

Montevideo, 17 de Julio de 2020

Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

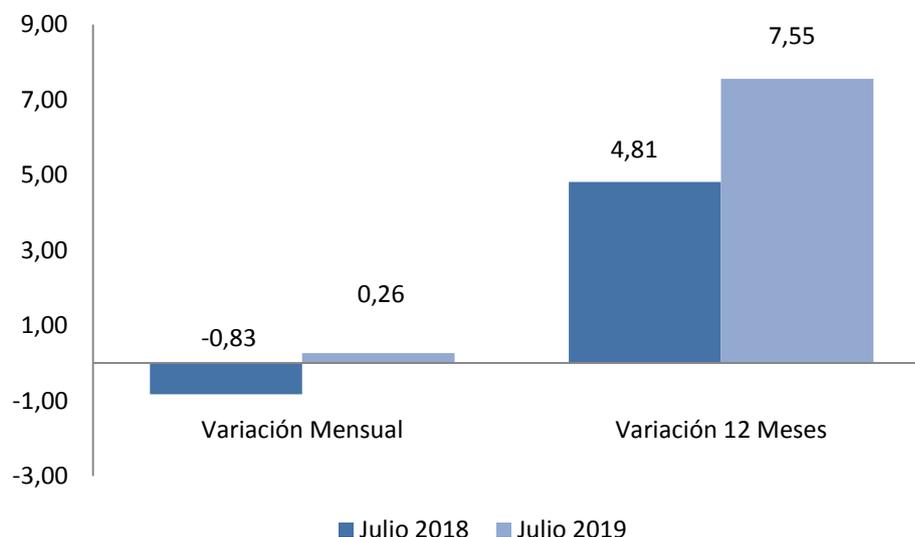
Julio 2019

Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en julio 2019, registra una variación mensual de 0,26% y acumulada en los últimos 12 meses de 7,55%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.711	91.561	0,26%	7,55%

Grafico 1. Comparativo de variaciones, en porcentaje Julio 2019



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

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

	Julio 2018	Julio 2019
Precio promedio	13.678	14.711
Cantidad	78.386	91.561
Variación Mensual (%)	-0,83	0,26
Variación 12 Meses (%)	4,81	7,55

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 14.711 pesos uruguayos a precios de julio 2019.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.711	14.000	91.561	100,00
Casa	15.180	14.000	16.739	18,28
Edificio de Renta (1)	12.043	11.536	12.476	13,63
Propiedad Horizontal	15.118	14.513	62.346	68,09

