

El mercado de oficinas atraviesa una etapa de expansión y evolución, impulsada por el creciente interés en espacios de alta gama.

7.2 %

Tasa de vacancia

30.2

Renta USD/m²/mes

24,113

Disponibilidad

-2,036

Net Absorption YTD

334,318

Stock

0.0K

Producción

CONTEXTO DE MERCADO

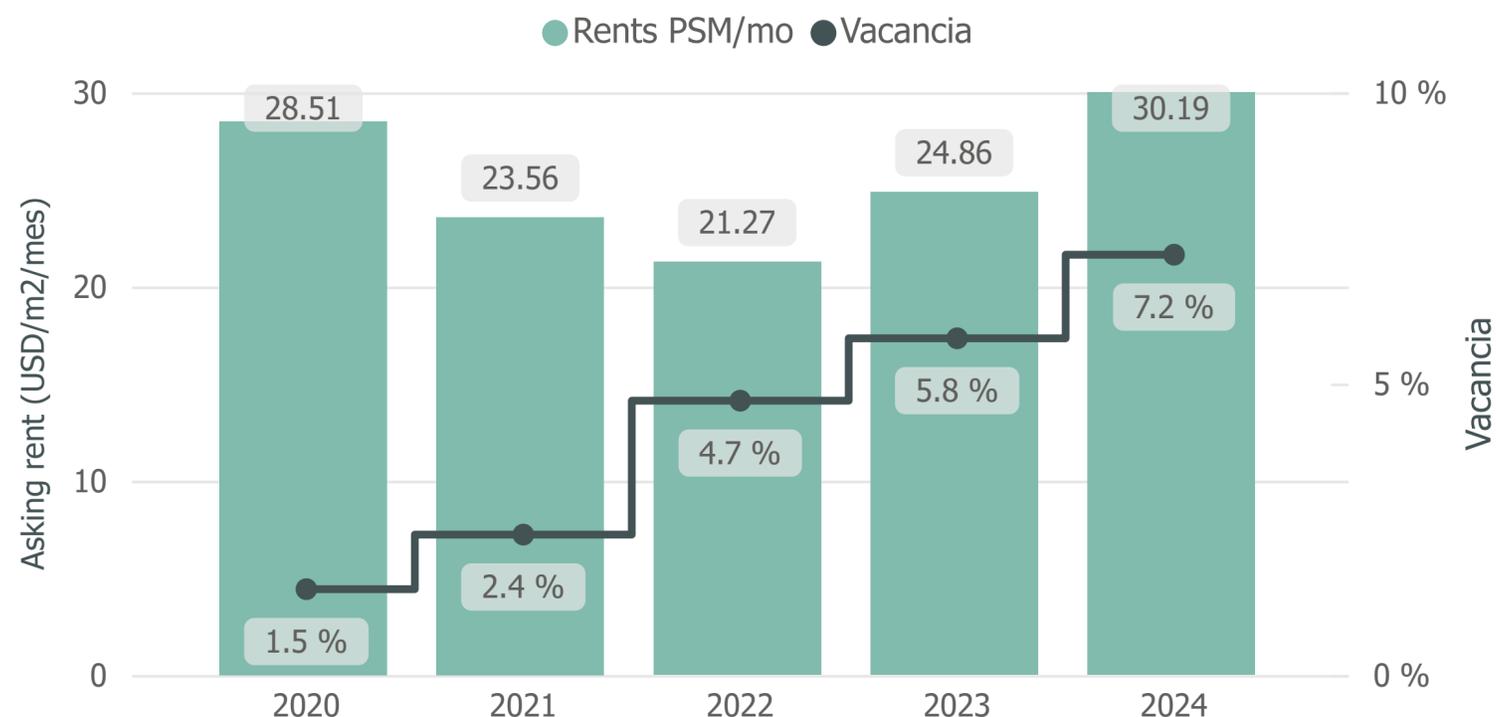
El mercado corporativo de oficinas en Montevideo continúa consolidándose, con un inventario total de 334.318 m², la ciudad se posiciona como uno de los más pequeños de América Latina. No obstante, su desempeño refleja las principales tendencias regionales. A pesar de su tamaño, Montevideo se destaca por la alta calidad de su oferta y por una demanda creciente por parte de empresas multinacionales, que encuentran en la ciudad un entorno competitivo y atractivo para establecer operaciones.

La ciudad registra el precio de renta pedido más alto por m² en edificios de clase A en toda la región, con un promedio de USD 30,2/m²/mes. En el caso de las oficinas Clase A+ ubicadas en zonas francas, el valor puede alcanzar los USD 38,8/m²/mes.

Durante el segundo semestre de 2024, la tasa de vacancia descendió al 7,2%. Sin embargo, se observan diferencias significativas según la categoría del edificio: en los inmuebles Clase A+, la vacancia fue de apenas 4,9%, mientras que en los edificios Clase A alcanzó el 22,5%.

