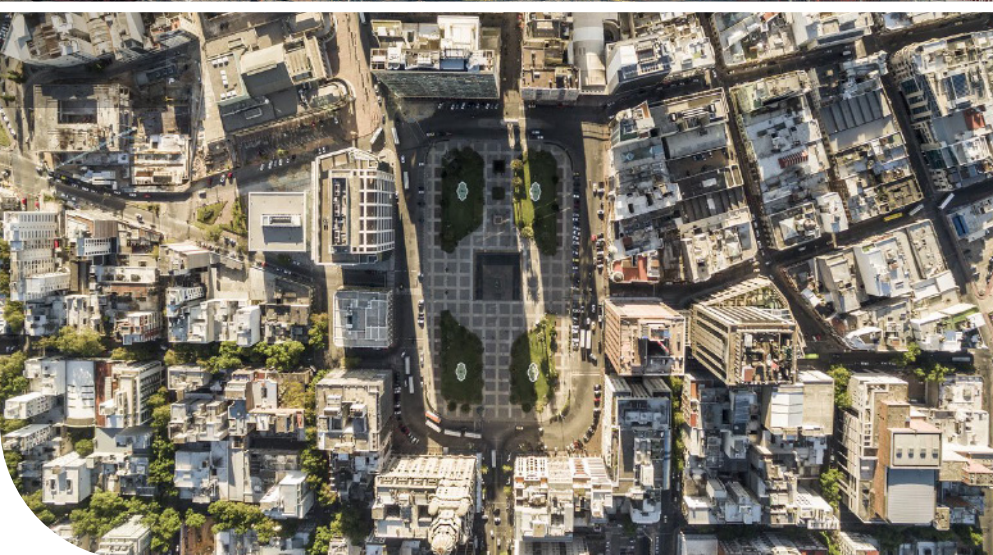


SECTORES CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO EN URUGUAY



MARZO 2024



Uruguay XXI
PROMOCIÓN DE INVERSIONES,
EXPORTACIONES E IMAGEN PAÍS

ÍNDICE DE CONTENIDO

¿POR QUÉ URUGUAY PARA EL SECTOR INMOBILIARIO?	2
1. URUGUAY, DESTINO PARA INVERTIR.....	4
2. CONSTRUCCIÓN	5
Construcción en madera	6
2.1. Actividad	7
2.2. Empleo	9
2.3. Costos.....	10
2.4. Inversión.....	12
3. SECTOR INMOBILIARIO	14
3.1. Vivienda.....	14
3.1.1. Distribución territorial del mercado de viviendas.....	16
3.2. Mercado de compraventa.....	16
3.2.1. Compraventas por regiones	17
3.2.2. Precios de compraventa.....	18
3.2.3. Vivienda promovida.....	20
3.3. Mercado de alquileres.....	22
3.3.1. Contratos de alquileres.....	23
3.3.2. Precio de los alquileres	24
3.3.3. Mercado de viviendas en Montevideo.....	25
3.4. Mercado de oficinas.....	26
3.4.1. Stock de oficinas en Montevideo	26
3.4.2. Precio de alquiler de las oficinas.....	28
4. ANEXOS	30
4.1. Marco regulatorio	30
4.2. INSTITUCIONALIDAD	30
5. URUGUAY EN CIFRAS	31

¿POR QUÉ URUGUAY PARA EL SECTOR INMOBILIARIO?

Una larga trayectoria de **estabilidad política, social y macroeconómica**, así como una serie de ventajas en distintas plataformas de negocios, convirtieron a Uruguay en un hub regional ideal para las Américas. Este concepto no solo abarca plataformas para servicios de soporte y actividades comerciales, también para operaciones más sofisticadas e innovadoras.

Calidad de vida. Uruguay es un país seguro, que ofrece excelentes condiciones de vida para ejecutivos y sus familias, con acceso a servicios de salud y educación de primer nivel. Montevideo es la ciudad con mejor calidad de vida de América Latina según el índice Mercer. Cada vez más extranjeros eligen Uruguay como país de residencia. Los trabajadores pueden residir y trabajar legalmente en el país y son asistidos para tramitar sus solicitudes de visas y de residencia de forma ágil. Recientemente fue aprobado en Uruguay el permiso de residencia para nómades digitales, que busca fomentar el arribo de más talentos del exterior para vivir y trabajar en el país.

Marco regulatorio favorable. La inversión en Uruguay, tanto nacional como extranjera, está declarada de interés nacional. El país garantiza la igualdad de trato a inversores locales y extranjeros, a la vez que disponen de una amplia gama de incentivos que se adaptan a distintos tipos de actividades. Además, Uruguay destaca por contar con un sistema tributario único en todo el país.

Marco regulatorio específico para el sector

- Oportunidades en vivienda de interés social.
- Promoción de proyectos de gran dimensión económica.
- Promoción de proyectos turísticos y hoteles, apart-hoteles, hosterías, moteles y estancias turísticas.
- Promoción de proyectos de hoteles condominio.

Inversión en infraestructura en Uruguay. En 2023 y 2024 Uruguay invertirá cerca de US\$ 5.300 millones en proyectos de infraestructura en todo el país. Se prevé que durante el quinquenio 2020-2024 se ejecuten obras de infraestructura y vivienda por un total de US\$ 11.400 millones, representando el 3,3% del PIB promedio del periodo.

SECTOR CON PROYECCIÓN

**FUERTE CRECIMIENTO
DEL PIB DE LA
CONSTRUCCIÓN**

**GRAN INVERSIÓN EN
PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA**

**RECORD DE
PROYECTOS DE
INVERSIÓN
INMOBILIARIA**

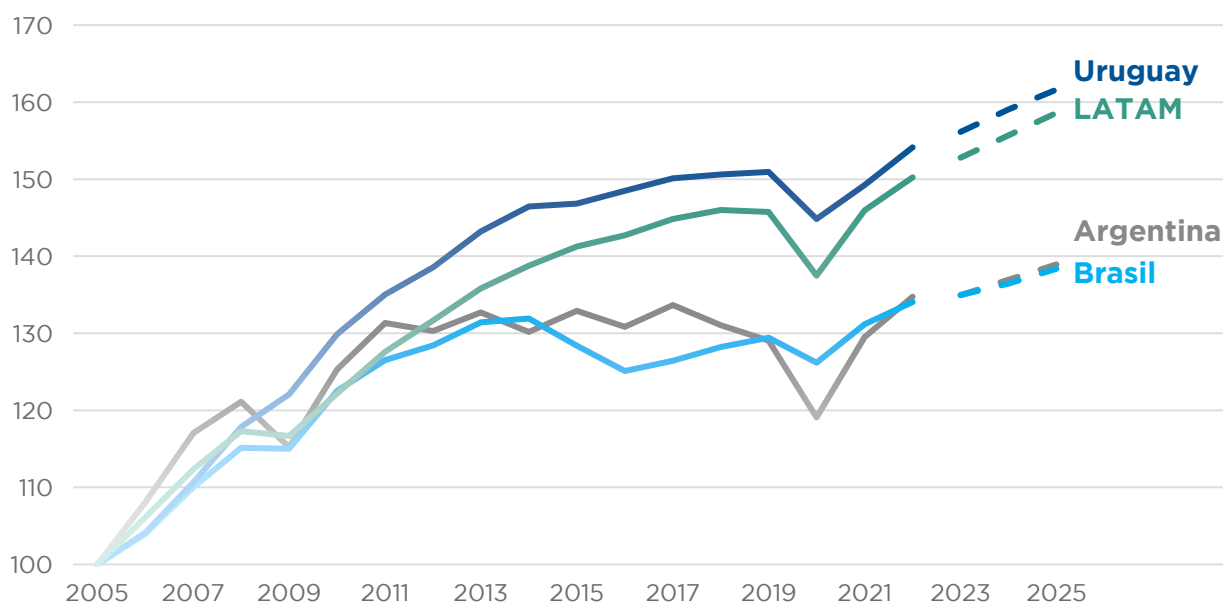
- » El sector de la construcción tuvo un crecimiento cercano al 7% en 2023 en términos reales (sin considerar la construcción de UPM y la obra del Ferrocarril Central).
- » En 2023 las altas de compraventa de viviendas en Uruguay se mantuvieron relativamente estables respecto a 2022, luego de mostrar significativos incrementos durante 2021 y 2022.
- » El 2023 registró un alto número de proyectos promovidos por la Ley N° 18.795. Se aprobaron en total 185 proyectos que comprenden la construcción de más de 4.700 viviendas en todo el país.
- » De acuerdo con el plan quinquenal de infraestructura, entre 2023 y 2024 Uruguay prevé invertir cerca de US\$ 5.300 millones en proyectos de infraestructura en todo el país.

1. URUGUAY, DESTINO PARA INVERTIR

Uruguay es una excelente opción de plataforma para los inversores de la región. El país cuenta con una democracia plena, estabilidad política, solidez en su gobernanza e instituciones y un elevado grado de cohesión social. La economía uruguaya acumula casi dos décadas ininterrumpidas de crecimiento económico, con excepción de 2020 debido a la pandemia por COVID-19, siendo el país con el mayor PIB per cápita y menor desigualdad de América Latina.

Uruguay es un país dinámico y que ha tenido estabilidad en un contexto internacional volátil. Su gobernanza económica brinda certezas y posicionan al país con un buen desempeño dentro de América Latina.

GRÁFICO N°1.1
PIB Uruguay y región
 (Var% índice 2005=100)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con datos del Banco Central del Uruguay (BCU) y proyecciones del WEO-FMI.

2. CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción tiene un rol clave en la economía del país, emplea a unas 84.000 personas¹ y representa 5% del PIB, con una contribución de US\$ 3.500 millones anuales². La construcción representa el 53% de la inversión en la economía del país, de la cual el 70% proviene del sector privado³.

Además de su contribución directa al PIB, este sector tiene una fuerte tracción sobre otros sectores de actividad como la extracción, fabricación y comercialización de materiales, la contratación de servicios profesionales de arquitectos e ingenieros, las actividades de transporte, las actividades de estructuración y financiamiento de los proyectos, así como la comercialización, tanto para la venta o el arrendamiento de los inmuebles.

