

Montevideo, 17 de Julio de 2020

Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

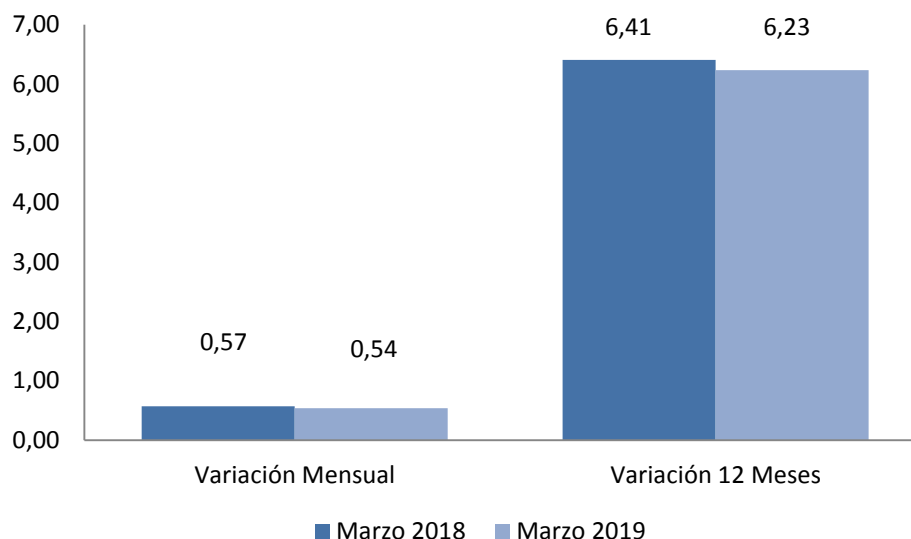
Marzo 2019

Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en marzo 2019, registra una variación mensual de 0,54% y acumulada en los últimos 12 meses de 6,23%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.424	87.873	0,54%	6,23%

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	14.424
Cantidad	77.921	87.873
Variación Mensual (%)	0,57	0,54
Variación 12 Meses (%)	6,41	6,23

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 14.424 pesos uruguayos a precios de marzo 2019.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.424	13.800	87.873	100,00
Casa	14.876	13.830	16.183	18,42
Edificio de Renta (1)	11.860	11.361	12.048	13,71
Propiedad Horizontal	14.819	14.271	59.642	67,87

