

Montevideo, 17 de Julio de 2020

Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

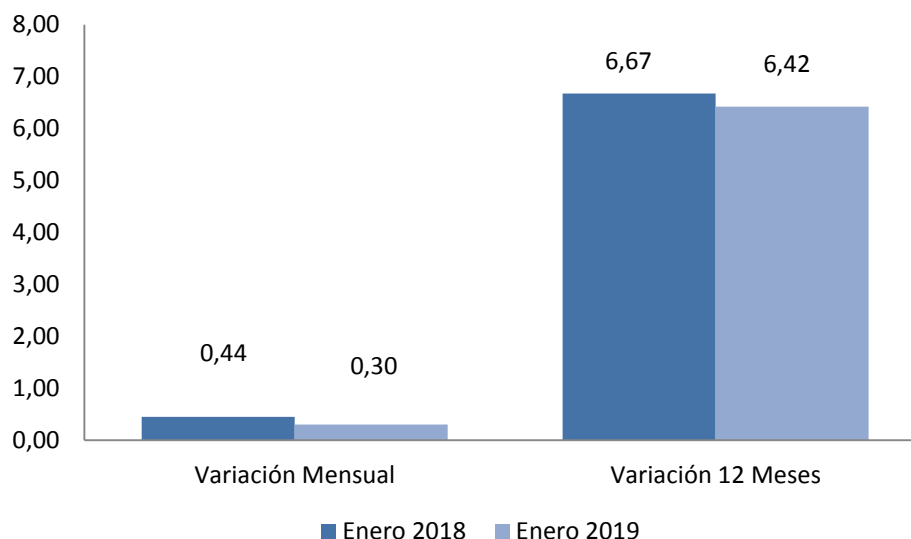
Enero 2019

Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en enero 2019, registra una variación mensual de 0,30% y acumulada en los últimos 12 meses de 6,42%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.304	85.505	0,30%	6,42%

Grafico 1. Comparativo de variaciones, en porcentaje
Enero 2019



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

Cuadro 1. Comparativo de precios promedio, cantidades y variaciones.
Enero 2019

	Enero 2018	Enero 2019
Precio promedio	13.441	14.304
Cantidad	76.417	85.505
Variación Mensual (%)	0,44	0,30
Variación 12 Meses (%)	6,67	6,42

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

El estudio del mercado de alquileres se basa en el análisis de registros administrativos sobre vivienda proporcionados por el Servicio de Garantía de Alquileres (SGA) de la Contaduría General de la Nación del Ministerio de Economía y Finanzas¹ incorporándose por primera vez en enero de 2013 registros administrativos de garantía de alquiler de la Asociación Nacional de Afiliados (ANDA). Según la Encuesta Continua de Hogares año 2014 ambas garantías cubren el 34,3% de los contratos de arrendamiento de casa habitación del total del mercado de alquileres.

La clasificación por “tipo de vivienda” utilizada por el SGA no se ajusta estrictamente a las categorías de propiedad común y horizontal, sin embargo, es posible asimilar la categoría “casa” mayoritariamente a propiedad común y apartamento mayoritariamente a “propiedad horizontal”. La tipología “Edificio de renta” es diferenciada en el SGA, el aspecto relevante es que resulta ser una categoría adicional discriminante en la explicación del precio del alquiler.

La información precedente refiere al total de los contratos vigentes en el SGA y ANDA, los que pueden tener varios años desde que fueron formulados, por lo cual el precio que pagan podría estar desfasado respecto de los precios actuales del mercado de arrendamientos.

En el cuadro 2 se presentan algunas medidas descriptivas de los precios promedio de los contratos de alquiler vigentes, destacándose que el valor promedio de los alquileres cubiertos por estos registros se ubica en 14.304 pesos uruguayos a precios de enero 2019.

