

Radiografía 2025

Análisis del mercado inmobiliario



Índice

- 03.** Introducción
- 04.** 2025 en números
- 10.** Análisis del mercado de ventas
- 16.** Vivienda Promovida
- 20.** Encuesta de usuarios
- 24.** Análisis del mercado de alquileres
- 31.** Proyectos inmobiliarios de Uruguay
- 36.** Resumen
- 38.** Sobre el informe



Introducción

El 2025 volvió a dejar en evidencia la solidez del sector inmobiliario en un contexto de transformaciones. Un año con cambio de gobierno a nivel nacional, un escenario internacional atravesado por tensiones e incertidumbre, y un dólar que registró una caída sostenida desde comienzos del año, acumulando una depreciación superior al 10%.

En este contexto, la actividad inmobiliaria mostró un comportamiento firme, con volúmenes de operaciones estables y, en determinados períodos, superiores a los registrados en 2024. La demanda se concentró mayoritariamente en Montevideo, que representó el 67% de la demanda registrada en el portal, sostenida tanto para la compra de vivienda, inversión y alquiler.

Maldonado volvió a posicionarse como uno de los departamentos más dinámicos, impulsado principalmente por la demanda residencial y de inversión en zonas costeras con Punta del Este y su entorno como principales motores de la actividad.

En cuanto a los precios, 2025 estuvo marcado por un crecimiento nominal moderado en torno al 5% anual, aunque con variaciones según ubicación, tipo de propiedad y momento del año.

Con base en información del portal **InfoCasas** y el análisis de especialistas del sector, este informe repasa los principales hitos del año, poniendo el foco en la evolución de la oferta, la demanda, los productos inmobiliarios y las tendencias que marcaron el mercado.



2025 en números





12.491.083

visitas al portal durante el 2025

587.613

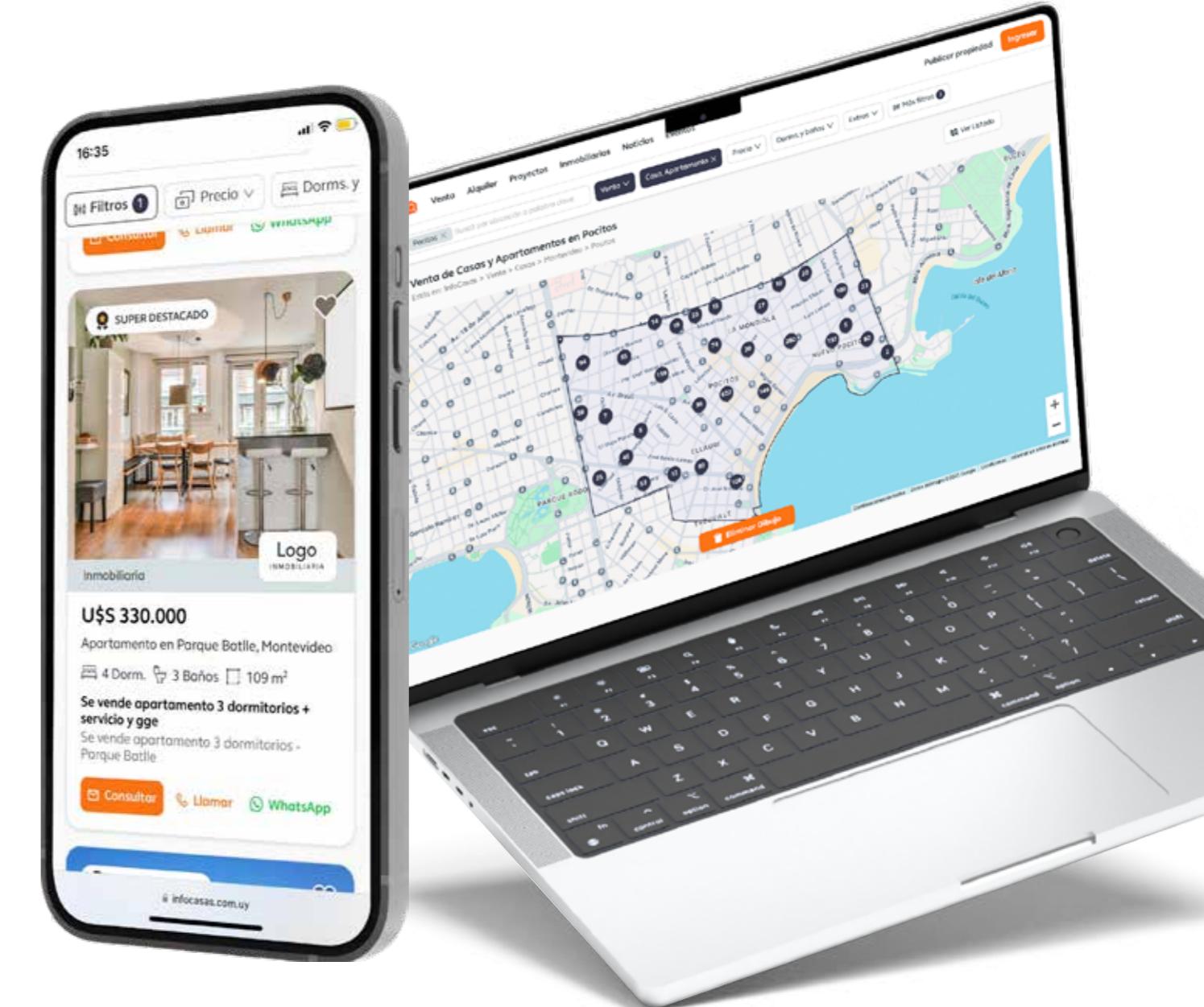
usuarios activos mensuales

1.968.290

consultas

205.807

propiedades únicas





¿Desde dónde buscaron?

- 84%** Uruguay
- 10%** Argentina
- 1%** Chile
- 1%** Estados Unidos
- 4%** desde otros países





¿Cómo se distribuyó la demanda por tipo de operación?





Lo más buscado durante 2025



Alquiler anual

Apartamentos
de 1 dormitorio

Rango de precios
\$23.000 a \$28.000



Perfil inversor

Apartamentos
monoambiente
y 1 dormitorio

Rango de precios
USD 95.000 a
USD 160.000



Uso personal/ consumidor final

Apartamento
y casas de
2 dormitorios

Rango de precios
USD 200.000 a
USD 290.000





Duración de las propiedades en el mercado

Promedio de publicación para una propiedad en

ALQUILER

27
días

En 2025 el promedio de publicación para una propiedad en alquiler, bajó un día respecto al año anterior.

Promedio de publicación para una propiedad en

VENTA

3
meses

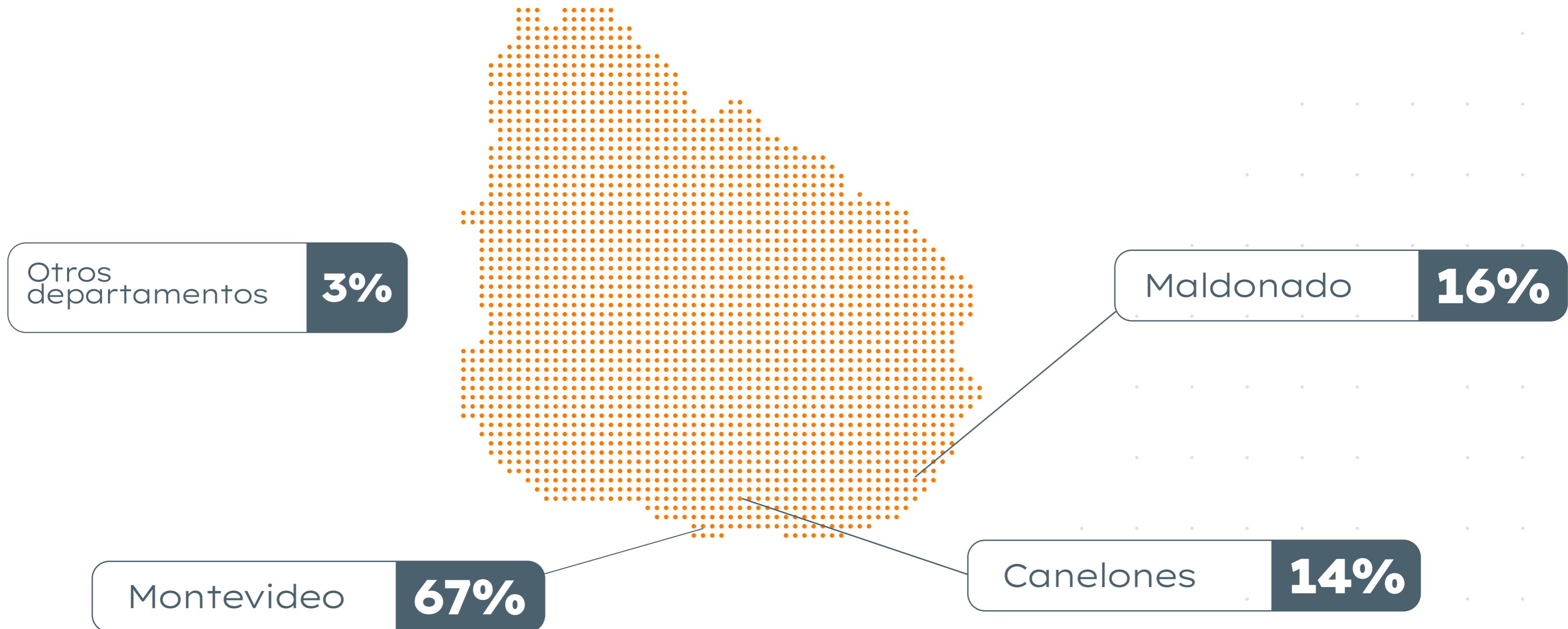
El promedio de publicación para una propiedad en venta se mantuvo en cifras similares.

