

Montevideo, 17 de Julio de 2020

Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

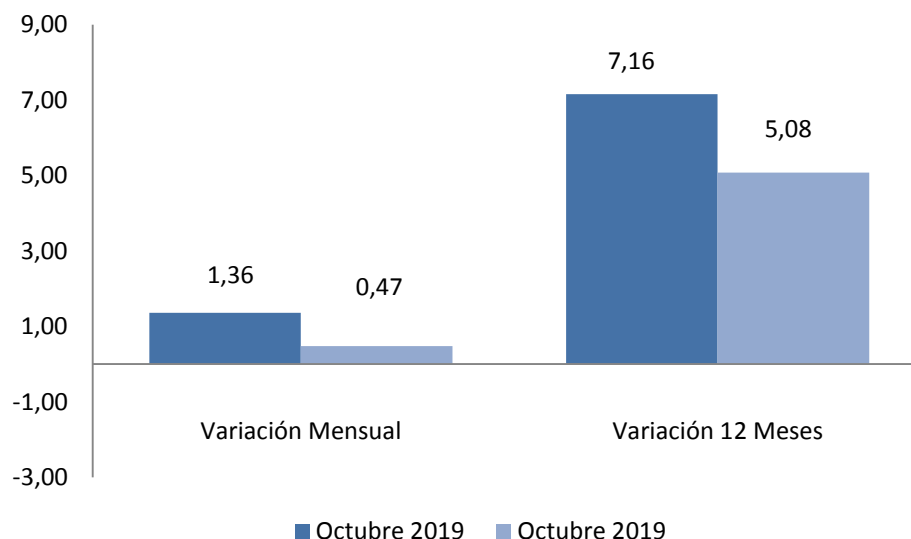
Octubre 2019

Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en octubre 2019, registra una variación mensual de 0,47% y acumulada en los últimos 12 meses de 5,08%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.924	94.057	0,47%	5,08%

Grafico 1. Comparativo de variaciones, en porcentaje
Octubre 2019



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

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

	Octubre 2018	Octubre 2019
Precio promedio	14.202	14.924
Cantidad	81.195	94.057
Variación Mensual (%)	1,36	0,47
Variación 12 Meses (%)	7,16	5,08

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 14.924 pesos uruguayos a precios de octubre 2019.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.924	14.178	94.057	100,00
Casa	15.415	14.220	17.065	18,14
Edificio de Renta (1)	12.201	11.683	12.876	13,69
Propiedad Horizontal	15.340	14.800	64.116	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. Octubre 2019

