

A nighttime cityscape with numerous illuminated buildings and streets. A large, semi-circular orange graphic element is positioned on the right side of the image, partially obscuring the city view. The text is overlaid on the orange area.

# Radiografía 2023

## Análisis del mercado inmobiliario

# Índice

---

<b>03_</b>	Introducción
<b>04_</b>	2023 en números
<b>07_</b>	Análisis del mercado de ventas
<b>10_</b>	Barrios de Montevideo y m2
<b>13_</b>	Vivienda Promovida
<b>16_</b>	Obra nueva
<b>19_</b>	Análisis del mercado de alquileres
<b>23_</b>	Sobre el informe





# Introducción

El mercado inmobiliario local cerró el 2023 con una mirada positiva sobre lo sucedido en el año, donde el ritmo de la actividad se mantuvo dinámico pese a los acontecimientos que experimentaron los mercados regionales e internacionales.

La estabilidad de la economía primó. La caída del dólar en el segundo semestre del año incidió sobre el precio de las propiedades con un leve reajuste sobre las unidades de obra nueva, en un escenario que por momentos fue inquietante para los desarrolladores.

La ley de vivienda promovida fue un fuerte pilar que impulsó la creación de nuevos proyectos. Las exoneraciones fiscales establecidas en la ley 18.795 fueron el principal atractivo que motivó la compra para uso de residencia y renta. Los proyectos comprendidos bajo esta ley, fueron un gran llamador para extranjeros que ven a nuestro país como una oportunidad para emigrar o invertir.

En cuanto a Montevideo, la escasa disponibilidad de terrenos dentro de la capital estimuló la expansión del perímetro hacia el Este. Las distancias con los balnearios de la costa de Canelones se van acortando y proliferan nuevos desarrollos con amplia gama de precios.

De acuerdo a la información obtenida del portal InfoCasas entrevistas con desarrolladores y expertos en el rubro, elaboramos este informe que resume los principales momentos del año, acerca de la oferta, la demanda, las propiedades y las tendencias del mercado inmobiliario.

# 2023 en números

# 12.039.069

Visitas al portal durante el 2023



## 572.000

usuarios activos  
mensuales



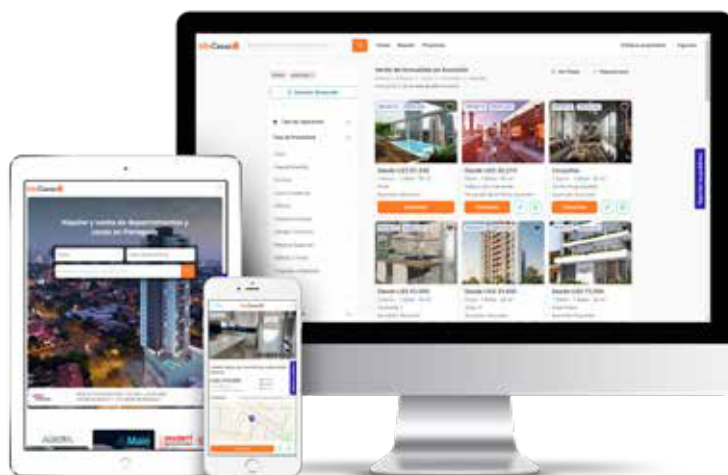
## 1.899.096

consultas  
**+2.42%** que 2022



## 778.555

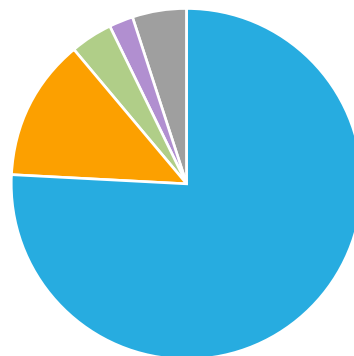
propiedades  
**+1.5%** que 2022



Análisis de los datos recabados por el portal InfoCasas durante el 2023

### ¿Desde dónde buscaron?

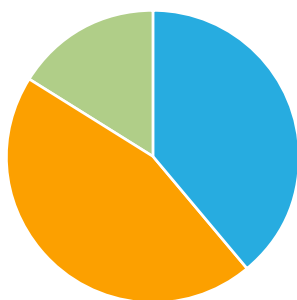
- 76% desde Uruguay
- 13% desde Argentina
- 4% desde Chile
- 2% desde Estados Unidos
- 5% desde otros países





# 2023 en números

¿Cómo se distribuyó la demanda por tipo de operación?