Cuadro 2. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según tipos de vivienda. Montevideo. Enero 2019

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.304	13.630	85.505	100,00
Casa	14.761	13.666	15.842	18,53
Edificio de Renta (1)	11.795	11.282	11.731	13,72
Propiedad Horizontal	14.686	14.130	57.932	67,75

Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

¹ El Servicio de Garantía de Alquileres es una División de la Contaduría General de la Nación. Tiene como misión otorgar la fianza estatal para los contratos de arrendamiento de casa habitación. Su competencia se rige por ley N° 9.624 y normas modificativas y concordantes. Pueden hacer uso de la Garantía Estatal funcionarios públicos con más de un año de antigüedad, jubilados y pensionistas, empleados u obreros permanentes de personas públicas no estatales, con más de tres años de antigüedad, empleados u obreros permanentes de empleadores privados inscriptos en el Registro del Servicio de Garantía de Alquileres, con más de tres años de antigüedad.

En el cuadro 3 se presentan los valores del promedio y la mediana de los contratos vigentes por barrio observándose que los valores mayores se alcanzan en los alquileres en Punta Gorda, Punta Carretas, Malvín, Pocitos, Carrasco Norte y Parque Rodó. El cuadro se ordena por cantidad de contratos vigentes.

Cuadro 3. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según zonas aproximadas a barrios. Montevideo. Enero 2019

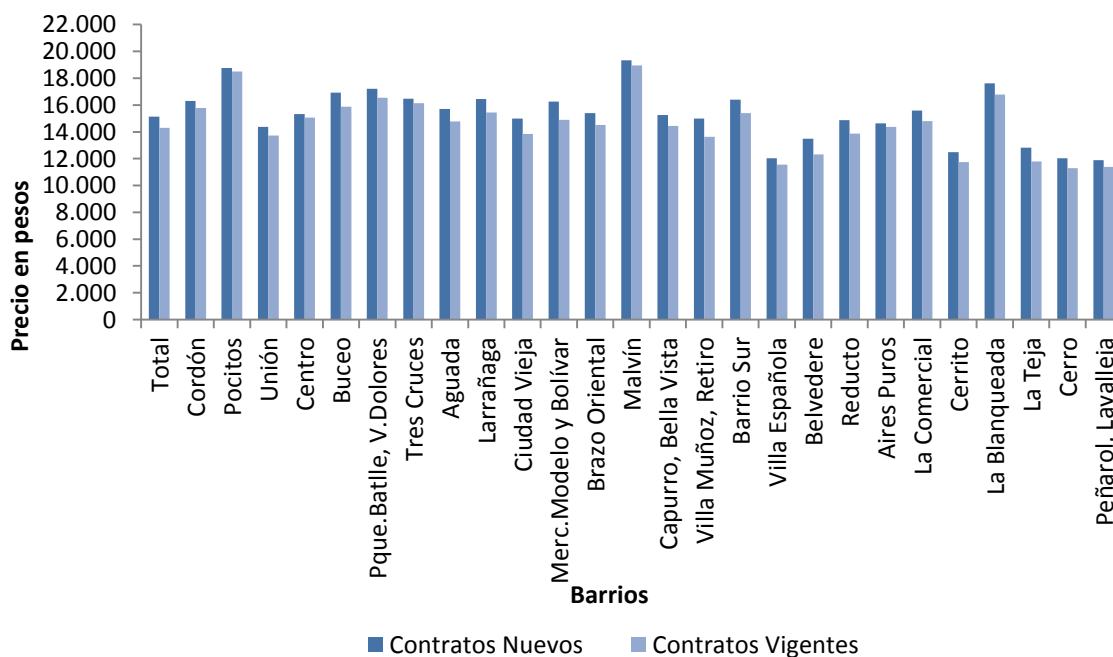
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.304	13.630	85.505	100,00
Cordón	15.782	15.397	6.416	7,50
Unión	13.725	13.000	4.335	5,07
Pocitos	18.496	17.698	4.245	4,96
Centro	15.059	14.534	3.546	4,15
Buceo	15.886	15.298	3.367	3,94
Pque.Battle, V.Dolores	16.554	15.792	3.010	3,52
Tres Cruces	16.131	15.584	2.569	3,00
Aguada	14.765	14.451	2.239	2,62
Ciudad Vieja	13.849	13.210	2.005	2,34
Larrañaga	15.451	14.907	1.926	2,25
Merc.Modelo y Bolívar	14.903	14.122	1.842	2,15
Villa Muñoz, Retiro	13.627	13.140	1.823	2,13
Villa Española	11.560	11.109	1.789	2,09
Brazo Oriental	14.525	13.666	1.735	2,03
Belvedere	12.326	12.000	1.719	2,01
Malvín	18.955	18.200	1.703	1,99
Capurro, Bella Vista	14.434	13.865	1.691	1,98
Barrio Sur	15.402	15.035	1.663	1,94
Aires Puros	14.378	14.118	1.561	1,83
Reducto	13.858	13.198	1.556	1,82
La Teja	11.803	11.300	1.527	1,79
Cerrito	11.743	11.100	1.511	1,77
Cerro	11.283	10.868	1.372	1,60
La Comercial	14.796	14.148	1.360	1,59
Figurita	14.042	13.406	1.350	1,58
Prado, Nueva Savona	15.497	14.790	1.350	1,58
Peñarol, Lavalleja	11.385	10.921	1.344	1,57
La Blanqueada	16.783	16.092	1.326	1,55
Maroñas, P.Guaraní	11.772	11.213	1.315	1,54
Palermo	16.191	16.000	1.245	1,46
Castro, Castellanos	12.256	11.917	1.221	1,43
Flor de Maroñas	11.016	10.695	1.219	1,43
Sayago	13.475	12.731	1.088	1,27
Parque Rodó	17.883	17.074	1.084	1,27
Las Acacias	10.218	9.800	1.021	1,19
Jardines del Hipódromo	9.978	9.500	988	1,16
Punta Carretas	19.534	18.219	978	1,14
Piedras Blancas	10.245	9.891	960	1,12
Jacinto Vera	14.876	14.213	923	1,08

