

SECTORES

CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

EN URUGUAY



Uruguay XXI
PROMOCIÓN DE INVERSIONES,
EXPORTACIONES E IMAGEN PAÍS

NOVIEMBRE 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. Nivel de actividad	8
2.2. Empleo	9
2.3. Costos.....	10
2.4. Inversión.....	12
2.4.1. Privada	12
2.4.2. Pública.....	13
3. Sector inmobiliario.....	16
3.1. Vivienda.....	17
3.1.1. Distribución territorial del mercado de viviendas	19
3.1.2. Proximos proyectos	19
3.1.3. Regimenes de promocion especial	21
vivienda promovida.....	22
grandes dimensiones económicas.....	24
3.2. Mercado de compraventa.....	25
3.2.1. Compraventas por regiones	26
3.2.2. Precios de compraventa.....	27
3.2.3. Barrios privados.....	28
3.3. Mercado de alquileres.....	29
3.3.1. Contratos de alquileres.....	30
3.3.2. Precio de los alquileres	31
3.3.3. Mercado de viviendas en montevideo	32
3.4. Mercado de oficinas	34
3.4.1. Stock de oficinas en montevideo	34
3.4.2. Precio de alquiler de las oficinas	37

4. Anexos	38
4.1. Marco regulatorio	38
4.2. Institucionalidad	38
5. Uruguay en cifras	39

¿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, apart-hoteles, hosterías, moteles y estancias turísticas.
- Promoción de proyectos de hoteles condominio.

Inversión en infraestructura en Uruguay. En 2024, según la rendición de cuentas 2023, Uruguay habría invertido cerca de US\$ 2.450 millones en proyectos de infraestructura en todo el país, esto precede los 2.400 ejecutados el año anterior. De estos, cerca de 1.000 millones estuvieron destinados a vialidad. Durante el quinquenio 2020-2024 se ejecutaron obras de infraestructura y vivienda por un total de US\$ 11.742 millones, representando el 3,3% del PIB promedio del periodo.

Se estima que el sector de la construcción alcanzó un crecimiento de **5% en términos reales para 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 N° 18.795.

1. RESUMEN EJECUTIVO

- » El sector inmobiliario en Uruguay ha mostrado un crecimiento sostenido en los últimos años, con una significativa participación en la economía nacional, representando el 11% del PIB en 2023. En 2024, el sector inmobiliario empleó a más de 27.000 personas. 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.
- » Por su parte el sector de la construcción el cual resulta adyacente al inmobiliario representa el 5,4% del PIB con una contribución anual de US\$ 4.378 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 US\$ 2.400 millones en 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 US\$ 2.734 millones. Si se analiza el quinquenio los datos cerrados hasta 2023, periodo 2020-2023 totaliza una inversión US\$ 8.848 millones, el cual crece hasta US\$ 11.742 millones si se le 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.
- » En 2023, Uruguay destinó US\$ 2.400 millones a proyectos de infraestructura pública. Para 2024, se proyectaba una inversión similar, de US\$ 2.439 millones, aunque no hay datos disponibles sobre la ejecución. Dentro de ese total, el área de vivienda representó US\$ 455 millones en 2023, alcanzando un acumulado de US\$ 2.734 millones en el periodo reciente. Si se considera el periodo 2020-2023, la inversión pública cerrada asciende a US\$ 8.848 millones. Al sumar la proyección de 2024, el monto total estimado

llega a US\$ 11.742 millones. Estas cifras incluyen inversiones en viviendas, obras viales y proyectos portuarios, que consolidan a la infraestructura como uno de los pilares del desarrollo económico del país.

- » El mercado de compraventa ha mostrado 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 un 2% en términos reales, destacando 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 el 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, impulsada 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 personas¹ y representa 5,4% del PIB, con una contribución de US\$ 4.378 millones anuales². La construcción representa el 53% de la inversión en la economía del país, de la cual el 70% proviene del sector privado³.

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 economía⁵.

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 2023 (apertura por sector) participación y monto según valor PIB 2024 .

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 material⁷.

El uso de la madera como material constructivo fue históricamente relegado en Uruguay, predominando la construcción con materiales pesados como el hormigón y el ladrillo. Esta preferencia cultural limitó 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 un 20% para 2032⁸.

En este contexto, empresas privadas comienzan 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 MVOT y MEVIR con apoyo del BID, que implementa 20 viviendas en Tranqueras (Rivera) y más de 200 planificadas.
- » Licitación de la ANV para un edificio de 24-30 viviendas en Durazno.
- » Construcción de una policlínica en Montevideo con tecnología en madera.

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](#).

- **Capacitación y Normativas:**

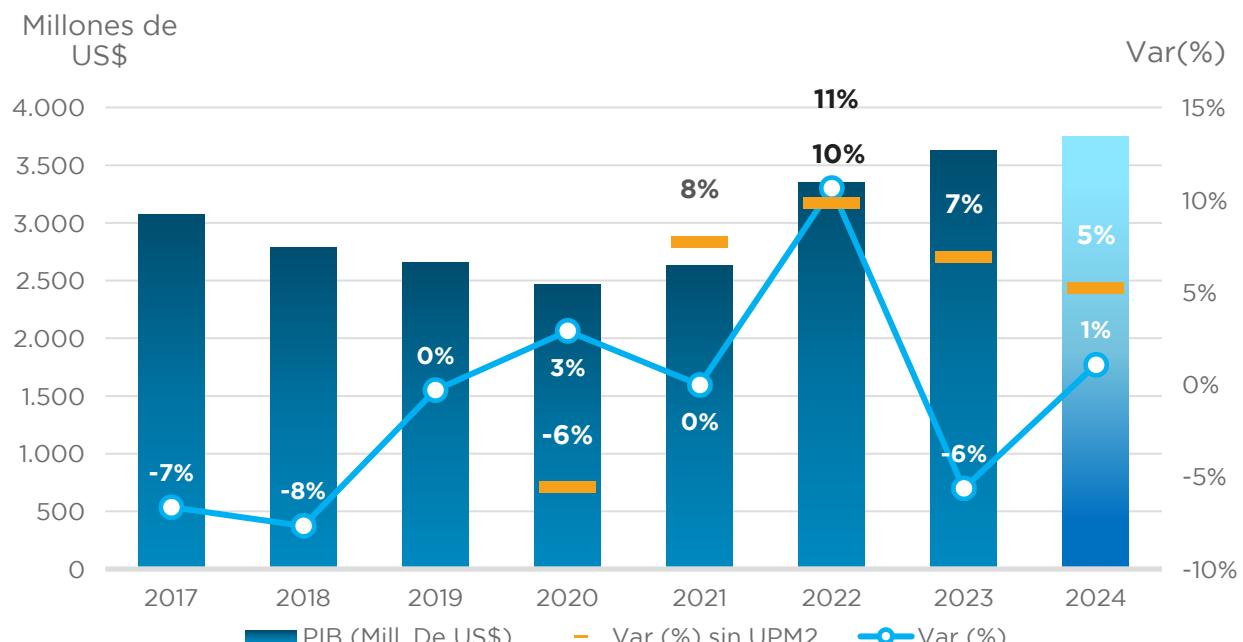
- » Programas de capacitación para profesionales y técnicos.
- » Establecimiento de estándares de calidad, tratamiento, humedad y certificación de la madera.

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. NIVEL DE 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.

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 Exante⁹.