- 39% - Venta
- 45% - Alquiler
- 16% - Alquiler temporal

Lo más buscado durante 2023



Alquiler anual

Apartamentos  
de 1 dormitorio

Rango de precios  
\$23.200 a \$27.500



Compra para  
inversión

Apartamentos  
monoambiente  
y 1 dormitorio

Rango de precios  
usd 92.000 a  
usd 163.500



Uso personal /  
Consumidor final

Casas de 2  
dormitorios

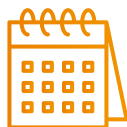
Rango de precios  
usd 245.000 a  
usd 330.000

## Duración de las propiedades en el mercado



Promedio de publicación  
para una propiedad en  
**ALQUILER | 26 días**

El promedio de publicación para una propiedad en alquiler se redujo un día respecto a 2022



Promedio de publicación  
para una propiedad en  
**VENTA | 3 meses**

El promedio de publicación para una propiedad en venta se mantuvo respecto a 2022



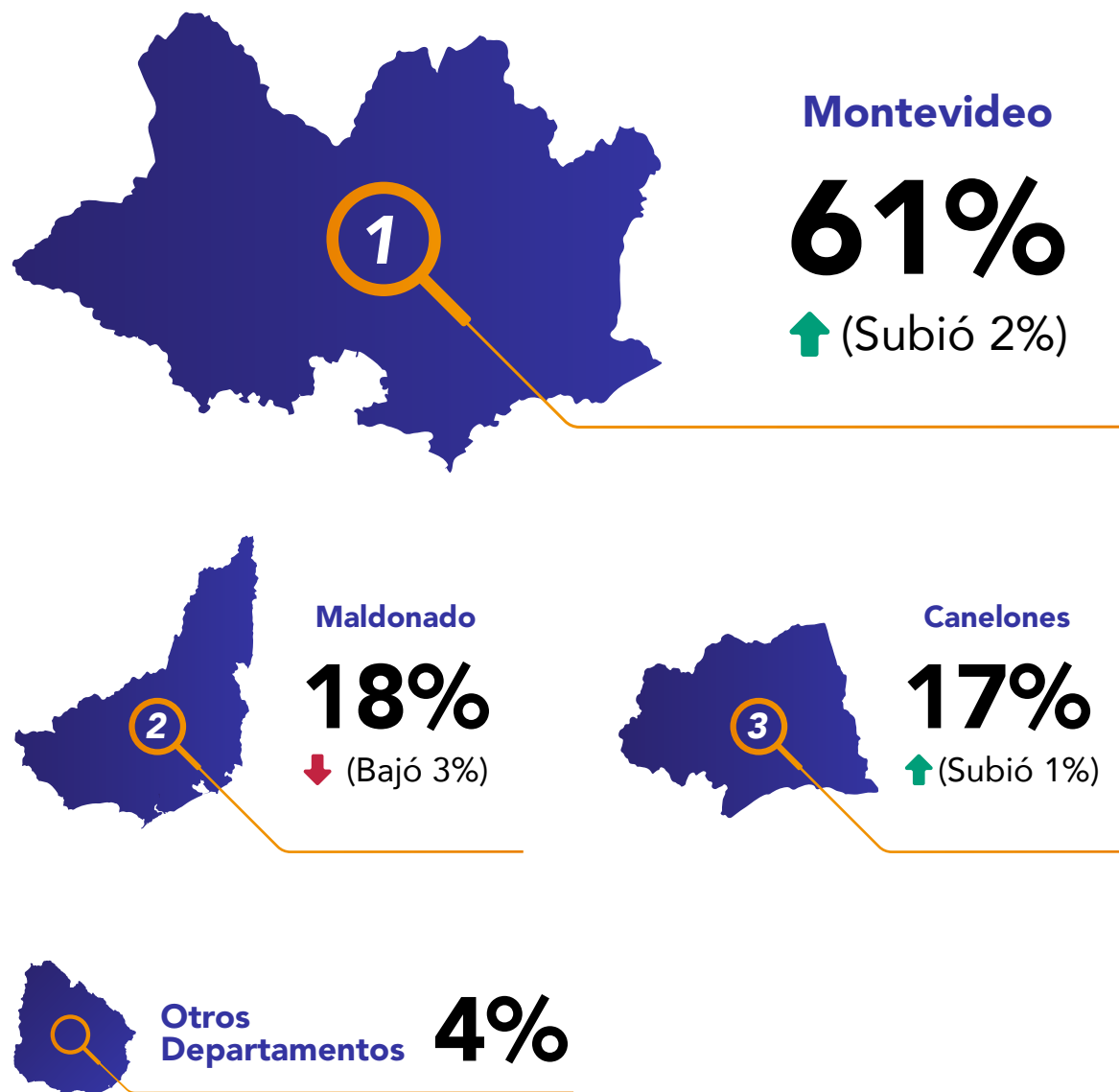
# Análisis del mercado de ventas

# Análisis del mercado de ventas

## Distribución de la demanda por departamentos

Dentro del territorio nacional, Montevideo es el departamento con más búsquedas representando el 61% de las mismas.

Lo siguen Maldonado y Canelones con el 18% y 17% respectivamente.



