

Montevideo, 9 de Diciembre de 2019

Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

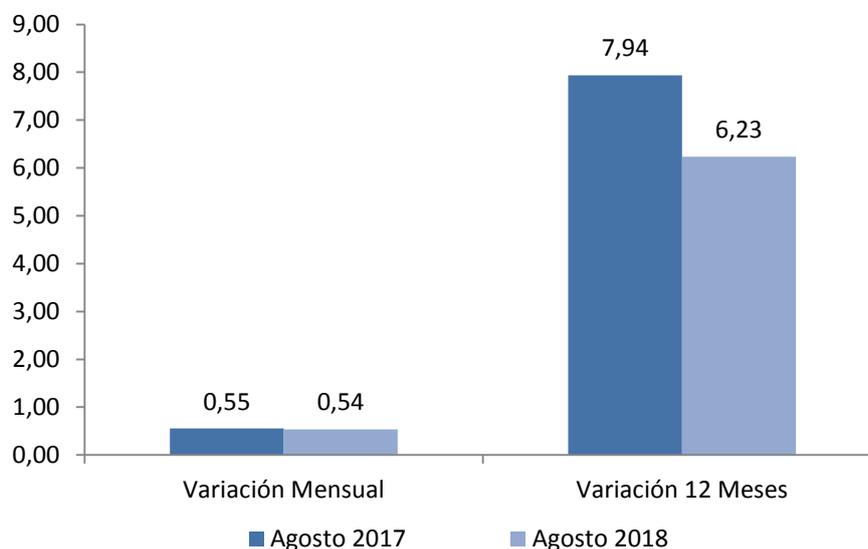
Agosto 2018

Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en agosto 2018, registra una variación mensual de 0,54% y acumulada en los últimos 12 meses de 6,23%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
13.940	82.584	0,54%	6,23%

Gráfico 1 - Comparativo de variaciones, en porcentaje
Agosto 2018



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

Cuadro 1 – Comparativo de precios promedio, cantidades y variaciones.
Agosto 2018

	Agosto 2017	Agosto 2018
Precio promedio	13.122	13.940
Cantidad	71.798	82.584
Variación Mensual (%)	0,55	0,54
Variación 12 Meses (%)	7,94	6,23

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.

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 2, 3 y gráfico 2).

Cuadro 2. Precio del alquiler en pesos corrientes y cantidad de contratos nuevos según meses. Montevideo. Agosto 2018

SGA Y ANDA	ALQUILER					Cantidad
	Precio					
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo		
Ago-17	14.271	3.000	13.800	50.000	1.658	
Set-17	14.229	4.000	13.800	50.000	1.591	
Oct-17	14.329	4.300	13.900	60.000	1.622	
Nov-17	14.293	3.500	13.600	72.000	1.801	
Dic-17	14.363	4.500	14.000	55.000	1.549	
Ene-18	14.509	4.000	14.000	51.000	1.425	
Feb-18	14.542	3.600	14.000	48.000	1.330	
Mar-18	15.268	1.000	14.500	85.000	1.570	
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	

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

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.

Cuadro 3. Precio promedio del alquiler de contratos nuevos por tipo de vivienda y variaciones anuales según meses. Montevideo. Agosto 2018