⁹ Proyecciones de Exante para PIB Construcción sin UPM2.

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.

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 Producto Interno Bruto (PIB), según cifras presentadas en la rendición de cuentas del gobierno. Este nivel de inversión mantiene 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.

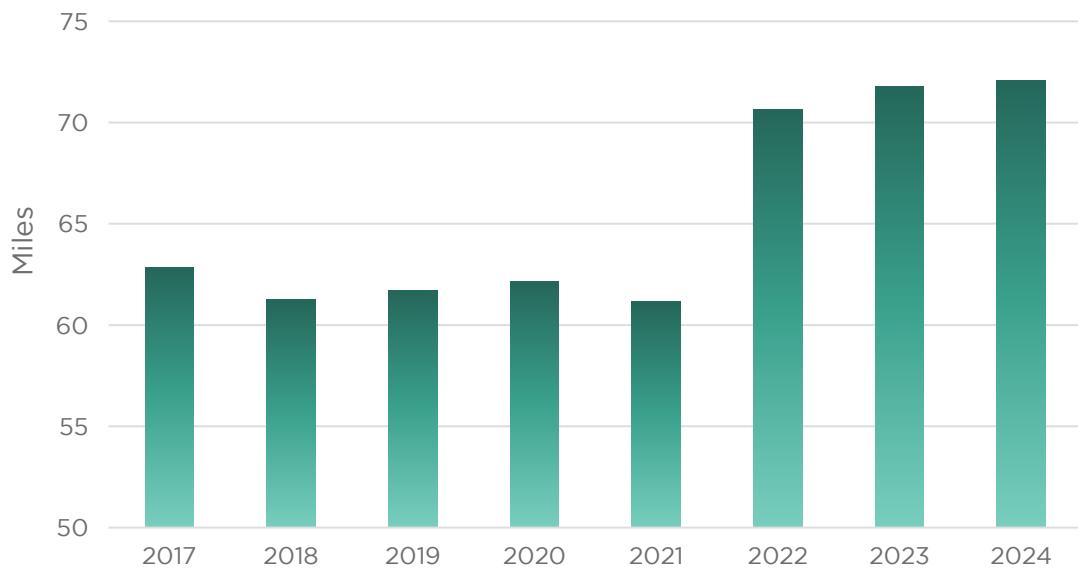
En términos de vivienda se estima que la inversión de 2024 fue de US\$ 455 millones, lo que implicaría un crecimiento del 39% frente a lo presupuestado el año anterior. Se destaca dentro de la distribución del presupuesto en viviendas el Programa de Rehabilitación y Consolidación Urbano Habitacional.

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 consideran en condición de activas a diciembre de 2024, mientras que 1.700.000 están efectivamente ocupadas, dejando un saldo de aproximadamente 141.000 desocupados.

Luego de una expansión de 2% en 2023, alcanzando el máximo registro en seis años. Durante 2024, la variación interanual registró un aumento del 0,4% con el mismo periodo del año anterior. En dicho año el promedio de empleo en el sector 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)

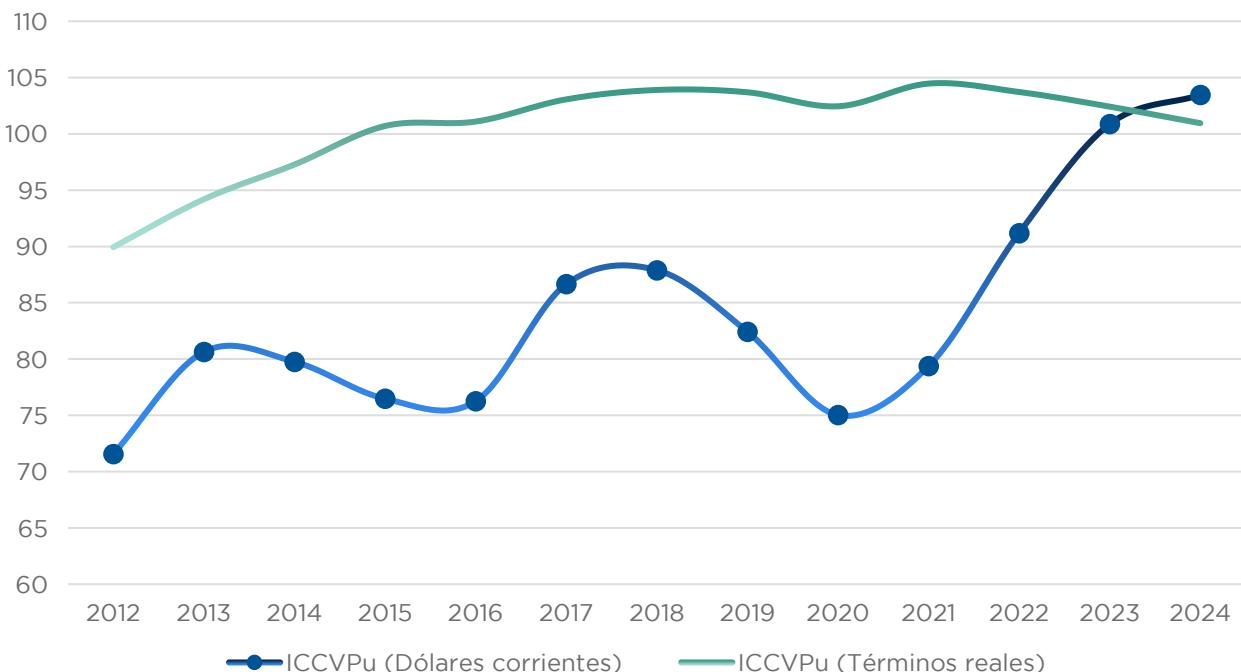


Fuente: elaborado por Uruguay XXI a partir de datos del Banco de Previsión Social (BPS).

2.3. COSTOS

Los costos de la construcción en términos reales han presentado una tendencia a la baja en los últimos 3 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.