# Análisis del mercado de ventas

## Intención de compra

Montevideo es el departamento que concentró mayor demanda de unidades tanto de obra nueva como en el segmento de usados. Si bien la oferta ha crecido y nuevas construcciones se están desarrollando en diversas zonas, los terrenos disponibles son cada vez más escasos en la capital y con ello la concreción de nuevos proyectos.

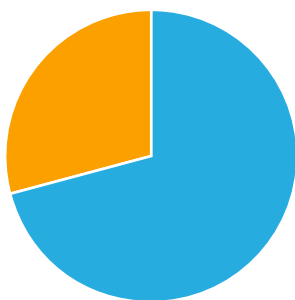


Esto motivó la expansión de la actividad inmobiliaria hacia el Este del departamento, límite con Canelones. La zona sobre Avenida de las Américas en Barra Carrasco y Parque Miramar presenta nuevos desarrollos al igual que Ciudad de la Costa en la franja costera y zona de Lago Calchagno.

En cuanto a los barrios, Pocitos y Cordón lideran el ranking de los barrios más elegidos a la hora de invertir. Sumado a la franja costera mantienen su demanda estable y están consolidados como zonas de inversión.

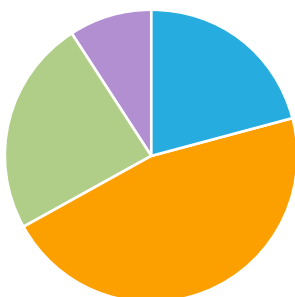
# Análisis del mercado de ventas

## Demanda por tipo de unidad



- Apartamentos – 71%
- Casas – 29%

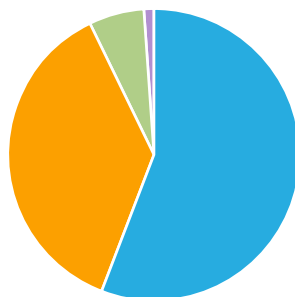
## Demanda por tipología



- Monoambiente: 21%
- 1 dormitorio: 46%
- 2 dormitorios: 24%
- 3 dormitorios: 9%

\*Unidades monoambientes y 1 dormitorio son las más demandadas, por lo que su oferta se encuentra disponible mayoritariamente para reventa.