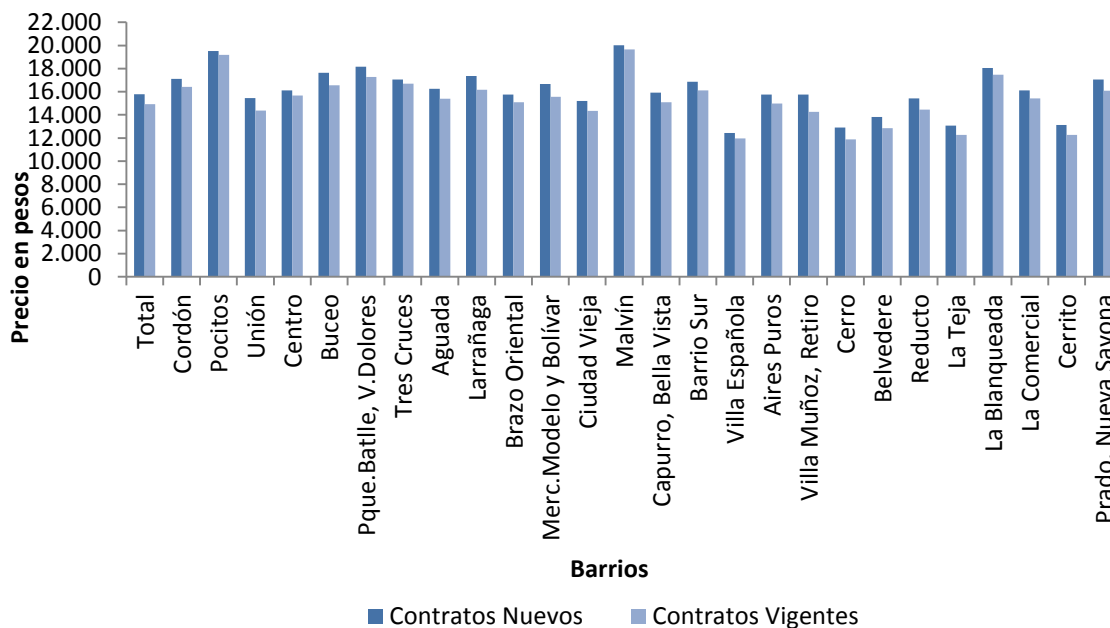
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.924	14.178	94.057	100,00
Cordón	16.429	16.000	7.152	7,60
Pocitos	19.198	18.274	4.772	5,07
Unión	14.360	13.606	4.739	5,04
Centro	15.674	15.000	3.907	4,15
Buceo	16.555	15.994	3.698	3,93
Pque.Battle, V.Dolores	17.269	16.500	3.303	3,51
Tres Cruces	16.703	16.046	2.846	3,03
Aguada	15.384	14.942	2.474	2,63
Ciudad Vieja	14.347	13.800	2.212	2,35
Larrañaga	16.181	15.686	2.150	2,29
Merc.Modelo y Bolívar	15.551	14.804	2.040	2,17
Brazo Oriental	15.086	14.336	1.957	2,08
Villa Española	11.978	11.552	1.952	2,08
Villa Muñoz, Retiro	14.251	13.810	1.947	2,07
Malvín	19.658	18.956	1.886	2,01
Capurro, Bella Vista	15.083	14.615	1.872	1,99
Belvedere	12.860	12.547	1.844	1,96
Barrio Sur	16.105	15.895	1.836	1,95
Aires Puros	14.972	14.726	1.759	1,87
Reducto	14.449	13.811	1.712	1,82
La Teja	12.270	11.824	1.683	1,79
Cerrito	12.276	11.631	1.641	1,74
Cerro	11.893	11.500	1.542	1,64
Prado, Nueva Savona	16.099	15.358	1.476	1,57
La Blanqueada	17.467	16.931	1.470	1,56
Figurita	14.650	14.000	1.465	1,56
La Comercial	15.427	14.875	1.461	1,55
Peñarol, Lavalleja	11.879	11.295	1.461	1,55
Maroñas, P.Guaraní	12.289	11.702	1.415	1,50
Castro, Castellanos	12.774	12.310	1.338	1,42
Palermo	16.716	16.500	1.335	1,42
Flor de Maroñas	11.571	11.218	1.321	1,40
Parque Rodó	18.546	17.628	1.197	1,27
Sayago	14.107	13.309	1.188	1,26
Las Acacias	10.606	10.106	1.095	1,16
Punta Carretas	20.183	18.786	1.088	1,16
Jardines del Hipódromo	10.387	9.861	1.061	1,13
Jacinto Vera	15.391	14.665	1.038	1,10
Piedras Blancas	10.731	10.203	1.029	1,09

Ituzaingó	11.262	10.757	969	1,03
Colón centro y noroeste	12.598	11.970	925	0,98
Atahualpa	15.170	14.500	882	0,94
Paso de las Duranas	15.434	14.699	865	0,92
Nuevo Paris	10.950	10.251	838	0,89
Manga	10.026	9.500	824	0,88
Malvín Norte	12.470	12.500	817	0,87
Las Canteras	13.655	13.201	741	0,79
Tres Ombues, P. Victoria	10.850	10.500	718	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	10.619	10.011	618	0,66
Conciliación	11.378	11.028	591	0,63
Colón sureste, Abayubá	12.283	11.790	581	0,62
Lezica, Melilla	12.652	12.000	455	0,48
Área rural	11.397	10.500	416	0,44
Paso de la Arena	10.640	10.245	343	0,36
Carrasco Norte	18.925	17.695	301	0,32
Casavalle	9.231	8.500	299	0,32
La Paloma, Tomkinson	9.754	9.500	298	0,32
Punta Gorda	26.925	24.901	216	0,23
Villa García	11.009	10.411	178	0,19
Manga, Toledo Chico	10.366	10.239	157	0,17
Otros Barrios con menos de 100 casos			286	0,40
Sin ubicar en barrios	14.218	13.964	377	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. Octubre 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. Octubre 2019

