

Montevideo, 17 de Julio de 2020

Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

Setiembre 2019

Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en Setiembre 2019, registra una variación mensual de 0,48% y acumulada en los últimos 12 meses de 6,01%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.853	93.011	0,48%	6,01%

Grafico 1. Comparativo de variaciones, en porcentaje Setiembre 2019



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

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

	Setiembre 2018	Setiembre 2019
Precio promedio	14.012	14.853
Cantidad	83.057	93.011
Variación Mensual (%)	0,52	0,48
Variación 12 Meses (%)	6,27	6,01

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 14.853 pesos uruguayos a precios de setiembre 2019.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.853	14.055	93.011	100,00
Casa	15.351	14.111	16.894	18,16
Edificio de Renta (1)	12.154	11.616	12.718	13,67
Propiedad Horizontal	15.262	14.722	63.399	68,16

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. Setiembre 2019

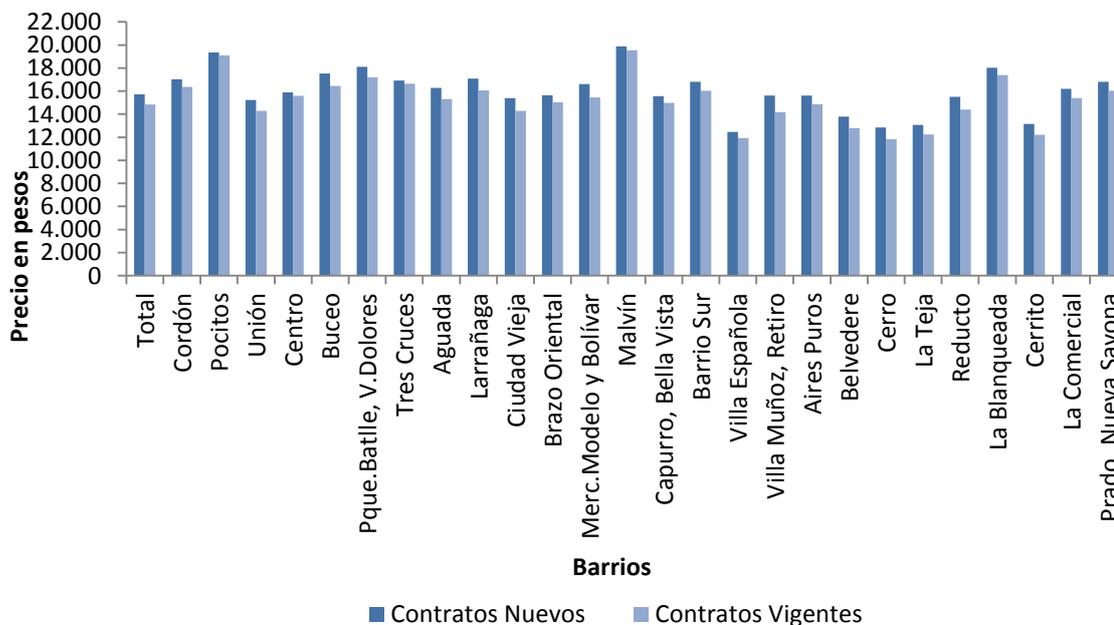
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.853	14.055	93.011	100,00
Cordón	16.360	16.000	7.087	7,62
Unión	14.279	13.500	4.707	5,06
Pocitos	19.096	18.168	4.690	5,04
Centro	15.588	15.000	3.863	4,15
Buceo	16.461	15.890	3.659	3,93
Pque.Battle, V.Dolores	17.191	16.406	3.278	3,52
Tres Cruces	16.649	16.000	2.827	3,04
Aguada	15.327	14.896	2.448	2,63
Ciudad Vieja	14.302	13.797	2.183	2,35
Larrañaga	16.071	15.532	2.141	2,30
Merc.Modelo y Bolívar	15.461	14.677	2.009	2,16
Villa Española	11.947	11.505	1.931	2,08
Villa Muñoz, Retiro	14.183	13.687	1.927	2,07
Brazo Oriental	15.032	14.221	1.920	2,06
Malvín	19.554	18.856	1.854	1,99
Capurro, Bella Vista	14.993	14.500	1.848	1,99
Belvedere	12.808	12.516	1.840	1,98
Barrio Sur	16.029	15.793	1.818	1,95
Aires Puros	14.884	14.648	1.752	1,88
Reducto	14.406	13.805	1.684	1,81
La Teja	12.238	11.816	1.668	1,79
Cerrito	12.220	11.534	1.637	1,76
Cerro	11.820	11.433	1.515	1,63
Prado, Nueva Savona	16.028	15.289	1.471	1,58
Figurita	14.612	13.961	1.463	1,57
La Comercial	15.401	14.791	1.450	1,56
La Blanqueada	17.386	16.912	1.450	1,56
Peñarol, Lavalleja	11.798	11.192	1.439	1,55
Maroñas, P.Guaraní	12.223	11.605	1.407	1,51
Castro, Castellanos	12.707	12.294	1.323	1,42
Palermo	16.687	16.477	1.317	1,42
Flor de Maroñas	11.519	11.155	1.304	1,40
Parque Rodó	18.435	17.501	1.181	1,27
Sayago	14.014	13.193	1.169	1,26
Las Acacias	10.491	10.000	1.077	1,16
Punta Carretas	20.098	18.681	1.069	1,15
Jardines del Hipódromo	10.335	9.803	1.047	1,13
Jacinto Vera	15.340	14.655	1.030	1,11
Piedras Blancas	10.669	10.141	1.004	1,08

