

Montevideo, 17 de Julio de 2020

Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

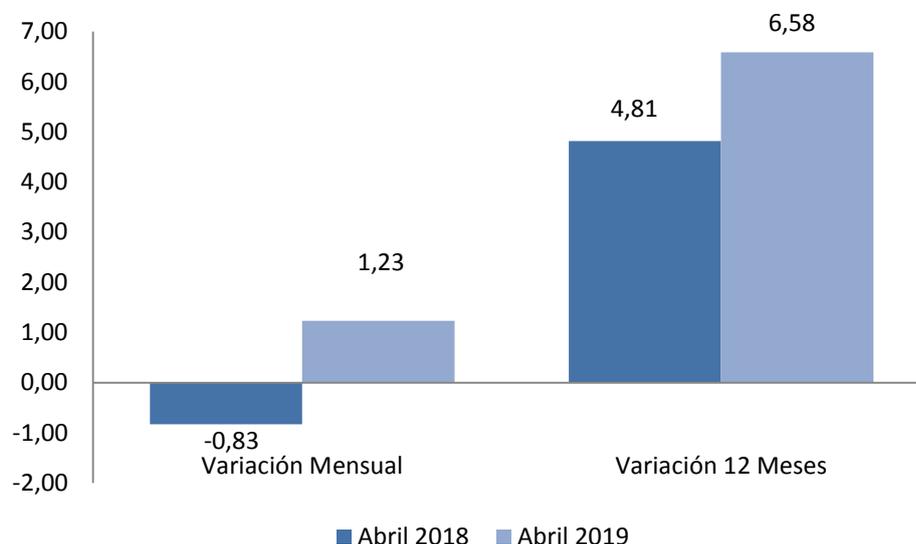
Abril 2019

Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en abril 2019, registra una variación mensual de 1,23% y acumulada en los últimos 12 meses de 6,58%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.578	86.758	1,23%	6,58%

**Grafico 1. Comparativo de variaciones, en porcentaje
Abril 2019**



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

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

	Abril 2018	Abril 2019
Precio promedio	13.678	14.578
Cantidad	78.386	86.758
Variación Mensual (%)	-0,83	1,23
Variación 12 Meses (%)	4,81	6,58

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 14.578 pesos uruguayos a precios de abril 2019.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.578	13.920	86.758	100,00
Casa	15.024	13.937	15.962	18,40
Edificio de Renta (1)	11.977	11.500	11.737	13,53
Propiedad Horizontal	14.975	14.437	59.059	68,07

