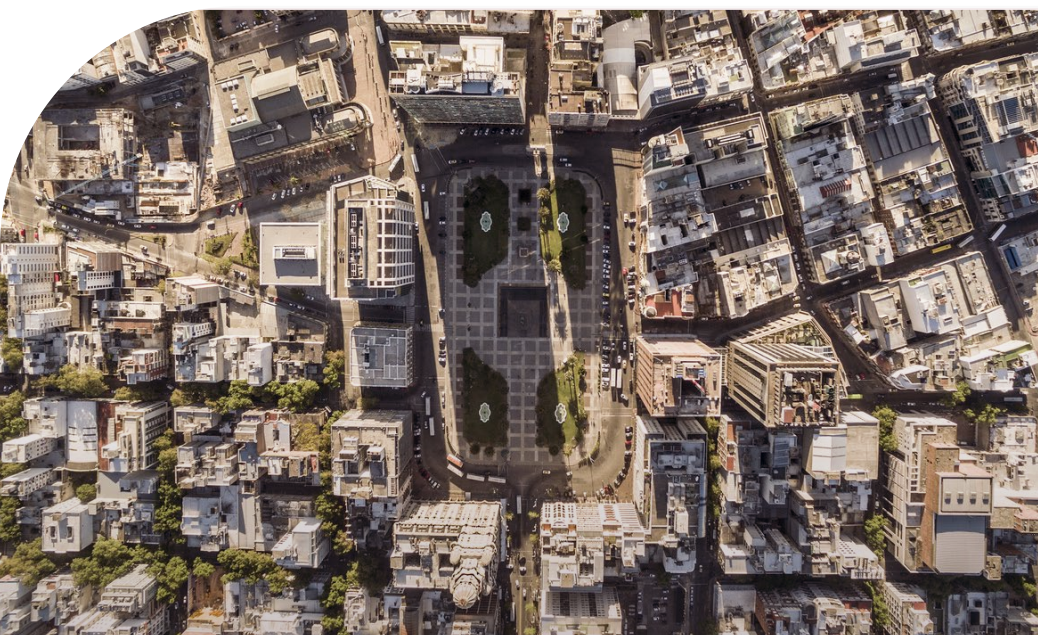


SECTORES CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO EN URUGUAY



DICIEMBRE 2022



Uruguay XXI
PROMOCIÓN DE INVERSIONES,
EXPORTACIONES E IMAGEN PAÍS

ÍNDICE DE CONTENIDO

¿POR QUÉ INVERTIR EN URUGUAY?	3
SECTOR INMOBILIARIO	3
PAÍS CONFIABLE	3
SECTOR CON PROYECCIÓN	4
1. URUGUAY, DESTINO PARA INVERTIR.....	5
2. CONSTRUCCIÓN	6
Impulso a la construcción en madera.....	7
2.1. Actividad	7
2.2. Empleo	10
2.3. Costos.....	11
2.4. Inversión.....	12
3. SECTOR INMOBILIARIO	14
3.1. Vivienda.....	14
3.1.1. Distribución territorial del mercado de viviendas.....	15
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	27
3.4.2. Precio de alquiler de las oficinas.....	29
4. ANEXOS	30
4.1. Marco regulatorio	30

4.2. INSTITUCIONALIDAD	30
5. URUGUAY EN SÍNTESIS 2022.....	31
PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS	31

¿POR QUÉ INVERTIR EN URUGUAY?

SECTOR INMOBILIARIO

PAÍS CONFIABLE

#1 DEMOCRACIA

EIU 2021

#1 ESTADO DE DERECHO

World justice Project
2021

#1 ESG PERFORMANCE

JP Morgan, 2022

» Con una larga trayectoria de estabilidad política, democrática y social Uruguay es un país que conjuga un ambiente de negocios estable y confiable en América Latina.

» El desempeño destacado en factores ambientales, sociales y gubernamentales (ESG), posicionan a Uruguay entre las economías emergentes más confiables y mejor puntuados en el índice de riesgo país EMBI ajustado por factores ESG.

» Uruguay tiene políticas prudentes, reglas de juego claras y estables. El país se destaca en la región debido a su fuerte estabilidad jurídica y al bajo nivel de corrupción.

CLIMA DE NEGOCIOS FAVORABLE

» Uruguay cuenta con una fuerte estabilidad política y social. Es el país con mayor PIB per cápita y la mejor distribución del ingreso de América Latina.

» Uruguay tiene una economía resiliente, acumula casi dos décadas de crecimiento económico ininterrumpido, con la excepción de 2020 (por los efectos de la pandemia).

» Gran equilibrio entre desarrollo de políticas sociales eficientes y solidez macroeconómica. Uruguay cuenta con grado de inversor.

» Sin restricciones de dotación de capital extranjero en empresas y transferencia de utilidades al exterior.

» Sistema tributario único en todo el país.

» Libre mercado de cambios, sin limitaciones para la compra/venta de moneda extranjera.

» El país ofrece infraestructura logística de primer nivel, tecnología de punta en telecomunicaciones y la mejor oferta energética de América Latina generada con base en fuentes renovables.

#1 HUB DE
NEGOCIOS EN
AMÉRICA LATINA

#MAYOR PIB PER
CÁPITA DE
AMÉRICA LATINA

#MEJOR
DISTRIBUCIÓN
DEL INGRESO DE
LA REGIÓN

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 una expansión de 6% en 2021 y se estima que cerrará 2022 con un crecimiento que nuevamente superará el 6% en términos reales.

» En 2021 las altas de compraventa de viviendas en Uruguay crecieron 25%, y en los primeros diez meses de 2022 siguieron mostrando un buen dinamismo, con un incremento de 17% en comparación a igual periodo de 2021.

» 2021 fue un año récord de proyectos promovidos por la Ley N° 18.795. Se aprobaron en total 182 proyectos que comprenden la construcción de 5.700 viviendas en todo el país. En 2022 continuaron mostrando un buen dinamismo en la comparativa histórica, totalizando 173 proyectos promovidos, unas 4.179 viviendas nuevas.

» Entre 2022 y 2024 Uruguay invertirá cerca de US\$7.200 millones en proyectos de infraestructura en todo el país.

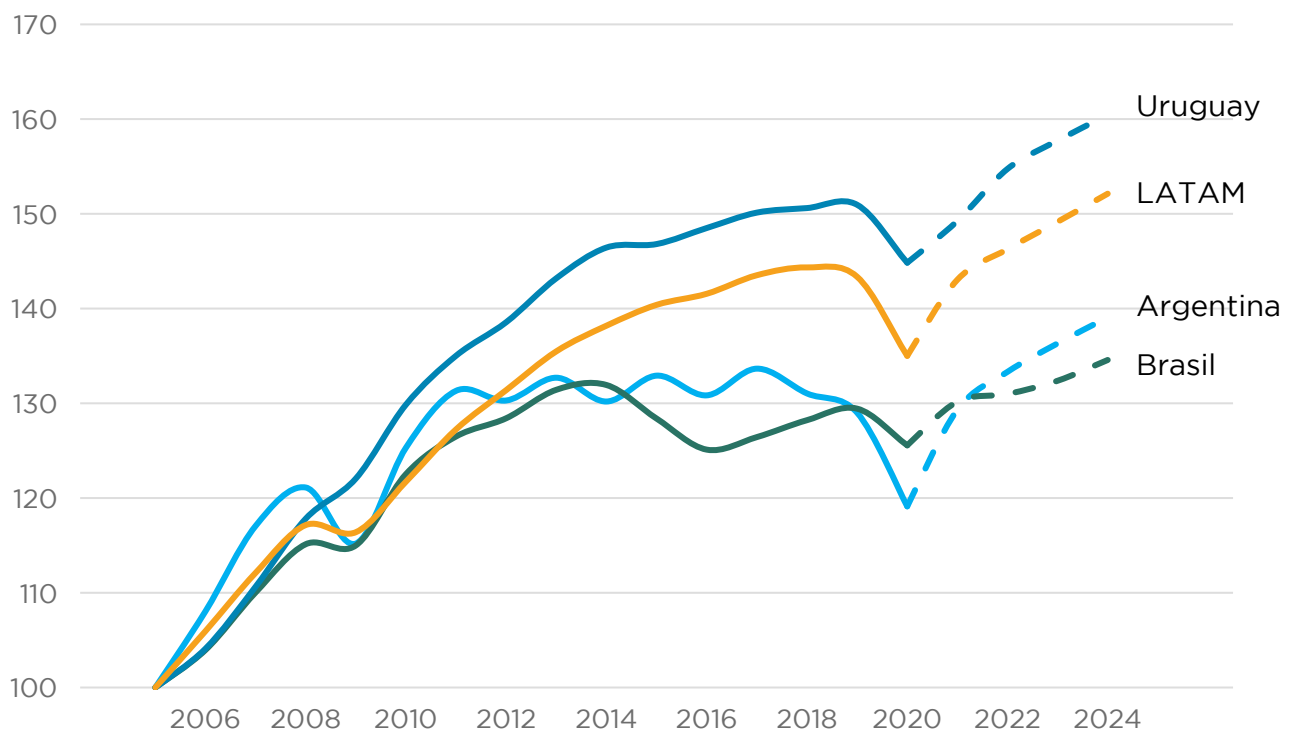
1. URUGUAY, DESTINO PARA INVERTIR

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 se mantiene como un país dinámico y estable 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 REGION
 (Var% índice 2005=100)



Fuente: Elaborado por Uruguay XXI con datos de 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 85.000 personas¹ y representa 5% del PIB nacional, con una contribución de U\$S 3.000 millones anuales². La construcción representa el 65% de la inversión en la economía del país, de la cual el 70% proviene del sector privado³.