Debido a su importancia en los costos y la capacidad de producción de inmuebles,⁴ el sector de la construcción incide de forma directa sobre el sector inmobiliario. En este sentido, la construcción tiene una gran relevancia económica debido a los vínculos con otros sectores y su capacidad en la generación de puestos de trabajo directos e indirectos, siendo, por ende, un sector que genera importantes encadenamientos en la economía⁵.

La construcción se caracteriza por ser una actividad económica que produce una gran variedad de bienes y abarca servicios de diseño, construcción, mantenimiento y operación. Desarrolla bienes de infraestructura vial, ferroviaria, aeroportuaria y portuaria, bienes vinculados a la generación y distribución de energía, obras de la salud, educación, espacios culturales y deportivos, hasta edificaciones residenciales y no residenciales, como la construcción de oficinas y locales comerciales.

Las empresas constructoras de Uruguay tienen una gran reputación y amplia experiencia en el exterior. Las exportaciones de estas compañías comprenden servicios de construcción (construcción en destino), servicios de instalación, operación y mantenimiento, servicios de consultoría, elaboración de proyectos y project management.⁶

¹ Según datos de BPS a agosto de 2023, considerando el conjunto de la sección F de la clasificación CIIU.

² Cuentas Nacionales de BCU 2022.

³ Cuentas Nacionales de BCU 2019 (último registro disponible según apertura por agentes económicos).

⁴ Según la Cámara de la Construcción y la Liga de la Construcción.

⁵ Según Zunino (2016) los encadenamientos en el sector de la construcción determinan que los shocks en la demanda final del sector construcción generen un efecto multiplicador significativo sobre el resto de la economía, que se estima en 1,8 veces del valor agregado bruto del sector.

⁶ [Business Case construcción – Uruguay XXI](#).

CONSTRUCCIÓN EN MADERA

Uruguay es un importante productor y exportador de madera. Anualmente, se cosechan 17 millones de metros cúbicos que se utilizan en la producción de pallets, encofrados, muebles y materiales para la construcción. La Hoja de Ruta para la Construcción de Vivienda Social en Madera en Uruguay se propone resolver los desafíos normativos e impulsar en el país la construcción con este material⁷.

El uso de la madera como material constructivo fue históricamente relegado en Uruguay y en las últimas décadas primaron otros métodos de construcción, con el uso de materiales pesados como destacado. Existe una fuerte barrera cultural que ha limitado la investigación en este material, y consecuentemente retrasó el desarrollo como base de las construcciones a nivel nacional. Por esto, actualmente el 1% de las viviendas promovidas que se construyen en Uruguay están hechas con este material. La hoja de ruta tiene como objetivo alcanzar el 20% para 2032⁸.

En este contexto Arboreal, aserradero de capitales estadounidenses y uruguayos ubicado en el departamento de Tacuarembó, participa en el innovador negocio del Mass Timber (construcción en madera maciza) produciendo CLT y glulam. En 2023 la empresa obtuvo una certificación que asegura que su madera estructural producida en el aserradero cumple con las normas europeas.⁹ Además la empresa Lumin, que se dedica a la elaboración de productos madereros y forestales, invirtió US\$ 136 millones en la construcción de su tercera planta industrial en el país para aumentar significativamente la producción sostenible de paneles contrachapados (“plywood”)¹⁰.

En enero de 2022 MEVIR inauguró en el departamento de Rivera las primeras nueve residencias de su programa de viviendas sustentables en madera. El programa se centra en concertar la cooperación intergubernamental con el sector privado¹¹.

En abril de 2023 el BID y el gobierno uruguayo abrieron una convocatoria para el diseño de viviendas: “Madera: innovando la arquitectura de interés social”. Esta convocatoria internacional tuvo como objetivo buscar empresas y profesionales dispuestos a contribuir en el diseño de tres edificios de interés social con tecnologías de madera. Una convocatoria es para la construcción de viviendas unifamiliares en la localidad de Tranqueras (Rivera), otra

⁷ Por más información ver [hoja de ruta para la construcción de vivienda social en madera en Uruguay](#).

⁸ Por más información ver [Informe sector forestal - Uruguay XXI](#).

⁹ “[Uruguay recibe inversión transformadora en la industria maderera](#)” - Uruguay XXI.

¹⁰ “[Lumin invertirá US\\$ 136 millones en una nueva planta de plywood en Uruguay, ampliando la capacidad de producción a casi 500 mil metros cúbicos](#)” - Lumin.

¹¹ [Mevir inaugurará viviendas sustentables de madera en el departamento de Rivera - Presidencia](#).

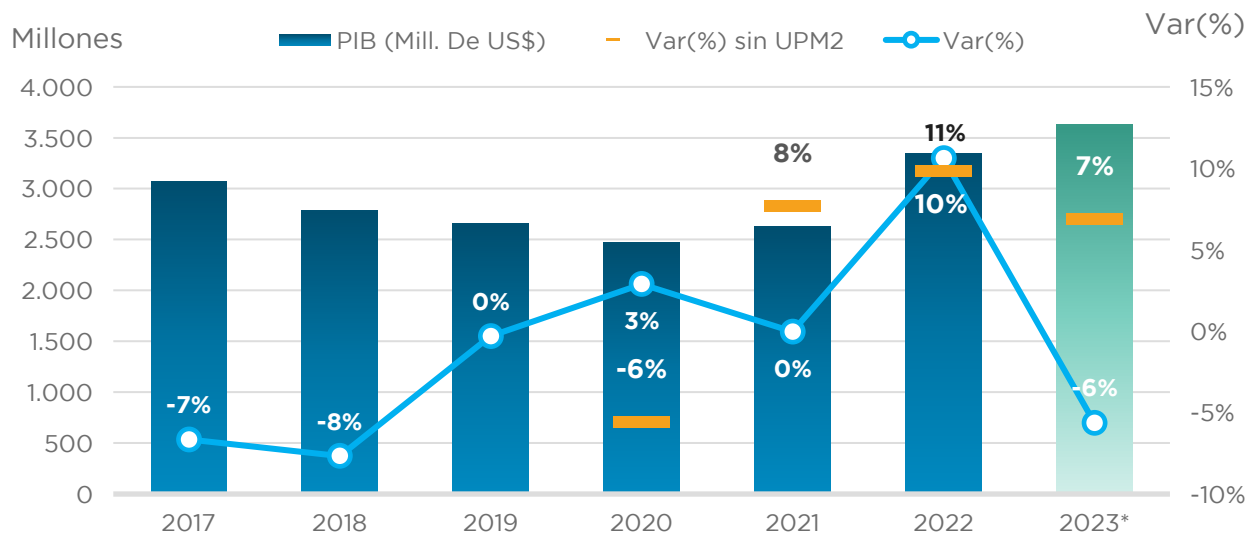
para la construcción de un edificio de viviendas en altura en Durazno y otra para un centro de salud/policlínica.

En este marco, a fines de 2023 comenzó la construcción del edificio de madera en la ciudad de Durazno. Éste pretende convertirse en el más alto de este tipo de Sudamérica. La construcción de siete pisos estará destinada a más de 50 viviendas sociales y prevén que la obra culmine a fines de 2024.¹² Este proyecto lo realizan en conjunto Dovat Arquitectos, Arboreal y Enkel Group.

2.1. ACTIVIDAD

En 2023 el Producto Interno Bruto (PIB) de Uruguay creció 0,4% en términos interanuales. Según los datos del Banco Central del Uruguay (BCU), la construcción presentó un deterioro interanual de 6% en términos reales. En esta línea, la contracción se explica fundamentalmente por la menor inversión en las obras de la tercera planta de celulosa y del Ferrocarril Central, comparado a los años anteriores. Además, se redujo la inversión en obras portuarias y en líneas de comunicación. Estas menores obras fueron parcialmente contrarrestadas por un mayor dinamismo en las obras sanitarias, líneas de energía y obras viales.

GRÁFICO N°2.1
PIB TRIMESTRAL. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
 (Millones de US\$ y Var. % interanual real)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en el BCU y Exante¹³.

¹² “Uruguay le apuesta a la madera para construir viviendas sociales sostenibles” - El País

¹³ Proyecciones de Exante para PIB Construcción sin UPM2.

El plan de infraestructura quinquenal combina recursos públicos con financiación y ejecución privada en la inversión en infraestructura vial, portuaria, aeroportuaria y energética. En 2022, se registraron cifras récord de inversión en infraestructura, que sumadas a la inversión pública en vivienda totalizaron US\$ 2.478 millones, equivalentes a 3,5 puntos del PIB.

La concreción de los planes anuales de inversión en infraestructura y vivienda comprometida mediante todas las formas de ejecución implicará que durante 2023 - 2024 se inviertan unos US\$ 5.000 millones. Como consecuencia, se prevé que durante el quinquenio 2020-2024 se ejecuten obras de infraestructura y vivienda por un total de US\$ 11.400 millones, representando el 3,3% del PIB promedio del periodo.

Cuadro 2.1
Inversión ejecutada y prevista para el quinquenio 2020-2024.
 (Millones de US\$)

	2020	2021	2022	2023-2024	Total 2020-2024
Total Infraestructura	1.338	1.793	2.168	4.543	9.842
Vialidad	373	505	812	1.996	3.686
Energía	192	254	303	843	1.593
Telecomunicaciones	135	164	156	296	751
Agua y saneamiento	71	78	79	397	625
Puertos y aeropuertos	150	255	216	585	1.206
Ferrovial	219	337	446	29	1.030
Otros tipos de infraestructura	199	199	156	397	951
Total Vivienda	231	260	310	833	1.634
Total Infraestructura + Vivienda	1.569	2.053	2.478	5.376	11.476

Fuente: elaborado por Uruguay XXI con información de Presidencia ([link](#)).

En 2022, la ejecución de obras de infraestructura vial alcanzó los US\$ 812 millones y se espera un impulso adicional muy significativo para el período 2023-2024 de casi US\$ 2.000 millones, por lo cual la expectativa es alcanzar una inversión en infraestructura vial cercana a los US\$ 3.700 millones en el quinquenio. Esto supondrá intervenciones en más del 80% de las rutas nacionales mediante la realización de obras de mantenimiento en 4.400 kilómetros y 600 kilómetros de obra nueva, que incrementarán de manera significativa el patrimonio vial del país.