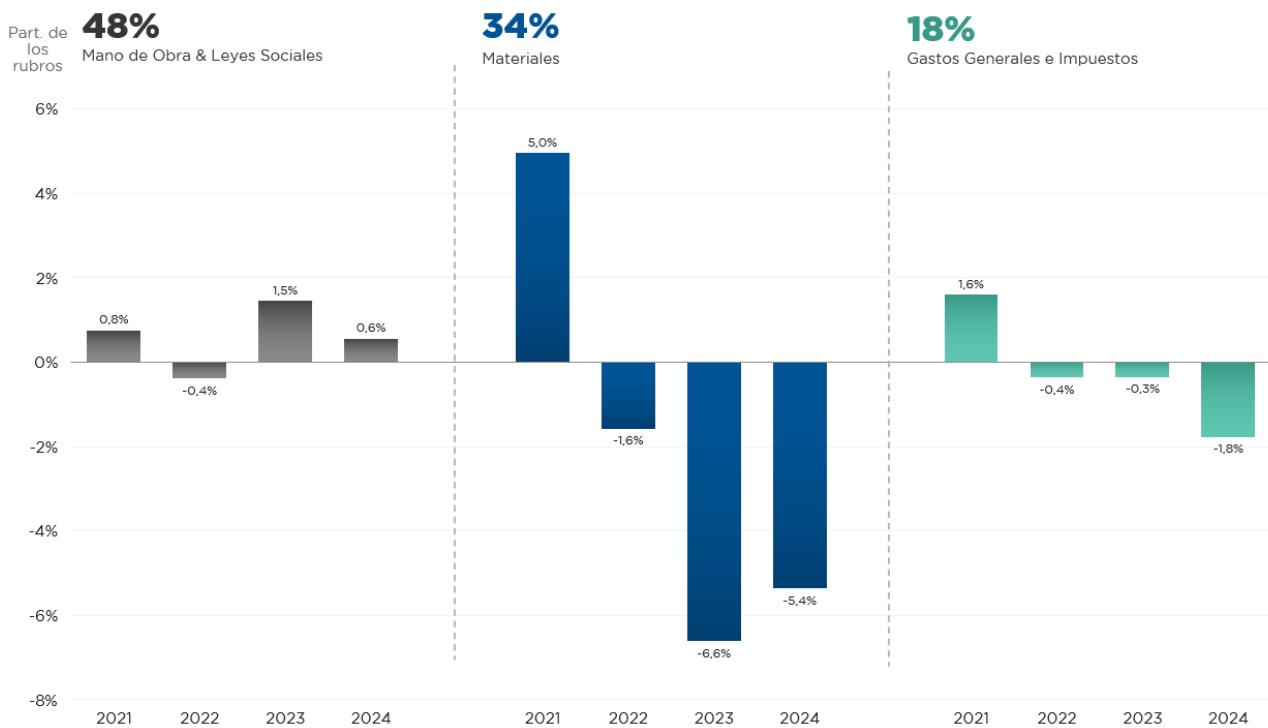
A nivel de los diferentes componentes del índice, los costos vinculados a mano de obra y leyes sociales, que representan el 48% del total de los costos del sector, registraron un crecimiento de 0,6% en términos reales en 2024.

GRÁFICO N°2.3
Índice de Costos de la Construcción (100 = junio 2023)


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

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 N°2.4
Costos de la construcción por rubros
 (Variación % interanual en términos reales)



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

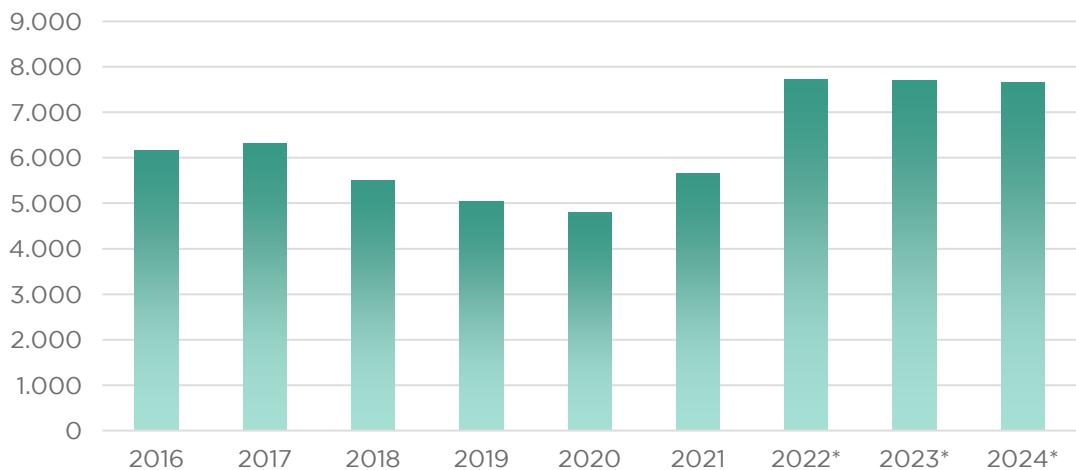
2.4. INVERSIÓN

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 Fijo¹⁰. Según estimaciones propias a partir de los datos de 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.

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

GRÁFICO N°2.5
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 siguientes. Esto en su conjunto supuso una inversión aproximada de US\$ 4.000 millones.

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 abarca 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 representa 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 de 2024 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 CREMAF¹¹ 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 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 6 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

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.

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. Este totalizó US\$ 509 millones en el quinquenio 2020-2024, destinando cerca del 48% a inversiones en agua potable y un 40% a mejorar la cobertura de saneamiento, principalmente en el interior del país, a la vez que optimiza la captación, tratamiento y disposición final de aguas residuales.

3. SECTOR INMOBILIARIO

El sector inmobiliario refiere a las actividades de intermediación en la venta y alquiler de inmuebles. Este sector 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, en 2023 las actividades inmobiliarias representaron el 11% del valor agregado bruto. De mantenerse esta participación sobre el PIB de 2024, se estima que el sector inmobiliario aportó US\$ 9.161 millones de valor agregado.

En 2024, el sector inmobiliario¹² 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 importante 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 ellos, la Ley de Vivienda Promovida fue clave para que uruguayos y extranjeros apuesten por este mercado¹³. El mercado inmobiliario se perfila hacia una transformación, con una creciente preferencia por parte de los consumidores 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. Punta del Este se destaca como polo de 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 infraestructuras y la apertura de nuevas áreas para la expansión urbana, lo que podría dinamizar aún más el mercado.¹⁴

¹² Correspondientes a la clasificación CIIU Rev-4 codificación 6810 y 6820 respectivamente.

¹³ “[Las perspectivas para 2024 de un sector dinámico, con inversiones y “fuerte en ventas”](#)” – El País

¹⁴ “[Sector inmobiliario uruguayo: Tendencias, oportunidades y desafíos del mercado](#)” Valora Consultora

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, que impactan principalmente sobre la demanda de inmuebles; al tiempo que las políticas de promoción de viviendas, las regulaciones 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 intercensal¹⁵.

A pesar de las variaciones económicas, el mercado inmobiliario mantuvo en las últimas décadas una fuerte demanda de viviendas. Este dinamismo se explica, entre otros factores, por cambios en la estructura de los hogares respecto a una década atrás: aumentaron los hogares unipersonales, de parejas sin hijos y monoparentales, mientras que se redujeron los hogares con parejas e hijos¹⁶.

El tamaño promedio de los hogares pasó de 2,8 personas en 2011 a 2,5 en 2023¹⁷. Actualmente, los hogares unipersonales representan 29% del total, y los hogares de dos personas, 29,4%, lo que confirma la tendencia hacia un tamaño familiar más reducido.

El censo mostró que 81% de los hogares del país están ocupados, mientras que 11% se encuentran desocupados y 8% se destinan a uso temporal.

En materia de servicios básicos, Uruguay presenta una alta cobertura: el 99% de los hogares cuenta con alumbrado eléctrico, el 94% tiene acceso a agua potable y el 96% dispone de saneamiento.

A estos datos se suma el creciente flujo migratorio. Actualmente residen en el país 122.151 personas nacidas en el extranjero. En 2011 representaban el 2% de la población, y en 2023 esa participación se duplicó hasta alcanzar el 4%¹⁸.

¹⁵ “[Población preliminar: 3.444.263 habitantes](#)” - INE

¹⁶ Calvo, J. J. & Pardo, I (2013) Detrás de los tres millones. La población uruguaya luego del Censo 2011, Brecha-Programa de Población Udelar, Montevideo.

