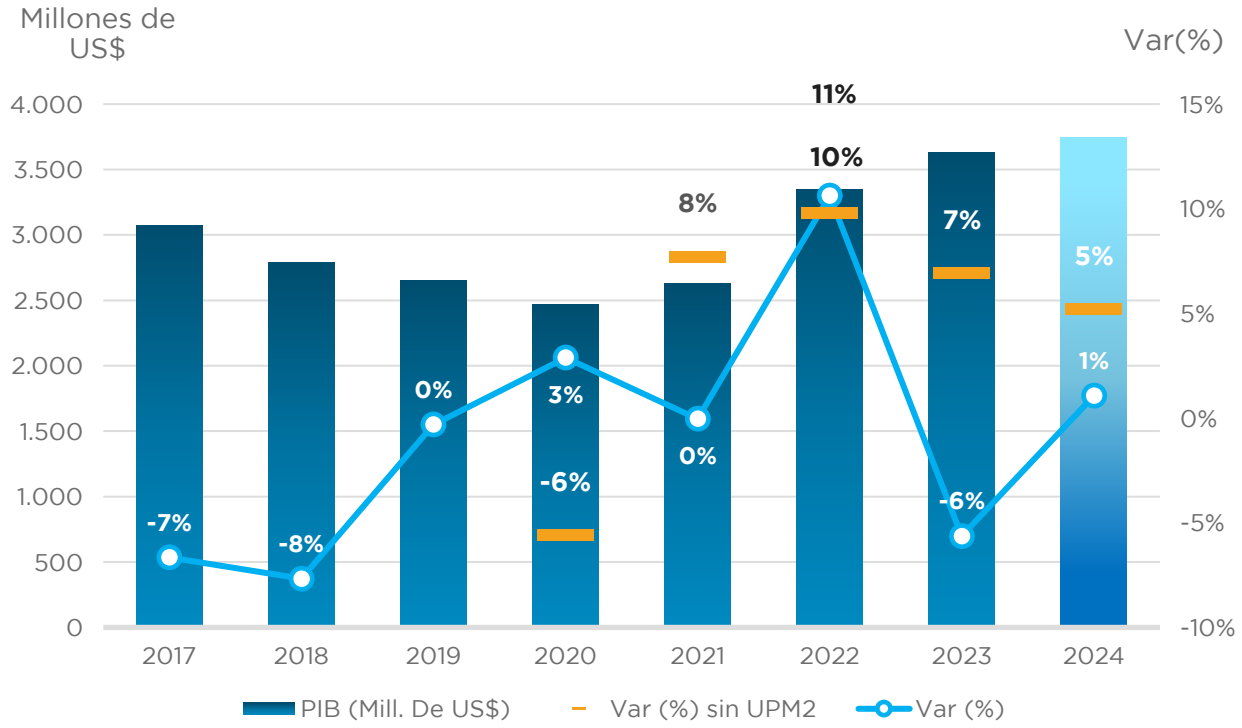
2.1. ACTIVIDAD

En 2024 el Producto Interno Bruto (PIB) de Uruguay creció 3,1% en términos interanuales. Según los datos del Banco Central del Uruguay (BCU), la construcción presentó un crecimiento interanual de 1,1% en términos reales. Para 2025 se proyecta un crecimiento del PIB del 1,9% en términos generales de la economía. En esta línea, el menor dinamismo se da por la finalización en las obras de la tercera planta de celulosa y del Ferrocarril Central. Además, se redujo la inversión en obras portuarias y en líneas de comunicación. Estas menores obras fueron parcialmente contrarrestadas por un mayor dinamismo en las obras sanitarias, líneas de energía y obras viales.

GRÁFICO N°2.1

PIB ANUAL. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

(Millones de US$ y Var. % interanual real)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en el BCU y Exante[9].

El plan de infraestructura quinquenal combina recursos públicos con financiación y ejecución privada en la inversión en infraestructura vial, portuaria, aeroportuaria y energética. En los últimos cinco años, Uruguay registró una inversión en obras de infraestructura de US$ 11.700 millones, representando entre el 3% y el 4% del PIB, según cifras presentadas en la rendición de cuentas del gobierno. Este nivel de inversión mantuvo un volumen similar, en términos del producto, al registrado durante el quinquenio anterior, consolidando la importancia de la infraestructura como un pilar del desarrollo económico del país.

En términos de vivienda se prevé una inversión de US$ 455 millones para el cierre de 2024, lo que implicaría un crecimiento del 39% frente a lo presupuestado el año anterior. Se destaca dentro de la distribución del presupuesto en viviendas el Programa de Rehabilitación y Consolidación Urbano Habitacional.

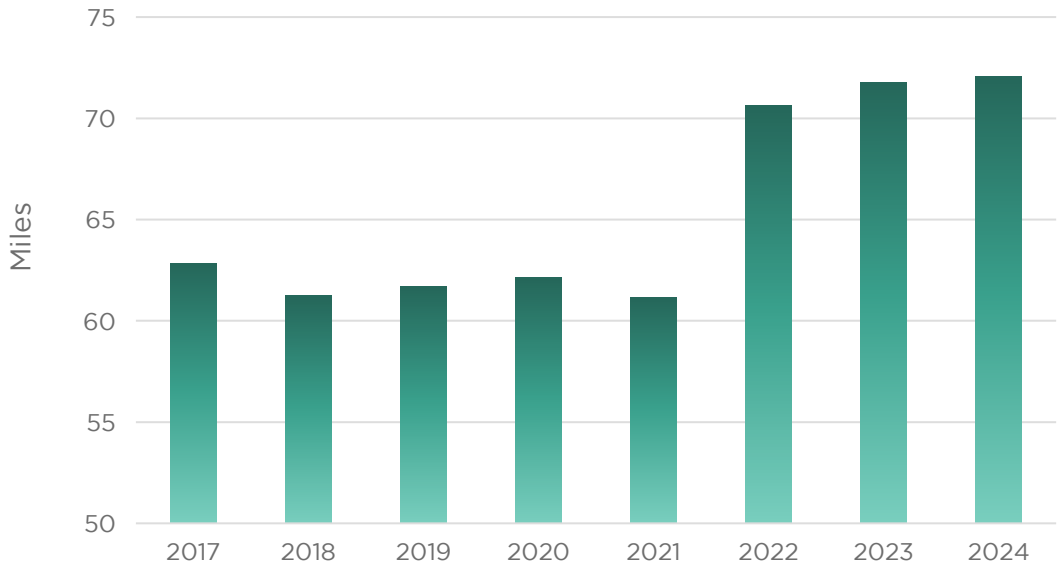
[9] Proyecciones de Exante para PIB Construcción sin UPM2.

2.2. EMPLEO

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la tasa de empleo a nivel país en diciembre de 2024 se situó en 59,8% de la población en edad de trabajar (PET). Por su parte, la tasa de actividad fue de 64,6% de la PET, mientras que la tasa de desempleo se situó en 7,4% de la población económicamente activa (PEA). En términos de personas ocupadas, se estima que alrededor de 1.900.000 personas se consideraron en condición de activas a diciembre de 2024, mientras que 1.700.000 estuvieron efectivamente ocupadas, dejando un saldo de aproximadamente 141.000 desocupados.

Luego de una expansión de 2% en 2023, el máximo registro en seis años, durante 2024, la variación interanual registró un aumento del 0,4% en relación con mismo periodo del año anterior. En ese año el promedio de empleo en el sector de la construcción se ubicó en los 72.069 empleados, cerrando a diciembre en alrededor de los 79.000.

GRÁFICO N°2.2
Empleo en el sector de la construcción
(Promedio anual)



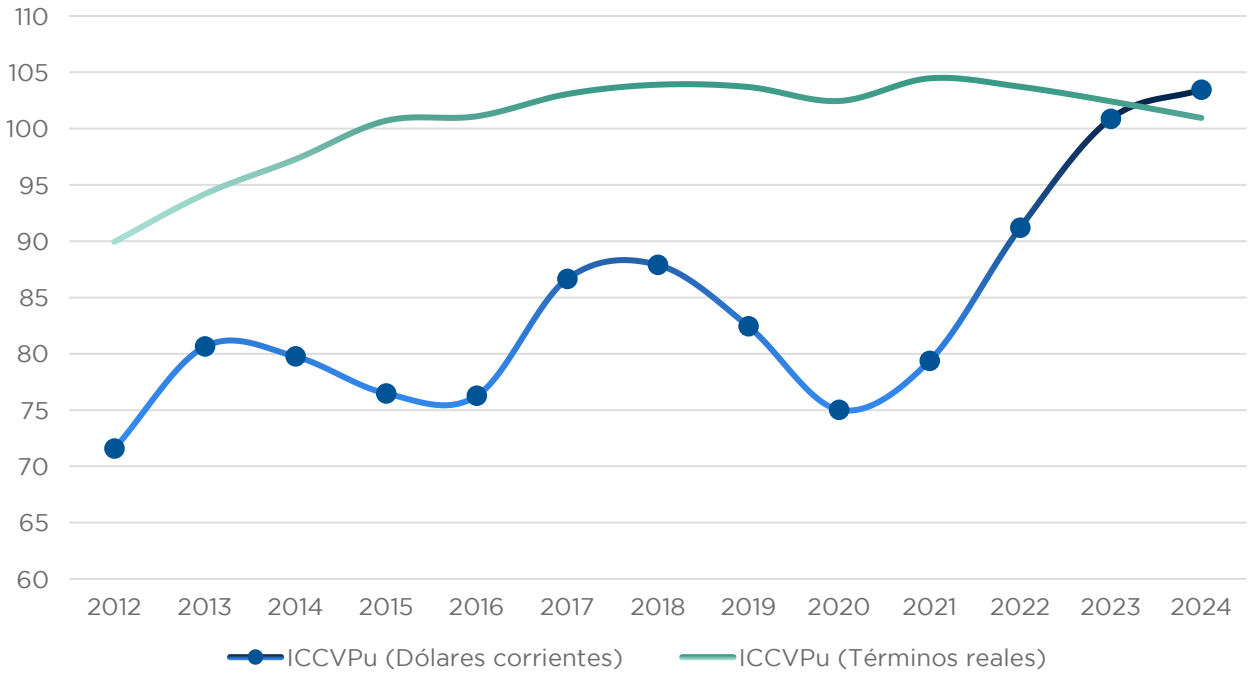
Fuente: elaborado por Uruguay XXI a partir de datos del Banco de Previsión Social (BPS).

2.3. COSTOS

Los costos de la construcción en términos reales han presentado una tendencia a la baja en los últimos tres años, con una caída interanual en 2024 (-1,6%). Los costos de la construcción

en dólares corrientes mostraron una mayor variabilidad, explicado por la evolución más volátil del dólar y en particular debido al contexto de COVID-19 que tuvo un efecto de fuerte apreciación y posterior depreciación a nivel local. Esto implicó que en 2024 los costos en dólares aumentaran 2,3% respecto a 2023.