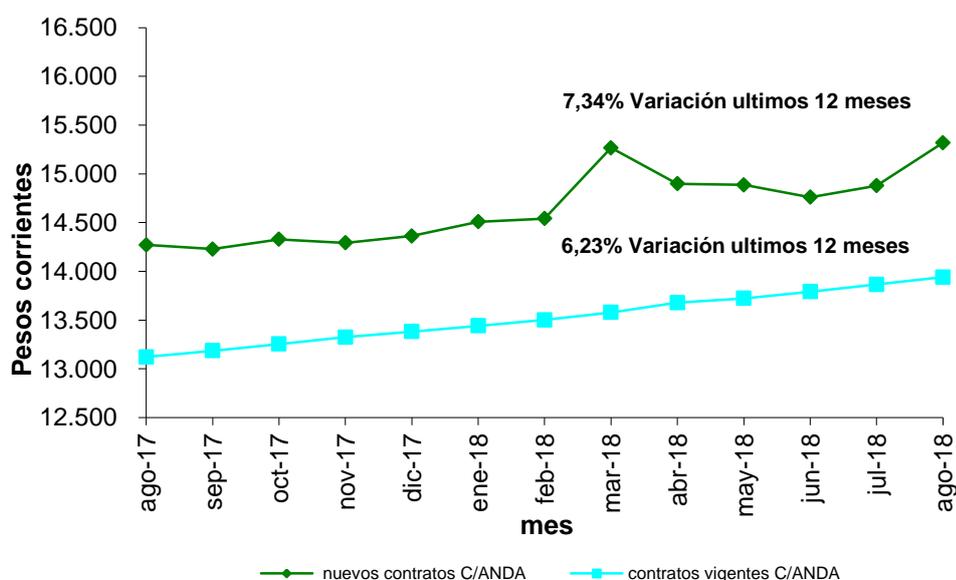
SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Ago-17	14.271	15.657	11.919	14.210	9,10	3,46
Set-17	14.229	15.237	12.748	14.173	8,08	2,20
Oct-17	14.329	14.617	12.517	14.472	8,49	2,30
Nov-17	14.293	15.601	12.273	14.264	7,39	1,03
Dic-17	14.363	14.993	11.988	14.499	6,05	-0,47
Ene-18	14.509	15.322	12.696	14.525	7,18	0,48
Feb-18	14.542	15.082	12.205	14.668	5,64	-1,34
Mar-18	15.268	17.163	13.169	15.116	9,79	2,94
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

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.

Gráfico 2. Precios promedio del alquiler. Contratos vigentes y nuevos

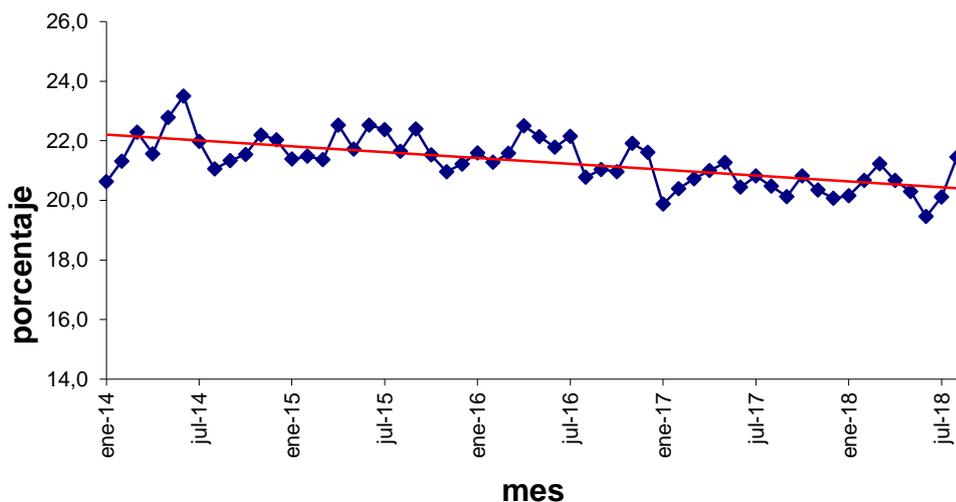


Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

Otros indicadores complementarios

En el gráfico 3 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 3. Alquiler promedio/ingreso promedio y línea de tendencia en porcentaje.



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

Información mensual

En el cuadro 4 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 13.940 pesos uruguayos a precios de agosto 2018.

Cuadro 4. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según tipos de vivienda. Montevideo. Agosto 2018

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.940	13.281	82.584	100,00
Casa	14.332	13.256	15.424	18,68
Edificio de Renta (1)	11.533	11.000	11.370	13,77
Propiedad Horizontal	14.322	13.838	55.790	67,56

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.