Ituzaingó	10.802	10.276	887	1,04
Colón centro y noroeste	12.119	11.500	846	0,99
Paso de las Duranas	14.658	13.808	805	0,94
Atahualpa	14.589	14.000	795	0,93
Nuevo París	10.438	9.800	755	0,88
Manga	9.538	9.000	741	0,87
Malvín Norte	11.970	12.000	730	0,85
Las Canteras	12.964	12.641	648	0,76
Tres Ombues, P. Victoria	10.382	10.087	639	0,75
Punta Rieles, Bell.Italia	10.134	9.734	577	0,67
Conciliación	10.976	10.814	555	0,65
Colón sureste, Abayubá	11.826	11.316	525	0,61
Lezica, Melilla	12.086	11.475	428	0,50
Área rural	10.825	9.981	372	0,44
Paso de la Arena	10.171	9.851	324	0,38
Casavalle	8.964	8.315	287	0,34
La Paloma, Tomkinson	9.118	9.000	274	0,32
Carrasco Norte	17.925	16.844	271	0,32
Punta Gorda	25.530	23.783	192	0,22
Villa García	10.532	9.922	170	0,20
Manga, Toledo Chico	10.007	9.738	145	0,17
Otros Barrios con menos de 100 casos			265	0,31
Sin ubicar en barrios	13.498	13.340	352	0,41

Fuente: INE en base a los registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Gráfico 2. Precio del alquiler promedio en contratos nuevos y en total de contratos vigentes por barrio. Enero 2019



Fuente: INE en base a los registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

En el cuadro 4 se presentan algunas medidas descriptivas de los contratos de alquiler vigentes en aquellos departamentos donde hay más concentración y algunas localidades.