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	14.924	14.178	94.057	100,00	0,47	5,08
Canelones	13.450	12.183	13.449	100,00	0,56	5,33
Ciudad de la Costa	17.691	16.801	4.132	30,72	0,60	5,50
Las Piedras	11.028	10.500	2.187	16,26	0,55	5,33
Pando	11.633	11.194	766	5,70	0,35	4,87
La Paz	11.407	10.747	738	5,49	-0,18	4,60
Ciudad de Canelones	11.127	10.545	611	4,54	0,40	5,42
Santa Lucia	10.353	10.000	549	4,08	0,42	5,40
Salinas	13.201	12.871	500	3,72	0,62	5,55
(1) Resto de localidades			3.966	29,49		
Maldonado	13.708	12.883	1.574	100,00	0,42	4,48
Ciudad de Maldonado	13.404	12.828	1.090	69,25	0,46	4,34
(1) Resto de localidades			484	30,75		
San José	10.372	9.887	1.505	100,00	0,70	4,00
Colonia	10.644	10.000	1.062	100,00	0,51	2,94
Salto	11.593	11.000	737	100,00	0,63	5,54
Paysandú	11.429	11.000	1.123	100,00	0,96	5,98
Florida	11.046	10.561	723	100,00	0,17	3,86

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. Octubre 2019

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
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
Set-19	16.000	5.000	15.250	56.650	1.610
Oct-19	16.122	2.000	15.100	62.100	1.824

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. Octubre 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		
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
Set-19	16.000	16.823	13.852	16.088	5,44	-2,17
Oct-19	16.122	16.613	13.510	16.339	6,23	-1,95

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. Octubre 2019

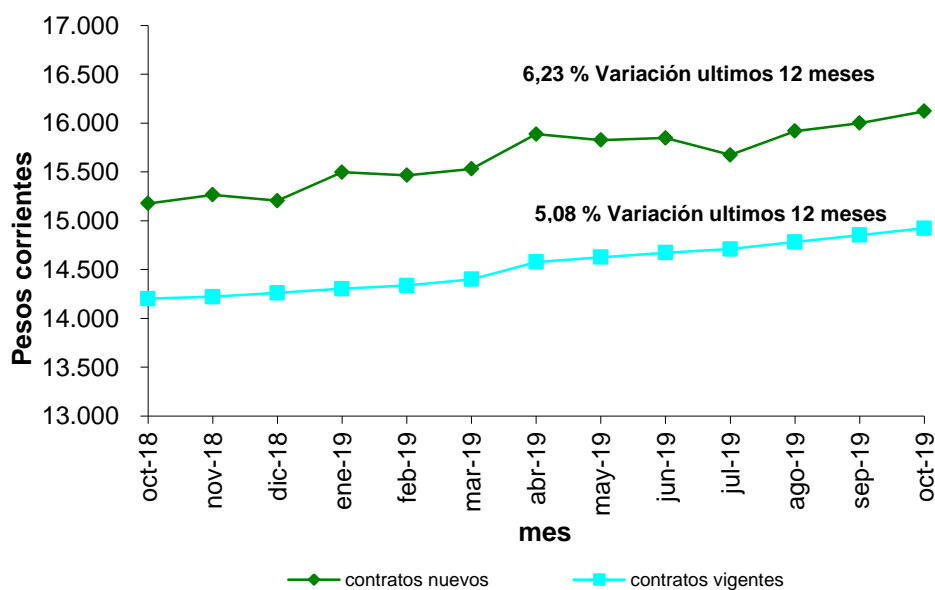
	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	16.122	15.100	1.824	100,00
Casa	16.613	15.000	300	16,45
Edificio de Renta (1)	13.510	12.900	169	9,27
Propiedad Horizontal	16.339	15.500	1.355	74,29

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 octubre 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 octubre 2019.