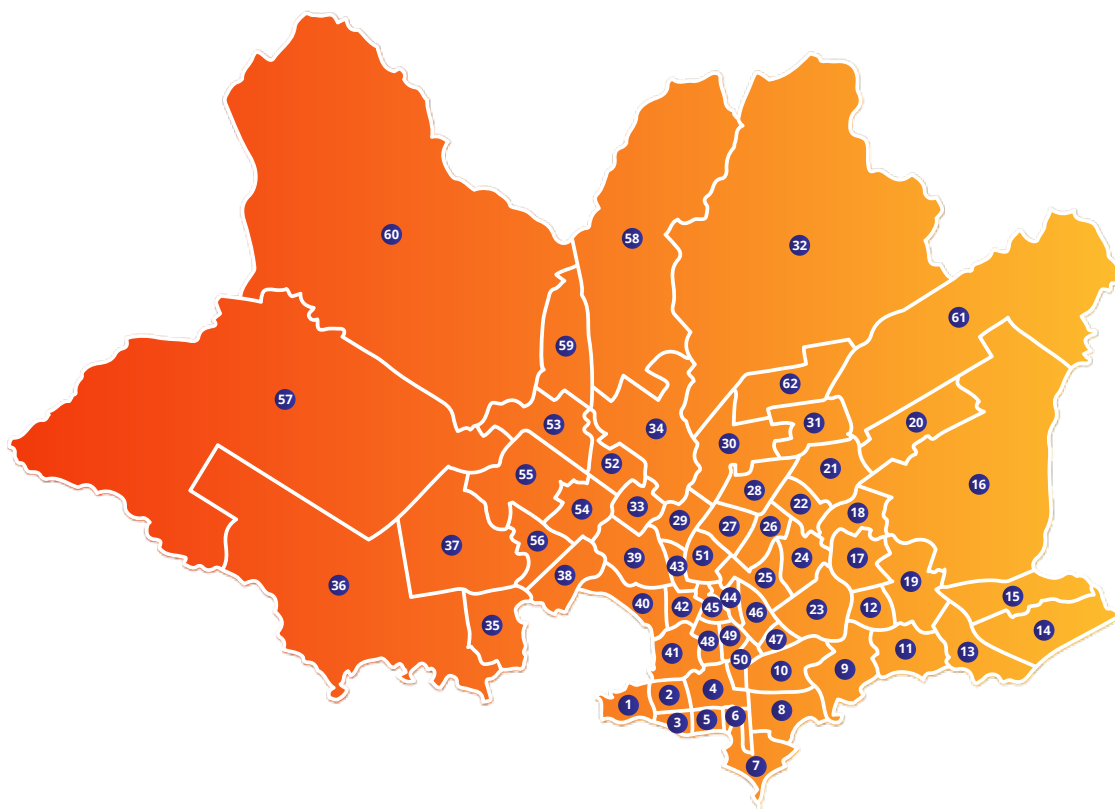
## Concentración de la demanda segmentada por precio



- 56% - Ventas de USD 0 a 150.000
- 37% - Ventas de USD 150.000 a 300.000
- 6% - Ventas de USD 300.000 a 500.000
- 1% - Ventas más de USD 500.000



# Barrios de Montevideo



- |                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| 1 - Ciudad Vieja                    | 22 - Ituzaingó                                | 43 - Atahualpa   |
| 2 - Centro                          | 23 - Unión                                    | 44 - Jacinto Vera  |
| 3 - Barrio Sur                      | 24 - Villa Española                           | 45 - La Figurita   |
| 4 - Cordón                          | 25 - Mercado Modelo, Bolívar                  | 46 - Larrañaga   |
| 5 - Palermo                         | 26 - Castro Castellanos                       | 47 - La Blanqueada                                       |
| 6 - Parque Rodó                     | 27 - Cerrito de la Victoria                   | 48 - Villa Muñoz / Goes / Retiro                         |
| 7 - Punta Carretas                  | 28 - Las Acacias                              | 49 - La Comercial  |
| 8 - Pocitos                         | 29 - Aires Puros                              | 50 - Tres Cruces   |
| 9 - Buceo                           | 30 - Casavalle / Barrio Borro                 | 51 - Brazo Oriental                                      |
| 10 - Parque Batlle / Villa Dolores  | 31 - Piedras Blancas                          | 52 - Sayago  |
| 11 - Malvín                         | 32 - Manga / Toledo Chico                     | 53 - Conciliación  |
| 12 - Malvín Norte                   | 33 - Paso de las Duranas                      | 54 - Belvedere   |
| 13 - Punta Gorda                    | 34 - Peñarol / Lavalleja                      | 55 - Nuevo París   |
| 14 - Carrasco                       | 35 - Villa del Cerro                          | 56 - Tres Ombúes / Pueblo Victoria                       |
| 15 - Carrasco Norte                 | 36 - Casabó / Pajas Blancas                   | 57 - Paso de la Arena / Los Bulevares / Santiago Vázquez |
| 16 - Bañados de Carrasco            | 37 - La Paloma / Tomkinson / Rincón del Cerro | 58 - Colón Sureste / Abayubá                             |
| 17 - Maroñas / Parque Guaraní       | 38 - La Teja                                  | 59 - Colón Centro y Noroeste                             |
| 18 - Flor de Maroñas                | 39 - Prado / Nueva Savona                     | 60 - Lezica / Melilla                                    |
| 19 - Las Canteras                   | 40 - Capurro / Bella Vista / Arroyo Seco      | 61 - Villa García / Manga Rural                          |
| 20 - Punta de Rieles / Bella Italia | 41 - Aguada                                   | 62 - Manga   |
| 21 - Jardines del Hipódromo         | 42 - Reducto                                  |  |

# Barrios y m2

A continuación se presentan precios promedio de metro cuadrado de las tipologías más representativas por barrio durante el 2023. Zonas faltantes se excluyen por escasez de datos concluyentes.

