

Montevideo, 17 de Julio de 2020

Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

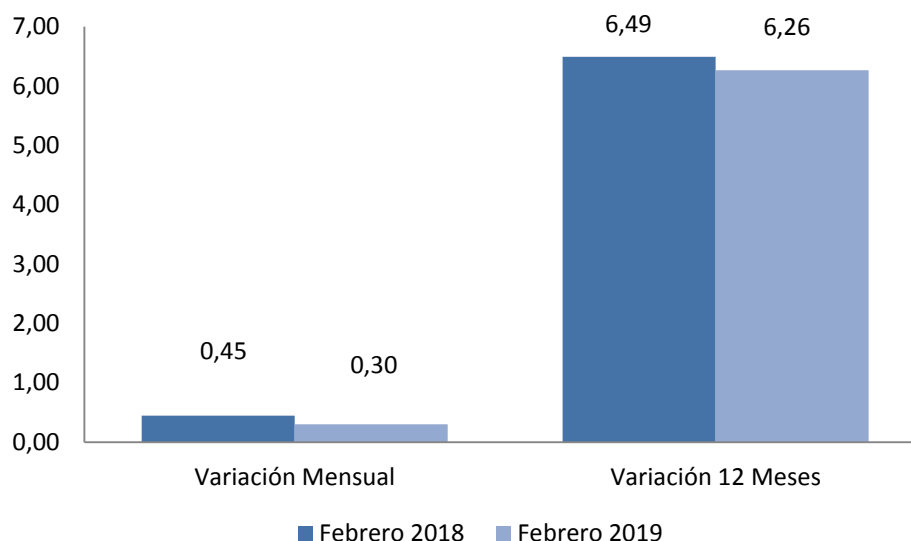
Febrero 2019

Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en febrero 2019, registra una variación mensual de 0,30% y acumulada en los últimos 12 meses de 6,26%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.347	87.044	0,30%	6,26%

Grafico 1. Comparativo de variaciones, en porcentaje
Febrero 2019



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

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

	Febrero 2018	Febrero 2019
Precio promedio	13.501	14.347
Cantidad	77.174	87.044
Variación Mensual (%)	0,45	0,30
Variación 12 Meses (%)	6,49	6,26

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 14.347 pesos uruguayos a precios de febrero 2019.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.347	13.675	87.044	100,00
Casa	14.806	13.725	16.066	18,46
Edificio de Renta (1)	11.811	11.303	11.968	13,75
Propiedad Horizontal	14.736	14.190	59.010	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.