GRÁFICO Nº2.3
Índice de Costos de la Construcción (100 = junio 2023)

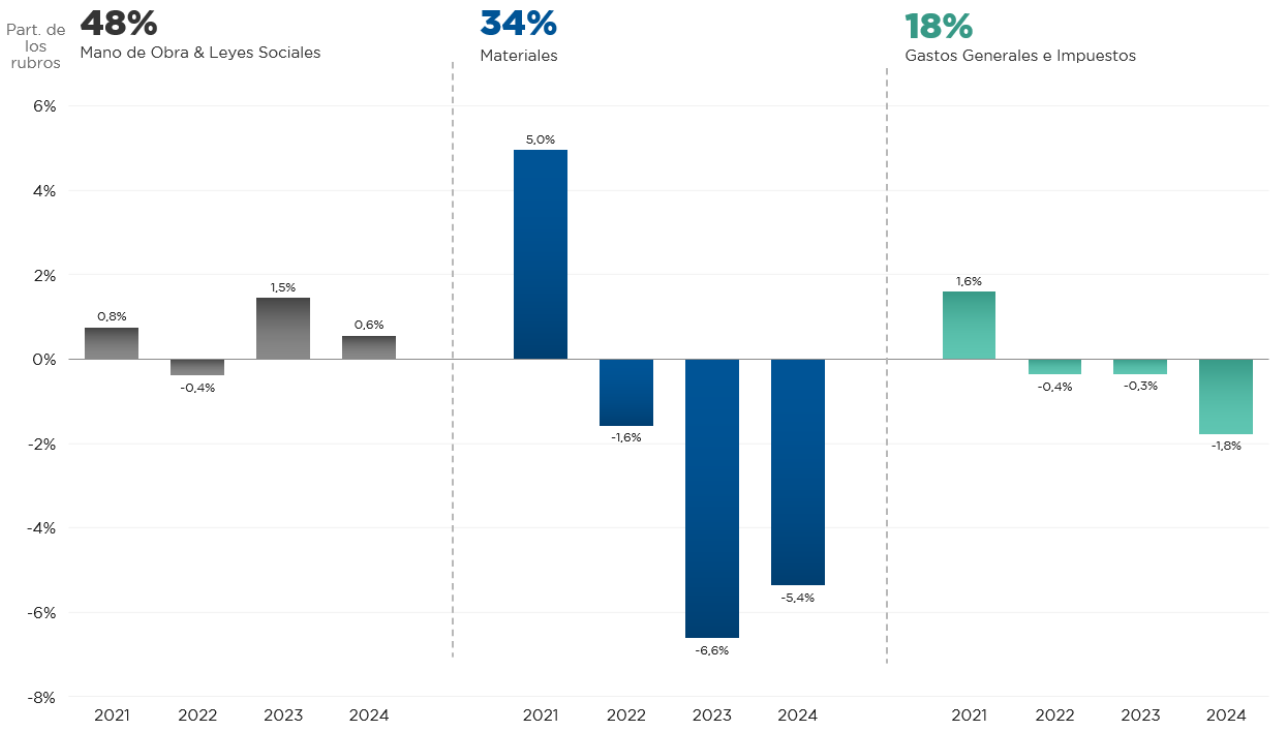


Fuente: elaborado por Uruguay XXI a partir de datos del INE.

A nivel de los diferentes componentes del índice, los costos vinculados a mano de obra y leyes sociales, que representan el 48% del total de los costos del sector, registraron un crecimiento de 0,6% en términos reales en 2024.

Los costos de los materiales -que venían con una dinámica creciente en 2020 y 2021- mostraron a partir de 2022 una tendencia a la baja, con una disminución del 6,6% en 2023, sumado a otra caída del 5,4% en 2024, a consecuencia del peso de las importaciones y el impacto en la evolución del dólar sobre este componente. Este factor ocupó el 34% del total de costos del sector. Finalmente, los gastos generales e impuestos que representan el 18% de los gastos, tuvieron una caída real de 1,8% en 2024.

GRÁFICO Nº2.4
Costos de la construcción por rubros
(Variación % interanual en términos reales)



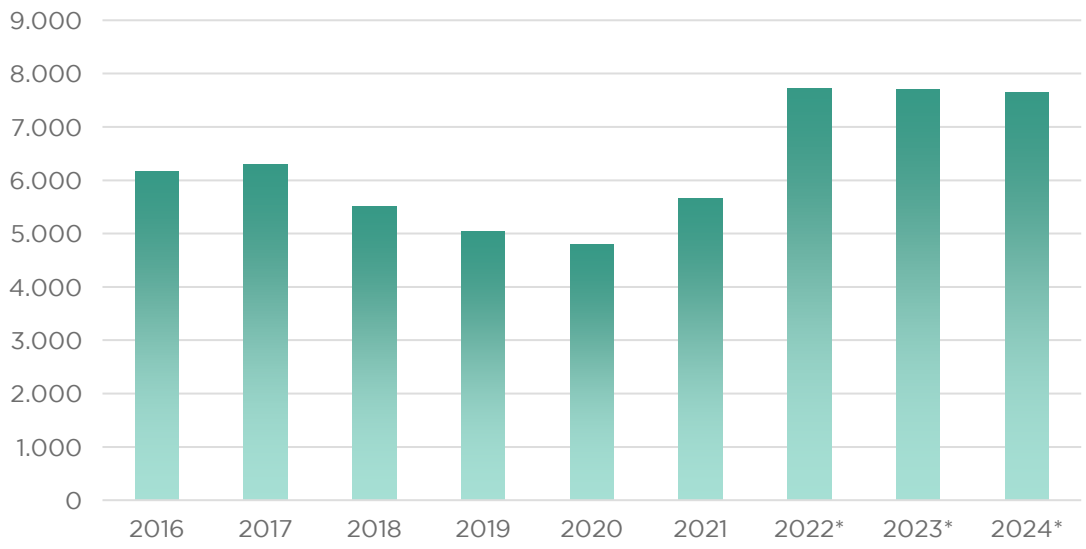
Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos de INE.

2.4. INVERSIÓN

2.4.1. PRIVADA

El sector de la construcción es clave para la inversión de la economía uruguaya, siendo el responsable del 57,3% de la Formación Bruta de Capital Fijo[10]. Según estimaciones propias a partir de los datos del BCU, la inversión en edificios y otras construcciones totalizó US$ 7.645 millones en el año 2024. Aunque no hay datos para estimar cuánto de la inversión está asociada a vivienda y cuánto a otras construcciones, los datos históricos indican que la construcción en vivienda suele representar el 45% de la inversión total del sector, mientras que el restante 55% corresponde a otros edificios y estructuras. Debido al fuerte impulso que tuvo en los últimos dos años la construcción de UPM Paso de los Toros y las obras de infraestructura asociadas, se estima que la participación de otros edificios y estructuras fue superior a las cifras promedio de años anteriores.

GRÁFICO Nº2.5
Inversión en construcción
(FBKF. Millones US$ corrientes)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos de BCU.
*Estimado

En 2023 se concretó la construcción tanto del Ferrocarril Central como de la segunda planta de celulosa de UPM, la cual ya en 2024 se encontraba en operación y con futuras inversiones encaminadas. Esto en su conjunto supuso una inversión aproximada de US$ 4.000 millones.

[10] Guarismo promedio 2016-2021, a partir de los datos de Cuentas Nacionales del BCU.

2.4.2. PÚBLICA

Cuadro 2.1
Inversión ejecutada y prevista para el quinquenio 2020-2024.
(Millones de US$)

	2020	2021	2022	2023	2024*	Total 2020-2024
Total Infraestructura	**1.410**	**1.794**	**2.098**	**2.406**	**2.439**	**10.148**
Vialidad	373	505	812	1.113	1.054	3.858
Puertos y Aeropuertos	150	255	217	250	229	1.101
Ferroviaria	290	336	374	347	330	1.678
Energía	192	255	302	377	377	1.632
Telecomunicaciones	135	165	156	158	154	790
Agua y Saneamiento	71	76	79	117	163	509
Educativa y de cuidados	153	116	64	64	66	463
Otros tipos de infraestructura	46	83	93	95	135	452
Total Vivienda	**231**	**260**	**321**	**328**	**455**	**1.595**
Total Infraestructura + Vivienda	**1.641**	**2.054**	**2.419**	**2.734**	**2.894**	**11.742**

Fuente: elaborado por Uruguay XXI con información de Presidencia (link).

A lo largo del quinquenio 2020-2024, la inversión pública en infraestructura alcanzó los **US$ 10.148 millones**, según la ejecución y las previsiones de inversión en los diferentes sectores. Este monto abarcó varias áreas clave, destacando la infraestructura vial, puertos, ferrocarriles, energía, telecomunicaciones y agua y saneamiento, entre otros.

En el sector vial, la inversión fue significativa, alcanzando un total de US$ 3.858 millones en el quinquenio, lo que representó aproximadamente el 38% del total de la inversión en infraestructura. Durante 2023, la ejecución de obras de infraestructura vial alcanzó los US$ 1.113 millones y se espera un cierre en 2024 de alrededor de US$ 1.054 millones, valores por encima de lo que fue el inicio del quinquenio. Esto indica que la expectativa es alcanzar una inversión en infraestructura vial cercana a los US$ 3.800 millones en el quinquenio. En 2023, se ejecutaron inversiones destacadas, como los US$ 183 millones por parte de la Dirección Nacional de Vialidad, incluyendo obras en torno al Ferrocarril Central, US$ 619 millones a través de la Corporación Vial del Uruguay (CVU), con énfasis en contratos CREMAF[11] para las rutas 5 y 9, y US$ 95 millones en concesiones privadas, centradas en proyectos de ampliación y duplicación de vías en las rutas 5 y 8. Estas inversiones abarcaron más del 80% de las rutas

[11] Contrato de Construcción, Rehabilitación, Mantenimiento y Financiamiento. Es un tipo de contrato utilizado para proyectos de infraestructura vial, donde una empresa privada se encarga de diseñar, construir, rehabilitar, mantener y financiar una obra pública, como una carretera.

nacionales, con intervenciones en 4.400 kilómetros de mantenimiento y 600 kilómetros de obra nueva, lo que incrementará de manera significativa el patrimonio vial del país.

En el caso de puertos y aeropuertos, la inversión total prevista para el quinquenio fue de US$ 1.101 millones, con una ejecución de US$ 83 millones en 2023. La Administración Nacional de Puertos (ANP) ejecutó US$ 64 millones en proyectos como la terminal pesquera de Capurro, mejoras en la rambla portuaria y trabajos en los puertos de Colonia y Nueva Palmira. A partir de 2024 se concretaron avances significativos en la profundización del canal de acceso al Puerto de Montevideo, alcanzando los 14 metros en el antepuerto y en los primeros seis kilómetros del canal, en coordinación con Argentina. Sin embargo, la extensión de la obra hasta el kilómetro 62 —necesaria para mantener esa profundidad en todo el acceso— no se ha completado, ya que actualmente el tramo restante presenta un calado de 13 metros y su ejecución depende de la obtención de nuevos fondos. Esto genera una oportunidad, aumentando la capacidad del puerto para recibir buques de mayor calado, consolidando a Uruguay como un puerto hub regional.

