

Montevideo, Montevideo, 17 de Julio de 2020

Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

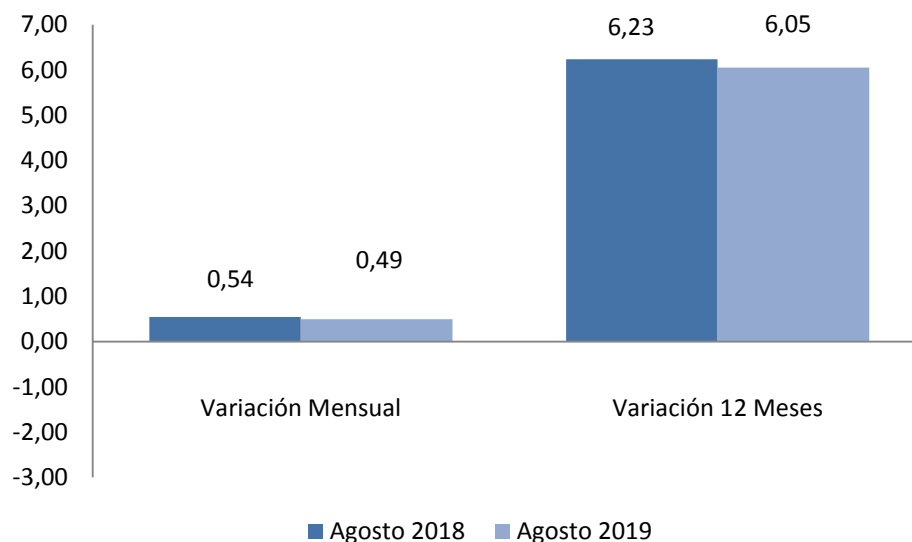
Agosto 2019

Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en Agosto 2019, registra una variación mensual de 0,49% y acumulada en los últimos 12 meses de 6,05%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.783	92.342	0,49%	6,05%

Grafico 1. Comparativo de variaciones, en porcentaje Agosto 2019



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

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

	Agosto 2018	Agosto 2019
Precio promedio	13.940	14.783
Cantidad	82.584	92.342
Variación Mensual (%)	0,54	0,49
Variación 12 Meses (%)	6,23	6,05

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 14.783 pesos uruguayos a precios de agosto 2019.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.783	14.000	92.342	100,00
Casa	15.259	14.000	16.810	18,20
Edificio de Renta (1)	12.105	11.591	12.580	13,62
Propiedad Horizontal	15.191	14.610	62.952	68,17