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. Febrero 2019

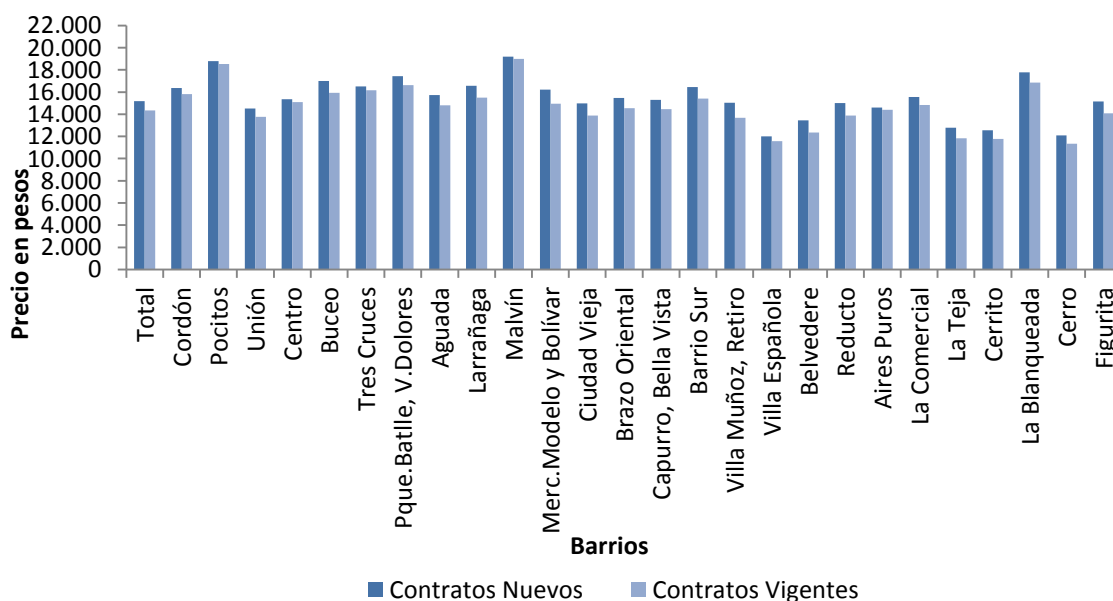
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.347	13.675	87.044	100,00
Cordón	15.825	15.452	6.577	7,56
Unión	13.768	13.000	4.406	5,06
Pocitos	18.513	17.719	4.325	4,97
Centro	15.101	14.556	3.621	4,16
Buceo	15.935	15.312	3.416	3,92
Pque.Battle, V.Dolores	16.627	15.878	3.064	3,52
Tres Cruces	16.166	15.666	2.616	3,01
Aguada	14.817	14.465	2.275	2,61
Ciudad Vieja	13.890	13.276	2.048	2,35
Larrañaga	15.509	14.987	1.972	2,27
Merc.Modelo y Bolívar	14.934	14.166	1.869	2,15
Villa Muñoz, Retiro	13.688	13.242	1.841	2,12
Villa Española	11.578	11.130	1.815	2,09
Brazo Oriental	14.554	13.766	1.778	2,04
Belvedere	12.365	12.000	1.740	2,00
Malvín	18.981	18.223	1.740	2,00
Capurro, Bella Vista	14.456	13.870	1.727	1,98
Barrio Sur	15.423	15.044	1.701	1,95
Aires Puros	14.387	14.112	1.598	1,84
Reducto	13.889	13.302	1.567	1,80
La Teja	11.834	11.377	1.558	1,79
Cerrito	11.774	11.168	1.538	1,77
Cerro	11.341	10.931	1.394	1,60
Prado, Nueva Savona	15.536	14.800	1.383	1,59
La Comercial	14.825	14.161	1.379	1,58
Figurita	14.073	13.493	1.372	1,58
Peñarol, Lavalleja	11.415	10.935	1.358	1,56
La Blanqueada	16.844	16.273	1.354	1,56
Maroñas, P.Guaraní	11.821	11.270	1.329	1,53
Palermo	16.228	16.000	1.268	1,46
Castro, Castellanos	12.263	11.924	1.245	1,43
Flor de Maroñas	11.090	10.809	1.236	1,42
Parque Rodó	17.902	17.070	1.105	1,27
Sayago	13.540	12.800	1.099	1,26
Las Acacias	10.241	9.850	1.038	1,19
Jardines del Hipódromo	10.005	9.500	1.001	1,15
Punta Carretas	19.549	18.289	989	1,14
Piedras Blancas	10.289	9.966	976	1,12
Jacinto Vera	14.915	14.206	947	1,09

Ituzaingó	10.839	10.378	902	1,04
Colón centro y noroeste	12.146	11.500	867	1,00
Atahualpa	14.669	14.011	817	0,94
Paso de las Duranas	14.718	14.000	814	0,94
Nuevo París	10.473	9.800	762	0,88
Manga	9.561	9.044	752	0,86
Malvín Norte	12.006	12.000	745	0,86
Las Canteras	13.021	12.657	658	0,76
Tres Ombues, P. Victoria	10.387	10.068	653	0,75
Punta Rieles, Bell.Italia	10.157	9.746	586	0,67
Conciliación	10.957	10.814	559	0,64
Colón sureste, Abayubá	11.836	11.291	532	0,61
Lezica, Melilla	12.125	11.476	427	0,49
Área rural	10.992	10.000	389	0,45
Paso de la Arena	10.198	9.853	331	0,38
Casavalle	8.979	8.315	291	0,33
La Paloma, Tomkinson	9.152	9.000	278	0,32
Carrasco Norte	18.050	16.913	276	0,32
Punta Gorda	25.766	23.791	196	0,23
Villa García	10.599	9.961	174	0,20
Manga, Toledo Chico	10.098	9.816	150	0,17
Otros Barrios con menos de 100 casos			268	0,31
Sin ubicar en barrios	13.508	13.404	352	0,40