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. Abril 2019

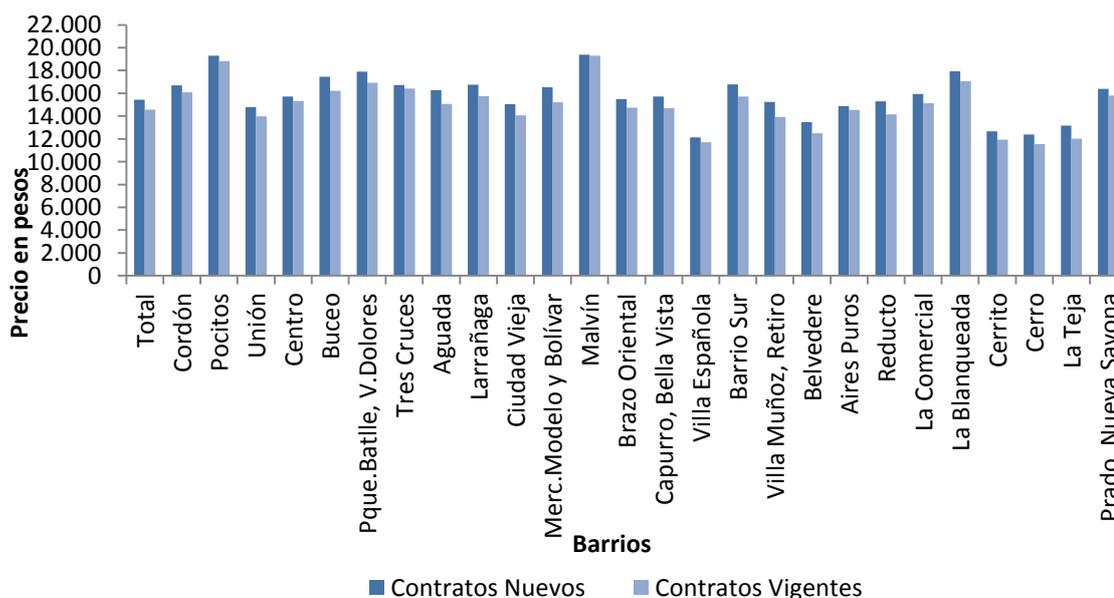
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.578	13.920	86.758	100,00
Cordón	16.084	15.685	6.575	7,58
Unión	13.980	13.291	4.383	5,05
Pocitos	18.835	18.000	4.358	5,02
Centro	15.332	14.853	3.609	4,16
Buceo	16.212	15.528	3.420	3,94
Pque.Battle, V.Dolores	16.910	16.037	3.079	3,55
Tres Cruces	16.430	15.973	2.636	3,04
Aguada	15.081	14.550	2.269	2,62
Ciudad Vieja	14.059	13.403	2.044	2,36
Larrañaga	15.743	15.000	1.962	2,26
Merc.Modelo y Bolívar	15.212	14.500	1.849	2,13
Villa Española	11.722	11.271	1.817	2,09
Villa Muñoz, Retiro	13.910	13.462	1.808	2,08
Brazo Oriental	14.724	13.990	1.773	2,04
Malvín	19.304	18.507	1.729	1,99
Belvedere	12.486	12.105	1.721	1,98
Capurro, Bella Vista	14.707	14.054	1.711	1,97
Barrio Sur	15.714	15.434	1.686	1,94
Aires Puros	14.546	14.221	1.594	1,84
Reducto	14.152	13.538	1.565	1,80
La Teja	12.022	11.551	1.542	1,78
Cerrito	11.948	11.336	1.537	1,77
Cerro	11.530	11.080	1.405	1,62
La Blanqueada	17.048	16.500	1.376	1,59
Prado, Nueva Savona	15.791	15.000	1.375	1,58
La Comercial	15.123	14.500	1.371	1,58
Figurita	14.318	13.679	1.367	1,58
Peñarol, Lavalleja	11.547	11.000	1.334	1,54
Maroñas, P.Guaraní	12.024	11.494	1.311	1,51
Castro, Castellanos	12.480	12.000	1.258	1,45
Palermo	16.428	16.230	1.251	1,44
Flor de Maroñas	11.218	10.951	1.213	1,40
Parque Rodó	18.170	17.318	1.102	1,27
Sayago	13.757	12.973	1.087	1,25
Las Acacias	10.374	9.974	1.014	1,17
Jardines del Hipódromo	10.131	9.698	990	1,14
Punta Carretas	19.752	18.500	990	1,14
Piedras Blancas	10.469	10.000	966	1,11
Jacinto Vera	15.087	14.344	949	1,09

Ituzaingó	11.011	10.500	906	1,04
Colón centro y noroeste	12.358	11.666	865	1,00
Atahualpa	14.845	14.206	817	0,94
Paso de las Duranas	14.976	14.145	800	0,92
Nuevo París	10.665	10.000	767	0,88
Malvín Norte	12.176	12.193	748	0,86
Manga	9.674	9.175	735	0,85
Las Canteras	13.272	12.949	663	0,76
Tres Ombues, P. Victoria	10.474	10.226	644	0,74
Punta Rieles, Bell.Italia	10.283	9.847	585	0,67
Conciliación	11.130	11.000	546	0,63
Colón sureste, Abayubá	11.989	11.494	538	0,62
Lezica, Melilla	12.358	11.799	431	0,50
Área rural	11.087	10.209	386	0,44
Paso de la Arena	10.331	10.000	319	0,37
Casavalle	9.011	8.340	292	0,34
La Paloma, Tomkinson	9.286	9.171	278	0,32
Carrasco Norte	18.254	17.000	275	0,32
Punta Gorda	26.424	24.136	202	0,23
Villa García	10.814	10.340	174	0,20
Manga, Toledo Chico	10.179	9.876	150	0,17
Otros Barrios con menos de 100 casos			260	0,30
Sin ubicar en barrios	13.691	13.700	351	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. Abril 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. Abril 2019