Para 2025 se estima el ingreso de 64.300 m², de los cuales el 58% corresponde al desarrollo Cosmos en la zona de Punta Carretas & Buceo, que aportará 37.500 m² de espacios Clase A+.

Producción & Vacancia



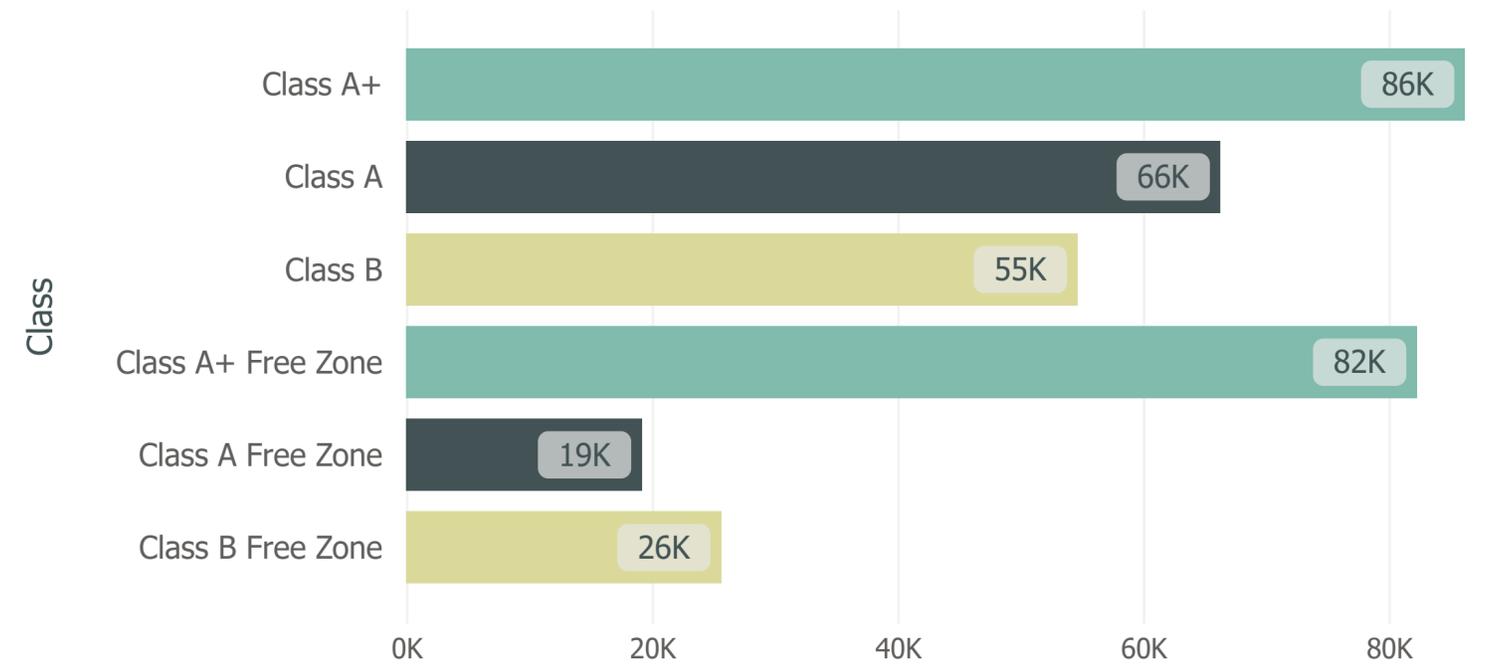
Inventario y producción

Al cierre del segundo semestre de 2024, el inventario de oficinas Clase A y A+ en Montevideo alcanzó los 334.318 m². Del total, el 50,3% corresponde a espacios Clase A+, y de estos, el 48,8% se encuentra dentro de zonas francas. Este crecimiento refleja la sostenida demanda de espacios de alta calidad por parte de empresas locales e internacionales.