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. Febrero 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. Febrero 2019

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	14.347	13.675	87.044	100,00	0,30	6,26
Canelones	12.909	11.783	12.456	100,00	0,23	6,23
Ciudad de la Costa	16.910	16.000	3.879	31,14	-0,02	5,51
Las Piedras	10.610	10.030	2.021	16,23	0,44	5,60
Pando	11.197	10.870	725	5,82	0,22	6,94
La Paz	11.015	10.403	695	5,58	0,38	6,79
Ciudad de Canelones	10.721	10.233	572	4,59	0,57	5,99
Santa Lucia	9.936	9.725	516	4,14	0,28	6,12
Salinas	12.619	12.312	438	3,52	-0,16	6,27
(1) Resto de localidades			3.610	28,98		
Maldonado	13.188	12.339	1.454	100,00	0,13	6,02
Ciudad de Maldonado	12.923	12.296	997	68,57	0,07	5,51
(1) Resto de localidades			457	31,43		
San José	10.038	9.500	1.393	100,00	0,26	5,36
Colonia	10.381	9.842	993	100,00	0,25	5,45
Salto	11.149	10.519	706	100,00	0,54	6,50
Paysandú	10.961	10.500	1.074	100,00	0,45	5,99
Florida	10.666	10.302	664	100,00	0,08	5,60

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. Febrero 2019

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
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
Feb-19	15.507	4.000	15.000	55.000	1.659

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. Febrero 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		
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
Feb-19	15.507	15.454	12.865	15.734	6,64	-0,80

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. Febrero 2019

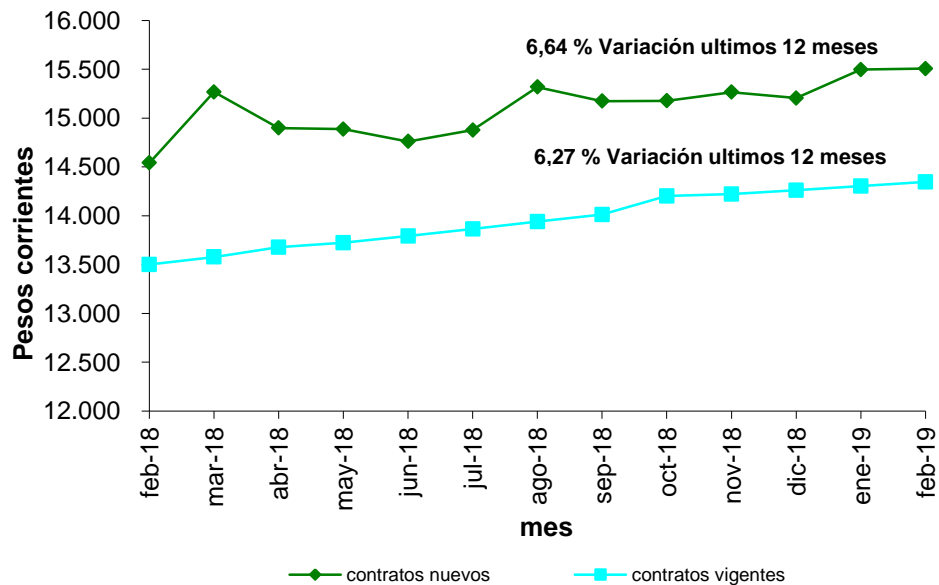
	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.507	15.000	1.659	100,00
Casa	15.454	14.650	246	14,83
Edificio de Renta (1)	12.865	12.500	107	6,45
Propiedad Horizontal	15.734	15.000	1.306	78,72

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 febrero 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 febrero 2019.