Cuadro 4. Alquiler en pesos corrientes y número de contratos vigentes, según departamentos y algunas localidades. Enero 2019

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	14.304	13.630	85.505	100,00	0,30	6,42
Canelones	12.880	11.742	12.266	100,00	0,32	6,43
Ciudad de la Costa	16.914	16.000	3.799	30,97	0,32	6,02
Las Piedras	10.563	10.000	1.996	16,27	0,43	5,52
Pando	11.173	10.863	721	5,88	0,34	8,28
La Paz	10.973	10.383	688	5,61	0,26	6,86
Ciudad de Canelones	10.661	10.203	560	4,57	0,46	6,00
Santa Lucía	9.908	9.591	510	4,16	0,72	5,62
Salinas	12.640	12.342	434	3,54	0,27	6,43
(1) Resto de localidades			3.558	29,01		
Maldonado	13.170	12.301	1.430	100,00	0,16	5,80
Ciudad de Maldonado	12.913	12.295	979	68,46	0,05	5,37
(1) Resto de localidades			451	31,54		
San José	10.012	9.500	1.375	100,00	0,17	5,43
Colonia	10.355	9.825	987	100,00	0,26	5,51
Salto	11.089	10.500	697	100,00	0,58	6,53
Paysandú	10.912	10.500	1.075	100,00	0,32	5,58
Florida	10.658	10.303	657	100,00	0,60	5,64

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

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

En los cuadros siguientes se incluyen algunas medidas descriptivas de los contratos nuevos, las que permiten una mejor aproximación al precio de mercado actual en este tipo de transacción. En general, se observa una tendencia creciente del precio de los arrendamientos, aunque con una leve caída registrada en la cantidad de contratos en los primeros meses del año (Ver cuadros 5, 6, 7 y gráfico 3).

Cuadro 5. Precio del alquiler en pesos corrientes y cantidad de contratos nuevos según meses. Montevideo. Enero 2019

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
Ene-18	14.509	4.000	14.000	51.000	1.425
Feb-18	14.542	3.600	14.000	48.000	1.330
Mar-18	15.268	1.000	14.500	85.000	1.570
Abr-18	14.898	4.000	14.500	87.000	1.684
May-18	14.887	3.000	14.000	92.000	1.766
Jun-18	14.762	1.230	14.000	46.300	1.555
Jul-18	14.878	2.500	14.000	75.000	1.577
Ago-18	15.319	5.000	14.900	62.000	1.686
Set-18	15.175	3.000	14.500	40.000	1.449
Oct-18	15.177	3.700	14.500	48.000	1.649
Nov-18	15.267	5.000	15.000	57.000	1.567
Dic-18	15.206	5.000	14.500	66.000	1.401
Ene-19	15.497	1.600	15.000	65.000	1.497

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

Cuadro 6. Precio promedio del alquiler de contratos nuevos por tipo de vivienda y variaciones anuales según meses. Montevideo. Enero 2019

SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Precio por tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Ene-18	14.509	15.322	12.696	14.525	7,18	0,48
Feb-18	14.542	15.082	12.205	14.668	5,64	-1,34
Mar-18	15.268	17.163	13.169	15.116	9,79	2,94
Abr-18	14.898	15.697	12.373	15.040	6,76	0,25
May-18	14.887	16.053	12.546	14.853	6,95	-0,25
Jun-18	14.762	15.563	12.764	14.872	5,43	-2,48
Jul-18	14.878	15.154	13.024	15.058	5,51	-2,67
Ago-18	15.319	16.649	13.483	15.239	7,34	-0,89
Set-18	15.175	15.641	12.992	15.274	6,65	-1,49
Oct-18	15.177	15.939	12.938	15.241	5,92	-1,94
Nov-18	15.267	16.381	13.154	15.206	6,81	-1,14
Dic-18	15.206	14.929	13.243	15.565	5,87	-1,94
Ene-19	15.497	17.150	13.788	15.319	6,81	-0,54

Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

(1) Se entiende por "edificio de renta" a un conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Cuadro 7. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos nuevos según tipos de vivienda. Montevideo. Enero 2019