Análisis del mercado de ventas





Distribución de la demanda por departamentos



Intención de compra

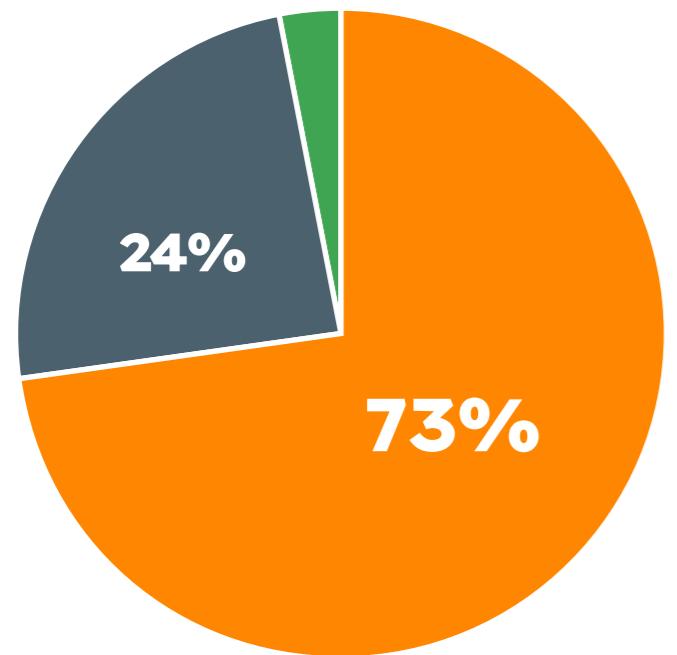
Con un 67% de la demanda dentro del portal, Montevideo se consolidó nuevamente como el departamento con mayor actividad. Este predominio reafirma el rol de la capital como principal punto de interés en ventas y alquileres.

En segundo lugar se ubicó Maldonado captando el 16% de la demanda, favorecido principalmente por la actividad en Punta del Este y su área de influencia. Una región que en los últimos años creció su población permanente al igual que la demanda de viviendas.

Canelones representó el 14% de la demanda, destacándose por un crecimiento sostenido en el interés de compra. Una alternativa cada vez más valorada por quienes buscan un entorno más tranquilo, sin resignar conectividad ni acceso a los servicios de la capital. Por último, el 3% de la demanda se distribuyó entre los demás departamentos del país.



Demanda por tipo de propiedad

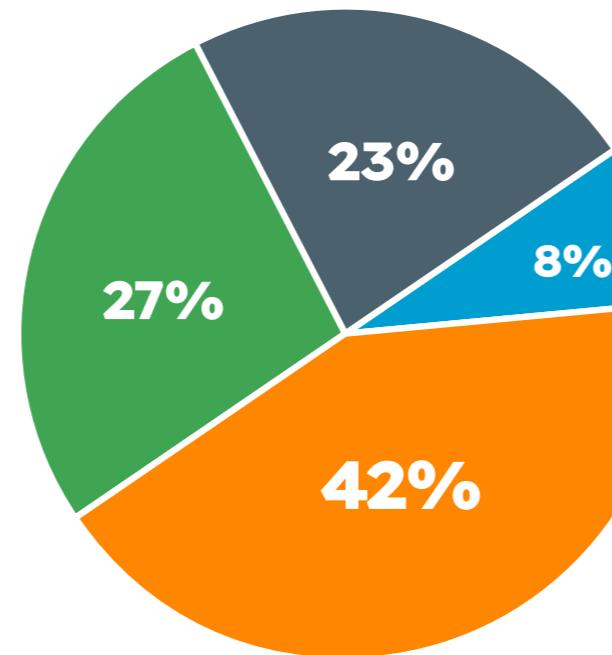


73%
Apartamentos

24%
Casas

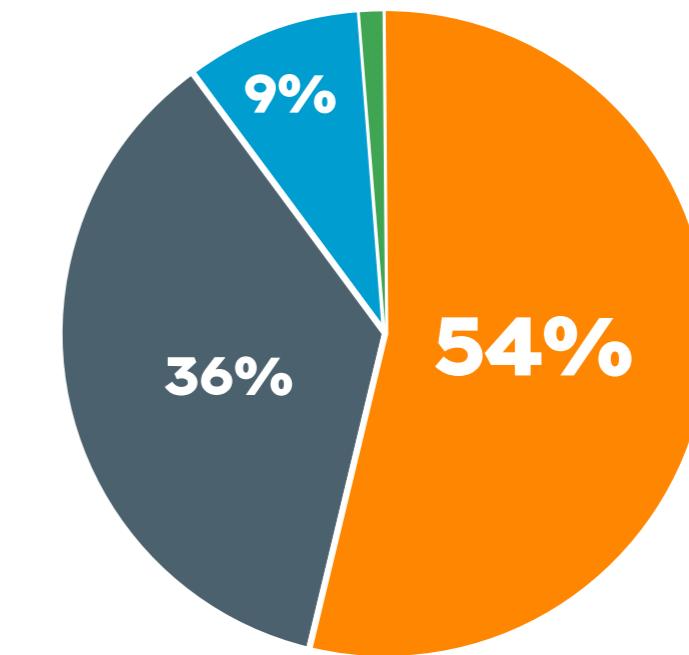
Otros **3%**

Demanda por tipología



42% | 1 dormitorio
27% | 2 dormitorios
23% | monoambiente
8% | 3 o + dormitorios

Concentración de la demanda segmentada por precio



54%
Ventas de
USD 0 a 150.000

36%
Ventas de
USD 150.001 a 300.000

9%
Ventas de
USD 300.001 a 500.000

1%
Ventas más de
USD 500.000

Zonas en tendencia

- La Blanqueada**
- Palermo**
- Mansa en Punta del Este**
- Ciudad de la Costa**
- Pocitos**