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. Julio 2019

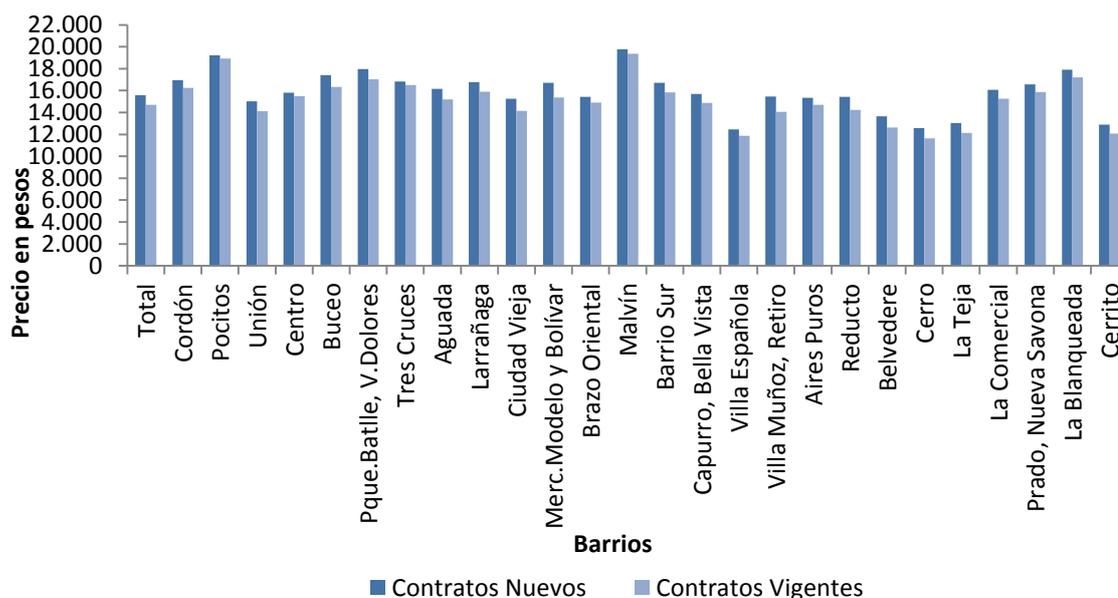
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.711	14.000	91.561	100,00
Cordón	16.242	15.875	6.973	7,62
Unión	14.114	13.384	4.638	5,07
Pocitos	18.924	18.000	4.591	5,01
Centro	15.488	15.000	3.823	4,18
Buceo	16.323	15.749	3.604	3,94
Pque.Battle, V.Dolores	17.038	16.238	3.250	3,55
Tres Cruces	16.505	16.000	2.760	3,01
Aguada	15.187	14.701	2.399	2,62
Ciudad Vieja	14.157	13.511	2.162	2,36
Larrañaga	15.899	15.290	2.087	2,28
Merc.Modelo y Bolívar	15.379	14.585	1.977	2,16
Villa Española	11.864	11.487	1.922	2,10
Villa Muñoz, Retiro	14.073	13.545	1.920	2,10
Brazo Oriental	14.900	14.000	1.883	2,06
Malvín	19.363	18.577	1.811	1,98
Capurro, Bella Vista	14.862	14.383	1.808	1,97
Belvedere	12.635	12.297	1.806	1,97
Barrio Sur	15.842	15.500	1.783	1,95
Aires Puros	14.703	14.495	1.704	1,86
Reducto	14.244	13.670	1.662	1,82
La Teja	12.132	11.600	1.632	1,78
Cerrito	12.083	11.480	1.605	1,75
Cerro	11.644	11.227	1.499	1,64
Prado, Nueva Savona	15.869	15.014	1.447	1,58
Figurita	14.475	13.800	1.440	1,57
La Comercial	15.267	14.660	1.437	1,57
La Blanqueada	17.208	16.615	1.430	1,56
Peñarol, Lavalleja	11.682	11.073	1.412	1,54
Maroñas, P.Guaraní	12.121	11.500	1.386	1,51
Castro, Castellanos	12.580	12.013	1.320	1,44
Palermo	16.527	16.302	1.313	1,43
Flor de Maroñas	11.385	11.019	1.274	1,39
Parque Rodó	18.307	17.500	1.165	1,27
Sayago	13.898	13.000	1.148	1,25
Las Acacias	10.435	9.974	1.051	1,15
Punta Carretas	19.910	18.554	1.045	1,14
Jardines del Hipódromo	10.246	9.763	1.040	1,14
Jacinto Vera	15.237	14.582	1.006	1,10
Piedras Blancas	10.535	10.000	993	1,08

Ituzaingó	11.112	10.500	945	1,03
Colón centro y noroeste	12.441	11.794	901	0,98
Atahualpa	14.969	14.322	864	0,94
Paso de las Duranas	15.131	14.410	848	0,93
Nuevo París	10.773	10.000	807	0,88
Malvín Norte	12.249	12.349	795	0,87
Manga	9.870	9.369	784	0,86
Las Canteras	13.404	13.000	702	0,77
Tres Ombues, P. Victoria	10.618	10.346	681	0,74
Punta Rieles, Bell.Italia	10.379	10.000	615	0,67
Conciliación	11.263	11.000	571	0,62
Colón sureste, Abayubá	12.104	11.520	569	0,62
Lezica, Melilla	12.487	12.000	451	0,49
Área rural	11.209	10.426	413	0,45
Paso de la Arena	10.469	10.072	336	0,37
Casavalle	9.114	8.412	304	0,33
La Paloma, Tomkinson	9.566	9.436	293	0,32
Carrasco Norte	18.493	17.310	293	0,32
Punta Gorda	26.749	24.458	213	0,23
Villa García	10.950	10.372	180	0,20
Manga, Toledo Chico	10.292	10.000	156	0,17
Otros Barrios con menos de 100 casos			273	0,30
Sin ubicar en barrios	13.822	13.700	361	0,39