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. Marzo 2019

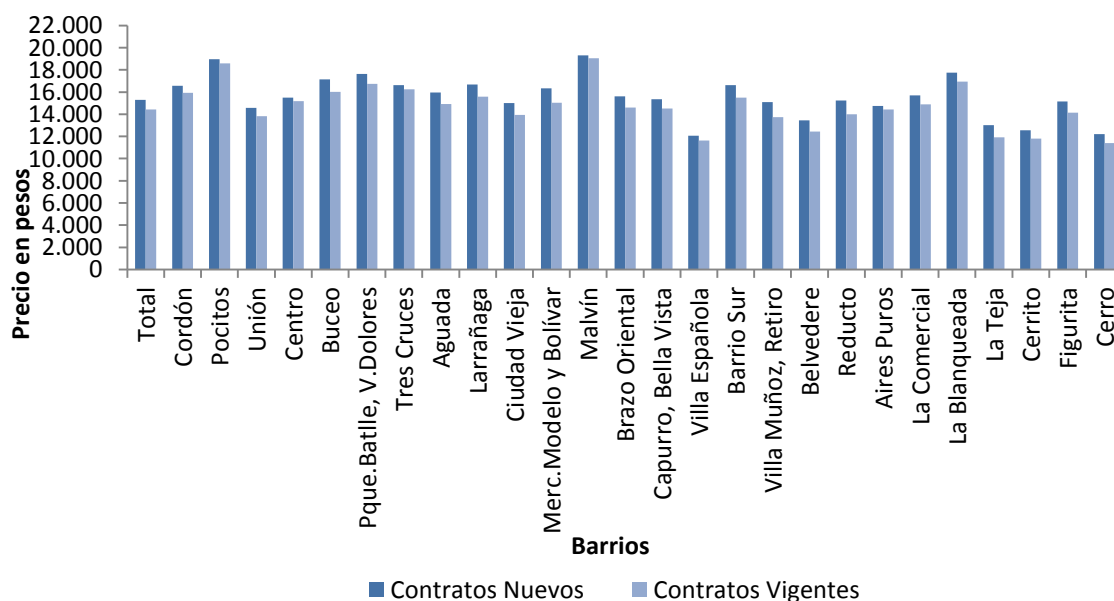
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.424	13.800	87.873	100,00
Cordón	15.935	15.508	6.674	7,60
Unión	13.835	13.079	4.428	5,04
Pocitos	18.579	17.750	4.385	4,99
Centro	15.177	14.679	3.651	4,15
Buceo	16.021	15.395	3.453	3,93
Pque.Battle, V.Dolores	16.730	15.987	3.108	3,54
Tres Cruces	16.256	15.804	2.654	3,02
Aguada	14.915	14.500	2.297	2,61
Ciudad Vieja	13.943	13.319	2.065	2,35
Larrañaga	15.595	15.000	1.990	2,26
Merc.Modelo y Bolívar	15.031	14.216	1.872	2,13
Villa Muñoz, Retiro	13.743	13.303	1.854	2,11
Villa Española	11.623	11.113	1.840	2,09
Brazo Oriental	14.600	13.893	1.785	2,03
Belvedere	12.428	12.028	1.752	1,99
Malvín	19.056	18.388	1.752	1,99
Capurro, Bella Vista	14.516	14.000	1.748	1,99
Barrio Sur	15.506	15.239	1.708	1,94
Aires Puros	14.439	14.174	1.603	1,82
Reducto	14.008	13.434	1.591	1,81
La Teja	11.918	11.496	1.572	1,79
Cerrito	11.809	11.130	1.544	1,76
Cerro	11.397	11.000	1.420	1,62
Figurita	14.154	13.500	1.398	1,59
La Comercial	14.899	14.260	1.397	1,59
Prado, Nueva Savona	15.627	14.937	1.394	1,59
La Blanqueada	16.927	16.399	1.377	1,57
Peñarol, Lavalleja	11.444	10.939	1.357	1,54
Maroñas, P.Guaraní	11.888	11.328	1.339	1,52
Palermo	16.314	16.042	1.265	1,44
Castro, Castellanos	12.346	11.999	1.255	1,43
Flor de Maroñas	11.128	10.848	1.249	1,42
Parque Rodó	18.004	17.198	1.121	1,28
Sayago	13.626	12.852	1.111	1,26
Las Acacias	10.278	9.900	1.033	1,18
Jardines del Hipódromo	10.053	9.550	1.011	1,15
Punta Carretas	19.637	18.442	999	1,14
Piedras Blancas	10.314	9.995	980	1,12
Jacinto Vera	14.985	14.320	959	1,09

Ituzaingó	10.884	10.412	904	1,03
Colón centro y noroeste	12.228	11.500	872	0,99
Atahualpa	14.736	14.096	826	0,94
Paso de las Duranas	14.836	14.000	820	0,93
Nuevo París	10.511	9.882	773	0,88
Malvín Norte	12.042	12.065	759	0,86
Manga	9.615	9.113	752	0,86
Las Canteras	13.096	12.730	668	0,76
Tres Ombues, P. Victoria	10.414	10.087	665	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	10.231	9.806	590	0,67
Conciliación	10.997	10.843	560	0,64
Colón sureste, Abayubá	11.860	11.271	543	0,62
Lezica, Melilla	12.231	11.676	437	0,50
Área rural	11.006	10.044	391	0,44
Paso de la Arena	10.226	9.958	325	0,37
Casavalle	9.009	8.318	292	0,33
Carrasco Norte	18.109	16.979	282	0,32
La Paloma, Tomkinson	9.220	9.052	278	0,32
Punta Gorda	25.887	23.832	198	0,23
Villa García	10.735	10.036	172	0,20
Manga, Toledo Chico	10.078	9.738	155	0,18
Otros Barrios con menos de 100 casos			265	0,30
Sin ubicar en barrios	13.556	13.500	355	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. Marzo 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. Marzo 2019

