

Montevideo, 9 de Diciembre de 2019

## Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

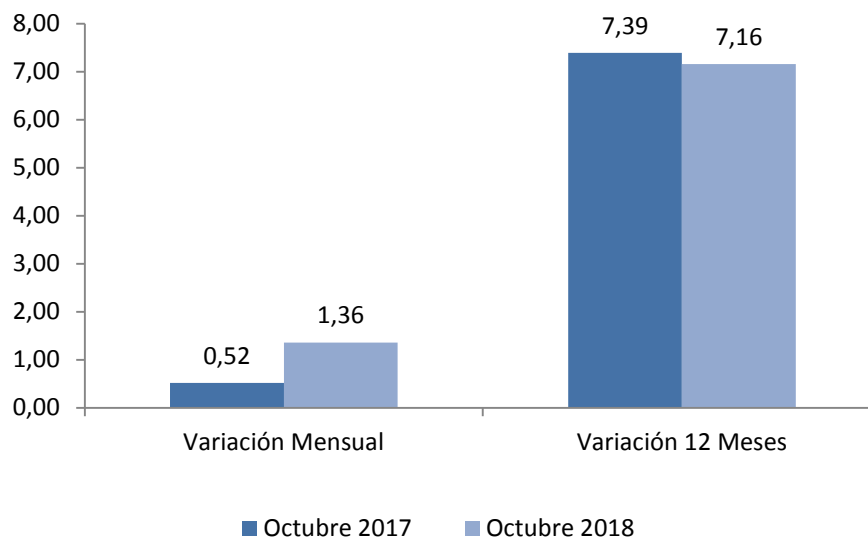
### Octubre 2018

#### Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en octubre 2018, registra una variación mensual de 1,36% y acumulada en los últimos 12 meses de 7,16%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.202	81.195	1,36%	7,16%

Gráfico 1 - Comparativo de variaciones, en porcentaje.  
Octubre 2018



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

Cuadro 1 – Comparativo de precios promedio, cantidades y variaciones.  
Octubre 2018

	Octubre 2017	Octubre 2018
Precio promedio	13.254	14.202
Cantidad	73.544	81.195
Variación Mensual (%)	0,52	1,36
Variación 12 Meses (%)	7,39	7,16

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 Finanzas<sup>1</sup> 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. Octubre 2018**

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
Oct-17	14.329	4.300	13.900	60.000	1.622
Nov-17	14.293	3.500	13.600	72.000	1.801
Dic-17	14.363	4.500	14.000	55.000	1.549
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

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

<sup>1</sup> 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 a según meses. Montevideo. Octubre 2018**

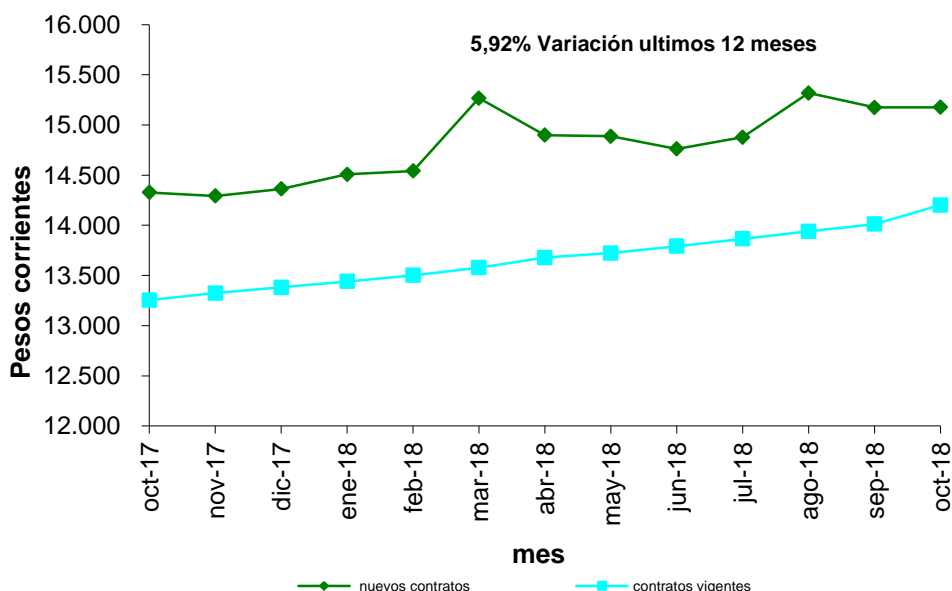
SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Oct-17	14.329	14.617	12.517	14.472	8,49	2,30
Nov-17	14.293	15.601	12.273	14.264	7,39	1,03
Dic-17	14.363	14.993	11.988	14.499	6,05	-0,47
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