La ejecución de inversiones en infraestructura portuaria por parte del sector público en 2022 se ubicó en US\$ 107 millones, con lo que se alcanzó un avance de 71% del plan de inversiones previsto en este sector para el período 2020-2024. Dentro de las inversiones aeroportuarias se encuentra la extensión de la concesión del Aeropuerto Internacional de Carrasco a Puerta

del Sur S.A., que implica inversiones en seis aeropuertos internacionales del país: Rivera, Salto, Carmelo, Durazno, Melo y Paysandú. De estos aeropuertos, el de Carmelo fue inaugurado a finales de 2022, mientras que el binacional en la ciudad de Rivera se inauguró en 2023. Por su parte, el Aeropuerto de Salto e inauguró en febrero de 2024 y para el correr del año se prevé que inicien las obras de modernización en los aeropuertos de Melo, Paysandú y Durazno.¹⁴

En materia ferroviaria las principales inversiones del período son las asociadas al Ferrocarril Central, que se viene ejecutando desde 2019. Se trata de una infraestructura de 273 kilómetros de longitud, que conecta la ciudad de Paso de los Toros con el Puerto de Montevideo y permitirá elevar significativamente los estándares técnicos de la actual red ferroviaria nacional vial, permitiendo alcanzar una velocidad de circulación de hasta 80 kilómetros para los trenes de carga y transportar hasta 22,5 toneladas por eje. El proyecto se ejecuta bajo la modalidad de participación público-privada (PPP) por el consorcio privado Grupo Vial Central, conformado por SACEEM, BERKES, SACYR y NGE. La inversión ejecutada en 2022 alcanzó el 90% de la inversión total planificada, próxima a los US\$ 1.030 millones. Además, durante 2022 se destinaron US\$ 303 millones a inversiones en infraestructura energética. Asimismo, se proyecta que durante el período 2023-2024 se ejecutará el 53% de la inversión planificada para el quinquenio.

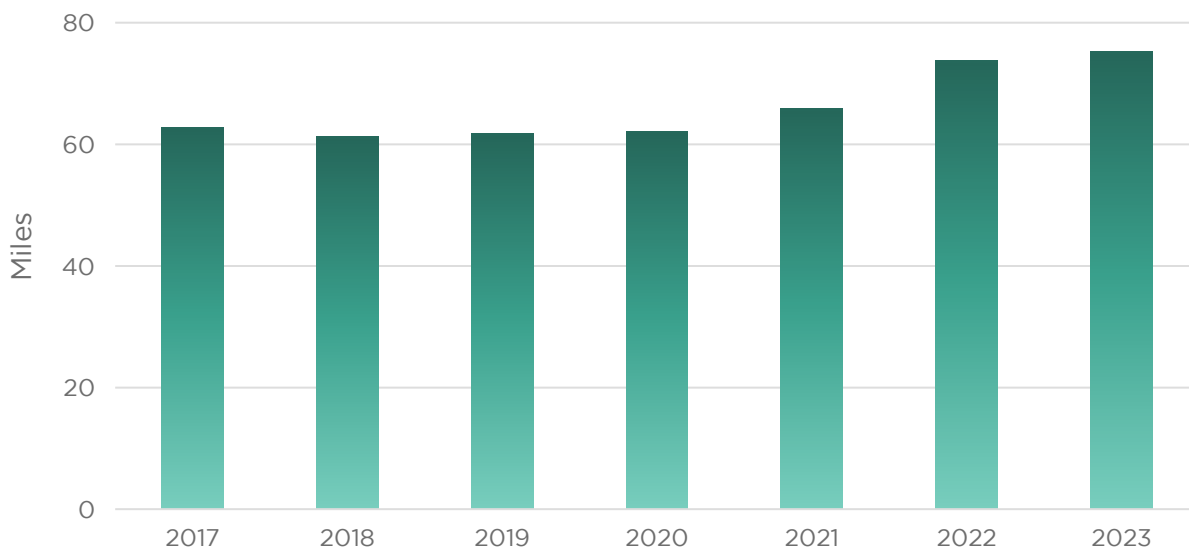
En infraestructura para agua y saneamiento, Obras Sanitarias del Estado (OSE) ejecutó US\$ 79 millones de inversiones en 2022 y alcanzó un avance de 61% del plan de inversiones previsto para el quinquenio que totaliza US\$ 375 millones. El 48% de este plan será destinado a inversiones en agua potable para mantener los niveles de producción, transporte, distribución y reducción de las ratios de agua no contabilizada. Cerca del 40% de ese plan se destinará a mejorar la cobertura de saneamiento y conexión al alcantarillado, principalmente en el interior del país, a la vez de optimizar la captación, tratamiento y disposición final de aguas residuales.

2.2. EMPLEO

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la tasa de empleo a nivel país en diciembre de 2023 se situó en 58,9% de la población en edad de trabajar (PET). Por su parte, la tasa de actividad fue de 63,8% de la PET, mientras que la tasa de desempleo se situó en 7,8% de la población económicamente activa (PEA).

¹⁴ [“Balance del desarrollo de infraestructura 2020-2024 en Uruguay: Logros y desafíos”](#) - Crónicas

GRÁFICO N°2.2
Empleo en el sector de la construcción



Fuente: elaborado por Uruguay XXI a partir de datos del Banco de Previsión Social (BPS).

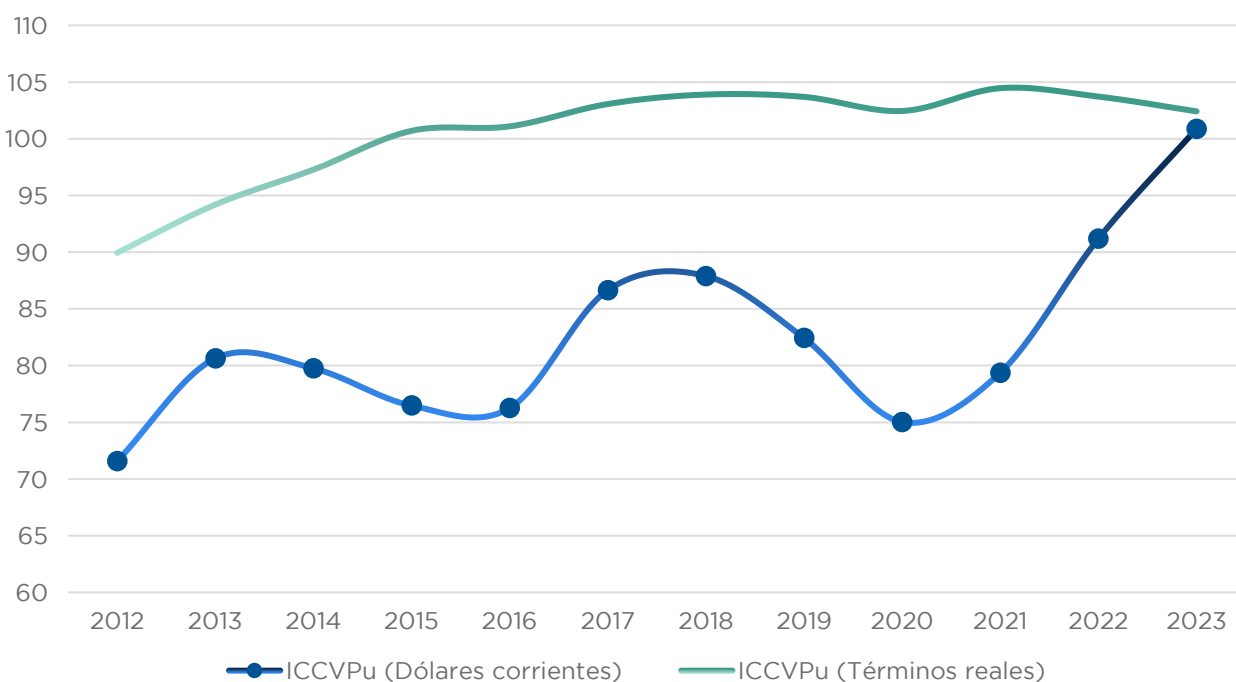
Luego de una expansión de 12% en 2022, el número de empleados en la construcción creció nuevamente 2% en términos interanuales durante 2023 y alcanzó el máximo registro en seis años. Según el Sindicato Único Nacional de la Construcción, entre 35% y 40% de los trabajadores de la construcción dependía de las obras del sector público en 2019, pero actualmente el 80% de los empleados dependen de la inversión privada.¹⁵

2.3. COSTOS

Los costos de la construcción en términos reales se mantienen en niveles relativamente estables desde 2019, con una caída interanual en 2023 (-1,3%). Los costos de la construcción en dólares corrientes mostraron una mayor variabilidad, explicado por la evolución más volátil del dólar y en particular debido al contexto de COVID-19 que tuvo un efecto de fuerte apreciación y posterior depreciación a nivel local. Esto implicó que en 2023 los costos en dólares aumentarían 10,6% respecto a 2022.

