EL PAIS

El País · 10 de setiembre de 2026

Montevideo 2030: tercera ciudad en Latinoamérica para invertir en Real Estate

Un análisis comparativo de ciudades latinoamericanas proyecta a Montevideo al tercer lugar de preferencia hacia el año 2030.

Por **Gonzalo Martínez Vargas**



Vista de la ciudad de Montevideo desde la Torre de Antel, ND 20251013, foto Estefania Leal - Archivo El Pais

Montevideo se proyecta hacia 2030 en el **tercer lugar entre las ciudades latinoamericanas de mayor preferencia para invertir en Real Estate**. El dato adquiere mayor dimensión cuando se lo observa desde América Latina. El mapa inmobiliario regional está cambiando: las grandes capitales tradicionales continúan concentrando **inversión** y **demanda**, pero nuevas ciudades empiezan a competir por el mismo capital con diferentes argumentos: renta, valor de entrada, liquidez, seguridad, regulación, capacidad de salida y perspectivas de crecimiento.

Montevideo llega a esa competencia desde una posición sólida. En el ranking residencial actual, que combina esas variables, ya se encuentra **entre las cinco ciudades mejor posicionadas de América Latina**. El tercer lugar hacia 2030, por lo tanto, no supone un salto desde una posición secundaria, sino la evolución de un mercado que ya muestra fundamentos competitivos.



Una renta cercana al 6% y de 6,8% en studios

Uno de esos fundamentos es la renta. **Inmovin Latam,** desarrollado por Moebius Inteligencia Inmobiliaria, compara vivienda nueva en 28 ciudades de 15 países latinoamericanos**.** El proyecto demandó varios meses de relevamiento, procesamiento y verificación de información sobre 20 barrios por ciudad y cuatro tipologías: *studios (monoambientes)*, uno, dos y tres dormitorios.

Para cada combinación se analizan cinco variables —precio de venta, área, valor por metro cuadrado, alquiler y rentabilidad—, conformando una base de más de 11.000 datos comparables. El proyecto no busca solamente describir el mercado actual: incorpora además una perspectiva hacia 2030 para analizar cómo pueden evolucionar las ciudades y las preferencias del capital inmobiliario.

Montevideo registra una rentabilidad bruta promedio de 5,95%, prácticamente en el 6%, nivel que hoy constituye una referencia relevante para buena parte del inversor orientado a renta.

Pero el promedio esconde diferencias importantes. En studios, la rentabilidad alcanza 6,80%. Y el inversor no compra el promedio de una ciudad: compra una unidad, una tipología y una localización determinada.

Un nuevo mapa latinoamericano

Montevideo no lidera la rentabilidad regional. Y allí aparece otra de las conclusiones interesantes del estudio.



Ciudad del Este alcanza 9,21%; Santa Cruz de la Sierra, 8,12%; Asunción, 7,91%; y Guayaquil, 7,72%. Paraguay logra además una particularidad: coloca dos ciudades entre las tres primeras posiciones de rentabilidad de las 28 analizadas.

Esto no significa que Ciudad del Este o Asunción sean mejores inversiones que Montevideo. Significa que representan ecuaciones de inversión diferentes.

Una ciudad puede resultar especialmente atractiva para maximizar renta; otra por liquidez; otra por valorización o preservación patrimonial. El cambio relevante es que hoy todas pueden ser observadas y comparadas por un mismo inversor.

No existe una ciudad ganadora para todos los inversores porque tampoco existe un único inversor. Lo que sí existe es una creciente competencia entre ciudades por atraer capital.

La solidez detrás de Montevideo

En ese escenario regional, algunos fundamentos ayudan a explicar la posición de Montevideo.
Uruguay cuenta con un mercado inmobiliario consolidado tanto en compraventa como en arrendamientos, acompañado por un sistema de garantías que contribuye a estructurar el mercado locativo. A ello se suma una economía que ha mantenido la inflación en un dígito durante la mayor parte de las últimas dos décadas.

Existe además un factor específicamente inmobiliario: la política de Vivienda Promovida. Desde 2011, el régimen generó incentivos para canalizar inversión privada hacia nueva oferta residencial destinada tanto a venta como a alquiler y ya supera las 52.000 viviendas promovidas.
Estos elementos no eliminan los riesgos de una inversión, pero ayudan a explicar la consistencia del mercado sobre la que se construye la proyección hacia 2030.

Valor alto no significa caro

Montevideo registra además un valor promedio de US$ 3.288 por m^2 en vivienda nueva, uno de los más altos entre las ciudades analizadas. Pero valor alto y caro no son necesariamente sinónimos.

“Caro” supone un juicio sobre la relación entre lo que se paga y lo que se recibe. Para el inversor, por lo tanto, la pregunta relevante no es solamente cuánto cuesta ingresar a un mercado, sino qué obtiene por el capital que coloca allí.

Esa mirada permite comprender mejor el nuevo mapa regional. Ciudad del Este combina un menor valor de entrada con una renta superior al 9%. Asunción se acerca al 8% y gana protagonismo regional. Montevideo requiere más capital por metro cuadrado, pero sostiene una renta cercana al 6%, alcanza 6,80% en studios y se proyecta al tercer lugar de preferencia hacia 2030. Son propuestas diferentes que compiten por el mismo capital.

Y quizás allí esté el dato más importante. Para una parte creciente de los inversores, la unidad de comparación ya no es solamente el inmueble o el país: es la ciudad.

Montevideo llega bien posicionada a esa competencia. No porque lidere una única variable, sino por la consistencia de un mercado que combina valor, renta y fundamentos.

El dato es Montevideo “tercera hacia 2030”. Pero la noticia de fondo es latinoamericana: el inversor tiene cada vez más ciudades para elegir y más información para decidir qué combinación de rentabilidad, valor y solidez quiere comprar.

- Gonzalo Martínez Vargas es CEEO de Moebius Inteligencia Inmobiliaria · INMOVIN LATAM.