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

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.185	14.500	19.791	100,00
Cordón	16.371	16.000	1.634	8,26
Pocitos	18.781	18.000	1.111	5,61
Unión	14.509	14.000	968	4,89
Centro	15.366	15.000	831	4,20
Buceo	17.000	16.000	768	3,88
Tres Cruces	16.496	16.000	676	3,42
Pque.Battle, V.Dolores	17.442	16.500	675	3,41
Aguada	15.717	15.000	545	2,75
Larrañaga	16.577	16.000	479	2,42
Malvín	19.190	18.000	430	2,17
Merc.Modelo y Bolívar	16.221	15.500	429	2,17
Ciudad Vieja	14.972	14.500	429	2,17
Brazo Oriental	15.477	14.500	427	2,16
Capurro, Bella Vista	15.290	15.000	404	2,04
Barrio Sur	16.449	16.399	397	2,01
Villa Muñoz, Retiro	15.041	14.500	379	1,92
Villa Española	11.995	11.850	376	1,90
Belvedere	13.438	12.800	355	1,79
Reducto	15.012	14.200	337	1,70
Aires Puros	14.611	14.500	337	1,70
La Comercial	15.544	15.000	325	1,64
La Teja	12.786	12.500	317	1,60
Cerrito	12.563	12.000	312	1,58
La Blanqueada	17.767	17.000	306	1,55
Cerro	12.100	12.000	295	1,49
Figurita	15.144	14.500	294	1,49
Peñarol, Lavalleja	11.851	11.500	289	1,46
Prado, Nueva Savona	15.982	15.500	288	1,46
Palermo	17.406	17.000	283	1,43
Parque Rodó	19.188	18.000	278	1,40
Castro, Castellanos	12.987	12.500	270	1,36
Maroñas, P.Guaraní	12.692	12.000	270	1,36
Flor de Maroñas	11.868	11.500	254	1,28
Punta Carretas	19.504	18.000	247	1,25
Piedras Blancas	11.097	10.253	228	1,15
Sayago	14.095	13.500	222	1,12
Jardines del Hipódromo	10.613	10.000	214	1,08

Las Acacias	10.853	10.195	212	1,07
Jacinto Vera	15.626	15.000	207	1,05
Colón centro y noroeste	12.580	12.000	203	1,03
Ituzaingó	11.602	11.086	192	0,97
Paso de las Duranas	16.403	15.000	188	0,95
Atahualpa	15.964	15.000	185	0,93
Nuevo Paris	11.143	10.500	178	0,90
Punta Rieles, Bell.Italia	10.677	10.000	167	0,84
Malvín Norte	12.279	12.500	165	0,83
Manga	10.287	9.500	163	0,82
Tres Ombues, P. Victoria	11.353	11.000	151	0,76
Otros Barrios con menos de 130 casos			994	5,02
Sin ubicar en barrios	14.555	14.500	107	0,54

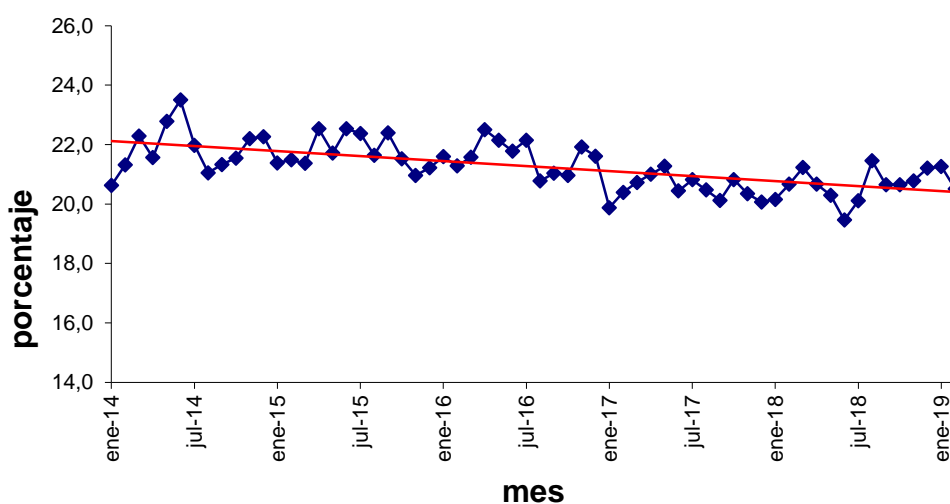
Fuente: INE en base a los registros del Servicio e Garantía de Alquileres y ANDA.

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)