Ituzaingó	11.246	10.716	956	1,03
Colón centro y noroeste	12.568	11.898	912	0,98
Atahualpa	15.139	14.500	873	0,94
Paso de las Duranas	15.329	14.580	861	0,93
Nuevo París	10.857	10.157	822	0,88
Manga	9.985	9.500	806	0,87
Malvín Norte	12.376	12.497	801	0,86
Las Canteras	13.573	13.186	723	0,78
Tres Ombues, P. Victoria	10.804	10.500	707	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	10.508	10.000	621	0,67
Conciliación	11.377	11.000	580	0,62
Colón sureste, Abayubá	12.242	11.779	573	0,62
Lezica, Melilla	12.578	12.000	446	0,48
Área rural	11.342	10.500	410	0,44
Paso de la Arena	10.592	10.205	338	0,36
Carrasco Norte	18.733	17.473	299	0,32
Casavalle	8.986	8.500	298	0,32
La Paloma, Tomkinson	9.726	9.500	296	0,32
Punta Gorda	26.943	24.594	214	0,23
Villa García	10.993	10.411	176	0,19
Manga, Toledo Chico	10.350	10.000	155	0,17
Otros Barrios con menos de 100 casos			516	0,30
Sin ubicar en barrios	14.079	13.920	374	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. Setiembre 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. Setiembre 2019

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	14.853	14.055	93.011	100,00	0,48	6,01
Canelones	13.376	12.084	13.342	100,00	0,48	5,86
Ciudad de la Costa	17.586	16.673	4.093	30,68	0,40	5,78
Las Piedras	10.967	10.500	2.168	16,25	0,60	5,65
Pando	11.592	11.249	758	5,68	0,45	5,97
La Paz	11.428	10.761	736	5,52	0,60	5,88
Ciudad de Canelones	11.083	10.516	612	4,59	0,29	6,34
Santa Lucia	10.309	10.000	546	4,09	0,49	6,03
Salinas	13.120	12.814	485	3,64	0,29	6,31
(1) Resto de localidades			3.944	29,56		
Maldonado	13.651	12.819	1.544	100,00	0,57	5,70
Ciudad de Maldonado	13.342	12.765	1.073	69,49	0,52	5,35
(1) Resto de localidades			471	30,51		
San José	10.300	9.780	1.501	100,00	0,03	4,17
Colonia	10.590	10.000	1.061	100,00	-0,05	4,18
Salto	11.520	11.000	728	100,00	0,48	6,12
Paysandú	11.320	10.983	1.106	100,00	0,28	5,68
Florida	11.028	10.607	712	100,00	0,24	6,27

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. Setiembre 2019

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
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
Ago-19	15.918	4.800	15.000	65.000	1.680
Set-19	16.000	5.000	15.250	56.650	1.610

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. Setiembre 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		
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
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

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. Setiembre 2019

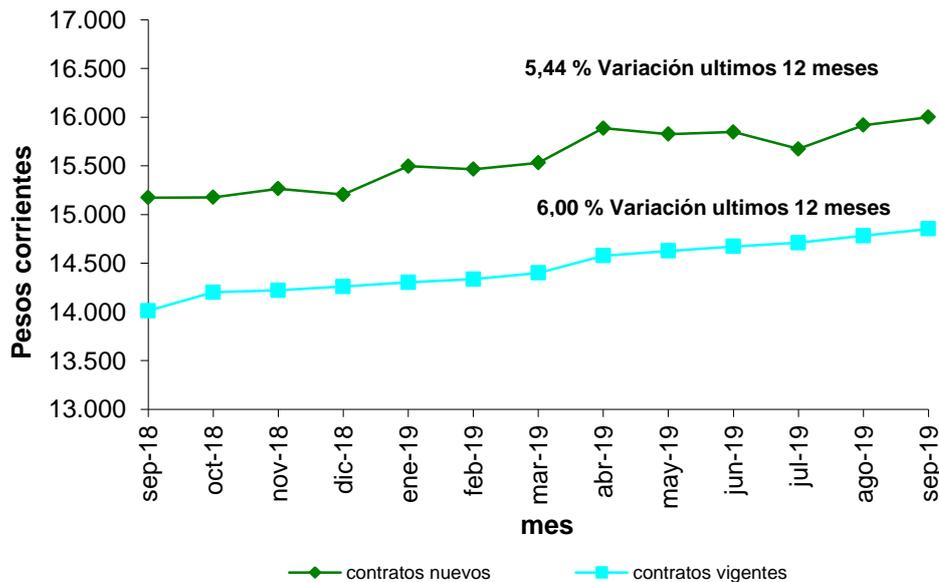
	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	16.000	15.250	1.610	100,00
Casa	16.823	15.415	252	15,65
Edificio de Renta (1)	13.852	13.500	146	9,07
Propiedad Horizontal	16.088	15.500	1.212	75,28

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



base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

Fuente: INE en

A continuación se presenta un análisis de los contratos formulados en el último año móvil cerrado a setiembre 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 setiembre 2019.