¹⁵ ["80% de los trabajadores de la construcción depende de las obras privadas, según el secretario general del Sunca"](#) - La Diaria

GRÁFICO N°2.3
Índice de Costos de la Construcción (100 = junio 2023)

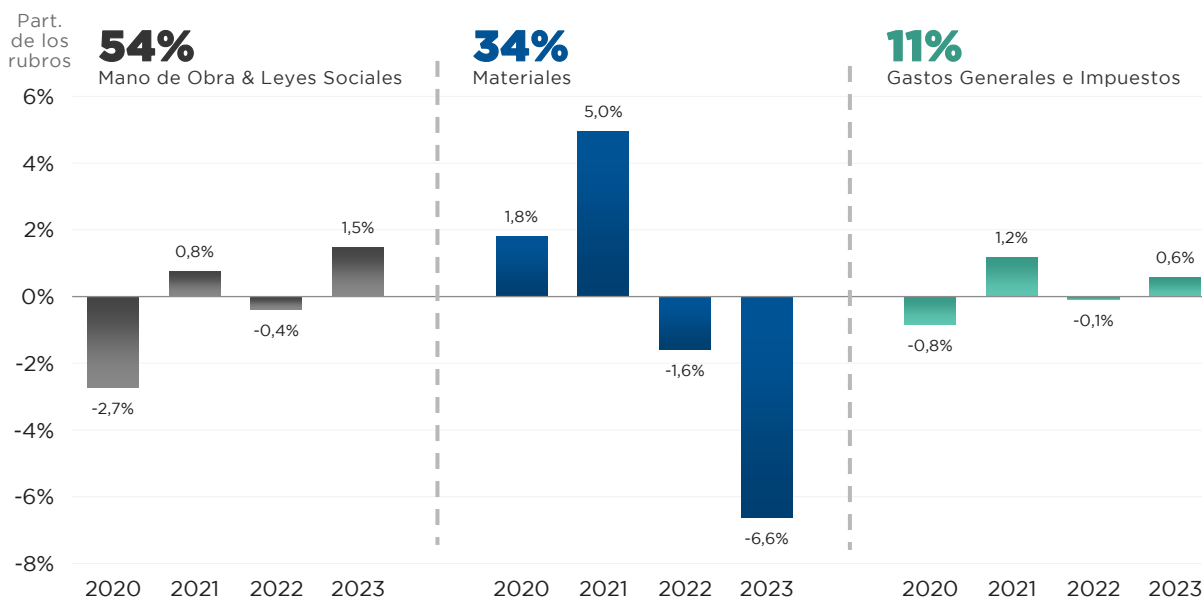


Fuente: elaborado por Uruguay XXI a partir de datos del INE.

A nivel de los diferentes componentes del índice, los costos vinculados a mano de obra y leyes sociales, que representan el 54% del total de los costos del sector, registraron un crecimiento de 1,5% en términos reales en 2023.

Los costos de los materiales -que venían con una dinámica creciente en 2020 y 2021- mostraron una caída real de 1,6% en 2022 y 6,6% en 2023, que se explica por el peso de las importaciones y el impacto en la evolución del dólar sobre este componente. Por último, los gastos generales e impuestos tuvieron un crecimiento real de 0,6% en 2023.

GRÁFICO N°2.4
Costos de la construcción por rubros
 (Variación % interanual en términos reales)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos de INE.

2.4. INVERSIÓN

El sector de la construcción es clave para la inversión de la economía uruguaya, siendo el responsable del 57% de la Formación Bruta de Capital Fijo¹⁶. Según estimaciones propias a partir de los datos de BCU, la inversión en edificios y otras construcciones totalizó US\$ 7.700 millones en 2023. Aunque no hay datos para estimar cuánto de la inversión está asociada a vivienda y cuánto a otras construcciones, los datos históricos indican que la construcción en vivienda suele representar el 45% de la inversión total del sector, mientras que el restante 55% corresponde a otros edificios y estructuras. Debido al fuerte impulso que tuvo en los últimos dos años la construcción de UPM Paso de los Toros y las obras de infraestructura asociadas, se estima que la participación de otros edificios y estructuras fue superior a las cifras promedio de años anteriores.

¹⁶ Guarismo promedio 2016-2021, a partir de los datos de Cuentas Nacionales del BCU.

GRÁFICO N°2.5
Inversión en construcción
(FBKF. Millones US\$ corrientes)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos de BCU.

Entre 2020 y 2022 se concretó la etapa más intensa de construcción tanto del Ferrocarril Central como de la segunda planta de celulosa de UPM, que en su conjunto supusieron una inversión aproximada de US\$ 4.000 millones.

3. SECTOR INMOBILIARIO

El sector inmobiliario refiere a las actividades de intermediación en la venta y alquiler de inmuebles. Este sector comprende un conjunto de actividades que abarcan al mercado de viviendas, oficinas, locales comerciales y suelo industrial, entre otros. En este informe se presenta una visión general de la actividad del sector, posteriormente se centra en la vivienda y el mercado de oficinas.

Según las cuentas nacionales que elabora el BCU, entre 2016-2021 el sector representó el 13% del valor agregado bruto. De mantenerse esta participación, el PIB inmobiliario estaría rondando los US\$ 8.000 millones en 2022.

En 2023, el sector inmobiliario¹⁷ empleó aproximadamente 27.000 trabajadores, lo que supuso una relativa estabilidad en términos interanuales, en tanto la masa salarial -entendida como la suma total de las remuneraciones de las personas que trabajan en el sector- tuvo un incremento de 2% en términos reales.

La actividad inmobiliaria se encuentra en un momento de expansión dinámica. Según la Cámara Inmobiliaria Uruguaya (CIU), 2023 fue un año de reactivación y dinamismo en algunos tipos de vivienda. De acuerdo con ellos, la Ley de Vivienda Promovida fue clave para que uruguayos y extranjeros apuesten por este mercado. Asimismo, para 2024 las expectativas del sector son optimistas, tanto para los residentes como para los inversores extranjeros.¹⁸

3.1. VIVIENDA

Sobre el mercado de viviendas influyen un amplio conjunto de factores como el nivel de ingreso, cambios en la composición de los hogares y la capacidad de acceso al crédito de las familias, que impactan principalmente sobre la demanda de inmuebles; al tiempo que las políticas de promoción de viviendas, los cambios regulatorios y los costos en la construcción impactan en mayor medida sobre la oferta y disponibilidad de nuevas viviendas en el mercado.

A nivel de demanda, desde hace décadas Uruguay tiene un crecimiento natural de su población muy bajo, que se corresponde con el alto nivel de desarrollo del país. El último censo mostró que la tasa de crecimiento poblacional de Uruguay continúa reduciéndose. Entre

¹⁷ Correspondientes a la clasificación CIU Rev-4 codificación 6810 y 6820 respectivamente.

¹⁸ [“Las perspectivas para 2024 de un sector dinámico, con inversiones y “fuerte en ventas”](#) - El País

el año 2011 y el 2023, la población creció solo 1% (0,08% anual). Esto habla de una población básicamente estancada en este período intercensal¹⁹.

A pesar de esto, durante las últimas décadas, el mercado inmobiliario tuvo una demanda pujante de inmuebles, que se explicó, entre otros factores, por el cambio de la estructura de hogares respecto de la encontrada una década atrás, con un incremento de los hogares unipersonales, de parejas sin hijos y monoparentales y la reducción de los hogares conformados por parejas con hijos²⁰. Mientras que en 2011 el tamaño medio de hogar era de 2,8 personas esta cifra descendió a 2,5 personas en 2023²¹.

A esto se suma el proceso migratorio que vive el país, en el que actualmente residen 61.800 personas con cedula de identidad extranjera. En 2011 esta población representaba el 2%, mientras que esa participación ascendió a 3% en 2023.²²

Desde el lado de la oferta, la Ley 18.795 (2011) de Vivienda de Interés Social (VIS)²³ declaró de interés nacional la inversión en la construcción de viviendas. En todos estos años de vigencia la ley canalizó 1.312 proyectos, lo que implicó casi 35.000 viviendas, de las cuales 20.401 están finalizadas (a diciembre de 2023), esto representa el 66% del total promovido.

En abril de 2020 se aprobó un nuevo decreto que introdujo modificaciones a la ley, flexibilizando las condiciones para ampararse en el régimen. Entre las más importantes se destaca la eliminación de los topes de precios para venta y arrendamiento de las viviendas promovidas por la ley, que hasta el momento regía sobre el 10% de las viviendas en proyectos dentro de Montevideo y el 20% para el resto de los departamentos del país. El cambio reglamentario también habilitó la construcción de monoambientes en los proyectos y se eliminó la restricción que limitaba en 50% las unidades de un dormitorio. Además, permite que parte de las plantas bajas puedan ser destinadas a locales comerciales y otras áreas de esparcimiento.

Los cambios reglamentarios que se introdujeron en abril de 2020 supusieron un impulso para el régimen durante los últimos tres años. Durante 2023 se alcanzó un récord con 185 proyectos promovidos.

¹⁹ [“Población preliminar: 3.444.263 habitantes”](#) - INE

²⁰ Calvo, J. J. & Pardo, I (2013) Detrás de los tres millones. La población uruguaya luego del Censo 2011, Brecha-Programa de Población Udelar, Montevideo.

²¹ [“Las cinco gráficas que explican los datos clave del Censo 2023”](#) - El Observador

²² [“Sin los inmigrantes que viven en Uruguay, “tendríamos que estar anunciando una caída de población”, dijo el director del INE”](#) - La Diaria

²³ Vivienda de Interés Social - [\(+Info\)](#)

3.1.1. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL MERCADO DE VIVIENDAS

El stock de viviendas en Uruguay alcanza los 1,42 millones de unidades. El mercado -al igual que su población- está concentrado en los principales centros urbanos, especialmente en Montevideo, donde vive el 40% de la población. En este sentido, las principales tendencias de movilidad interna son similares a las que se observan a nivel mundial, con una mayor urbanización y concentración de la población sobre zonas costeras. Según el último censo (2023), la población urbana alcanzó una participación del 96%. Los departamentos con mayor incremento fueron Maldonado, Canelones, San José y Colonia, con un crecimiento poblacional cada vez más concentrado sobre la costa sur del país.²⁴

Otro aspecto destacado del mercado inmobiliario refiere al atractivo turístico de las distintas regiones. En 2023, el 54% de los turistas se alojaron en viviendas (2.065.278 personas)²⁵, de los cuales 239.000 lo hicieron en viviendas propias, lo que supuso un mayor stock de viviendas en relación con la población que reside de forma permanente en el país. Este fenómeno tuvo un mayor impacto en los departamentos de Maldonado, Rocha y Colonia, que junto a Montevideo fueron los principales destinos turísticos del país.

3.2. MERCADO DE COMPRAVENTA

En 2023 las altas de compraventa de viviendas en Uruguay se mantuvieron relativamente estables respecto a 2022, luego de mostrar significativos incrementos durante 2021 y 2022.