Además de su contribución directa al PIB, estas actividades tienen una fuerte tracción sobre otros sectores de actividad, como son: 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 financiación de los proyectos, así como la comercialización tanto para la venta o el arrendamiento de los inmuebles.

El sector de la construcción incide de forma directa sobre el sector inmobiliario, debido a su importancia en los costos y la capacidad de producción de inmuebles⁴. 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, uno de los sectores 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 de estos. Desarrollando bienes de infraestructura vial, ferroviaria, aeroportuaria y portuaria, bienes vinculados a la generación y distribución de energía, así mismo obras de la salud, educación, espacios culturales y deportivos, hasta edificaciones residenciales y no residenciales, como son la construcción de oficinas y locales comerciales.

Las empresas constructoras de Uruguay tienen una gran reputación en la región y cuentan con amplia experiencia en el exterior. Los principales destinos de exportación de los proyectos son Argentina, Bolivia, Perú, Chile, Colombia y Paraguay. Entre los mercados extraregionales, se destacan España, Turquía y Francia.

¹ Según datos de BPS a agosto de 2022, considerando el conjunto de la sección F de la clasificación CIIU

² Cuentas Nacionales de BCU 2021

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.

La exportación de estas compañías comprende servicios de construcción (construcción en destino), servicios de instalación, operación y mantenimiento, servicios de consultoría, elaboración de proyectos y Project Management.

IMPULSO A LA CONSTRUCCIÓN EN MADERA

Uruguay es un importante productor y exportador de madera. De los 17 millones de m³ que se cosechan anualmente en el país, el 90% se exporta y el restante 10% es utilizado para la producción de pallets, encofrados, muebles, y materiales para la construcción. La hoja de Ruta recientemente elaborada se propone resolver los desafíos normativos e impulsar en el país la construcción con este material⁶.

El uso de la madera como material constructivo ha estado históricamente relegado en Uruguay, primando en las últimas décadas otros métodos de construcción, destacando el uso de materiales pesados. Existe una fuerte barrera cultural que ha limitado la investigación en este material, y consecuentemente, retrasado el desarrollo como base de las construcciones a nivel nacional. Es así como 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 2032⁷.

2.1. ACTIVIDAD

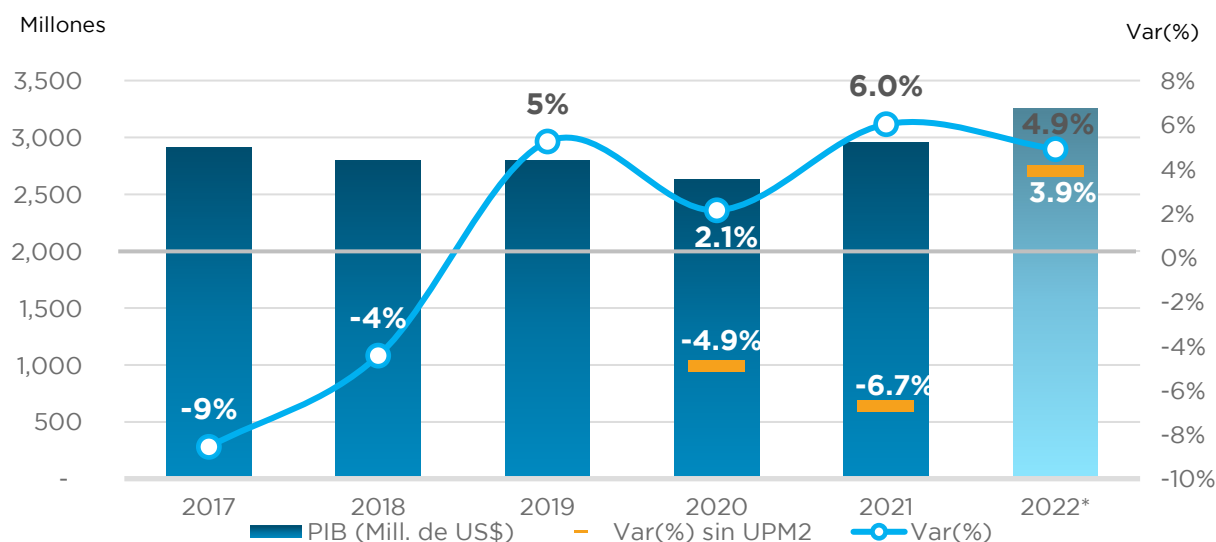
En 2021 el Producto Interno Bruto (PIB) de Uruguay creció 4,4% en términos interanuales. Según los datos del Banco Central del Uruguay (BCU), el sector de la construcción tuvo una expansión de 6% en 2021. Vale mencionar que la expansión de la actividad de la construcción en los últimos dos años se explica principalmente por las obras asociadas a la planta de celulosa UPM2, al Ferrocarril Central y a otras infraestructuras asociadas al proyecto, que tuvieron un impacto positivo y de gran magnitud en el nivel de actividad general del sector, lo que logró más que compensar la caída registrada en el resto del sector.

En los primeros nueve meses de 2022, la construcción presentó un crecimiento interanual de 9% en términos reales. En esta línea y de acuerdo con el último informe de cuentas nacionales, a partir del segundo trimestre del 2022, la expansión en la construcción dio muestras de un mayor dinamismo en la construcción de edificios y otras construcciones, que fue contrarrestado en parte, por una menor actividad de la tercera planta de celulosa respecto a igual periodo del año anterior.

⁶ Por más información ver [hoja de ruta para la construcción de vivienda social en madera en Uruguay](#)

⁷ Por más información ver [Informe sector forestal-UruguayXXI](#)

Gráfico N°2.1

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


Fuente: Elaborado por Uruguay XXI en base a Banco Central del Uruguay (BCU) y Exante⁸.

En cuanto a las otras construcciones, el BCU señala el crecimiento vinculado a la obra del Ferrocarril Central y a mayores inversiones en infraestructura vial y en líneas de comunicación.

El plan de infraestructura quinquenal, combina recursos públicos con financiación y ejecución privada en la inversión en infraestructura vial, portuaria, aeroportuaria y energética.

La concreción de los planes anuales de inversión en infraestructura y vivienda comprometida mediante todas las formas de ejecución implicará que durante 2022 - 2024 se inviertan unos US\$ 6.000 millones. Como consecuencia, se prevé que durante el quinquenio 2020-2024 se ejecuten obras de infraestructura y vivienda por una suma del orden de US\$ 10.800 millones; representando el 3,3% del PIB promedio del periodo.

Entre las más importantes se encuentran las obras de infraestructura vial, se espera alcanzar una inversión cercana a los US\$3.300 millones en el quinquenio, lo que supone que en el período 2022-2024 se alcanzarán los US\$ 2.411 millones de inversión en este rubro.

⁸ Proyecciones de Exante para PIB sin UPM2

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

	2020	2021	2022-2024	Total 2020-2024
Total infraestructura	1.345	1.794	6.078	9.217
Vialidad	373	505	2.411	3.289
Energía	192	254	1.259	1.705
Telecomunicaciones	135	164	512	811
Agua y saneamiento	71	78	223	372
Puertos y aeropuertos	150	255	587	992
Ferroviaria	219	337	474	1.030
Otros tipos de infraestructura	205	201	611	1.017
Total vivienda	230	259	1.098	1.587
Total Infraestructura + Vivienda	1.575	2.054	7.175	10.804

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

En materia ferroviaria se destacan las inversiones que se vienen ejecutando desde 2019 en el marco del proyecto del Ferrocarril Central. El proyecto está siendo ejecutado bajo la modalidad de PPP por el Consorcio privado Grupo Vial Central. El monto total estimado para la obra hasta 2023 asciende a US\$ 1.027 millones y lleva ejecutado hasta 2021 unos US\$ 556 millones⁹.

En relación a infraestructura en energía el gobierno tiene prevista una inversión de US\$ 1.449 millones en el quinquenio, restando por ejecutar el 70% de dicho monto. El monto de inversión previsto para el período 2022-2024 a cargo de UTE asciende a US\$ 810 millones. Buena parte de dichos recursos se destinarán a la distribución de energía eléctrica a los efectos de renovar y extender la infraestructura y continuar fortaleciendo la digitalización¹⁰.