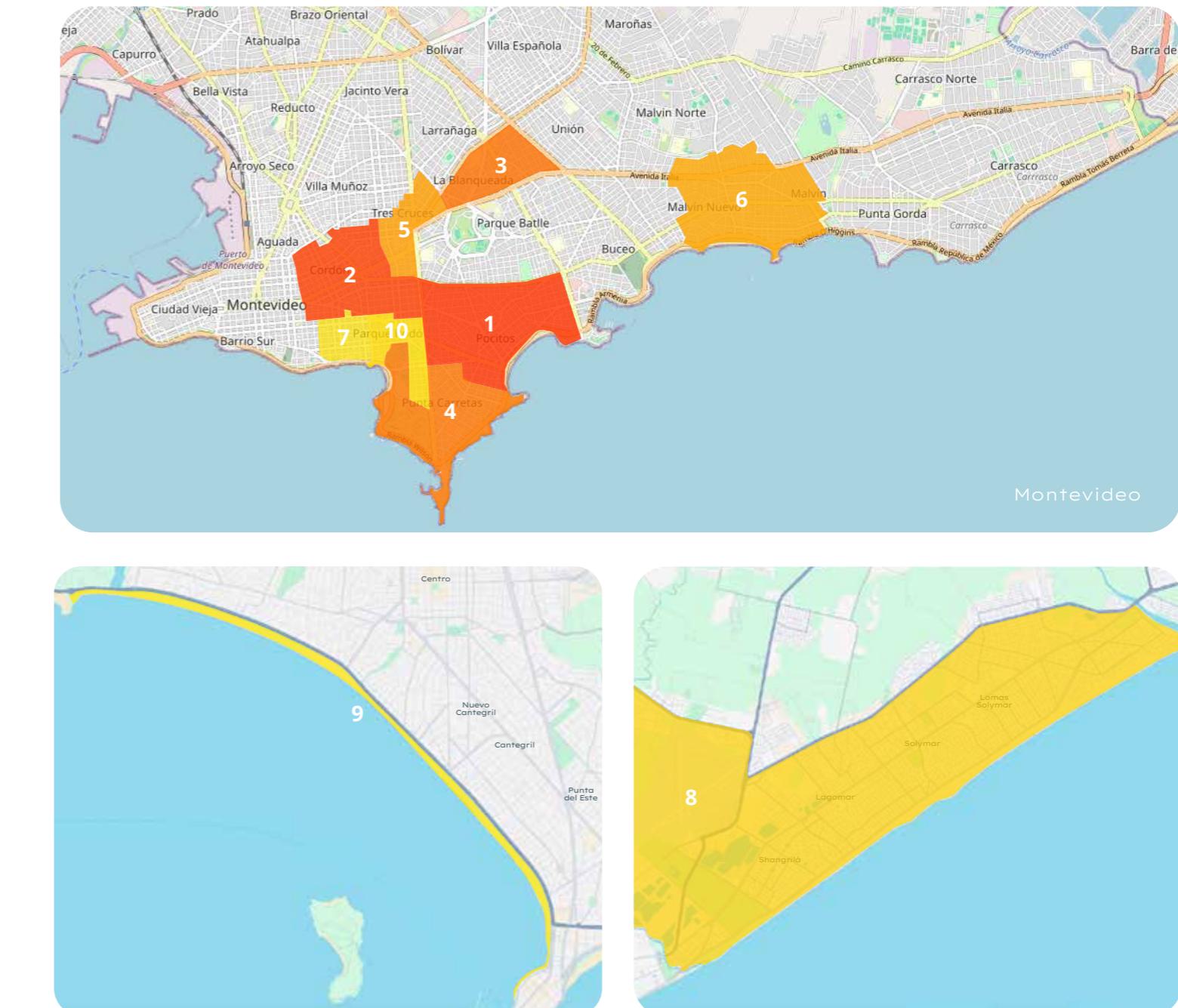
Durante 2025, distintas zonas del país fueron focos de búsquedas con niveles de demanda que se mantuvieron elevados incluso fuera de los picos estacionales. La combinación de nuevos desarrollos inmobiliarios y conectividad reforzó su atractivo tanto para vivienda permanente como para inversión.



Top 10 zonas más buscadas para comprar



- 1 Pocitos
 - 2 Cordón
 - 3 La Blanqueada
 - 4 Punta Carretas
 - 5 Tres Cruces
 - 6 Malvín
 - 7 Palermo
 - 8 Ciudad de la Costa
 - 9 Mansa en Punta del Este
 - 10 Parque Rodó



Vivienda Promovida





Vivienda promovida

La Ley de Vivienda Promovida (Nº 18.795), vigente desde 2011, tiene como objetivo incentivar la inversión privada en vivienda de interés social mediante beneficios tributarios para desarrolladores que construyan, refaccionen o amplíen viviendas destinadas a la venta o al alquiler. A su vez, el comprador también accede a beneficios directos, principalmente a través del ahorro de impuestos en la adquisición de la vivienda.

En agosto de 2025, el Ministerio de Vivienda anunció que la ley será modificada para intentar que los beneficios se orienten a más familias con ingresos medios y medios bajos.

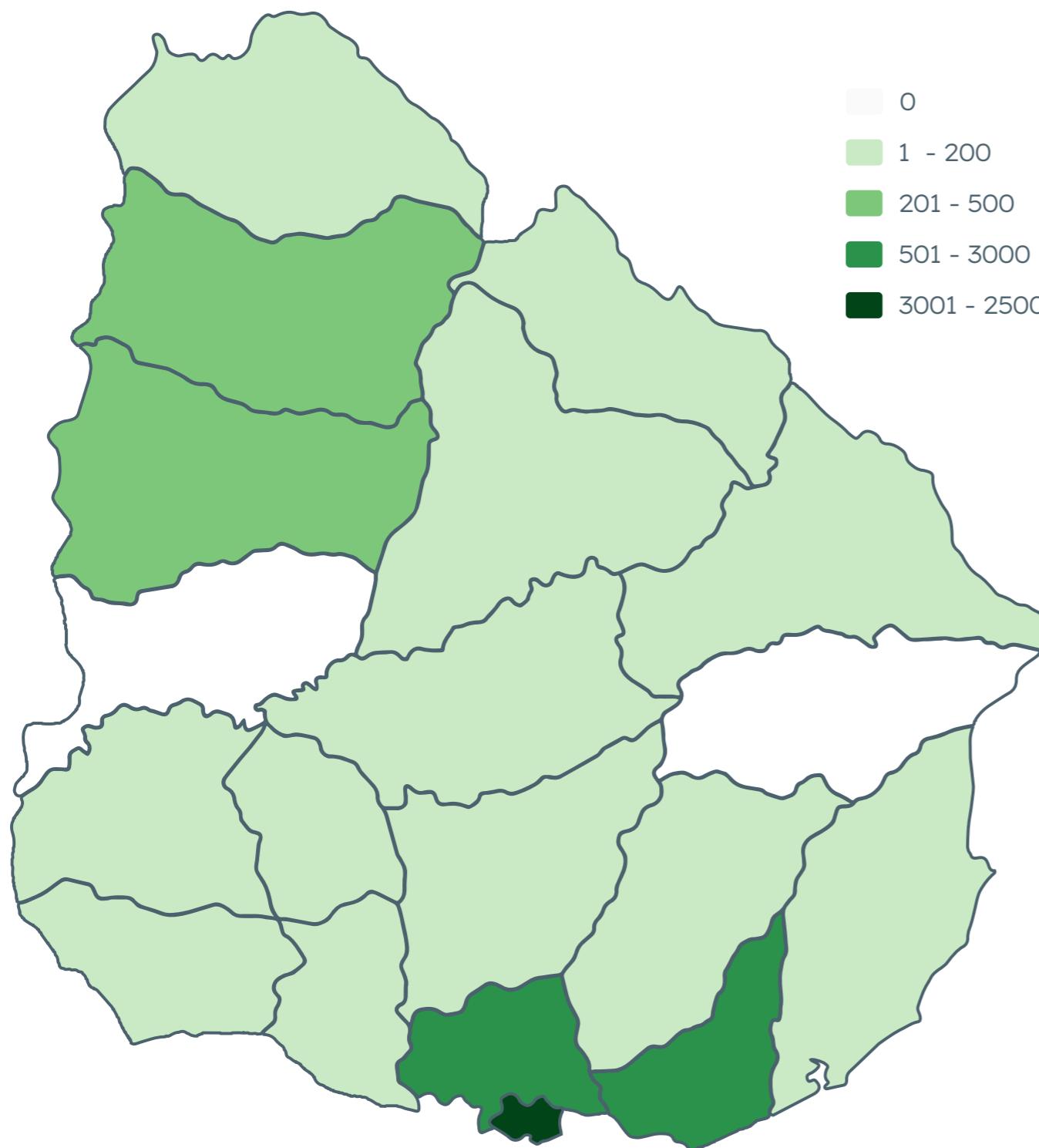
Principales ajustes propuestos

- Unificación del régimen de subsidios con el Sistema Público de Vivienda, ajustándolos según la realidad familiar.
- Límite máximo de tamaño de los proyectos promovidos a 100 unidades, para favorecer proyectos de menor escala más accesibles.

- Priorizar desarrollos ubicados en suelo urbano con buena conexión a servicios esenciales.
- Comercialización a través de llamados directos del MVOT en lugar de mecanismos más abiertos.
- Ajustes en el uso de la garantía SIGA “Entre Todos”, enfocándola hacia empresas pequeñas y proyectos en el interior del país.

Proyectos que quedan fuera del enfoque principal.