Entre 2021 y 2022 se constató una recuperación en la cantidad de compraventas realizadas. Sin embargo, se debe considerar que este aumento pudo estar influido por un retraso o traslado de transacciones que estaban previstas para 2020. Es posible que contratos realizados en 2020 y principios de 2021 se inscriban con posterioridad y, por lo tanto, los datos pueden estar captando parte de este efecto rezagado.

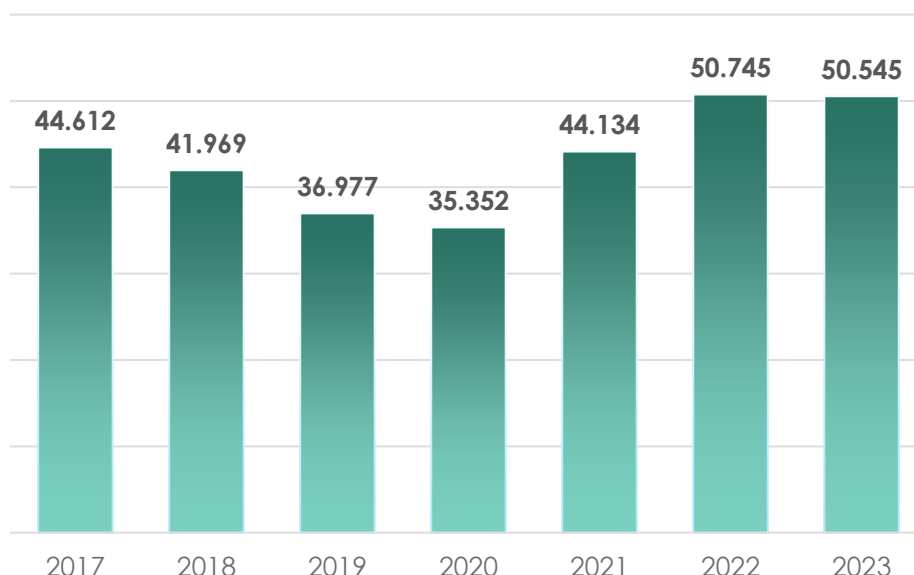
²⁴ [“Población en Uruguay aumentó 1%: se contabiliza en 3.444.263 habitantes”](#) - Presidencia

²⁵ [Anuario estadístico del Ministerio de Turismo 2023.](#)

GRÁFICO N°3.1

COMPRAVENTA DE INMUEBLES

(Número de contratos anuales de compraventa)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos de INE.

3.2.1. COMPRAVENTAS POR REGIONES

A nivel regional, dos terceras partes de las compraventas de inmuebles de 2023 se situaron en los tres principales departamentos: Montevideo (36%), Maldonado (17%) y Canelones (14%). Los siguieron los departamentos de Rocha y Colonia con 5% cada uno, mientras que el conjunto de los departamentos del litoral oeste del país²⁶ representaron el 7% de las compraventas totales del año. Esta participación se mantuvo relativamente estable respecto a 2021, sin embargo, en 2023 la participación de Montevideo y Maldonado aumentó.

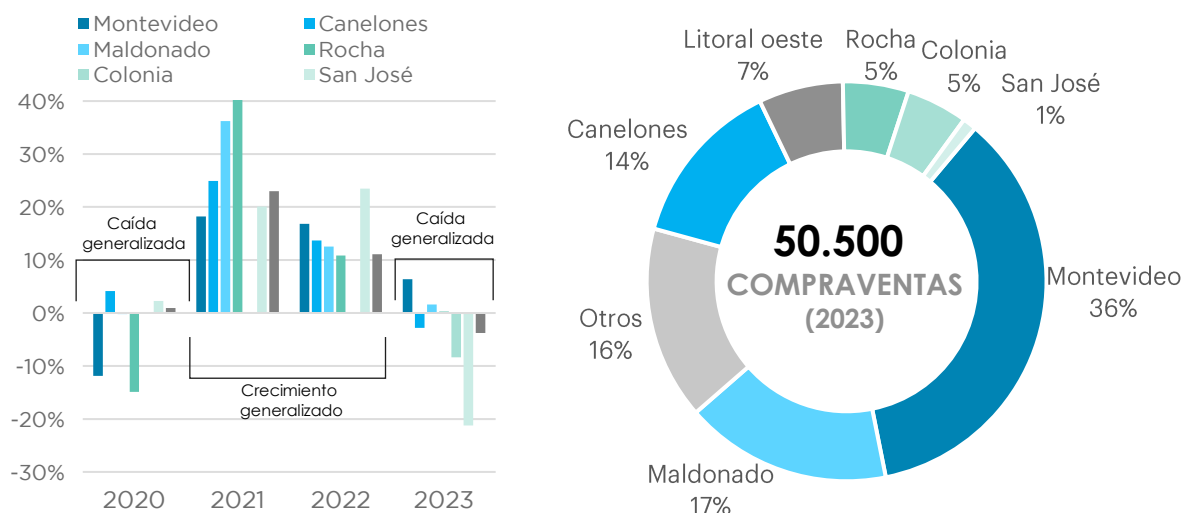
El número de contratos de compraventa en 2023 alcanzó una cifra similar a la de 2022. Montevideo fue el departamento con mayor incidencia positiva en el periodo, con una suba de 6% en el número de operaciones. Lo siguió Maldonado con un crecimiento de 2% y Rocha que se mostró estable en términos interanuales. Los departamentos de Canelones y San José

²⁶ Se considera litoral a los departamentos de Soriano, Río Negro, Paysandú y Salto.

evidenciaron una caída en las operaciones de compraventa de inmuebles del 3% y 21% respectivamente.

GRÁFICO N°3.2 OPERACIONES DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES

(Variación porcentual interanual)

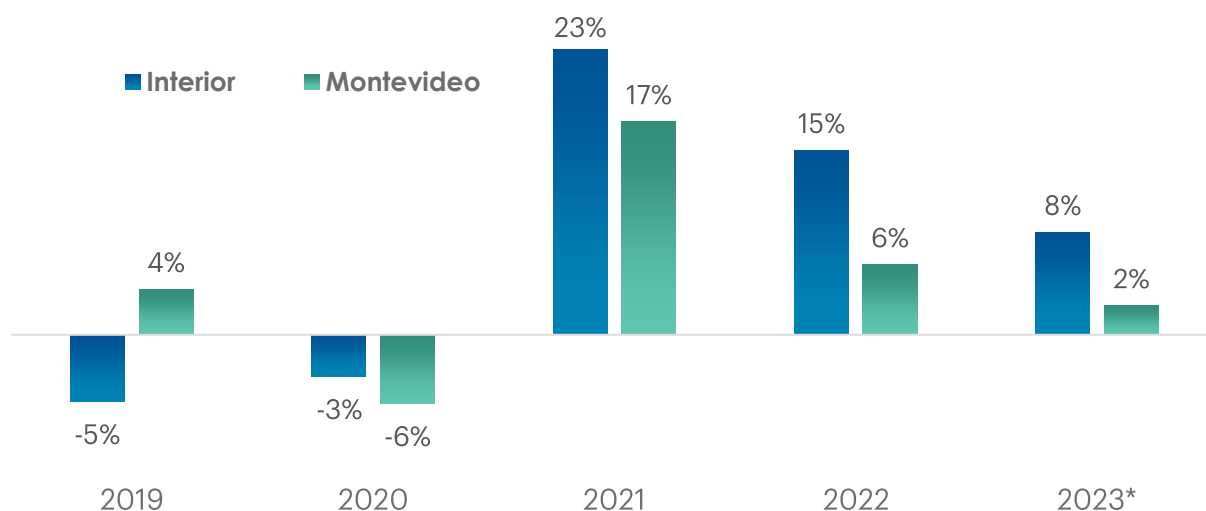


Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos de INE.

3.2.2. PRECIOS DE COMPRAVENTA

La mediana del valor de las altas de compraventa de viviendas mostró un incremento interanual de 6% medido en dólares corrientes para el total del país y en términos interanuales en el período enero-noviembre de 2023. El valor de la venta de inmuebles tuvo un comportamiento dispar entre Montevideo y el resto del país en el último año. La suba global se explica principalmente por el incremento de 8% en el interior del país, mientras que en Montevideo tuvieron una suba de solo 2%.

GRÁFICO N°3.3
PRECIOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES
 (Var. % interanual)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con datos de INE.

Entre enero y agosto de 2022, el precio promedio de las transacciones de compraventa de vivienda en régimen de Propiedad Horizontal (PH) en **Montevideo** fue de US\$ 2.078 por metro cuadrado. Esto representó un incremento de 3% en dólares respecto al promedio de 2021.

La costa este de Montevideo tuvo el precio promedio más alto con US\$ 2.444 por metro cuadrado, seguido por la zona centro con US\$ 1.947 por metro cuadrado y el área central UUS\$ 1.736 por metro cuadrado.

La zona costera ya recuperó el precio prepandemia (año 2019). La zona central llegó a un valor promedio igual al de 2019, mientras que en la zona centro el promedio se encontró por debajo del promedio de 2019.

Respecto al valor de transacción, el promedio para Montevideo PH fue de US\$ 125.762. En promedio el área de las viviendas transadas fue de 62,2 metros cuadrados y una antigüedad promedio de 42,2 años. Al analizar por zona, el precio promedio en la zona costera fue de US\$ 158.283, en la zona centro US\$ 110.993 y en la zona central US\$ 92.684.²⁷

Según la consultora EXANTE, entre enero y setiembre de 2023, los precios en dólares de las viviendas mostraron una suba interanual de 4%, situándose en aproximadamente US\$ 2.600

²⁷ ["Informe de Mercado Inmobiliario"](#) - Agencia Nacional de Vivienda

por metro cuadrado. En tanto, medido en unidades indexadas, el precio medio de la vivienda se ubicó en UI 17.469 por metro cuadrado, un valor 10% inferior al del mismo período de 2022.