En el sector ferroviario, las principales inversiones del período fueron las asociadas al Ferrocarril Central, que en abril de 2024 comenzó su puesta en marcha. Este proyecto conecta Montevideo con los departamentos de Canelones, Florida, Durazno, y Tacuarembó, a través de 264 kilómetros de vías férreas construidas bajo estándares internacionales. Con un costo total estimado de US$ 1.175 millones, este proyecto abarcó no solo las obras iniciales previstas, sino también trabajos adicionales acordados en el marco de la mediación con las empresas constructoras.

En cuanto a agua y saneamiento, Obras Sanitarias del Estado (OSE) destinó US$ 117 millones a inversiones en infraestructura de agua y saneamiento en 2023. En 2024, además de los proyectos ya contemplados en su presupuesto, se prevé la ejecución de inversiones adicionales por US$ 39 millones mediante otros instrumentos, reforzando su compromiso con la mejora de los servicios básicos en el país. El total invertido por OSE en el quinquenio 2020-2024 ascendió a US$ 509 millones, de los cuales cerca del 48% se destinó a inversiones en agua potable y 40% a mejorar la cobertura de saneamiento, principalmente en el interior del país, a la vez que optimizó la captación, tratamiento y disposición final de aguas residuales.

En 2023, la ejecución de obras de infraestructura vial alcanzó los US$ 1.113 millones y se espera un cierre en 2024 de alrededor de 1.054, valores por encima de lo que fue el inicio del quinquenio. Por ende, la expectativa es alcanzar una inversión en infraestructura vial cercana a los US$ 3.800 millones en el quinquenio.

El Presupuesto Quinquenal 2025–2029 reafirma la infraestructura como eje estratégico del desarrollo nacional. Si bien se proyecta una reducción relativa de los recursos asignados a nuevos proyectos, debido a un contexto fiscal más ajustado, el gobierno mantiene su apuesta por las obras públicas y la planificación territorial como motores del crecimiento económico y la integración regional. Dentro de este marco, destacan dos iniciativas institucionales de relevancia: la creación de una Agencia de Infraestructura y de una nueva institucionalidad para la gestión del transporte metropolitano, orientadas a coordinar y priorizar los proyectos estratégicos de inversión pública. Estas estructuras buscan mejorar la eficiencia en la ejecución de obras y garantizar la continuidad de proyectos clave, en un escenario presupuestal más restrictivo.

A su vez, el plan presupuestal introduce un enfoque de desarrollo territorial hacia el interior del país, procurando reducir brechas de infraestructura y fortalecer capacidades locales. En esta línea, se crea un Fondo de Inversiones Estratégicas (2027–2029), destinado a financiar obras de alto impacto en el interior, junto con un incremento del Fondo de Desarrollo del Interior (FDI), que permitirá mejorar la caminería departamental y sostener programas de apoyo a los gobiernos locales, como el subsidio al alumbrado público eficiente y el Fondo de Incentivo a la Gestión Municipal. Estas medidas no solo apuntan a mejorar la infraestructura local, sino también a estimular el atractivo inmobiliario y la inversión privada en ciudades intermedias y zonas rurales.[12]

El monto total previsto en inversión pública central asciende a $299 mil millones de pesos uruguayos (aprox. US$ 7.400 millones), equivalente al 1,5% del PIB quinquenal. De este total, el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP) concentrará alrededor del 27% (unos US$ 1.900 millones) y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) un 21% (unos US$ 1.500 millones) destinados a nuevas obras.

[12] Proyecto de Ley de Presupuesto 2025-2029: perspectivas para la infraestructura, Crónicas Económicas

Cuadro 2.2
Presupuesto Nacional 2025-2029 Inversiones.
(Millones de pesos uruguayos*)

Inciso	2025	2026	2027	2028	2029
Defensa	2.922	4.292	3.247	998	964
Interior	543	695	695	695	695
MTOP	13.681	15.390	16.624	16.775	16.838
MVOT	10.802	12.843	12.843	12.843	12.843
Ambiente	323	306	306	306	306
ANEP	2.245	2.297	2.297	2.297	2.297
Udelar	1.301	1.331	1.331	1.331	1.331
ASSE	942	941	941	941	941
Otros	19.651	24.460	24.477	24.499	24.494
Total General	**52.416**	**62.560**	**62.766**	**60.690**	**60.714**

Fuente: Proyecto de Ley del Presupuesto Nacional. Proyecto Poder Ejecutivo

*En miles de pesos uruguayos a valores del 1^0 de enero de 2025

Finalmente, el presupuesto incorpora el Plan Quinquenal de Vivienda y Hábitat 2025–2029, presentado por el presidente Yamandú Orsi[13]. Se trata de un programa ambicioso y socialmente integrador, con el objetivo de atender a unos 70.000 hogares en el próximo lustro, priorizando a quienes enfrentan emergencia habitacional. El plan cuenta con un presupuesto anual de 14.000 millones de pesos y se estructura sobre cinco lineamientos estratégicos orientados a garantizar viviendas adecuadas, servicios básicos, integración urbana y entornos sostenibles. En conjunto, este plan representa una de las principales políticas públicas de impulso al sector inmobiliario, tanto desde la perspectiva de la construcción como de la ampliación del acceso a la vivienda en todo el territorio nacional.

[13] Plan Quinquenal, Gub.com.uy

3. SECTOR INMOBILIARIO

El sector inmobiliario refiere a las actividades de intermediación en la venta y alquiler de inmuebles; comprende un conjunto de actividades que abarcan al mercado de viviendas, oficinas, locales comerciales y suelo industrial, entre otros. En este informe se presenta una visión general de la actividad del sector, posteriormente se centra en la vivienda y el mercado de oficinas.

Según las cuentas nacionales que elabora el BCU, entre 2016 y 2023 las actividades inmobiliarias representaron el 13% del valor agregado bruto, valor con el que cerró el último año. Por otro lado, la participación en términos de PBI se mantuvo en el entorno del 11% en los últimos años. De sostenerse esta participación, se estima que el PIB inmobiliario rondaría los US$ 7.800 millones en 2023.

En 2024, el sector inmobiliario[14] empleó un número por encima de los 27.000 trabajadores, lo que supuso una leve tendencia al alza en términos interanuales; en tanto, la masa salarial -entendida como la suma total de las remuneraciones de las personas que trabajan en el sector- tuvo un incremento del 9% en términos reales respecto a 2023.

La actividad inmobiliaria se encuentra en un momento de expansión dinámica. Según la Cámara Inmobiliaria Uruguaya (CIU), 2023 fue un año de reactivación y dinamismo en algunos tipos de vivienda. De acuerdo con su información, la Ley de Vivienda Promovida fue clave para que uruguayos y extranjeros apuesten por este mercado[15].

Para 2025, el mercado inmobiliario uruguayo se perfila hacia una transformación marcada por cambios en el comportamiento de los usuarios, con una creciente preferencia por zonas fuera de Montevideo debido a los altos costos de vida en la capital y a la mejora de la conectividad digital, sumado a las mejoras de infraestructuras en servicios públicos. En este contexto destaca Punta del Este como polo clave para inversiones turísticas y residenciales.

Los nuevos desarrollos tenderán a ser más innovadores y adaptados al estilo de vida moderno, incorporando tecnologías de construcción eficientes, energías renovables y diseños de espacios multifuncionales que respondan al auge del trabajo híbrido. Asimismo, se prevé un mayor énfasis en la urbanización sostenible, impulsada por el nuevo gobierno, con proyectos que integren prácticas responsables en entornos urbanos y rurales, junto con la mejora de

[14] Correspondientes a la clasificación CIIU Rev-4 codificación 6810 y 6820 respectivamente.
[15] "Las perspectivas para 2024 de un sector dinámico, con inversiones y "fuerte en ventas"" – El País

infraestructuras y la apertura de nuevas áreas para la expansión urbana, lo que podría dinamizar aún más el mercado.[16]

3.1. VIVIENDA

Sobre el mercado de viviendas influyen un amplio conjunto de factores como el nivel de ingreso, cambios en la composición de los hogares y la capacidad de acceso al crédito de las familias. Éstos impactan principalmente sobre la demanda de inmuebles, al tiempo que las políticas de promoción de viviendas, los cambios regulatorios y los costos en la construcción impactan en mayor medida sobre la oferta y disponibilidad de nuevas viviendas en el mercado.

A nivel de demanda, desde hace décadas Uruguay tiene un crecimiento natural de su población muy bajo, que se corresponde con el alto nivel de desarrollo del país. El último censo mostró que la tasa de crecimiento poblacional de Uruguay continúa reduciéndose. Entre el año 2011 y el 2023, la población creció solo 1% (0,08% anual). Esto habla de una población básicamente estancada en este período intercensal[17].A pesar de esto, en las últimas décadas el mercado inmobiliario mantuvo una demanda pujante de inmuebles, explicada en parte por los cambios en la estructura de los hogares respecto a una década atrás: incremento de los hogares unipersonales, de las parejas sin hijos y de los monoparentales, junto con la reducción de los hogares conformados por parejas con hijos[18]. Mientras que en 2011 el tamaño medio de hogar era de 2,8 personas esta cifra descendió a 2,5 personas en 2023[19]. En materia de conformación del hogar según el tipo, se aprecia una mayor proporción de hogares unipersonales con 29% del total de los hogares. Pese a esto 29,4% de los hogares censados corresponden a un hogar de dos personas.

Por otra parte, el censo mostro que 81% de los hogares están en condición de ocupación, mientras que 11% se encuentran desocupados y 8% son de uso temporal. Además, se cuenta con un gran alcance en cuanto a los servicios básicos: 99% posee servicios de alumbrado eléctrico, 94% de acceso a agua potable y 96% de saneamiento en viviendas.

[16] "Sector inmobiliario uruguayo: Tendencias, oportunidades y desafíos del mercado" - Valora Consultora
[17] "Población preliminar: 3.444.263 habitantes" - INE
[18] Calvo, J. J. & Pardo, I (2013) Detrás de los tres millones. La población uruguaya luego del Censo 2011, Brecha-Programa de Población Udelar, Montevideo.
[19] "Las cinco gráficas que explican los datos clave del Censo 2023" – El Observador

A esto se suma el proceso inmigratorio que vive el país, en el que actualmente residen 122.151 personas nacidas en el extranjero. En 2011 esta población representaba el 2%, mientras que esa participación ascendió a 4% en 2023.[20]

Desde la perspectiva de la oferta, la Ley 18.795 (2011) de Vivienda de Interés Social (VIS)[21] declaró de interés nacional la inversión en la construcción de viviendas. Desde su entrada en vigor y hasta agosto de 2024, esta normativa canalizó 1.302 proyectos que abarcaron 1.336 obras, lo que representó un total de 34.518 viviendas aprobadas. De ellas, 23.332 ya fueron finalizadas, mientras que 11.186 se encuentran actualmente en construcción.

En abril de 2020 se aprobó un nuevo decreto que introdujo modificaciones a la ley, flexibilizando las condiciones para ampararse en el régimen. Entre las más importantes se destaca la eliminación de los topes de precios para venta y arrendamiento de las viviendas promovidas por la ley, que hasta el momento regía sobre el 10% de las viviendas en proyectos dentro de Montevideo y el 20% para el resto de los departamentos del país. El cambio reglamentario también habilitó la construcción de monoambientes en los proyectos y se eliminó la restricción que limitaba en 50% las unidades de un dormitorio. Además, permite que parte de las plantas bajas puedan ser destinadas a locales comerciales y otras áreas de esparcimiento.