Se espera que 2022 haya sido un año de fuerte crecimiento para la construcción, con una expansión cercana al 6% en términos reales¹¹, lo que estaría en línea con el crecimiento proyectado para el conjunto de la economía (5,4%)¹².

⁹ Por más información acerca del proyecto del Ferrocarril Central ([enlace](#))

¹⁰ Por más información del plan quinquenal de infraestructura ([enlace](#))

¹¹ Proyección de la Cámara de la Construcción del Uruguay

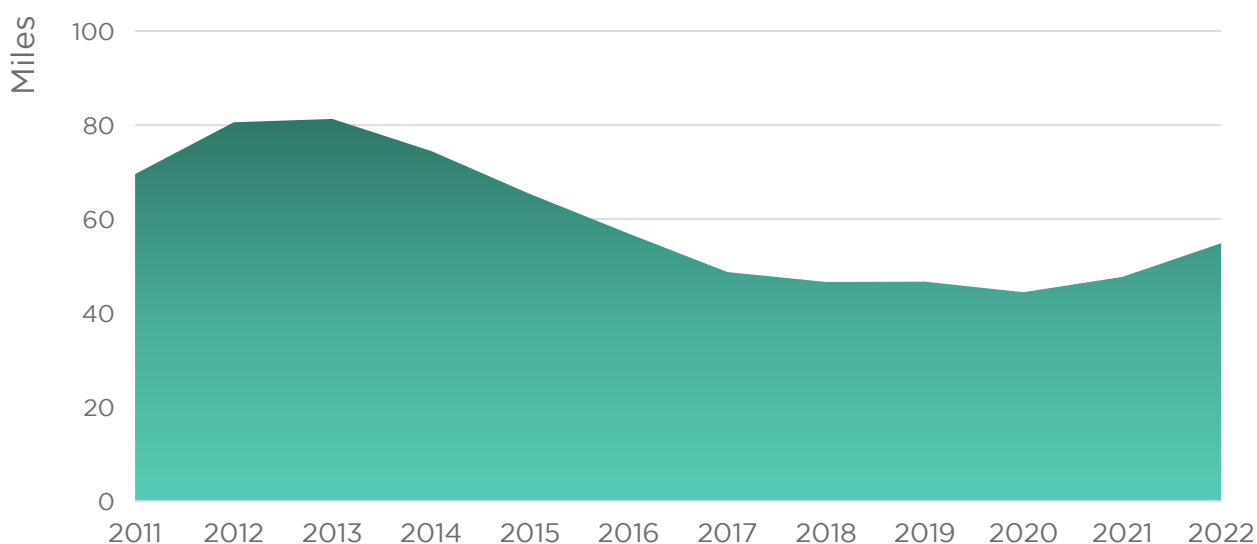
¹² Encuesta de expectativas económicas - Banco Central del Uruguay ([diciembre 2022](#))

2.2. EMPLEO

Según datos del INE, la tasa de empleo en noviembre 2022 se situó en 57,5% de la Población en Edad de Trabajar (PET), manteniéndose estable en comparación con los últimos seis meses y ubicándose en un nivel similar a los registros previos a la pandemia. Por su parte, la tasa de actividad fue de 62,4% de la PET. Mientras que la tasa de desempleo se situó en 7,8% de la Población Económicamente Activa (PEA) en igual mes.

Gráfico N°2.2

EMPLEO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN



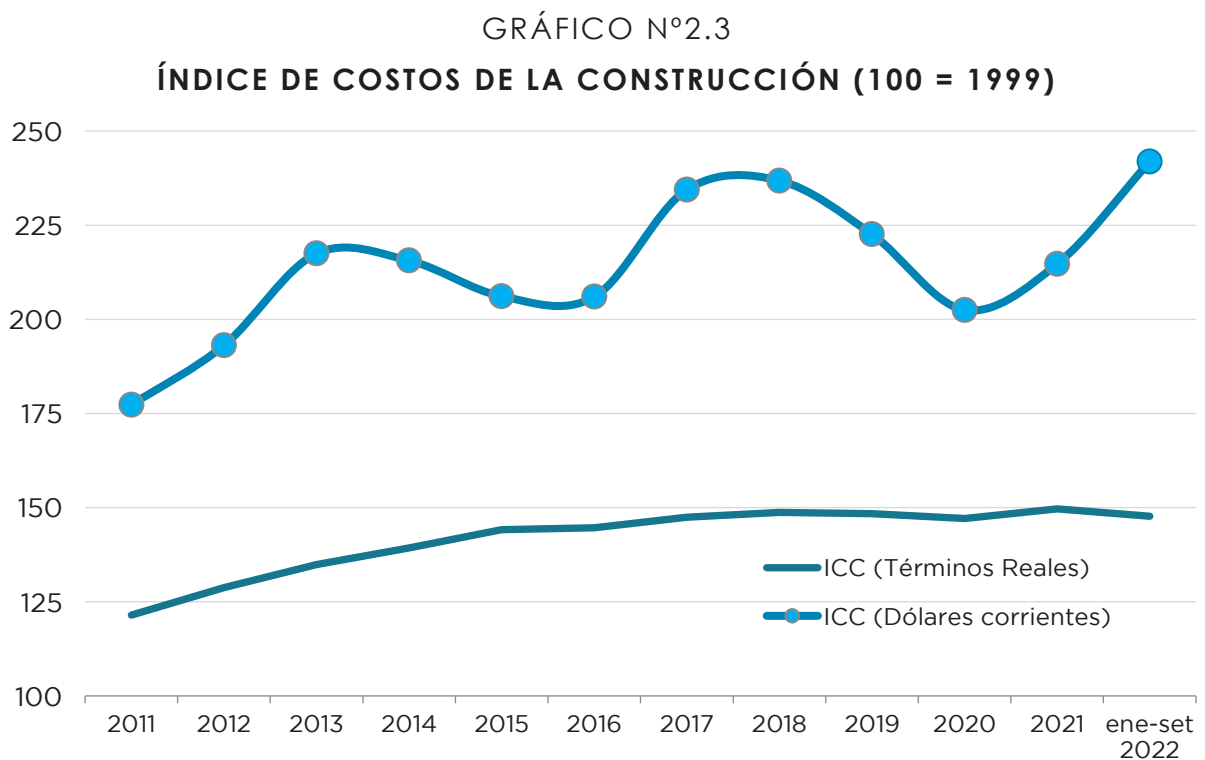
Fuente: Elaborado por Uruguay XXI a partir de datos del BPS

Luego de una expansión de 7,4% en 2021, el número empleados en la construcción se incrementó nuevamente un 15% en términos interanuales durante 2022, alcanzando el máximo registro en seis años. Los datos del último año dan cuenta de una clara recuperación frente a los valores mínimos registrados en 2020. La finalización de las obras de UPM y el avance de las obras del Ferrocarril Central supondrán un desafío para mantener estos altos niveles de empleo en el sector, ambos proyectos suponen más de 10.000 trabajadores, cerca del 20% del empleo del sector.

2.3. COSTOS

Los costos de la construcción en términos reales se mantienen en niveles estables desde 2019, con una leve suba interanual en 2021 (1,8%), que se matizó en 2022 tras acumular una caída del 1,3% en los primeros nueve meses del año.

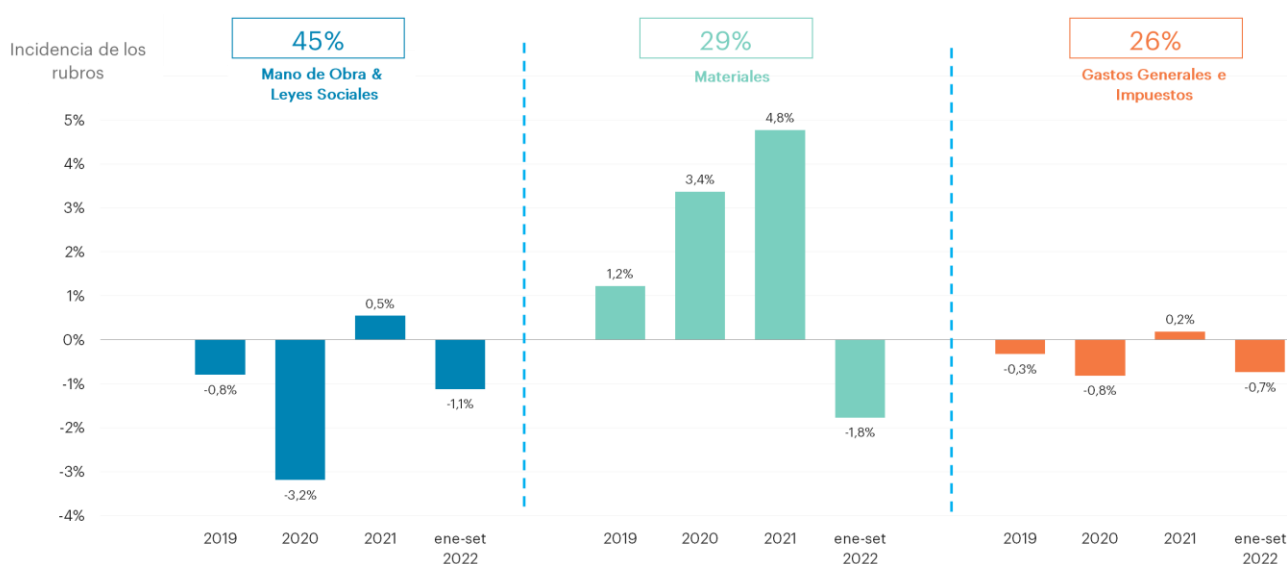
Los costos de la construcción en dólares corrientes mostraron una mayor variabilidad, explicado por la evolución más volátil del dólar y en particular debido al contexto de COVID-19 que tuvo un efecto de fuerte apreciación y posterior depreciación a nivel local. Esto supuso que los costos en dólares mostraran una caída de 15% entre 2019 y 2020, con un posterior crecimiento de 19% a partir de 2021 y hasta setiembre de 2022.



