

Montevideo, 26 de diciembre de 2019

Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

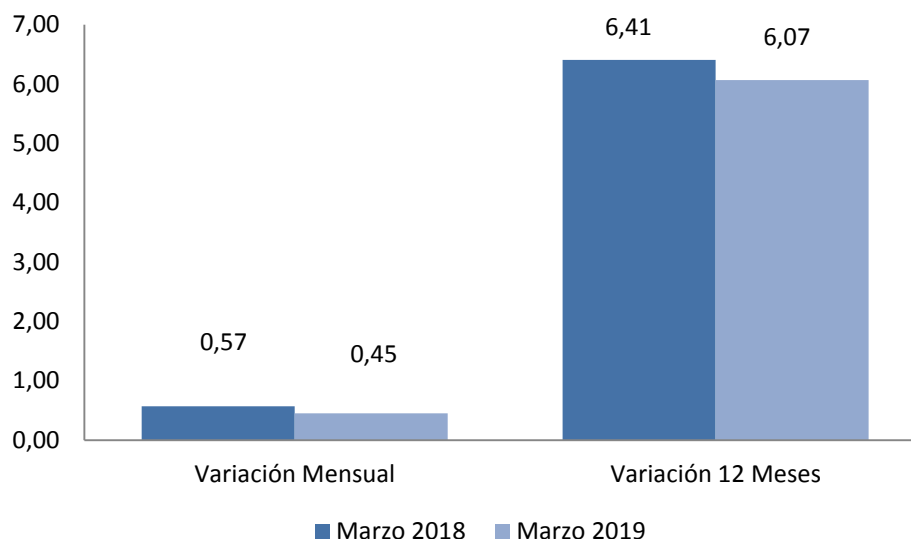
Marzo 2019

Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en marzo 2019, registra una variación mensual de 0,45% y acumulada en los últimos 12 meses de 6,07%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.401	86.613	0,45%	6,07%

Grafico 1. Comparativo de variaciones, en porcentaje
Marzo 2019



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

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

	Marzo 2018	Marzo 2019
Precio promedio	13.578	14.401
Cantidad	77.921	86.613
Variación Mensual (%)	0,57	0,45
Variación 12 Meses (%)	6,41	6,07

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.

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 2, 3 y gráfico 2).

Cuadro 2. Precio del alquiler en pesos corrientes y cantidad de contratos nuevos según meses. Montevideo. Marzo 2019

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
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
Feb-19	15.466	4.000	15.000	55.000	1.022
Mar-19	15.531	3.200	15.000	42.000	1.024

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

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.

Cuadro 3. Precio promedio del alquiler de contratos nuevos por tipo de vivienda y variaciones anuales según meses. Montevideo. Marzo 2019

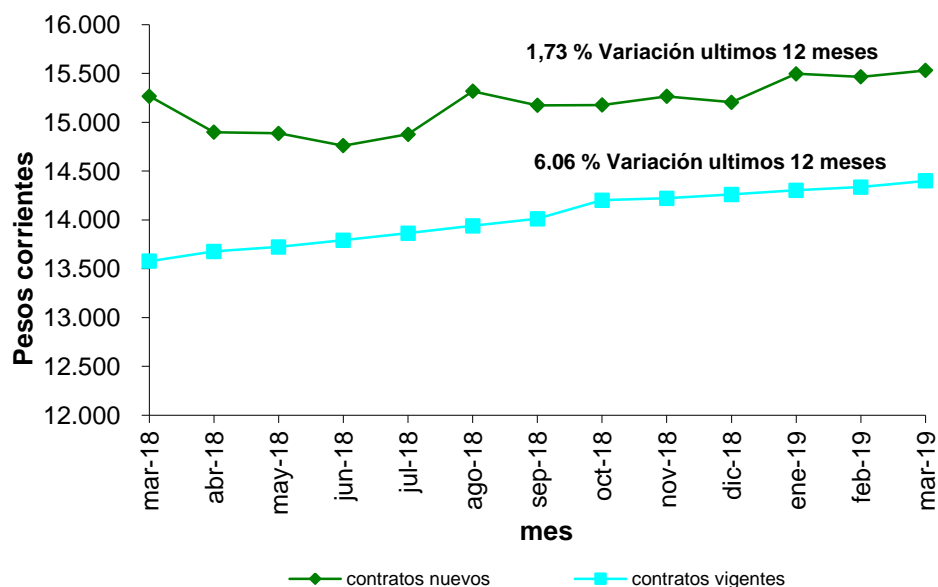
SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Precio por tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Mar-18	15.268	17.163	13.169	15.116	9,79	2,94
Abr-18	14.898	15.697	12.373	15.040	6,76	0,25
May-18	14.887	16.053	12.546	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
Feb-19	15.466	15.209	13.439	15.560	6,35	-1,06
Mar-19	15.531	15.734	14.439	15.494	1,73	-5,62

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.