¹⁷ “[Las cinco gráficas que explican los datos clave del Censo 2023](#)” - El Observador

¹⁸ “[Sin los inmigrantes que viven en Uruguay, “tendríamos que estar anunciando una caída de población”, dijo el director del INE](#)” - La Diaria

Desde el lado de la oferta, la Ley 18.795 (2011) de Vivienda de Interés Social (VIS)

Desde la perspectiva de la oferta, la Ley 18.795 (2011) de Vivienda de Interés Social (VIS)¹⁹ declaró de interés nacional la inversión en la construcción de viviendas. Desde su entrada en vigor y hasta agosto de 2024, esta normativa ha impulsado 1.302 proyectos, con un total de 34.518 viviendas aprobadas. De ellas, 23.332 ya fueron finalizadas y 11.186 se encuentran en construcción.

En abril de 2020, un nuevo decreto reglamentario introdujo cambios que flexibilizaron las condiciones para acceder al régimen. Entre las principales modificaciones se destacan:

- » La eliminación de los topes de precios de venta y arrendamiento, que antes se aplicaban al 10% de las viviendas en proyectos de Montevideo y al 20% en el resto del país.
- » La autorización para construir monoambientes dentro de los proyectos.
- » La eliminación del límite del 50% para unidades de un dormitorio.
- » La posibilidad de destinar parte de las plantas bajas a locales comerciales o espacios de esparcimiento.

El gobierno, luego de la aprobación por unanimidad en el senado, se encamina a aprobar una ley que agiliza los procesos de expropiación de inmuebles con deuda compensable, con el objetivo de reducir la cantidad de viviendas vacías y mejorar el uso del suelo urbano. La iniciativa busca facilitar a los gobiernos departamentales el acceso a terrenos con fines de interés general, seguridad o higiene, sin afectar el derecho de propiedad ni el debido proceso.

La medida surge ante la necesidad de abordar el déficit habitacional y de enfrentar el uso ineficiente del suelo, dado que actualmente existen más de 97.000 padrones vacíos sin justificación. Con el respaldo de todos los partidos políticos, el proyecto se consolida como una herramienta moderna y práctica para actualizar el régimen expropiatorio y fortalecer las políticas públicas de vivienda.

¹⁹ Vivienda de Interés Social - ([+Info](#))

3.1.1. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL MERCADO DE VIVIENDAS

El stock habitacional de Uruguay asciende a 1,66 millones de viviendas. El mercado, al igual que la población, presenta una alta concentración en los principales centros urbanos, especialmente en Montevideo, donde reside el 38% de los habitantes.

No obstante, en los últimos años la capital ha registrado un flujo migratorio negativo, asociado al desplazamiento de población hacia departamentos cercanos que ofrecen nuevas oportunidades residenciales y laborales. Entre 2018 y 2023, Montevideo se posicionó como el departamento con mayor intensidad migratoria negativa del país.

Las tendencias de movilidad interna replican los patrones observados a nivel global, caracterizados por una mayor urbanización y una concentración demográfica en zonas costeras. De acuerdo con el Censo 2023, la población urbana representa el 96% del total nacional. Los departamentos de Maldonado, Canelones, San José y Colonia registraron los mayores incrementos poblacionales, consolidando un crecimiento cada vez más focalizado en la franja costera sur del territorio.²⁰

Otro aspecto relevante del mercado inmobiliario está vinculado al atractivo turístico de las distintas regiones del país. En 2024, el 52% de los turistas optó por alojarse en viviendas, lo que representa 1.748.599 personas²¹, generando ingresos por US\$ 303 millones en concepto de alquileres turísticos.

El fenómeno tuvo un mayor impacto en los departamentos de Maldonado, Rocha y Colonia, que, junto con Montevideo, concentraron la mayor parte de la actividad turística nacional.

Asimismo, el sector hotelero registró un millón de visitantes en 2024, con ingresos por US\$ 230 millones derivados del gasto en alojamiento, consolidándose como un componente significativo dentro de la oferta turística del país.

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, 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

²⁰ “[Población en Uruguay aumentó 1%: se contabiliza en 3.444.263 habitantes](#)” - Presidencia

²¹ [Anuario estadístico del Ministerio de Turismo 2024](#).

por viviendas usadas para reciclarlas y obtener una ganancia en su venta o destinarlas al alquiler.

Según la empresa Plaza Mayor²² 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 co-working. 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.

En 2025 los proyectos inmobiliarios que más se destacan son:

- **Le Mont**

Una torre residencial de lujo con una inversión de US\$ 100 millones, comenzará a construirse en el Puertito 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 m². 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

²² El Mercado Inmobiliario en Uruguay: Tendencias y Expectativas para 2025, Plaza Mayor ([Link](#))

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 PROMOCIÓN ESPECIAL²³

Uruguay cuenta con diversos mecanismos de estímulo fiscal y regulatorio orientados a atraer inversiones y promover el desarrollo de sectores estratégicos de la economía. Estos regímenes buscan impulsar la actividad económica, el empleo y la calidad de vida, mediante beneficios impositivos y condiciones preferenciales para proyectos que cumplan determinados requisitos.

Entre los principales instrumentos destacan el régimen de Proyectos de Gran Dimensión Económica (GDE), destinado a iniciativas de alto valor de inversión, y la Ley de Vivienda Promovida, que fomenta la construcción de viviendas de interés social. Ambos mecanismos han demostrado ser fundamentales para movilizar capital privado hacia áreas prioritarias, contribuyendo a la dinamización del sector productivo y de la construcción.

El nuevo régimen de incentivos a la inversión introduce beneficios diferenciados para micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMES) y para grandes proyectos de inversión, con el objetivo de estimular la economía y generar empleo de calidad en todo el territorio nacional.

En el caso de las MiPyMES, se eliminó el límite de 3.500.000 UI (aproximadamente US\$ 500.000), lo que amplía su acceso al régimen. Además, se incorporan exoneraciones adicionales del IRAE:

- » 15 puntos porcentuales extra y dos años adicionales de plazo para micro y pequeñas empresas del literal E o que tributen IRAE ficto sin contabilidad suficiente.
- » 10 puntos porcentuales adicionales y un año extra de plazo para empresas medianas con hasta 50 empleados.

En cuanto a las grandes inversiones, se establece una exoneración del 100% del IRAE sobre la inversión elegible para proyectos que superen los US\$ 30 millones, siempre que se inicien

²³ Por más información sobre la regulación ver: Marco regulatorio.

antes del 31 de diciembre de 2027, cumplan con indicadores de investigación, innovación, actualización tecnológica y empleo, y concluyan antes de diciembre de 2029.

Para proyectos con una inversión superior a US\$ 50 millones, la exoneración del 100% se mantiene con plazos extendidos, pudiendo iniciarse hasta diciembre de 2028 y ejecutarse hasta diciembre de 2031.²⁴

VIVIENDA PROMOVIDA²⁵

La Ley de Viviendas Promovidadas (Ley N.º 18.795) tiene por objetivo estimular la construcción de viviendas mediante incentivos fiscales, promoviendo además el desarrollo urbano en áreas de interés público. Desde su aprobación, la normativa ha tenido tres ajustes reglamentarios (2014, 2017 y 2020) que modificaron los estímulos a la inversión privada, generando variaciones en el flujo de nuevos proyectos.

Recientemente, la gestión del régimen pasó al Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), con el propósito de fortalecer su impacto en la inversión y el empleo, especialmente en departamentos con mayores niveles de desempleo o pobreza.

