

Montevideo, 9 de Diciembre de 2019

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

### Julio 2018

#### Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en julio 2018, registra una variación mensual de -0,83% y acumulada en los últimos 12 meses de 4,81%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
13.678	78.386	-0,83%	4,81%

Gráfico 1 - Comparativo de variaciones, en porcentaje.  
Julio 2018



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

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

	Julio 2017	Julio 2018
Precio promedio	13.050	13.678
Cantidad	70.841	78.386
Variación Mensual (%)	0,54	-0,83
Variación 12 Meses (%)	8,15	4,81

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.

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. Julio 2018**

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Promedio	Precio			
		Mínimo	Mediana	Máximo	
Jul-17	14.101	3.200	13.600	61.460	1.416
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

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

<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.

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

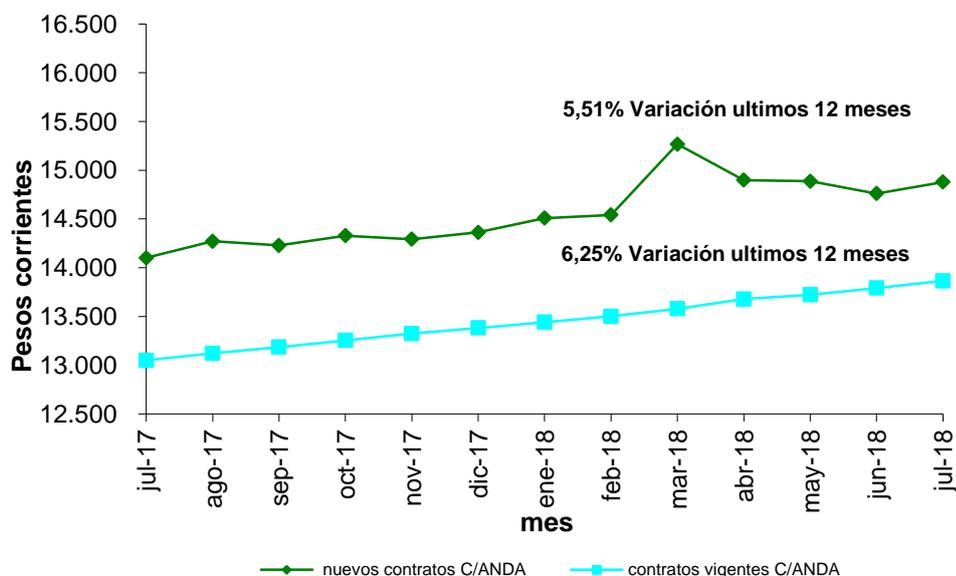
SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Jul-17	14.101	14.717	12.501	14.181	5,87	0,60
Ago-17	14.271	15.657	11.919	14.210	9,10	3,46
Set-17	14.229	15.237	12.748	14.173	8,08	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

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**

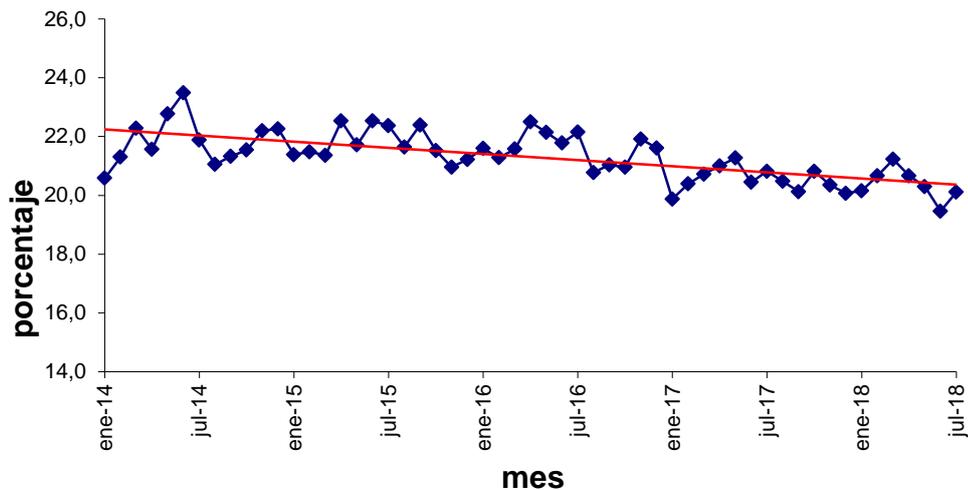


Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

## 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 13.865 pesos uruguayos a precios de julio 2018.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>13.865</b>	<b>13.201</b>	<b>81.585</b>	<b>100,00</b>
Casa	14.243	13.170	15.313	18,77
Edificio de Renta (1)	11.470	11.000	11.223	13,76
Propiedad Horizontal	14.249	13.789	55.049	67,47

