

Radiografía 2022

Análisis del mercado inmobiliario

InfoCasas 

Si está disponible, está aquí.



INTRODUCCIÓN

Durante el 2022 el mercado inmobiliario uruguayo dio señales muy positivas, presentando una mejora en la actividad de alquileres y compraventa de propiedades, que superan 3 años de lento crecimiento provocado por la pandemia.

La construcción se desarrolla a paso firme principalmente en Montevideo como también en Ciudad de la Costa y Punta del Este, con un fuerte desarrollo en unidades de vivienda promovida y barrios privados.

En paralelo con la creciente demanda local, el interés extranjero también aumentó. Nuestro país se ha colocado como un interesante destino de inversión, captando la atención de muchos extranjeros que buscan un mercado estable y previsible para colocar su capital.

Con los datos extraídos del portal InfoCasas y 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.

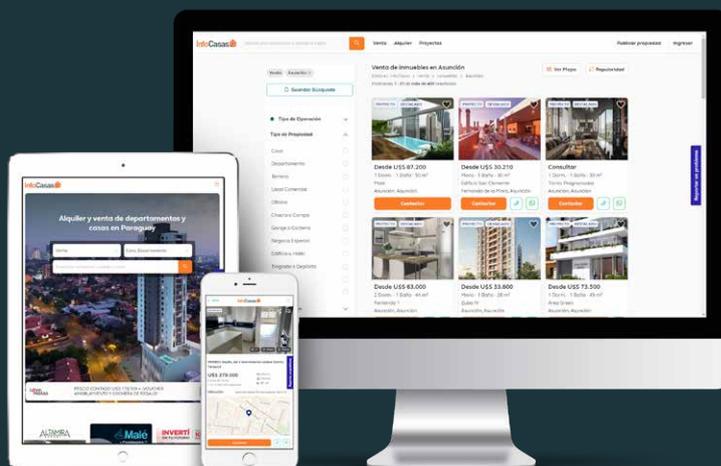
2022 EN NÚMEROS

Análisis de los datos recabados por el portal InfoCasas durante el año.

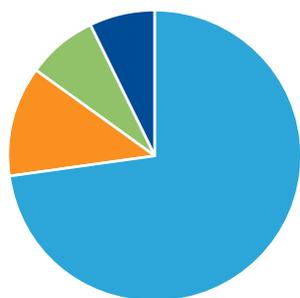


568.000 usuarios activos mensuales

buscaron propiedades
durante el 2022 en el
portal InfoCasas



¿Desde dónde buscaron?



- 73% desde Uruguay
- 12% desde Argentina
- 8% desde Chile
- 7% desde otros países

El público inversor chileno aumentó su interés en propiedades uruguayas, con un notable crecimiento en las búsquedas del portal.



Se realizaron 1.882.539 consultas

↑ **9%**
más que en 2021



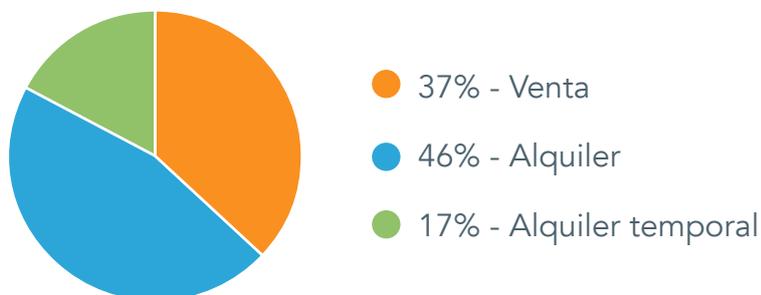
En 767.050 propiedades

↑ **4%**
más que en 2021

2022 EN NÚMEROS

Análisis de los datos recabados por el portal InfoCasas durante el año.

¿Cómo se distribuyó la demanda por tipo de operación?



Lo más buscado durante 2022



Duración de las propiedades en el mercado



Promedio de publicación para una propiedad en

ALQUILER

27 días

El promedio de publicación para una propiedad en alquiler se redujo tres días respecto a 2021.



Promedio de publicación para una propiedad en

VENTA

3 meses

El promedio de publicación para una propiedad en venta se redujo un mes respecto a 2021.