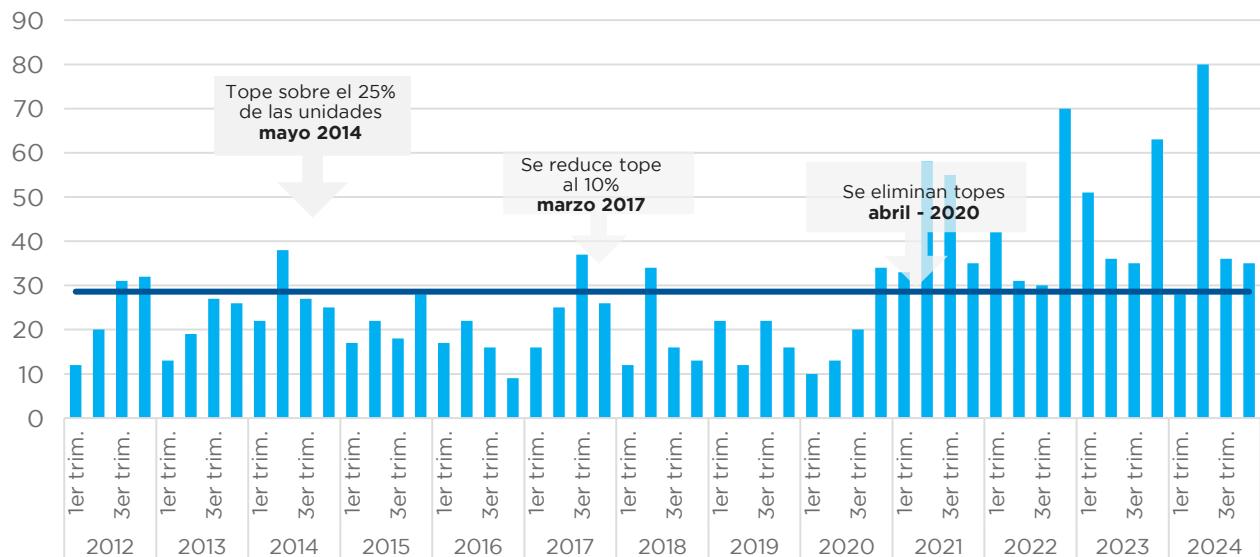
En paralelo, se creó la Dirección Nacional del Incentivo a la Inversión (DINAL), que unifica la Comisión de Aplicación (COMAP) y la Dirección Nacional de Zonas Francas, con el fin de agilizar la evaluación de proyectos. Este nuevo esquema permite acelerar los procesos de aprobación —hasta 50 veces más rápidos en algunos casos— y establece un procedimiento simplificado para inversiones inferiores a US\$ 5 millones, favoreciendo la eficiencia administrativa y la dinamización del sector.

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

En relación con el tamaño de los proyectos, de los 6.220 proyectos activos en 2024, los pequeños representan 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%.

²⁴ “[La inversión es un elemento sustancial para el crecimiento del país](#)”, Ministerio de Economía y Finanzas
²⁵ Por más información consultar informe de ANV ([link](#))

GRÁFICO N°3.4
NÚMERO DE PROYECTOS INGRESADOS POR TRIMESTRE
 (Cantidad de proyectos)



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

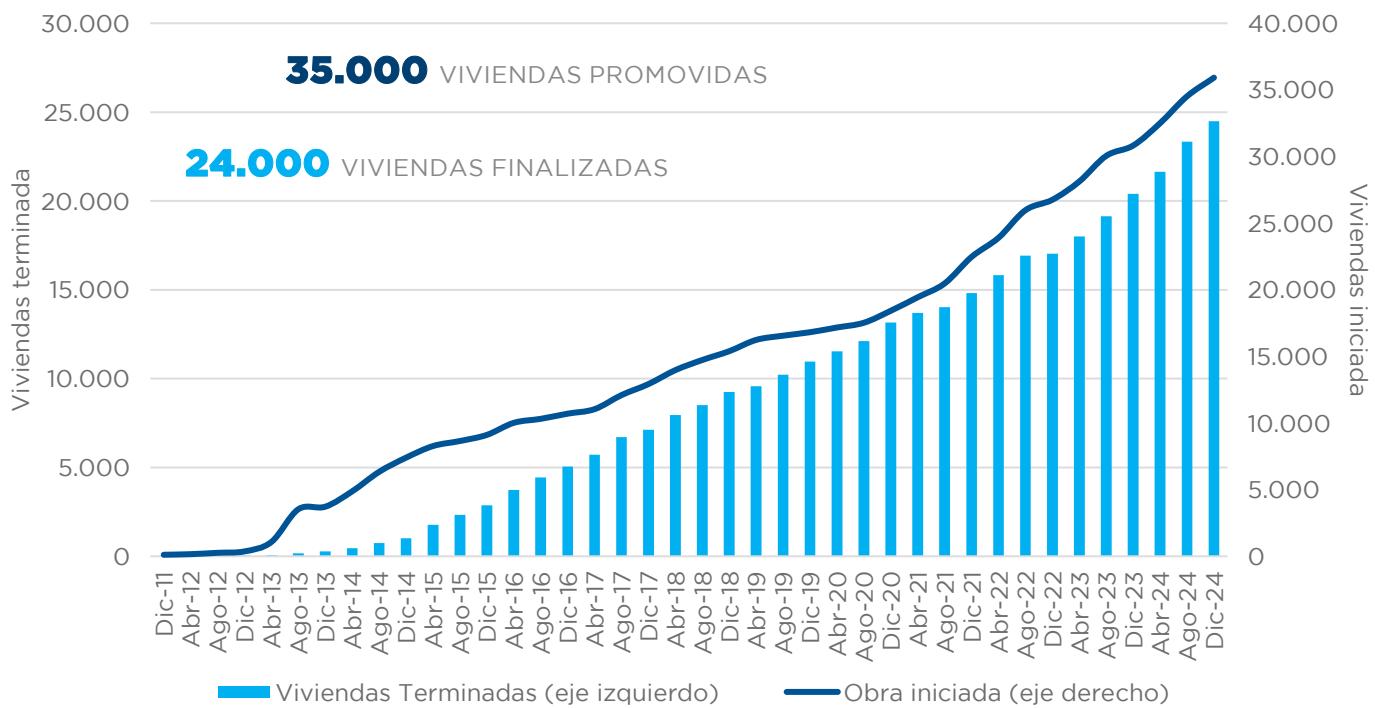
En relación con el tamaño de los proyectos, de los 6.220 proyectos activos en 2024, los pequeños representan el 64%, seguidos de los proyectos medianos con el 22% y los proyectos de gran porte con el 14%. Con respecto a la cantidad de viviendas, la relación es inversa, ya que los proyectos grandes son 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% del total, esto totalizó 1170 viviendas en el departamento. Maldonado fue el siguiente con un 7% de los proyectos que se materializaron en 543 viviendas durante 2024.

En los proyectos dentro de Montevideo se destacan 22 en el barrio Cordón, que implican la construcción de 878 viviendas, seguido por Tres Cruces con 11 proyectos que abarcan las 560 viviendas. Se destaca también una importante presencia de construcción en los barrios de Mercado Modelo y la Unión con construcciones de 441 y 397 viviendas respectivamente, descentralizando hacia los barrios más alejados del centro de la capital. También se destacan

9 proyectos en la zona de Palermo, tercer barrio con más proyectos, lo que se materializó en 300 nuevas viviendas en el barrio.