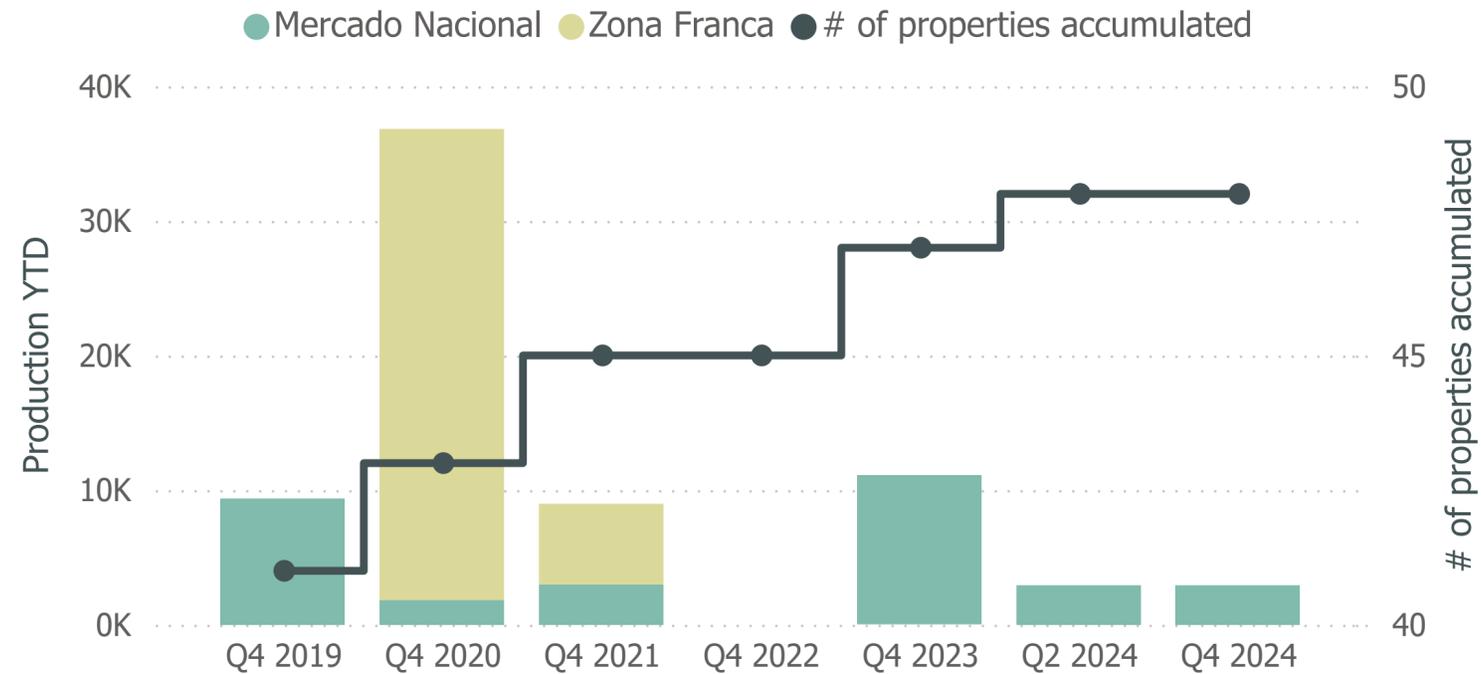
Uno de los desarrollos más destacados es el proyecto mixto Cosmos, que integra residencias, retail y oficinas. Este emprendimiento se distingue por su enfoque integral y diseño moderno, y aportará 37.500 m² de oficinas Clase A+ al mercado, consolidando aún más la oferta premium en la ciudad.

Asimismo, la zona franca Aguada Park comenzará a desarrollar la torre 4 de oficinas, que aportará 10.000 m² de oficinas clase A. Esta iniciativa refuerza el posicionamiento de esta "Free Zone" como un polo estratégico para empresas nacionales e internacionales, y contribuye al crecimiento sostenido del mercado corporativo en Montevideo.