3.1.1. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL MERCADO DE VIVIENDAS

El stock de viviendas en Uruguay alcanza los 1,66 millones de unidades. El mercado -al igual que su población- está concentrado en los principales centros urbanos, especialmente en Montevideo, donde vive el 38% de la población. A pesar de su concentración, la capital experimentó una migración hacia departamentos cercanos, que ofrecen nuevas soluciones de vivienda y trabajo. Es así como la ciudad capital se posiciona como el departamento de mayor intensidad migratoria negativa entre 2018 y 2023. En este sentido, las principales tendencias de movilidad interna son similares a las que se observan a nivel mundial, con una mayor urbanización y concentración de la población sobre zonas costeras. Según el último censo (2023), la población urbana alcanzó una participación del 96%. Los departamentos con mayor incremento fueron Maldonado, Canelones, San José y Colonia, con un crecimiento poblacional cada vez más concentrado sobre la costa sur del país.[22]

[20] "Sin los inmigrantes que viven en Uruguay, "tendríamos que estar anunciando una caída de población", dijo el director del INE" – La Diaria
[21] Vivienda de Interés Social – (+Info)
[22] "Población en Uruguay aumentó 1%: se contabiliza en 3.444.263 habitantes" - Presidencia

Otro aspecto destacado del mercado inmobiliario refiere al atractivo turístico de las distintas regiones. En 2024, el 52% de los turistas se alojaron en viviendas (1.748.599 personas)[23], de los cuales 217.802 lo hicieron en viviendas propias. Eso significo en términos monetarios ingresos por US$ 303 millones, en concepto de alquiler de viviendas para turismo. Este fenómeno tuvo un mayor impacto en los departamentos de Maldonado, Rocha y Colonia, que junto con Montevideo fueron los principales destinos turísticos del país. También se destacó la actividad de hoteles, que captaron un millón de visitantes durante 2024, lo que genero por concepto de gasto de alojamiento US$ 230 millones.

3.1.2. PROXIMOS PROYECTOS

El flujo de inversiones extranjeras en el sector inmobiliario uruguayo ha mostrado un incremento significativo, impulsado por factores como la Ley de Vivienda Promovida y las condiciones favorables de compraventa y alquileres. Desde las inmobiliarias destacan que los inversores se interesan en distintas etapas de los proyectos: algunos prefieren ingresar en la fase inicial (compra en pozo), otros durante la construcción o al finalizarla, y un grupo opta por viviendas usadas para reciclarlas y obtener una ganancia en su venta o destinarlas al alquiler.

Según la empresa Plaza Mayor[24] los inversores extranjeros que buscan propiedades para alquilar se inclinan por apartamentos de un dormitorio con buena iluminación y amenities como solarium, barbacoa y espacios de *coworking*. Para apartamentos de dos dormitorios, la inclusión de una cochera resulta fundamental. Las zonas más demandadas incluyen barrios céntricos como Cordón, Centro, Parque Batlle, La Blanqueada y Ciudad Vieja, además de áreas cercanas al mar.

En el caso de las casas, las preferencias se orientan hacia propiedades con patio, parrillero, espacio cerrado para vehículos y medidas de seguridad adecuadas. La Ciudad de la Costa se destaca como una de las ubicaciones preferidas para este tipo de inversiones. Para quienes buscan viviendas usadas, Pocitos, Parque Rodó y Cordón son los barrios más solicitados, destacándose por su potencial para reciclaje y valorización.

[23] Anuario estadístico del Ministerio de Turismo 2024.

[24] El Mercado Inmobiliario en Uruguay: Tendencias y Expectativas para 2025, Plaza Mayor (Link)

Para 2025 los proyectos inmobiliarios que más se destacan son:

- **Le Mont**
  Una torre residencial de lujo con una inversión de US$ 100 millones que comenzará a construirse en el Puerto del Buceo a principios de 2025, una de las zonas más exclusivas de Montevideo. Este proyecto, liderado por la desarrolladora argentina Planet Partners, contará con 23 pisos y 105 apartamentos diseñados para un público exigente. Los precios por metro cuadrado alcanzarán hasta los US$ 10.000, posicionándolo como uno de los desarrollos más exclusivos de la capital uruguaya.

- **SLS Punta del Este Hotel & Residences**
  Un ambicioso proyecto compuesto por dos torres de 24 pisos que sumarán 52.000 m^2. Con una inversión de US$ 120 millones, se espera que la obra comience en el segundo semestre de 2025 y tenga una duración estimada de 36 meses. Este desarrollo combina lujo y funcionalidad, atrayendo la atención de inversores y futuros residentes en Punta del Este.

- **Grupo Cipriani**
  El grupo lidera lo que se promociona como el mayor complejo de lujo de América del Sur. En el lugar donde se ubicaba el Hotel Casino de San Rafael, que fue demolido, se construirá un hotel con una arquitectura similar y tres torres residenciales de 30, 45 y 60 pisos. Entre ellas, destaca la torre de 320 metros de altura, que será la más alta de toda Latinoamérica. Este ambicioso emprendimiento transformará la zona en un epicentro de lujo y sofisticación, consolidando a Punta del Este como un referente regional en desarrollos inmobiliarios de alta gama.

3.1.3. REGIMENES DE PROMOCION ESPECIAL[25]

Uruguay cuenta con distintos mecanismos de estímulo fiscal y regulatorio destinados a atraer inversiones y fomentar el desarrollo de sectores estratégicos de la economía. Estos regímenes buscan generar un impacto positivo en la actividad económica, el empleo y la calidad de vida, mediante beneficios impositivos y condiciones preferenciales para proyectos que cumplan determinados requisitos. Entre ellos destacan el régimen de Proyectos de Gran Dimensión Económica (GDE), orientado a iniciativas de alto valor de inversión, y la Ley de Vivienda Promovida, que incentiva la construcción de viviendas de interés social. Ambos instrumentos

[25] Por más información sobre la regulación ver: Marco Regulatorio.

demostraron ser claves para movilizar recursos privados hacia áreas prioritarias, contribuyendo a la dinamización del sector productivo y de la construcción en el país.

El nuevo régimen de incentivos a la inversión contempla beneficios diferenciales tanto para mipymes como para grandes proyectos de inversión, con el objetivo de dinamizar la economía y fomentar la generación de empleo de calidad en todo el país. En el caso de las micro, pequeñas y medianas empresas, se eliminó el límite de 3.500.000 UI (aprox. US$ 500.000), otorgando mayor margen de acceso al régimen. Además, se incorporan exoneraciones adicionales del IRAE, con 15 puntos porcentuales extra y dos años adicionales para su utilización en el caso de micro y pequeñas empresas del literal E o que tributen IRAE ficto sin contabilidad suficiente. Para las empresas medianas con hasta 50 empleados, se prevé una exoneración extra de 10 puntos porcentuales y un año adicional de plazo.

En cuanto a las grandes inversiones, se establece la exoneración del 100% de la inversión elegible en IRAE para proyectos que superen los US$ 30 millones, siempre que se inicien antes del 31 de diciembre de 2027, cumplan indicadores en investigación, innovación, actualización tecnológica y empleo, y culminen a más tardar en diciembre de 2029. Para proyectos superiores a US$ 50 millones, la exoneración del 100% se extiende con plazos más amplios, pudiendo comenzar hasta diciembre de 2028 y ejecutarse hasta diciembre de 2031.[26]

VIVIENDA PROMOVIDA[27]

El objetivo de la ley es fomentar, mediante incentivos fiscales, la construcción de viviendas, promoviendo además el desarrollo de áreas en las ciudades de especial interés público.

La Ley de Viviendas Promovidas (Ley N° 18.795) lleva tres ajustes de reglamentación en lo que refiere a los estímulos a la inversión privada. El primero de ellos entró en vigor en junio de 2014, el segundo en marzo de 2017 y el último en abril de 2020. Los anuncios de cambios en la política, así como su aprobación, generan impactos en la dinámica a corto plazo de los ingresos de proyectos.

El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) asumió la gestión de la vivienda promovida, la cual orbitaba en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. Esta medida busca ponderar el impacto de esta actividad sobre la inversión y la generación de empleo, incentivando además su desarrollo en los departamentos con mayores niveles de desempleo o pobreza.

[26] "La inversión es un elemento sustancial para el crecimiento del país", Ministerio de Economía y Finanzas
[27] Por más información consultar informe de ANV (link)

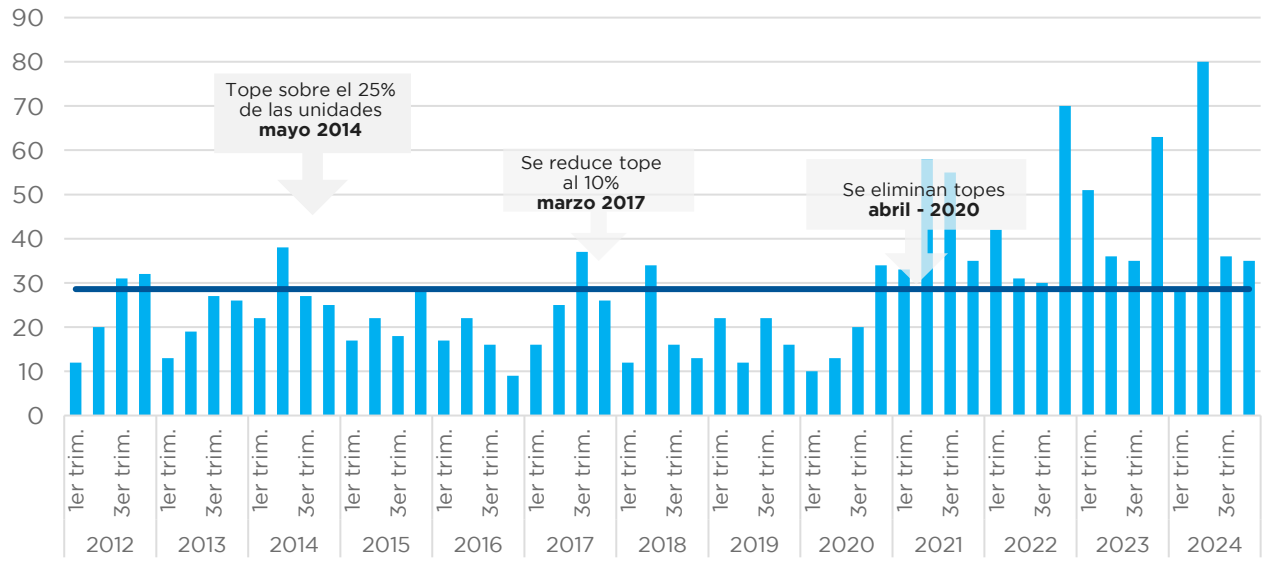
Asimismo, recientemente se estableció la creación de la Dirección Nacional del Incentivo a la Inversión (Dinaii), que integrará a la Comisión de Aplicación (Comap) de la Ley de Inversiones y a la Dirección Nacional de Zonas Francas. No se trata de un nuevo organismo, sino de la fusión de ambas entidades. La iniciativa permitirá agilizar de forma significativa los procesos de análisis de proyectos, multiplicando por hasta 50 la velocidad en determinados casos. A su vez, los proyectos de inversión inferiores a 5 millones de dólares contarán con un sistema de evaluación simplificada, favoreciendo una tramitación más ágil y eficiente.