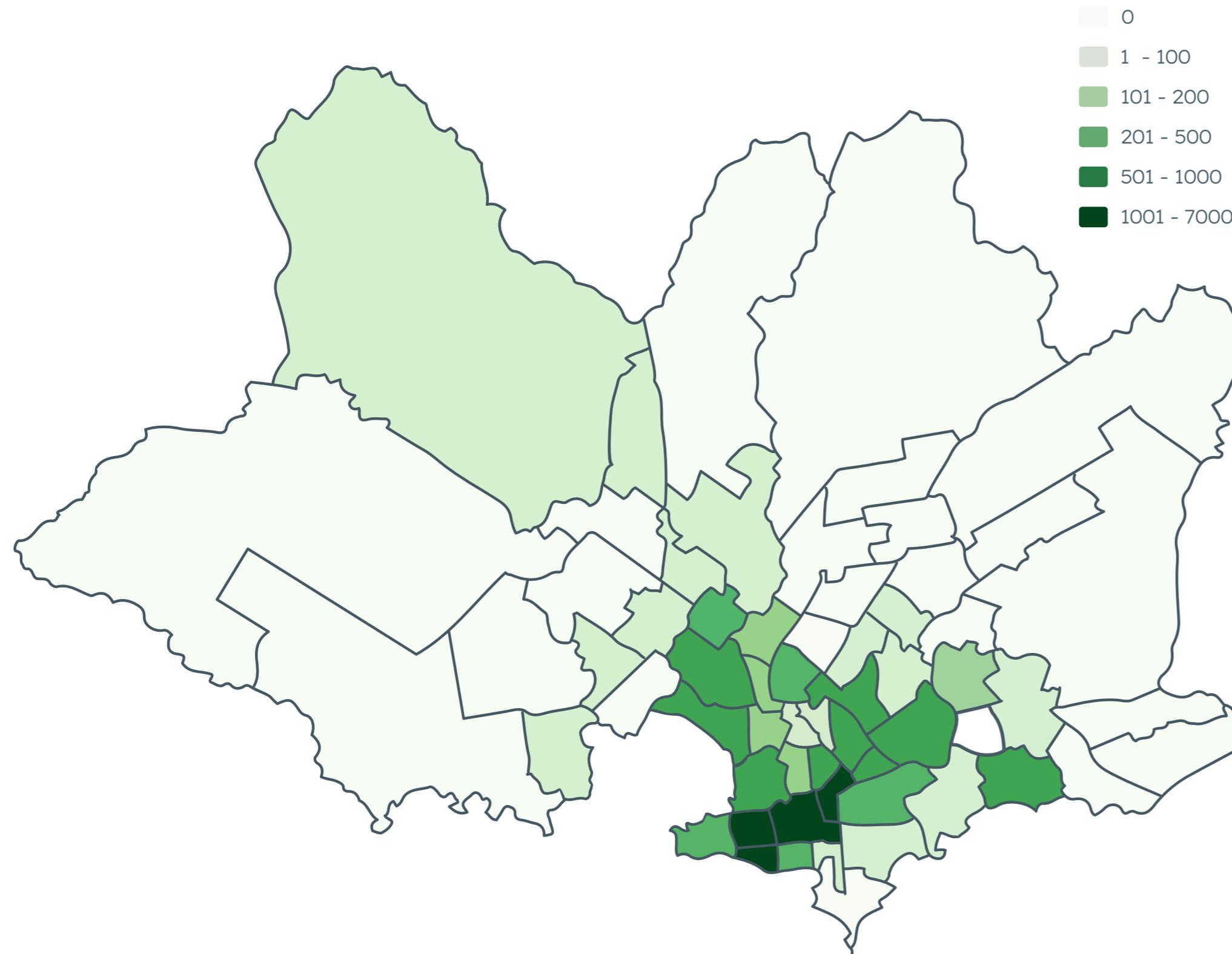
Los proyectos que no se ajusten a los criterios sociales y de impacto priorizado serán estudiados y promovidos por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) a través de la Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones (Comap). Su enfoque será más económico y de atracción de inversiones y generación de empleo.



Las declaraciones juradas de ventas son los registros que los desarrolladores presentan ante el Estado para informar oficialmente cada operación de compraventa realizada. Estos datos permiten medir la magnitud y distribución geográfica del mercado de viviendas.

En ese marco, los inversores presentaron 24.053 declaraciones juradas de ventas, de acuerdo a la Agencia Nacional de Vivienda con información actualizada al 01/09/2025. Montevideo concentra el 80% del total de las ventas declaradas, consolidándose como el principal mercado.

Le siguen **Canelones**, que representa el 9,6 % de las ventas distribuidas en 164 proyectos, y **Maldonado**, con el 6,1 % del total en 55 proyectos. Los restantes departamentos concentran el 4,1 % de las ventas en 81 proyectos, destacándose especialmente Salto, Paysandú y Soriano, que muestran una participación relevante dentro del interior del país.



Dentro de Montevideo, el 26.7% de las ventas declaradas en Montevideo se localizan en el barrio Cordón, superando las 5.100 declaraciones juradas. Siguen los barrios: Tres Cruces (9%), Centro (6.7%) y Barrio Sur (5.9%) con más de mil declaraciones juradas cada uno. Luego Larrañaga (5.1%), Palermo (5%) y La Blanqueada (4.6%).

El promedio general registra 2.387 dólares por metro cuadrado construido y 16.125 UI para las transacciones registradas en el último año móvil (agosto 2025)

Encuesta a usuarios

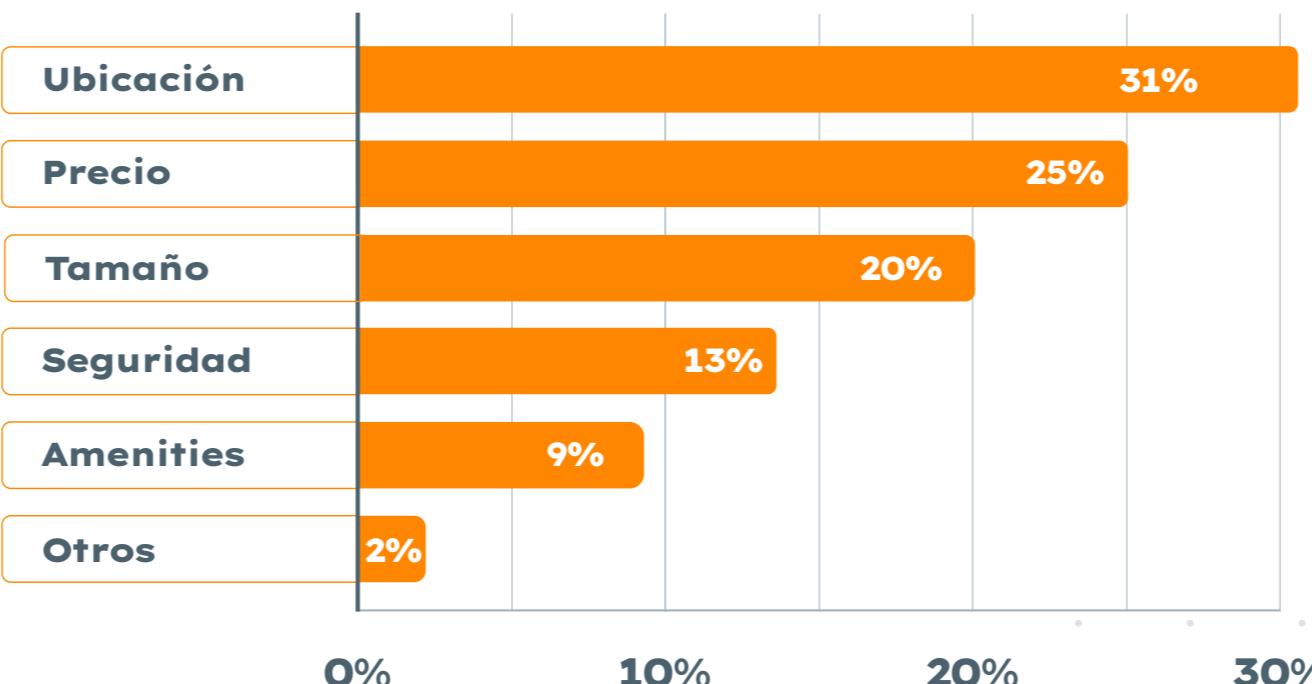


Termómetro

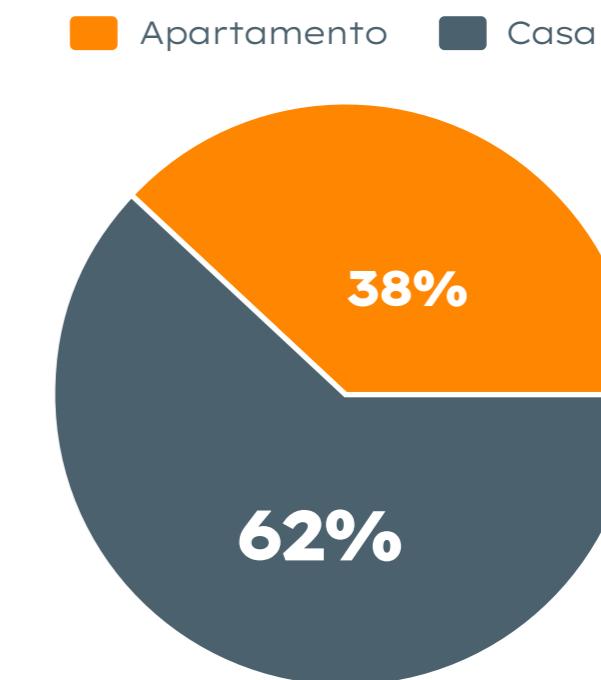
A través de una encuesta realizada a 500 usuarios recurrentes del portal, conocimos sus preferencias, opiniones y percepciones acerca del mercado local. Estos fueron los resultados.