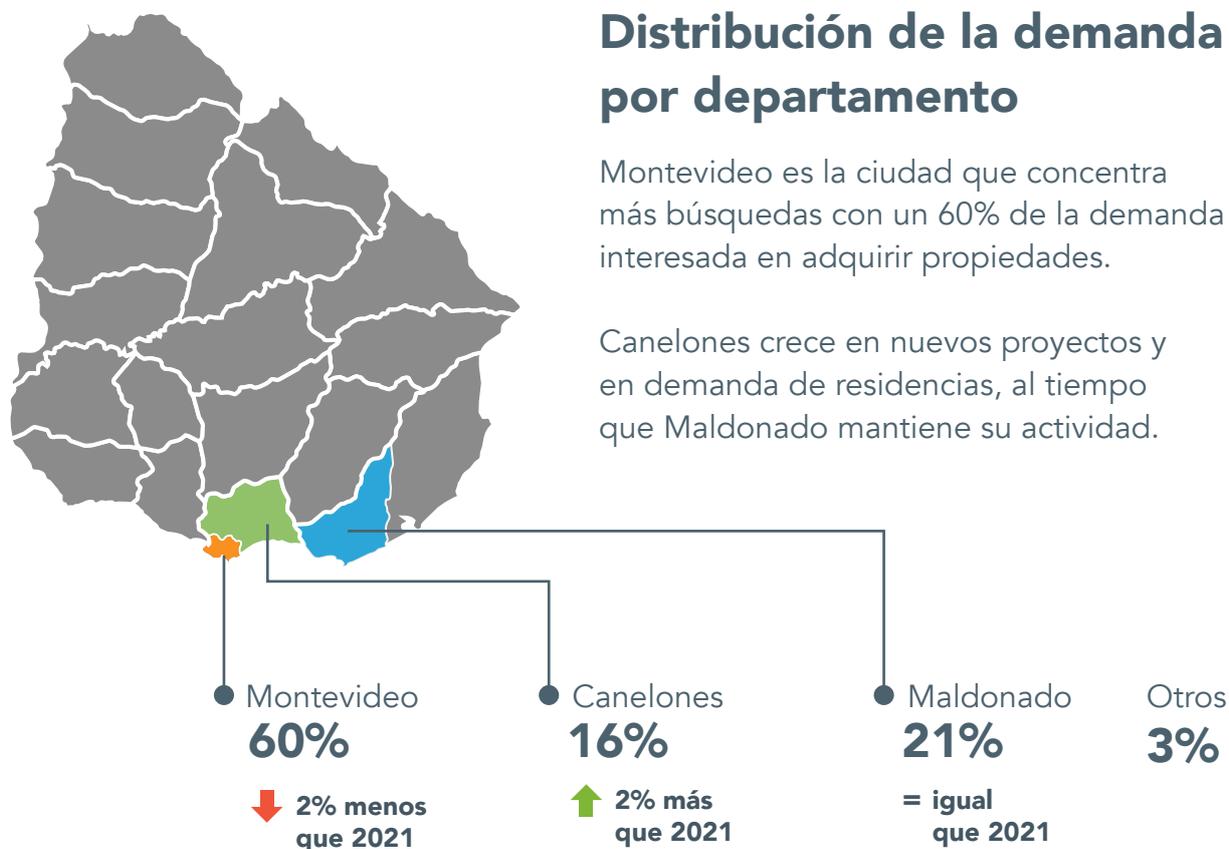
ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

Distribución de la demanda por departamento

Montevideo es la ciudad que concentra más búsquedas con un 60% de la demanda interesada en adquirir propiedades.

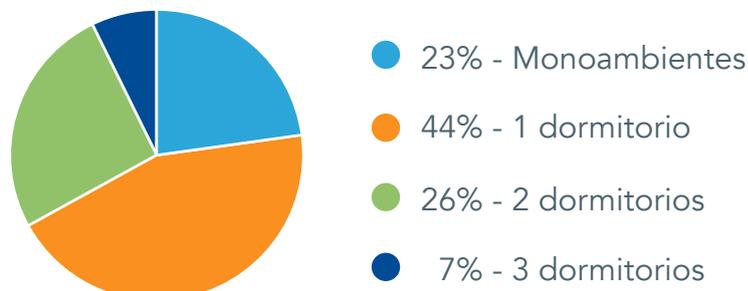
Canelones crece en nuevos proyectos y en demanda de residencias, al tiempo que Maldonado mantiene su actividad.