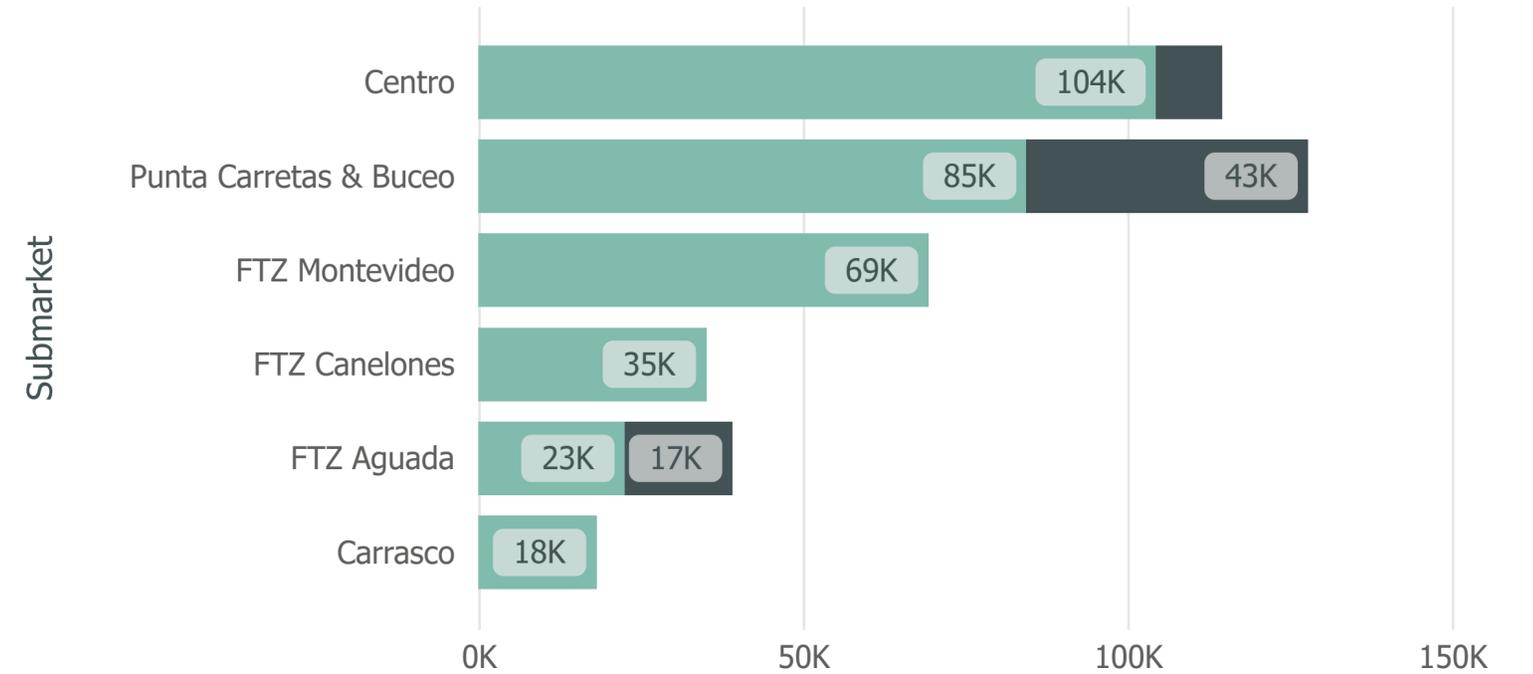
Inventario por Clase



Producción & Cantidad de Edificios



Inventario & Pipeline por Zona



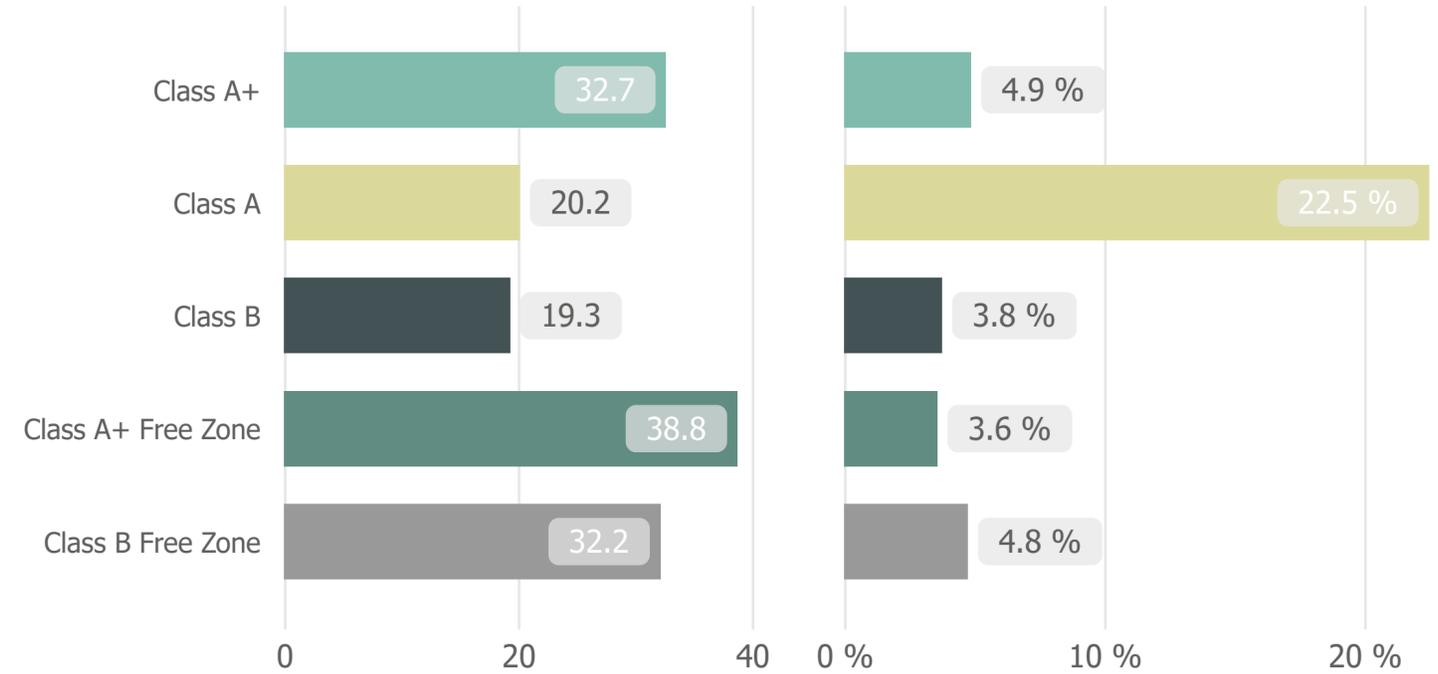
Renta & Vacancia

Al cierre del segundo semestre de 2024, los precios de renta continúan mostrando su tendencia al alza. Este crecimiento se explica, en gran medida, por la incorporación de espacios de oficinas Clase A+, caracterizados por su alta calidad edilicia y su ubicación dentro de zonas francas.

