

Montevideo, 17 de Julio de 2020

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

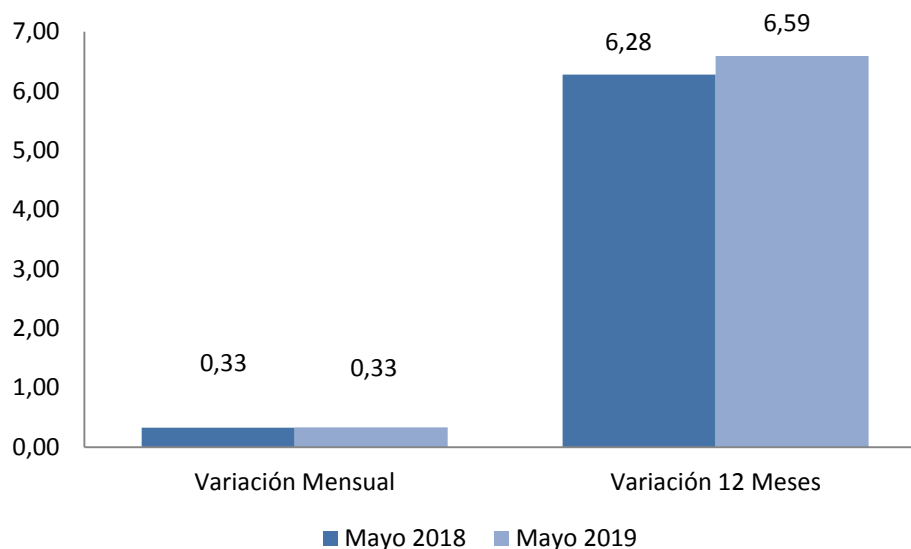
### Mayo 2019

#### Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en mayo 2019, registra una variación mensual de 0,33% y acumulada en los últimos 12 meses de 6,59%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.627	88.506	0,33%	6,59%

Grafico 1. Comparativo de variaciones, en porcentaje  
Mayo 2019



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

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

	Mayo 2018	Mayo 2019
Precio promedio	13.723	14.627
Cantidad	80.062	88.506
Variación Mensual (%)	0,33	0,33
Variación 12 Meses (%)	6,28	6,59

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.

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 14.627 pesos uruguayos a precios de mayo 2019.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>14.627</b>	<b>13.974</b>	<b>88.506</b>	<b>100,00</b>
Casa	15.078	14.000	16.234	18,34
Edificio de Renta (1)	11.994	11.500	11.976	13,53
Propiedad Horizontal	15.028	14.500	60.296	68,13

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.

<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.

