

Radiografía 2024

Análisis del mercado inmobiliario

InfoCasas 

Índice

- 03. Introducción
- 04. 2024 en números
- 10. Análisis del mercado de ventas
- 14. Zonas en tendencia
- 15. Barrios de Montevideo y precio por m²
- 17. Vivienda Promovida
- 22. Top 10 zonas compra
- 23. Análisis Censo 2023
- 26. Termómetro. Encuesta a usuarios
- 31. Análisis del mercado de alquileres
- 35. Top 10 zonas alquileres
- 36. Resumen
- 38. Sobre el informe



Introducción

El mercado inmobiliario local cerró el 2024 con perspectivas alentadoras, manteniendo un ritmo activo a lo largo del año a pesar de las pausas naturales generadas por las elecciones nacionales. La cautela de los compradores producto del contexto político, se hizo sentir en un escenario de prudencia en los meses cercanos a los comicios.

Con respecto al dólar, el valor de la moneda norteamericana durante el primer semestre del año, fue más bajo de lo esperado por los desarrolladores, lo que motivó a un reajuste en el precio de las unidades nuevas con el fin de evitar una pérdida en el valor de las mismas.

Montevideo continuó siendo el departamento líder en búsquedas de propiedades, consolidándose como el foco de la actividad. No obstante, Maldonado y Canelones también destacaron como zonas de alta demanda, impulsadas por proyectos de urbanización que continúan atrayendo a compradores e inversores.

La ley de Vivienda Promovida jugó un rol clave en la dinamización del mercado, alcanzando un nuevo récord en la construcción de nuevas unidades habitacionales. De esta manera, el mercado inmobiliario uruguayo logró superar el año con un balance positivo en términos de construcción, a pesar del contexto general de los obstáculos económicos y políticos que marcaron el contexto general.

De acuerdo a la información obtenida del portal InfoCasas 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.



2024 en números



12.472.575

visitas al portal durante el 2024

589.732

usuarios activos mensuales

↑ +5,1% que 2023

1.961.766

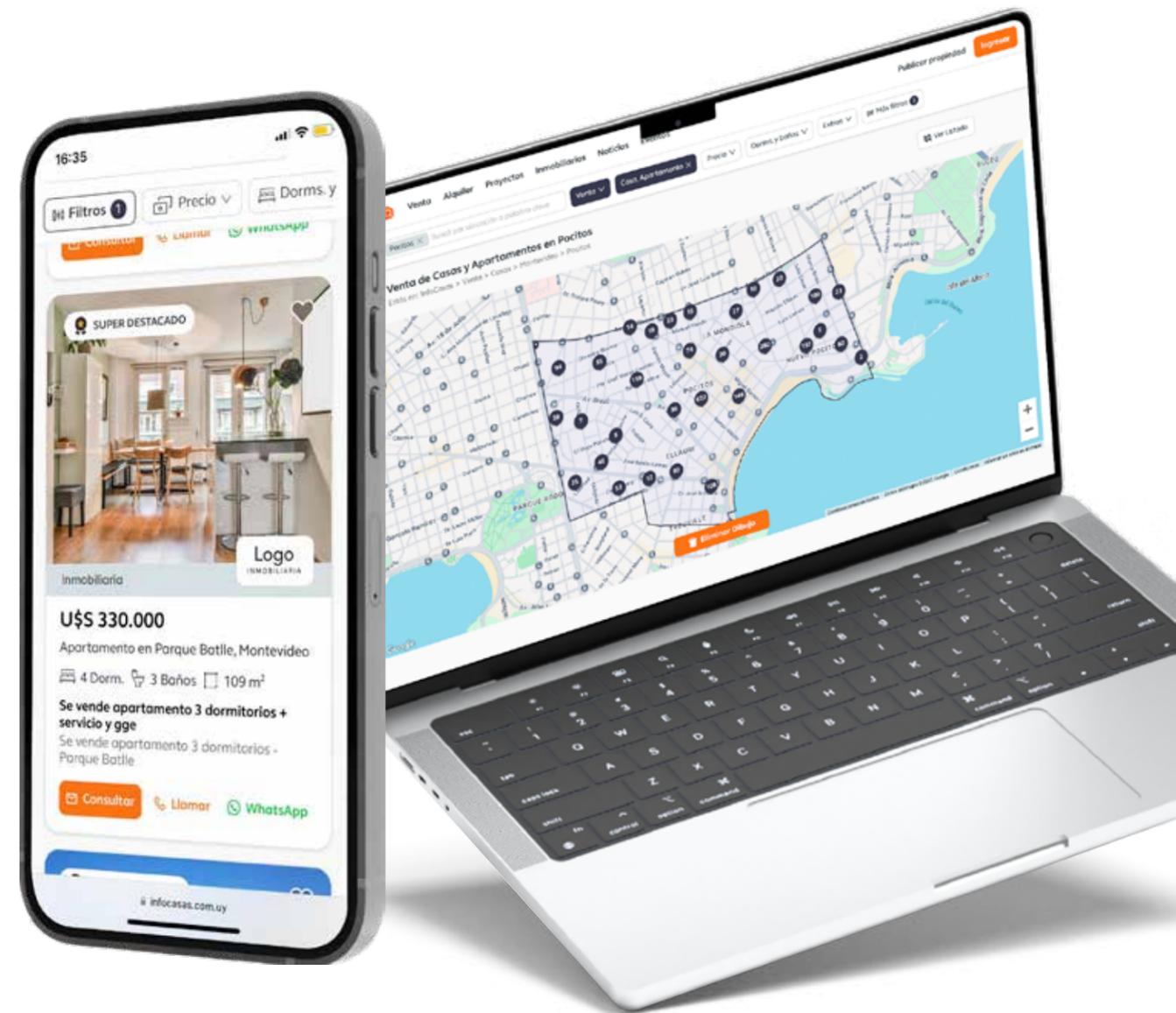
consultas

↑ +0,4% que 2023

204.397

propiedades únicas

*El criterio de medición se actualizó para no contabilizar propiedades publicadas mas de una vez



¿Desde dónde buscaron?



-  **81%** Uruguay
-  **11%** Argentina
-  **2%** Chile
-  **1%** Estados Unidos
-  **5%** desde otros países



¿Cómo se distribuyó la demanda por tipo de operación?

Alquiler
45%

Alquiler temporal
14%

Venta
41%



Lo más buscado durante 2024



Alquiler anual

**Apartamentos
de 1 dormitorio**

**Rango de precios
\$22.500 a \$28.000**



Perfil inversor

**Apartamentos
monambiente
y 1 dormitorio**

**Rango de precios
USD 90.000 a
USD 170.000**



Uso personal/ consumidor final

**Apartamento
y casas de
2 dormitorios**

**Rango de precios
USD 220.000 a
USD 300.000**



Duración de las propiedades en el mercado

Promedio de publicación para una propiedad en

ALQUILER

28
días

El promedio de publicación para una propiedad en alquiler aumentó 2 días respecto a 2023

Promedio de publicación para una propiedad en

VENTA

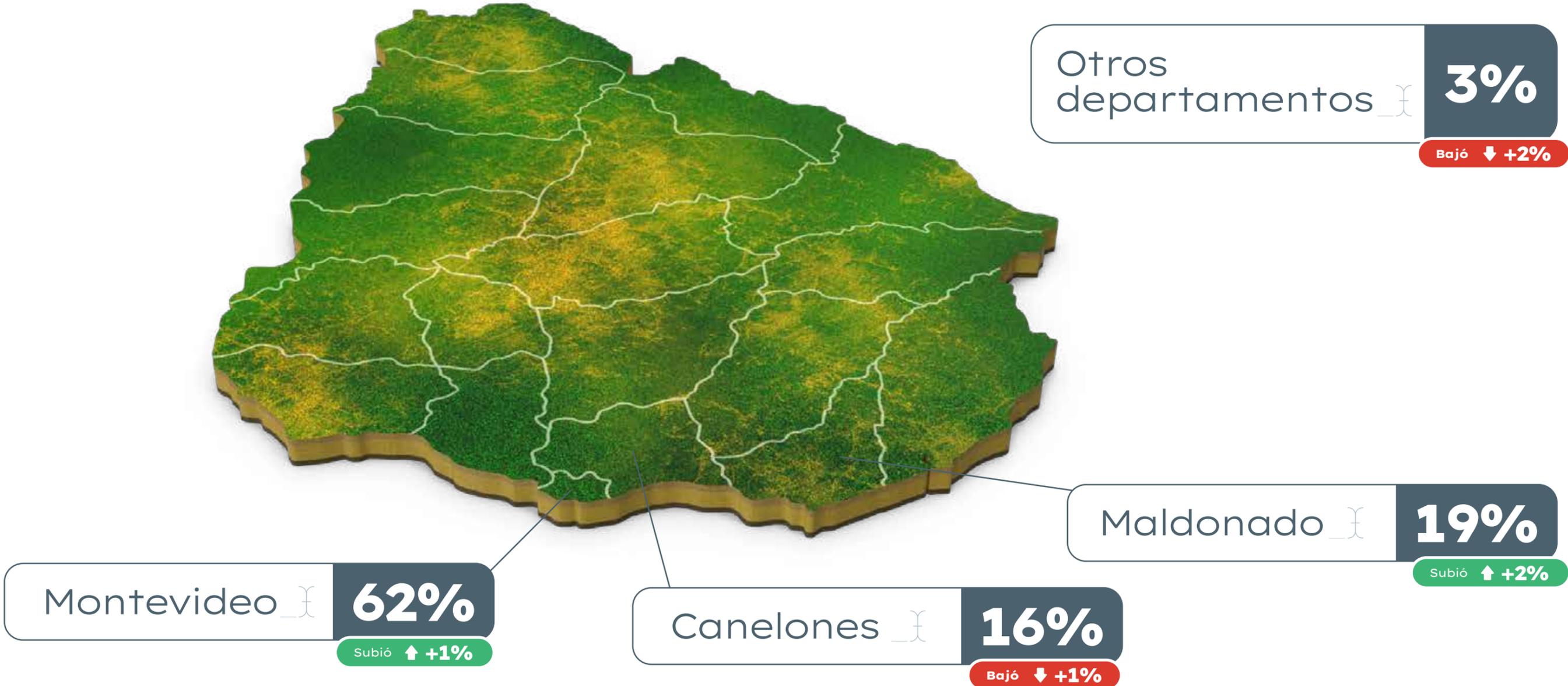
3
meses

El promedio de publicación para una propiedad en venta se mantuvo respecto a 2023

Análisis del mercado de ventas



Distribución de la demanda por departamentos



Intención de compra

Montevideo sigue siendo el departamento con la mayor actividad tanto en ventas como en alquileres. La capital concentró la mayor parte de la demanda lo que convierte en un punto focal tanto para inversionistas como para quienes buscan residencia en el país.