Gráfico 2. Precios promedio del alquiler. Contratos vigentes y nuevos

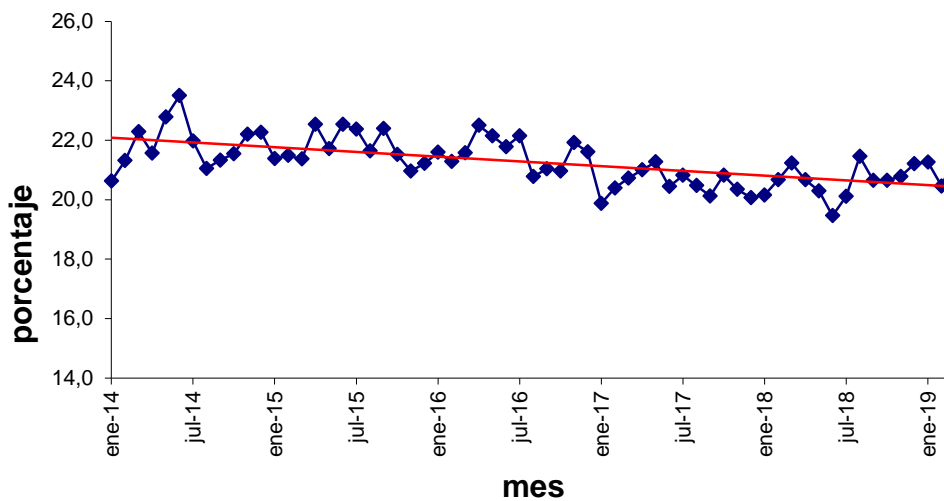


Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

Otros indicadores complementarios

En el gráfico 3 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 3. Alquiler promedio/ingreso promedio y línea de tendencia en porcentaje.



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

Información mensual

En el cuadro 4 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 14.401 pesos uruguayos a precios de marzo 2019.

Cuadro 4. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según tipos de vivienda. Montevideo. Marzo 2019

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.401	13.771	86.613	100,00
Casa	14.857	13.811	16.029	18,51
Edificio de Renta (1)	11.840	11.332	11.867	13,70
Propiedad Horizontal	14.794	14.232	58.717	67,79

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.

En el cuadro 5 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 5. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según zonas aproximadas a barrios. Montevideo. Marzo 2019

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.401	13.771	86.613	100,00
Cordón	15.919	15.500	6.544	7,56
Unión	13.819	13.079	4.374	5,05
Pocitos	18.573	17.744	4.308	4,97
Centro	15.154	14.648	3.601	4,16
Buceo	15.989	15.369	3.413	3,94
Pque.Battle, V.Dolores	16.691	15.944	3.059	3,53
Tres Cruces	16.243	15.770	2.620	3,02
Aguada	14.871	14.466	2.261	2,61
Ciudad Vieja	13.925	13.287	2.027	2,34
Larrañaga	15.573	14.992	1.956	2,26
Merc.Modelo y Bolívar	15.006	14.200	1.844	2,13
Villa Muñoz, Retiro	13.735	13.278	1.835	2,12
Villa Española	11.611	11.104	1.814	2,09
Brazo Oriental	14.590	13.833	1.758	2,03
Malvín	19.038	18.347	1.730	2,00
Belvedere	12.430	12.033	1.728	2,00