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. Mayo 2019**

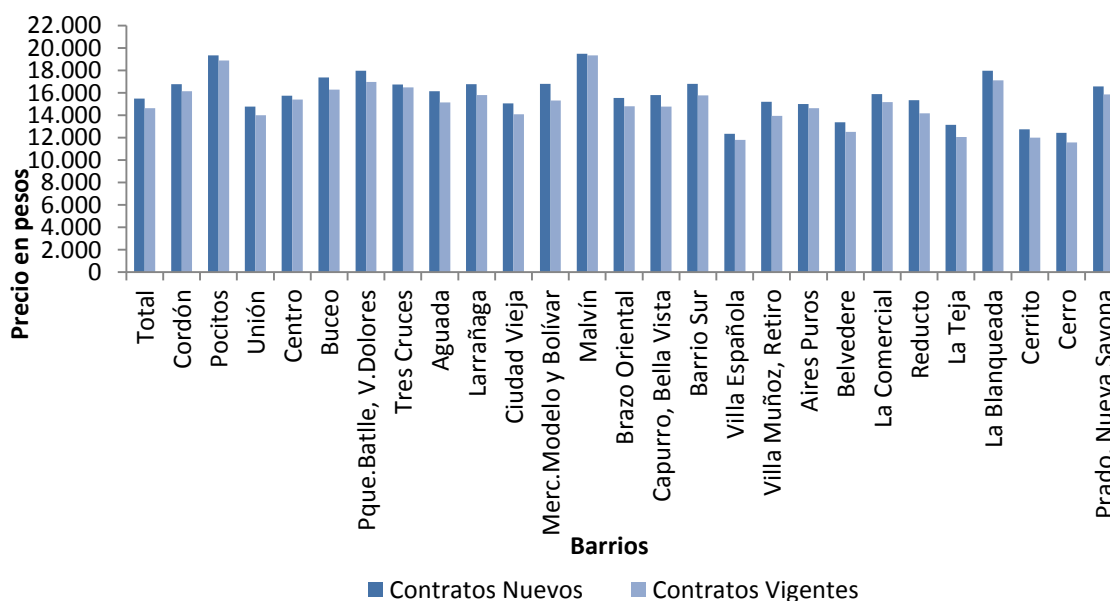
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>14.627</b>	<b>13.974</b>	<b>88.506</b>	<b>100,00</b>
Cordón	16.139	15.778	6.712	7,58
Unión	14.003	13.311	4.471	5,05
Pocitos	18.871	18.000	4.437	5,01
Centro	15.385	14.920	3.687	4,17
Buceo	16.271	15.646	3.485	3,94
Pque.Battle, V.Dolores	16.952	16.085	3.144	3,55
Tres Cruces	16.462	16.000	2.687	3,04
Aguada	15.124	14.652	2.320	2,62
Ciudad Vieja	14.087	13.462	2.090	2,36
Larrañaga	15.801	15.130	2.008	2,27
Merc.Modelo y Bolívar	15.297	14.512	1.902	2,15
Villa Española	11.796	11.352	1.856	2,10
Villa Muñoz, Retiro	13.947	13.500	1.855	2,10
Brazo Oriental	14.798	14.000	1.821	2,06
Malvín	19.325	18.559	1.764	1,99
Belvedere	12.508	12.152	1.753	1,98
Capurro, Bella Vista	14.775	14.169	1.743	1,97
Barrio Sur	15.772	15.500	1.729	1,95
Aires Puros	14.606	14.346	1.636	1,85
Reducto	14.173	13.502	1.598	1,81
La Teja	12.053	11.554	1.571	1,78
Cerrito	12.003	11.414	1.564	1,77
Cerro	11.555	11.065	1.427	1,61
Prado, Nueva Savona	15.843	15.000	1.411	1,59
La Blanqueada	17.106	16.555	1.395	1,58
Figurita	14.385	13.755	1.392	1,57
La Comercial	15.165	14.525	1.389	1,57
Peñarol, Lavalleja	11.613	11.000	1.375	1,55
Maroñas, P.Guaraní	12.077	11.500	1.347	1,52
Palermo	16.502	16.276	1.272	1,44
Castro, Castellanos	12.496	12.000	1.271	1,44
Flor de Maroñas	11.275	11.000	1.233	1,39
Parque Rodó	18.203	17.330	1.128	1,27
Sayago	13.812	13.000	1.110	1,25
Las Acacias	10.398	9.983	1.029	1,16
Punta Carretas	19.775	18.500	1.011	1,14
Jardines del Hipódromo	10.144	9.712	1.002	1,13
Piedras Blancas	10.475	10.000	977	1,10
Jacinto Vera	15.125	14.426	972	1,10

Ituzaingó	11.018	10.500	914	1,03
Colón centro y noroeste	12.392	11.674	882	1,00
Atahualpa	14.889	14.217	832	0,94
Paso de las Duranas	15.041	14.200	812	0,92
Nuevo París	10.721	10.000	781	0,88
Malvín Norte	12.204	12.197	758	0,86
Manga	9.787	9.247	756	0,85
Las Canteras	13.337	12.973	673	0,76
Tres Ombues, P. Victoria	10.543	10.344	658	0,74
Punta Rieles, Bell.Italia	10.335	9.958	593	0,67
Conciliación	11.157	11.000	555	0,63
Colón sureste, Abayubá	12.000	11.488	551	0,62
Lezica, Melilla	12.400	11.933	435	0,49
Área rural	11.131	10.237	396	0,45
Paso de la Arena	10.361	10.000	324	0,37
Casavalle	9.044	8.379	294	0,33
Carrasco Norte	18.325	17.000	281	0,32
La Paloma, Tomkinson	9.301	9.193	280	0,32
Punta Gorda	26.421	24.136	206	0,23
Villa García	10.842	10.372	175	0,20
Manga, Toledo Chico	10.223	10.000	155	0,18
Otros Barrios con menos de 100 casos			262	0,30
Sin ubicar en barrios	13.805	13.700	359	0,41

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. Mayo 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. Mayo 2019**