En el cuadro 5 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 y Parque Rodó. El cuadro se ordena por cantidad de contratos vigentes.

Cuadro 5. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según zonas aproximadas a barrios. Montevideo. Agosto 2018

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.940	13.281	82.584	100,00
Cordón	15.397	15.000	6.173	7,47
Unión	13.417	12.761	4.188	5,07
Pocitos	18.101	17.248	4.024	4,87
Centro	14.758	14.323	3.480	4,21
Buceo	15.489	14.988	3.250	3,94
Pque.Batlle, V.Dolores	16.179	15.406	2.924	3,54
Tres Cruces	15.822	15.209	2.468	2,99
Aguada	14.413	14.000	2.158	2,61
Ciudad Vieja	13.407	12.800	1.954	2,37
Larrañaga	15.036	14.500	1.838	2,23
Merc.Modelo y Bolívar	14.501	13.859	1.777	2,15
Villa Muñoz, Retiro	13.276	12.861	1.765	2,14
Villa Española	11.260	10.830	1.716	2,08
Brazo Oriental	14.114	13.462	1.668	2,02
Belvedere	11.997	11.800	1.662	2,01
Malvín	18.560	17.900	1.644	1,99
Capurro, Bella Vista	14.119	13.500	1.634	1,98
Barrio Sur	15.010	14.798	1.593	1,93
Aires Puros	14.017	13.800	1.547	1,87
Reducto	13.552	12.869	1.515	1,83

La Teja	11.493	11.012	1.494	1,81
Cerrito	11.452	10.840	1.458	1,77
Cerro	10.962	10.474	1.320	1,60
La Comercial	14.480	13.850	1.311	1,59
Figurita	13.649	13.000	1.309	1,59
Peñarol, Lavalleja	11.090	10.587	1.309	1,59
Prado, Nueva Savona	15.104	14.250	1.290	1,56
Maroñas, P.Guaraní	11.439	10.913	1.290	1,56
La Blanqueada	16.341	15.722	1.277	1,55
Flor de Maroñas	10.796	10.483	1.200	1,45
Palermo	15.843	15.700	1.198	1,45
Castro, Castellanos	11.874	11.488	1.170	1,42
Sayago	13.155	12.500	1.061	1,28
Parque Rodó	17.438	16.713	1.033	1,25
Las Acacias	9.926	9.538	988	1,20
Jardines del Hipódromo	9.633	9.185	976	1,18
Piedras Blancas	9.916	9.518	923	1,12
Punta Carretas	19.148	17.971	922	1,12
Jacinto Vera	14.514	13.884	884	1,07
Ituzaingó	10.543	10.000	858	1,04
Colón centro y noroeste	11.807	11.220	804	0,97
Atahualpa	14.193	13.608	780	0,94
Paso de las Duranas	14.163	13.275	762	0,92
Nuevo París	10.118	9.567	725	0,88
Manga	9.302	8.963	724	0,88
Malvín Norte	11.623	11.685	708	0,86
Las Canteras	12.562	12.127	655	0,79
Tres Ombues, P. Victoria	10.086	9.870	624	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	9.805	9.500	546	0,66
Conciliación	10.629	10.432	521	0,63
Colón sureste, Abayubá	11.465	10.900	513	0,62
Lezica, Melilla	11.718	11.100	400	0,48
Área rural	10.534	9.732	370	0,45
Paso de la Arena	9.864	9.537	320	0,39
Casavalle	8.629	8.021	281	0,34
Carrasco Norte	17.642	16.044	264	0,32
La Paloma, Tomkinson	8.807	8.746	256	0,31
Punta Gorda	24.993	23.329	181	0,22
Villa García	10.110	9.507	169	0,20
Manga, Toledo Chico	9.635	9.496	140	0,17
Otros Barrios con menos de 100 casos			254	0,31
Sin ubicar en barrios	13.137	13.000	338	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.

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. Por ello, se presenta un análisis de los contratos formulados en el último año móvil cerrado a agosto de 2018, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 5,7% superior al de los contratos vigentes.