¿Cuáles son los factores más importantes al momento de buscar una propiedad?

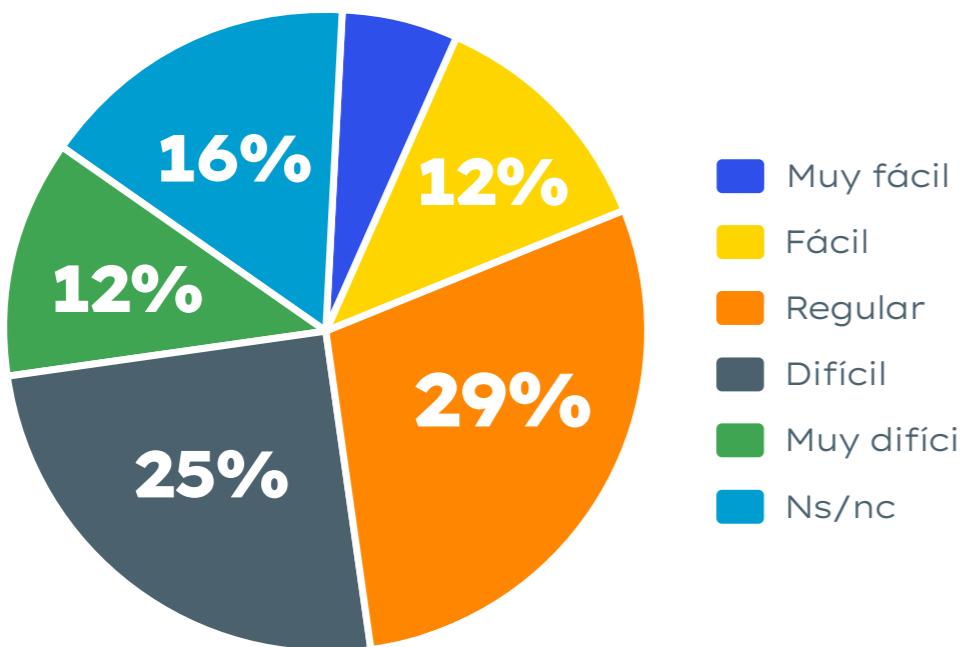
Más del 60% de los usuarios manifiestan preferir vivir en casa frente a apartamento, que concentra el 38% de las preferencias. Al momento de elegir una vivienda para alquilar o comprar, la ubicación se posiciona como el factor más determinante, con un 31% de las menciones, seguida por el precio (25%) y el tamaño de la propiedad (20%).



¿Qué tipo de inmueble preferís para vivir?

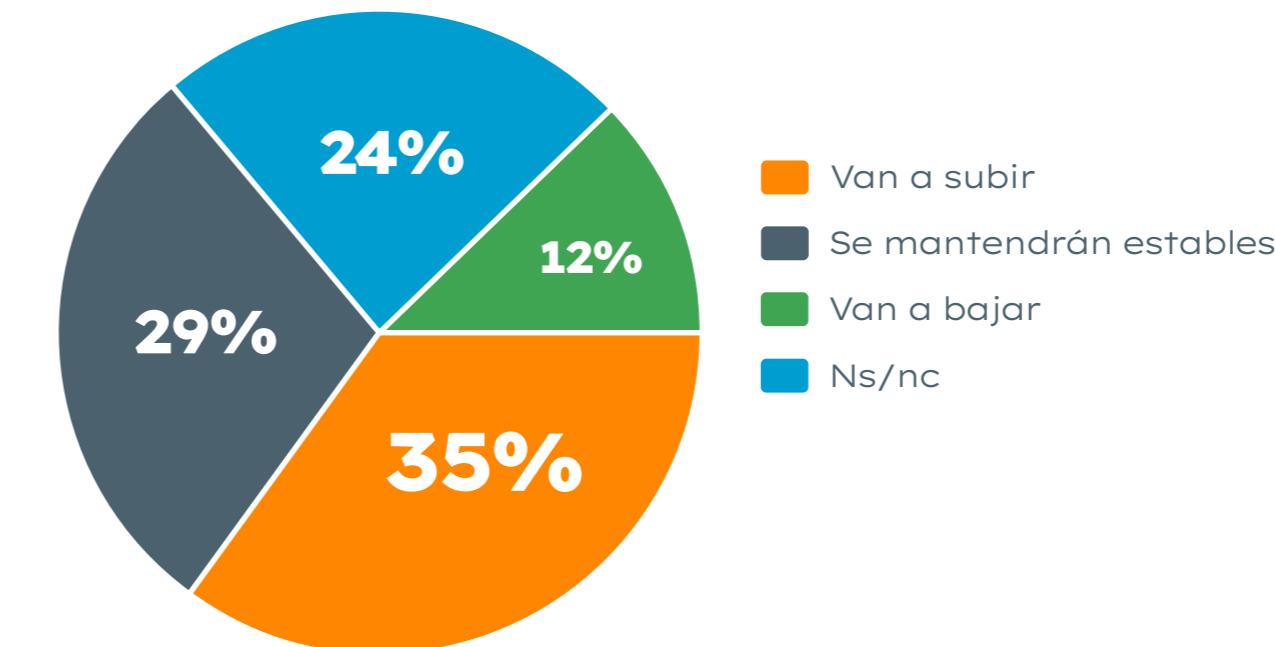


¿Cómo ves el acceso al financiamiento para la compra de vivienda?



En lo que respecta al acceso a financiamiento o hipotecas, el 29% de los participantes considera que presenta una dificultad regular, mientras que un 25% lo califica como un obstáculo significativo para adquirir una propiedad.

¿Cómo crees que se comportarán los precios de las propiedades durante los próximos 12 meses?

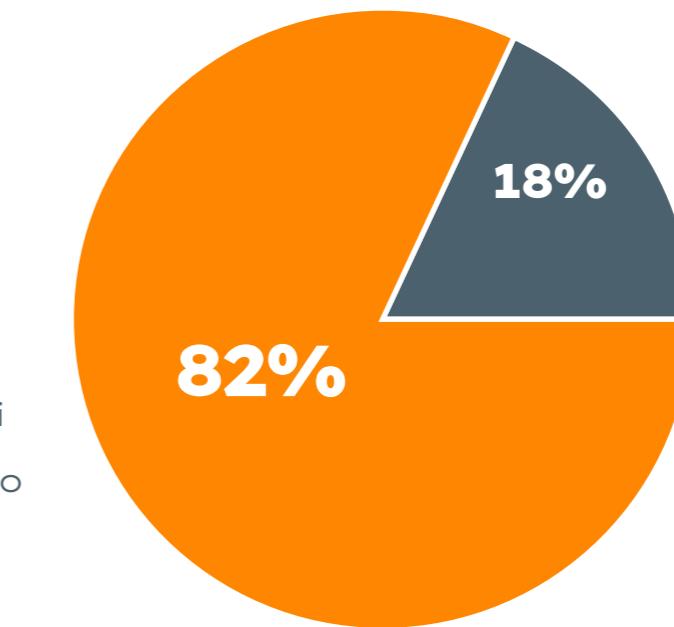


En cuanto a las perspectivas del mercado inmobiliario para 2026, un 29% de las personas creen que los precios se mantendrán estables, mientras que un 35% anticipa un aumento a lo largo del año.