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

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.719	15.000	20.349	100,00
Cordón	17.024	16.500	1.729	8,50
Pocitos	19.343	18.434	1.182	5,81
Unión	15.243	14.363	952	4,68
Centro	15.885	15.300	820	4,03
Buceo	17.529	16.500	804	3,95
Pque.Battle, V.Dolores	18.096	17.000	722	3,55
Tres Cruces	16.930	16.097	674	3,31
Aguada	16.273	15.168	549	2,70
Larrañaga	17.089	16.790	537	2,64
Ciudad Vieja	15.395	14.990	440	2,16
Brazo Oriental	15.653	15.000	433	2,13
Merc.Modelo y Bolívar	16.627	15.500	432	2,12
Malvín	19.893	18.700	415	2,04
Capurro, Bella Vista	15.576	15.000	398	1,96
Barrio Sur	16.816	16.500	387	1,90
Villa Española	12.463	12.000	380	1,87
Villa Muñoz, Retiro	15.626	15.000	366	1,80
Aires Puros	15.613	15.000	365	1,79
Belvedere	13.789	13.500	356	1,75
Cerro	12.862	12.900	340	1,67
La Teja	13.083	12.800	338	1,66
Reducto	15.515	14.568	335	1,65
La Blanqueada	18.035	17.167	334	1,64
Cerrito	13.165	12.500	325	1,60
La Comercial	16.200	15.925	312	1,53
Prado, Nueva Savona	16.800	16.500	299	1,47
Peñarol, Lavalleja	12.455	12.000	295	1,45
Castro, Castellanos	13.440	12.917	290	1,43
Figurita	15.664	15.000	288	1,42
Flor de Maroñas	12.484	12.000	268	1,32
Punta Carretas	19.780	18.500	268	1,32
Parque Rodó	18.731	18.000	268	1,32
Maroñas, P.Guaraní	13.092	12.500	267	1,31
Palermo	17.657	17.000	258	1,27
Jacinto Vera	15.852	15.000	239	1,17
Sayago	15.050	14.500	237	1,16
Colón centro y noroeste	13.088	12.500	226	1,11

Ituzaingó	12.152	11.500	211	1,04
Jardines del Hipódromo	10.850	10.400	211	1,04
Piedras Blancas	11.633	11.000	205	1,01
Nuevo París	11.658	11.000	202	0,99
Las Acacias	10.962	10.000	199	0,98
Malvín Norte	12.853	13.000	187	0,92
Paso de las Duranas	17.334	17.000	186	0,91
Atahualpa	16.072	15.250	184	0,90
Manga	10.768	10.000	178	0,87
Tres Ombues, P. Victoria	11.556	11.000	160	0,79
Punta Rieles, Bell.Italia	11.205	10.000	157	0,77
Otros Barrios con menos de 130 casos			1.053	5,17
Sin ubicar en barrios	15.296	14.500	88	0,43

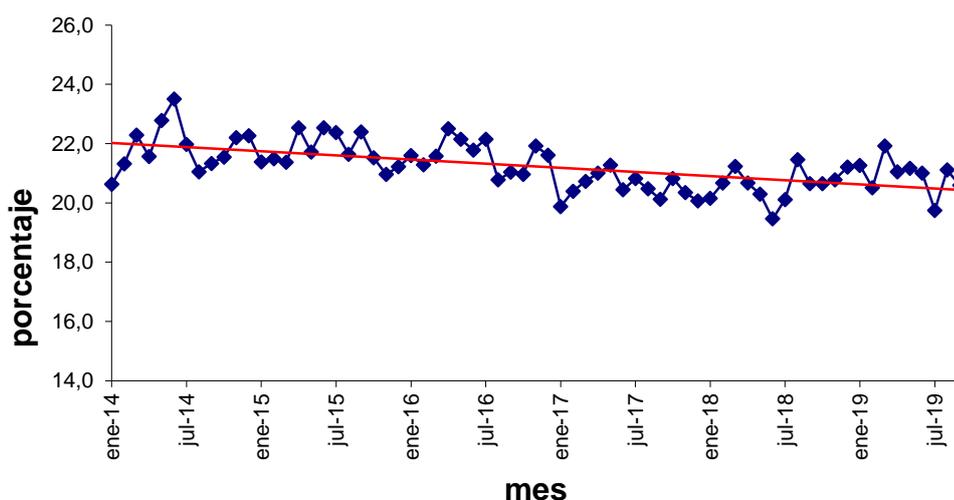
Fuente: INE en base a los registros del Servicio e Garantía de Alquileres y ANDA.

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)