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**

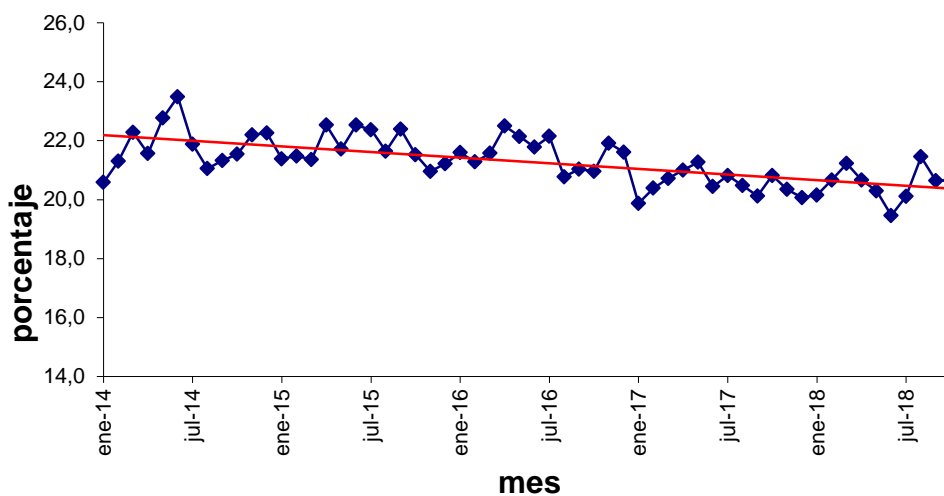


Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

## 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 14.202 pesos uruguayos a precios de octubre 2018.

**Cuadro 4 - Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según tipos de vivienda. Montevideo. Octubre 2018**

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>14.202</b>	<b>13.513</b>	<b>81.195</b>	<b>100,00</b>
Casa	14.631	13.519	15.169	18,68
Edificio de Renta (1)	11.744	11.237	11.141	13,72
Propiedad Horizontal	14.583	14.000	54.885	67,60

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 y Carrasco Norte. 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. Octubre 2018**

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>14.202</b>	<b>13.513</b>	<b>81.195</b>	<b>100,00</b>
Cordón	15.675	15.288	6.050	7,45
Unión	13.613	12.975	4.124	5,08
Pocitos	18.368	17.514	4.005	4,93
Centro	14.973	14.500	3.372	4,15
Buceo	15.766	15.145	3.180	3,92
Pque.Battle, V.Dolores	16.470	15.708	2.865	3,53
Tres Cruces	16.065	15.487	2.424	2,99
Aguada	14.655	14.276	2.130	2,62
Ciudad Vieja	13.711	13.000	1.913	2,36
Larrañaga	15.285	14.718	1.827	2,25
Merc.Modelo y Bolívar	14.823	14.000	1.760	2,17
Villa Muñoz, Retiro	13.488	13.020	1.730	2,13
Villa Española	11.480	11.000	1.692	2,08
Belvedere	12.239	12.000	1.641	2,02
Brazo Oriental	14.431	13.614	1.630	2,01
Malvín	18.854	18.083	1.615	1,99
Capurro, Bella Vista	14.304	13.588	1.590	1,96

Barrio Sur	15.292	15.000	1.568	1,93
Aires Puros	14.308	14.000	1.495	1,84
Reducto	13.836	13.133	1.482	1,83
La Teja	11.749	11.275	1.473	1,81
Cerrito	11.653	11.009	1.450	1,79
Cerro	11.188	10.769	1.297	1,60
La Comercial	14.745	14.055	1.287	1,59
Prado, Nueva Savona	15.407	14.653	1.284	1,58
Figurita	13.939	13.302	1.283	1,58
Peñarol, Lavalleja	11.289	10.848	1.277	1,57
Maroñas, P.Guaraní	11.706	11.159	1.277	1,57
La Blanqueada	16.734	16.000	1.263	1,56
Palermo	16.117	15.939	1.179	1,45
Flor de Maroñas	10.929	10.560	1.170	1,44
Castro, Castellanos	12.160	11.793	1.157	1,42
Parque Rodó	17.776	17.004	1.040	1,28
Sayago	13.390	12.576	1.031	1,27
Las Acacias	10.152	9.743	982	1,21
Jardines del Hipódromo	9.891	9.381	936	1,15
Punta Carretas	19.507	18.201	931	1,15
Piedras Blancas	10.105	9.731	908	1,12
Jacinto Vera	14.822	14.200	872	1,07
Ituzaingó	10.714	10.125	853	1,05
Colón centro y noroeste	12.122	11.500	799	0,98
Paso de las Duranas	14.473	13.540	760	0,94
Atahualpa	14.496	13.973	751	0,92
Manga	9.460	9.000	707	0,87
Nuevo Paris	10.247	9.692	703	0,87
Malvín Norte	11.864	11.943	690	0,85
Las Canteras	12.800	12.446	624	0,77
Tres Ombues, P. Victoria	10.269	10.000	613	0,75
Punta Rieles, Bell.Italia	9.987	9.561	543	0,67
Conciliación	10.882	10.668	520	0,64
Colón sureste, Abayubá	11.684	11.109	498	0,61
Lezica, Melilla	12.063	11.405	410	0,50
Área rural	10.614	9.773	358	0,44
Paso de la Arena	10.107	9.847	304	0,37
Casavalle	8.944	8.287	277	0,34
Carrasco Norte	17.915	16.597	262	0,32
La Paloma, Tomkinson	8.983	8.934	257	0,32
Punta Gorda	25.569	23.794	181	0,22
Villa García	10.405	9.817	166	0,20
Manga, Toledo Chico	9.926	9.678	138	0,17
Otros Barrios con menos de 100 casos			252	0,31
Sin ubicar en barrios	13.495	13.000	339	0,42