Le siguen los departamentos de Canelones y Maldonado. Canelones destaca por un crecimiento sostenido, impulsado en gran medida por su cercanía con Montevideo. Esta ubicación estratégica lo convierte en una opción cada vez más atractiva para quienes desean alejarse del ritmo acelerado de la capital, pero sin renunciar a la comodidad de tener acceso rápido a sus servicios.

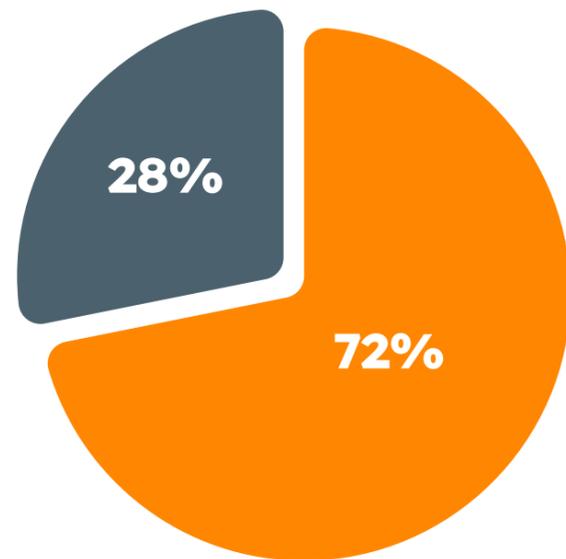
Maldonado, por su parte, se ve favorecido principalmente por la actividad en Punta del Este y su área circundante, que se ha transformado en un destino atractivo no solo de temporada, sino durante todo el año. La combinación de su belleza natural, infraestructura moderna y una amplia oferta de proyectos residenciales y comerciales, la colocan como un destino anual muy buscado.

Estas características continúan atrayendo tanto a turistas como a inversores, principalmente de Argentina y Brasil, quienes año tras año deciden volver a apostar por el este uruguayo.





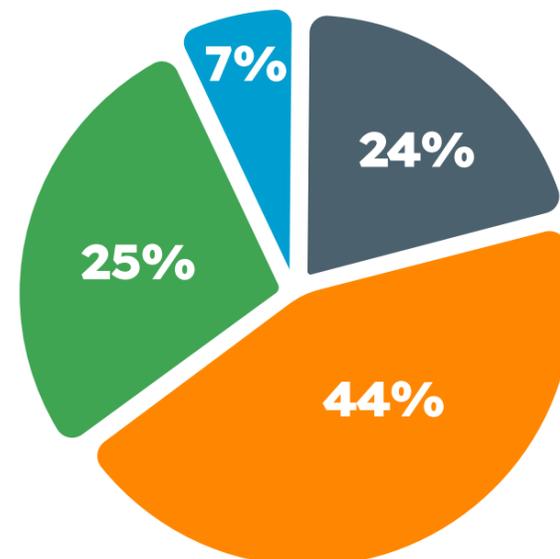
Demanda por tipo de unidad



 **72%**
Apartamentos

 **28%**
Casas

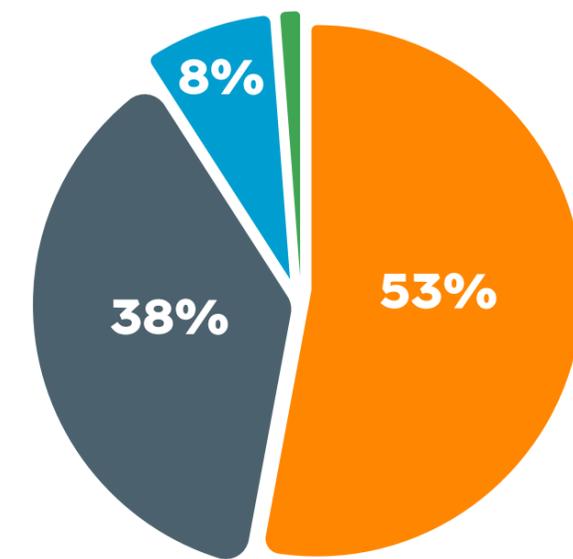
Demanda por tipología



- 44%** | 1 dormitorio
- 25%** | monoambiente
- 24%** | 2 dormitorios
- 7%** | 3 dormitorios

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



53%
Ventas de USD 0 a 150.000

38%
Ventas de USD 150.001 a 300.000

8%
Ventas de USD 300.001 a 500.000

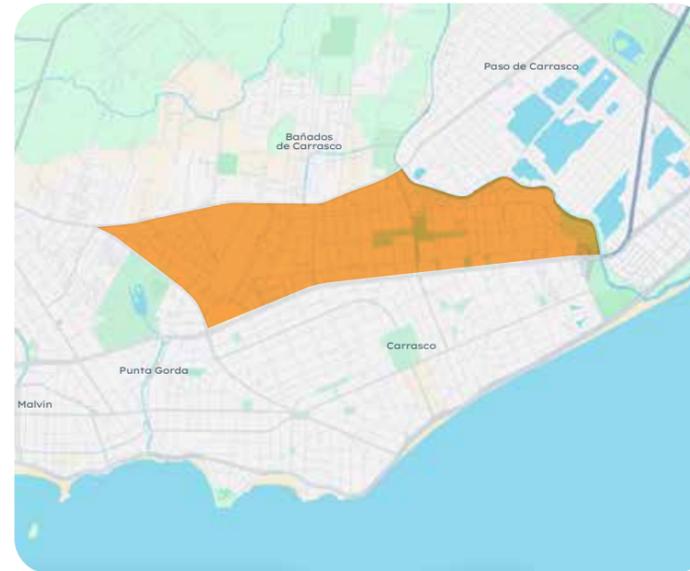
1%
Ventas más de USD 500.000

Zonas en tendencia

-  **Carrasco Norte**
-  **Mansa en Punta del Este**
-  **Carrasco Este**
-  **Ciudad de la Costa**

El auge de nuevas zonas en crecimiento refleja el dinamismo del mercado inmobiliario, marcado por la constante búsqueda de espacios que ofrezcan calidad de vida y oportunidades de inversión.

Zonas como las identificadas están experimentando un notable incremento en su desarrollo gracias a la llegada de proyectos de construcción innovadores y a una creciente demanda por parte de usuarios interesados en residir o invertir.



Barrios de Montevideo



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

Barrios y m²

A continuación se presentan los precios promedio del metro cuadrado de las tipologías más representativas por barrio durante el 2024.

Zonas faltantes se excluyen por escasez de datos concluyentes.



Zona Golf Punta Carretas	4.220	Villa Muñoz	1.680
Carrasco Sur	3.840	Sayago	1.590
Puerto del Buceo	3.672	Malvín Norte	1.560
Punta Carretas	3.560	Reducto	1.450
Carrasco	3.370	Belvedere	1.480
Pocitos	3.285	Villa Española	1.430
Malvín	3.120	Paso Molino	1.320
Buceo	2.916	Cerrito	1.220
Parque Rodó	2.880	La Teja	1.150
Parque Batlle	2.784	Cerro	1.000
La Blanqueada	2.760	Maroñas	923
Cordón	2.680	Nuevo París	852
Tres Cruces	2.630	Colón	820
Palermo	2.620	Lavalleja	800
Centro	2.600	Peñarol	798
Prado	2.580	Flor de Maroñas	745
Barrio Sur	2.530	Lezica, Melilla	700
Aguada	2.500	Piedras Blancas	680
Bella Vista	2.230	Jardines del Hipódromo	676
Capurro	2.200	Bella Italia	642
Ciudad Vieja	2.010	Punta de Rieles	600
La Comercial	2.000	Pajas Blancas	595
Atahualpa	2.000	Casabó	590
Jacinto Vera	1.950	Manga	550
Brazo Oriental	1.800	Paso de la Arena	500
La Figurita	1.790	Villa García	450
Goes	1.720	Casavalle	400
La Unión	1.700	La Paloma / Tomkinson	400

Vivienda promovida



Vivienda promovida

La Ley N.º 18.795 de Vivienda Promovida mostró un gran empuje en la consolidación de nuevos proyectos inmobiliarios como en la demanda de unidades construidas bajo este régimen.

En 2024 alcanzó un récord histórico de unidades habitacionales construidas, llegando a un acumulado de 39.000 viviendas, un 27% más en comparación a los datos del 2023, según información de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya (CIU).

Los departamentos de Montevideo, Maldonado y Canelones lideraron la implementación de proyectos bajo esta ley.