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. Agosto 2019

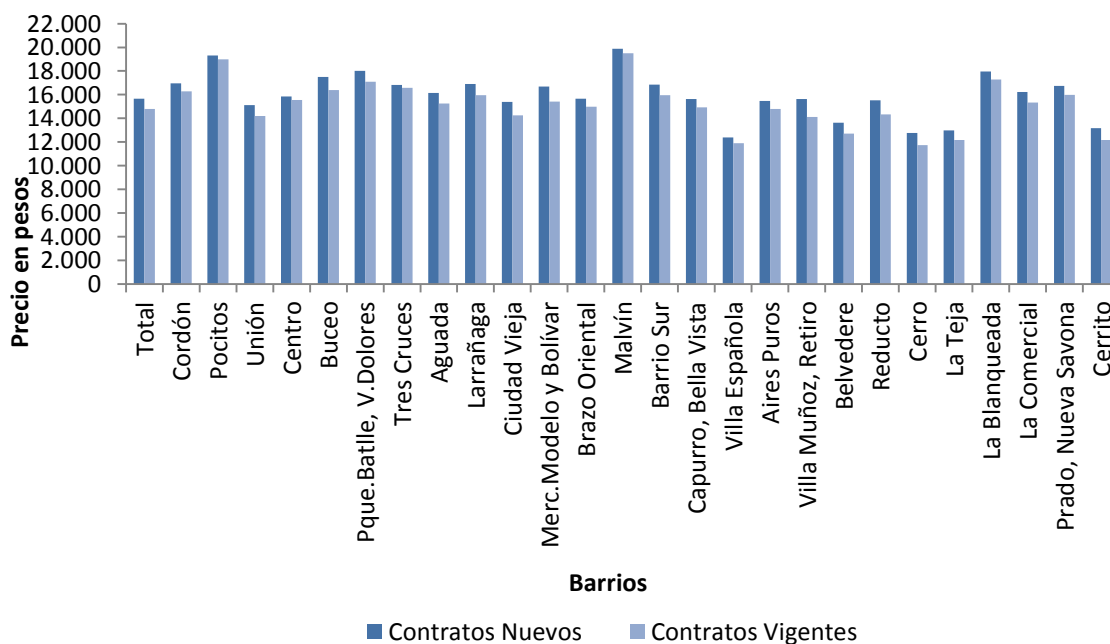
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.783	14.000	92.342	100,00
Cordón	16.292	15.901	7.035	7,62
Unión	14.194	13.470	4.671	5,06
Pocitos	18.997	18.000	4.646	5,03
Centro	15.550	15.000	3.846	4,16
Buceo	16.395	15.800	3.627	3,93
Pque.Battle, V.Dolores	17.099	16.321	3.273	3,54
Tres Cruces	16.579	16.000	2.784	3,01
Aguada	15.245	14.762	2.423	2,62
Ciudad Vieja	14.245	13.604	2.179	2,36
Larrañaga	15.970	15.383	2.110	2,28
Merc.Modelo y Bolívar	15.412	14.584	1.992	2,16
Villa Española	11.896	11.500	1.933	2,09
Villa Muñoz, Retiro	14.128	13.674	1.927	2,09
Brazo Oriental	14.992	14.136	1.907	2,07
Capurro, Bella Vista	14.936	14.436	1.840	1,99
Malvín	19.491	18.684	1.836	1,99
Belvedere	12.716	12.388	1.816	1,97
Barrio Sur	15.947	15.647	1.801	1,95
Aires Puros	14.806	14.537	1.740	1,88
Reducto	14.328	13.742	1.679	1,82
La Teja	12.160	11.650	1.651	1,79
Cerrito	12.166	11.500	1.619	1,75
Cerro	11.740	11.308	1.501	1,63
Prado, Nueva Savona	15.992	15.242	1.460	1,58
Figurita	14.568	13.900	1.456	1,58
La Blanqueada	17.291	16.777	1.446	1,57
La Comercial	15.332	14.736	1.443	1,56
Peñarol, Lavalleja	11.738	11.155	1.435	1,55
Maroñas, P.Guaraní	12.147	11.506	1.403	1,52
Palermo	16.634	16.416	1.325	1,43
Castro, Castellanos	12.640	12.165	1.315	1,42
Flor de Maroñas	11.434	11.068	1.280	1,39
Parque Rodó	18.353	17.555	1.170	1,27
Sayago	13.937	13.098	1.163	1,26
Las Acacias	10.452	10.000	1.063	1,15
Punta Carretas	20.029	18.614	1.055	1,14
Jardines del Hipódromo	10.314	9.800	1.047	1,13
Jacinto Vera	15.281	14.665	1.022	1,11
Piedras Blancas	10.597	10.036	995	1,08

Ituzaingó	11.181	10.575	947	1,03
Colón centro y noroeste	12.501	11.800	909	0,98
Atahualpa	15.155	14.500	871	0,94
Paso de las Duranas	15.233	14.490	853	0,92
Nuevo París	10.797	10.027	818	0,89
Malvín Norte	12.327	12.432	795	0,86
Manga	9.924	9.414	791	0,86
Las Canteras	13.475	13.000	711	0,77
Tres Ombues, P. Victoria	10.720	10.397	698	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	10.438	10.000	615	0,67
Colón sureste, Abayubá	12.152	11.650	573	0,62
Conciliación	11.286	11.000	569	0,62
Lezica, Melilla	12.555	12.000	449	0,49
Área rural	11.264	10.456	411	0,45
Paso de la Arena	10.536	10.137	335	0,36
Casavalle	8.976	8.500	299	0,32
Carrasco Norte	18.411	17.112	296	0,32
La Paloma, Tomkinson	9.679	9.472	294	0,32
Punta Gorda	26.814	24.381	216	0,23
Villa García	10.992	10.386	180	0,19
Manga, Toledo Chico	10.344	10.000	155	0,17
Otros Barrios con menos de 100 casos			279	0,30
Sin ubicar en barrios	13.941	13.774	364	0,39

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. Agosto 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. Agosto 2019