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 45% del total de los costos del sector, registraron una caída de 1,3% en términos reales en los primeros nueve meses de 2022. Sin embargo, en las negociaciones salariales se estableció un incremento de 9,9%, por lo que los salarios reales tendrán un leve aumento al finalizar 2022.

GRÁFICO N°2.4
COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN POR RUBROS
 (Variación % interanual en términos reales)



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

Los costos de los materiales -que venían con una dinámica creciente en los últimos años- mostraron una caída real de 1,8% entre enero y setiembre 2022, que se explica por el peso de las importaciones y el impacto en la evolución del dólar sobre este componente. La caída sostenida del dólar y la retracción en el precio de los materiales, supondrán una reducción de los costos en términos reales en 2022. Por último, los gastos generales e impuestos tuvieron una caída real de 0,7% en los primeros nueve meses de 2022.

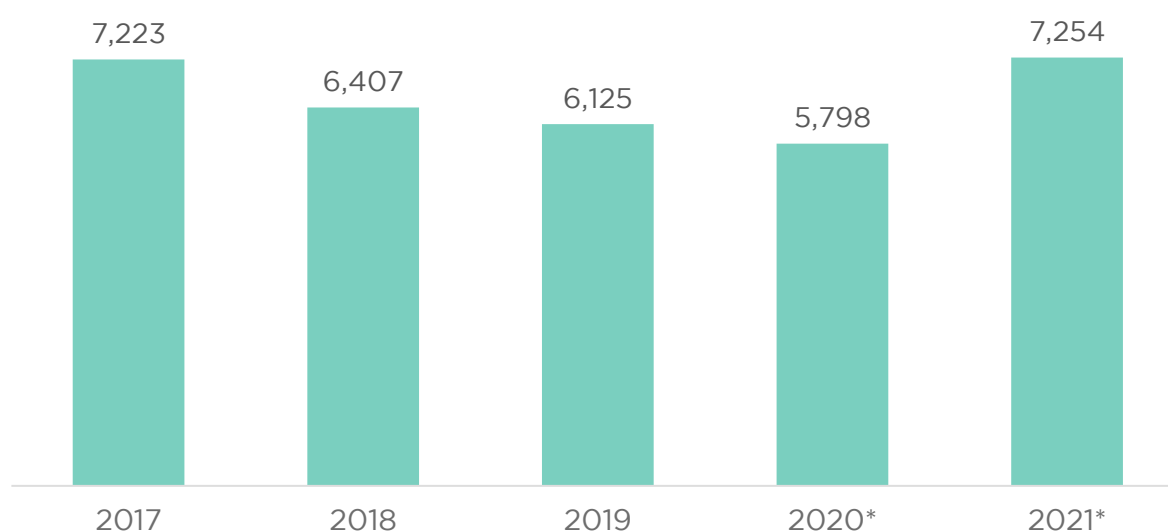
2.4. INVERSIÓN

El sector de la construcción es clave para la inversión de la economía uruguaya, siendo el responsable del 65% de la Formación Bruta de Capital Fijo¹³. Según estimaciones propias a partir de los datos de BCU, la inversión en edificios y otras construcciones totalizó US\$ 7.250 millones en 2021. Aunque no hay datos para estimar cuanto de la inversión está asociada a vivienda y cuanto a otras construcciones, los datos históricos indican que la construcción en vivienda suele representar dos tercios de la inversión total del sector, mientras que el restante

¹³ Guarismo promedio 2015-2019, a partir de los datos de Cuentas Nacionales del BCU.

33% corresponde a otras construcciones. Debido al fuerte impulso que tuvo en los últimos dos años la construcción de UPM2 y las obras de infraestructura asociadas, se estima que la participación de “otras construcciones” fue superior a las cifras promedio de años anteriores. Las estimaciones de la Cámara de la Construcción del Uruguay (CCU) sugiere que la inversión en vivienda representa cerca del 25% del total del sector construcción.

GRÁFICO N°2.5
INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN
 (FBKF. Millones U\$ corrientes)



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

Cabe recordar que entre 2020 y 2022 se llevó adelante 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.

Por otro lado, en abril de 2020 el gobierno nacional modificó el régimen de inversiones relacionado a la vivienda y proyectos de gran dimensión económica. Los cambios buscaron flexibilizar el régimen y reactivar la inversión en el sector, lo que significó un impacto positivo en los montos de inversión en vivienda.

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.

Las cuentas nacionales que elabora el Banco Central de Uruguay no permiten determinar la contribución del sector inmobiliario al PIB. Sin embargo, con la anterior metodología, entre 2010-19 el sector representó el 12% del valor agregado bruto. De mantenerse esta participación, el PIB inmobiliario estaría rondando los US\$ 7.100 millones en 2021.

En 2021, el sector inmobiliario¹⁴ empleó aproximadamente 27.300 trabajadores, lo que supuso un incremento de 5% 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 11% en términos reales.

La actividad inmobiliaria se encuentra en un momento de expansión dinámica. La Asociación de Promotores Privados de la Construcción del Uruguay (Appcu), estimó que en 2022 estuvieron en construcción más de 2 millones de metros cuadrados, solo en Montevideo y Maldonado. Lo que representó más de US\$ 3.000 millones de inversión¹⁵.

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, impactando 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 viviendas nuevas en el mercado.

A nivel de demanda, Uruguay desde hace décadas tiene un crecimiento natural de su población muy bajo, que se corresponde con el alto nivel de desarrollo del país. Sin embargo, durante las últimas décadas el mercado inmobiliario tuvo una demanda pujante de inmuebles,

¹⁴ Correspondientes a la clasificación CIU Rev-4 codificación 6810 y 6820 respectivamente.

¹⁵ Fuente: Entrevista de El País al Gerente general de Appcu - Aníbal Durán ([enlace](#))

que se explica entre otros factores en el cambio de la estructura de hogares respecto a 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 hijos¹⁶. A esto se suma el proceso inmigratorio que vive el país, que entre 2015-2021 otorgó 80.000 residencias permanentes.

Desde el lado de la oferta, cabe mencionar que en 2011 la Ley 18.795 de Vivienda de Interés Social (VIS)¹⁷ declaró de interés nacional la inversión en la construcción de viviendas. En todos estos años de vigencia la ley canalizó 1.090 proyectos, lo que implica unas 32.000 viviendas, de las cuales 16.300 están finalizadas (a agosto de 2022), esto representa el 50% del total promovido.

En abril de 2020, se aprobó un nuevo decreto que introdujo modificaciones a la ley, flexibilizando las condiciones para ampararse al 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, se 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 dos años. 2021 fue un año récord, con 182 proyectos promovidos. Si bien el número de proyectos viene siendo algo menor entre enero y noviembre 2022, se ubica en sus valores históricamente más altos.

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- se encuentra concentrado en los principales centros urbanos¹⁸, 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. En este sentido, los departamentos con costa sur del país concentran el 70% de la población de

¹⁶ Calvo, J. J. & Pardo, I (2013) Detrás de los tres millones. La población uruguaya luego del Censo 2011, Brecha- Programa de Población Udelar, Montevideo.

¹⁷ Vivienda de Interés Social - ([+info](#))

¹⁸ El 95% de la población de Uruguay vive en centros urbanos (Datos Censo 2011).

Uruguay, entre los que se destacan la zona metropolitana de Montevideo y Maldonado que tuvieron un crecimiento considerable en las últimas décadas.

Otro aspecto destacado del mercado inmobiliario refiere al atractivo turístico de las distintas regiones. En Uruguay aproximadamente una quinta parte de los turistas extranjeros que visitan el país se alojan en viviendas (800.000 personas)¹⁹, de los cuales 260.000 lo hacen en viviendas propias, lo que supone un mayor stock de viviendas en relación con la población que reside de forma permanente en el país. Este fenómeno tiene un mayor impacto en los departamentos de Maldonado, Rocha y Colonia, que junto a Montevideo son los principales destinos turísticos del país.