En 2024 se aprobaron 203 proyectos, lo que representó un crecimiento respecto a 2023, año récord de cantidad de proyectos desde que entró en vigor la ley. Estos implican la construcción de 6.220 viviendas nuevas, 31% más que lo construido en 2023.

GRÁFICO N°3.1

NÚMERO DE PROYECTOS INGRESADOS POR TRIMESTRE

(Cantidad de proyectos)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con datos de la Agencia Nacional de Vivienda.

En relación con el tamaño de los proyectos, de los 6.220 proyectos activos en 2024, los pequeños representaron el 64%, seguidos de los proyectos medianos con el 22% y los proyectos de gran porte con el 14%. Con respecto a la cantidad de viviendas, la relación es inversa, ya que los proyectos grandes son los que más viviendas acumulan con 60%, seguidos por los medianos con el 24% y los pequeños con 16%.

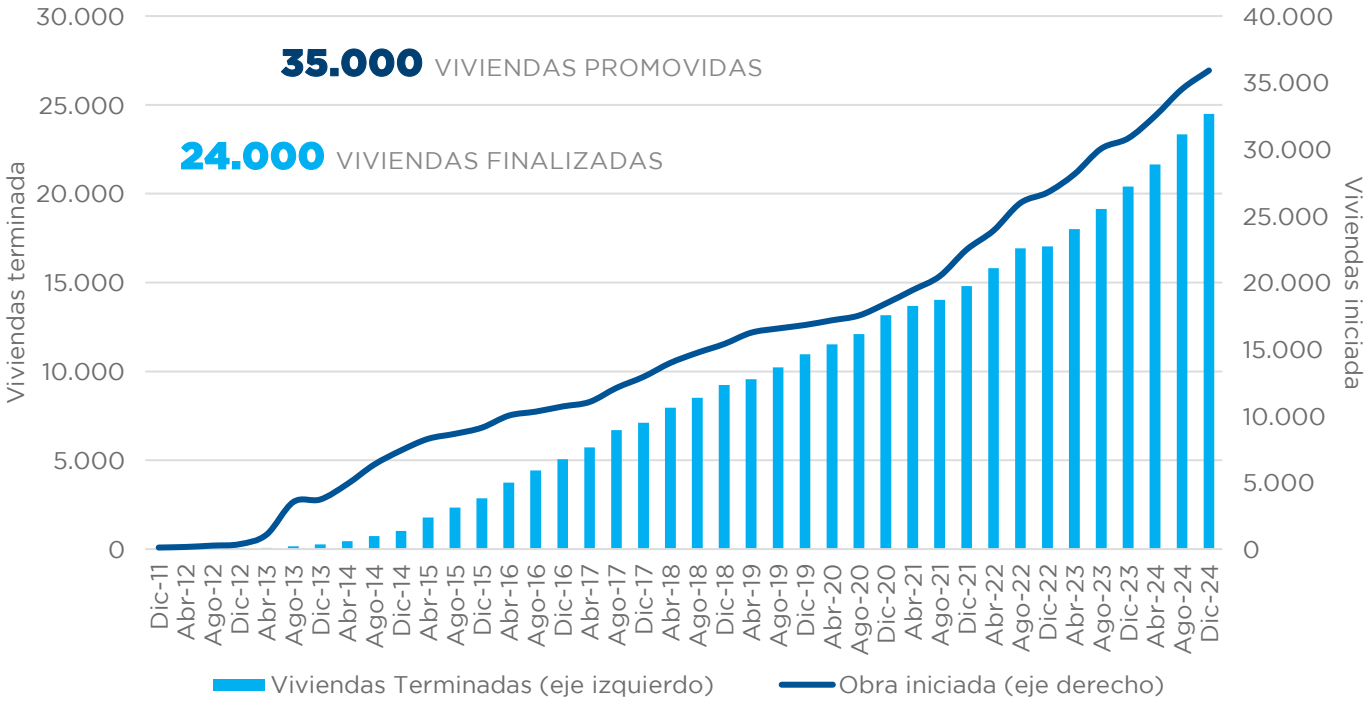
Respecto a los proyectos promovidos durante 2024, Montevideo acumuló el 56%, mientras que durante el 2023 este guarismo alcanzó el 64%. En segundo lugar, se ubicó Canelones con 49 proyectos, ocupando el 24% y un total de 1170 viviendas en el departamento. Maldonado fue el siguiente con 7% de los proyectos que se materializaron en 543 viviendas durante 2024.

En los proyectos dentro de Montevideo se destacaron 22 en el barrio Cordón, que implicaron la construcción de 878 viviendas, seguido por Tres Cruces con 11 proyectos que abarcaron las 560 viviendas. Se destacó también una importante presencia de construcción en los barrios de Mercado Modelo y la Unión con edificaciones de 441 y 397 viviendas respectivamente, descentralizando hacia los barrios más alejados del centro de la capital. También se destacaron nueve proyectos en la zona de Palermo, tercer barrio con más proyectos, lo que se materializó en 300 nuevas viviendas en el barrio.

GRÁFICO N°3.2

VIVIENDAS EN OBRA Y FINALIZADAS

(Cantidad de proyectos)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con información de la Agencia Nacional de Vivienda.

GRAN DIMENSIÓN ECONÓMICA

Se consideran proyectos de gran dimensión económica aquellas construcciones que tengan un valor en obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común de al menos UI 60 millones (equivalentes a unos US$ 9,8 millones). No obstante, hasta el 31 de diciembre de 2027 se admite la presentación de proyectos desde UI 30 millones (equivalentes a unos US$ 4,9 millones).

Para acceder al régimen, los proyectos deberán presentarse antes del 1.º de enero de 2031 y contar con obras de construcción inscriptas ante el Banco de Previsión Social.

Entre los beneficios fiscales previstos se incluyen la exoneración del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE), la exoneración del Impuesto al Patrimonio, el crédito por IVA asociado a las adquisiciones destinadas a la obra civil y a bienes muebles de áreas comunes, y la exoneración de tributos a la importación de equipos, máquinas y materiales destinados a la obra civil, siempre que cumplan las condiciones previstas por la normativa. En el caso del IRAE, el beneficio se determina de forma escalonada en función del monto de inversión elegible promovida.

Por más información sobre la regulación específica del régimen, ver: Marco Regulatorio.

Según el análisis de Posadas,[28] entre 2020 y 2023 se presentaron más de 6.200 proyectos GDE por un monto total aproximado de US$ 7.821 millones, reflejando el alto atractivo del régimen y las posibilidades que ha abierto a inversores interesados en Uruguay.

3.2. MERCADO DE COMPRAVENTA

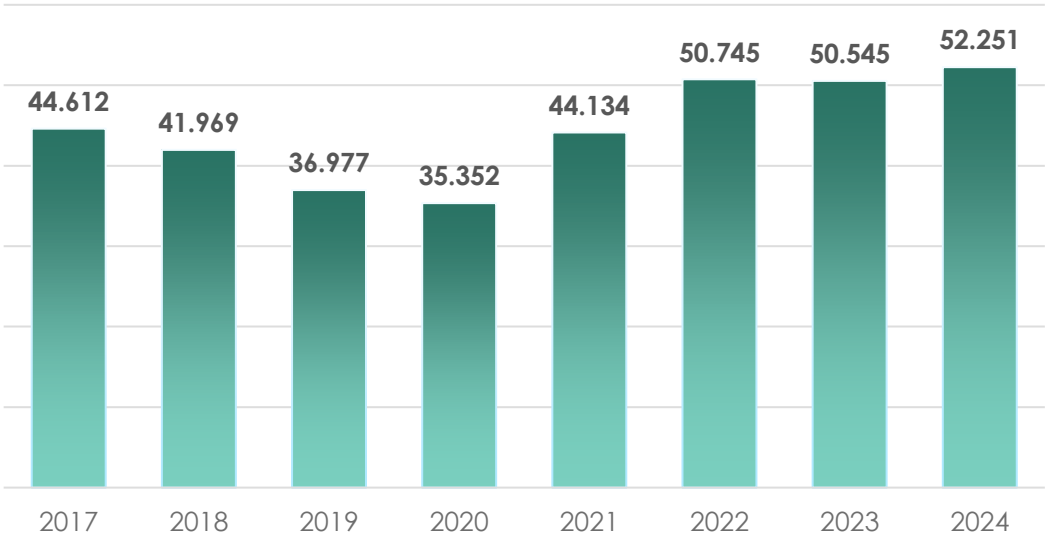
Entre 2021 y 2022 se constató una recuperación en la cantidad de compraventas realizadas. Sin embargo, se debe considerar que este aumento pudo estar influido por un retraso o traslado de transacciones que estaban previstas para 2020. Es posible que contratos realizados en 2020 y principios de 2021 se inscriban con posterioridad y, por lo tanto, los datos pueden estar captando parte de este efecto rezagado. En este sentido, hacia 2023 se mantuvo el nivel de las compraventas registradas a 2022, pero a 2024 la cifra cerró por encima, marcando un nuevo registro histórico de compraventas, con un 3% de aumento interanual.

[28] Proyectos de gran dimensión económica: Extensión del régimen

GRÁFICO N°3.3

COMPRAVENTA DE INMUEBLES

(Número de contratos anuales de compraventa)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos de INE.

3.2.1. COMPRAVENTAS POR REGIONES

A nivel regional, dos terceras partes de las compraventas de inmuebles se situaron en los tres principales departamentos en 2024: Montevideo (35%), Maldonado (17%) y Canelones (14%). Los siguieron los departamentos de Rocha y Colonia con 5% cada uno, mientras que el conjunto de los departamentos del litoral oeste del país[29] representaron el 7% de las compraventas totales del año. Esta participación se mantuvo relativamente estable respecto a 2021, sin embargo, en 2023 la participación de Montevideo cayó levemente producto de la migración interna hacia departamentos cercanos.