Capurro, Bella Vista	14.499	13.918	1.722	1,99
Barrio Sur	15.488	15.178	1.682	1,94
Aires Puros	14.413	14.156	1.580	1,82
Reducto	13.976	13.364	1.567	1,81
La Teja	11.896	11.471	1.553	1,79
Cerrito	11.800	11.100	1.529	1,77
Cerro	11.356	10.942	1.401	1,62
La Comercial	14.896	14.259	1.387	1,60
Figurita	14.145	13.500	1.371	1,58
Prado, Nueva Savona	15.577	14.884	1.369	1,58
La Blanqueada	16.903	16.373	1.355	1,56
Peñarol, Lavalleja	11.436	10.939	1.345	1,55
Maroñas, P.Guaraní	11.858	11.307	1.321	1,53
Palermo	16.291	16.034	1.256	1,45
Castro, Castellanos	12.349	11.990	1.240	1,43
Flor de Maroñas	11.096	10.800	1.231	1,42
Parque Rodó	17.992	17.182	1.101	1,27
Sayago	13.577	12.826	1.096	1,27
Las Acacias	10.263	9.871	1.025	1,18
Jardines del Hipódromo	10.039	9.529	1.000	1,15
Punta Carretas	19.634	18.379	985	1,14
Piedras Blancas	10.319	9.995	968	1,12
Jacinto Vera	14.973	14.320	937	1,08
Ituzaingó	10.887	10.425	899	1,04
Colón centro y noroeste	12.219	11.500	858	0,99
Atahualpa	14.721	14.096	812	0,94
Paso de las Duranas	14.780	14.000	806	0,93
Nuevo Paris	10.480	9.824	763	0,88
Malvín Norte	12.014	12.007	748	0,86
Manga	9.611	9.122	742	0,86
Las Canteras	13.066	12.666	663	0,77
Tres Ombúes, P. Victoria	10.409	10.058	653	0,75
Punta Rieles, Bell.Italia	10.209	9.796	581	0,67
Conciliación	10.985	10.843	554	0,64
Colón sureste, Abayubá	11.862	11.291	534	0,62
Lezica, Melilla	12.177	11.551	428	0,49
Área rural	10.892	10.000	380	0,44
Paso de la Arena	10.222	9.958	323	0,37
Casavalle	9.009	8.318	288	0,33
Carrasco Norte	18.111	16.957	281	0,32
La Paloma, Tomkinson	9.216	9.049	275	0,32
Punta Gorda	25.902	23.832	192	0,22
Villa García	10.735	10.036	172	0,20
Manga, Toledo Chico	10.099	9.799	152	0,18
Otros Barrios con menos de 100 casos			263	0,30
Sin ubicar en barrios	13.555	13.500	353	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.

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. Por ello, se presenta un análisis de los contratos formulados en el último año móvil cerrado a marzo de 2019, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 6,0% superior al de los contratos vigentes.

En el cuadro 6 se presenta la desagregación por barrios, el mismo se ordena por cantidad de contratos cerrados a marzo 2019.

Cuadro 6. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos que iniciaron en el último año según zonas aproximadas a barrios. Montevideo. Marzo 2019

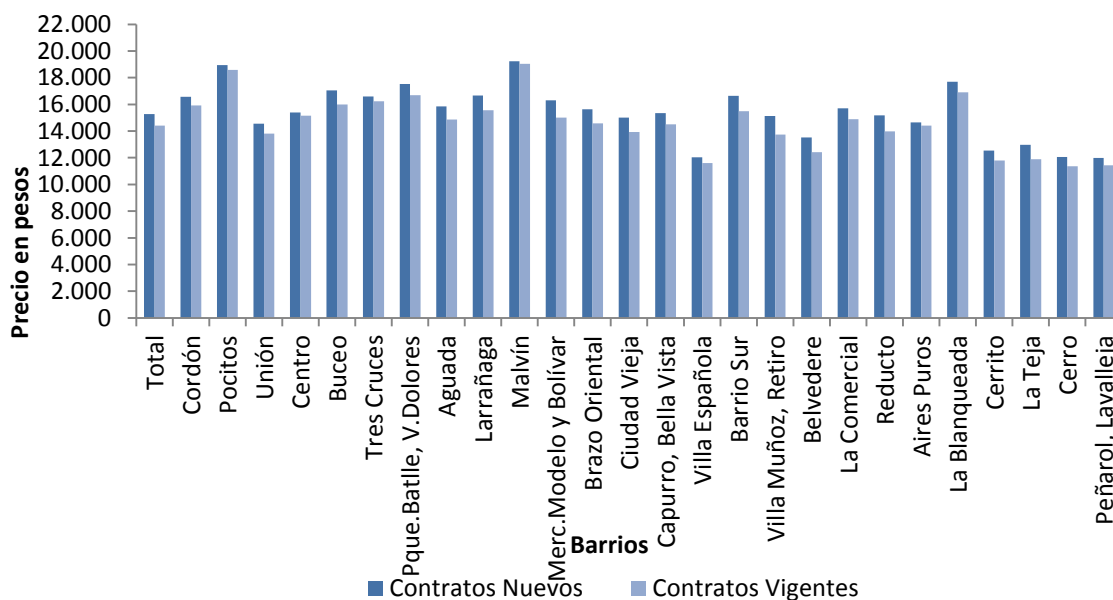
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.262	14.602	18.832	100,00
Cordón	16.560	16.000	1.562	8,29
Pocitos	18.947	18.000	1.062	5,64
Unión	14.558	14.000	912	4,84
Centro	15.402	15.000	784	4,16
Buceo	17.049	16.000	738	3,92
Tres Cruces	16.584	16.000	649	3,45
Pque.Battle, V.Dolores	17.525	17.000	645	3,43
Aguada	15.848	15.000	512	2,72
Larrañaga	16.665	16.000	463	2,46
Malvín	19.242	18.000	406	2,16
Merc.Modelo y Bolívar	16.304	15.500	400	2,12
Brazo Oriental	15.641	14.800	395	2,10
Ciudad Vieja	15.010	14.500	393	2,09
Capurro, Bella Vista	15.339	15.000	391	2,08
Villa Española	12.035	11.813	369	1,96
Barrio Sur	16.631	16.500	369	1,96
Villa Muñoz, Retiro	15.134	14.500	363	1,93
Belvedere	13.521	13.000	334	1,77
La Comercial	15.695	15.000	329	1,75
Reducto	15.172	14.350	323	1,72
Aires Puros	14.642	14.500	318	1,69
La Blanqueada	17.698	17.000	302	1,60
Cerrito	12.535	12.000	297	1,58
La Teja	12.976	12.800	293	1,56
Cerro	12.069	12.000	283	1,50
Peñarol, Lavalleja	11.982	11.650	282	1,50
Figurita	15.194	14.500	276	1,47
Prado, Nueva Savona	16.029	15.500	269	1,43
Parque Rodó	19.309	18.000	269	1,43
Palermo	17.240	16.900	263	1,40
Castro, Castellanos	13.155	12.800	261	1,39