CUADRO N°3.1
STOCK DE VIVIENDAS Y POBLACIÓN POR DEPARTAMENTOS
 (Part. % en el total - 2021)

Departamento	Stock de viviendas	Población
Montevideo	34%	40%
Canelones	15%	16%
Maldonado	11%	5%
Rocha	7%	2%
Colonia	5%	4%
Salto	3%	4%
Total	1.422.904	3.286.314

Fuente: elaborada por Uruguay XXI con datos de INE.

3.2. MERCADO DE COMPRAVENTA

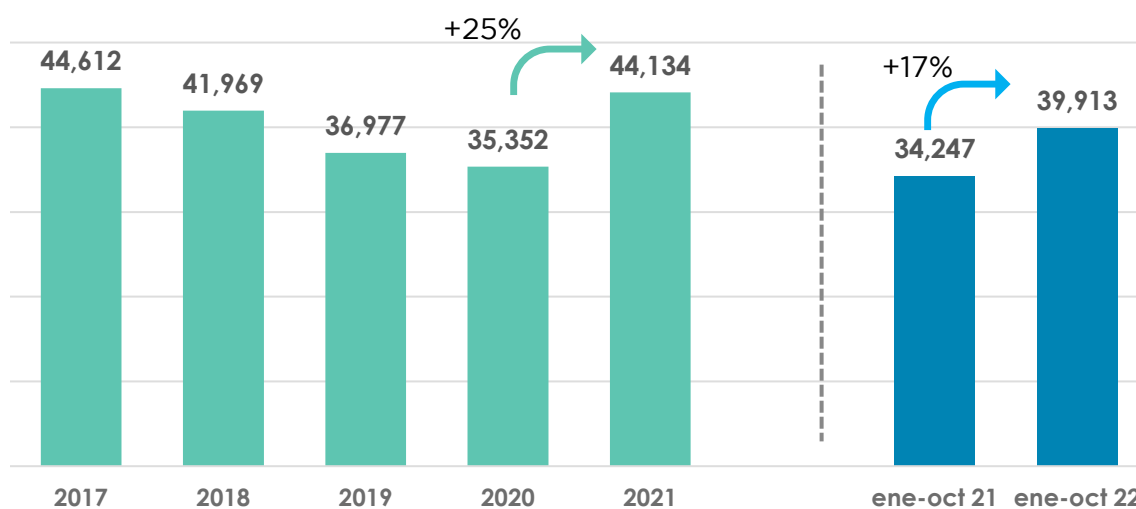
En 2021 las altas de compraventa de viviendas en Uruguay tuvieron un incremento de 25% en términos interanuales. En los primeros diez meses de 2022 las compras ventas siguieron mostrando un buen dinamismo, con un incremento de 17% en comparación a igual periodo de 2021.

Entre 2021 y 2022 se constata una recuperación en la cantidad de compraventas realizadas. Sin embargo, se debe considerar que este aumento puede estar influido por un retraso o

¹⁹ Según el promedio de los últimos cinco anuarios estadísticos del Ministerio de Turismo, 2015-2019.

traslado de transacciones que estaban previstas para 2020. En particular, la actividad inmobiliaria se vio resentida por el COVID-19. 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.

GRÁFICO N°3.1
COMPRAVENTA DE INMUEBLES
 (Número de contratos anuales de compraventa)



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

3.2.1. COMPRAVENTAS POR REGIONES

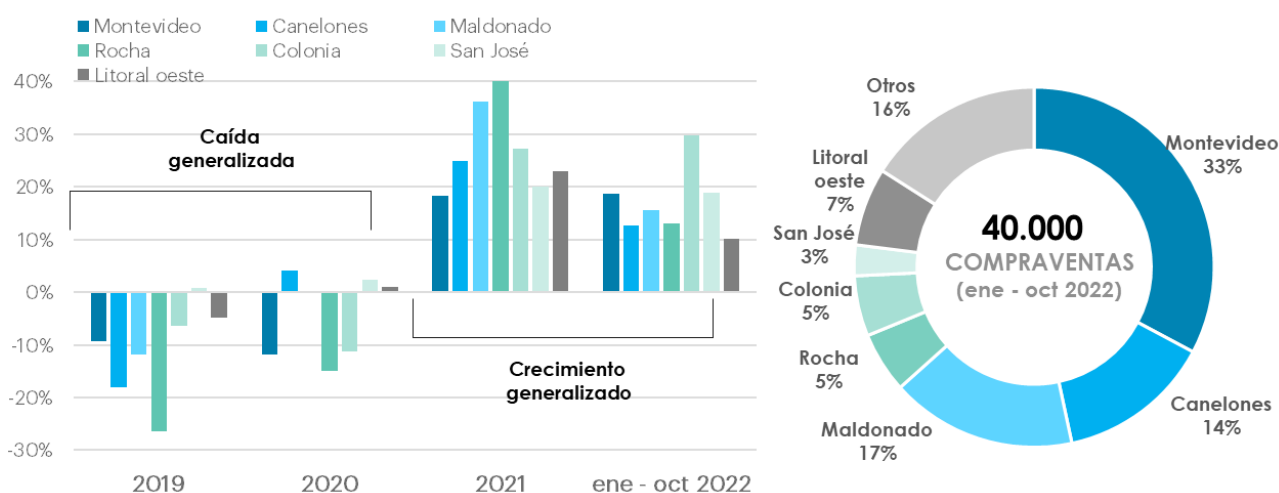
A nivel regional, dos terceras partes de las compraventas de inmuebles de 2021 se situaron en los tres principales departamentos: Montevideo (33%), Maldonado (17%) y Canelones (14%). Le siguieron los departamentos de Rocha y Colonia con 5% cada uno, mientras que el conjunto de los departamentos del litoral oeste del país²⁰ representaron el 8% de las compraventas totales del año. Esta participación se mantiene relativamente estable durante los últimos tres años, con un leve incremento de la participación de las compraventas en Maldonado y una caída en Montevideo que pasa de 35% en 2020 al 32% en los primeros ocho meses de 2022.

El número de contratos de compraventa durante 2021 evidenció una suba generalizada a nivel de regiones, que se mantuvo durante los primeros ocho meses de 2022. Montevideo fue el departamento con mayor incidencia en periodo, con una suba de 22% en el número de

²⁰ Se considera litoral a los departamentos de Soriano, Rio Negro, Paysandú y Salto

operaciones. Lo siguió Maldonado con un crecimiento de 19% y Canelones con 14% de incremento en términos interanuales. Los departamentos de Rocha y Colonia, aunque tienen menor peso en el mercado mostraron incrementos de 20% y 28% respectivamente, mientras que los departamentos del centro del país crecieron 15% y los del litoral oeste un 12%.

GRÁFICO N°3.2
OPERACIONES DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES
(Variación porcentual interanual)



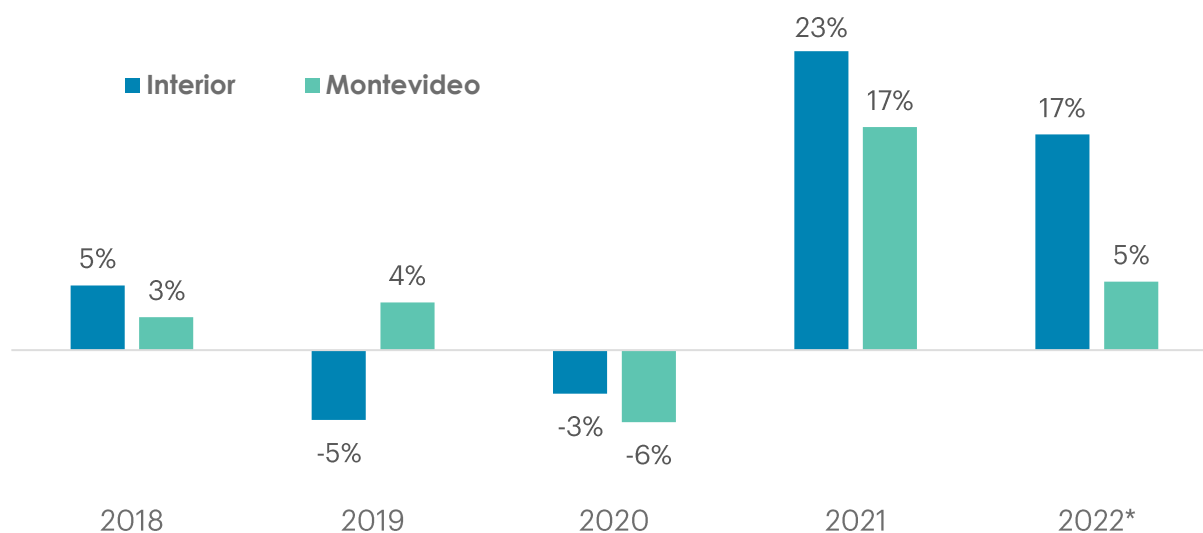
Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a datos de INE.