La capacidad de compra de inmuebles de los hogares se puede medir a través del número de ingresos mensuales necesarios para comprar una vivienda promedio, utilizando la totalidad de ingresos de un hogar de ingreso promedio²⁸. Este indicador para Uruguay muestra que el costo de acceder a la vivienda creció 5% promedio anual entre 2011 y 2020. Esto se explica por una evolución más dinámica de los costos de la vivienda en relación con la evolución de los ingresos de los hogares.

En 2020 una PH requería en promedio unos 57 ingresos mensuales, lo que implica un incremento de 9% en la comparación interanual. Asimismo, la compra de una propiedad común (PC) requería 78 ingresos mensuales de un hogar promedio, 14% superior en relación con 2019. En este sentido, la evolución del esfuerzo necesario de los hogares para la compra de una propiedad horizontal ha ido al alza en los últimos años, mientras que en la propiedad común mostró una evolución más variable.

3.2.3. VIVIENDA PROMOVIDA²⁹

El objetivo de la ley es fomentar, mediante incentivos fiscales, la construcción de viviendas, promoviendo además el desarrollo de áreas en las ciudades de especial interés público.

La Ley de Viviendas Promovidas (Ley N° 18.795) lleva tres ajustes en la reglamentación en lo que refiere a los estímulos a la inversión privada. El primero de ellos entró en vigor en junio de 2014, el segundo en marzo de 2017 y el último en abril de 2020. Los anuncios de cambios en la política, así como su aprobación, generan impactos en la dinámica a corto plazo de los ingresos de proyectos.³⁰

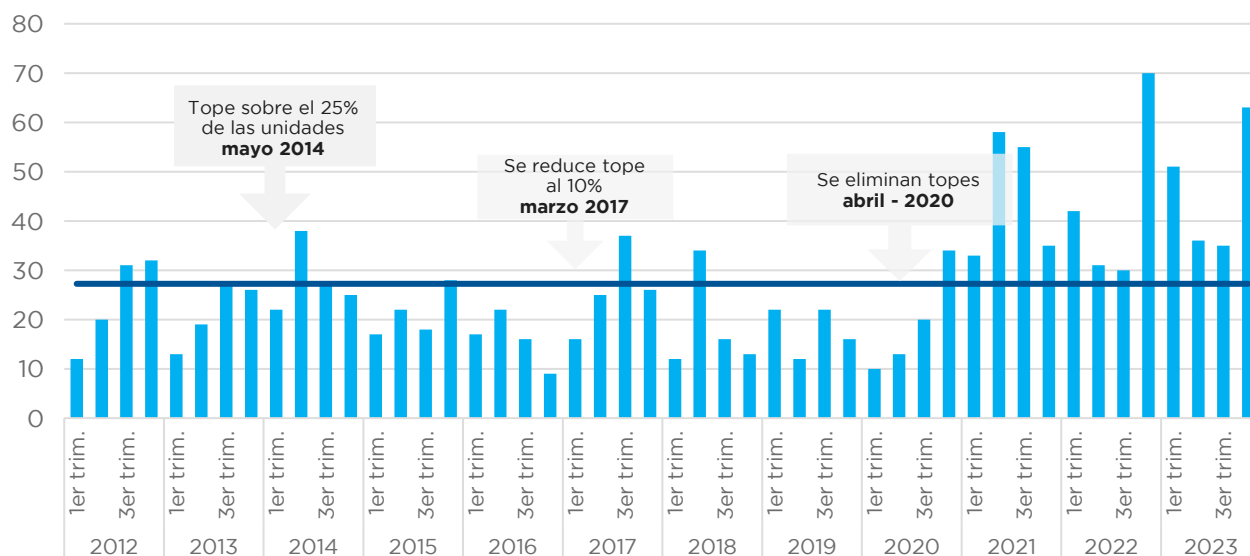
En 2023 se aprobaron 185 proyectos, lo que representó un crecimiento de 7% e implicó un año récord de cantidad de proyectos desde que entró en vigor la ley. Éstos implican la construcción de 4.751 viviendas nuevas.

²⁸ Es un indicador de referencia internacional, uno de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HABITAT, Indicador Urbano número 31).

²⁹ Por más información consultar informe de ANV ([link](#))

³⁰ Por más información sobre la regulación ver: Marco regulatorio.

GRÁFICO N°3.4
NÚMERO DE PROYECTOS INGRESADOS POR TRIMESTRE
 (Cantidad de proyectos)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con datos de la Agencia Nacional de Vivienda.

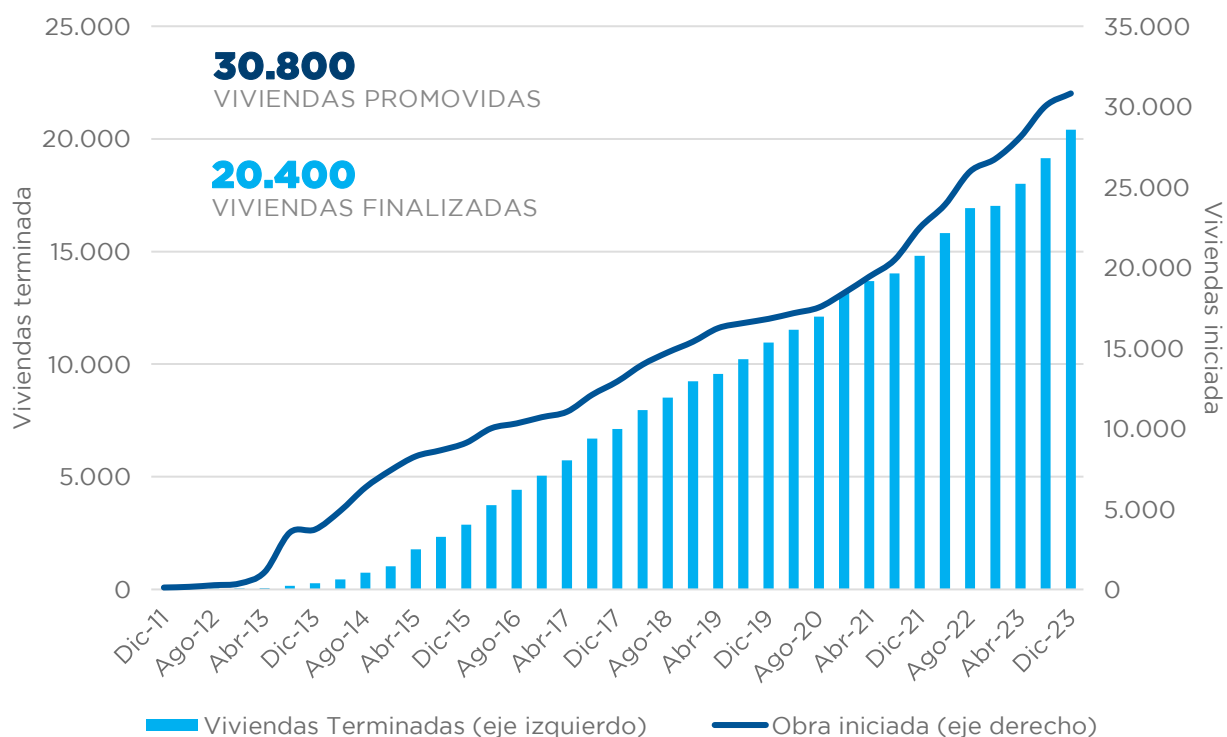
En relación con el tamaño de los proyectos, los pequeños representan el 58% de los activos, seguidos de los proyectos medianos con el 29% y los proyectos de gran porte con el 13%.

Con respecto a la cantidad de viviendas, la relación es inversa, ya que los proyectos grandes son los que más viviendas acumulan con 48%, seguidos por los medianos con el 35% y los pequeños con 16%.

Respecto a los proyectos promovidos durante 2023, Montevideo acumuló el 65%, mientras que durante el 2022 este guarismo alcanzó el 67%. El departamento de Maldonado alcanzó el 6% en 2023, mientras que Ciudad de la Costa registró una participación de 20%.

En los proyectos dentro de Montevideo se destacan 29 en el barrio Cordón, que implican la construcción de 1.085 viviendas, seguido por Tres Cruces con 10 proyectos que abarcan las 330 viviendas.

GRÁFICO N°3.5
VIVIENDAS EN OBRA Y FINALIZADAS
 (Cantidad de proyectos)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con información de la Agencia Nacional de Vivienda.

3.3. MERCADO DE ALQUILERES

Con base en la Encuesta Continua de Hogares (ECH)³¹ que elabora el INE, Uruguay tiene 1,26 millones de hogares, de los cuales el 50% son propietarios de sus viviendas, el 7% es propietario, pero están pagando la vivienda, 20% de los hogares son arrendatarios y el restante 23% mantiene otro tipo de relación (ocupante gratuito, cooperativa, etc.). Por otro lado, la evolución de los hogares y su relación con el consumo de viviendas se modificó en las últimas décadas.

Uruguay se encuentra en etapa de disminución de la tasa de crecimiento poblacional debido fundamentalmente a la reducción de la tasa de fecundidad. Sin embargo, el número de hogares continúa creciendo explicado por cambios en los arreglos y estructuras familiares antes mencionados, un incremento del componente inmigratorio y procesos de migración interna,

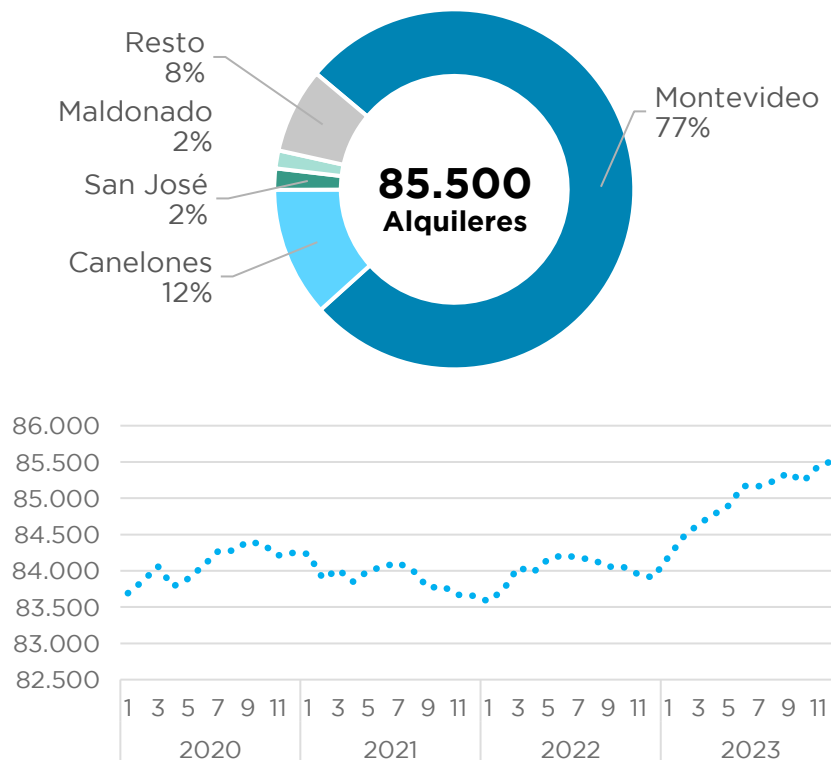
³¹ Según datos de la ECH de 2022, procesados por Uruguay XXI.

que en Uruguay mantiene una tendencia de fuerte crecimiento hacia las localidades y los departamentos con mayor desarrollo, en particular hacia el área metropolitana de Montevideo y las zonas costeras³².