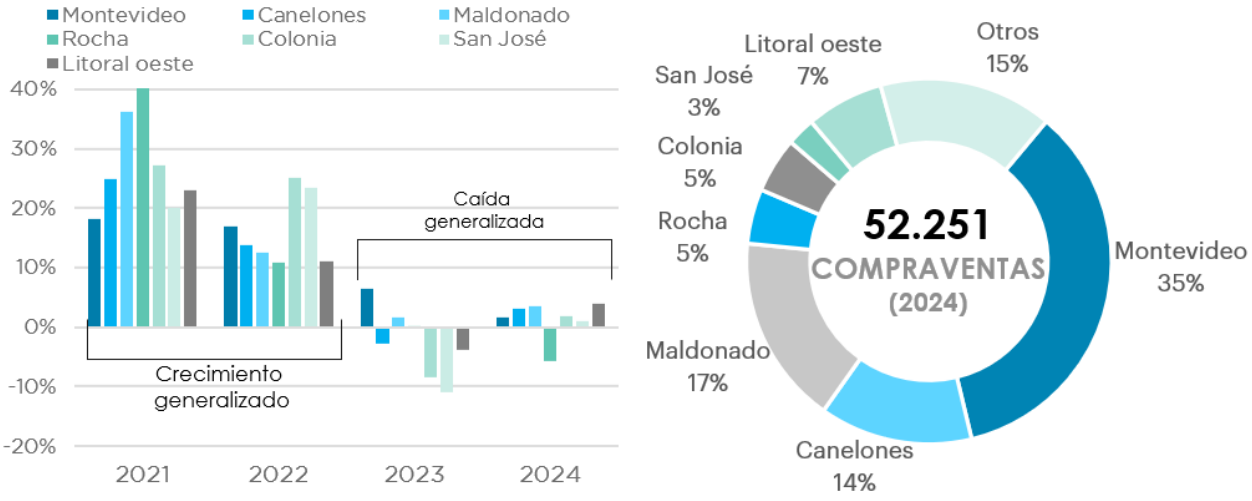
En 2024 el número de contratos de compraventa creció frente al año anterior. Montevideo, que concentra la mayor parte de estas operaciones, registró un aumento de 2%, mientras que Canelones y Maldonado crecieron 3%, y el litoral oeste fue la región con mayor desarrollo, alcanzando 4%.

[29] Se considera litoral a los departamentos de Soriano, Río Negro, Paysandú y Salto.

GRÁFICO N°3.4

OPERACIONES DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES

(Variación porcentual interanual)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos de INE.

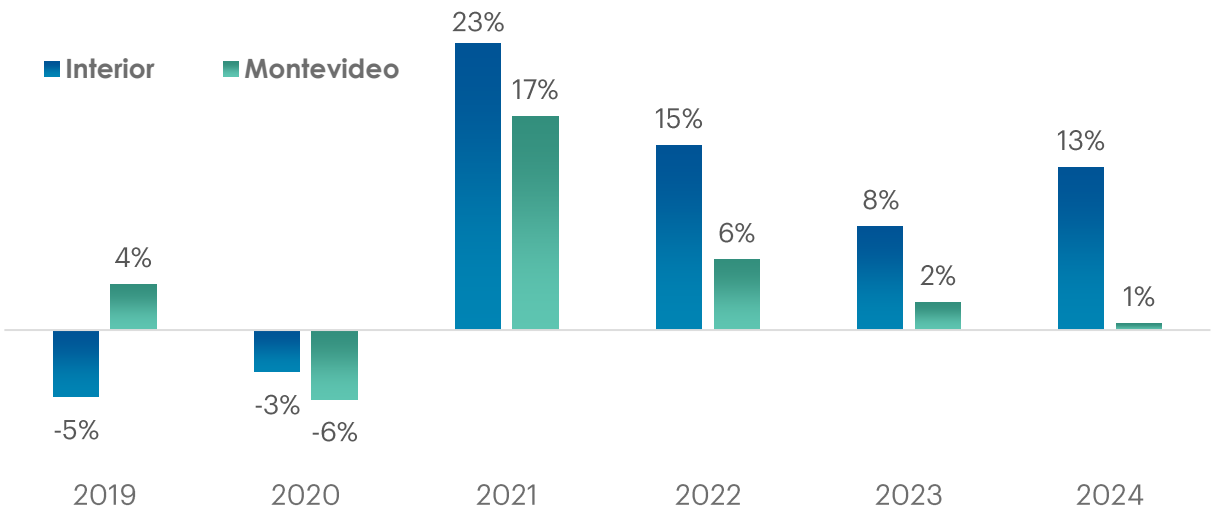
3.2.2. PRECIOS DE COMPRAVENTA

La mediana del valor de las altas de compraventa de viviendas mostró un incremento interanual de 13% medido en dólares corrientes para el total del país en términos interanuales a 2024. El valor de la venta de inmuebles tuvo un comportamiento dispar entre Montevideo y el resto del país en el último año. La suba global se explicó principalmente por un incremento de 13% en el interior del país, mientras que en Montevideo tuvo una suba de 1%.

GRÁFICO N°3.5

PRECIOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES

(Var. % interanual)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con datos de INE.

En el periodo 2024, el precio promedio de las transacciones de compraventa en **Montevideo** fue de US$ 2.754 por metro cuadrado. Esto representó un incremento de 1% en dólares respecto al promedio de 2023. Para el interior del país el valor por metro cuadrado respecto a la compraventa se ubicó en US$ 1.554.

Respecto al valor de transacción, el promedio para Montevideo en 2022 en Propiedad Horizontal fue de US$ 125.762. En promedio el área de las viviendas transadas fue de 62,2 metros cuadrados y una antigüedad promedio de 42,2 años. Al analizar por zona, el precio promedio en la zona costera fue de US$ 158.283, en la zona centro US$ 110.993 y en la zona central US$ 92.684.[30]

La capacidad de compra de inmuebles de los hogares se puede medir a través del número de ingresos mensuales necesarios para comprar una vivienda promedio, utilizando la totalidad de ingresos de un hogar de ingreso promedio[31]. Este indicador para Uruguay muestra que el costo de acceder a la vivienda creció 5% promedio anual entre 2011 y 2020. Esto se explica por una

[30] "Informe de Mercado Inmobiliario" – Agencia Nacional de Vivienda
[31] Es un indicador de referencia internacional, uno de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HABITAT, Indicador Urbano número 31).

evolución más dinámica de los costos de la vivienda en relación con la evolución de los ingresos de los hogares.

3.2.3. **BARRIOS PRIVADOS**

Los últimos estudios realizados en el país dan cuenta de la existencia de 84 barrios privados, que ocupan una superficie de 4.594 hectáreas, lo que equivale casi al doble de la extensión territorial que tienen los asentamientos informales. En el informe titulado "Urbanismo neoliberal: Barrios privados en Uruguay"[32] se identifican cinco tipos de barrios privados en el país: los countries o clubes de campo, asociados a grandes extensiones territoriales y la vida al aire libre; los barrios cerrados, de extensión territorial más acotada y más vinculados a la urbanidad; las urbanizaciones polderizadas, ubicadas en áreas ambientalmente frágiles como bañados o la franja costera; las chacras cerradas, generalmente localizadas en áreas rurales cercanas a la franja costera, con lotes superiores a las cinco hectáreas; y los barrios "jardín" o semiprivados, que se ubican en áreas urbanas como Montevideo y cuentan con sistemas de seguridad y una "morfología urbana de cierre", pero sin vallado en el acceso.

El mayor desarrollo de barrios privados está vinculado a localizaciones cercanas a la franja costera, siendo Maldonado el departamento con la mayor cantidad, con 44 barrios, seguido por Canelones con 17. Mientras que en Maldonado muchas de estas urbanizaciones se utilizan como residencias temporales durante el verano, en Canelones predominan las residencias permanentes. La capital del país, Montevideo, registra cuatro barrios privados, ubicados principalmente en las zonas cercanas al aeropuerto y en el sureste del territorio. En Rocha y Colonia se encuentran seis barrios privados cada uno, mientras que Paysandú, San José y Soriano cuentan con dos, y Lavalleja con uno.

La compra de suelo a bajo precio para luego venderlo a un precio más alto, generalmente mediante la transformación del suelo rural en urbano, es uno de los ejes de rentabilidad de este tipo de negocios. El ordenamiento y la recategorización del suelo, a través de políticas públicas de los gobiernos en sus diferentes niveles, es un elemento clave para entender la rentabilidad de las urbanizaciones cerradas. Según la investigación, a 37 barrios privados se les aprobó el cambio de uso de suelo, lo que implica que "se efectivizó la apropiación privada de la renta del suelo generada por la acción pública". En este sentido, se hace hincapié en la falta de planificación territorial, lo que conlleva una ausencia de criterios regionales para abordar problemáticas relacionadas con el manejo

[32] *Urbanismo neoliberal: Barrios privados en Uruguay, La diaria (Link)*

de los recursos naturales y el desarrollo de evaluaciones individuales de proyectos inmobiliarios sin considerar el impacto en el conjunto del territorio.

Los precios en estos barrios varían dependiendo de si se desea construir una vivienda desde cero o comprar una propiedad ya terminada. El precio por metro cuadrado ronda entre US$ 180 y US$ 230 en algunos de los barrios más exclusivos, mientras que el precio de las propiedades ya construidas varía entre US$ 250.000 y US$ 300.000, valor que aumenta si la propiedad tiene más de un nivel y piscina. En Punta del Este, el precio del terreno para construcción depende de la dimensión del lote, con valores que oscilan entre US$ 140.000 y US$ 250.000. Las casas ya terminadas tienen un precio que va de US$ 350.000 a US$ 400.000.

3.3. MERCADO DE ALQUILERES

Según el censo de 2023 que elabora el INE[33], Uruguay tiene 1,64 millones de hogares, de los cuales el 57% son propietarios de sus viviendas, el 26% es inquilino o arrendatario, el 12% ocupante y el restante 5% integra una cooperativa de vivienda (ocupante gratuito, cooperativa, etc.).

Uruguay se encuentra en etapa de disminución de la tasa de crecimiento poblacional debido fundamentalmente a la reducción de la tasa de fecundidad. Sin embargo, el número de hogares continúa creciendo explicado por cambios en los arreglos y estructuras familiares antes mencionados, un incremento del componente inmigratorio y procesos de migración interna, que en Uruguay mantiene una tendencia de fuerte crecimiento hacia las localidades y los departamentos con mayor desarrollo, en particular hacia el área metropolitana de Montevideo y las zonas costeras. Concretamente la variación poblacional de Montevideo, censado en 2023, cayó 5,3% respecto al censo de 2011. Frente a esto, se aprecian importantes aumentos de variación poblacional en Maldonado (+23,7%), Canelones (+13,5%), Rocha (+9,8%) y San José (8,5%).[34]

[33] Censo 2023 (link)
[34] Resultados del censo 2023: datos por departamento, los que perdieron y ganaron población y el saldo migratorio, El país (Link)