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

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.795	15.000	20.723	100,00
Cordón	17.118	16.500	1.745	8,42
Pocitos	19.511	18.500	1.210	5,84
Unión	15.451	14.500	957	4,62
Centro	16.123	15.500	852	4,11
Buceo	17.649	16.500	808	3,90
Pque.Battle, V.Dolores	18.174	17.000	734	3,54
Tres Cruces	17.044	16.500	679	3,28
Aguada	16.248	15.000	553	2,67
Larrañaga	17.359	17.000	528	2,55
Brazo Oriental	15.765	15.000	454	2,19
Merc.Modelo y Bolívar	16.681	15.500	450	2,17
Ciudad Vieja	15.202	14.900	448	2,16
Malvín	20.013	19.000	429	2,07
Capurro, Bella Vista	15.923	15.800	411	1,98
Barrio Sur	16.852	16.500	393	1,90
Villa Española	12.425	12.000	391	1,89
Aires Puros	15.755	15.000	373	1,80
Villa Muñoz, Retiro	15.762	15.000	372	1,80
Cerro	12.901	13.000	352	1,70
Belvedere	13.821	13.600	349	1,68
Reducto	15.432	14.500	346	1,67
La Teja	13.059	12.800	346	1,67
La Blanqueada	18.044	17.000	339	1,64
La Comercial	16.121	15.900	322	1,55
Cerrito	13.116	12.500	314	1,52
Prado, Nueva Savona	17.046	16.850	304	1,47
Peñarol, Lavalleja	12.665	12.000	304	1,47
Castro, Castellanos	13.491	13.000	295	1,42
Flor de Maroñas	12.473	11.860	284	1,37
Figurita	15.734	15.000	283	1,37
Punta Carretas	19.775	18.500	282	1,36
Maroñas, P.Guaraní	13.003	12.500	278	1,34
Parque Rodó	18.967	18.000	271	1,31
Palermo	17.717	17.000	255	1,23
Sayago	15.032	14.500	249	1,20
Jacinto Vera	15.829	15.000	238	1,15
Jardines del Hipódromo	10.791	10.200	225	1,09

Colón centro y noroeste	12.946	12.500	221	1,07
Piedras Blancas	11.645	11.000	212	1,02
Ituzaingó	12.046	11.253	208	1,00
Nuevo París	11.660	10.850	206	0,99
Las Acacias	10.902	10.000	195	0,94
Malvín Norte	12.978	13.000	190	0,92
Manga	10.726	10.000	189	0,91
Atahualpa	16.133	15.500	188	0,91
Paso de las Duranas	17.456	17.000	182	0,88
Las Canteras	14.429	13.800	177	0,85
Tres Ombues, P. Victoria	11.733	11.000	155	0,75
Otros Barrios con menos de 130 casos			1.077	5,20
Sin ubicar en barrios	15.271	14.500	100	0,48

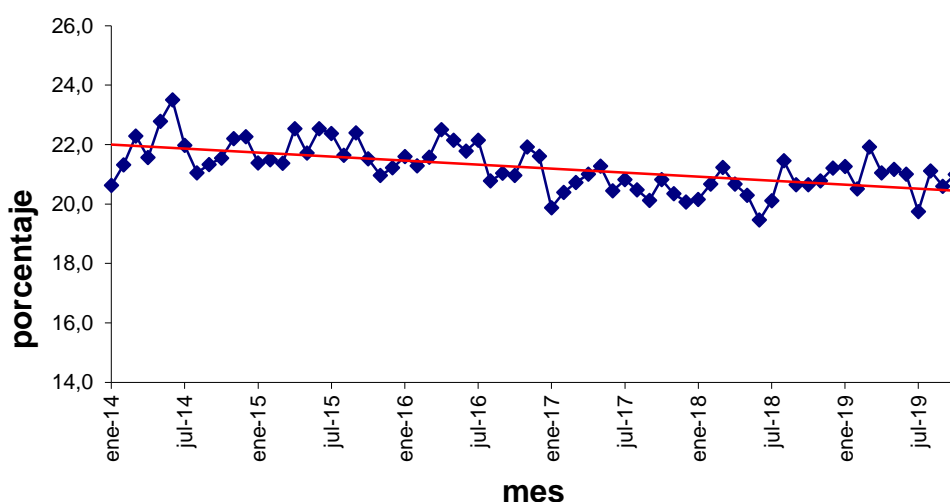
Fuente: INE en base a los registros del Servicio e Garantía de Alquileres y ANDA.

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)