

INFORME DE RENTABILIDAD ANUAL POR BARRIOS

MONTEVIDEO

Primer Semestre 2025

InfoCasas 





INTRODUCCIÓN

La rentabilidad inmobiliaria es un indicador clave a la hora de evaluar una inversión en bienes raíces. En Montevideo, como en muchas ciudades de América Latina, la variación entre barrios puede ser significativa, influida por factores como la ubicación, el tipo de propiedad, la demanda de alquileres, la infraestructura y el entorno urbano.

En este informe se presentan datos actualizados a **junio de 2025** sobre diversos barrios de Montevideo, permitiendo comparar las distintas rentabilidades brutas por alquiler en cada zona. El objetivo es ofrecer una visión cercana y accesible sobre el comportamiento del mercado en varios puntos de la ciudad.

Cabe destacar que este material está enfocado exclusivamente en viviendas residenciales (apartamentos y casas) excluyendo inmuebles comerciales y oficinas.



¿QUÉ ES LA RENTABILIDAD BRUTA?

La rentabilidad bruta en alquileres es un indicador financiero que mide el **rendimiento anual** de una propiedad en relación con su precio de compra, sin considerar gastos ni impuestos.

El cálculo se realiza dividiendo el ingreso anual por concepto de alquiler entre el valor de compra de la propiedad.

Para este informe, utilizamos una muestra de más de **35.000** publicaciones activas de apartamentos y casas en venta y alquiler, recopiladas en nuestro portal, correspondientes al primer semestre de 2025.

El resultado es un indicador representativo aproximado del mercado actual, que facilita la comparación entre zonas.



RENTABILIDAD POR BARRIOS

A continuación, se presentan los valores de rentabilidad bruta por alquiler en **36 barrios** de Montevideo. Los datos reflejan la diversidad del mercado montevideano.

Punta Gorda: 4,9%	Malvín: 6,0%	Villa Española: 6,5%	Peñarol: 9%
La Blanqueada: 5,0%	Barrio Sur: 6,0%	Aguada 6-7%	Nuevo París: 10%
Cordón: 5,0%	Palermo: 6,0%	Goes (Villa Muñoz) 6-7%	Colón Sureste: 10,5%
Punta Carretas: 5,0%	Reducto: 6,0%	Centro: 7%	Las Acacias: 11,5%
Parque Rodó: 5,0%	Jacinto Vera: 6,0%	Unión: 7%	Casabó: 12%
Tres Cruces: 5,2%	Carrasco Norte: 6,0%	Buceo: 7%	Manga (zona periférica): 13%
Prado: 5,4%	Ciudad Vieja: 6,4%	La Teja: 7-8%	
Pocitos: 5,5%	Paso Molino: 6,5%	Villa del Cerro: 7-8%	
Parque Batlle: 5,6%	Cerrito de la Victoria: 6,5%	Brazo Oriental: 9%	
Carrasco: 6,0%	Belvedere: 6,5%	Sayago: 9%	

Rentabilidad bruta anual: (Alquiler Mensual × 12) / Precio del Inmueble × 100.



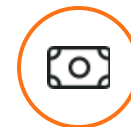
ANÁLISIS DE RENTABILIDAD

Montevideo presenta una rentabilidad bruta promedio del 6%, aunque con diferencias marcadas según el barrio, lo que refleja cómo la ubicación influye directamente en el retorno de la inversión inmobiliaria.

Zonas consolidadas como Punta Carretas, Pocitos, Parque Rodó y Punta Gorda ofrecen rentabilidades que oscilan entre el 4,9% y el 5,5%. Si bien sus precios de compra son más elevados, estos barrios se caracterizan por su estabilidad en el tiempo, lo que se traduce en una rentabilidad constante.

En cambio, en áreas más accesibles como Manga, Casabó, Las Acacias y Colón Sureste, la rentabilidad puede superar el 10%, e incluso alcanzar el 13%. Estos valores más altos están asociados a un menor costo de las propiedades y a un alquiler más accesible.

No obstante, es importante tener en cuenta que este tipo de zonas pueden presentar una mayor sensibilidad a factores como la rotación de inquilinos, con grandes períodos de vacancia o ciertas dinámicas urbanas que pueden influir en la estabilidad de la rentabilidad.



Barrios periféricos (10-14%)

Manga, Casabó, Las Acacias, Colón Sureste.



Barrios céntricos (5-7%)

Centro, Unión, Buceo, Aguada.



Barrios costeros (4-6%)

Pocitos, Punta Carretas, Punta Gorda.