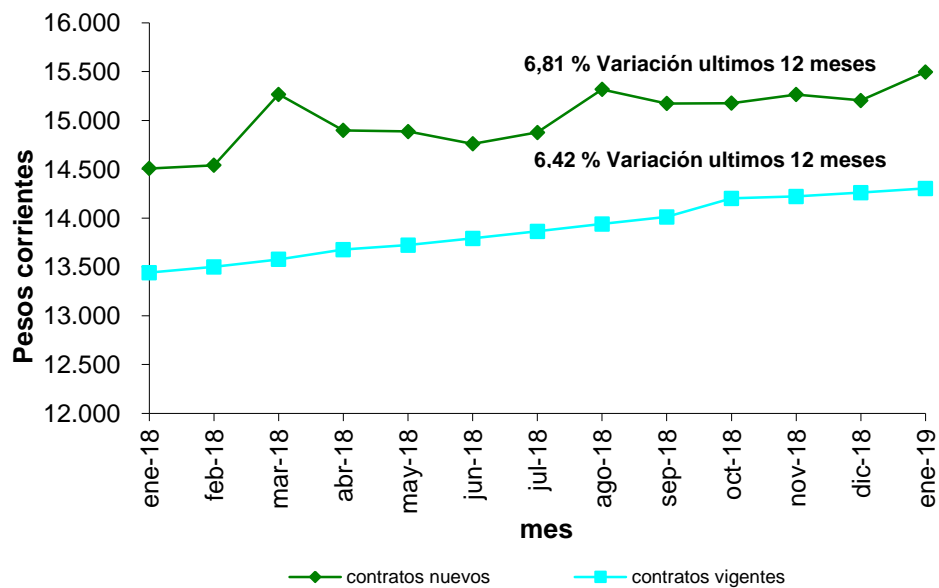
	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.497	15.000	1.497	100,00
Casa	17.150	15.000	236	15,76
Edificio de Renta (1)	13.788	13.450	108	7,21
Propiedad Horizontal	15.319	15.000	1.153	77,02

Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Gráfico 3. Precios promedio del alquiler. Contratos vigentes y nuevos



Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

A continuación se presenta un análisis de los contratos formulados en el último año móvil cerrado a enero de 2019, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 5,8% superior al de los contratos vigentes.

En el cuadro 8 se presenta la desagregación por barrios, el mismo se ordena por cantidad de contratos cerrados a enero 2019.

Cuadro 8. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos que iniciaron en el último año según zonas aproximadas a barrios. Montevideo. Enero 2019

BARRIO	ALQUILER		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.137	14.500	19.484	100,00
Cordón	16.312	16.000	1.573	8,07
Pocitos	18.768	18.000	1.099	5,64
Unión	14.380	13.900	964	4,95
Centro	15.328	15.000	819	4,20
Buceo	16.934	16.000	764	3,92
Pque.Battle, V.Dolores	17.215	16.500	666	3,42
Tres Cruces	16.469	16.000	650	3,34
Aguada	15.701	15.000	533	2,74
Larrañaga	16.448	15.600	469	2,41
Ciudad Vieja	15.003	14.500	430	2,21
Merc.Modelo y Bolívar	16.253	15.500	423	2,17
Brazo Oriental	15.409	14.500	413	2,12
Malvín	19.331	18.000	411	2,11
Capurro, Bella Vista	15.260	15.000	401	2,06
Villa Muñoz, Retiro	14.999	14.500	382	1,96
Barrio Sur	16.392	16.000	381	1,96
Villa Española	12.035	11.900	368	1,89
Belvedere	13.478	12.854	350	1,80
Reducto	14.883	14.000	348	1,79
Aires Puros	14.639	14.500	327	1,68
La Comercial	15.577	15.000	320	1,64
Cerrito	12.492	12.000	308	1,58
La Blanqueada	17.615	17.000	306	1,57
La Teja	12.809	12.500	305	1,57
Cerro	12.040	11.650	298	1,53
Peñarol, Lavalleja	11.878	11.500	297	1,52
Figurita	15.111	14.500	296	1,52
Palermo	17.340	16.731	280	1,44
Prado, Nueva Savona	15.895	15.370	275	1,41
Parque Rodó	19.336	18.000	271	1,39
Maroñas, P.Guaraní	12.707	12.000	270	1,39
Castro, Castellanos	12.931	12.500	258	1,32
Flor de Maroñas	11.770	11.275	251	1,29
Punta Carretas	19.468	18.000	248	1,27
Piedras Blancas	11.051	10.246	229	1,18
Sayago	13.901	13.400	220	1,13
Jardines del Hipódromo	10.644	10.000	208	1,07