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 octubre de 2018, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 5,7% 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 octubre 2018.

**Cuadro 6. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos que iniciaron en el último año según zonas aproximadas a barrios. Montevideo. Octubre 2018**

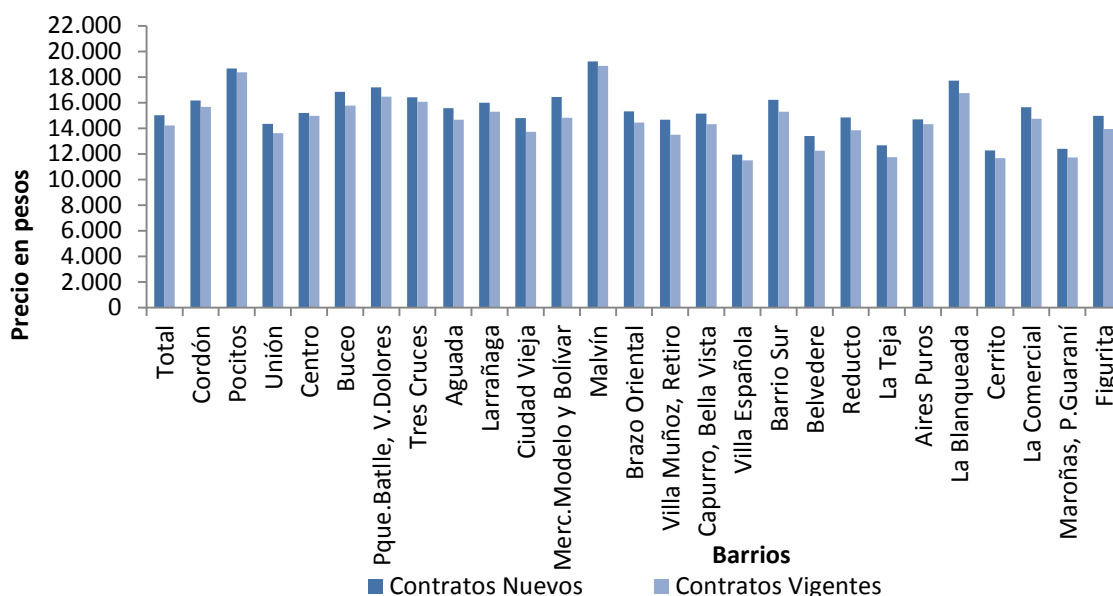
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>15.013</b>	<b>14.456</b>	<b>19.593</b>	<b>100,00</b>
Cordón	16.163	16.000	1.574	8,03
Pocitos	18.665	18.000	1.075	5,49
Unión	14.332	13.832	935	4,77
Centro	15.200	14.860	848	4,33
Buceo	16.836	16.000	736	3,76
Pque.Battle, V.Dolores	17.179	16.450	670	3,42
Tres Cruces	16.404	16.000	642	3,28
Aguada	15.575	15.000	546	2,79
Larrañaga	15.977	15.000	475	2,42
Ciudad Vieja	14.801	14.000	465	2,37
Merc.Modelo y Bolívar	16.437	15.500	416	2,12
Malvín	19.220	18.000	414	2,11
Brazo Oriental	15.321	14.500	409	2,09
Villa Muñoz, Retiro	14.656	14.011	385	1,96
Capurro, Bella Vista	15.146	14.500	384	1,96
Villa Española	11.940	11.500	373	1,90
Barrio Sur	16.203	16.000	365	1,86
Belvedere	13.393	12.800	354	1,81
Reducto	14.845	14.458	348	1,78
La Teja	12.673	12.500	338	1,73
Aires Puros	14.688	14.500	335	1,71
La Blanqueada	17.703	16.928	313	1,60
Cerrito	12.270	12.000	312	1,59
La Comercial	15.650	15.000	309	1,58
Maroñas, P.Guaraní	12.384	12.000	299	1,53
Figurita	14.964	14.000	298	1,52
Cerro	11.897	11.000	295	1,51
Prado, Nueva Savona	15.716	15.300	293	1,50
Palermo	17.518	16.850	286	1,46
Peñarol, Lavalleja	11.819	11.633	284	1,45
Parque Rodó	19.030	18.000	283	1,44