Los precios son expresados en dólares americanos.

Zona Golf Punta Carretas	3.810	Villa Muñoz	1.599
Carrasco Sur	3.540	Sayago	1.510
Puerto del Buceo	3.412	Malvín Norte	1.464
Punta Carretas	3.391	Reducto	1.409
Carrasco	3.265	Belvedere	1.357
Pocitos	3.141	Villa Española	1.338
Buceo	3.034	Paso Molino	1.230
Malvín	2.826	Cerrito	1.104
Parque Rodó	2.766	La Teja	1.018
Parque Batlle	2.731	Cerro	968
La Blanqueada	2.698	Colón	923
Palermo	2.605	Maroñas	883
Cordón	2.571	Nuevo Paris	852
Tres Cruces	2.555	Lavalleja	799
Barrio Sur	2.519	Peñarol	798
Centro	2.501	Flor de Maroñas	745
Aguada	2.440	Lezica, Melilla	712
Prado	2.277	Piedras Blancas	695
Bella Vista	2.194	Jardines del Hipódromo	676
Capurro	2.175	Bella Italia	642
Atahualpa	2.010	Punta de Rieles	614
La Comercial	1.937	Pajas Blancas	592
Jacinto Vera	1.896	Casabó	586
Ciudad Vieja	1.864	Manga	540
Brazo Oriental	1.782	Paso de la Arena	499
La Figurita	1.774	Villa García	444
Goes	1.694	Casavalle	412
La Unión	1.647	La Paloma / Tomkinson	397



Vivienda promovida

# Vivienda Promovida

## Ampliación al resto del país

La Ley de Vivienda Promovida fue un importante propulsor de la actividad inmobiliaria durante el pasado año, con principal incidencia en el sector inversor por sus beneficios fiscales. La Ley establece beneficios para el promotor inmobiliario como para el comprador, con exoneraciones fiscales por hasta 10 años, que atrae el interés local como también extranjero.

Posterior al cambio de la reglamentación en el 2020, el desarrollo de proyectos amparados bajo esta ley creció 70% hasta finales del 2023.

El interior del país también incrementó su participación en Vivienda Promovida, una tendencia que crece y descentraliza la oferta de la capital hacia nuevos departamentos.

### Beneficios Ley de Vivienda Promovida n° 18.795

- Exoneración del Impuesto a la Renta en la primera enajenación
- Exoneración del IVA en la primera enajenación
- Exoneración del ITP (2% del valor de catastro) en la primera enajenación



# 205

Fueron los proyectos de Vivienda Promovida durante 2023



# 70%

Creció la oferta de Vivienda Promovida desde 2020

# Vivienda Promovida

Porcentaje de obras iniciadas en proyectos de Vivienda Promovida por departamento al cierre de 2023.

**65%**  
Montevideo

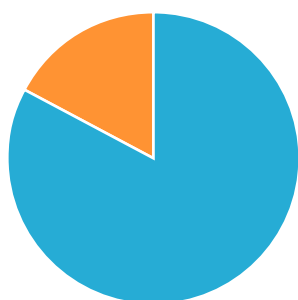
**20%**  
Canelones

**6%**  
Maldonado

**10%**  
Otros dep.

\*Datos obtenidos de ANV

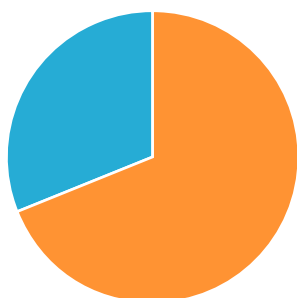
## Destino de compra en unidades de Vivienda Promovida



● 83% - Inversión

● 17% - Uso personal

## Destino de compra en unidades que no son Vivienda Promovida



● 31% - Inversión

● 69% - Uso personal

Preferencia de inversores



En pozo



Cordón  
Pocitos  
La Blanqueada



Pago  
contado



Destino  
de renta





Obra nueva

# Datos sobre obra nueva

## Desarrollos y absorción

La demanda de obra nueva se comportó de manera activa. La mayoría de las unidades fueron comercializadas antes de finalizadas las obras. Los proyectos terminados quedaron con menos del 9% del inventario por vender, mostrando un notorio dinamismo en la actividad.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, de octubre 2022 a octubre 2023 se realizaron 15.300 promesas de compraventa de obra nueva en todo el territorio.