GRÁFICO N°3.5
VIVIENDAS EN OBRA Y FINALIZADAS
 (Cantidad de proyectos)



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

GRANDES DIMENSIÓN ECONÓMICAS

El régimen de proyectos de gran dimensión económica (GDE) en Uruguay es un mecanismo establecido en el marco de la Ley de Promoción y Protección de Inversiones (Ley n.º 16.906) y regulado por decretos específicos, cuyo propósito es incentivar el desarrollo de proyectos de alto impacto económico y social.

Su característica principal es el monto mínimo de inversión comprometida: los proyectos deben contemplar al menos 30 millones de unidades indexadas (equivalentes a unos US\$ 4,5 millones) en obra civil y bienes muebles destinados a áreas comunes. Este requisito asegura que se trate de iniciativas de envergadura, con capacidad para generar empleo, dinamizar cadenas productivas y mejorar la infraestructura del país.

La reglamentación vigente —en particular los decretos n.º 329/016, 143/018 y 268/020— detalla las condiciones de acceso, los criterios de evaluación y los beneficios fiscales asociados al régimen. Entre estos beneficios se incluyen exoneraciones del impuesto a la renta de las actividades económicas (IRAE), del impuesto al valor agregado (IVA) y de tributos a la importación de bienes de capital y materiales, así como facilidades para el financiamiento.

Un aspecto relevante del régimen es la posibilidad de incorporar proyectos ya iniciados, siempre que cuenten con inversiones pendientes por el monto mínimo exigido. Este mecanismo otorga mayor flexibilidad y amplía el alcance de la política, beneficiando tanto a nuevos emprendimientos como a ampliaciones o reconversiones de desarrollos existentes.

El 2 de abril de 2025, el Poder Ejecutivo promulgó el Decreto n.º 85/2025, que modifica el artículo 3 del Decreto n.º 138/020, extendiendo por un año la vigencia del régimen de exoneraciones fiscales para los proyectos de gran dimensión económica. De esta forma, se podrán presentar nuevos proyectos hasta el 1.º de enero de 2026, con ejecución de inversiones hasta el 30 de septiembre de 2028. Esta ampliación establece una nueva ventana de oportunidad para acceder al régimen e impulsar la inversión en infraestructura y construcción.

Según el análisis de Posadas²⁶ 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.

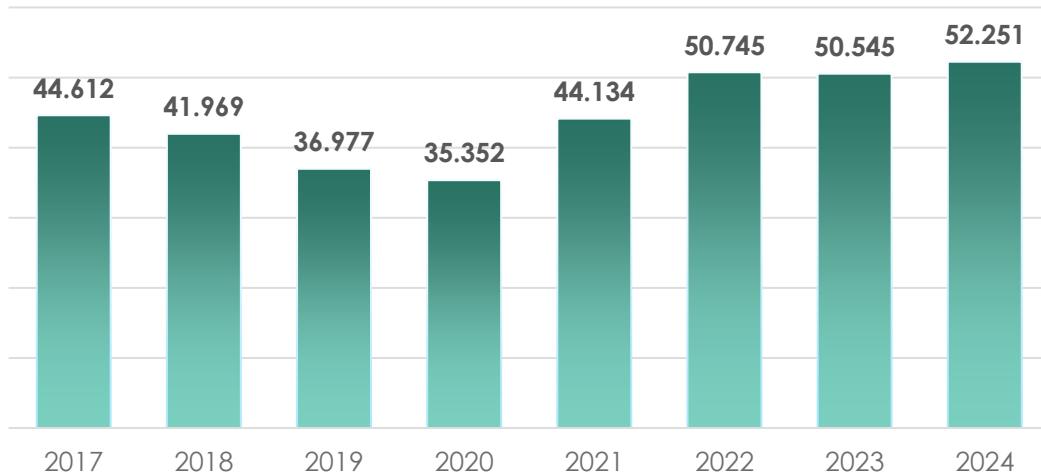
3.2. MERCADO DE COMPROVENTA

Entre 2021 y 2022 se observó una recuperación en la cantidad de compraventas realizadas. No obstante, es probable que parte de este incremento se haya visto influido por un efecto de rezago, debido al traslado o retraso de operaciones previstas para 2020, que no pudieron concretarse en el contexto de la pandemia. Algunos contratos celebrados durante 2020 y comienzos de 2021 pudieron inscribirse con posterioridad, reflejándose en los registros de años siguientes.

En 2023, el nivel de compraventas se mantuvo estable respecto de 2022. Sin embargo, en 2024 la cifra superó los valores previos, alcanzando un nuevo récord histórico, con un crecimiento interanual del 3%.

²⁶ [Proyectos de gran dimensión económica: Extensión del régimen](#)

GRÁFICO N°3.1
COMPROVENTA DE INMUEBLES
 (Número de contratos anuales de compraventa)



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

3.2.1. COMPROVENTAS POR REGIONES

A nivel regional, dos tercios de las compraventas de inmuebles se concentraron en los tres principales departamentos durante 2024: Montevideo (35 %), Maldonado (17 %) y Canelones (14 %). Les siguieron Rocha y Colonia, con 5 % cada uno, mientras que el conjunto de los departamentos del litoral oeste representó el 7 % de las operaciones totales del año²⁷.

Esta distribución se mantuvo relativamente estable respecto de 2021. No obstante, en 2023 la participación de Montevideo descendió ligeramente, en línea con el proceso de migración interna hacia departamentos cercanos.

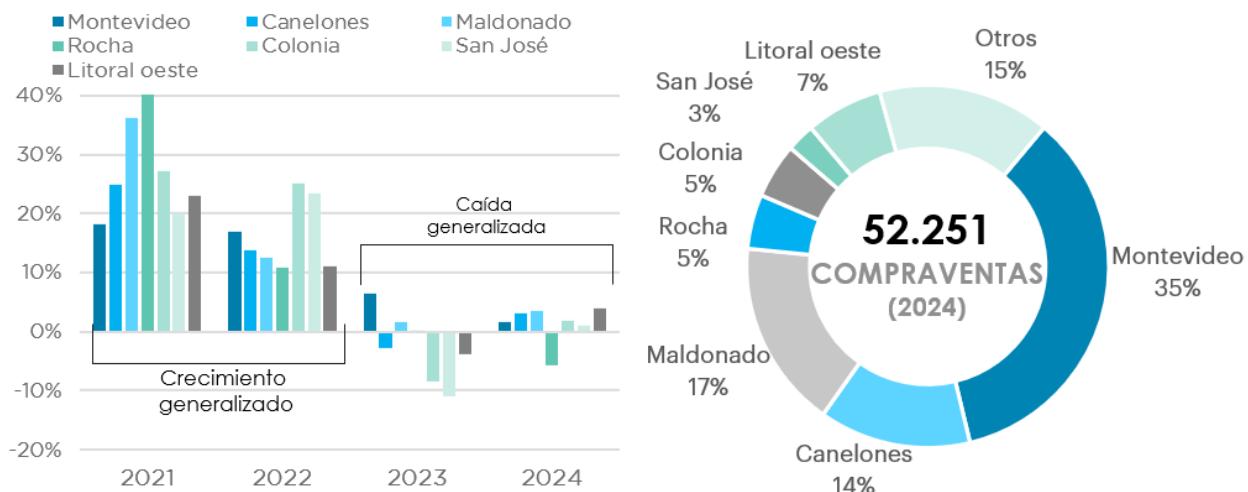
En 2024, el número total de contratos de compraventa registró un aumento interanual, con una incidencia de Montevideo del 2 %, en tanto Canelones y Maldonado mostraron un crecimiento del 3 % y el litoral oeste fue la región de mayor expansión, con un incremento del 4 %.