Beneficios Ley de Vivienda Promovida N.º 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.

Se registraron 1.943 compromisos o promesas de compraventa correspondientes al año 2024 en vivienda promovida.



245

Fueron los proyectos terminados de Vivienda Promovida durante 2024



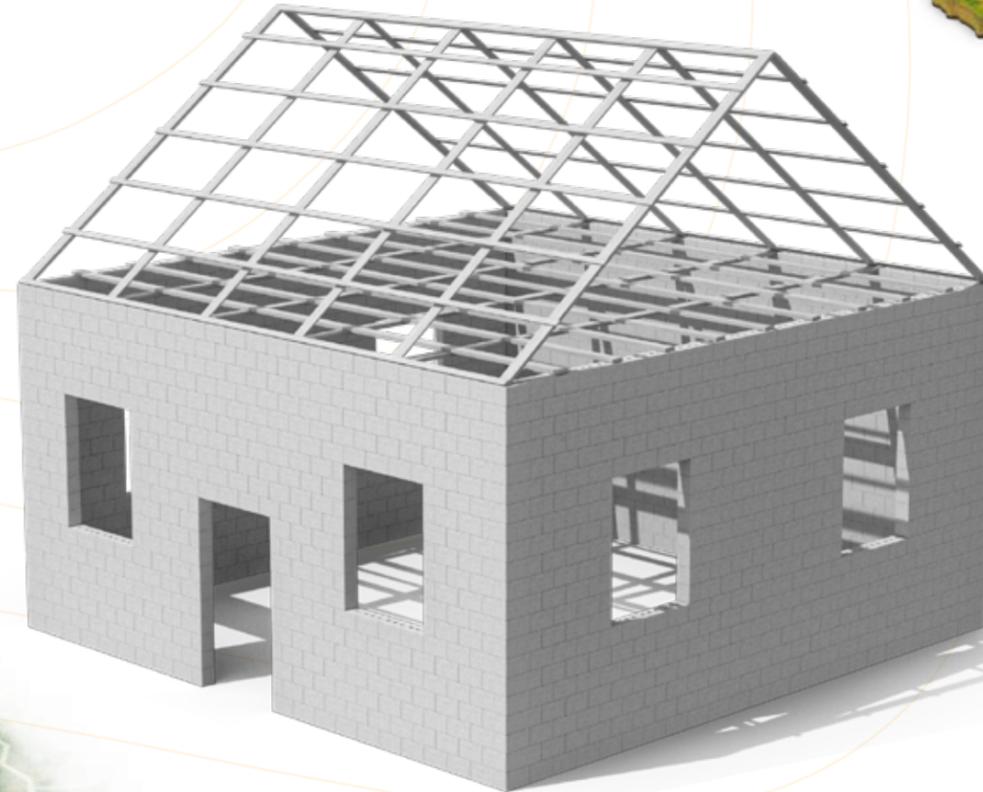
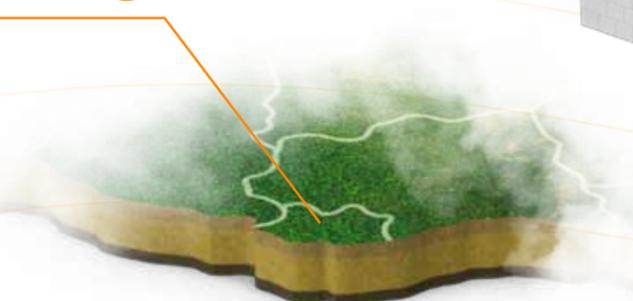
338

128 nuevos en 2024

Fueron los proyectos con obras en curso al cierre del 2024

Porcentaje de los 128 proyectos de Vivienda Promovida por departamento al cierre de 2024

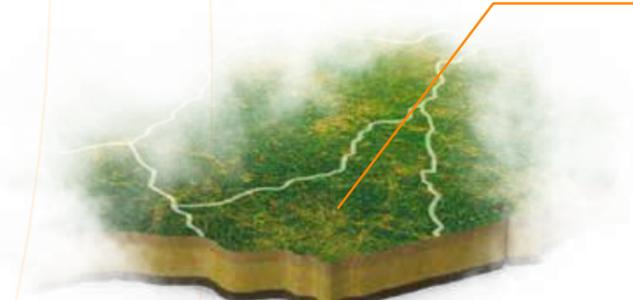
Montevideo
59%



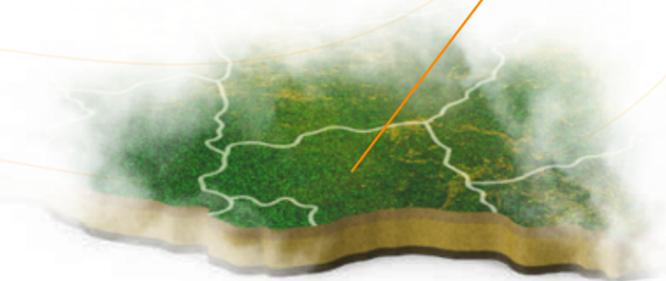
Otros dep.
13%



Maldonado
7%



Canelones
21%



Destino de compra en unidades de Vivienda Promovida

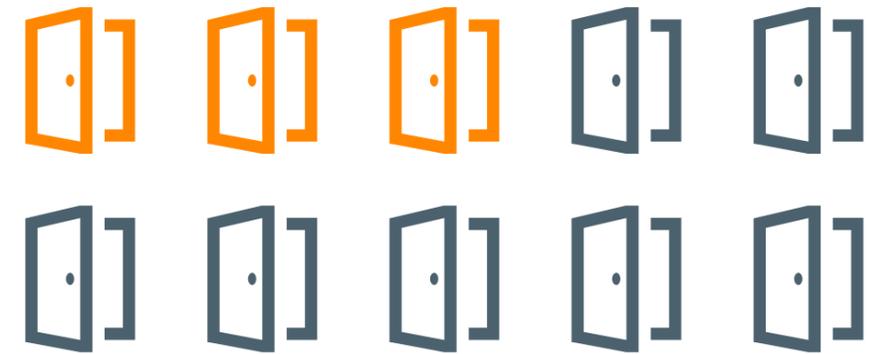


Inversión
84%

Uso personal
16%



Destino de compra en unidades que no son Vivienda Promovida



Inversión
30%

Uso personal
70%

PREFERENCIA DE LOS INVERSORES

1 en construcción

2 Pocitos / Cordón / Cordón Sur
Punta Carretas / La Blanqueada

3 pago contado

4 destino de renta

La demanda de obra nueva destacó en 2024.

Hubo un aumento de promesas compraventa durante el período de noviembre 2023 a noviembre 2024, en comparación al mismo del año anterior.



Promesas compraventa

**Noviembre 2023
a Noviembre 2024**

16.470

Altas compraventa

**Noviembre 2023
a Noviembre 2024**

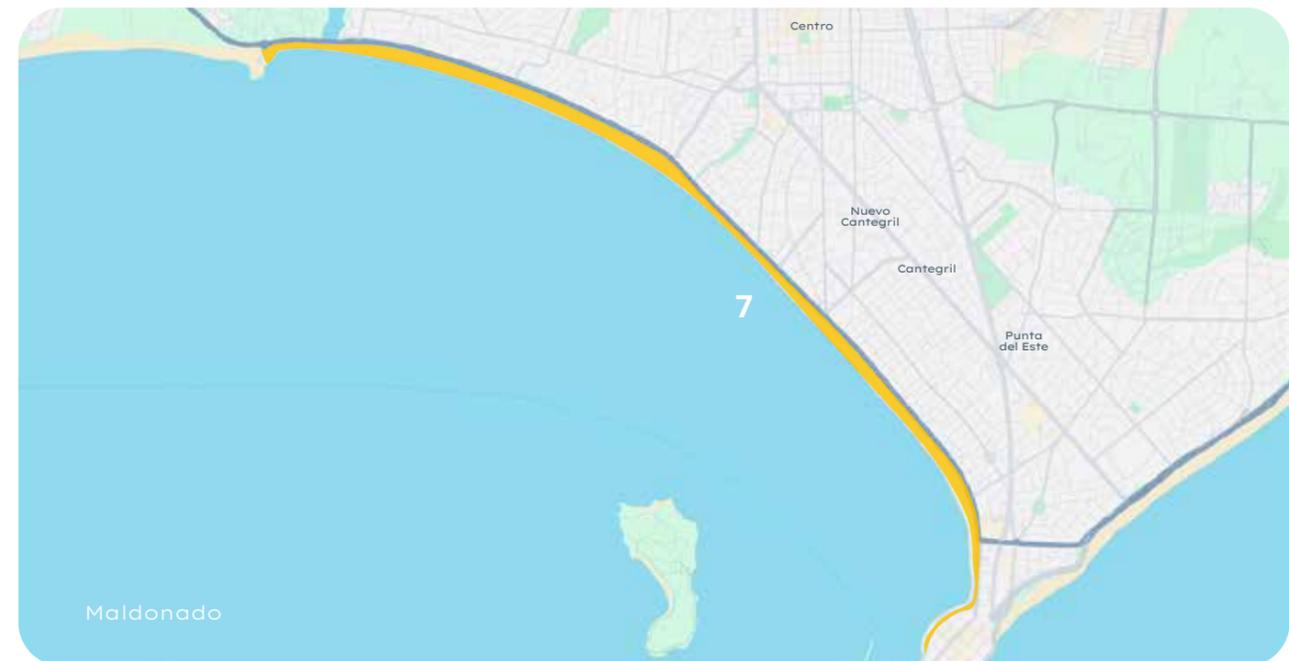
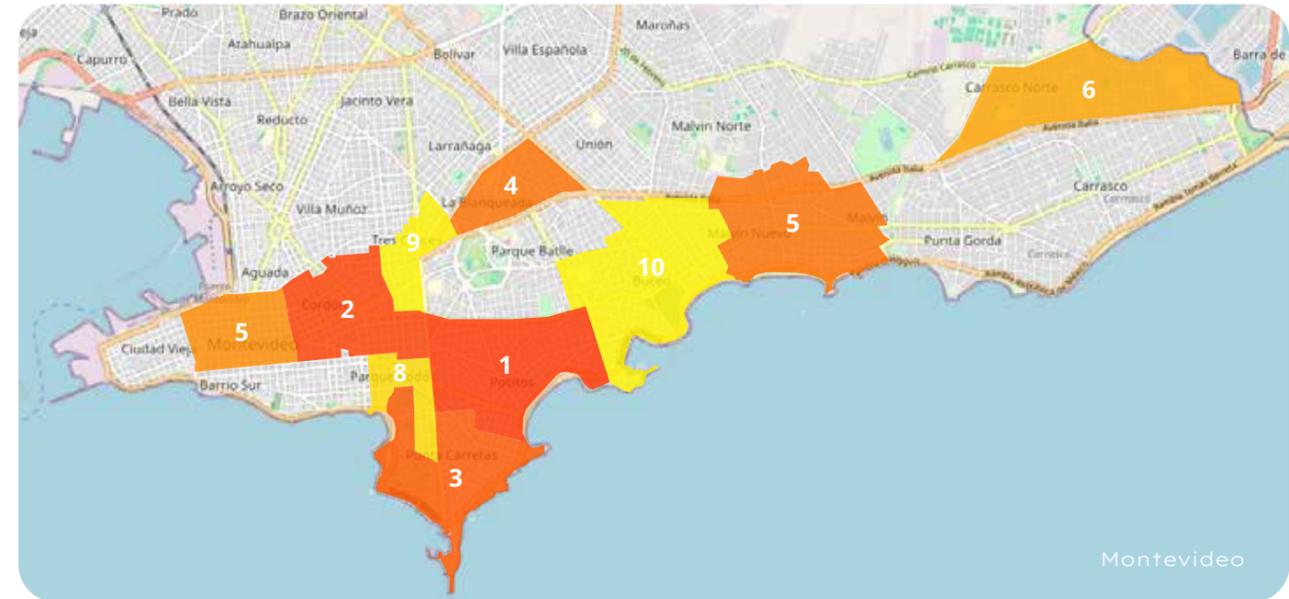
52.167

*Datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

Top 10 zonas más buscadas para comprar

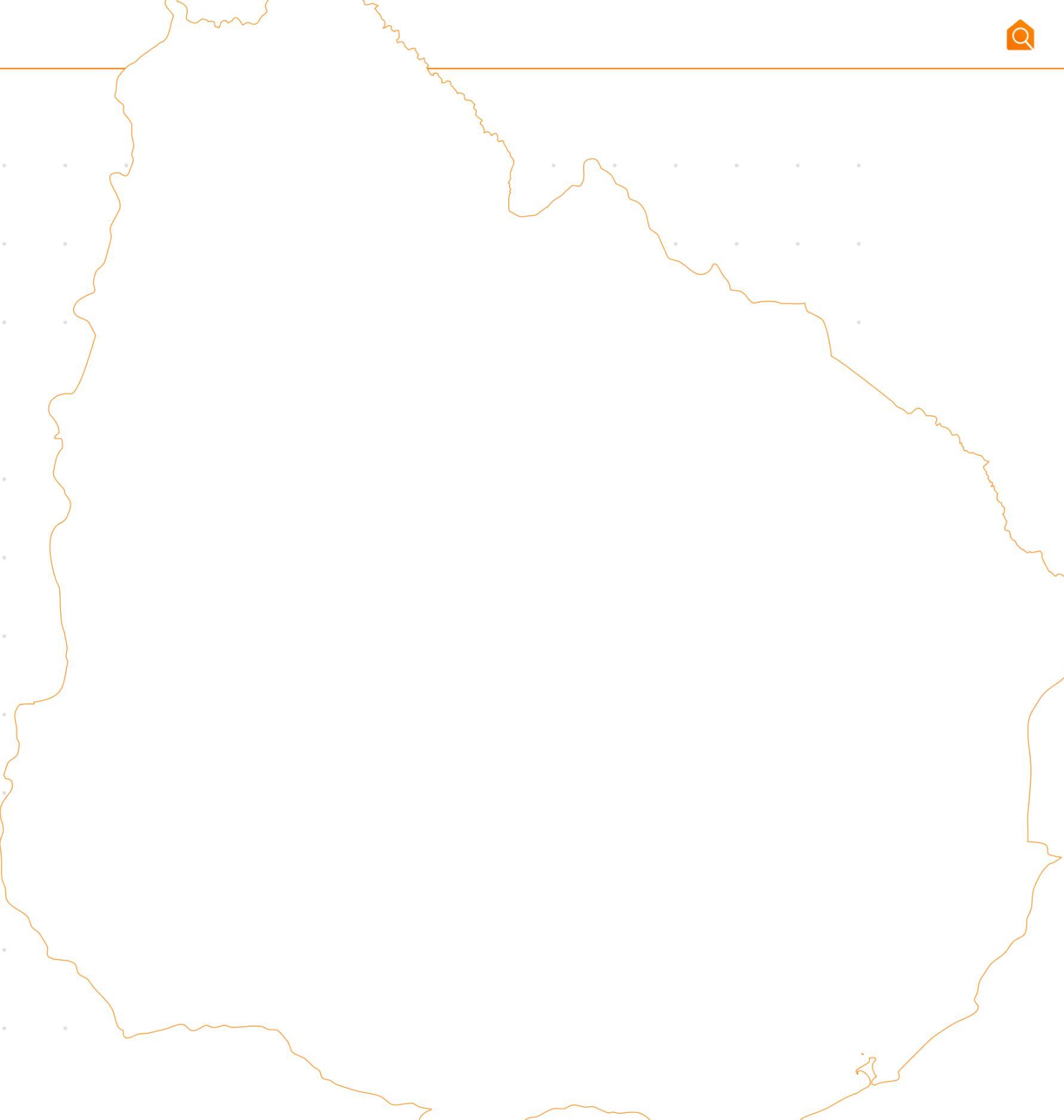


- 1 Pocitos
- 2 Cordón
- 3 Punta Carretas
- 4 La Blanqueada
- 5 Malvín
- 6 Carrasco Norte
- 7 Mansa Punta del Este
- 8 Parque Rodó
- 9 Tres Cruces
- 10 Buceo