Las Acacias	10.899	10.754	204	1,05
Jacinto Vera	15.539	15.000	200	1,03
Colón centro y noroeste	12.783	12.000	194	1,00
Ituzaingó	11.477	11.000	188	0,96
Paso de las Duranas	16.423	15.000	186	0,95
Atahualpa	15.819	15.000	183	0,94
Nuevo Paris	11.032	10.000	181	0,93
Malvín Norte	12.118	12.400	166	0,85
Punta Rieles, Bell.Italia	10.548	10.000	163	0,84
Manga	10.317	9.500	162	0,83
Tres Ombues, P. Victoria	11.273	11.000	153	0,79
Otros Barrios con menos de 130 casos			983	5,05
Sin ubicar en barrios	14.577	14.500	110	0,56

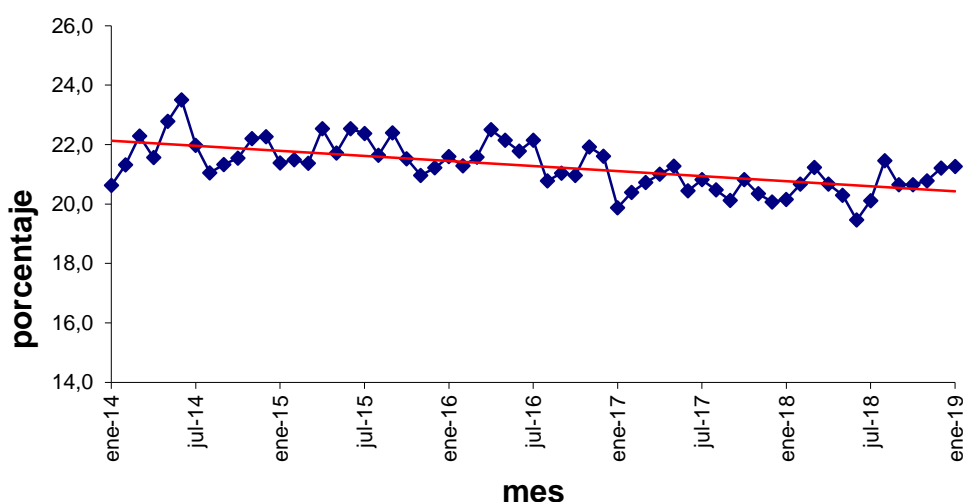
Fuente: INE en base a los registros del Servicio e Garantía de Alquileres y ANDA.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Otros indicadores complementarios

En el gráfico 4 se presenta la evolución de la relación en valores corrientes entre los alquileres promedios en Montevideo (Fuentes: SGA, ANDA) y el ingreso medio de los hogares sin valor locativo y sin aguinaldo para el total del país (Fuente: Encuesta Continua de Hogares (ECH), INE).

Gráfico 4. Alquiler promedio/ingreso promedio y línea de tendencia en porcentaje.



Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

Datos metodológicos

El estudio del mercado de alquileres se basa en el análisis de registros administrativos sobre vivienda proporcionados por el Servicio de Garantía de Alquileres (SGA) de la Contaduría General de la Nación del Ministerio de Economía y Finanzas incorporándose por primera vez en enero de 2013 registros administrativos de garantía de alquiler de la Asociación Nacional de Afiliados (ANDA).

Se presentan en el presente informe algunas medidas descriptivas de los precios promedio de los contratos de alquiler vigentes y nuevos.

Más información en el sitio web:

- [Nota metodológica completa](#)
- Series estadísticas

Contacto:

Depto. de Difusión y Comunicación
Instituto Nacional de Estadística
Torre Ejecutiva Anexo, Piso 4 Liniers 1280, C.P.: 11.100
Tel: (598) 29027303, ints.: 7723, 7725
E-mail: difusion@ine.gub.uy
Sitio Web: <https://www.ine.gub.uy>
Twitter: [@ine_uruguay](https://twitter.com/ine_uruguay)