El número de contratos de compraventa durante 2021 evidenció una suba generalizada a nivel de regiones, que se mantuvo durante los primeros ocho meses de 2022. Montevideo fue el departamento con mayor incidencia en periodo, con una suba de 22% en el número de operaciones. Lo siguió Maldonado con un crecimiento de 19% y Canelones con 14% de incremento en términos interanuales. Los departamentos de Rocha y Colonia, aunque tienen menor peso en el mercado mostraron incrementos de 20% y 28% respectivamente, mientras que los departamentos del centro del país crecieron 15% y los del litoral oeste un 12%.

3.2.2. PRECIOS DE COMPRAVENTA

La mediana del valor de las altas de compraventa de viviendas mostró un incremento interanual de 13% medido en dólares corrientes para el total del país y en términos interanuales para los primeros nueve meses de 2022. 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 16% en el interior del país, mientras que en Montevideo tuvieron una suba de solo 3%.

GRÁFICO N°3.3
PRECIOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES
 (Variación porcentual interanual)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con datos de INE.

En 2021 el precio promedio de las operaciones de compraventa de propiedad horizontal dentro del departamento de **Montevideo** fue de US\$ 2.013 m². Esto representa un aumento de 5% medido en dólares y de 2% medido en términos reales respecto a 2020. Esto supone una suba de precios, ubicándose en niveles similares a los que había antes de la pandemia.

La costa este de Montevideo tiene el precio promedio más alto con US\$ 2.306 m², seguido por la zona centro con US\$ 2.082 m², el área central UUS\$ 1.736 m² y la periferia con un promedio de US\$ 1.576 m².

Todas las zonas reflejaron un incremento interanual en el precio promedio, alcanzando niveles de 2019. Si se analiza el valor de la transacción se observa que las compraventas de vivienda en la zona costera tuvieron un precio promedio de US\$ 162.493, en la zona centro de US\$ 111.027 y en la zona central de US\$ 89.835 por transacción.

Según la consultora EXANTE, entre enero y setiembre de 2022 los precios en dólares de las viviendas mostraron una suba interanual de más de 10%, situándose en aproximadamente US\$ 2.490 por m². En tanto, medido en unidades indexadas, el precio medio de la vivienda se ubicó en UI 21.580 por m², un valor 10% inferior al del mismo período de 2021.

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 promedio²¹. Este indicador para Uruguay muestra que el costo de acceder a la vivienda creció 5% promedio anual entre 2011-2020. 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 propiedad horizontal (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 PROMOVIDA²²

El objetivo de la Ley es fomentar, mediante incentivos fiscales, la construcción de viviendas, promoviendo además el desarrollo de áreas en las ciudades para optimizar la inversión realizada en servicios por parte del Estado.

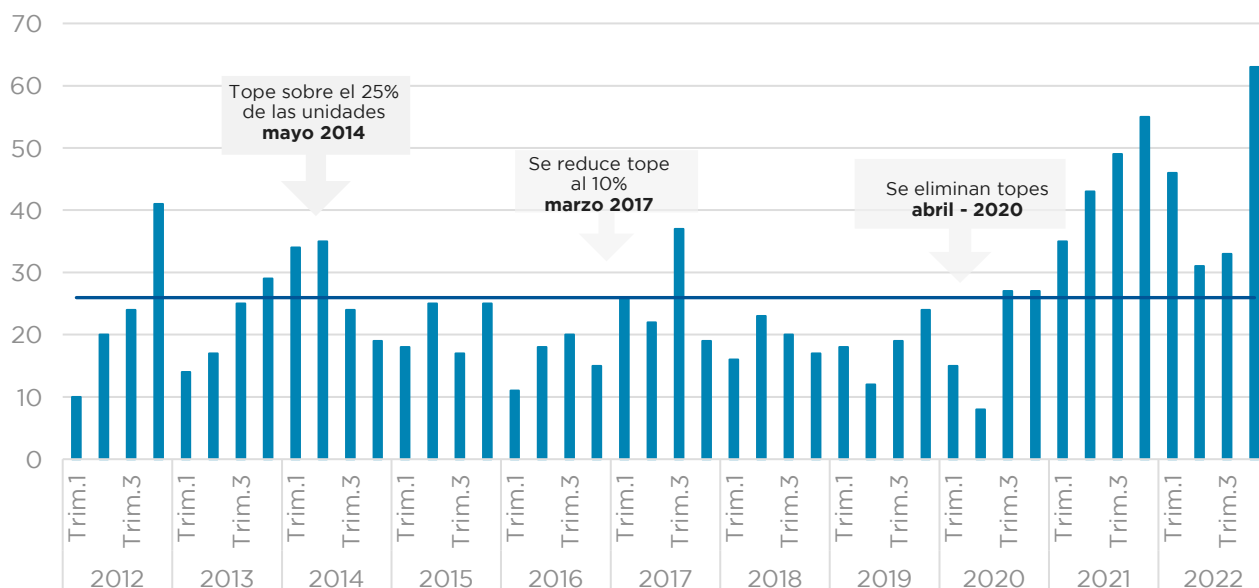
La Ley de viviendas promovidas N° 18.795 lleva tres ajustes en la reglamentación en lo que refiere a los estímulos a la inversión privada. El primero de ellos entró en vigor en junio de 2014, el segundo en marzo de 2017 y el último, como se mencionó anteriormente en abril de 2020. Los anuncios de cambios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

El 2021 fue un año récord de proyectos promovidos por la Ley N° 18.795, que aprobó 182 proyectos que comprenden unas 5.700 viviendas en todo el país, triplicando los valores de años anteriores. En 2022 se aprobaron 173 proyectos, lo que representa una leve caída de 5% interanual, siendo igualmente un número alto en la comparativa histórica, totalizando unas 4.180 viviendas nuevas, el segundo valor más alto desde la ley, solo por debajo de 2021.

²¹ Es un indicador de referencia internacional, uno de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HABITAT, Indicador Urbano número 31).

²² Por más información consultar informe de ANV ([link](#))

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 64% de los activos, seguido de los proyectos medianos con el 25% y los proyectos de gran porte con el 11%.

Con respecto a la cantidad de viviendas, la relación es inversa, ya que los proyectos grandes son los que más viviendas acumulan con un 42%, seguido por los medianos con el 34% y los pequeños con 24%.

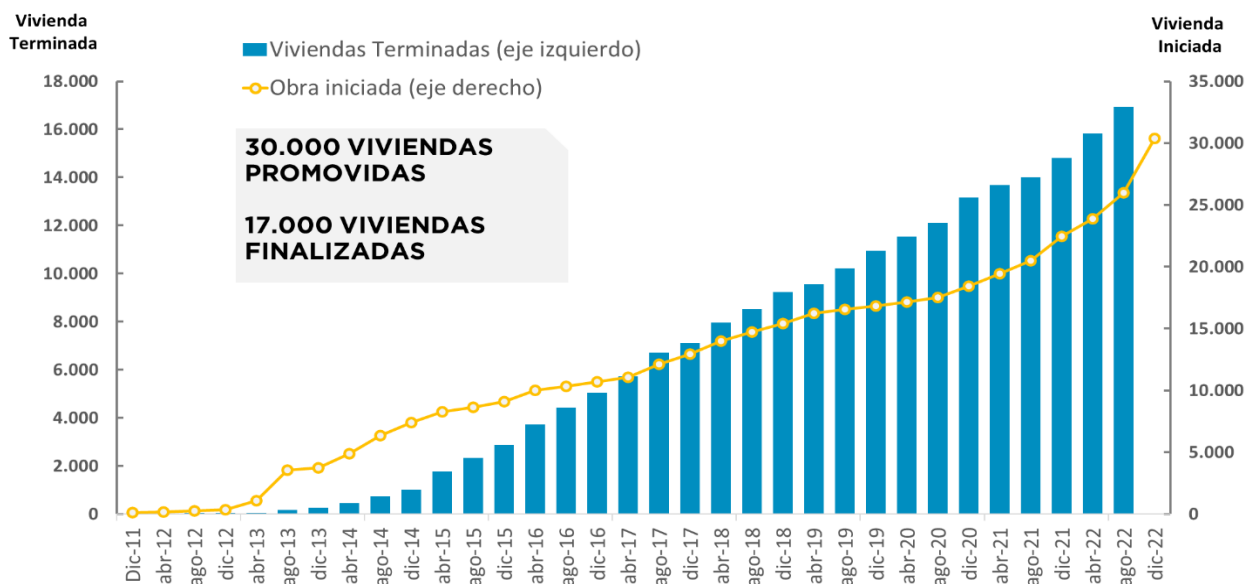
Entre los proyectos de gran porte ingresados desde la última modificación a la reglamentación, se destaca el ingreso en Montevideo de dos proyectos en el barrio Capurro que prevén la construcción de 562 y 172 respectivamente, y otro en el barrio Larrañaga con 209 viviendas. Fuera de la capital, se destaca un proyecto en la ciudad de Colonia para la construcción de 192 viviendas, uno en Maldonado de 180 viviendas y otros dos en Ciudad de la Costa con 174 y 154 viviendas.