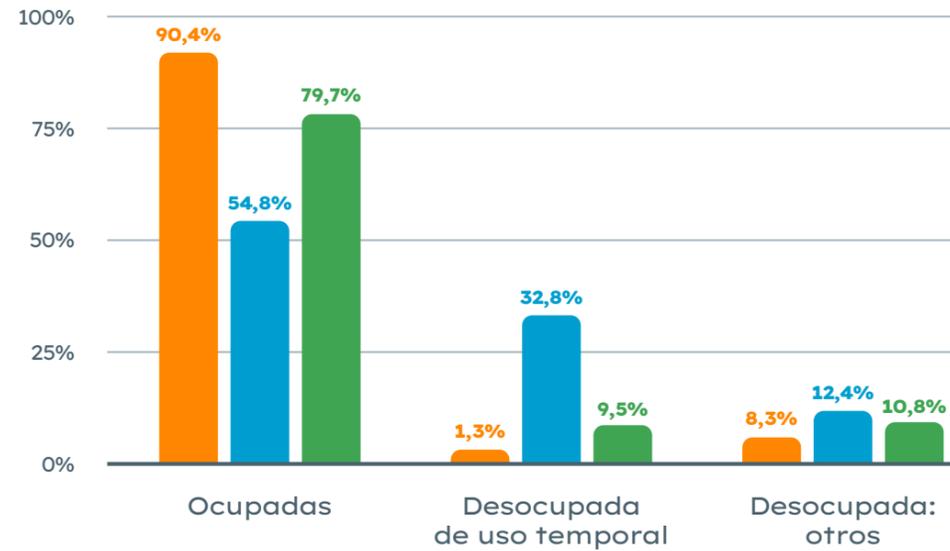


Análisis Censo 2023

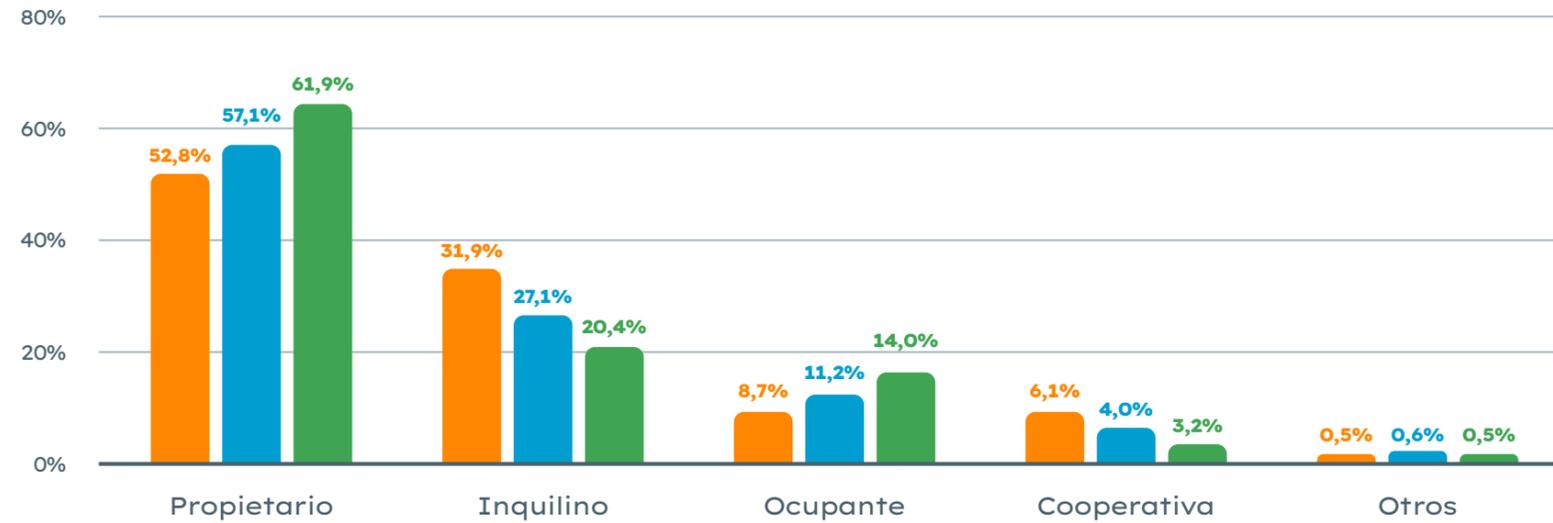
En base a los datos obtenidos del censo 2023 publicados por el INE (Instituto Nacional de Estadística) en 2024, recopilamos la siguiente información sobre la condición de ocupación de las viviendas, la calidad de los materiales utilizados y el porcentaje de propietarios e inquilinos en los departamentos de: Montevideo, Maldonado y Canelones.



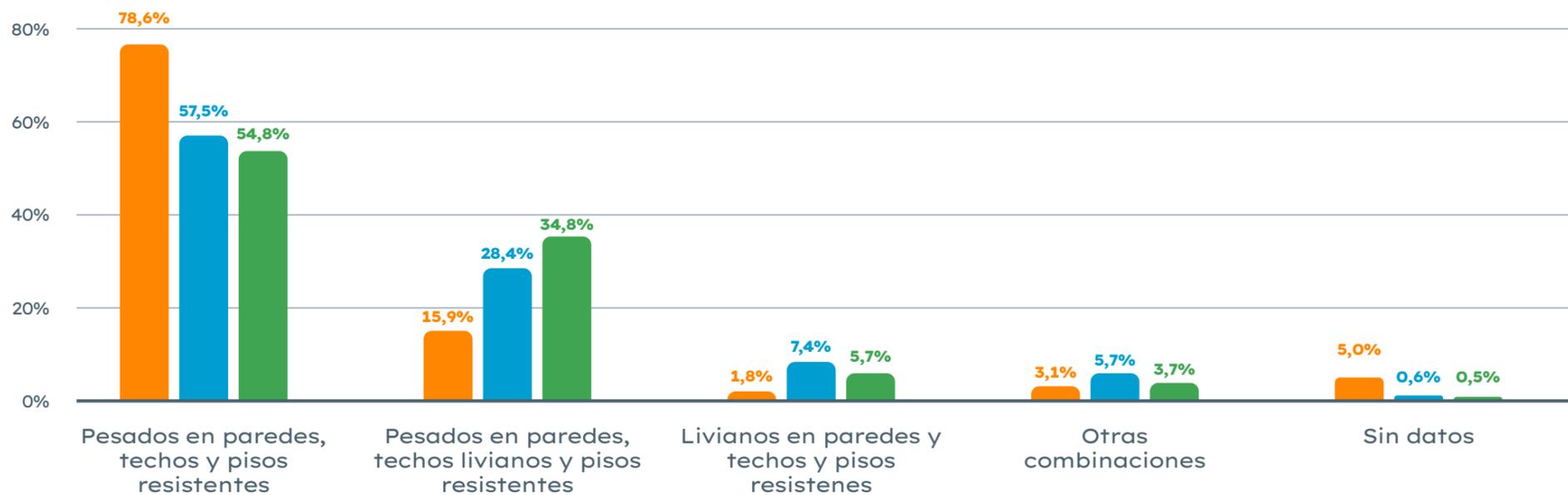
Condición de ocupación



Tenencia de vivienda



Materiales de construcción



■ Montevideo
 ■ Maldonado
 ■ Canelones

Maldonado, es el departamento con el menor porcentaje de propiedades ocupadas.

Del total de viviendas, más del 30% permanecen desocupadas, siendo utilizadas principalmente de forma temporal, ya sea como residencias de verano o viviendas vacacionales.

Rol del agente inmobiliario

El mercado inmobiliario actual enfrenta un escenario cada vez más exigente y competitivo. Esta realidad obliga a una transformación del sector con un enfoque en la profesionalización y la formación académica como herramientas clave para garantizar un servicio de excelencia.

En este contexto, la Ley N.º 20.380 aprobada en setiembre del 2024 representa un avance significativo para la formalidad del sector. Esta normativa crea el registro de Operadores Inmobiliarios, un instrumento que busca regularizar y profesionalizar la actividad.

Administrado por una comisión honoraria del Ministerio de Educación y Cultura (MEC), el registro establece criterios claros para el ejercicio de la profesión, ofreciendo un marco para la formación académica.



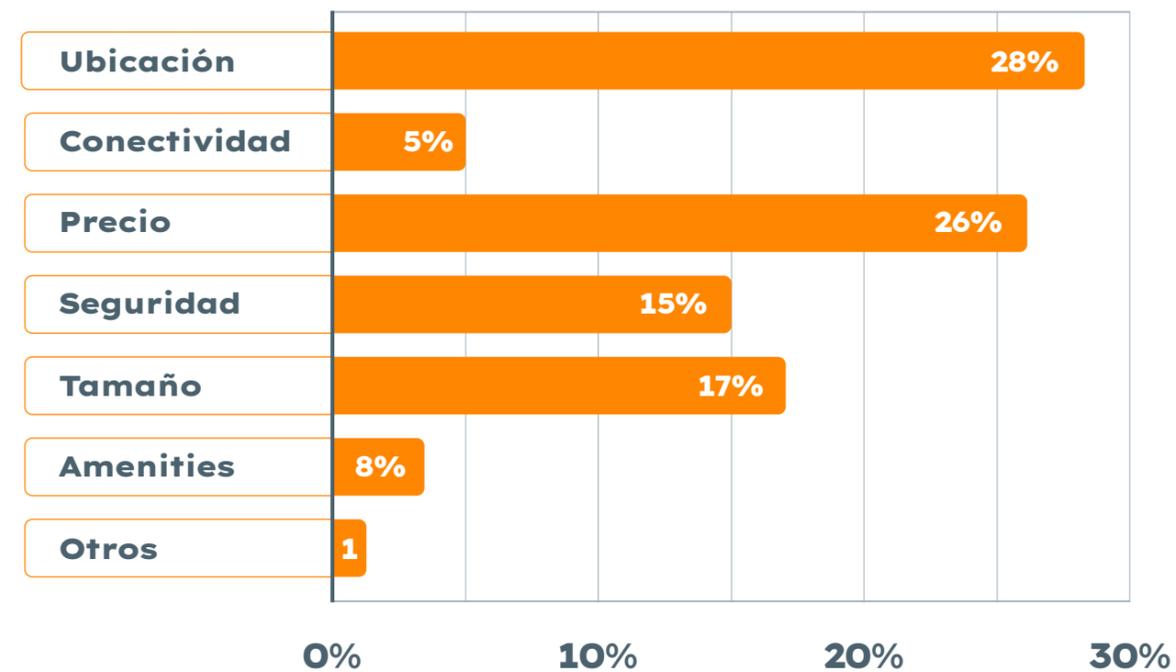
Encuesta a usuarios



Termómetro

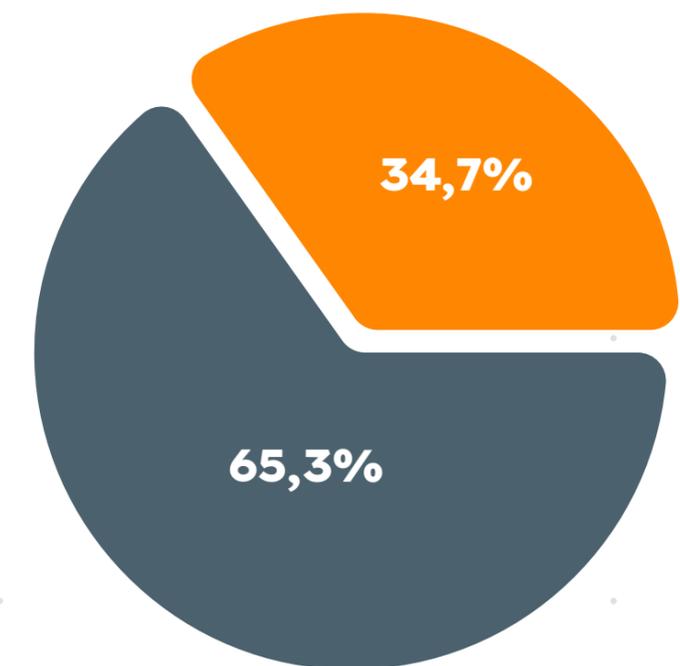
Inauguramos una nueva sección donde los protagonistas son nuestros usuarios. A través de una encuesta realizada a 500 usuarios heavy users del portal, conocimos sus preferencias, opiniones y percepciones acerca del mercado local. Estos fueron los resultados.