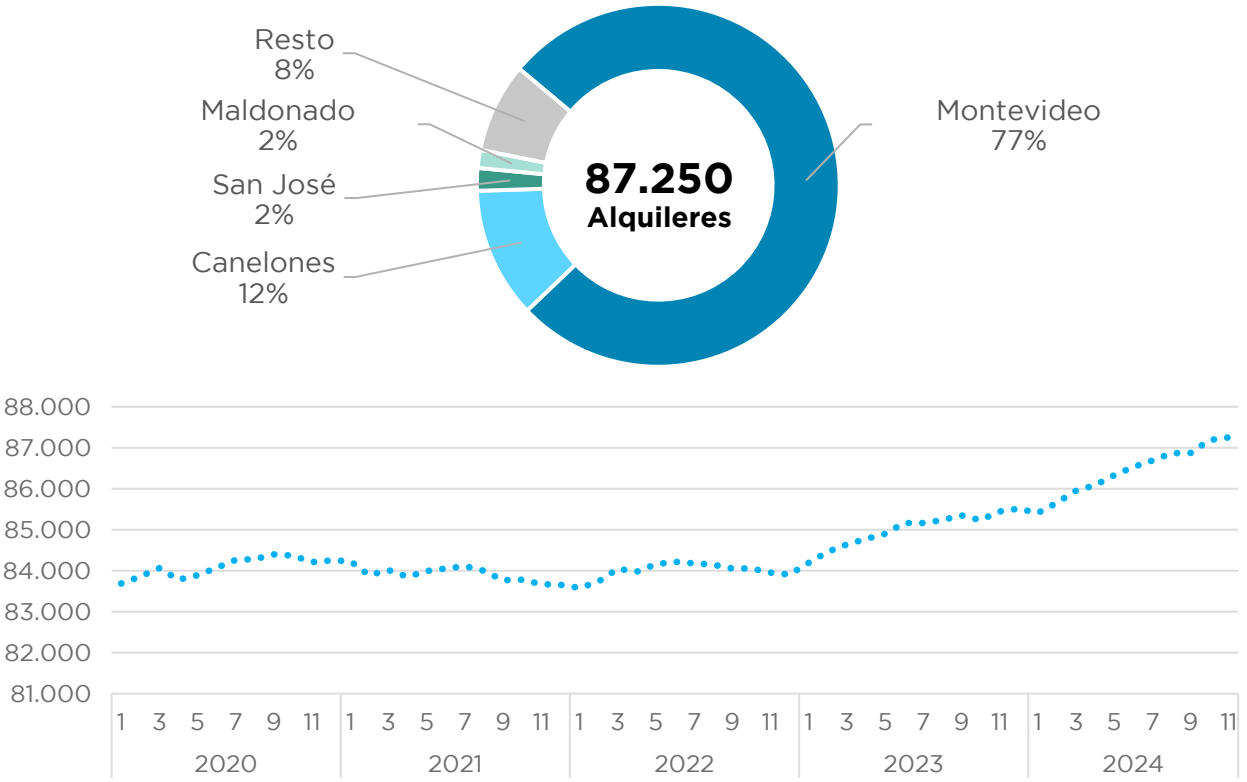
3.3.1. CONTRATOS DE ALQUILERES

En Uruguay rige la libre contratación de alquileres, lo que significa que las partes acuerdan libremente el plazo, la moneda y el sistema de reajuste de contratos. Esta flexibilidad permite que los precios se ajusten con base en las condiciones existentes.

GRÁFICO N°3.6

CONTRATOS DE ALQUILER POR DEPARTAMENTO

(Part. % en el año cerrado a diciembre 2024)[35]



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en información del INE.

El mercado de alquileres de vivienda en Uruguay abarca unos 87.253 contratos vigentes al mes de noviembre de 2024. El 77% corresponde a viviendas en el departamento de Montevideo, 12% en Canelones, 2% en San José y en Maldonado y el restante 8% corresponde al resto del país.

[35] INE con base en registros de Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

Durante 2024 se firmaron unos 25.000 nuevos contratos de alquiler, lo que colaboró al crecimiento de 2,1% en el número de contratos vigentes en la comparación interanual[36]. El 2024 fue un año de gran crecimiento en los contratos celebrados de alquileres. En este sentido, prácticamente la totalidad de los departamentos han mostrado un incremento en su número de contratos vigentes frente al mismo periodo de 2023.

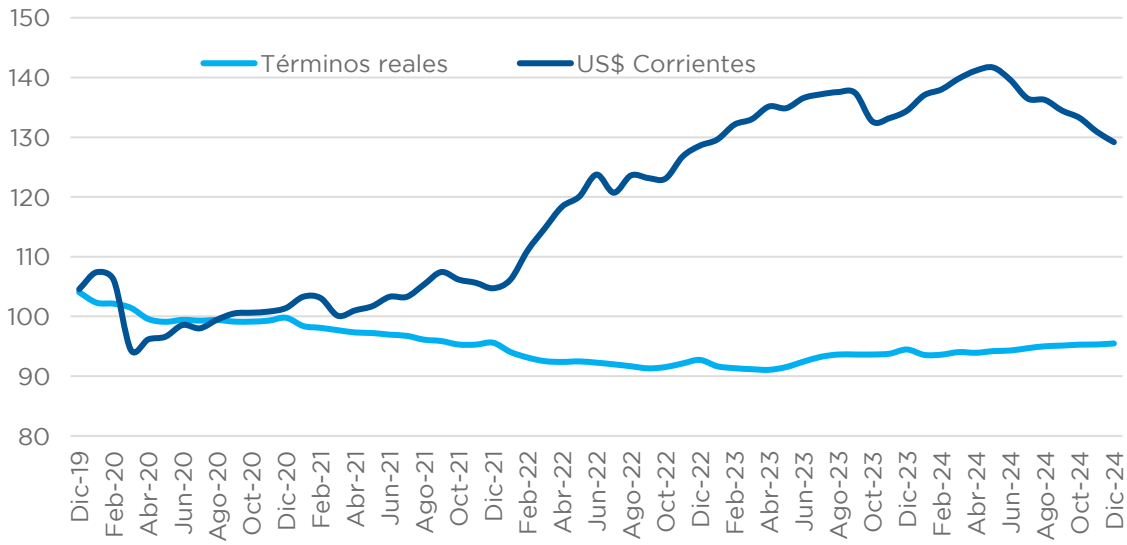
3.3.2. PRECIO DE LOS ALQUILERES

Los datos disponibles del INE con base en registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA indican que el precio medio de los nuevos contratos de alquiler, medidos en términos reales, mostró una aceleración del 2% en 2024. Sin embargo, un movimiento dispar del tipo de cambio generó varios escenarios de precios en términos de dólares corrientes, con una caída en el segundo semestre del año. Pese a esto, si se compara el precio promedio corriente medido en dólares del 2024, se ubica 2% por encima del promedio del año pasado.

GRÁFICO N°3.7

PRECIOS DE ALQUILER

(Índice 2020 = 100)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos del INE.

[36] Según datos administrativos de los Servicio de Garantía de Alquileres (Contaduría y ANDA), sistematizados por el INE. Ambas garantías cubren un tercio de los contratos de arrendamiento de casa habitación del total de mercado de alquileres

A nivel de los principales departamentos, Montevideo presentó un crecimiento en términos reales del 2%. Una tendencia similar se apreció en los alquileres en términos reales de Canelones y San José, mientras que Maldonado continuó mostrando una tendencia creciente con un aumento del 7% luego del 10% registrado en 2023.

Así, considerando que el ingreso medio de los hogares para el total del país aumentó en mayor magnitud durante 2024, la ratio precio de los alquileres vigentes en función al ingreso promedio de los hogares mostró una caída de 2%, ubicándose en uno de los menores niveles de los últimos años, lo que significa una reducción real de los costos de alquiler para los hogares. En este sentido, el promedio en el precio de los contratos celebrados en el último año se ubicó en torno de los $20.048, mientras que según datos de alquileres del portal El País[37], la mediana en el precio de éstos se ubicó en torno de los US$ 538.

3.3.3. MERCADO DE VIVIENDAS EN MONTEVIDEO

Montevideo representa más de tres cuartas partes del mercado de alquileres de Uruguay, de acuerdo con datos del INE. La zona céntrica y la costa este de la ciudad concentran el 45% del mercado de alquileres, con el 27% y 18%, respectivamente, de los contratos vigentes, las siguen la zona de Unión, ex Mercado Modelo y Brazo Oriental con una participación de 14% y el eje Bulevar Artigas con 13%, las zonas más alejadas del centro representan una menor participación. En cuanto a la variación presentada, se destacan los incrementos en la zona costera con un crecimiento de 3% respecto al año anterior y de la zona de Unión, Ex Mercado Modelo y Otros que crecieron 2% respecto a 2023 pero se ubican 5% por encima del registro de 2022, fomentado en gran parte por el plan de vivienda que se presentó en esos barrios.

[37] Data Inmuebles El País (Link)

CUADRO N°3.1

CONTRATOS DE ALQUILER EN LAS PRINCIPALES ZONAS DE MONTEVIDEO

(Part.% y Var.% interanual)

Zonas de Montevideo	Part(%)	Var(%) 24/23	Var(%) 24/22
Zona Centro y alrededores	27%	0%	0%
Zona Costera	18%	3%	4%
Unión, Ex Mercado Modelo y Otros	14%	2%	5%
Eje. Bvr Artigas	13%	1%	2%
Noroeste	8%	3%	3%
Maroñas	8%	1%	2%
Bahía Oeste (La Teja – Cerro)	7%	1%	3%
Norte	3%	2%	4%
Oeste	1%	-1%	-3%
Total	**100%**	**1%**	**3%**

Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos del INE.

El precio de los nuevos contratos de alquiler en Montevideo ascendió a US$ 487 en noviembre de 2024. La zona costera se destacó por registrar los mayores valores, con un promedio de US$ 664 por alquiler, seguido por el eje Bulevar Artigas y la zona centro que rondaron los US$ 480. Hubo una importante baja en los precios de los alquileres en dólares, debido al impulso del tipo de cambio de los últimos meses.

CUADRO N°3.2

CONTRATOS DE ALQUILER EN LAS PRINCIPALES ZONAS DE MONTEVIDEO

(Precio promedio en US$ corrientes 2024)

Zona Costera		Eje Bulevar Artigas		Centro	
Carrasco	US$ 1062	**La Blanqueada**	US$ 534	**Palermo**	US$ 511
Punta Gorda	US$ 856	**Prado**	US$ 503	**Tres Cruces**	US$ 503
Carrasco Norte	US$ 636	**Larrañaga**	US$ 492	**Barrio Sur**	US$ 491
Malvín	US$ 621	**Jacinto Vera**	US$ 481	**Cordón**	US$ 490
Punta Carretas	US$ 615	**Atahualpa**	US$ 480	**La Comercial**	US$ 488
Pocitos	US$ 570	**Capurro, Bella Vista**	US$ 467	**Aguada**	US$ 476
Parque Rodó	US$ 547	**Figurita**	US$ 460	**Centro**	US$ 461
Parque Batlle	US$ 544	**Reducto**	US$ 453	**Villa Muñoz, Retiro**	US$ 437
Buceo	US$ 522			**Ciudad Vieja**	US$ 436

Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos del INE.

3.4. MERCADO DE OFICINAS

El mercado de oficinas de Montevideo sigue con un firme desarrollo, incorporando nuevas propuestas que se adaptan a los requerimientos actuales. En Uruguay las empresas del sector de servicios tecnológicos y servicios globales lideran la demanda de oficinas modernas. El auge de los servicios globales está vinculado al contexto de fragmentación de los procesos productivos a nivel internacional y un avance de la globalización, que ha permitido que Uruguay se incorpore a las cadenas globales de valor, proveyendo diferentes clases de servicios al resto del mundo. Empresas de *outsourcing*, *software*, servicios financieros, servicios profesionales y empresas vinculadas al comercio son las principales usuarias de este mercado[38]. En Uruguay se consolida la tendencia mundial sobre espacios de trabajo, en el que las empresas suelen trasladar sus instalaciones a edificios de clase A y A+, mostrando una fuerte demanda sobre este tipo de oficinas.