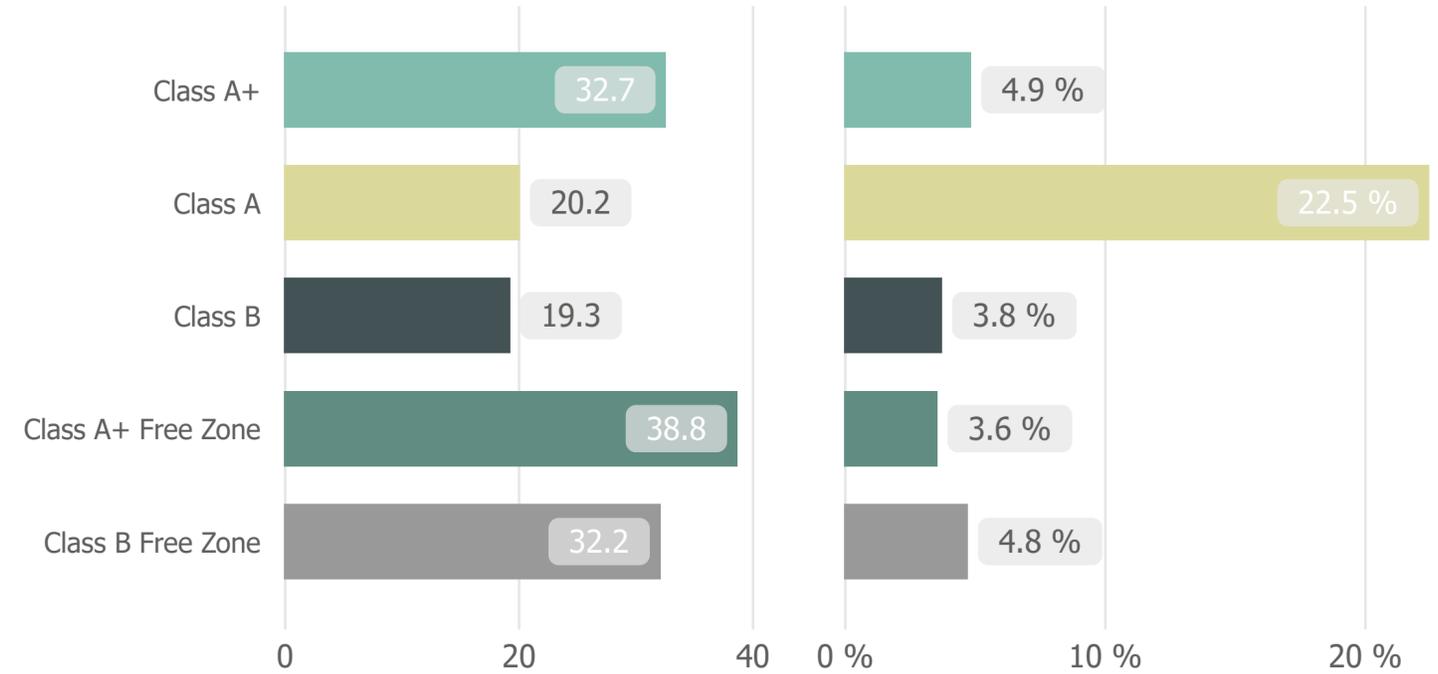
Desde una perspectiva geográfica, las zonas francas de Montevideo, Canelones y Aguada Park registran los precios de renta más elevados. En contraste, la zona Carrasco presenta los valores más bajos, con una diferencia de hasta USD 21,65 /m²/mes respecto a las zonas premium.

En cuanto a la vacancia, los edificios Clase A+ muestran un desempeño significativamente superior al promedio del mercado. En particular, los espacios Clase A+ ubicados en zonas francas registran una tasa de vacancia de apenas 3,6%, mientras que en el resto de la ciudad la vacancia para esta categoría se sitúa en 4,9%.