²⁷ Se considera litoral a los departamentos de Soriano, Río Negro, Paysandú y Salto.

GRÁFICO N°3.2

OPERACIONES DE COMPROVENTA DE INMUEBLES

(Variación porcentual interanual)



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

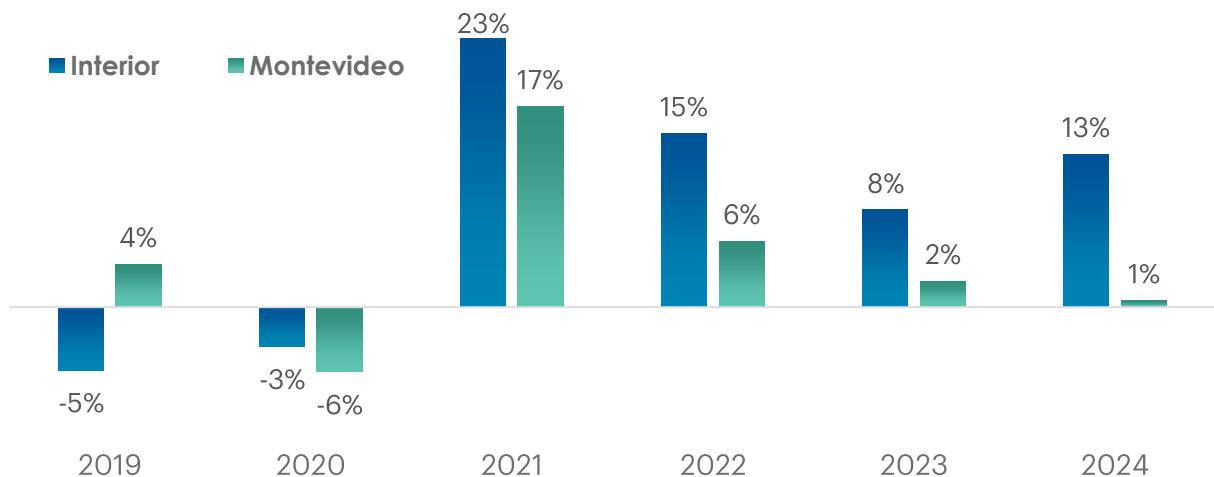
3.2.2. PRECIOS DE COMPROVENTA

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.

GRÁFICO N°3.3

PRECIOS DE COMPROVENTA DE INMUEBLES

(Var. % interanual)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con datos de INE.

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 explica principalmente por un importante incremento de 13% en el interior del país, mientras que en Montevideo tuvieron una suba de solo 1%.

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\$ 92.684.²⁸

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 promedio²⁹. 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 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

Según los últimos estudios, en Uruguay existen 84 barrios privados que ocupan 4.594 hectáreas, casi el doble de la superficie de los asentamientos informales. El informe *Urbanismo neoliberal: Barrios privados en Uruguay* identifica cinco tipologías: *countries* o clubes de campo, barrios cerrados, urbanizaciones polderizadas, chacras cerradas y barrios “jardín” o semiprivados³⁰.

El mayor desarrollo de este tipo de urbanizaciones se concentra en la franja costera, con Maldonado a la cabeza (44 barrios, mayormente de uso temporal), seguido por Canelones (17 barrios, con predominio de residencia permanente). Montevideo registra cuatro barrios privados ubicados en el sureste y alrededores del aeropuerto, mientras que Rocha y

²⁸ “[Informe de Mercado Inmobiliario](#)” – Agencia Nacional de Vivienda

²⁹ Es un indicador de referencia internacional, uno de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HABITAT, Indicador Urbano número 31).

³⁰ *Urbanismo neoliberal: Barrios privados en Uruguay*, *La diaria* ([Link](#))

Colonia cuentan con seis cada uno; Paysandú, San José y Soriano, con dos, y Lavalleja, con uno.

La rentabilidad del negocio se basa principalmente en la compra de suelo rural a bajo precio y su revalorización tras el cambio de uso a suelo urbano. A 37 barrios privados se les aprobó la recategorización del suelo, lo que implica una apropiación privada de la renta generada por la acción pública. El informe destaca la falta de planificación territorial integral, que favorece evaluaciones individuales de proyectos sin considerar su impacto ambiental o regional.

En cuanto a los valores de mercado, el precio del metro cuadrado de terreno oscila entre US\$ 180 y US\$ 230, mientras que las viviendas construidas se ubican entre US\$ 250.000 y US\$ 300.000, aumentando según superficie y equipamientos. En Punta del Este, los terrenos cuestan entre US\$ 140.000 y US\$ 250.000, y las casas terminadas, entre US\$ 350.000 y US\$ 400.000.

3.3. MERCADO DE ALQUILERES

Según el censo de 2023 que elabora el INE³¹, 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 atraviesa una etapa de disminución en la tasa de crecimiento poblacional, producto principalmente de la reducción de la tasa de fecundidad. No obstante, el número de hogares continúa en aumento, impulsado por cambios en las estructuras familiares, el crecimiento del componente inmigratorio y los procesos de migración interna.

Esta migración mantiene una tendencia sostenida hacia las localidades y departamentos con mayor desarrollo, especialmente hacia el área metropolitana de Montevideo y la franja costera. Según el Censo 2023, la población de Montevideo registró una disminución del 5,3 % respecto del censo de 2011. En contraposición, se observaron aumentos significativos en los departamentos de Maldonado (+23,7 %), Canelones (+13,5 %), Rocha (+9,8 %) y San José (+8,5 %).³²

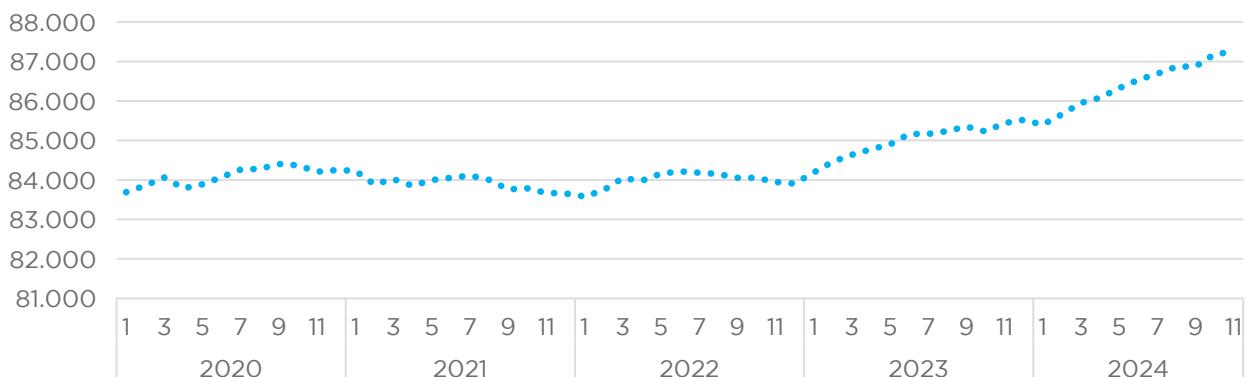
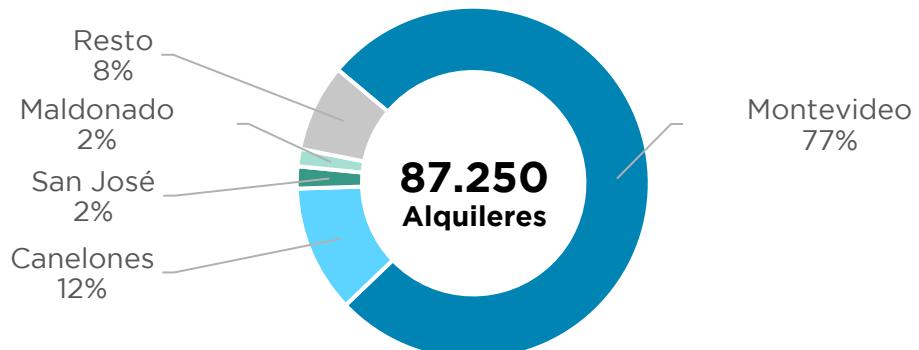
³¹ Censo 2023 ([link](#))

³² 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)³³



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.