**15.300** 

unidades con promesas de compraventa,  
de octubre 2022 a octubre 2023.

**4%**

aumentó la promesas de compraventa,  
de octubre 2022 a octubre 2023.

\*Datos del INE (Instituto Nacional de Estadística)

En 2024 el mercado inmobiliario se enfrenta a un escenario que demanda ajustes en los precios de las unidades de obra nueva. Debido a la escalada en los costos en pesos asociación a la construcción, la proyección indica un ajuste del 12% al alza para mantener un equilibrio saludable en la viabilidad de los nuevos proyectos.



# Top 10 zonas más buscadas para comprar

1. Pocitos

2. Cordón

3. La Blanqueada

4. Punta Carretas

5. Centro

6. Tres Cruces

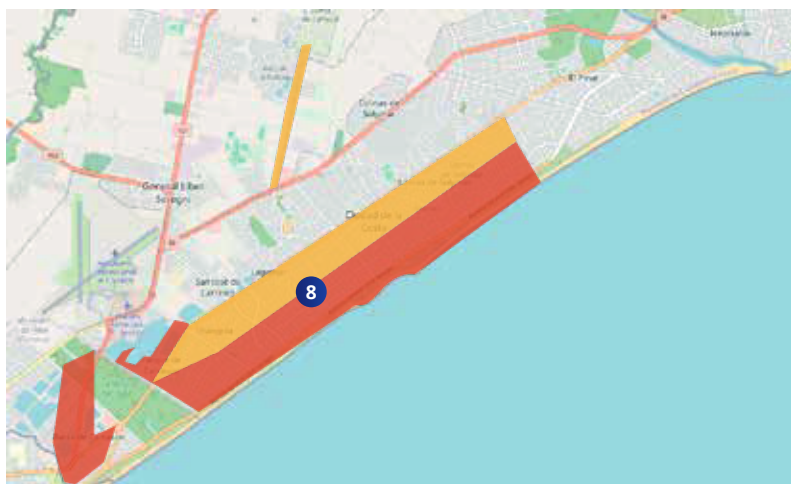
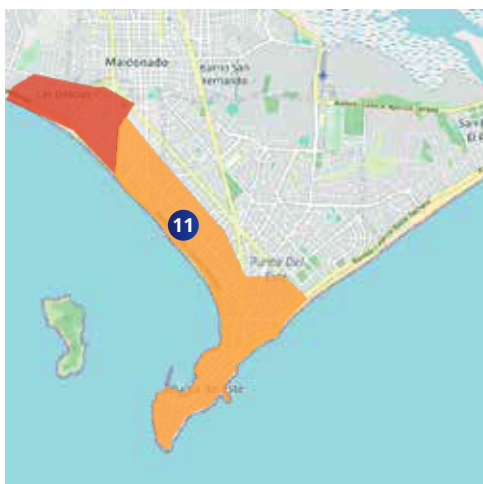
7. Parque Rodó