Un ejemplo reciente de la expansión en este subsector refiere al proyecto Carrasco Valley, un moderno polo corporativo ubicado en el barrio de Carrasco de Montevideo. El proyecto concluyó en 2023 y se destaca por su enfoque sostenible, apuntando a obtener la certificación *LEED Gold* con una inversión estimada de US$ 22 millones. El complejo incluye la remodelación de una casona patrimonial junto a dos edificios de oficinas corporativas, espacios comerciales en planta baja, locales de servicios, subsuelos con estacionamiento y zonas exteriores integradas, Además, algunas grandes empresas como Citi ya confirmaron su presencia en el hub corporativo.

3.4.1. STOCK DE OFICINAS EN MONTEVIDEO

El incremento de las exportaciones de servicios y las ventas de servicios profesionales a clientes internos permitió que la superficie de oficinas mantenga una fuerte demanda en los últimos años. Adicionalmente, se produjo una importante mejora de las prestaciones ofrecidas por los edificios de oficinas. La llegada de empresas extranjeras aumentó las exigencias de las edificaciones, lo que llevó a un crecimiento del mercado de oficinas Premium (A+). Este proceso fue acompañado por empresas locales, acompasando sus requerimientos de oficinas a las de las firmas del exterior. Esto tuvo un efecto positivo en el mercado de Montevideo, que se tradujo en nuevos estándares, tanto de calidad como de condiciones legales en los contratos, mejorando los niveles de transparencia del mercado. Por otra parte, y como contracara, una oferta de oficinas variada, calificada, moderna y en precio beneficia al país

[38] Por más información ver: Informe Servicios Globales de Exportación.

incentivando el ingreso de nuevas empresas desde el exterior, además de propiciar nuevas formas de trabajo a partir de la modernización de los espacios de trabajo.

GRÁFICO N°3.8

STOCK DE OFICINAS CLASE A Y A+

(Valores en miles de m2)



Fuente: Informe de oficinas de Montevideo de Workplace Real Estate (2024).

De acuerdo con el informe elaborado por Workplace Real Estate[39], en 2024 no se incorporaron nuevos metros cuadrados al stock de oficinas, ya que la finalización de obras se ha postergado hasta 2025. Para ese año, se espera el ingreso de 78.000 m², con 15.000 m² correspondientes a proyectos en régimen de Zona Franca y en Punta del Este, mientras que el resto se concentrará en Montevideo. El barrio Pocitos Nuevo/Buceo se mantendrá como el principal proveedor de oficinas en Uruguay, con 36.250 m² adicionales y un total acumulado de 152.000 m²; en este polo clave para el sector destaca el Edificio Cosmos.

En la última década, las oficinas de calidad corporativa de clase A y A+ crecieron 7% promedio anual y en 2024 alcanzaron los 334.000 metros cuadrados. En promedio, en los últimos 22 años se construyeron 14.000 metros cuadrados anuales. Actualmente la distribución de estas oficinas corresponde a 72% del tipo A+ y 28% del tipo A. El 31% del stock correspondiente al tipo A+ son oficinas que cuentan con el sello WTC.

[39] Ver: Informe "Workplace report 2024 Q1".

La vacancia para Oficina Clase A+ es de 13,5%, mientras que la vacancia de edificios Clase A+ WTC es de 2,3%. Esto resulta en casi 13.000 m2 de stock disponible para arrendar del tipo A+, mostrando una caída en cuanto a las vacantes a costa de una mayor demanda de empresas que buscan instalarse en este tipo de oficinas de alto valor. Durante 2023 y el primer trimestre de 2024 se observó una demanda muy elevada. Las oficinas que ingresaron al mercado se ocuparon rápidamente, lo que evidencia una disponibilidad extremadamente limitada.

En Montevideo, la ocupación de oficinas presenta cifras destacadas, con las seis torres del World Trade Center (WTC) registrando una tasa de vacancia mínima del 2,3%, la más baja relevada por la empresa. Las consultas predominantes provienen de empresas que buscan áreas entre 500 m^2 y 1.000 m^2, suficientes para aproximadamente 100 puestos de trabajo, principalmente en los sectores de *software*, *trading*, navieras y bancos con nuevos productos. El centro de Carrasco sigue siendo un punto de alta demanda, aunque enfrenta limitaciones debido a la baja escala de los edificios inaugurados, que no logran satisfacer completamente las necesidades del mercado.

Lo que sí creció en el sector fueron los edificios que se han transformado de hoteles a oficinas flexibles o tradicionales. En oficinas flexibles Sinergia cuenta con cuatro edificios de oficinas, un espacio en un complejo de oficinas y un edificio multipropósito. Se estima que la superficie ocupada por empresas en esta modalidad es de 15% del stock de edificios para la renta. Con respecto a las zonas, quien lidera es WTC Buceo con 105.000 metros cuadrados (45% del stock). De los edificios nuevos y en construcción destaca la preocupación de los desarrolladores en la calidad de los edificios, normativas internacionales, certificaciones de cuidado ambiental y estética.

En 2023 ingresaron al stock de oficinas para la renta 19.000 metros cuadrados, lo que representa 8% más del stock existente. Corresponden a dos edificios en Carrasco y uno en Ciudad Vieja. Una característica importante del edificio de Ciudad Vieja, llamado ALMA ET, es que tendrá plantas de 850 metros cuadrados a estrenar que hoy no existen en el mercado. Los tres nuevos edificios tendrán calificación LEED, siendo ALMA ET el primer edificio verde certificado LEED PLATINUM. Esta calificación será la más alta lograda ante este instituto por un edificio en Montevideo.

CUADRO N°3.3

EDIFICIOS DE OFICINAS CON CALIFICACIÓN LEED

Calificación	Edificio
LEED PLATINUM	Alma ET (mejor edificio Leed)
LEED GOLD	Plaza Alemania Celebra Sinergia Faro
LEED SILVER	CAF Porto Seguros
CERTIFICACION	WTC free Zone I (primer Edificio Leed en Uruguay) WTC Free Zone II Costa Carrasco (Oracle)

Fuente: Informe de oficinas de Montevideo de Workplace Real Estate (2024).

3.4.2. PRECIO DE ALQUILER DE LAS OFICINAS

Los precios se han recuperado en la mayoría de los barrios de Montevideo. En WTC el precio de una oficina pronta para ingresar en Torre III (construida en 2009) está en un promedio de US$ 25 por metro cuadrado, mientras que en Torre IV, la mejor torre del complejo promedia los US$ 30.

Los precios de oficinas en Pocitos Nuevo y Carrasco han alcanzado máximos históricos y se mantendrán elevados hasta la incorporación de nuevo stock al mercado. Actualmente, el promedio para oficinas Clase A+ en Montevideo es de US$ 28/m^2, mientras que las oficinas Clase A rondan los US$ 18/m^2. Por su parte, Ciudad Vieja y el Centro han mostrado una moderada recuperación, con una tendencia de captación gradual del espacio vacante proyectada para el transcurso de 2024, impulsada por la falta de stock en otras áreas. El interés por estas zonas ha aumentado en el primer cuatrimestre, especialmente por la calidad de construcción, precios competitivos, buen transporte público y servicios disponibles. Estas características resultan clave para empresas con entre 80 y 120 empleados, que valoran especialmente la conectividad como un factor decisivo.

4. ANEXOS

4.1. MARCO REGULATORIO

Para ver el anexo con información sobre el marco regulatorio del sector en Uruguay, diríjase al siguiente enlace: Marco Regulatorio

4.2. INSTITUCIONALIDAD

Para ver el anexo con información sobre institucionalidad del sector en Uruguay, diríjase al siguiente enlace: Institucionalidad

5. URUGUAY EN CIFRAS

URUGUAY EN CIFRAS

Nombre oficial	República Oriental del Uruguay
Localización geográfica	América del Sur, limítrofe con Argentina y Brasil
Capital	Montevideo
Superficie	176.215 km^2. 95% del territorio es suelo productivo apto para la explotación agropecuaria
Población (2023)	3,44 millones
PIB per cápita (2022)	US$ 20.043
Moneda	Peso uruguayo ($)
Tasa de alfabetismo	0,98
Esperanza de vida al nacer	77,9 años
Forma de gobierno	República democrática con sistema presidencial
División política	19 departamentos
Zona horaria	GMT - 03:00
Idioma oficial	Español

PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS

Indicadores	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
PBI (Var % Anual)	-7,36%	5,84%	4,49%	0,74%	3,1%	1,9%
PBI (Millones US$)	53.505	60.709	70.672	77.885	80.931	81.531
Población (Millones personas)	3,44	3,44	3,44	3,44	3,44	3,44
PBI per Cápita (US$)	15.562	17.643	20.522	22.641	23.526	23.701
Tasa de Desempleo - Promedio Anual (% PEA)	10,4%	9,3%	7,9%	8,3%	8,2%	8,0%
Tipo de cambio (Pesos por US$, Promedio Anual)	42,1	43,6	41,1	38,8	40,2	42,4
Tipo de cambio (Variación Promedio Anual)	19,2%	3,6%	-5,6%	-5,6%	3,6%	5,4%
Precios al Consumidor (Var % acumulada anual)	9,4%	8,0%	8,3%	5,1%	5,5%	4,2%
Exportaciones de bienes y servicios (Millones US$)**	14.076	19.991	23.560	21.946	23.329	23.753
Importaciones de bienes y servicios (Millones US$)**	11.598	15.448	19.639	19.259	19.117	19.616
Superávit / Déficit comercial (Millones US$)	2.477	4.543	3.921	2.687	4.212	4.137
Superávit / Déficit comercial (% del PBI)	4,6%	7,5%	5,5%	3,4%	5,2%	5,1%
Resultado Fiscal Global (% del PBI)	-5,8%	-4,1%	-3,4%	-3,2%	-3,9%	-
Formación bruta de capital (% del PBI)	16,2%	18,2%	18,7%	17,5%	15,6%	-
Deuda Bruta del Sector Público (% del PBI)	74,6%	69,8%	67,6%	68,6%	67,5%	-
Inversión Extranjera Directa (Millones US$) * **	831	2.977	3.386	2.284	-1.735	-
Inversión Extranjera Directa (% del PBI)	1,6%	4,9%	4,8%	2,9%	-2,1%	-

*Datos proyectados en rojo.
Fuentes: BCU, INE, MEF y datos estimados (*). Los datos de resultado fiscal incluyen el efecto de Ley N°19.590 (cincuentones). En 2017 el BCU adoptó la metodología del 6to manual de balanza de pagos. La metodología incluye compra venta de mercaderías y reexportaciones y están disponibles desde el año 2012. Los datos son flujos netos por lo que pueden tomar valores negativos (**).

Uruguay XXI
PROMOCIÓN DE INVERSIONES, EXPORTACIONES E IMAGEN PAÍS

www.uruguayxxi.gub.uy
info@uruguayxxi.gub.uy
UruguayXXI