REVALORIZACIÓN DEL BARRIO



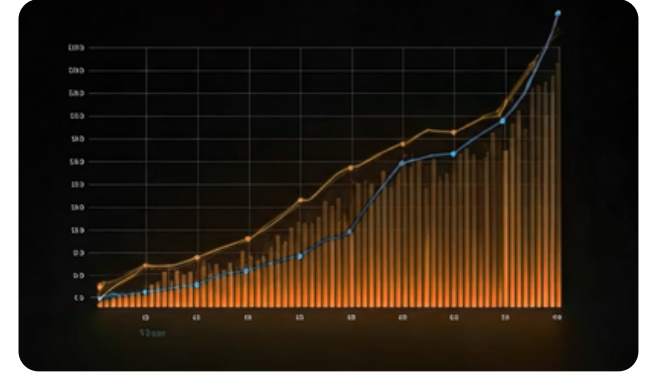
Mejoras en infraestructura

La mejora en infraestructura como avenidas, calles, alumbrado, saneamiento o transporte público transforma positivamente el entorno urbano. Estos avances elevan el interés de compradores e inversores, lo que incide directamente en el aumento del valor de los inmuebles.



Nuevos desarrollos

El desarrollo inmobiliario, ya sea a través de nuevos proyectos habitacionales o la renovación de edificaciones existente, también ayudan a que mejore el valor del entorno. Cuando el sector privado invierte en la zona muchas veces se produce un efecto multiplicador.



Tendencias de revalorización

El fortalecimiento del equipamiento urbano y los servicios también tiene un impacto significativo en la rentabilidad y valorización de un barrio. La incorporación de escuelas, centros de salud, supermercados, espacios verdes y centros comerciales convierte al barrio en una opción más atractiva para vivir.



RENTABILIDAD EN AMÉRICA LATINA

Montevideo se posiciona dentro de las capitales más atractivas de América del Sur, situándose ligeramente por encima de San Pablo, que alcanza una rentabilidad del 5,9% aproximadamente.

Bogotá supera por muy poco a Buenos Aires. Ambas ciudades destacan por su rentabilidad atractiva y oportunidades diversificadas para inversores. Cada una ofrece mercados con buen potencial de retorno y variedad de opciones inmobiliarias que responden a diferentes perfiles de inversión. Su dinamismo y crecimiento hacen que sean destinos interesantes.

En este contexto, Montevideo destaca no solo por sus retornos atractivos sino también por la calidad de vida y la confianza que genera para inversiones a mediano y largo plazo.





EJEMPLO PRÁCTICO DE INVERSIÓN



Inversión inicial

Una propiedad adquirida por USD 100.000 y alquilada por USD 500 mensuales genera una rentabilidad bruta anual del **6%**.



Flujo de ingresos

Durante un período de 5 años, esta propiedad puede generar un total de **USD 30.000** en ingresos por concepto de alquiler (USD 500 mensuales $\times$ 12 meses $\times$ 5 años).



Revalorización

En caso de que la propiedad experimente una apreciación del **30%** en cinco años y se venda en USD 130.000, se obtendría una ganancia de capital de USD 30.000.



Rentabilidad total acumulada

Sumando los ingresos por alquiler y la ganancia de capital por revalorización, la rentabilidad total acumulada supera el **10% anual**.



CONCLUSIONES

Montevideo presenta un mercado inmobiliario segmentado, donde la rentabilidad varía según la zona. Los barrios periféricos, con precios de compra más bajos, pueden ofrecer retornos brutos elevados, pero tienen más factores de riesgo, como largos periodos de vacancia o desvalorización.

En contraste, las zonas céntricas y costeras, si bien muestran rentabilidades más moderadas **(4%-6%)**, tienden a ser más estables y con mejor comportamiento a largo plazo.

La rentabilidad bruta, por sí sola, no refleja el verdadero rendimiento de una inversión. El retorno total depende también de la valorización esperada del inmueble, la evolución del entorno urbano y el comportamiento del mercado en el tiempo.

Analizar el equilibrio entre retorno, valorización esperada y perfil de riesgo resulta esencial para tomar decisiones acertadas. No existe una zona ideal para todos los inversores, sino estrategias distintas según los objetivos, el horizonte temporal y la tolerancia al riesgo de cada perfil. Este informe busca precisamente aportar datos comparables para facilitar esa evaluación.



FUENTES CONSULTADAS

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

Las siguientes fuentes fueron utilizadas para obtener la información más actualizada de la rentabilidad en las capitales de los países mencionados.

- Cámara Chilena de la Construcción y Ministerio de vivienda y urbanismo (2025, mayo). Rentabilidad promedio en la Región Metropolitana de Santiago. Recuperado de: <https://www.minvu.gob.cl/> y <https://cchc.cl/>
- La Nación. (2025, febrero). Rentabilidad de los alquileres en Buenos Aires 2025. La Nación. Recuperado de <https://www.lanacion.com.ar>
- BBVA Research. (2025, abril). Situación Inmobiliaria 2025. BBVA Research. Recuperado de <https://www.bbvarresearch.com>
- Global Property Guide. (2025, febrero). Rental yields in São Paulo, Brazil. Global Property Guide. Recuperado de <https://www.globalpropertyguide.com>
- Numbeo (2025, junio). Recuperado de: <https://www.numbeo.com/property-investment/in/Bogota>

Para más información escribanos a: info@infocasas.com.uy



InfoCasas 