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. Julio 2018**

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>13.865</b>	<b>13.201</b>	<b>81.585</b>	<b>100,00</b>
Cordón	15.324	15.000	6.076	7,45
Unión	13.348	12.700	4.151	5,09
Pocitos	18.023	17.141	3.953	4,85
Centro	14.693	14.267	3.434	4,21
Buceo	15.385	14.900	3.215	3,94
Pque.Battle, V.Dolores	16.114	15.325	2.912	3,57
Tres Cruces	15.745	15.139	2.445	3,00
Aguada	14.334	14.000	2.126	2,61
Ciudad Vieja	13.331	12.688	1.919	2,35
Larrañaga	14.940	14.384	1.828	2,24
Villa Muñoz, Retiro	13.215	12.784	1.761	2,16
Merc.Modelo y Bolívar	14.414	13.748	1.743	2,14
Villa Española	11.243	10.800	1.713	2,10
Belvedere	11.936	11.691	1.640	2,01
Brazo Oriental	14.046	13.349	1.638	2,01
Malvín	18.461	17.825	1.607	1,97
Capurro, Bella Vista	14.040	13.500	1.605	1,97
Barrio Sur	14.913	14.700	1.557	1,91
Aires Puros	13.926	13.665	1.508	1,85

Reducto	13.469	12.802	1.490	1,83
La Teja	11.407	11.000	1.460	1,79
Cerrito	11.401	10.767	1.448	1,77
Cerro	10.886	10.417	1.319	1,62
Figurita	13.572	13.000	1.296	1,59
Peñarol, Lavalleja	11.027	10.500	1.291	1,58
La Comercial	14.411	13.795	1.282	1,57
Maroñas, P.Guaraní	11.356	10.806	1.278	1,57
Prado, Nueva Savona	15.056	14.196	1.266	1,55
La Blanqueada	16.262	15.662	1.257	1,54
Flor de Maroñas	10.763	10.441	1.191	1,46
Palermo	15.753	15.500	1.182	1,45
Castro, Castellanos	11.837	11.409	1.161	1,42
Sayago	13.083	12.386	1.050	1,29
Parque Rodó	17.362	16.571	1.021	1,25
Las Acacias	9.853	9.500	965	1,18
Jardines del Hipódromo	9.604	9.105	956	1,17
Piedras Blancas	9.845	9.494	909	1,11
Punta Carretas	19.058	17.921	907	1,11
Jacinto Vera	14.426	13.852	873	1,07
Ituzaingó	10.479	10.000	855	1,05
Colón centro y noroeste	11.745	11.131	800	0,98
Atahualpa	14.085	13.500	768	0,94
Paso de las Duranas	14.022	13.025	755	0,93
Manga	9.238	8.832	712	0,87
Nuevo Paris	10.069	9.500	706	0,87
Malvín Norte	11.559	11.617	706	0,87
Las Canteras	12.471	12.000	644	0,79
Tres Ombues, P. Victoria	10.014	9.829	618	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	9.784	9.475	533	0,65
Conciliación	10.598	10.421	524	0,64
Colón sureste, Abayubá	11.383	10.814	502	0,62
Lezica, Melilla	11.653	11.000	394	0,48
Área rural	10.426	9.723	367	0,45
Paso de la Arena	9.811	9.518	319	0,39
Casavalle	8.539	8.000	276	0,34
Carrasco Norte	17.516	16.000	265	0,32
La Paloma, Tomkinson	8.749	8.639	253	0,31
Punta Gorda	24.647	23.265	181	0,22
Villa García	10.088	9.500	169	0,21
Manga, Toledo Chico	9.615	9.496	140	0,17
Otros Barrios con menos de 100 casos			247	0,30
Sin ubicar en barrios	13.472	13.000	418	0,51

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 julio 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 julio 2018.