3.3.1. CONTRATOS DE ALQUILERES

En Uruguay rige la libre contratación de alquileres, lo que significa que las partes acuerdan libremente el plazo, la moneda y el sistema de reajuste de contratos. Esta flexibilidad permite que los precios se ajusten con base en las condiciones existentes.

GRÁFICO N°3.6
CONTRATOS DE ALQUILER POR DEPARTAMENTO
 (Part. % en el año cerrado a diciembre 2023)³³



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en información del INE.

El mercado de alquileres de vivienda en Uruguay abarca unos 85.518 contratos vigentes al mes de diciembre de 2023. El 77% corresponde a viviendas en el departamento de Montevideo,

³² Calvo, J. J. & Pardo, I (2013) Detrás de los tres millones. La población uruguaya luego del Censo 2011, Brecha-Programa de Población Udelar, Montevideo.

³³ INE con base en registros de Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

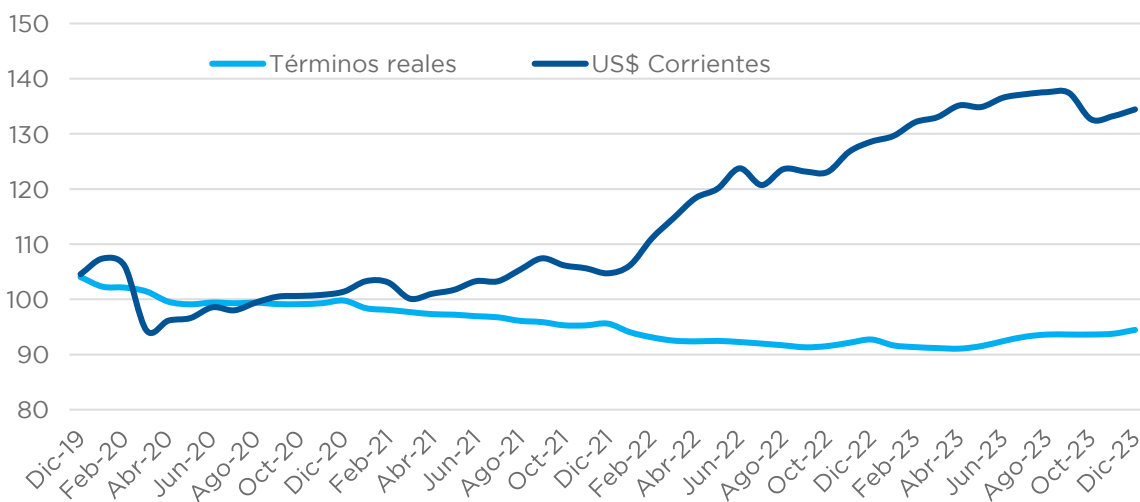
12% en Canelones, 2% en San José y en Maldonado y el restante 8% corresponde al resto del país.

Durante 2023 se firmaron unos 25.000 nuevos contratos de alquiler, lo que supone un crecimiento de 0,7% en la comparación interanual³⁴. Sin embargo, a nivel de departamentos se encuentran diferentes dinámicas. Por un lado, Canelones junto con Lavalleja registraron incrementos, mientras que Montevideo fundamentalmente destacó por su caída.

3.3.2. PRECIO DE LOS ALQUILERES

Los datos disponibles del INE con base en registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA indican que el precio medio de los nuevos contratos de alquiler medidos en términos reales se mantuvo estable en 2023. Sin embargo, y ante una caída del tipo de cambio medido en dólares mostró un incremento de 12% en la misma comparación.

GRÁFICO N°3.7
PRECIOS DE ALQUILER
 (Índice 2020 = 100)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos del INE.

A nivel de los principales departamentos, Montevideo acusó una estabilidad en 2023. Los precios de los alquileres en términos reales de Canelones y San José evidenciaron crecimientos cercanos al 7% y en Maldonado el aumento fue del 10%.

³⁴ Según datos administrativos de los Servicio de Garantía de Alquileres (Contaduría y ANDA), sistematizados por el INE. Ambas garantías cubren un tercio de los contratos de arrendamiento de casa habitación del total de mercado de alquileres

Así, considerando que el ingreso medio de los hogares para el total del país aumentó en mayor magnitud durante 2023, la ratio precio de los alquileres vigentes en función al ingreso promedio de los hogares mostró una caída de 3%, ubicándose en uno de los menores niveles de los últimos años, lo que significa una reducción real de los costos de alquiler para los hogares.

3.3.3. MERCADO DE VIVIENDAS EN MONTEVIDEO

Montevideo representa más de tres cuartas partes del mercado de alquileres de Uruguay, de acuerdo con datos del INE. La zona céntrica y la costa este de la ciudad concentran el 45% del mercado de alquileres, con el 27% y 18% respectivamente de los contratos vigentes, los siguen la zona de Unión, ex Mercado Modelo y Brazo Oriental con una participación de 14% y el eje Bulevar. Artigas con 13%, las zonas más alejadas del centro representan una menor participación.

CUADRO N°3.2

CONTRATOS DE ALQUILER EN LAS PRINCIPALES ZONAS DE MONTEVIDEO

(Part.% y Var.% interanual)

Zonas de Montevideo	Part(%)	Var(%) 22/21	Var(%) 23/22
Zona Centro y alrededores	27%	1%	3%
Zona Costera	18%	0%	-1%
Unión, Ex Mercado Modelo y Otros	14%	1%	1%
Eje. Bulevar Artigas	13%	1%	2%
Noroeste	8%	0%	2%
Maroñas	8%	-1%	1%
Bahía Oeste (La Teja - Cerro)	7%	-1%	1%
Norte	3%	0%	1%
Oeste	1%	3%	-3%

Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos del INE.

El precio de los nuevos contratos de alquiler en Montevideo ascendió a US\$ 492 en diciembre de 2023. La zona costera se destacó por registrar los mayores valores, con un promedio de US\$ 714 por alquiler, seguido por el eje Bulevar Artigas y la zona centro que rondaron los US\$ 521. Las regiones norte fueron las que tienen menor precio con valores que rondan los US\$ 515.

CUADRO N°3.3

CONTRATOS DE ALQUILER EN LAS PRINCIPALES ZONAS DE MONTEVIDEO

(Precio promedio en US\$ corrientes 2023)

Zona Costera		Eje Bulevar Artigas		Centro	
Carrasco	US\$ 1.146	La Blanqueada	US\$ 576	Palermo	US\$ 552
Punta Gorda	US\$ 924	Prado	US\$ 542	Tres Cruces	US\$ 543
Carrasco Norte	US\$ 687	Larrañaga	US\$ 531	Barrio Sur	US\$ 530
Malvín	US\$ 671	Jacinto Vera	US\$ 520	Cordón	US\$ 529
Punta Carretas	US\$ 664	Atahualpa	US\$ 518	La Comercial	US\$ 527
Pocitos	US\$ 615	Capurro, Bella Vista	US\$ 504	Aguada	US\$ 514
Parque Rodó	US\$ 590	Figurita	US\$ 496	Centro	US\$ 497
Parque Batlle	US\$ 575	Reducto	US\$ 479	Villa Muñoz, Retiro	US\$ 471
Buceo	US\$ 552			Ciudad Vieja	US\$ 471

Fuente: elaborado por Uruguay XXI con base en datos del INE.

3.4. MERCADO DE OFICINAS

El mercado de oficinas de Montevideo sigue con un firme desarrollo, incorporando nuevas propuestas que se adaptan a los requerimientos actuales. En Uruguay las empresas del sector de servicios tecnológicos y servicios globales lideran la demanda de oficinas modernas. El auge de los servicios globales está vinculado al contexto de fragmentación de los procesos productivos a nivel internacional y un avance de la globalización, que ha permitido que Uruguay se incorpore a las cadenas globales de valor, proveyendo diferentes clases de servicios al resto del mundo. Empresas de outsourcing, software, servicios financieros, servicios profesionales y empresas vinculadas al comercio son las principales usuarias de este mercado³⁵. En Uruguay se consolida la tendencia mundial sobre espacios de trabajo, en el que las empresas suelen trasladar sus instalaciones a edificios de clase A y A+, mostrando una fuerte demanda sobre este tipo de oficinas.