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. Julio 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. Julio 2019

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	14.711	14.000	91.561	100,00	0,26	7,55
Canelones	13.235	12.000	13.099	100,00	0,31	7,50
Ciudad de la Costa	17.420	16.451	4.015	30,65	0,30	7,29
Las Piedras	10.851	10.393	2.140	16,34	0,31	6,98
La Paz	11.314	10.667	737	5,63	0,46	8,38
Pando	11.426	11.067	736	5,62	0,27	8,09
Ciudad de Canelones	11.034	10.500	597	4,56	0,61	8,64
Santa Lucia	10.260	9.990	535	4,08	0,81	7,37
Salinas	13.016	12.732	478	3,65	0,36	7,82
(1) Resto de localidades			3.861	29,48		
Maldonado	13.536	12.715	1.545	100,00	0,56	7,23
Ciudad de Maldonado	13.234	12.621	1.076	69,64	0,73	6,31
(1) Resto de localidades			469	30,36		
San José	10.242	9.740	1.457	100,00	0,10	6,25
Colonia	10.583	10.000	1.036	100,00	0,28	5,94
Salto	11.409	10.903	724	100,00	0,08	8,58
Paysandú	11.242	10.881	1.106	100,00	0,23	7,48
Florida	10.948	10.500	707	100,00	0,70	7,92

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. Julio 2019

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
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	15.466	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

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. Julio 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		
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	15.466	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

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. Julio 2019

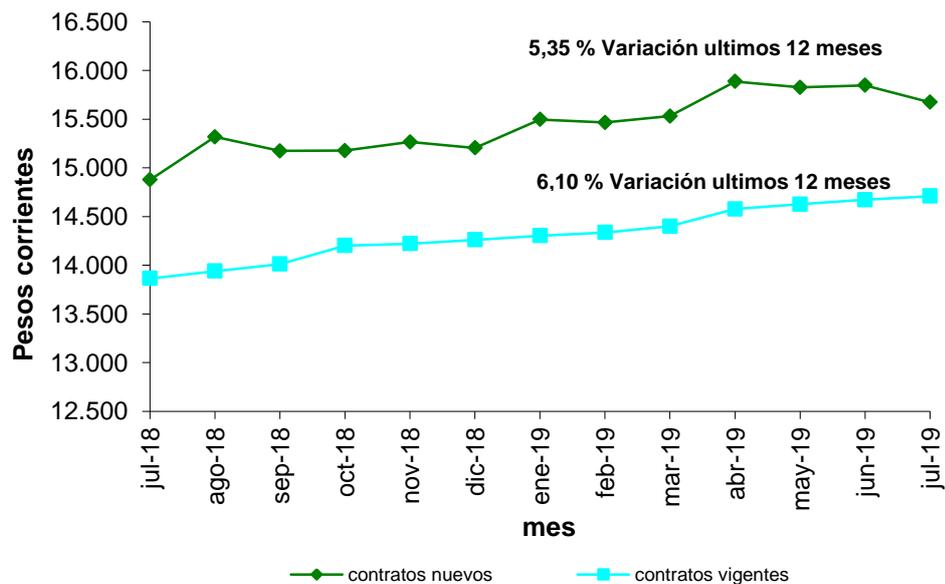
	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.674	15.000	1.661	100,00
Casa	16.579	15.000	311	18,72
Edificio de Renta (1)	12.922	12.900	118	7,10
Propiedad Horizontal	15.709	15.000	1.232	74,17

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.

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 julio 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 julio 2019.