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

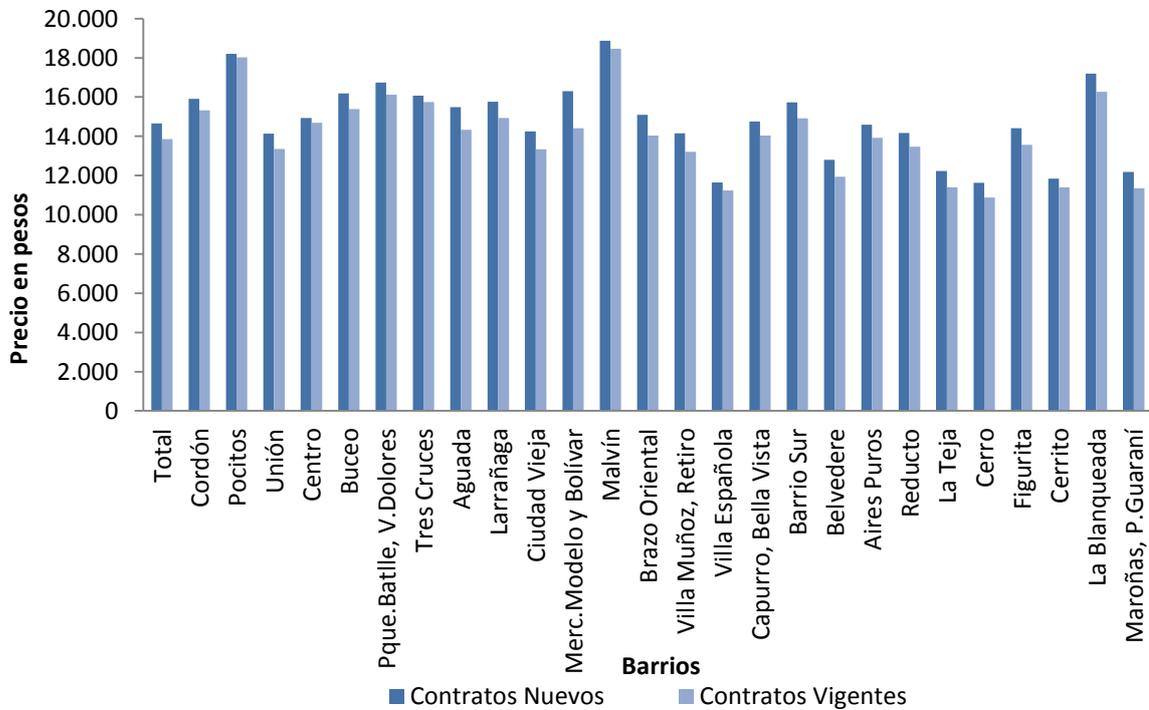
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>14.658</b>	<b>14.000</b>	<b>20.079</b>	<b>100,00</b>
Cordón	15.905	15.500	1.646	8,20
Pocitos	18.198	17.000	1.028	5,12
Unión	14.133	13.590	982	4,89
Centro	14.932	14.500	865	4,31
Buceo	16.181	15.500	749	3,73
Pque.Battle, V.Dolores	16.747	16.000	719	3,58
Tres Cruces	16.072	15.900	653	3,25
Aguada	15.489	15.000	545	2,71
Larrañaga	15.760	15.000	486	2,42
Ciudad Vieja	14.245	13.800	472	2,35
Merc.Modelo y Bolívar	16.301	15.000	441	2,20
Malvín	18.866	18.000	416	2,07
Brazo Oriental	15.102	14.000	413	2,06
Villa Muñoz, Retiro	14.146	13.800	412	2,05
Villa Española	11.638	11.000	396	1,97
Capurro, Bella Vista	14.751	14.280	372	1,85
Barrio Sur	15.733	15.900	368	1,83
Belvedere	12.799	12.308	351	1,75
Aires Puros	14.585	14.500	350	1,74
Reducto	14.176	14.000	348	1,73
La Teja	12.229	12.000	337	1,68
Cerro	11.633	11.000	326	1,62
Figurita	14.419	13.900	324	1,61
Cerrito	11.837	11.000	324	1,61
La Blanqueada	17.202	16.273	316	1,57
Maroñas, P.Guaraní	12.178	11.721	313	1,56
Palermo	17.318	16.500	313	1,56
La Comercial	15.374	14.550	312	1,55
Peñarol, Lavalleja	11.711	11.500	300	1,49
Prado, Nueva Savona	15.603	15.000	283	1,41
Flor de Maroñas	11.408	11.000	283	1,41
Castro, Castellanos	12.411	12.000	282	1,40
Parque Rodó	18.787	17.500	266	1,32
Sayago	13.456	13.000	241	1,20
Punta Carretas	18.800	17.500	241	1,20
Piedras Blancas	10.545	10.000	223	1,11
Jardines del Hipódromo	10.242	9.500	213	1,06
Las Acacias	10.348	10.000	210	1,05
Atahualpa	15.019	14.900	206	1,03
Jacinto Vera	14.952	14.500	198	0,99
Colón centro y noroeste	12.401	11.500	188	0,94
Malvín Norte	11.650	12.000	184	0,92
Ituzaingó	11.000	10.500	182	0,91
Paso de las Duranas	14.964	14.000	181	0,90