Flor de Maroñas	11.549	11.162	276	1,41
Castro, Castellanos	12.727	12.295	269	1,37
Punta Carretas	19.475	18.000	263	1,34
Piedras Blancas	10.817	10.000	238	1,21
Sayago	13.926	13.000	228	1,16
Las Acacias	10.843	10.746	212	1,08
Jardines del Hipódromo	10.740	10.000	200	1,02
Jacinto Vera	15.341	15.000	197	1,01
Atahualpa	15.498	14.888	192	0,98
Ituzaingó	11.002	10.500	185	0,94
Colón centro y noroeste	13.189	12.000	182	0,93
Paso de las Duranas	15.787	15.000	178	0,91
Nuevo Paris	11.009	10.000	177	0,90
Manga	10.330	9.948	167	0,85
Malvín Norte	12.157	12.500	164	0,84
Tres Ombues, P. Victoria	10.949	10.500	149	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	10.343	10.000	147	0,75
Las Canteras	13.475	13.000	138	0,70
Otros Barrios con menos de 130 casos			863	4,40
Sin ubicar en barrios	14.540	14.138	109	0,56

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 4. Precio del alquiler promedio en contratos nuevos y en total de contratos vigentes, por barrio. Octubre 2018**



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. Octubre 2018**

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>15.177</b>	<b>14.500</b>	<b>1.649</b>	<b>100,00</b>
Casa	15.939	14.900	281	17,04
Edificio de Renta (1)	12.938	12.900	131	7,94
Propiedad Horizontal	15.241	15.000	1.237	75,02

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.

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 cantidad de contratos vigentes, según departamentos y algunas localidades. Octubre 2018**

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
<b>Montevideo</b>	<b>14.202</b>	<b>13.513</b>	<b>81.195</b>	<b>100,00</b>	<b>1,36</b>	<b>7,16</b>
<b>Canelones</b>	<b>12.770</b>	<b>11.549</b>	<b>11.613</b>	<b>100,00</b>	<b>1,06</b>	<b>7,68</b>
Ciudad de la Costa	16.769	16.000	3.601	31,01	0,87	7,58
Las Piedras	10.470	10.000	1.892	16,29	0,86	6,72
Pando	11.093	10.800	689	5,93	1,41	9,75
La Paz	10.905	10.267	666	5,73	1,03	7,98
Ciudad de Canelones	10.555	10.088	538	4,63	1,27	6,28
Santa Lucía	9.822	9.500	493	4,25	1,02	6,38
Salinas	12.507	12.235	414	3,56	1,35	7,62
(1) Resto de localidades			3.320	28,59		
<b>Maldonado</b>	<b>13.120</b>	<b>12.296</b>	<b>1.348</b>	<b>100,00</b>	<b>1,59</b>	<b>6,50</b>
Ciudad de Maldonado	12.847	12.267	927	68,77	1,44	5,80
(1) Resto de localidades			421	31,23		
<b>San José</b>	<b>9.973</b>	<b>9.450</b>	<b>1.299</b>	<b>100,00</b>	<b>0,86</b>	<b>7,14</b>
<b>Colonia</b>	<b>10.340</b>	<b>9.821</b>	<b>927</b>	<b>100,00</b>	<b>1,72</b>	<b>6,62</b>
<b>Salto</b>	<b>10.985</b>	<b>10.460</b>	<b>669</b>	<b>100,00</b>	<b>1,19</b>	<b>6,97</b>
<b>Paysandú</b>	<b>10.784</b>	<b>10.271</b>	<b>1.018</b>	<b>100,00</b>	<b>0,68</b>	<b>5,10</b>
<b>Florida</b>	<b>10.636</b>	<b>10.300</b>	<b>615</b>	<b>100,00</b>	<b>2,49</b>	<b>8,00</b>

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](mailto:difusion@ine.gub.uy)  
Sitio Web: <https://www.ine.gub.uy>  
Twitter: [@ine\\_uruguay](https://twitter.com/ine_uruguay)