En el cuadro 6 se presenta la desagregación por barrios, el mismo se ordena por cantidad de contratos cerrados a agosto 2018.

Cuadro 6 - Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos que iniciaron en el último año según zonas aproximadas a barrios. Montevideo. Agosto 2018

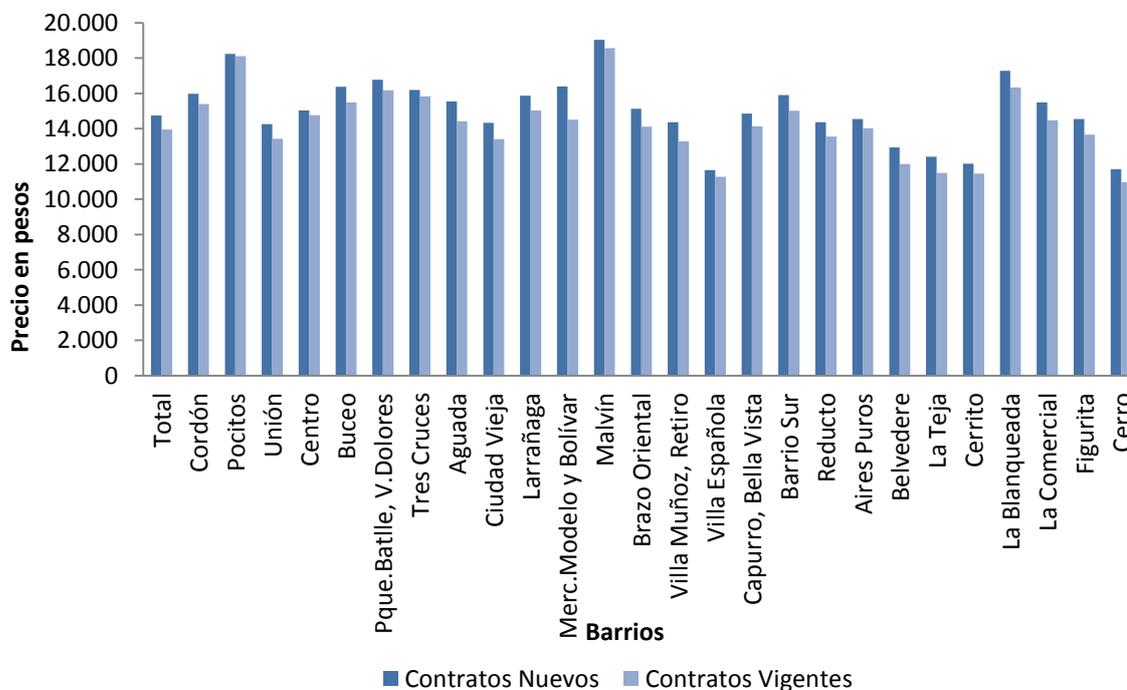
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.745	14.000	20.307	100,00
Cordón	15.969	15.500	1.667	8,21
Pocitos	18.236	17.367	1.064	5,24
Unión	14.258	13.900	982	4,84
Centro	15.025	14.500	891	4,39
Buceo	16.373	15.800	776	3,82
Pque.Battle, V.Dolores	16.761	16.000	711	3,50
Tres Cruces	16.184	16.000	665	3,27
Aguada	15.539	15.000	547	2,69
Ciudad Vieja	14.331	13.900	478	2,35
Larrañaga	15.859	15.000	474	2,33
Merc.Modelo y Bolívar	16.390	15.374	440	2,17
Malvín	19.024	18.000	429	2,11
Brazo Oriental	15.122	14.000	413	2,03
Villa Muñoz, Retiro	14.361	13.900	410	2,02
Villa Española	11.648	11.000	400	1,97
Capurro, Bella Vista	14.859	14.359	391	1,93
Barrio Sur	15.896	16.000	384	1,89
Reducto	14.357	14.000	366	1,80
Aires Puros	14.552	14.500	364	1,79
Belvedere	12.940	12.308	361	1,78
La Teja	12.402	12.000	340	1,67
Cerrito	12.009	11.340	327	1,61
La Blanqueada	17.268	16.443	322	1,59
La Comercial	15.490	14.800	321	1,58
Figurita	14.546	13.950	320	1,58
Cerro	11.697	11.000	312	1,54
Palermo	17.248	16.500	311	1,53
Maroñas, P.Guaraní	12.248	11.777	305	1,50
Peñarol, Lavalleja	11.737	11.500	300	1,48
Prado, Nueva Savona	15.457	15.000	294	1,45
Flor de Maroñas	11.408	11.000	288	1,42
Castro, Castellanos	12.576	12.000	284	1,40