Respecto de la cantidad de viviendas promovidas, Montevideo acumuló el 79% de las viviendas activas desde la entrada en vigor de la Ley y un 68% durante 2021, lo que indica una caída en la participación sobre el total de viviendas promovidas. La ciudad de Maldonado registra 8% de las viviendas activas desde 2011, y 7% en el transcurso de 2021, mientras que Ciudad de la

Costa registra un 5% desde el inicio de la ley, pero crece a un 13% durante 2021. Por último, el resto de las localidades del país muestra una participación de 8% desde el comienzo de la ley, pero crece a un 10% si se considera solamente las viviendas ingresadas y activas en 2021.

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

En base a la Encuesta Continua de Hogares (ECH) que elabora el INE, Uruguay tiene 1.26 millones de hogares, de los cuales el 50% son propietarios de sus viviendas²³, el 8% es propietario²⁴ pero están pagando la vivienda, 20% de los hogares son arrendatarios²⁵ 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,

²³ Según datos del primer semestre 2022 de la ECH, procesados por Uruguay XXI, con un margen de error de 1%

²⁴ Según datos del primer semestre 2022 de la ECH, procesados por Uruguay XXI, con un margen de error de 5%

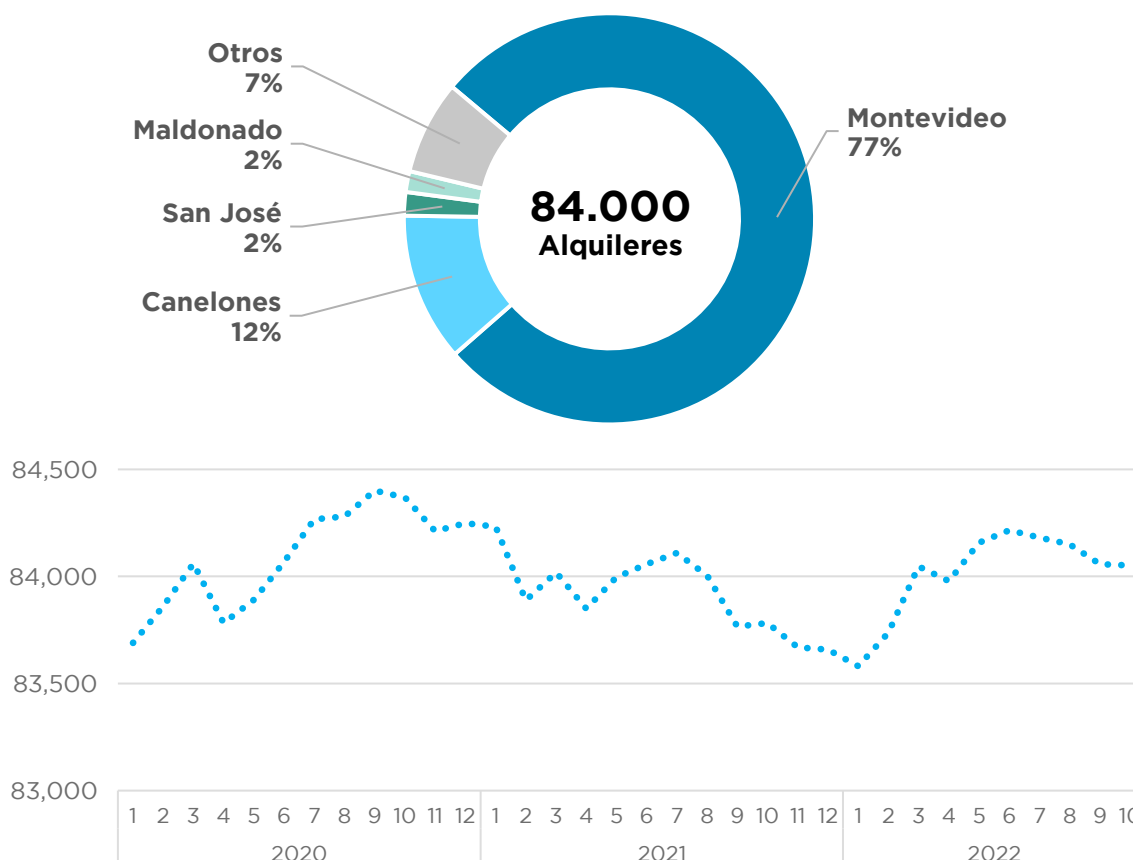
²⁵ Según datos del primer semestre 2022 de la ECH, procesados por Uruguay XXI, con un margen de error de 3%

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 costeras²⁶.

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 en base a las condiciones existentes.

GRÁFICO N°3.6
CONTRATOS DE ALQUILER POR DEPARTAMENTO
 (Part. % en el año cerrado a octubre 2022)²⁷



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

²⁶ Calvo, J. J. & Pardo, I (2013) Detrás de los tres millones. La población uruguaya luego del Censo 2011, Brecha-Programa de Población Udelar, Montevideo

²⁷ INE en base a registros de Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

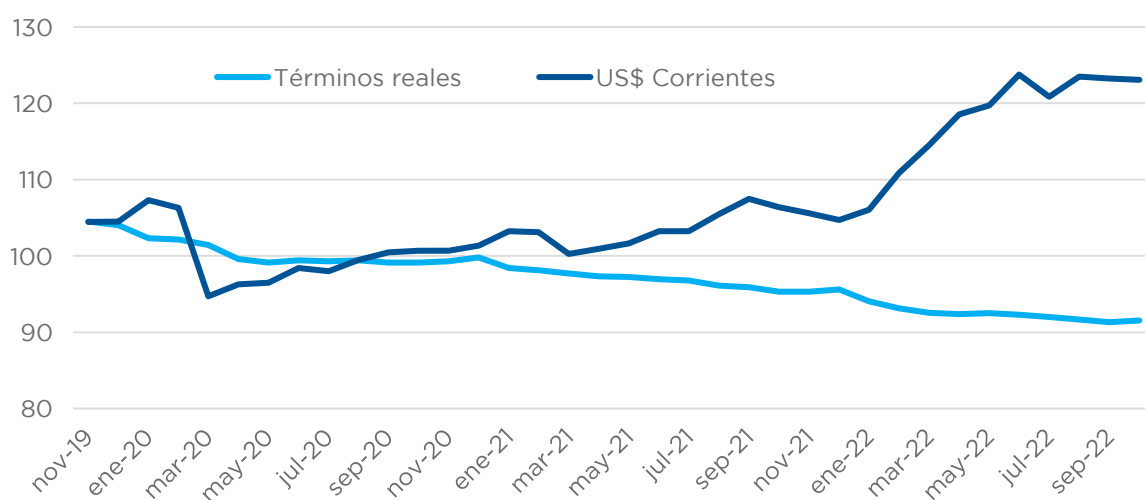
El mercado de alquileres de vivienda en Uruguay abarca unos 84.000 contratos vigentes al mes de octubre de 2022. El 77% corresponde a viviendas en el departamento de Montevideo, un 12% en Canelones, 2% en San José y en Maldonado y el restante 7% corresponde al resto del país.

En el último año móvil cerrado a octubre de 2022 se firmaron unos 25.000 nuevos contratos de alquiler, lo que supone una leve caída de 2% en la comparación interanual²⁸. Sin embargo, a nivel de departamentos se encuentran diferentes dinámicas. Por un lado, Montevideo se mantuvo estable, mientras que Canelones y Maldonado tuvieron una caída de 10% en el número de contratos de alquiler. En San José hubo un incremento de 13%.

3.3.2. PRECIO DE LOS ALQUILERES

Los datos disponibles del INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA indican que el precio medio de los nuevos contratos de alquiler medidos en términos reales tuvo una reducción de casi 5% en enero-octubre 2022. Sin embargo y ante una caída del tipo de cambio, medido en dólares mostró un incremento 14% en la misma comparación.

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



Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a datos del INE

²⁸ 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

A nivel de los principales departamentos, Montevideo acusó una caída real de 6% en términos interanuales entre enero-octubre 2022, Canelones y San José también tuvieron caídas de 2% y 1% respectivamente. Por su parte, los nuevos contratos de alquiler en Maldonado mostraron un incremento de 2% en igual periodo.

Así, considerando que el ingreso medio de los hogares para el total del país aumentó en mayor magnitud entre enero-octubre, 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, le sigue la zona de Unión, ex Mercado Modelo y Brazo Oriental con una participación de 16% y el eje Bvr. 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(%)21/20	Var(%)22/21
Zona Centro y alrededores	27%	2%	2%
Zona Costera	18%	1%	0%
Unión, Ex Merc Modelo y Otros	16%	1%	0%
Eje. Bvr Artigas	13%	2%	2%
Bahía Oeste (La teja – Cerro)	7%	0%	-3%
Maroñas	8%	2%	-2%
Noreste	6%	2%	-1%
Norte	3%	-1%	-2%
Noroeste	1%	-4%	0%

Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a datos del INE

El precio de los nuevos contratos de alquiler en Montevideo ascendió a US\$ 420 en octubre 2022. La zona costera se destaca por registrar los mayores valores, con un promedio de US\$600 por alquiler, seguido por el eje Bvr. Artigas y la zona centro que rondan los US\$ 450. Las regiones norte son las que tienen menor precio con valores que rondan los US\$ 320.