Durante 2024 se firmaron unos 25.000 nuevos contratos de alquiler, impulsando al alza el número de contratos vigentes que creció un 2,1% en la comparación interanual a lo que fue

³³ INE con base en registros de Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

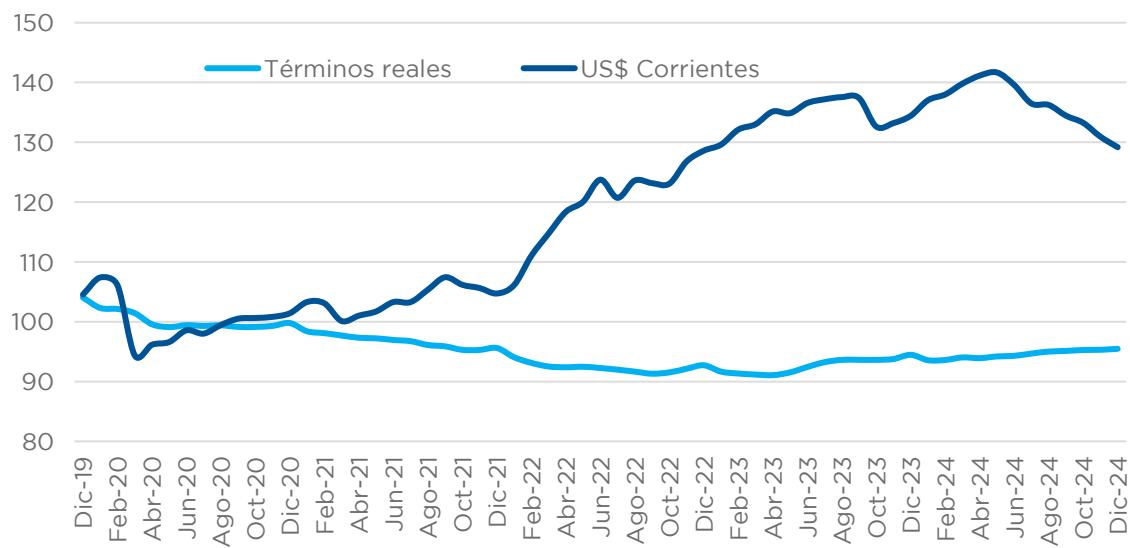
noviembre de 2023³⁴. Por ende, 2024 fue un año de gran crecimiento en los contratos celebrados de alquileres, donde cada vez más hogares se rigen bajo este medio para establecer su vivienda. En este sentido prácticamente la totalidad de los departamentos han mostrado un incremento en su número de contratos vigentes frente al mismo periodo de 2023.

3.3.2. PRECIO DE LOS ALQUILERES

Según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), basados en los registros del Servicio de Garantía de Alquileres y de ANDA, el precio medio de los nuevos contratos de alquiler, medido en términos reales, registró una breve aceleración del 2 % en 2024.

No obstante, las fluctuaciones del tipo de cambio generaron escenarios dispares en los precios expresados en dólares corrientes, con una caída durante el segundo semestre del año. A pesar de esta corrección, el precio promedio anual en dólares correspondiente a 2024 se ubicó un 2 % por encima del promedio de 2023, lo que refleja una moderada apreciación interanual del mercado de alquileres.

GRÁFICO N°3.7
PRECIOS DE ALQUILER
 (Índice 2020 = 100)



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

³⁴ 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 departamental, Montevideo registró un leve crecimiento real del 2 % en los precios de alquiler durante 2024. Una tendencia similar se observó en Canelones y San José, mientras que Maldonado mantuvo un comportamiento al alza, con un incremento del 7 %, tras el 10 % registrado en 2023.

Dado que el ingreso medio de los hogares a nivel nacional aumentó en mayor proporción durante 2024, la relación entre el precio de los alquileres y el ingreso promedio de los hogares se redujo un 2 %, alcanzando uno de los niveles más bajos de los últimos años. Esto refleja una disminución real del costo de alquiler en relación con la capacidad de pago de los hogares.

En promedio, el precio de los contratos celebrados en 2024 se ubicó en torno a \$ 20.048, mientras que, según datos del portal El País, la mediana del precio de los alquileres fue de aproximadamente US\$ 538³⁵, la mediana en el precio de estos se ubicó en torno de los US\$ 538.

3.3.3. MERCADO DE VIVIENDAS EN MONTEVIDEO

De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), Montevideo concentra más de tres cuartas partes del mercado de alquileres del país. Dentro de la capital, la zona céntrica y la costa este agrupan el 45% del total, con una participación del 27% y 18%, respectivamente, sobre los contratos vigentes. Les siguen las áreas de Unión, ex Mercado Modelo y Brazo Oriental, con una participación conjunta del 14%, y el eje Bulevar Artigas, con el 13%. Las zonas más periféricas presentan una menor incidencia relativa en el mercado.

En cuanto a la variación de precios, se destacan los incrementos en la zona costera, con un crecimiento del 3% respecto de 2023, y en la zona de Unión, ex Mercado Modelo y otras áreas cercanas, donde los precios aumentaron un 2% interanual y se ubican 5% por encima de los valores de 2022. Este comportamiento se vincula, en parte, con el desarrollo de programas habitacionales implementados en dichos barrios.

³⁵ Data Inmuebles El País ([Link](#))

CUADRO N°3.2

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. Bv 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. Sigue una importante baja en los precios de los alquileres en dólares, debido al impulso del tipo de cambio de los últimos meses.

CUADRO N°3.3

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 mercado³⁶. 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, 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, acompañando 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

³⁶ Por más información ver: [Informe Servicios Globales de Exportación](#).

contracara, una oferta de oficinas variada, calificada, moderna y en precio beneficia al país 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 Estate³⁷, en 2024 no se incorporarán 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, destacándose el Edificio Cosmos, y alcanzando un total acumulado de 152.000 m² en este polo clave para el sector.

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 un 72% del tipo A+ y un 28% del tipo A. A su vez el 31% del stock correspondiente al tipo A+ son oficinas que cuentan con el sello WTC.

³⁷ 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 a 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 esto tipo de oficinas de alto valor. Durante 2023 y el primer trimestre de 2024 se observó una demanda muy elevada. Las oficinas que ingresan al mercado se ocupan 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 m² y 1.000 m², 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 si creció en el sector fueron los edificios que se han transformado de hotel 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 destacamos 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 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)
	Plaza Alemania
LEED GOLD	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 promedio en 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/m², mientras que las oficinas Clase A rondan los US\$ 18/m². 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