Los barrios privados y los desarrollos próximos a la costa son las propuestas con más crecimiento, dirigidos a un público interesado en un estilo de vida más relajado. En ambos departamentos se observa un crecimiento de residencia permanente.

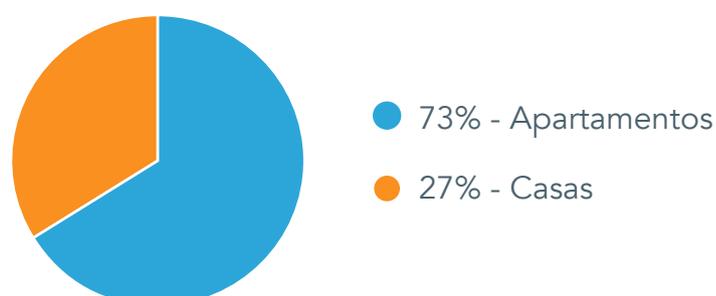
ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

Demanda por tipología



Con respecto a la obra nueva, más del 95% de las unidades monoambientes y 1 dormitorio son vendidas antes de finalizada la construcción. Esto provoca que haya una baja oferta de estas tipologías y lo disponible se encuentre a través de reventa.

Demanda por tipo de propiedad



Concentración de la demanda segmentada por precio



ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

Intención de compra

- El mercado presentó una actividad más dinámica en comparación al 2021. Barrios tradicionales y franja costera mantienen su demanda estable y están consolidados como destino de inversión.
- Carrasco Norte, Parque Miramar y cercanías se encuentran con fuerte actividad en desarrollos de estilo urbanización cerrada. Proyectos de características similares ganan terreno en Montevideo como también fuera del departamento.
- Uruguay toma relevancia en la región en materia de inversiones y se coloca como uno de los destinos favoritos de argentinos y chilenos. El número de propiedades adquiridas por ambos públicos durante el pasado año, aumentó de forma significativa y se espera que esta tendencia continúe durante el 2023.

Vivienda Promovida - ampliación al resto del país

La Ley de Vivienda Promovida continúa siendo un importante propulsor de la actividad inmobiliaria, estimulando la venta de propiedades con objetivo de inversión. Durante este año se observó un incremento de nuevas construcciones bajo la Ley 18.795 en el interior del país, una tendencia que crece y descentraliza la oferta de la capital hacia nuevos departamentos.

La Ley establece beneficios para el promotor inmobiliario como para el comprador, con exoneraciones fiscales por hasta 10 años, que atraen el interés del público local como también de la inversión extranjera.

La capital acumula el 73% de los proyectos, seguido por Ciudad de la Costa con 8%, Maldonado con 6% y el resto del país con 13%.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

Aumentó la construcción de Vivienda Promovida en todo el país

↑ **22%**
Montevideo

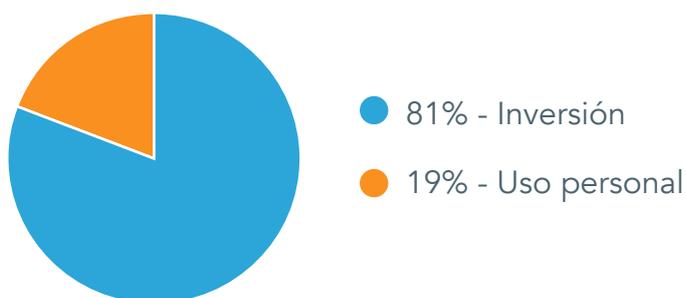
↑ **44%**
Ciudad de la Costa

↑ **23%**
Maldonado

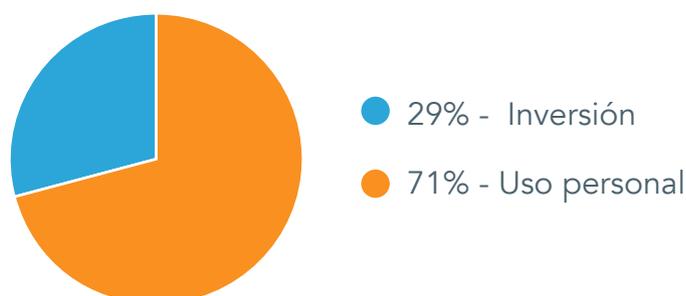
↑ **19%**
Otros departamentos

*Datos obtenidos de ANV de agosto 2021 a 2022.