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	14.578	13.920	86.758	100,00	1,23	6,58
Canelones	13.090	11.981	12.394	100,00	0,97	6,33
Ciudad de la Costa	17.184	16.192	3.847	31,04	1,04	5,84
Las Piedras	10.748	10.246	2.011	16,23	0,85	5,96
Pando	11.268	11.000	735	5,93	0,38	6,59
La Paz	11.230	10.594	687	5,54	1,05	7,57
Ciudad de Canelones	10.938	10.500	561	4,53	1,19	7,70
Santa Lucia	10.133	9.842	520	4,20	1,07	6,03
Salinas	12.827	12.500	438	3,53	1,18	6,25
(1) Resto de localidades			3.595	29,01		
Maldonado	13.332	12.500	1.462	100,00	0,80	5,61
Ciudad de Maldonado	13.049	12.500	1.008	68,95	0,77	4,82
(1) Resto de localidades			454	31,05		
San José	10.107	9.637	1.407	100,00	0,38	4,85
Colonia	10.459	9.903	997	100,00	0,49	4,70
Salto	11.368	10.800	713	100,00	1,19	8,20
Paysandú	11.051	10.512	1.071	100,00	0,83	5,65
Florida	10.752	10.400	665	100,00	0,75	5,99

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. Abril 2019

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
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
Abr-19	15.887	3.500	15.000	85.000	1.609

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. Abril 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		
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
Abr-19	15.887	16.698	14.057	15.835	6,64	-1,42

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. Abril 2019

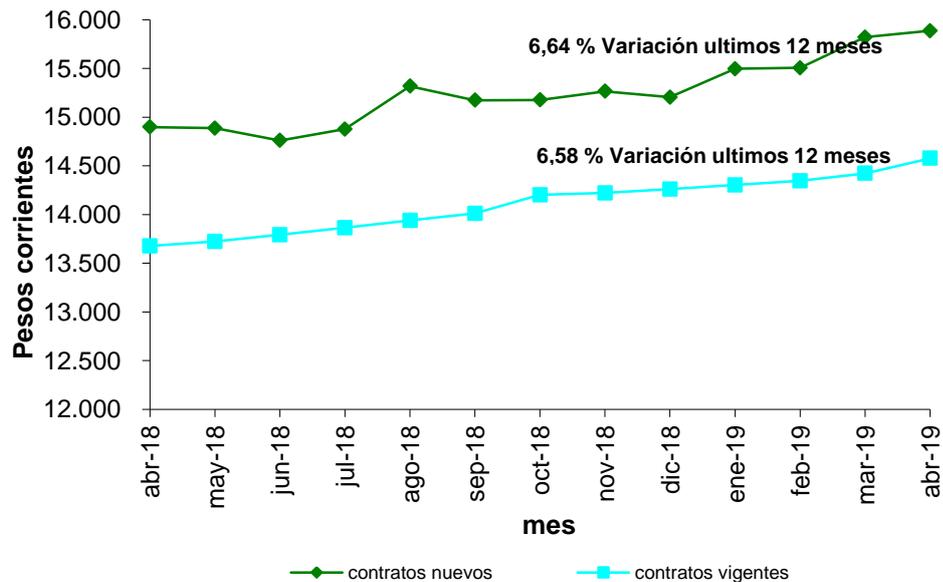
	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.887	15.000	1.609	100,00
Casa	16.698	15.000	254	15,79
Edificio de Renta (1)	14.057	13.500	76	4,72
Propiedad Horizontal	15.835	15.000	1.279	79,49

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 abril de 2019, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 6,0% 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 abril 2019.