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
<b>Montevideo</b>	<b>14.627</b>	<b>13.974</b>	<b>88.506</b>	<b>100,00</b>	<b>0,33</b>	<b>6,59</b>
<b>Canelones</b>	<b>13.139</b>	<b>12.000</b>	<b>12.678</b>	<b>100,00</b>	<b>0,37</b>	<b>6,41</b>
Ciudad de la Costa	17.283	16.349	3.910	30,84	0,57	6,17
Las Piedras	10.782	10.289	2.060	16,25	0,32	6,03
Pando	11.336	11.046	736	5,81	0,60	7,31
La Paz	11.225	10.576	707	5,58	-0,04	7,26
Ciudad de Canelones	10.928	10.496	578	4,56	-0,09	7,34
Santa Lucia	10.166	9.845	530	4,18	0,33	6,72
Salinas	12.876	12.612	449	3,54	0,39	6,12
(1) Resto de localidades			3.708	29,25		
<b>Maldonado</b>	<b>13.437</b>	<b>12.610</b>	<b>1.501</b>	<b>100,00</b>	<b>0,79</b>	<b>5,98</b>
Ciudad de Maldonado	13.117	12.500	1.035	68,95	0,52	4,95
(1) Resto de localidades			466	31,05		
<b>San José</b>	<b>10.154</b>	<b>9.676</b>	<b>1.430</b>	<b>100,00</b>	<b>0,47</b>	<b>4,45</b>
<b>Colonia</b>	<b>10.457</b>	<b>9.845</b>	<b>1.009</b>	<b>100,00</b>	<b>-0,02</b>	<b>4,04</b>
<b>Salto</b>	<b>11.406</b>	<b>10.769</b>	<b>727</b>	<b>100,00</b>	<b>0,33</b>	<b>8,33</b>
<b>Paysandú</b>	<b>11.148</b>	<b>10.676</b>	<b>1.092</b>	<b>100,00</b>	<b>0,89</b>	<b>6,29</b>
<b>Florida</b>	<b>10.773</b>	<b>10.422</b>	<b>673</b>	<b>100,00</b>	<b>0,19</b>	<b>5,71</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.

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. Mayo 2019**

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
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
Abr-19	15.887	3.500	15.000	85.000	1.609
May-19	15.827	4.000	15.000	50.000	1.835

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. Mayo 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		
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
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

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. Mayo 2019

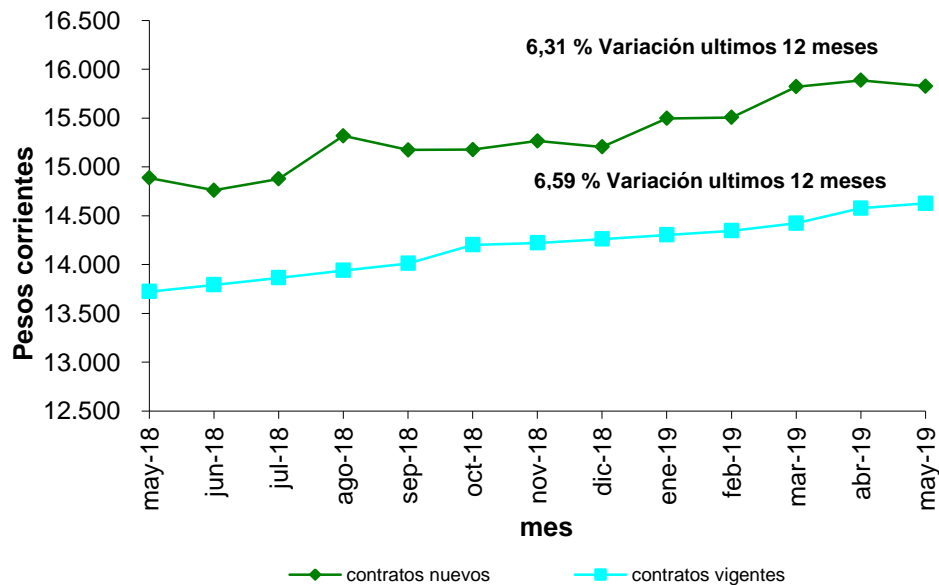
	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>15.827</b>	<b>15.000</b>	<b>1.835</b>	<b>100,00</b>
Casa	16.574	15.000	302	16,46
Edificio de Renta (1)	13.429	13.000	101	5,50
Propiedad Horizontal	15.839	15.000	1.432	78,04

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 mayo 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 mayo 2019.