Destino de compra en unidades de Vivienda Promovida



Destino de compra en unidades que no son Vivienda Promovida



ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

Formas de pago

Si bien el mercado de créditos hipotecarios sigue siendo pequeño en 2022 se observó un incremento en nuevas solicitudes.

Análisis de créditos hipotecarios

↑ 11% Crecimiento en las solicitudes

USD 87.795

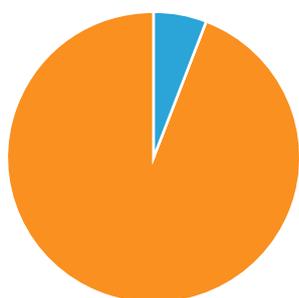
Monto de préstamo promedio

USD 231.863

Valor promedio de propiedad

\$ 57.150

Valor de cuota promedio



- 94% - Para primera vivienda
- 6% - Para segunda vivienda

↑ 5%

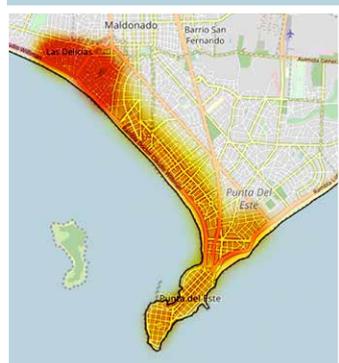
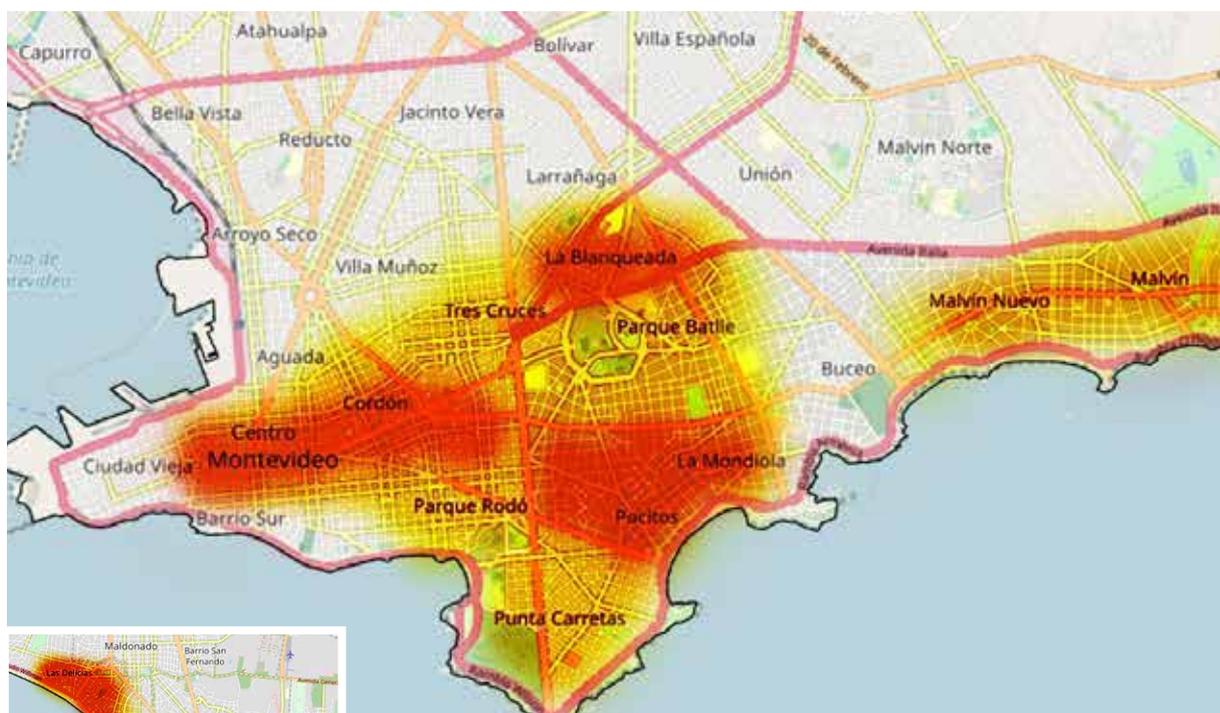
Se registra un aumento del 5% en las simulaciones de crédito para segunda vivienda (vivienda vacacional).