8. Ciudad de la Costa

9. Malvín

10. Carrasco Norte

11. Punta del Este



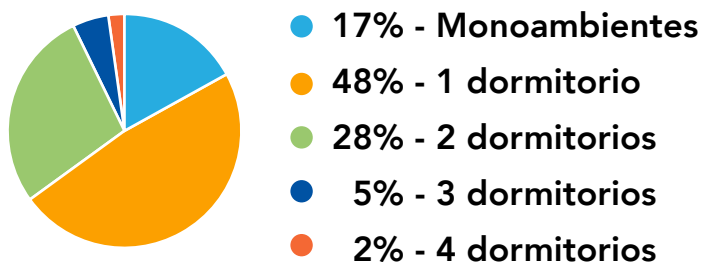




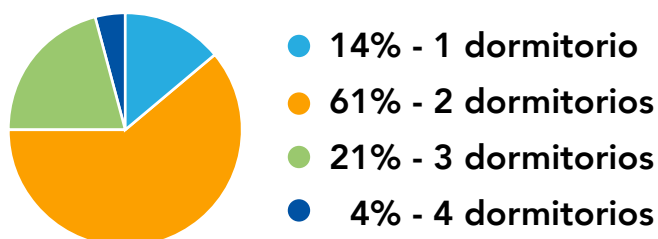
# Análisis del mercado de alquileres

# Análisis del mercado de alquileres

## Demanda por tipología en apartamentos

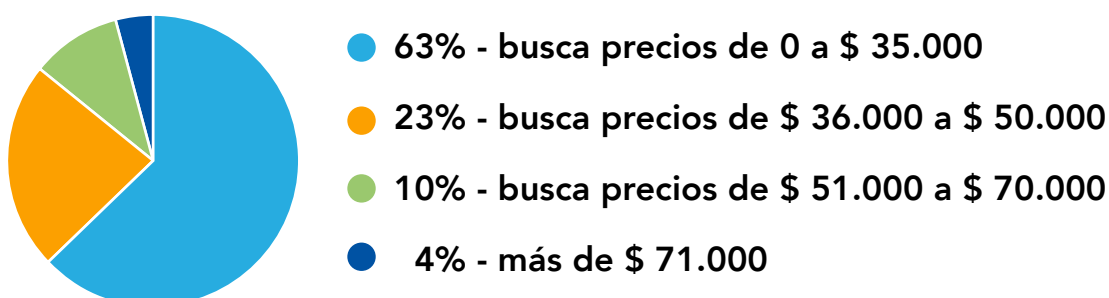


## Demanda por tipología en casas



## Concentración de la demanda segmentada por precio

El 63% de la demanda de alquileres se concentra en propiedades por debajo de los \$ 35.000.





# Precios promedio de alquiler por tipología

Centro, Cordón, Palermo		La Blanqueada	
Monoambiente	\$ 16.977	Monoambiente	\$ 19.021
1 dormitorio	\$ 20.961	1 dormitorio	\$ 23.777
2 dormitorios	\$ 26.854	2 dormitorios	\$ 27.235
Prado		Malvín	
Monoambiente	\$ 17.006	Monoambiente	\$ 24.530
1 dormitorio	\$ 21.929	1 dormitorio	\$ 27.610
2 dormitorios	\$ 25.621	2 dormitorios	\$ 41.696
Pocitos, Punta Carretas		Carrasco, Barrios Privados	
Monoambiente	\$ 21.723	1 dormitorio	\$ 37.594
1 dormitorio	\$ 27.848	2 dormitorios	\$ 60.741
2 dormitorios	\$ 36.171	3 dormitorios	\$ 115.810

Los precios de los alquileres se mantuvieron con precios esperables por ajustes de IPC en barrios tradicionales, mientras que los alquileres de Carrasco y Barrios Privados se estabilizaron con un mínimo ajuste a la baja debido a la diversificación de oferta.

 **5%**

Pronóstico de aumento anual para los alquileres

# Top 10 zonas más buscados para alquilar

1. Pocitos

2. Cordón

3. La Blanqueada

4. Tres Cruces

5. Punta Carretas

6. Centro

7. Parque Rodó

8. Playa Mansa

9. Ciudad de la Costa

10. Malvín



A photograph of a modern office desk. On the desk, there is a black laptop, a stack of books, a potted plant, and some papers. In the background, there is a large window with greenery outside. A large, semi-transparent orange circle is overlaid on the right side of the image, partially covering the laptop and the window. The text "Sobre el informe" is written in white on the orange circle.

**Sobre el informe**



# Sobre el informe

El informe se elaboró a partir de los datos obtenidos del portal InfoCasas y la colaboración de profesionales inmobiliarios.

Agradecemos la participación de los siguientes colaboradores: Ec. Mayid Sader, Ing. Gonzalo Salgueiro, Lucía Santana gerente de ventas de Be One Desarrollos, Guillermo Wajner gerente comercial Kosak Inversiones Inmobiliarias.

La muestra comprende anuncios particulares y profesionales de apartamentos y casas excluyendo tipologías que puedan desvirtuar la coherencia de los valores.

Los precios de oferta se expresan en pesos para alquileres y dólares para ventas por metro cuadrado construido.

Para más información escribanos a: [info@infocasas.com.uy](mailto:info@infocasas.com.uy)





[www.infocasas.com.uy](http://www.infocasas.com.uy)