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

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.574	15.000	20.330	100,00
Cordón	16.950	16.500	1.718	8,45
Pocitos	19.219	18.000	1.175	5,78
Unión	15.024	14.000	964	4,74
Centro	15.799	15.000	835	4,11
Buceo	17.409	16.500	794	3,91
Pque.Battle, V.Dolores	17.965	17.000	720	3,54
Tres Cruces	16.816	16.000	670	3,30
Aguada	16.145	15.000	557	2,74
Larrañaga	16.769	16.401	504	2,48
Ciudad Vieja	15.240	14.500	443	2,18
Merc.Modelo y Bolívar	16.711	15.800	440	2,16
Brazo Oriental	15.439	14.864	425	2,09
Malvín	19.759	18.600	417	2,05
Barrio Sur	16.704	16.500	405	1,99
Capurro, Bella Vista	15.691	15.227	394	1,94
Villa Española	12.455	12.000	393	1,93
Villa Muñoz, Retiro	15.473	14.950	372	1,83
Aires Puros	15.356	15.000	357	1,76
Reducto	15.431	14.660	350	1,72
Belvedere	13.638	13.000	339	1,67
Cerro	12.573	12.500	339	1,67
La Teja	13.032	12.813	329	1,62
La Comercial	16.077	15.800	328	1,61
Prado, Nueva Savona	16.580	16.146	314	1,54
La Blanqueada	17.902	17.000	312	1,53
Cerrito	12.894	12.750	302	1,49
Castro, Castellanos	13.273	12.814	293	1,44
Peñarol, Lavalleja	12.338	12.000	289	1,42
Figurita	15.606	14.900	285	1,40
Maroñas, P.Guaraní	12.993	12.500	264	1,30
Parque Rodó	18.771	18.000	263	1,29
Palermo	17.413	17.000	262	1,29
Flor de Maroñas	12.142	11.900	261	1,28
Punta Carretas	19.506	18.420	259	1,27
Sayago	14.907	14.000	234	1,15
Jacinto Vera	16.038	15.383	228	1,12
Jardines del Hipódromo	10.682	10.230	226	1,11

Colón centro y noroeste	13.017	12.140	220	1,08
Piedras Blancas	11.459	11.000	218	1,07
Paso de las Duranas	16.896	16.750	204	1,00
Ituzaingó	11.916	11.350	202	0,99
Nuevo París	11.480	10.500	201	0,99
Las Acacias	10.810	10.000	194	0,95
Atahualpa	16.266	15.500	193	0,95
Malvín Norte	12.628	12.800	184	0,91
Manga	10.636	9.749	178	0,88
Punta Rieles, Bell.Italia	11.018	10.000	166	0,82
Las Canteras	14.148	13.000	152	0,75
Otros Barrios con menos de 130 casos			1.070	5,26
Sin ubicar en barrios	15.115	14.500	88	0,43

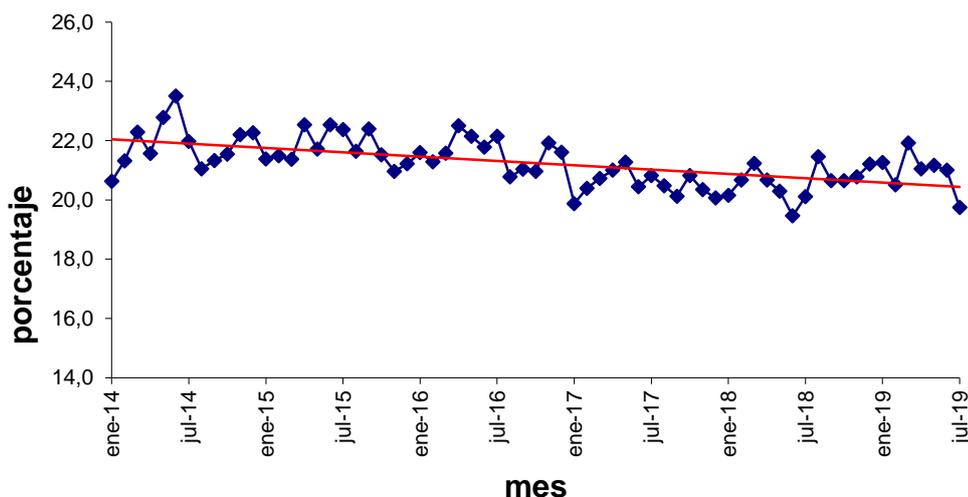
Fuente: INE en base a los registros del Servicio e Garantía de Alquileres y ANDA.

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)