Más del 65% de los usuarios prefieren vivir en casa antes que apartamento. Entre los factores más importantes al momento de alquilar o comprar una propiedad, las opciones más repetidas fueron ubicación, precio y tamaño con 28%, 26% y 17% respectivamente.

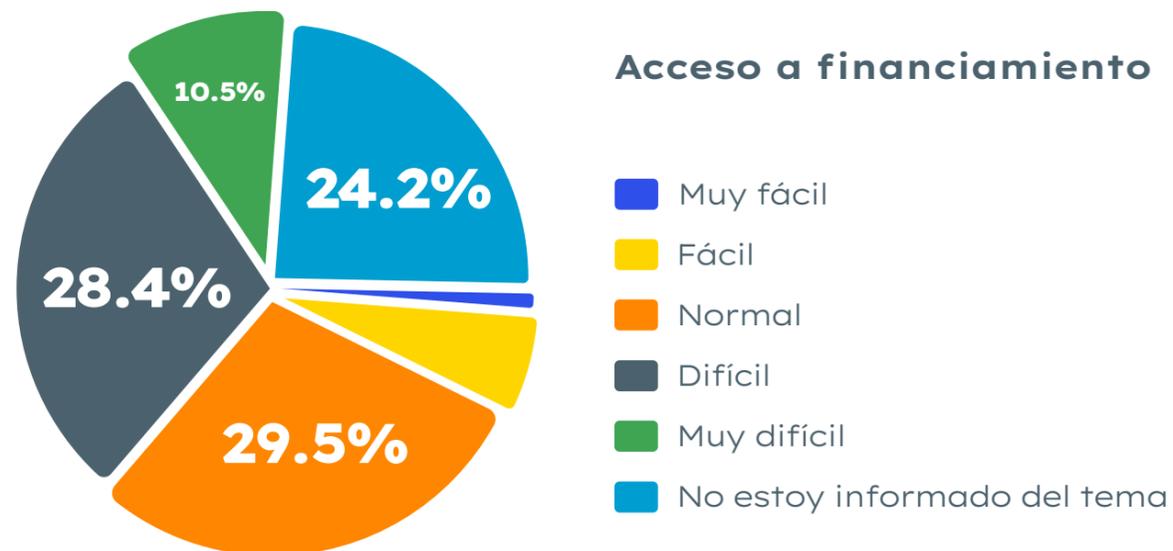
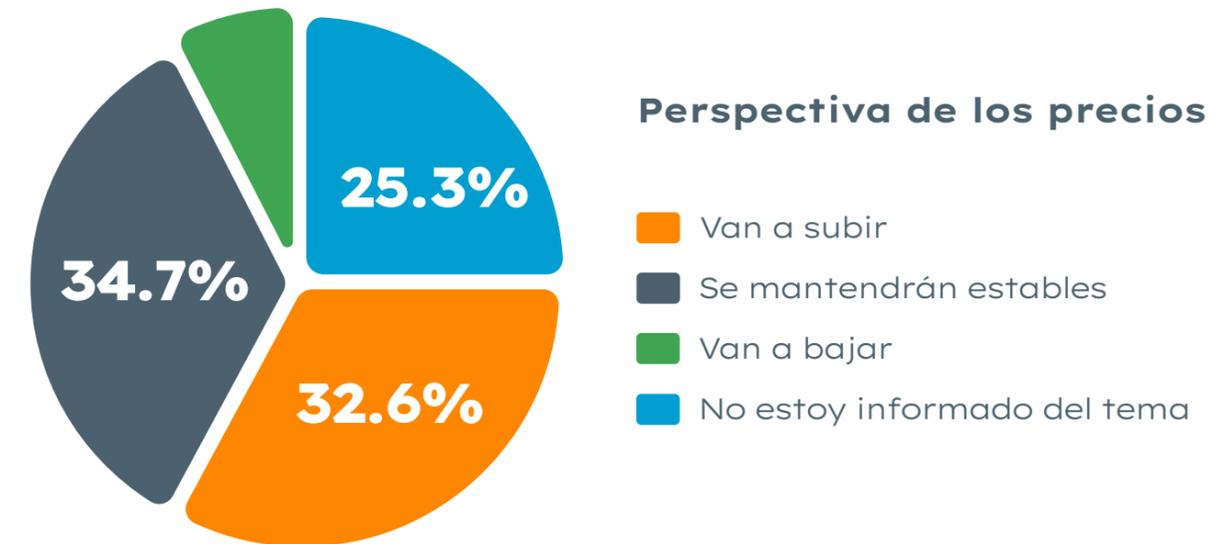


Preferencias de vivienda

■ Apartamento ■ Casa



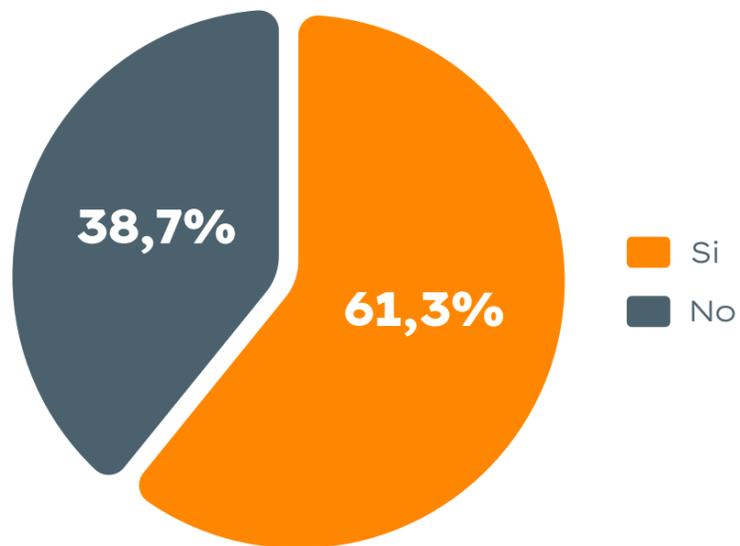
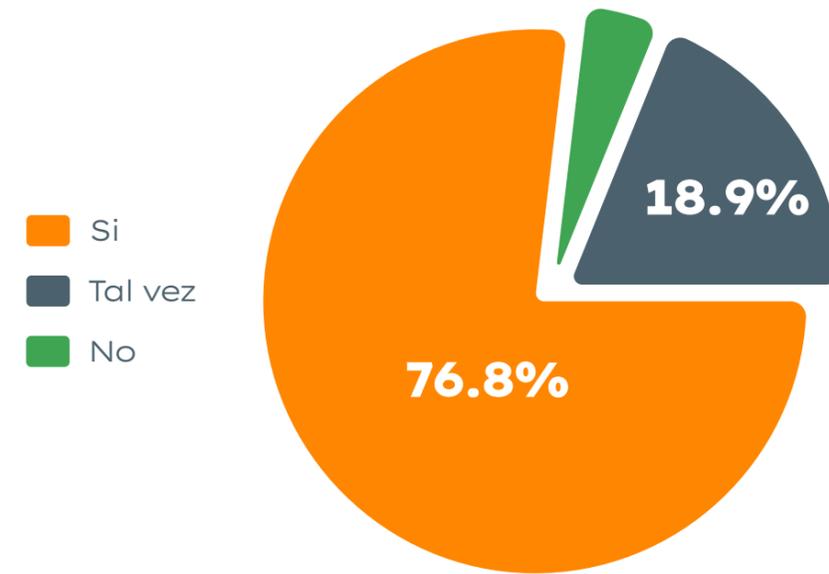
En cuanto a las perspectivas del mercado inmobiliario para 2025, un 35% de los participantes cree que los precios se mantendrán estables, mientras que un 33% anticipa un aumento a lo largo del año.



En lo que respecta al acceso a financiamiento, el 30% de los participantes considera que presenta una dificultad moderada, mientras que un 28% lo califica como un obstáculo significativo para adquirir una propiedad.

¿Invertirías en el mercado?

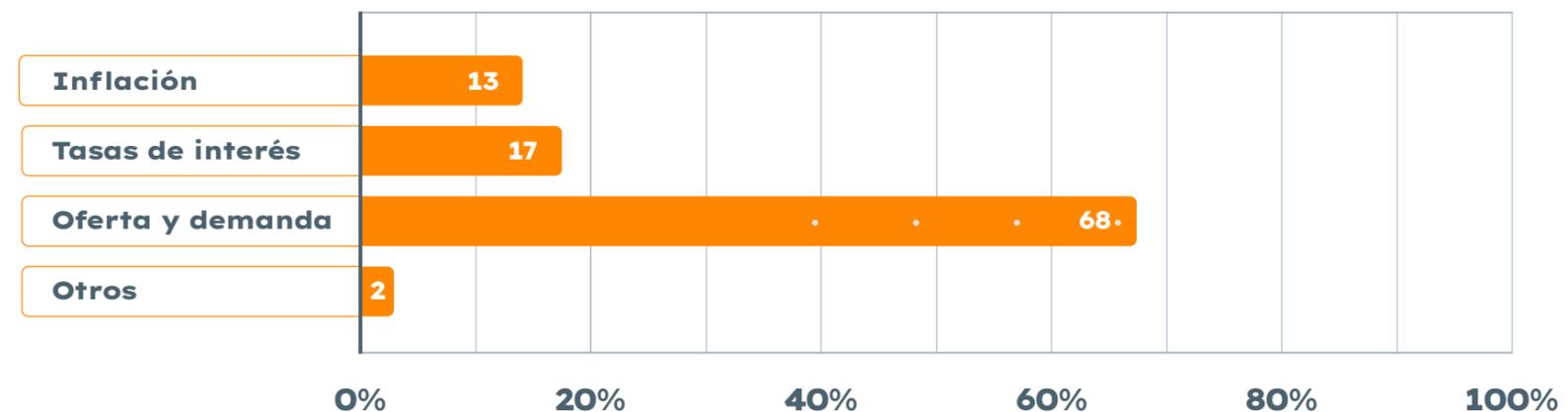
De nuestros usuarios, un 77% opina que invertir en el mercado inmobiliario representa una decisión positiva a largo plazo.