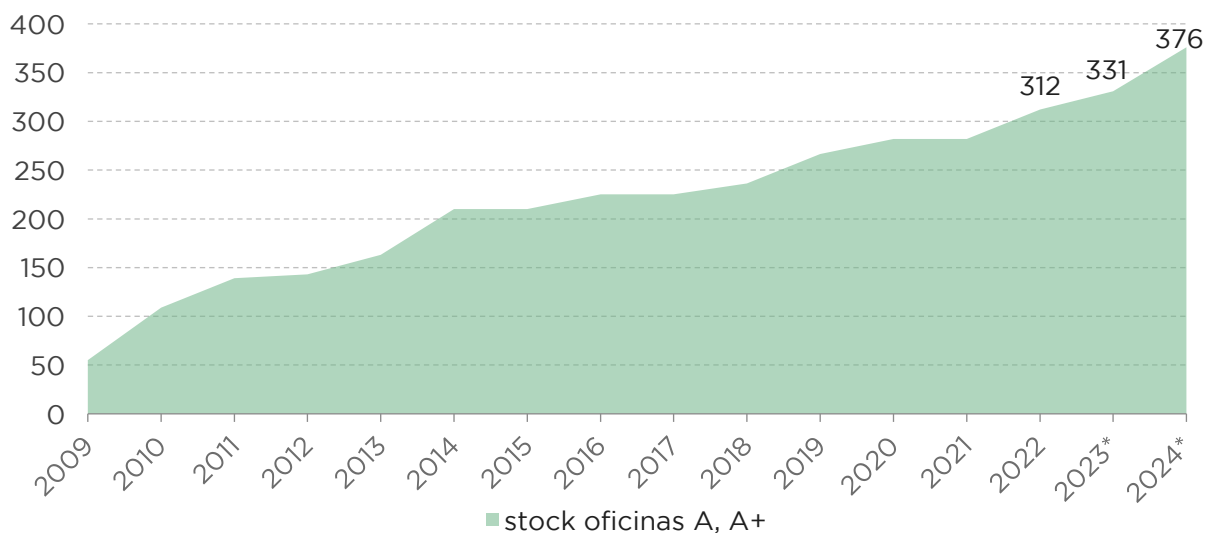
3.4.1. STOCK DE OFICINAS EN MONTEVIDEO

El incremento de las exportaciones de servicios y las ventas de servicios profesionales a clientes internos permitió que la superficie de oficinas mantenga una fuerte demanda en los últimos años. Adicionalmente, se produjo una importante mejora de las prestaciones ofrecidas por los edificios de oficinas. La llegada de empresas extranjeras aumentó las exigencias de las edificaciones, lo que llevó a un crecimiento del mercado de oficinas Premium (A+). Este

³⁵ Por más información ver: [Informe Servicios Globales de Exportación](#).

proceso fue acompañado por empresas locales, acompasando sus requerimientos de oficinas a las de las firmas del exterior. Esto tuvo un efecto positivo en el mercado de Montevideo, que se tradujo en nuevos estándares, tanto de calidad como de condiciones legales en los contratos, mejorando los niveles de transparencia del mercado. Por otra parte, y como contracara, una oferta de oficinas variada, calificada, moderna y en precio beneficia al país incentivando el ingreso de nuevas empresas desde el exterior, además de propiciar nuevas formas de trabajo a partir de la modernización de los espacios de trabajo.

GRÁFICO N°3.8
STOCK DE OFICINAS CLASE A Y A+
 (Valores en miles de m²)



Fuente: Informe de oficinas de Montevideo de Workplace Real Estate (2021 y 2022).

De acuerdo con el informe elaborado por Workplace Real Estate³⁶, en la última década, las oficinas de calidad corporativa de clase A y A+ crecieron 7% promedio anual y en 2023 alcanzaron los 312.000 metros cuadrados. En promedio, en los últimos 22 años se construyeron 14.000 metros cuadrados anuales. En el último año se incorporó al stock solamente un edificio clase A, sumando 1.245 metros cuadrados, muy por debajo del promedio anual.

Lo que si creció en el sector fueron los edificios que se han transformado de hotel a oficinas flexibles o tradicionales. En oficinas flexibles Sinergia cuenta con cuatro edificios de oficinas,

³⁶ Ver: Informe "[Workplace report 2022](#)".

un espacio en un complejo de oficinas y un edificio multipropósito. Se estima que la superficie ocupada por empresas en esta modalidad es de 15% del stock de edificios para la renta. Con respecto a las zonas, quien lidera es WTC Buceo con 105.000 metros cuadrados (45% del stock). De los edificios nuevos y en construcción destacamos la preocupación de los desarrolladores en la calidad de los edificios; normativas internacionales, certificaciones de cuidado ambiental y estética.

La descentralización de las oficinas genera que las solicitudes más comunes sean en barrios residenciales. La vacancia para Oficina Clase A es de 16,2% mientras que Clase A+ es de 6,8%. Particularmente en World Trade Center la disponibilidad de oficina es muy baja promediando el 5%.

En 2023 ingresaron al stock de oficinas para la renta 19.000 metros cuadrados, lo que representa 8% más del stock existente. Corresponden dos edificios en Carrasco y uno en Ciudad Vieja. Una característica importante del edificio de Ciudad Vieja, llamado [ALMA ET](#), es que tendrá plantas de 850 metros cuadrados a estrenar que hoy no existen en el mercado. Los tres nuevos edificios tendrán calificación LEED, siendo ALMA ET el primer edificio verde certificado LEED PLATINUM. Esta calificación será la más alta lograda ante este instituto por un edificio en Montevideo.

CUADRO N°3.3
EDIFICIOS DE OFICINAS CON CALIFICACIÓN LEED

Calificación	Edificio
LEED PLATINUM	Alma ET (mejor edificio Leed)
LEED GOLD	Plaza Alemania Celebra Sinergia Faro
LEED SILVER	CAF Porto Seguros
CERTIFICACION	WTC free Zone I (primer Edificio Leed en Uruguay) WTC Free Zone II Costa Carrasco (Oracle)

Fuente: Informe de oficinas de Montevideo de Workplace Real Estate (2022).

3.4.2. PRECIO DE ALQUILER DE LAS OFICINAS

Los precios se han recuperado en la mayoría de los barrios de Montevideo. En algunas zonas están incluso por arriba de los precios históricos. En WTC el precio de una oficina pronta para

ingresar en Torre III (construida en 2009) está en promedio en US\$ 25 por metro cuadrado, mientras que en Torre IV, la mejor torre del complejo, promedia los US\$ 30.

Donde menos afectó la pandemia fue en las zonas de Carrasco y Buceo, donde los precios ya están en el promedio histórico, mientras que en Ciudad Vieja y Centro se deberá esperar un poco más para la recuperación. La realidad es que en estas zonas hay una oportunidad para empresas que tienen que tomar muchos metros cuadrados, ya que tienen todos los servicios al alcance, excelente transporte y excelente calidad de edificios de oficinas. Hay una buena relación calidad/precio.

4. ANEXOS

4.1. MARCO REGULATORIO

Para ver el anexo con información sobre el marco regulatorio del sector en Uruguay, diríjase al siguiente enlace: [Marco Regulatorio](#)

4.2. INSTITUCIONALIDAD

Para ver el anexo con información sobre institucionalidad del sector en Uruguay, diríjase al siguiente enlace: [Institucionalidad](#)

5. URUGUAY EN CIFRAS

URUGUAY EN CIFRAS

Nombre oficial	República Oriental del Uruguay
Localización geográfica	América del Sur, limítrofe con Argentina y Brasil
Capital	Montevideo
Superficie	176.215 km ² . 95% del territorio es suelo productivo apto para la explotación agropecuaria
Población (2023)	3,44 millones
PIB per cápita (2022)	US\$ 20.043
Moneda	Peso uruguayo (\$)
Tasa de alfabetismo	0,98
Esperanza de vida al nacer	77,9 años
Forma de gobierno	República democrática con sistema presidencial
División política	19 departamentos
Zona horaria	GMT - 03:00
Idioma oficial	Español

PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS

Indicadores	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
PBI (Var % Anual)	0,16%	0,93%	-7,38%	5,56%	4,71%	0,37%
PBI (Millones US\$)	65.259	62.166	53.615	60.728	70.236	77.131
Población (Millones personas)	3,43	3,44	3,44	3,44	3,44	3,44
PBI per Cápita (US\$)	19.010	18.095	15.593	17.648	20.395	22.422
Tasa de Desempleo - Promedio Anual (% PEA)	8,3%	8,9%	10,4%	9,3%	7,9%	8,3%
Tipo de cambio (Pesos por US\$, Promedio Anual)	30,8	35,3	42,1	43,6	41,1	38,9
Tipo de cambio (Variación Promedio Anual)	7,3%	14,7%	19,2%	3,6%	-5,6%	-5,5%
Precios al Consumidor (Var % acumulada anual)	8,0%	8,8%	9,4%	8,0%	8,3%	5,1%
Exportaciones de bienes y servicios (Millones US\$)**	17.253	17.228	13.856	19.594	22.513	24.742
Importaciones de bienes y servicios (Millones US\$)**	13.973	13.504	11.431	15.134	18.992	22.629
Superávit / Déficit comercial (Millones US\$)	3.280	3.724	2.425	4.460	3.520	2.114
Superávit / Déficit comercial (% del PBI)	5,0%	6,0%	4,5%	7,3%	5,0%	2,7%
Resultado Fiscal Global (% del PBI)	-3,9%	-4,4%	-5,8%	-4,1%	-3,4%	-3,6%
Formación bruta de capital (% del PBI)	14,9%	14,1%	16,4%	18,3%	18,9%	17,3%
Deuda Bruta del Sector Público (% del PBI)	58,9%	59,9%	74,5%	69,8%	67,9%	-
Inversión Extranjera Directa (Millones US\$) ***	-11	2.018	756	1.937	3.456	-
Inversión Extranjera Directa (% del PBI)	0,0%	3,2%	1,4%	3,2%	4,9%	-

*Datos proyectados en rojo.

Fuentes: BCU, INE, MEF y datos estimados (*). Los datos de resultado fiscal incluyen el efecto de Ley N°19.590 (cincuentones). En 2017 el BCU adoptó la metodología del 6to manual de balanza de pagos. La metodología incluye compra venta de mercaderías y reexportaciones y están disponibles desde el año 2012. Los datos son flujos netos por lo que pueden tomar valores negativos (**).



Uruguay XXI
PROMOCIÓN DE INVERSIONES,
EXPORTACIONES E IMAGEN PAÍS

 www.uruguayxxi.gub.uy

 info@uruguayxxi.gub.uy

  [UruguayXXI](#)