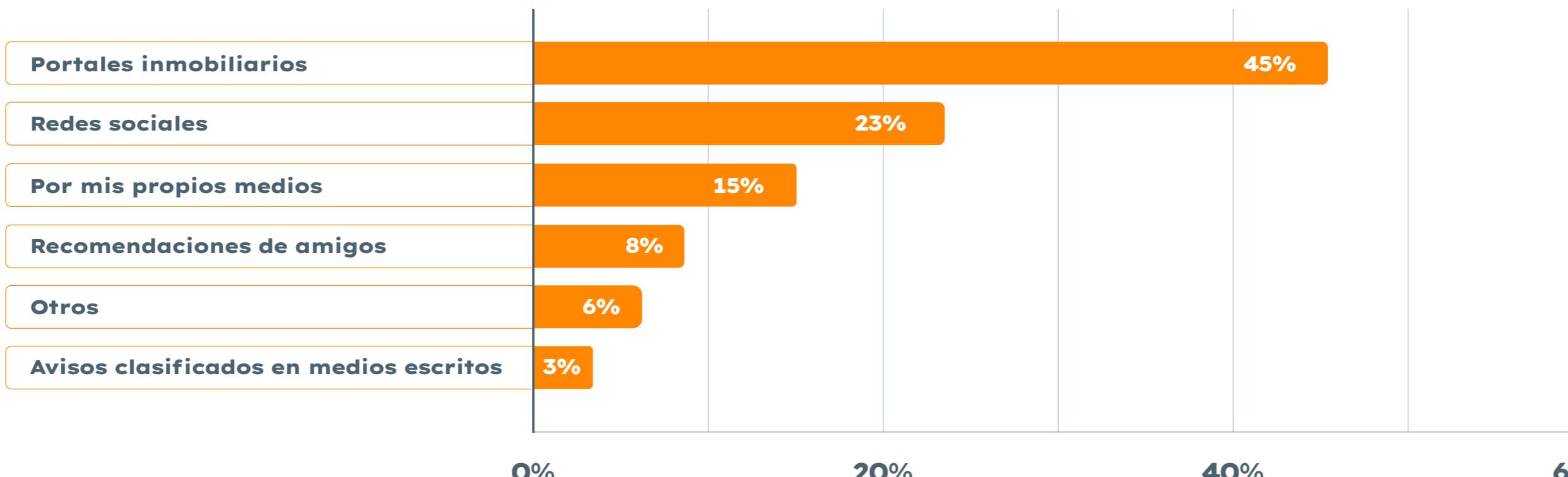
¿Crees que es una buena idea invertir en el mercado inmobiliario?

De nuestros usuarios, un 82% opina que invertir en el mercado inmobiliario representa una decisión positiva a largo plazo.



¿Cuáles son tus medios preferidos para buscar propiedades?

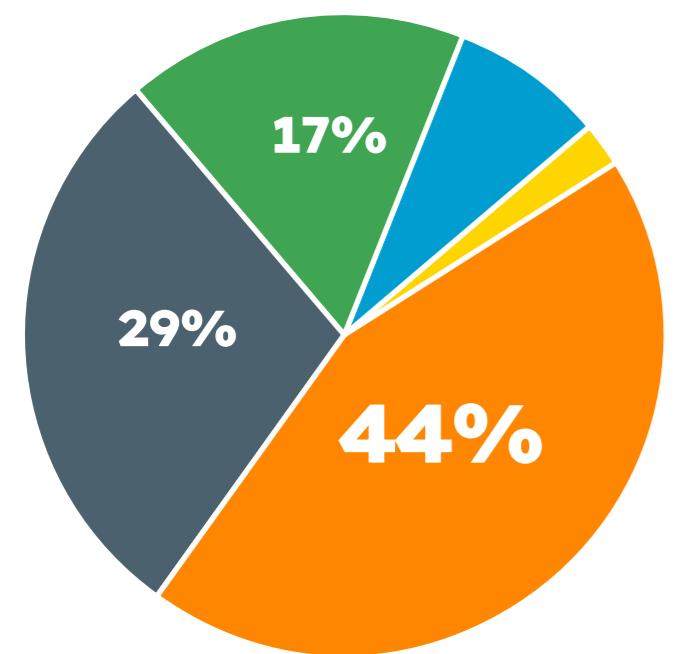
Para buscar propiedades, la mayoría (un 45%) recurre principalmente a portales inmobiliarios, mientras que un 23% prefiere encontrar a través de redes sociales



Análisis del mercado de alquileres

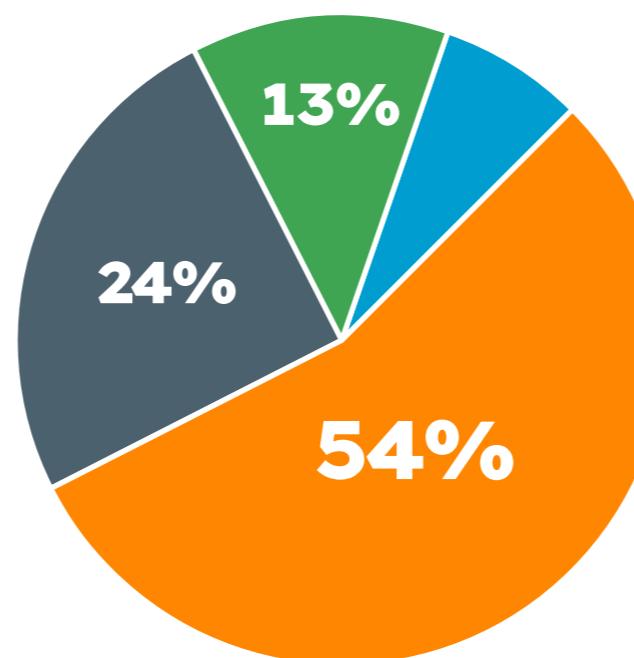


Demanda por tipología en apartamentos



44% | 1 dormitorio
29% | 2 dormitorios
17% | monoambientes
8% | 3 dormitorios
2% | 4 dorm. o más

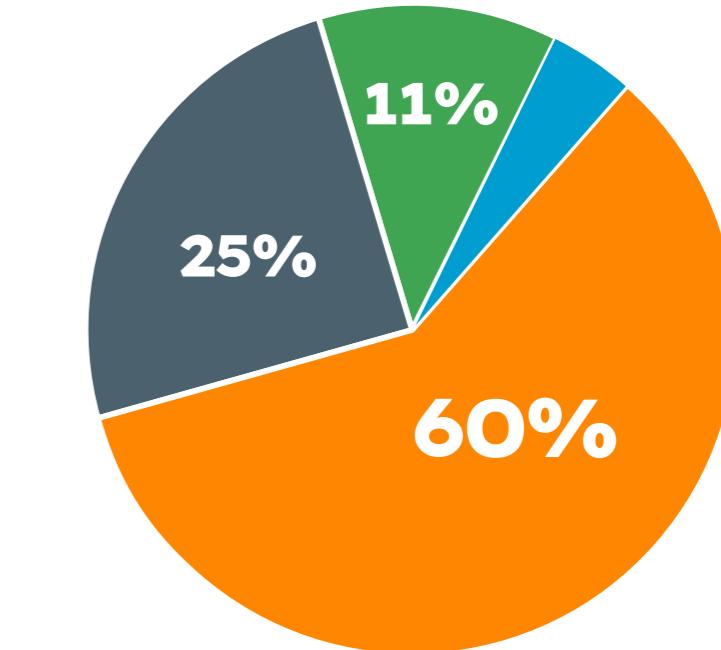
Demanda por tipología en casas



54% | 2 dormitorios
24% | 3 dormitorios
13% | 1 dormitorio
9% | 4 dorm. o más

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%
Busca precios de
\$ 35.001 a \$ 50.000