*Datos del simulador de créditos del portal InfoCasas.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

TOP 10 barrios más buscados

1. Pocitos
2. Cordón
3. La Blanqueada
4. Centro
5. Punta Carretas
6. Parque Rodó
7. Carrasco Norte
8. Tres Cruces
9. Malvín
10. Ciudad de la Costa



Se destaca la zona de Playa Mansa como uno de los barrios más buscados en Punta del Este.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS



Análisis de precios y valores de m²

Precios USD/m²

Cordón, La Blanqueada, Tres Cruces, Centro	USD 2.418
Pocitos, Punta Carretas	USD 3.139
Carrasco y Barrios Privados	USD 3.291
Punta del Este	USD 3.450

ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS

Mercado de Compraventa

↑ 13%

Aumentó la compra de propiedades



Datos sobre Obra Nueva

Absorción: La demanda de obra nueva se encuentra en crecimiento. Se estima que durante el 2022 aumentaron 17% las compraventas realizadas para este segmento.

Desarrollos: El ritmo de ventas para los nuevos proyectos es saludable. Los desarrollos finalizan sus obras con menos de un 10% del inventario por vender, lo que muestra una actividad dinámica y en crecimiento.

Valor: El 2022 cerró con una baja en el precio del dólar que mantiene en alerta a los desarrolladores. A diferencia de los costos de materias primas y construcción que se encuentran en aumento, la depreciación en el valor de la moneda estadounidense pronostica un incremento en el precio de las propiedades a fin de amortiguar la pérdida. Debido a esto se pronostica un aumento aproximado del 12% para la obra nueva que se dará de forma paulatina en el correr del año.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE VENTAS



Preferencia de inversiones

Durante el 2022, las personas que adquirieron propiedades con propósito de inversión eligieron unidades en pozo. Esto asegura mejor rentabilidad ya que el precio de la unidad es más bajo. En la mayoría de los casos lo hicieron a través de pago contado o durante el plazo de obra, con destino exclusivo para renta.

Los barrios más elegidos fueron La Blanqueada y Cordón, dos zonas contempladas bajo la Ley de Vivienda Promovida que han mostrado gran crecimiento en nuevos desarrollos.



En pozo



**La Blanqueada,
Cordón**



**Pago
contado**



**Destino
de renta**

A couple is shown from behind, embracing in a modern interior space. The background features large windows with a view of trees and a balcony. The image is overlaid with a semi-transparent orange filter and several large, solid orange circles of varying sizes. The text 'ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILERES' is centered in white, uppercase letters.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILERES

ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILERES

ALQUILER

Durante el 2022 se observó una caída en la demanda de alquileres en Montevideo, en contrapartida con Canelones y Maldonado donde hubo un aumento de solicitudes para alquileres anuales.

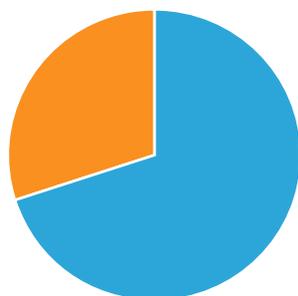


● Montevideo
79%
↓ 5% menos
que 2021

● Canelones
7%
↑ 2% más
que 2021

● Maldonado
13%
↑ 3% más
que 2021

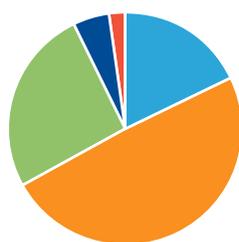
● Otros
1%



Demanda por tipología

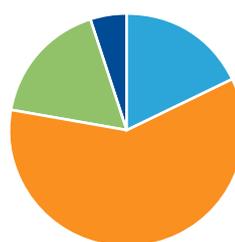
- 70% - Apartamentos
- 30% - Casas

Demanda por tipología en apartamentos



- 18% - Monoambientes
- 49% - 1 dormitorio
- 26% - 2 dormitorios
- 5% - 3 dormitorios
- 2% - 4 dormitorios