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	14.783	14.000	92.342	100,00	0,49	6,05
Canelones	13.313	12.000	13.227	100,00	0,59	6,01
Ciudad de la Costa	17.516	16.574	4.067	30,75	0,55	6,02
Las Piedras	10.902	10.477	2.142	16,19	0,46	5,42
Pando	11.540	11.212	750	5,67	1,00	6,37
La Paz	11.360	10.594	736	5,56	0,40	5,70
Ciudad de Canelones	11.051	10.516	603	4,56	0,16	6,20
Santa Lucia	10.259	9.978	539	4,07	-0,01	5,62
Salinas	13.083	12.809	483	3,65	0,52	6,63
(1) Resto de localidades			3.907	29,54		
Maldonado	13.573	12.792	1.546	100,00	0,27	5,52
Ciudad de Maldonado	13.274	12.685	1.078	69,73	0,30	5,12
(1) Resto de localidades			468	30,27		
San José	10.297	9.763	1.484	100,00	0,53	4,69
Colonia	10.596	10.000	1.042	100,00	0,13	4,66
Salto	11.466	11.000	729	100,00	0,50	6,43
Paysandú	11.289	10.939	1.115	100,00	0,41	6,04
Florida	11.002	10.571	714	100,00	0,49	7,20

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. Agosto 2019

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
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
Abr-19	15.887	3.500	15.000	85.000	1.609
May-19	15.827	4.000	15.000	50.000	1.835
Jun-19	15.848	4.500	15.000	100.000	1.551
Jul-19	15.674	4.000	15.000	70.000	1.661
Ago-19	15.918	4.800	15.000	65.000	1.680

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. Agosto 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		
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
Abr-19	15.887	16.698	14.057	15.835	6,64	-1,42
May-19	15.827	16.574	13.429	15.839	6,31	-1,31
Jun-19	15.848	16.923	13.695	15.895	7,36	0,00
Jul-19	15.674	16.579	12.922	15.709	5,35	-2,03
Ago-19	15.918	16.755	14.264	15.908	3,91	-3,57

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. Agosto 2019

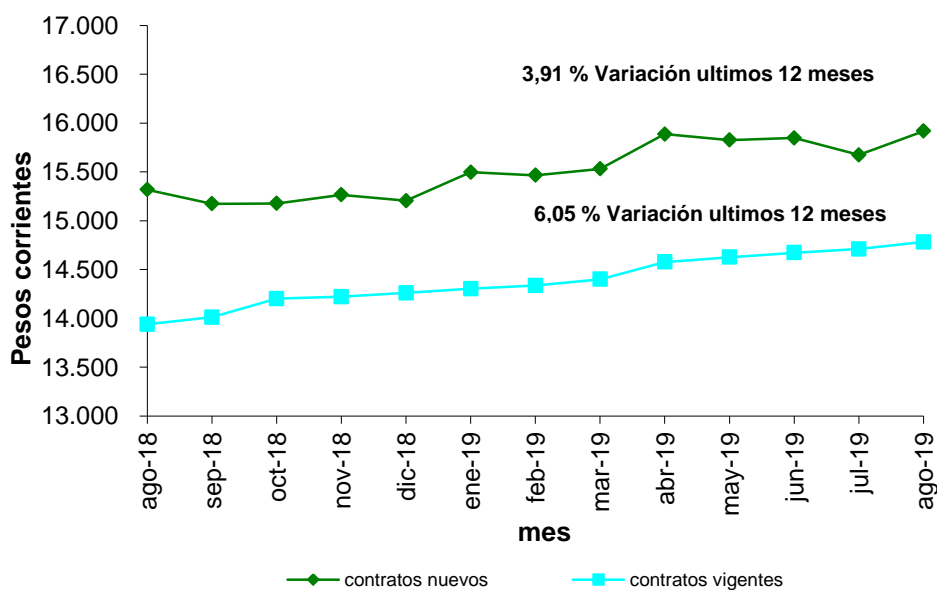
	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.918	15.000	1.680	100,00
Casa	16.755	15.000	269	16,01
Edificio de Renta (1)	14.264	13.400	128	7,62
Propiedad Horizontal	15.908	15.500	1.283	76,37

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 agosto de 2019, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 5,9% 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 agosto 2019.