11%
Busca precios de
\$ 50.001 a 70.000

4%
Más de
\$ 70.001



Mediana de precios de alquileres por tipología

📍 Centro - Cordón - Palermo

Monoambiente	\$ 19.000
1 dormitorio	\$ 24.000
2 dormitorios	\$ 27.500

📍 Tres Cruces - La Blanqueada

Monoambiente	\$ 20.000
1 dormitorio	\$ 25.500
2 dormitorios	\$ 29.500

📍 Prado

Monoambiente	\$ 18.000
1 dormitorio	\$ 24.000
2 dormitorios	\$ 29.000

📍 Punta Gorda - Carrasco

Monoambiente	\$ 28.000
1 dormitorio	\$ 41.000
2 dormitorios	\$ 65.000

📍 Pocitos - Malvín

Monoambiente	\$ 22.900
1 dormitorio	\$ 29.000
2 dormitorios	\$ 39.000



Precios promedio de alquiler por tipología

Ciudad de la Costa

1 dormitorio	\$ 25.000
2 dormitorios	\$ 33.500
3 dormitorios	\$ 38.000

Buceo

Monoambiente	\$ 21.000
1 dormitorio	\$ 26.000
2 dormitorios	\$ 32.000

Parque Rodó

1 dormitorio	\$ 23.000
2 dormitorios	\$ 26.000
3 dormitorios	\$ 31.000

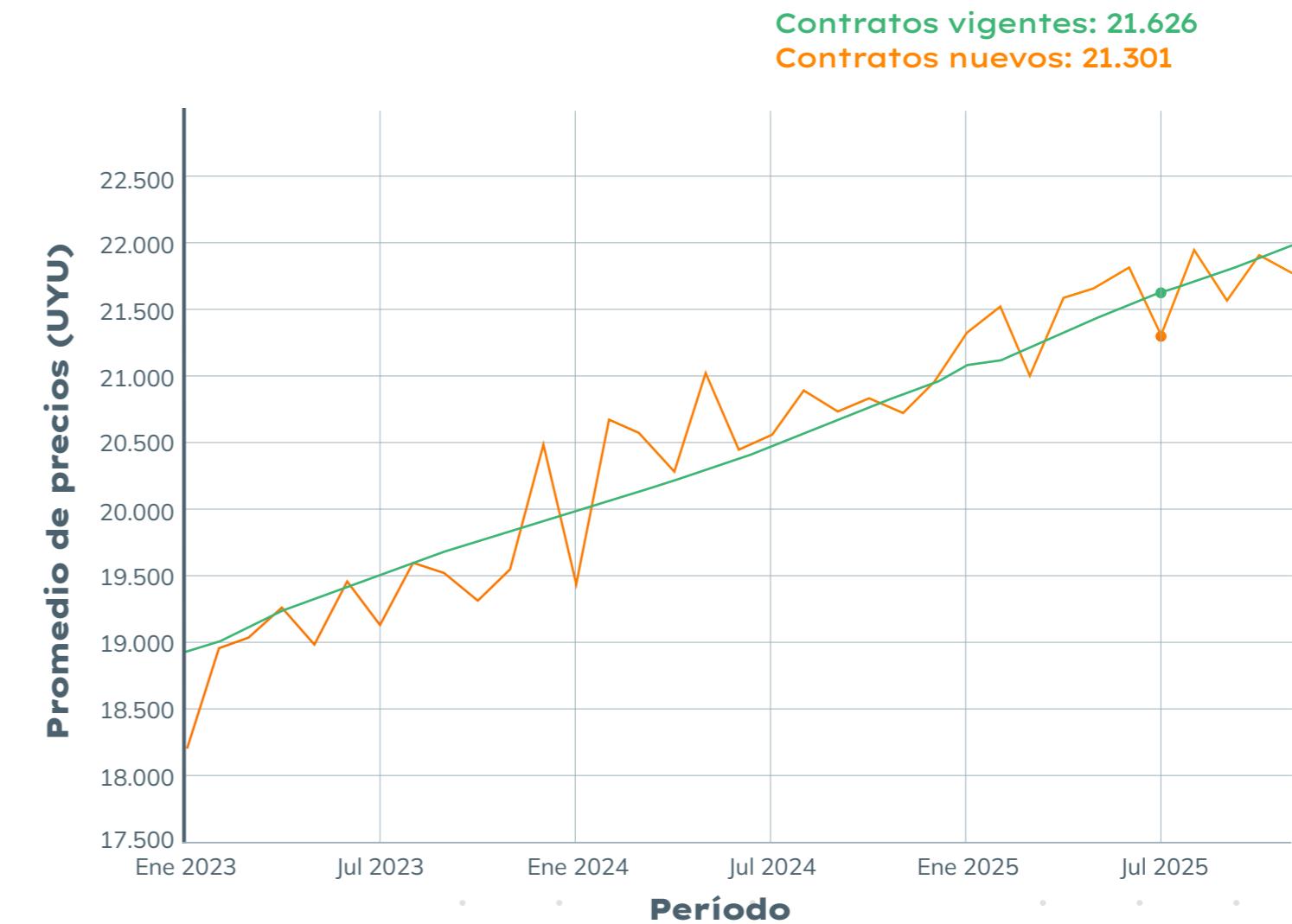


Boletín técnico de INE Indicadores de Actividad Inmobiliaria

El gráfico elaborado por el INE muestra el crecimiento sostenido de los precios de alquiler correspondientes a 1.246 contratos nuevos y 67.750 contratos vigentes en el departamento de Montevideo.

Los valores presentan una tendencia claramente ascendente, con oscilaciones mensuales más marcadas en los contratos nuevos, pero con una evolución general al alza.

Hacia fines de 2025 los precios alcanzan y superan los \$22.000, reflejando un mercado de alquileres presionado por una demanda firme y ajustes progresivos.



Precio promedio de contratos nuevos y vigentes. Montevideo.

Fuente INE - <https://www.gub.uy/instituto-nacional-estadistica/>



Contratos de alquiler vigentes por mes según departamento

De acuerdo a los datos del INE (Instituto Nacional de Estadística), se observa una evolución sostenida en la cantidad de alquileres hasta noviembre 2025, con un crecimiento gradual en la mayoría de los departamentos. Un aumento progresivo, sin saltos abruptos, pero con una tendencia claramente ascendente.

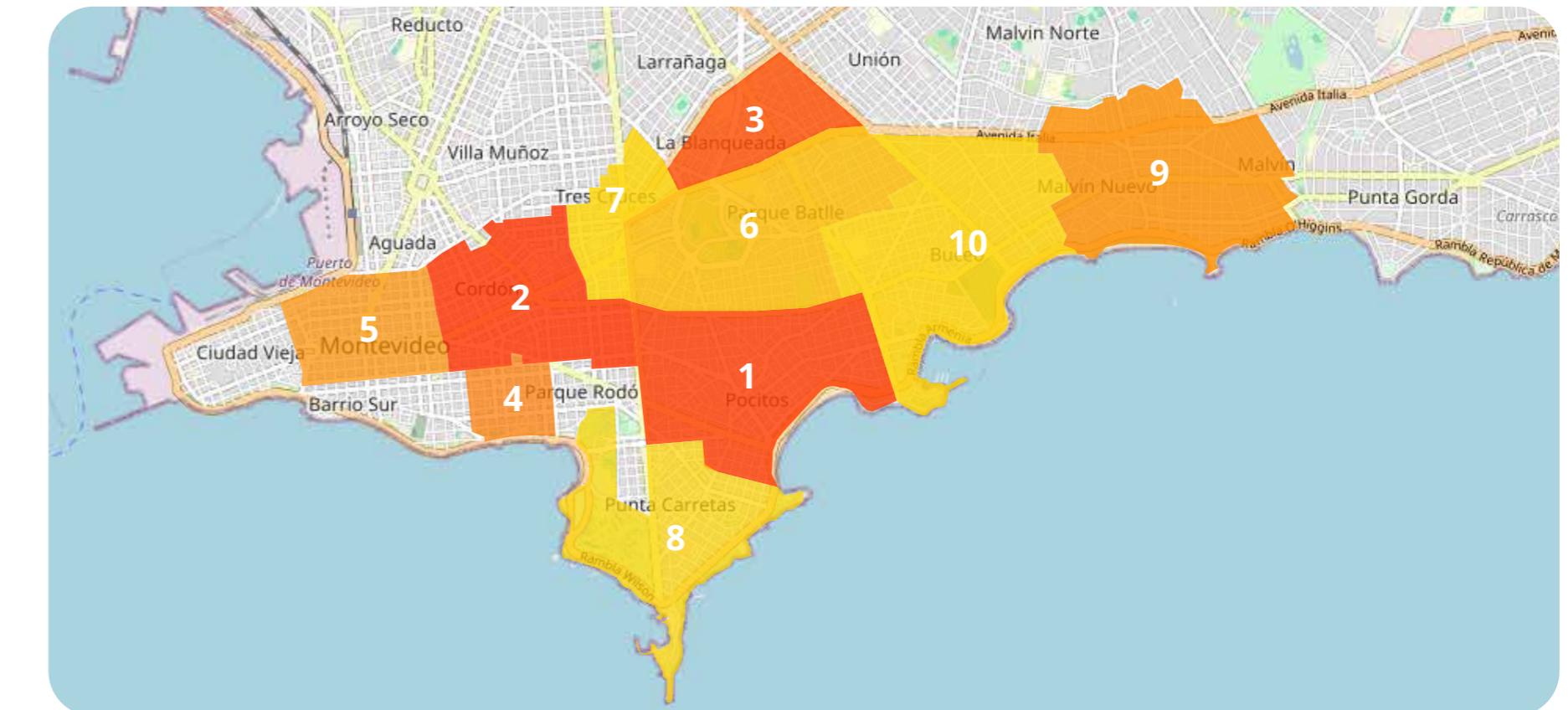
Montevideo y Canelones concentran los niveles más altos y muestran incrementos constantes, mientras que Maldonado acompaña con una dinámica similar, especialmente en la segunda mitad del año.