Flor de Maroñas	11.746	11.139	244	1,30
Maroñas, P.Guaraní	12.844	12.175	242	1,29
Punta Carretas	19.383	18.000	237	1,26
Piedras Blancas	11.196	10.259	215	1,14
Sayago	14.103	13.500	211	1,12
Jardines del Hipódromo	10.557	10.000	207	1,10
Las Acacias	10.698	10.000	201	1,07
Jacinto Vera	15.612	15.000	195	1,04
Colón centro y noroeste	12.787	12.000	194	1,03
Atahualpa	15.972	15.000	180	0,96
Paso de las Duranas	16.474	15.000	180	0,96
Nuevo París	11.158	10.500	177	0,94
Ituzaingó	11.731	11.400	177	0,94
Manga	10.322	9.550	158	0,84
Punta Rieles, Bell.Italia	10.664	10.000	158	0,84
Malvín Norte	12.226	12.500	154	0,82
Tres Ombúes, P. Victoria	11.321	11.000	140	0,74
Otros Barrios con menos de 130 casos			944	5,01
Sin ubicar en barrios	14.645	14.500	106	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.

Gráfico 4. Precio del alquiler promedio en contratos nuevos y en total de contratos vigentes por barrio. Marzo 2019



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

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.531	15.000	1.024	100,00
Casa	15.734	14.940	166	16,21
Edificio de Renta (1)	14.439	14.439	2	0,20
Propiedad Horizontal	15.494	15.000	856	83,59

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.

Finalmente, se presentan algunas medidas descriptivas de los contratos de alquiler vigentes en aquellos departamentos donde hay más concentración y algunas localidades.

Cuadro 8. Alquiler en pesos corrientes y número de contratos vigentes, según departamentos y algunas localidades. Marzo 2019

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	14.401	13.771	86.613	100,00	0,45	6,07
Canelones	12.964	11.833	12.409	100,00	0,46	6,08
Ciudad de la Costa	17.007	16.035	3.863	31,13	0,54	5,52
Las Piedras	10.657	10.134	2.022	16,29	0,49	5,60
Pando	11.225	10.921	732	5,90	0,23	7,38
La Paz	11.113	10.500	691	5,57	0,93	7,20
Ciudad de Canelones	10.810	10.325	568	4,58	0,94	6,35
Santa Lucia	10.025	9.766	517	4,17	0,95	6,00
Salinas	12.677	12.500	436	3,51	0,29	6,03
(1) Resto de localidades			3.580	28,85		
Maldonado	13.226	12.421	1.445	100,00	0,33	5,23
Ciudad de Maldonado	12.950	12.331	991	68,58	0,24	4,63
(1) Resto de localidades			454	31,42		
San José	10.069	9.508	1.411	100,00	0,35	5,21
Colonia	10.408	9.923	987	100,00	0,36	5,12
Salto	11.234	10.762	709	100,00	0,75	6,68
Paysandú	10.959	10.500	1.068	100,00	-0,01	5,45
Florida	10.672	10.304	666	100,00	0,01	5,47

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.

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)