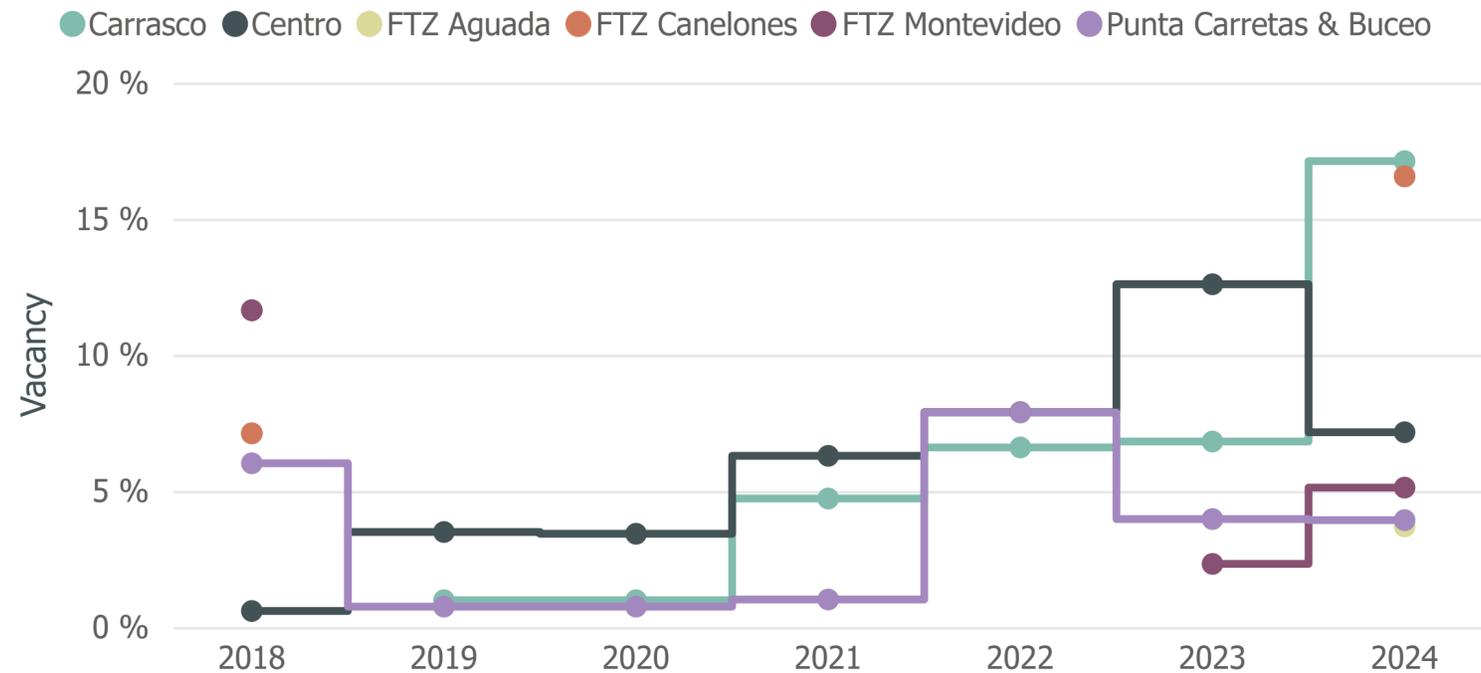
Rentas por Clase (USD/m²/mes)



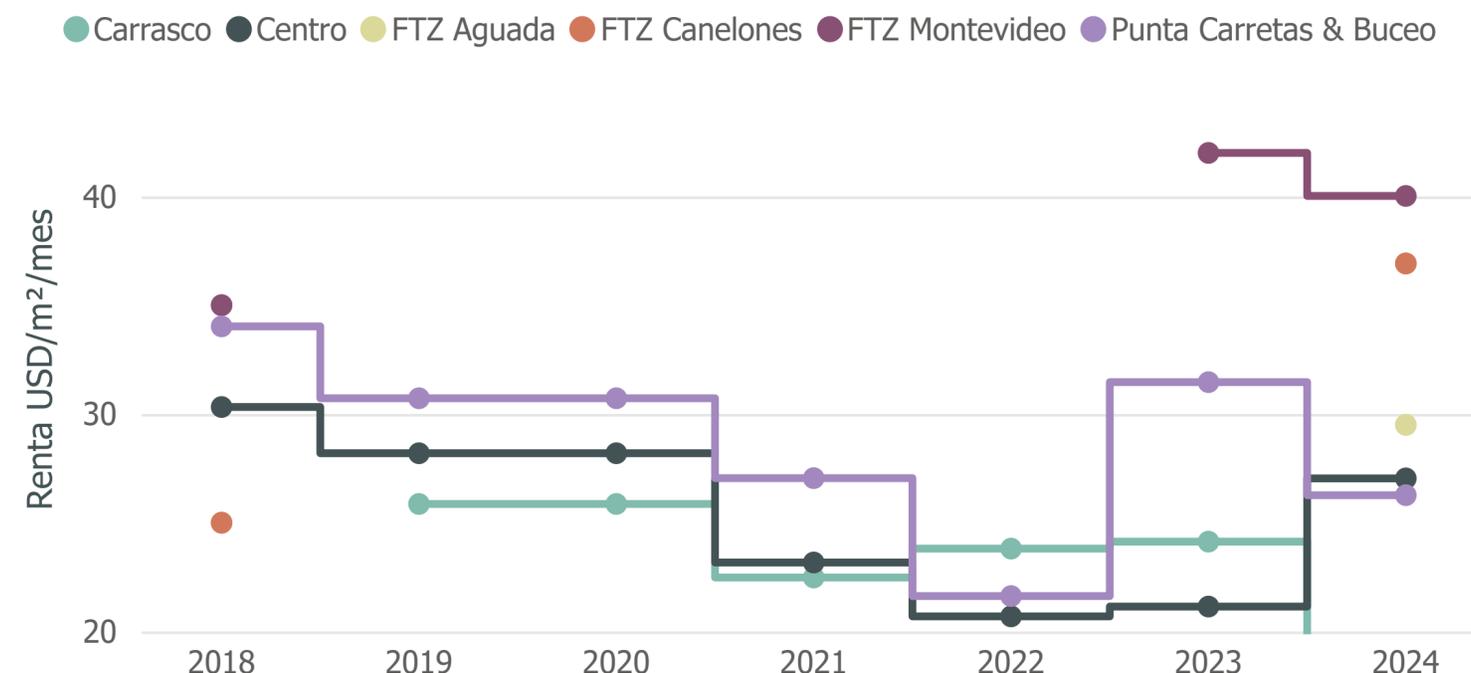
Vacancia por Clase (%)