Departamento	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre
Artigas	14.403	14.451	14.587	14.608	14.743	14.864	14.954	15.060	15.139	15.214	15.454
Canelones	19.701	19.711	19.817	19.913	20.022	20.072	20.169	20.256	20.355	20.423	20.514
Cerro Largo	13.848	13.925	13.966	13.995	14.044	14.206	14.284	14.253	14.314	14.293	14.301
Colonia	13.684	13.673	13.785	13.860	13.894	14.020	14.152	14.256	14.352	14.416	14.471
Durazno	17.957	17.948	17.959	18.052	18.131	18.169	18.319	18.248	18.407	18.486	18.592
Flores	15.208	15.416	15.562	15.736	15.645	15.597	15.757	15.863	15.923	15.841	15.933
Florida	16.025	16.112	16.126	16.134	16.266	16.217	16.282	16.331	16.472	16.612	16.737
Lavalleja	13.732	13.784	13.832	13.953	14.195	14.099	14.292	14.326	14.399	14.428	14.427
Maldonado	19.670	19.684	19.760	19.862	19.988	20.026	20.248	20.344	20.457	20.523	20.666
Montevideo	21.083	21.125	21.216	21.327	21.444	21.533	21.626	21.710	21.800	21.894	21.982
Paysandú	15.483	15.478	15.554	15.608	15.690	15.793	15.868	15.931	15.998	16.096	16.198
Río Negro	16.038	15.910	16.126	16.279	16.403	16.442	16.519	16.550	16.730	16.758	16.791
Rivera	13.370	13.307	13.349	13.452	13.557	13.591	13.621	13.675	13.665	13.732	13.715
Rocha	13.648	13.709	13.817	13.733	13.790	13.702	13.879	13.894	13.981	14.075	14.182
Salto	15.292	15.312	15.461	15.524	15.661	15.699	15.770	15.828	15.885	15.923	16.038
San José	14.579	14.577	14.634	14.722	14.817	14.918	15.001	15.070	15.103	15.200	15.220
Soriano	15.225	15.211	15.318	15.367	15.398	15.554	15.571	15.680	15.733	15.843	15.845
Tacuarembó	14.739	14.718	14.816	14.816	14.977	15.153	15.225	15.228	15.233	15.239	15.361
Treinta y Tres	14.610	14.528	14.565	14.616	14.314	14.542	14.668	14.676	14.616	14.867	15.010



Top 10 zonas más buscadas para alquiler

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



Proyectos inmobiliarios en Uruguay





2025 en números

+2.000

visitas diarias en proyectos

+60.000

búsquedas mensuales de proyectos

+120

desarrolladoras y constructoras

+80%

de proyectos en Montevideo

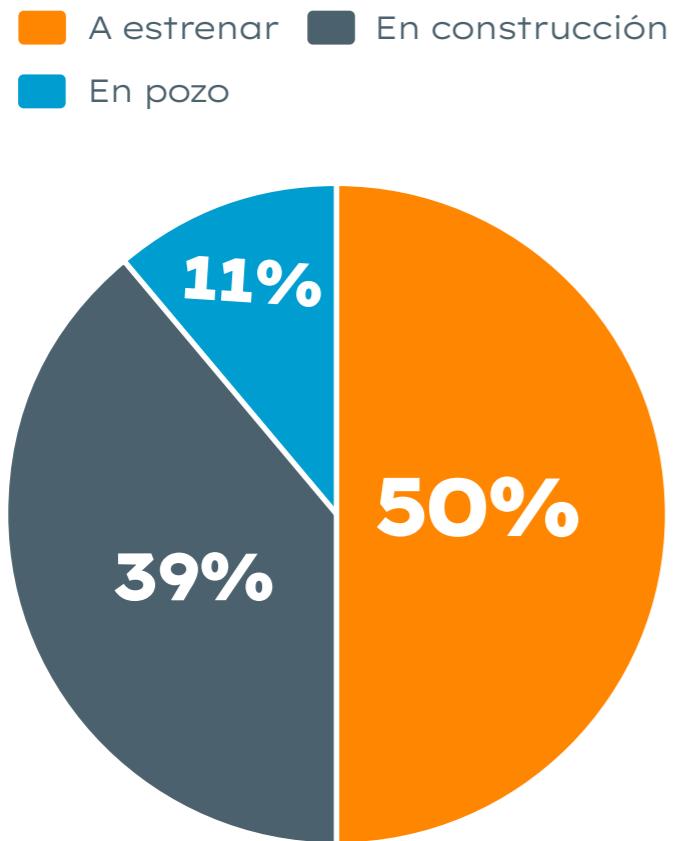
+350

proyectos en desarrollo
(+10.000 unidades)

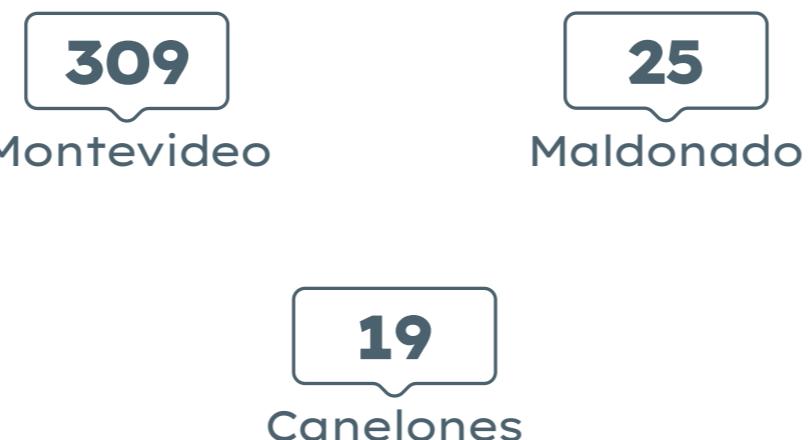
El mercado de proyectos inmobiliarios registrados en los portales de InfoCasas e Iris reflejó un escenario marcado por una oferta diversa y una demanda activa que varió a lo largo de los meses. Si bien la oferta se mantuvo concentrada en Montevideo, se observó un aumento en la cantidad de proyectos en Maldonado, principalmente en Punta del Este. En este contexto, la mayoría de los desarrollos actuales se encuentran en construcción o próximos a estrenar.

Oferta actual de proyectos

La oferta de proyectos inmobiliarios en Uruguay combinó desarrollos de diferentes estilos y condiciones, con más de 350 proyectos disponibles entre InfoCasas e Iris.



Ubicación y precios



Rango de precios por tipología

Monoambiente	USD 90.000 - USD 110.000
1 dormitorio	USD 110.000 - USD 150.000
2 dormitorios	USD 150.000 - USD 250.000
3 o + dormitorios	+USD 250.000

*Los precios pueden variar dependiendo del total de m² y los amenities

Barrio	TOP 5	Proyectos
1 Cordón		45
2 Pocitos		24
3 Tres cruces		23
4 Centro		22
5 Punta del Este		20





Análisis de la demanda

5 barrios con mayor demanda en proyectos inmobiliarios

Barrio de demanda	Prom. demanda mensual	%total
Barra de Carrasco	15.415	24%
Palermo	10.918	17%
Aguada	7.386	11,5%
Parque Rodó	6.423	10%
Cordón	4.817	7,5%

La demanda de proyectos inmobiliarios dentro del portal presentó fluctuaciones a lo largo del año. El máximo nivel de interés se registró en marzo, cuando se contabilizaron 119.824 búsquedas de proyectos. En términos generales, el promedio mensual se ubicó en torno a las 60.000 visitas, evidenciando un interés sostenido, con picos asociados al lanzamiento de nuevos proyectos.

A nivel territorial, Barra de Carrasco lideró la demanda con el 24% del total, posicionándose como la zona más buscada. Le siguieron Palermo (17%), Aguada (11,5%), Parque Rodó (10%) y Cordón (7,5%), barrios que en conjunto concentraron cerca del 70% de la demanda anual, consolidándose como los principales focos de búsqueda de proyectos dentro del portal.

Resumen





Las unidades de 1 dormitorio fueron las tipologías más demandadas, seguidas de cerca por las unidades de 2 dormitorios.



La Blanqueada, Palermo, Mansa en Punta del Este, Ciudad de la Costa y Pocitos fueron las zonas que destacaron en búsquedas durante 2025.



El MVOT y la ANV anunciaron que se están evaluando ajustes a la Ley de Vivienda Promovida, los cuales se prevé queden definidos durante 2026.



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



El **58% de la demanda** buscó alquileres por menos de \$35.000.



Montevideo acumuló el 80% de las declaraciones juradas de ventas de Vivienda Promovida según datos de ANV.



27 días fue el promedio de permanencia de una propiedad en alquiler en el portal.



Durante 2025 el portal InfoCasas tuvo un promedio de **587.613 usuarios mensuales**.



El promedio general de vivienda promovida registró **USD 2.387 por metro cuadrado construido**, según ANV.

Sobre el informe



Sobre el informe

Este informe se elaboró a partir de los datos obtenidos del portal [InfoCasas](#), la colaboración de profesionales inmobiliarios, datos obtenidos de la [Agencia Nacional de Vivienda](#) y el [Instituto Nacional de Estadística](#).

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 uruguayos para alquileres y dólares para venta.

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



www.infocasas.com.uy