Demanda por tipología en casas

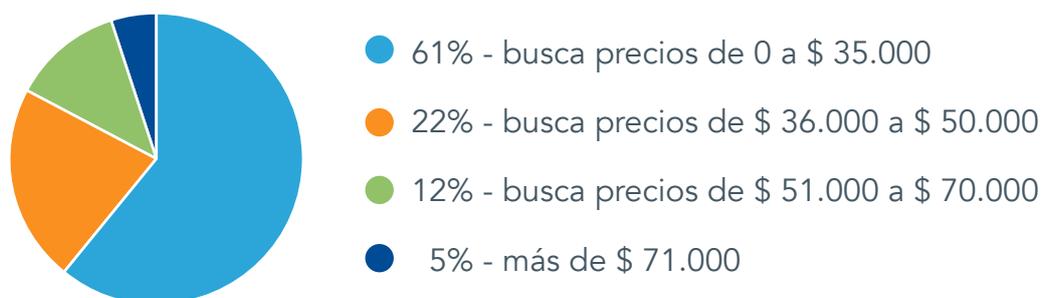


- 18% - 1 dormitorio
- 60% - 2 dormitorios
- 17% - 3 dormitorios
- 5% - 4 dormitorios

ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILERES

Concentración de la demanda segmentada por precio

El 61% de la demanda de alquileres se concentra en propiedades por debajo de los \$ 35.000.