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

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>15.483</b>	<b>15.000</b>	<b>20.186</b>	<b>100,00</b>
Cordón	16.750	16.402	1.701	8,43
Pocitos	19.323	18.267	1.156	5,73
Unión	14.776	14.000	961	4,76
Centro	15.745	15.000	825	4,09
Buceo	17.372	16.500	792	3,92
Pque.Battle, V.Dolores	17.955	17.000	706	3,50
Tres Cruces	16.741	16.413	668	3,31
Aguada	16.146	15.373	556	2,75
Larrañaga	16.770	16.129	490	2,43
Ciudad Vieja	15.058	14.500	457	2,26
Merc.Modelo y Bolívar	16.783	15.800	451	2,23
Malvín	19.470	18.500	432	2,14
Brazo Oriental	15.522	14.874	419	2,08
Capurro, Bella Vista	15.801	15.500	407	2,02
Barrio Sur	16.802	16.500	402	1,99
Villa Española	12.336	12.000	394	1,95
Villa Muñoz, Retiro	15.184	14.864	385	1,91
Aires Puros	14.998	14.500	353	1,75
Belvedere	13.356	12.811	348	1,72
La Comercial	15.868	15.500	335	1,66
Reducto	15.322	14.500	335	1,66
La Teja	13.130	12.818	330	1,63
La Blanqueada	17.975	17.500	318	1,58
Cerrito	12.738	12.346	315	1,56
Cerro	12.420	12.000	311	1,54
Prado, Nueva Savona	16.575	16.000	305	1,51
Peñarol, Lavalleja	12.123	12.000	297	1,47
Figurita	15.462	14.500	290	1,44
Castro, Castellanos	13.111	12.800	285	1,41
Maroñas, P.Guaraní	12.958	12.347	270	1,34
Parque Rodó	18.720	18.000	267	1,32
Palermo	17.607	17.000	259	1,28
Flor de Maroñas	12.001	11.791	254	1,26
Punta Carretas	19.538	18.075	242	1,20
Jacinto Vera	15.728	15.000	225	1,11
Colón centro y noroeste	12.926	12.000	223	1,10
Piedras Blancas	11.301	10.611	220	1,09



Jardines del Hipódromo	10.548	10.000	219	1,08
Sayago	14.583	13.844	218	1,08
Ituzaingó	11.889	11.200	201	1,00
Nuevo París	11.348	10.500	199	0,99
Las Acacias	10.879	10.046	198	0,98
Paso de las Duranas	16.874	15.951	190	0,94
Atahualpa	16.112	15.454	186	0,92
Malvín Norte	12.597	12.500	169	0,84
Punta Rieles, Bell.Italia	10.958	10.000	167	0,83
Manga	10.539	9.800	165	0,82
Tres Ombues, P. Victoria	11.415	11.000	151	0,75
Otros Barrios con menos de 130 casos			1.037	5,14
Sin ubicar en barrios	15.213	14.687	102	0,51

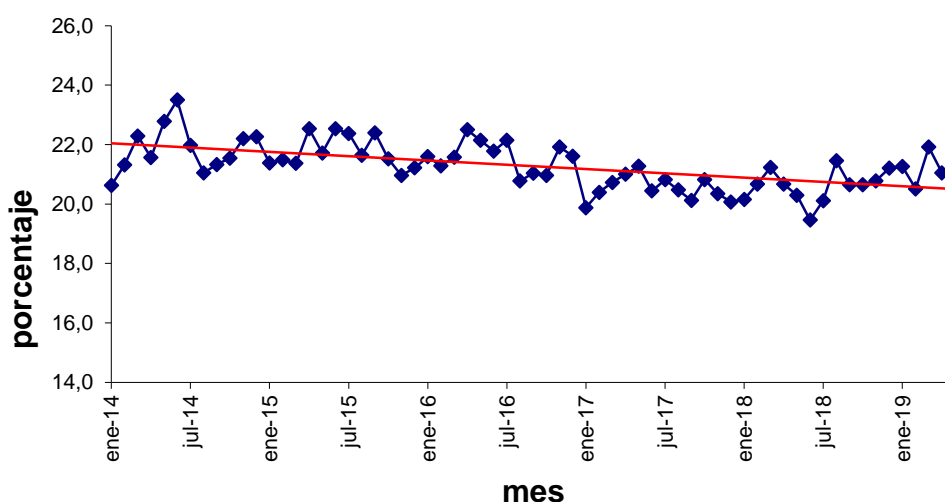
Fuente: INE en base a los registros del Servicio e Garantía de Alquileres y ANDA.

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