¿Compraría una vivienda?

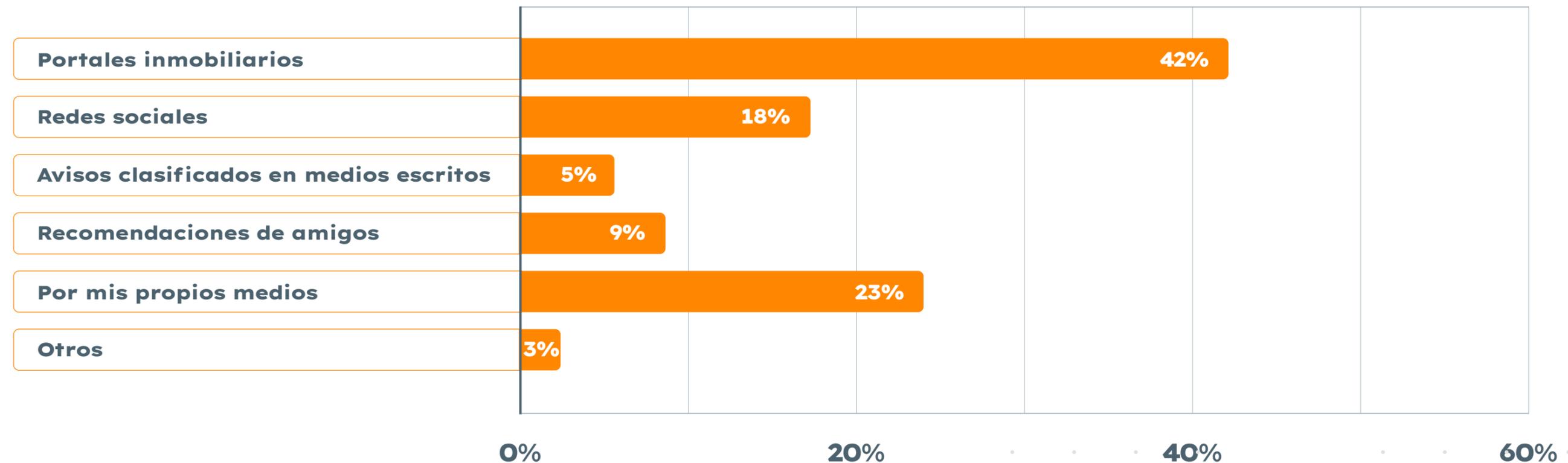
Estas cifras reflejan la diversidad de percepciones entre los usuarios respecto a si es un buen momento para comprar una propiedad. En este contexto, el 61,3% de los encuestados considera que actualmente sí es una oportunidad adecuada, evidenciando un leve optimismo en el mercado inmobiliario.

¿Cuáles crees que son los principales factores que afectan los precios de las propiedades en tu zona?



¿Cuáles son tus medios preferidos para buscar propiedades?

Para buscar propiedades, la mayoría (un 42%) recurre principalmente a portales inmobiliarios, mientras que un 23% prefiere investigar de forma independiente a través de inmobiliarias o en la vía pública.

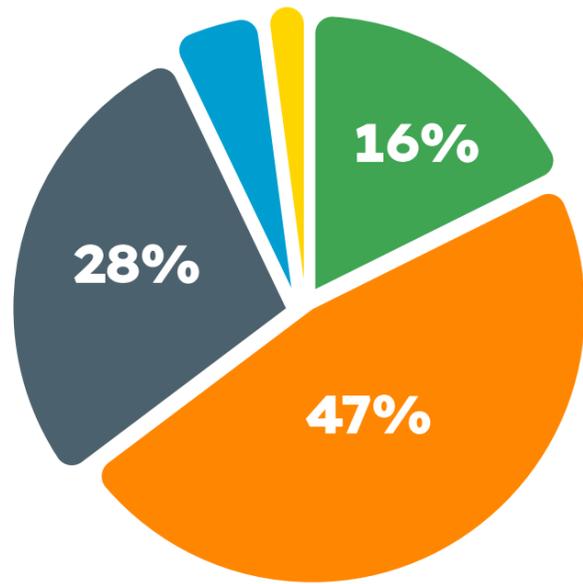


Análisis del mercado de alquileres



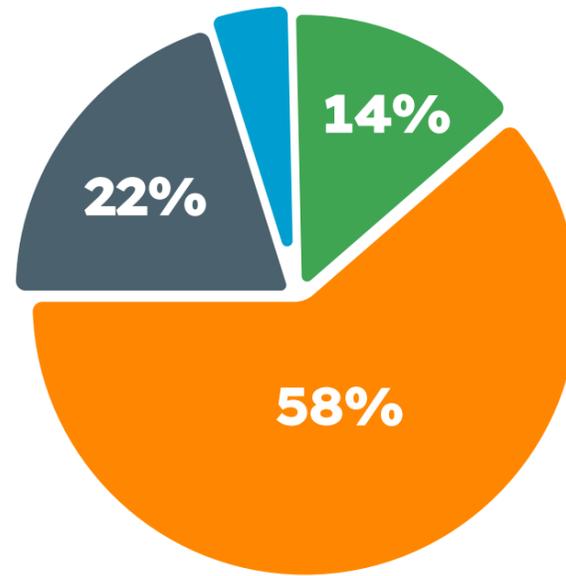


Demanda por tipología en apartamentos



- 47%** | 1 dormitorio
- 28%** | 2 dormitorios
- 16%** | monoambiente
- 7%** | 3 dormitorios
- 2%** | 4 dormitorios

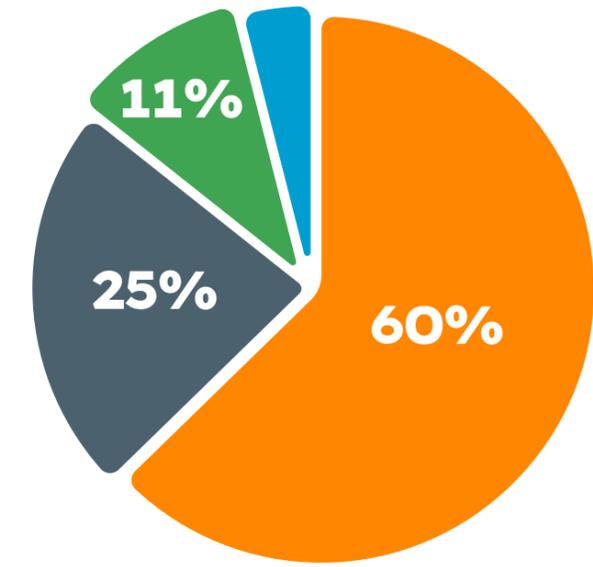
Demanda por tipología en casas



- 58%** | 2 dormitorios
- 22%** | 3 dormitorios
- 14%** | 1 dormitorio
- 6%** | 4 dormitorios

Concentración de la demanda segmentada por precio

El 60% de la demanda de alquileres se concentra en propiedades por debajo de los \$35.000



- 60%**
Busca precios de \$ 0 a \$ 35.000
- 25%**
Ventas de \$ 35.001 a \$ 50.000
- 11%**
Busca precios de \$ 50.001 a 70.000
- 4%**
Más de \$ 70.001