CUADRO N°3.3

CONTRATOS DE ALQUILER EN LAS PRINCIPALES ZONAS DE MONTEVIDEO

(Precio promedio en US\$ corrientes 2022)

Zona Costera		Eje Bvr Artigas		Centro	
Carrasco	US\$ 829	La Blanqueada	US\$ 495	Palermo	US\$ 494
Punta Gorda	US\$ 782	Prado	US\$ 480	Tres Cruces	US\$ 470
Malvín	US\$ 585	Larrañaga	US\$ 464	Barrio Sur	US\$ 464
Punta Carretas	US\$ 575	Jacinto Vera	US\$ 457	Cordón	US\$ 458
Carrasco Norte	US\$ 565	Capurro, Bella Vista	US\$ 453	La Comercial	US\$ 456
Pocitos	US\$ 528	Reducto	US\$ 436	Aguada	US\$ 455
Parque Rodó	US\$ 523	Atahualpa	US\$ 432	Centro	US\$ 440
Pque.Batlle	US\$ 491	Figurita	US\$ 429	Villa Muñoz, Retiro	US\$ 422
Buceo	US\$ 487			Ciudad Vieja	US\$ 410

Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a 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 mercado²⁹. 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.

²⁹ Por más información ver: [Informe Servicios Globales de Exportación](#).

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 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 traduce 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).

De acuerdo con el informe elaborado por Workplace Real Estate³⁰, en la última década las oficinas de calidad corporativa de clase A y A+, creció 8% promedio anual y en 2022 alcanzará los 299.000m². Este incremento puede adjudicarse mayoritariamente a la inversión realizada en los nuevos centros ejecutivos dentro de Montevideo, como Carrasco y Buceo.

La pandemia generó un quiebre importante en el mercado de oficinas, acelerando la incorporación de nuevos productos, como respuesta a los cambios generacionales y tecnológicos. La nueva tipología de oficina ofrece nuevos y distintos formatos de trabajo, como por ejemplo mesones de trabajo, áreas de Lounge tipo Cowork, mesas regulables en altura y móviles, sillones insonorizados, phone booths y multiplicidad de salas de reunión y capacitación.

La oferta de oficinas continuará creciendo en el corto plazo con edificios Categoría A+ como Alma Et, Brusco, Platinum, Carrasco Valley, Sinergia Faro, Montevideo Harbour, la torre WTC Punta del Este y el edificio Faros Corporate.

Entre 2020 y 2021, el mercado de oficinas se resintió con la pandemia, ya que una gran parte de las empresas trabajaron de forma remota. Incluso algunas empresas reformularon sus esquemas laborales para incorporar las dinámicas de trabajo a distancia, lo que en muchos casos llevó a renegociar los contratos. Durante estos años se evidenciaron cambios en el mercado de oficinas principalmente por empresas que cerraron, empresas que se ampliaban porque necesitaban más espacio por las medidas sanitarias o empresas que cambiaban de oficina ya sea por precio o buscando menor área.

A partir de 2022 se generó un cambio en las consultas, principalmente nuevas empresas multinacionales buscando áreas de 750 a 1.000 m². Evidentemente el manejo de la pandemia, los indicadores y la infraestructura de Uruguay son atributos que buscan las empresas multinacionales que están eligiendo nuestro país como destino para ampliar sus actividades en el país o concretar nuevas inversiones.

Con vacancia en aumento y la finalización de nuevos edificios que incrementará el stock, a corto plazo se prevé una mayor superficie disponible de oficinas. La demanda encuentra capacidad de absorción en general y soluciona sus necesidades de manera adecuada. La publicación especializada de Workplace Real Estate entiende que solamente hay limitaciones para aquellas empresas que buscan áreas de a 900 m² o más en una sola planta. No hay edificios de categoría A o A+ que tengan varios pisos con esa área, es una carencia del

³⁰ Ver: Informe [Workplace Real Estate 2021](#)

mercado de oficinas uruguayo. Entre 2023 y 2024 ingresarán al stock de oficinas (A) unos 49.000 m², lo que significará un incremento importante en las categorías A y A+.

3.4.2. PRECIO DE ALQUILER DE LAS OFICINAS

Los precios de alquileres se caracterizan por una alta variabilidad relacionada a las prestaciones ofrecidas, al piso en el que se encuentra la oficina, la orientación, la superficie total, si están o no en una zona franca, entre otras.

A partir de la irrupción del Covid-19, los propietarios usaron los precios como principal variable de ajuste para mantener ocupadas las oficinas. Según el reporte de Workplace³¹, los valores han bajado en promedio 20% en comparación con los valores previos a la pandemia. Así, se han ocupado las oficinas que ofrecen buenas comodidades con precios relativamente bajos de alquiler y gastos comunes, quedando relegadas aquellas opciones que no tienen forma de flexibilizar sus precios.

El precio de los alquileres de oficina en Uruguay varía entre US\$ 17/m² (Clase A) y US\$ 27/m² (Clase A+). A estos valores se le deben sumar gastos de expensas, que generalmente rondan entre US\$ 5/m² y US\$ 3,5/m².

Cabe destacar que aproximadamente la mitad de las oficinas clase A+ operativas están bajo el régimen de zona franca (WTC Free Zone, Aguada Park y Zonamérica). Esto implica un incentivo adicional para las empresas que se radican en estas áreas (que generalmente trae un sobre costo en el alquiler), ya que supone que las actividades que allí se desarrollan estén exoneradas de cualquier tributo nacional creado o a crearse.

³¹ Por más información dirigirse al sitio de Workplace ([link](#))

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 SÍNTESIS 2022

PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS

Indicadores	2017	2018	2019	2020	2021*	2022*
PBI (Var % Anual)	1,6%	0,5%	0,4%	-6,1%	4,4%	5,15%
PBI (Millones US\$)	64.223	64.431	61.176	53.507	59.432	71.167
Población (Millones personas)	3,49	3,51	3,52	3,53	3,54	3,55
PBI per Cápita (US\$)	18.385	18.377	17.387	15.154	16.774	20.019
Tasa de Desempleo - (% PEA)	7,9%	8,3%	8,9%	10,4%	9,4%	7,9%
Tipo de cambio (UY\$/US\$)	28,7	30,8	35,3	42,1	43,5	41,6
Tipo de cambio (Variación Promedio Anual)	-4,8%	7,3%	14,7%	19,2%	3,4%	-4,5%
Precios al Consumidor (Var % acumulada anual)	6,6%	8,0%	8,8%	9,4%	8,0%	9,0%
Exportaciones de bienes y servicios (Millones US\$)**	16.845	17.099	17.084	13.596	18.872	21.831
Importaciones de bienes y servicios (Millones US\$)**	13.350	13.830	13.328	11.213	15.062	17.008
Superávit / Déficit comercial (Millones US\$)	3.495	3.269	3.756	2.383	3.810	4.824
Superávit / Déficit comercial (% del PBI)	5,4%	5,1%	6,1%	4,5%	6,4%	6,8%
Resultado Fiscal Global (% del PBI)	-3,2%	-3,9%	-4,4%	-5,8%	-4,1%	-
Formación bruta de capital (% del PBI)	15,8%	15,0%	14,6%	17,4%	18,4%	-
Deuda Bruta del Sector Público (% del PBI)	60,5%	59,6%	60,8%	74,6%	71,3%	-
Inversión Extranjera Directa (Millones US\$) ****	-590	198	1.931	635	1.646	-
Inversión Extranjera Directa (% del PBI)	-0,9%	0,3%	3,2%	1,2%	2,8%	-

* Datos proyectados en azul.

Fuentes: Los datos referidos al PIB, comercio exterior, IED, tipo de cambio, reservas Internacionales y deuda externa provienen del BCU; las tasas de crecimiento de la población, alfabetismo, desempleo e inflación provienen del Instituto Nacional de Estadísticas. Datos estimados para 2021 basados en encuestas de expectativas económicas y de inflación de BCU y proyecciones de Ex ante. Los datos de resultado fiscal provienen del Ministerio de Economía y Finanzas, desde 2018 las cifras están ajustadas por efecto Ley N°19590 (cincuentones)

** En 2017 el BCU adoptó la metodología del 6to manual de balanza de pagos. Los datos en base a esta nueva metodología incluyen compra venta de mercaderías y re-exportaciones y están disponibles desde el año 2012.



Uruguay XXI
PROMOCIÓN DE INVERSIONES,
EXPORTACIONES E IMAGEN PAÍS

 www.uruguayxxi.gub.uy

 info@uruguayxxi.gub.uy

  [UruguayXXI](#)