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	14.424	13.800	87.873	100,00	0,54	6,23
Canelones	12.977	11.846	12.584	100,00	0,53	6,19
Ciudad de la Costa	17.018	16.042	3.914	31,10	0,64	5,58
Las Piedras	10.662	10.124	2.048	16,27	0,49	5,65
Pando	11.227	10.921	736	5,85	0,26	7,40
La Paz	11.129	10.500	699	5,55	1,03	7,36
Ciudad de Canelones	10.839	10.361	572	4,55	1,10	6,64
Santa Lucia	10.033	9.766	523	4,16	0,98	6,09
Salinas	12.693	12.500	443	3,52	0,58	6,15
(1) Resto de localidades			3.649	29,00		
Maldonado	13.256	12.470	1.466	100,00	0,52	5,46
Ciudad de Maldonado	12.992	12.432	1.009	68,83	0,54	4,98
(1) Resto de localidades			457	31,17		
San José	10.077	9.525	1.424	100,00	0,39	5,30
Colonia	10.432	9.940	994	100,00	0,50	5,36
Salto	11.241	10.762	714	100,00	0,82	6,74
Paysandú	10.969	10.500	1.070	100,00	0,07	5,54
Florida	10.672	10.305	671	100,00	0,05	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.

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. Marzo 2019

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	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	15.507	4.000	15.000	55.000	1.659
Mar-19	15.822	3.200	15.000	65.000	1.691

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. 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	15.507	15.454	12.865	15.734	6,64	-0,80
Mar-19	15.822	16.273	13.310	15.930	3,63	-3,85

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. Marzo 2019

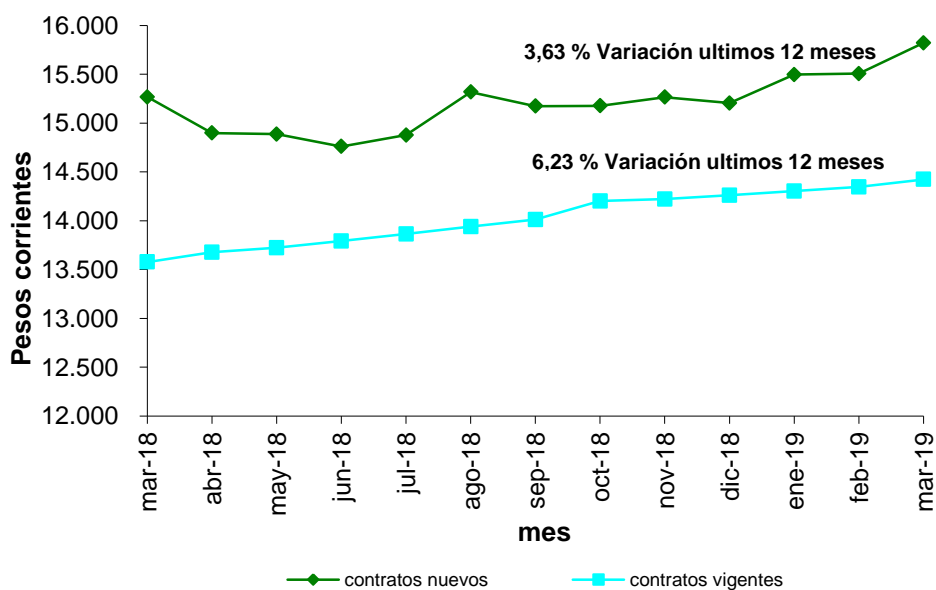
	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.822	15.000	1.691	100,00
Casa	16.273	15.000	249	14,73
Edificio de Renta (1)	13.310	13.000	102	6,03
Propiedad Horizontal	15.930	15.500	1.340	79,24

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 marzo de 2019, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 6,1% 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 marzo 2019.