Nuevo Paris	10.767	10.000	175	0,87
Manga	10.139	10.000	165	0,82
Tres Ombues, P. Victoria	10.697	10.350	160	0,80
Las Canteras	13.401	13.000	143	0,71
Colón sureste, Abayubá	11.861	11.650	130	0,65
Otros Barrios con menos de 130 casos			888	4,42
Sin ubicar en barrios	14.745	14.000	160	0,80

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
<b>Total</b>	<b>14.878</b>	<b>14.000</b>	<b>1.577</b>	<b>100,00</b>
Casa	15.154	14.000	269	17,06
Edificio de Renta (1)	13.024	12.850	152	9,64
Propiedad Horizontal	15.058	14.500	1.156	73,30

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 cantidad de contratos vigentes, según departamentos y algunas localidades. Julio 2018**

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
<b>Montevideo</b>	<b>13.678</b>	<b>13.000</b>	<b>78.386</b>	<b>100,00</b>	<b>-0,83</b>	<b>4,81</b>
<b>Canelones</b>	<b>12.311</b>	<b>11.060</b>	<b>11.200</b>	<b>100,00</b>	<b>-0,78</b>	<b>5,33</b>
Ciudad de la Costa	16.236	15.416	3.503	31,28	-0,69	5,40
Las Piedras	10.143	9.713	1.832	16,36	-0,87	5,18
Pando	10.571	10.300	663	5,92	-0,36	6,50
La Paz	10.440	10.000	653	5,83	-0,60	4,88
Ciudad de Canelones	10.156	9.788	541	4,83	-0,65	4,35
Santa Lucia	9.556	9.296	496	4,43	-0,23	5,00
Salinas	12.072	11.596	390	3,48	-1,10	5,36
(1) Resto de localidades			3.122	27,88		
<b>Maldonado</b>	<b>12.623</b>	<b>11.897</b>	<b>1.284</b>	<b>100,00</b>	<b>-0,57</b>	<b>5,15</b>
Ciudad de Maldonado	12.449	11.997	897	69,86	-0,25	5,06
(1) Resto de localidades			387	30,14		
<b>San José</b>	<b>9.639</b>	<b>9.063</b>	<b>1.257</b>	<b>100,00</b>	<b>-1,36</b>	<b>5,07</b>
<b>Colonia</b>	<b>9.989</b>	<b>9.500</b>	<b>923</b>	<b>100,00</b>	<b>-1,11</b>	<b>4,77</b>
<b>Salto</b>	<b>10.507</b>	<b>10.000</b>	<b>673</b>	<b>100,00</b>	<b>-0,94</b>	<b>3,53</b>
<b>Paysandú</b>	<b>10.459</b>	<b>10.000</b>	<b>1.009</b>	<b>100,00</b>	<b>-0,57</b>	<b>2,91</b>
<b>Florida</b>	<b>10.144</b>	<b>9.817</b>	<b>600</b>	<b>100,00</b>	<b>-0,83</b>	<b>4,88</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.

## 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)