Parque Rodó	18.782	17.500	271	1,33
Punta Carretas	18.930	18.000	250	1,23
Sayago	13.486	13.000	235	1,16
Piedras Blancas	10.717	10.000	230	1,13
Las Acacias	10.467	10.000	217	1,07
Jardines del Hipódromo	10.317	9.644	216	1,06
Atahualpa	15.288	15.000	210	1,03
Jacinto Vera	15.074	14.500	202	0,99
Colón centro y noroeste	12.646	11.910	189	0,93
Nuevo Paris	10.724	10.000	186	0,92
Itzaingó	10.869	10.500	182	0,90
Paso de las Duranas	15.201	14.200	181	0,89
Malvín Norte	11.838	12.000	177	0,87
Manga	10.128	9.900	170	0,84
Tres Ombues, P. Victoria	10.768	10.350	158	0,78
Las Canteras	13.393	13.000	148	0,73
Colón sureste, Abayubá	11.916	11.391	138	0,68
Punta Rieles, Bell.Italia	10.329	10.000	134	0,66
Conciliación	11.218	11.000	106	0,52
Otros Barrios con menos de 130 casos			649	3,20
Sin ubicar en barrios	14.619	14.000	121	0,60

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.

Gráfico 4. Precio del alquiler promedio en contratos nuevos y en total de contratos vigentes por barrio. Agosto 2018



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

Cuadro 7. Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos nuevos según tipos de vivienda. Montevideo. Agosto 2018

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.319	14.900	1.686	100,00
Casa	16.649	15.000	276	16,37
Edificio de Renta (1)	13.483	13.000	145	8,60
Propiedad Horizontal	15.239	15.000	1.265	75,03

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.

Finalmente, se presentan algunas medidas descriptivas de los contratos de alquiler vigentes en aquellos departamentos donde hay más concentración y algunas localidades.

Cuadro 8. Alquiler en pesos corrientes y número de contratos vigentes, según departamentos y algunas localidades. Agosto 2018

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	13.940	13.281	82.584	100,00	0,54	6,23
Canelones	12.558	11.356	11.834	100,00	0,63	6,86
Ciudad de la Costa	16.521	15.807	3.655	30,89	0,61	6,48
Las Piedras	10.341	9.960	1.947	16,45	0,34	6,66
Pando	10.850	10.500	701	5,92	1,22	8,84
La Paz	10.746	10.136	676	5,71	1,68	7,96
Ciudad de Canelones	10.406	10.000	554	4,68	0,35	5,96
Santa Lucia	9.713	9.500	505	4,27	0,42	6,58
Salinas	12.270	11.824	428	3,62	0,10	6,28
(1) Resto de localidades			3.368	28,46		
Maldonado	12.863	12.000	1.385	100,00	0,51	6,63
Ciudad de Maldonado	12.627	12.000	957	69,10	0,42	6,06
(1) Resto de localidades			428	30,90		
San José	9.836	9.242	1.312	100,00	0,42	6,67
Colonia	10.124	9.544	979	100,00	-0,03	5,61
Salto	10.773	10.215	680	100,00	0,99	5,49
Paysandú	10.646	10.147	1.035	100,00	0,41	4,72
Florida	10.263	9.937	625	100,00	0,28	5,68

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.

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)