Vacancia por Submercado



Rentas por Submercado



Panorama económico

Durante el primer trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto (PIB) de Uruguay registró un crecimiento del 3,4% en comparación con el mismo período del año anterior.

Desde el enfoque de la producción, este desempeño positivo se vio impulsado por el dinamismo de sectores como la industria manufacturera, salud, educación, actividades inmobiliarias, otros servicios, y comercio, alojamiento y suministro de comidas y bebidas. Estos avances fueron parcialmente contrarrestados por una caída en la actividad de energía eléctrica, gas y agua.

Desde el enfoque de la demanda, se observó un incremento tanto en la demanda interna como en la externa. En el plano interno, se destacó el aumento del gasto de consumo final, impulsado por el mayor consumo de los hogares y del gobierno, así como un crecimiento en la formación bruta de capital.

En el primer trimestre de 2025, el sector de la construcción registró una caída interanual del 1,5%. Este descenso se explica principalmente por la menor inversión en obras de infraestructura, especialmente en líneas de energía y carreteras. Sin embargo, esta contracción fue parcialmente compensada por un mayor dinamismo en la construcción de edificios, que mostró señales de recuperación dentro del contexto general del sector.

En cuanto a la demanda externa, el volumen físico de las exportaciones creció un 4,2%, mientras que las importaciones aumentaron un 5,6% en términos interanuales, lo que resultó en una reducción de la demanda externa neta respecto al mismo trimestre del año anterior.

En términos desestacionalizados, la actividad económica mostró una expansión del 0,5% en relación al cuarto trimestre de 2024, consolidando una trayectoria de recuperación sostenida.

Estadísticas de mercado

	2021	2022	2023	2024
Rentas USD/m ² /mes	23.56	21.27	24.86	30.19
Var% Rentas YoY	-17.4 %	-9.7 %	16.9 %	21.4 %
Tasa de Vacancia	2.3 %	4.7 %	5.8 %	7.2 %
Disponibilidad - m ²	7,500	15,078	19,148	24,113
Producción - m ²	9,000	0	11,088	2,929
Inventario - m ²	320,301	320,301	331,389	334,318