Precios promedio de alquiler por tipología

Centro Cerdn Palermo

Monoambiente	\$ 18.230
1 dormitorio	\$ 23.960
2 dormitorios	\$ 27.130

Tres Cruces La Blanqueada

Monoambiente	\$ 19.970
1 dormitorio	\$ 24.960
2 dormitorios	\$ 28.590

Prado

Monoambiente	\$ 17.840
1 dormitorio	\$ 23.080
2 dormitorios	\$ 27.890

Punta Gorda Carrasco

Monoambiente	\$ 27.300
1 dormitorio	\$ 39.470
2 dormitorios	\$ 63.778

Pocitos Malvín

Monoambiente	\$ 22.850
1 dormitorio	\$ 28.210
2 dormitorios	\$ 38.300

Precios promedio de alquiler por tipología

Ciudad de la Costa

1 dormitorio	\$ 24.300
2 dormitorios	\$ 32.500
3 dormitorios	\$ 38.200

Buceo

Monoambiente	\$ 21.150
1 dormitorio	\$ 26.450
2 dormitorios	\$ 32.300

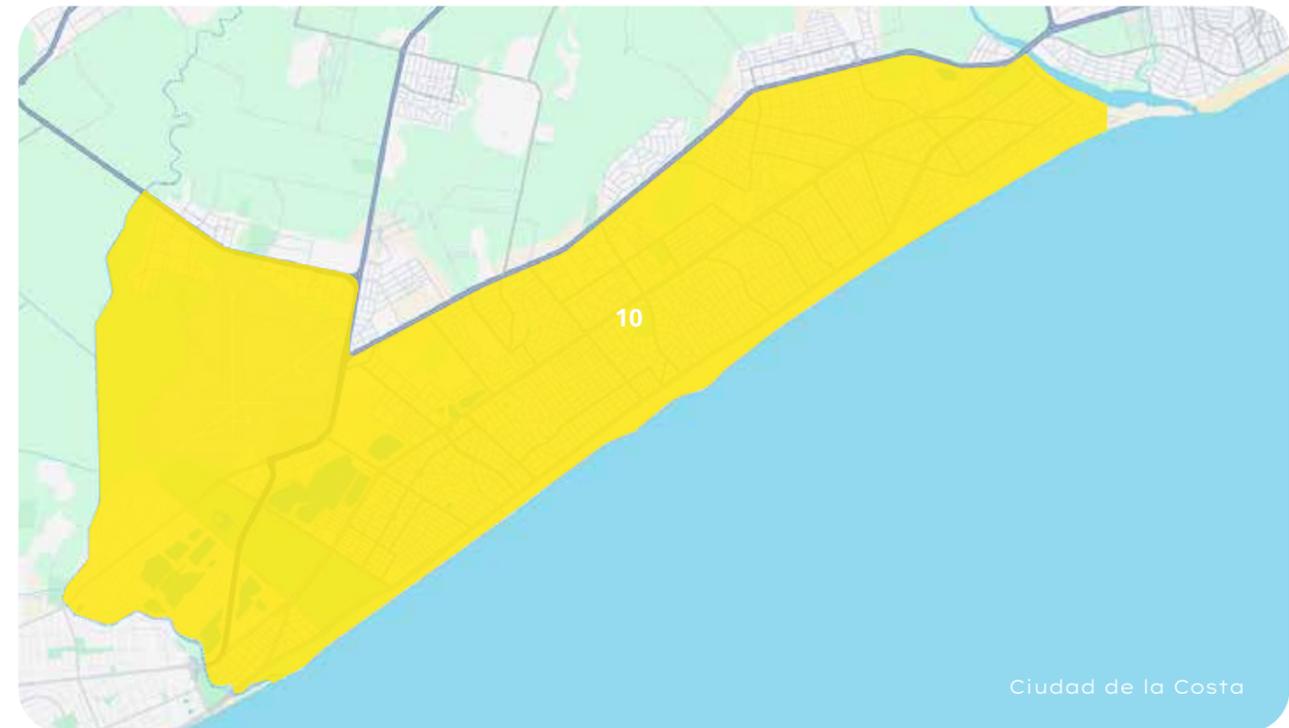
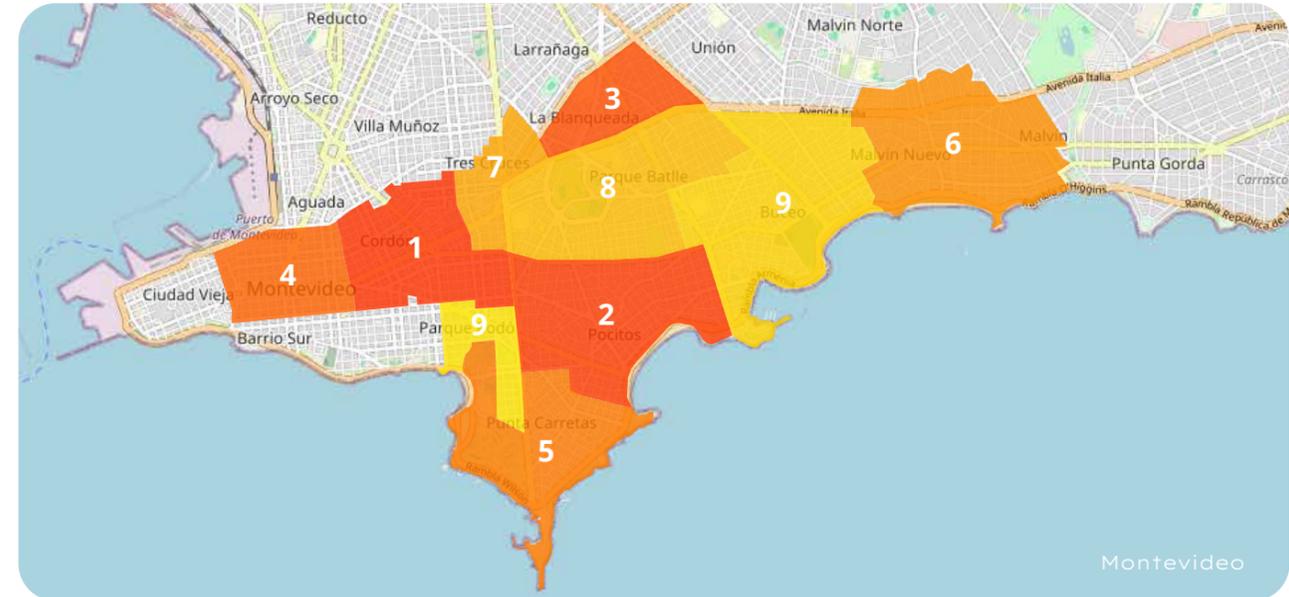
Parque Rodó

1 dormitorio	\$ 21.200
2 dormitorios	\$ 23.590
3 dormitorios	\$ 28.680

Top 10 zonas más buscadas para alquiler



- 1 Cordón
- 2 Pocitos
- 3 La Blanqueada
- 4 Centro
- 5 Punta Carretas
- 6 Malvín
- 7 Tres Cruces
- 8 Parque Batlle
- 9 Buceo
- 10 Ciudad de la Costa



Resumen





Las unidades de **1 dormitorio** son las tipologías más demandadas tanto por los usuarios que buscan departamentos como por los inversores que buscan propiedades para invertir.



Pocitos, Cordón y Punta Carretas fueron los tres barrios con más búsquedas para comprar.



El **60%** de la demanda en alquileres busca precios hasta **\$35.000**.



Carrasco Este, Carrasco Norte, Mansa de Punta del Este y Ciudad de la Costa, son zonas en tendencia con un gran crecimiento en proyectos inmobiliarios e interés por parte de los usuarios.



El Censo de 2023 reveló que el **19,5%** de las viviendas del país están desocupadas.



12.472.575 visitaron el portal de InfoCasas durante el 2024.



La fuerte incidencia de la Ley de **Vivienda Promovida** marcó un nuevo récord durante el 2024 llegando a un acumulado de **39.000 viviendas** bajo este régimen.

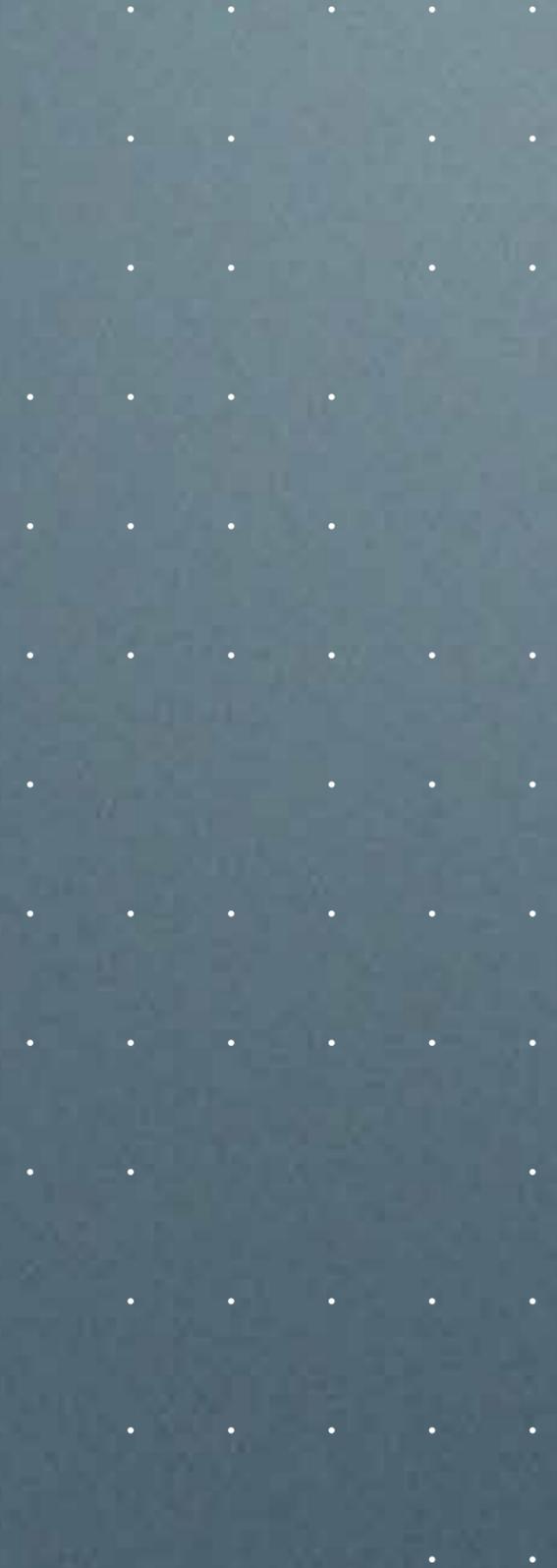


La **Ley N.º 20.380** aprobada en setiembre del 2024 crea el **Registro de Operadores Inmobiliarios**, esto busca darle mayor profesionalización como también impulsando la formación académica.



El **84%** de las unidades bajo el régimen de **Vivienda Promovida** fueron adquiridas con propósito de inversión.

Sobre el informe



Sobre el informe

El informe se elaboró a partir de los datos obtenidos del portal InfoCasas, la colaboración de profesionales inmobiliarios, Agencia Nacional de Vivienda, Instituto Nacional de Estadística y Metrics la herramienta de medición para el mercado inmobiliario.

Agradecemos la participación de: Ing. Gonzalo Salgueiro, Martín González Real Estate, Click Inmobiliario y los usuarios de nuestro portal.

La muestra comprende anuncios profesionales y particulares de apartamentos y casas excluyendo datos 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



InfoCasas 

www.infocasas.com.uy