Precios promedio del alquiler por tipología

Centro, Cordón, Palermo

Monoambiente \$ 16.465

1 dormitorio \$ 20.700

2 dormitorios \$ 26.570

La Blanqueada

Monoambiente \$ 18.700

1 dormitorio \$ 23.290

2 dormitorios \$ 27.090

Prado

Monoambiente \$ 16.950

1 dormitorio \$ 21.870

2 dormitorios \$ 25.160

Malvín

Monoambiente \$ 25.150

1 dormitorio \$ 27.480

2 dormitorios \$ 43.625

Pocitos, Punta Carretas

Monoambiente \$ 21.200

1 dormitorio \$ 27.630

2 dormitorios \$ 35.647

Carrasco, Barrios Privados

1 dormitorio \$ 38.900

2 dormitorios \$ 61.255

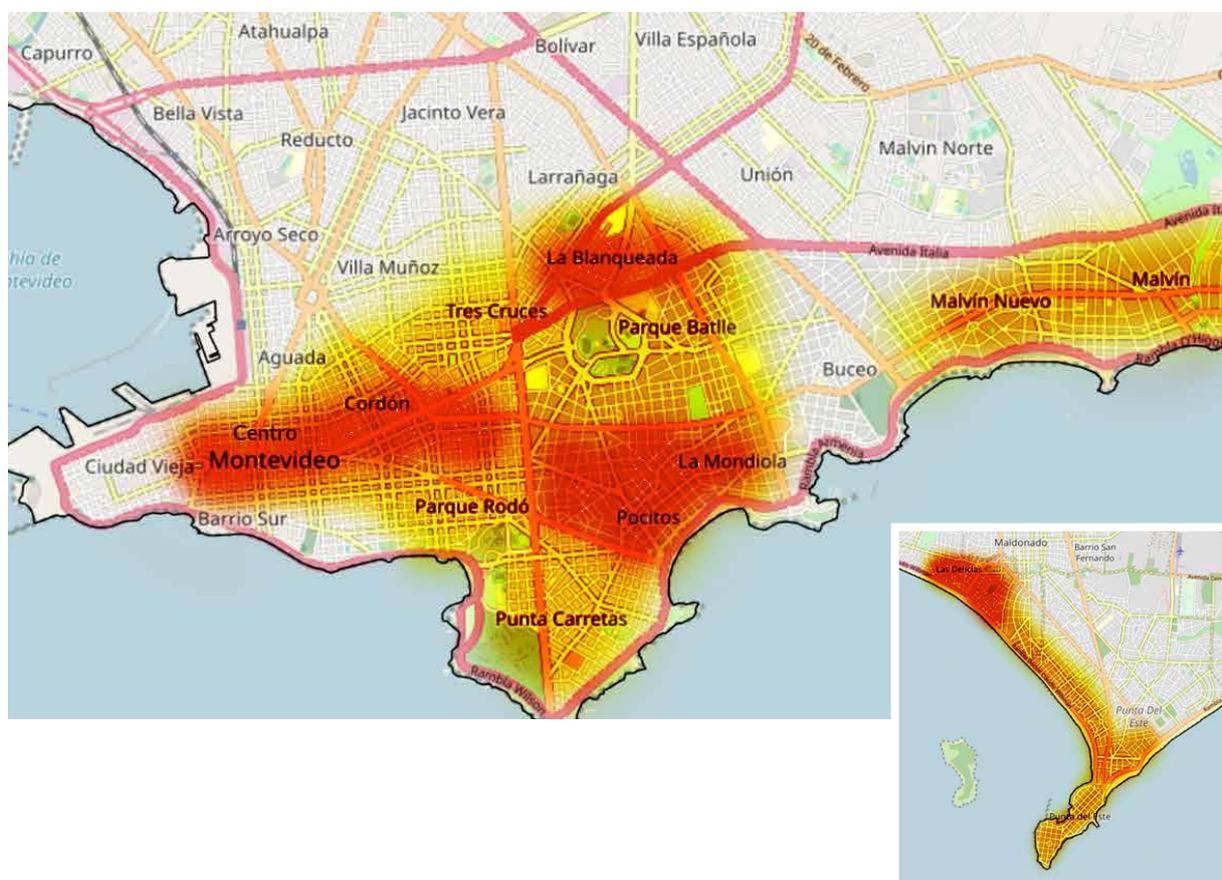
3 dormitorios \$ 118.570

↑ 5% Pronóstico de aumento anual para los alquileres

ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILERES

TOP 10 barrios más buscados para alquilar

1. Pocitos
2. Cordón
3. La Blanqueada
4. Centro
5. Punta Carretas
6. Parque Rodó
7. Playa Mansa
8. Tres Cruces
9. Malvín
10. Ciudad de la Costa





TENDENCIAS Y CONCLUSIONES 2023

TENDENCIAS 2023



Sostenibilidad

El cuidado de los recursos, el medio ambiente y el entorno que nos rodea, es una preocupación que se manifiesta cada vez más en todos los ámbitos de la sociedad. La industria de la construcción promueve cambios en este sentido a través de múltiples maneras: nuevas técnicas de construcción que reducen el impacto en el medio, el uso de materiales nobles procedentes de fuentes renovables, el uso de nuevas fuentes de energía como la solar o eólica, sistemas de reciclados y gestión de desechos, materiales con mejor aislación térmica, equipamiento de uso eficiente para el hogar, entre otros.



Tecnología

La tecnología se encuentra cada vez más disponible y accesible en los hogares, pensada para brindar mayor nivel de bienestar y ofrecernos una nueva forma de conectar con la realidad. El sistema IOT (Internet of things) permite conectar a internet una gran variedad de objetos de uso cotidiano, lo que ofrece nuevas funcionalidades, control remoto de los aparatos o los sistemas, entre otras ventajas.

TENDENCIAS 2023



Espacio y naturaleza

Luego de haber experimentado el aislamiento social producto de la pandemia del Covid-19, la sociedad dio mayor importancia a los espacios exteriores, las zonas verdes y a la libertad de congregarse al aire libre. Es por esto que se observa un aumento en la demanda de unidades con patio, jardín, o zonas comunes que brinden espacios a cielo abierto. La presencia de árboles, plantas, césped y ambientes amplios, presentan más búsquedas que en años anteriores.



Townhouses

Las townhouses o urbanizaciones cerradas, son una tendencia que va ganando terreno en el mercado. A diferencia de los barrios privados donde los predios son extensos, estas construcciones se llevan a cabo en terrenos más pequeños, cerrados en su perímetro, que ofrecen espacios internos para usos comunes de los usuarios. Las construcciones suelen ser casas o edificios bajos de 4 a 5 pisos. Las ventajas que ofrece son dirigidas a la seguridad de las unidades, la oferta de amenities, los espacios verdes internos, el concepto de barrio comunidad. La zona que más ha crecido en propuestas de urbanizaciones cerradas es Carrasco Norte.