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

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.446	15.000	19.880	100,00
Cordón	16.697	16.226	1.666	8,38
Pocitos	19.302	18.251	1.132	5,69
Unión	14.779	14.000	954	4,80
Centro	15.727	15.000	800	4,02
Buceo	17.450	16.500	777	3,91
Pque.Battle, V.Dolores	17.890	17.000	695	3,50
Tres Cruces	16.718	16.344	669	3,37
Aguada	16.282	15.500	545	2,74
Larrañaga	16.738	16.000	491	2,47
Ciudad Vieja	15.040	14.500	442	2,22
Merc.Modelo y Bolívar	16.519	15.800	435	2,19
Malvín	19.392	18.500	429	2,16
Brazo Oriental	15.479	14.874	418	2,10
Capurro, Bella Vista	15.709	15.389	404	2,03
Villa Española	12.135	11.950	392	1,97
Barrio Sur	16.779	16.500	388	1,95
Villa Muñoz, Retiro	15.245	15.000	382	1,92
Belvedere	13.482	13.000	350	1,76
Aires Puros	14.887	14.500	337	1,70
Reducto	15.306	14.500	333	1,68
La Comercial	15.929	15.800	331	1,66
La Blanqueada	17.916	17.500	321	1,61
Cerrito	12.654	12.310	315	1,58
Cerro	12.380	12.000	311	1,56
La Teja	13.171	12.900	310	1,56
Prado, Nueva Savona	16.396	16.000	289	1,45
Castro, Castellanos	13.143	12.800	289	1,45
Figurita	15.371	14.525	288	1,45
Peñarol, Lavalleja	12.110	11.950	288	1,45
Parque Rodó	18.939	18.000	267	1,34
Palermo	17.505	17.000	261	1,31
Maroñas, P.Guaraní	13.037	12.500	259	1,30
Flor de Maroñas	11.948	11.500	257	1,29
Punta Carretas	19.563	18.075	240	1,21
Jacinto Vera	15.690	15.000	223	1,12
Piedras Blancas	11.273	10.700	223	1,12
Sayago	14.510	13.874	216	1,09

Jardines del Hipódromo	10.644	10.200	215	1,08
Colón centro y noroeste	12.858	12.000	212	1,07
Ituzaingó	11.851	11.546	200	1,01
Las Acacias	10.814	10.045	199	1,00
Nuevo París	11.285	10.500	188	0,95
Paso de las Duranas	16.653	15.082	188	0,95
Atahualpa	16.029	15.000	181	0,91
Punta Rieles, Bell.Italia	10.838	10.000	169	0,85
Malvín Norte	12.547	12.650	168	0,85
Manga	10.154	9.550	162	0,81
Tres Ombues, P. Victoria	11.281	11.000	150	0,75
Otros Barrios con menos de 130 casos			1.018	5,12
Sin ubicar en barrios	14.822	14.500	103	0,52

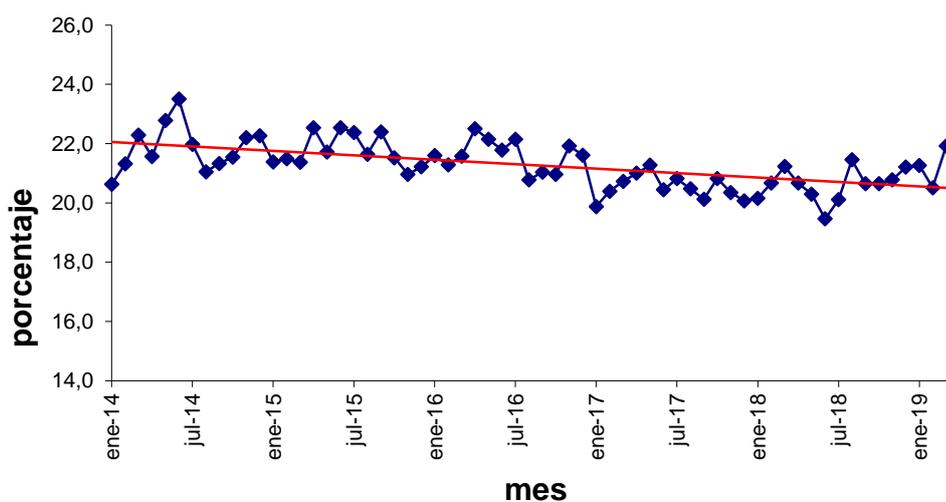
Fuente: INE en base a los registros del Servicio e Garantía de Alquileres y ANDA.

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)