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

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.661	15.000	20.403	100,00
Cordón	16.964	16.500	1.743	8,54
Pocitos	19.302	18.000	1.181	5,79
Unión	15.132	14.152	947	4,64
Centro	15.853	15.000	837	4,10
Buceo	17.500	16.500	810	3,97
Pque.Battle, V.Dolores	18.021	17.000	722	3,54
Tres Cruces	16.835	16.000	662	3,24
Aguada	16.157	15.000	545	2,67
Larrañaga	16.897	16.500	520	2,55
Ciudad Vieja	15.393	14.900	447	2,19
Merc.Modelo y Bolívar	16.679	15.500	433	2,12
Brazo Oriental	15.650	14.900	431	2,11
Malvín	19.868	18.700	413	2,02
Barrio Sur	16.857	16.548	404	1,98
Capurro, Bella Vista	15.640	15.000	403	1,98
Villa Española	12.387	12.000	385	1,89
Aires Puros	15.473	15.000	375	1,84
Villa Muñoz, Retiro	15.645	15.000	370	1,81
Belvedere	13.637	13.337	350	1,72
Reducto	15.535	14.800	339	1,66
Cerro	12.767	12.800	337	1,65
La Teja	12.972	12.807	336	1,65
La Blanqueada	17.966	17.500	326	1,60
La Comercial	16.220	15.925	322	1,58
Prado, Nueva Savona	16.748	16.500	313	1,53
Cerrito	13.158	12.823	313	1,53
Peñarol, Lavalleja	12.273	12.000	298	1,46
Figurita	15.678	15.000	287	1,41
Castro, Castellanos	13.302	12.800	286	1,40
Palermo	17.601	17.000	270	1,32
Parque Rodó	18.808	18.000	265	1,30
Maroñas, P.Guaraní	12.989	12.401	264	1,29
Punta Carretas	19.600	18.460	264	1,29
Flor de Maroñas	12.283	12.000	259	1,27
Jacinto Vera	16.022	15.388	239	1,17
Sayago	14.938	14.000	235	1,15
Colón centro y noroeste	12.964	12.291	226	1,11

Jardines del Hipódromo	10.819	10.500	221	1,08
Nuevo Paris	11.462	10.500	208	1,02
Ituzaingó	12.067	11.500	207	1,01
Piedras Blancas	11.663	11.000	205	1,00
Las Acacias	10.942	10.258	198	0,97
Paso de las Duranas	17.109	17.000	196	0,96
Atahualpa	16.504	16.000	189	0,93
Malvín Norte	12.820	12.800	179	0,88
Manga	10.744	10.000	173	0,85
Punta Rieles, Bell.Italia	11.045	10.000	157	0,77
Tres Ombues, P. Victoria	11.544	11.000	156	0,76
Otros Barrios con menos de 130 casos			1.068	5,23
Sin ubicar en barrios	15.344	14.500	89	0,44

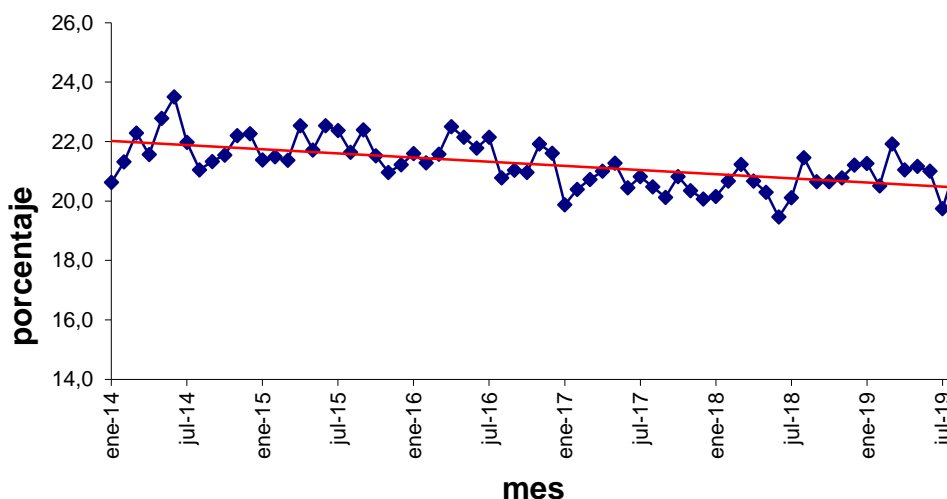
Fuente: INE en base a los registros del Servicio e Garantía de Alquileres y ANDA.

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)