TENDENCIAS 2023



Detalle que hace la diferencia

Los nuevos desarrollos prestan cada vez más atención a las solicitudes de un público que se vuelve más exigente. Las construcciones actuales ofrecen propuestas más innovadoras en cuanto a diseño, servicios de amenities y uso de materiales, que agregan valor al proyecto y conceden carácter al mismo. Estas propuestas logran una mejor identificación dentro del mercado y un mayor nivel de afinidad por parte de los residentes.



Coliving

La solución habitacional es un tema presente para una gran parte de la población. Frente a esta necesidad de encontrar un lugar para vivir, el Coliving toma más relevancia como una propuesta práctica y colaborativa de compartir un hogar. Esta modalidad de convivir con extraños compartiendo partes de una misma estancia, ofrece ventajas frente a las tradicionales opciones, principalmente en el ahorro de gastos, uso de servicios integrados, amenities y la posibilidad de socializar con diversas personas.

TENDENCIAS 2023



Coworking

El trabajo remoto llegó para quedarse y crece a nivel global gracias a las posibilidades que nos ofrece la tecnología. Es por esto que los desarrollos invierten cada vez más en ofrecernos zonas exclusivas para el horario laboral, donde la comodidad y los servicios estén disponibles para el usuario de los residentes en todo momento.

Espacios cómodos con mesadas amplias, acceso a WiFi y electricidad para dispositivos electrónicos, ambientes bien iluminados, zonas de reuniones, decoraciones innovadoras, son las principales demandas de los usuarios de este servicio. Actualmente es uno de los amenities indispensables para los nuevos desarrollos.

Se abre una puerta de entrada a toda la obra nueva del país.

Proyectos en pozo, en construcción y a estrenar.

iris
Tecnología de la obra nueva

POWERED BY
InfoCasas

Plataforma Iris

Los profesionales inmobiliarios cuentan con un nuevo sistema que les permite acceder a toda la obra nueva de Uruguay y Paraguay de forma instantánea. Iris lanzó su nueva plataforma digital exclusiva para inmobiliarias con acceso inmediato a más de 2.500 unidades, tanto en etapa lanzamiento, preventa y entrega inmediata. Brinda todos los materiales descargables con información de los proyectos, tabla de precios, formas de pago, renders, planos, cronograma de reuniones, fotos en alta definición, y promociones con reglas claras y comisiones pagadas en dólares.

CONCLUSIONES



Durante el 2022 el mercado inmobiliario uruguayo logró afianzarse y experimentar un mayor nivel de estabilidad que atrajo el interés no solo de locales sino también de extranjeros. El público chileno aumentó significativamente su participación en la compra de unidades, con gran interés en la costa de Montevideo, Maldonado y Canelones.

Pese a la caída del dólar, el incremento en el costo de las materias primas y el aumento en el valor de la construcción, los precios de las propiedades se mantuvieron estables y no encarecieron la oferta disponible de obra nueva, con stock de unidades que benefició al comprador por encima de los desarrollos.

Para el 2023 se prevé un ajuste en los precios de las unidades de 12% que se dará de forma escalonada en el transcurso de los siguientes 12 meses. Esto se debe principalmente al aumento en los precios de materiales y costos de construcción, como también frente a una posible depreciación en el valor del dólar.

La Ley de Vivienda Promovida fue un importante motor para la actividad inmobiliaria durante el 2022. Se observó un incremento de proyectos bajo la Ley 18.795 en el departamento de Canelones, lo cual propició una mayor demanda de unidades en el departamento.

El crecimiento de barrios privados y urbanizaciones cerradas es un fenómeno que se encuentra en plena expansión. La búsqueda de zonas menos congestionadas, espacios verdes y mayor nivel de seguridad incentivan a un sector del público que prefiere alejarse del movimiento de la capital para establecerse en espacios más tranquilos.

Aumentaron las búsquedas en la costa de Canelones al igual que sucede en varios balnearios de Maldonado. En correspondencia con esta demanda, nuevos proyectos se están llevando a cabo con diferentes propuestas y tickets de inversión.

InfoCasas 

Si está disponible, **está aquí.**