Zonas Francas

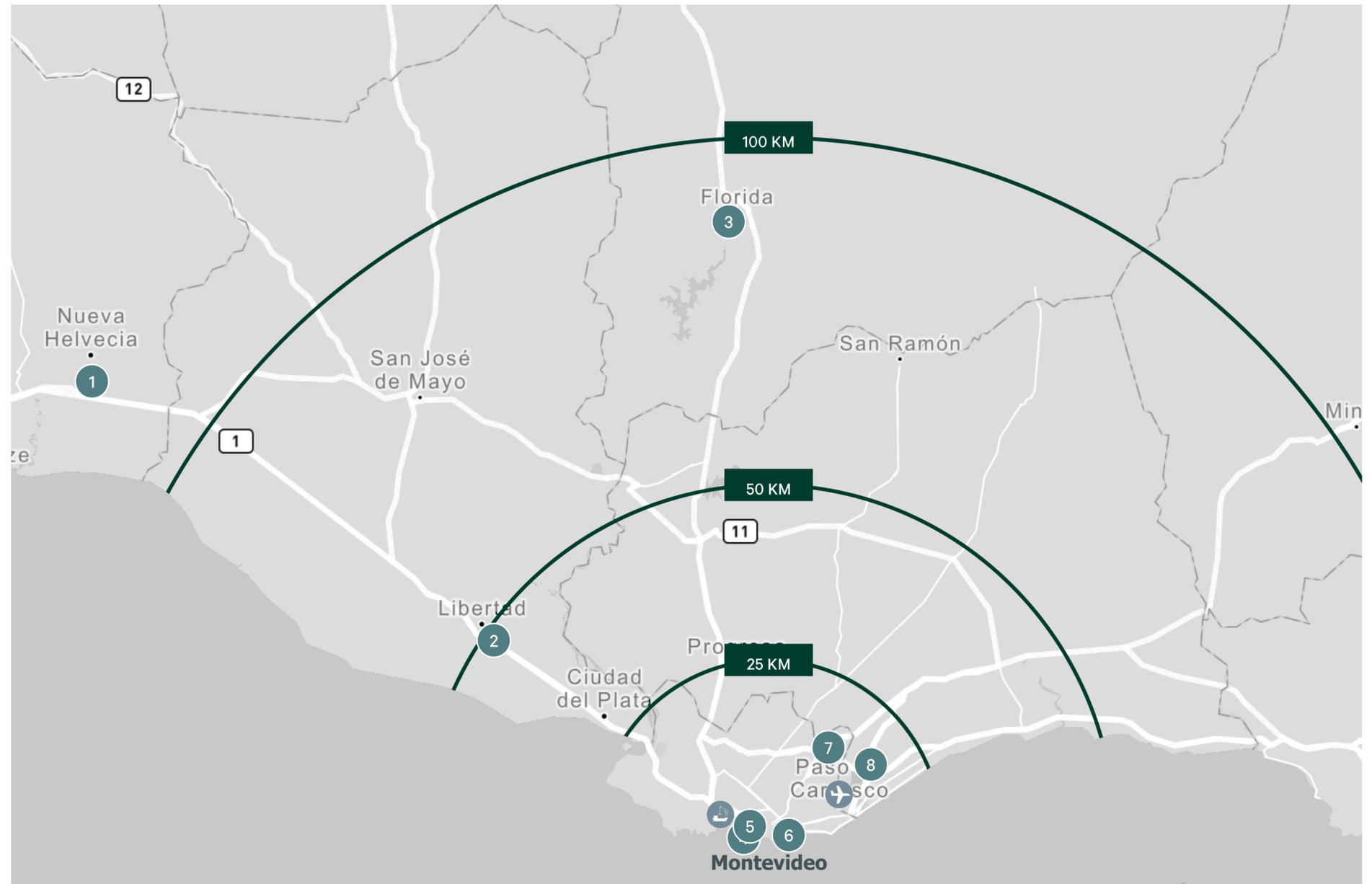
La ley 15.291 define las zonas francas como aquellas áreas del territorio nacional de propiedad o privadas, claramente delimitadas y aisladas, determinadas por el Presidente con el objetivo de desarrollar actividades que se beneficien de excepciones fiscales y otros factores.

El propósito de las Zonas Francas es fomentar la inversión, el crecimiento de las exportaciones, emplear la mayor cantidad de mano de obra nacional y promover la integración económica internacional. Dentro de las Zonas Francas es posible desarrollar todo tipo de actividades comerciales, industriales y de servicios. Al ubicarse en una Zona Franca las empresas se benefician de diversos incentivos fiscales y tributarios como la exención total de impuestos de todos los impuestos "existentes o por crear". Este beneficio incluye los derechos de aduana y también aquellos impuestos derivados de la renta, la herencia y el IVA.

Las empresas también tienen la posibilidad de realizar cualquier tipo de transformación del producto (montaje, etiquetado reenvasado, control de calidad, etc.) y, además, no hay límite de tiempo para en el que pueden tener los productos en la Zona Franca. También existe la posibilidad de trabajar a través de empresas extranjeras sin perder la propiedad de la mercancía y sin pagar impuestos en Uruguay. Otra ventaja a considerar es la garantía legal de libre repatriación de capitales y beneficios.

Principales ZF de Montevideo

1. Colonia Suiza
2. Libertad Litoral
3. Florida
4. Grupo Continental
5. Aguada Park
6. WTC Free Zone
7. Zonamérica
8. Parque de las Ciencias



Market Area Overview

- Carrasco
- Centro
- Punta Carretas & Buceo



BUENOS AIRES OFFICE
 Torre Alem Plaza
 Av. Leandro N. Alem 855, Floor 29
 Buenos Aires, Argentina
www.cbre.com.ar

Contactos

Ana González Ferrero
 Senior Managing Director, Advisory
ana.gonzalez2@cbre.com

Karina Longo
 Research Manager
 +5411 4075 8681
karina.longo@cbre.com

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE’s current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE’s control. In addition, many of CBRE’s views are opinion and/or projections based on CBRE’s subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE’s current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE’s securities or of the performance of any other company’s securities. You should not purchase or sell securities of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.