Cuadro 8. 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	15.306	14.800	20.091	100,00
Cordón	16.574	16.000	1.692	8,42
Pocitos	18.947	18.000	1.139	5,67
Unión	14.586	14.000	965	4,80
Centro	15.491	15.000	834	4,15
Buceo	17.136	16.100	778	3,87
Pque.Battle, V.Dolores	17.642	17.000	694	3,45
Tres Cruces	16.619	16.000	683	3,40
Aguada	15.966	15.195	548	2,73
Larrañaga	16.679	16.000	497	2,47
Ciudad Vieja	15.001	14.500	431	2,15
Merc.Modelo y Bolívar	16.330	15.500	428	2,13
Malvín	19.306	18.000	428	2,13
Brazo Oriental	15.617	14.862	422	2,10
Capurro, Bella Vista	15.360	15.000	417	2,08
Villa Española	12.064	11.900	395	1,97
Barrio Sur	16.632	16.500	395	1,97
Villa Muñoz, Retiro	15.104	14.500	382	1,90
Belvedere	13.438	13.000	358	1,78
Reducto	15.234	14.500	347	1,73
Aires Puros	14.749	14.500	341	1,70
La Comercial	15.685	15.000	339	1,69
La Blanqueada	17.743	17.000	324	1,61
La Teja	13.019	12.800	312	1,55
Cerrito	12.542	12.000	312	1,55
Figurita	15.140	14.500	303	1,51
Cerro	12.218	12.000	302	1,50
Prado, Nueva Savona	16.229	15.901	294	1,46
Peñarol, Lavalleja	11.993	11.500	294	1,46
Parque Rodó	19.263	18.000	289	1,44
Castro, Castellanos	13.097	12.800	276	1,37
Palermo	17.316	16.975	272	1,35
Flor de Maroñas	11.857	11.500	262	1,30
Maroñas, P.Guaraní	12.928	12.500	260	1,29
Punta Carretas	19.408	18.150	251	1,25
Piedras Blancas	11.129	10.246	227	1,13
Sayago	14.306	13.550	226	1,12
Jardines del Hipódromo	10.595	10.000	218	1,09

Jacinto Vera	15.602	15.000	217	1,08
Las Acacias	10.753	10.116	209	1,04
Colón centro y noroeste	12.785	12.000	208	1,04
Atahualpa	15.947	15.000	194	0,97
Paso de las Duranas	16.591	15.181	194	0,97
Nuevo Paris	11.247	10.700	187	0,93
Ituzaingó	11.690	11.250	182	0,91
Manga	10.297	9.500	168	0,84
Punta Rieles, Bell.Italia	10.716	10.000	167	0,83
Malvín Norte	12.339	12.500	165	0,82
Tres Ombues, P. Victoria	11.270	11.000	152	0,76
Otros Barrios con menos de 130 casos			1.005	5,00
Sin ubicar en barrios	14.630	14.500	108	0,54

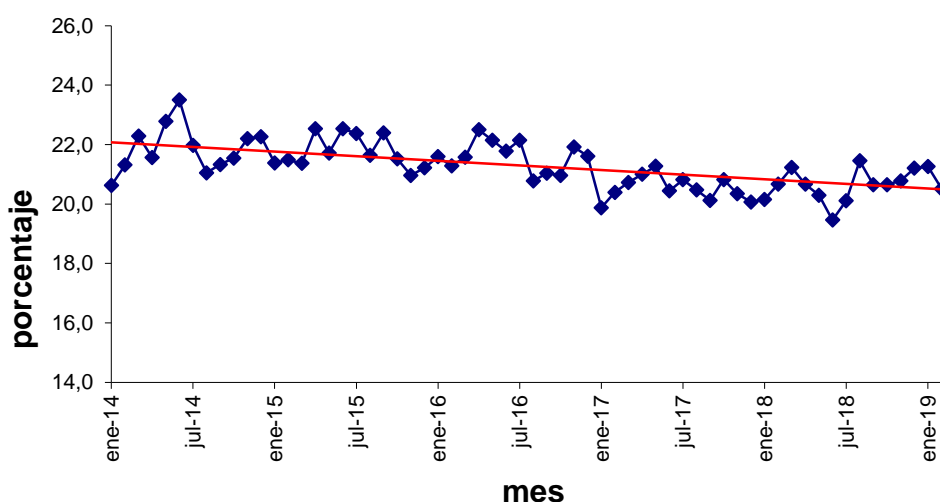
Fuente: INE en base a los registros del Servicio e Garantía de Alquileres y ANDA.

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)