

Montevideo, 9 de Diciembre de 2019

Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

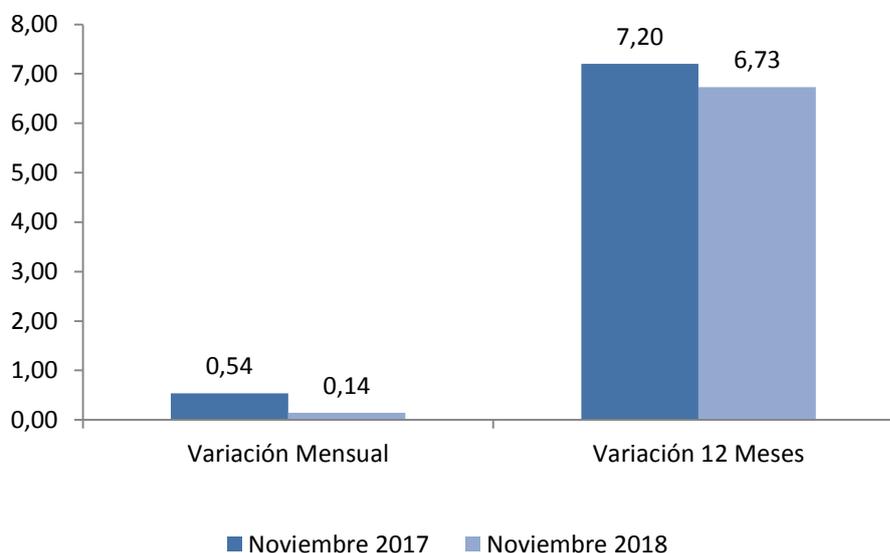
Noviembre 2018

Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en noviembre 2018, registra una variación mensual de 0,14% y acumulada en los últimos 12 meses de 6,73%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.222	82.762	0,14%	6,73%

Gráfico 1 - Comparativo de variaciones, en porcentaje
Noviembre 2018



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

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

	Noviembre 2017	Noviembre 2018
Precio promedio	13.325	14.222
Cantidad	74.738	82.762
Variación Mensual (%)	0,54	0,14
Variación 12 Meses (%)	7,20	6,73

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. Noviembre 2018

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
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
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

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. Noviembre 2018

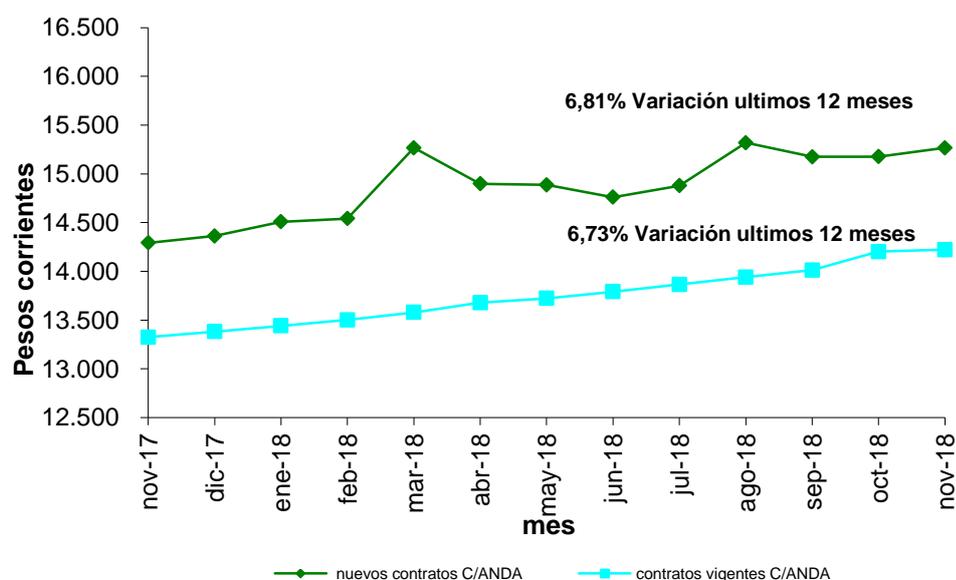
SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Nov-17	14.293	15.601	12.273	14.264	7,39	1,03
Dic-17	14.363	14.993	11.988	14.499	6,05	-0,47
Ene-18	14.509	15.322	12.696	14.525	7,18	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
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

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

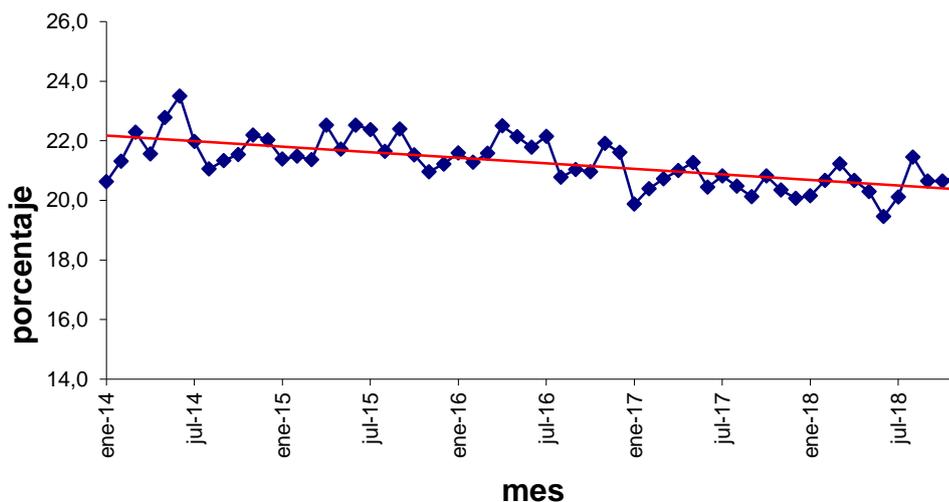


Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

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 14.222 pesos uruguayos a precios de noviembre 2018.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.222	13.541	82.762	100,00
Casa	14.659	13.569	15.421	18,63
Edificio de Renta (1)	11.756	11.244	11.239	13,58
Propiedad Horizontal	14.597	14.000	56.102	67,79

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 Carrasco Norte. 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. Noviembre 2018

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.222	13.541	82.762	100,00
Cordón	15.690	15.314	6.181	7,47
Unión	13.626	12.981	4.198	5,07
Pocitos	18.385	17.526	4.097	4,95
Centro	14.981	14.500	3.432	4,15
Buceo	15.783	15.159	3.241	3,92
Pque.Battle, V.Dolores	16.488	15.721	2.929	3,54
Tres Cruces	16.074	15.500	2.465	2,98
Aguada	14.675	14.297	2.168	2,62
Ciudad Vieja	13.742	13.033	1.944	2,35
Larrañaga	15.322	14.761	1.860	2,25
Merc.Modelo y Bolívar	14.827	14.000	1.783	2,15
Villa Muñoz, Retiro	13.517	13.088	1.759	2,13
Villa Española	11.519	11.006	1.733	2,09
Belvedere	12.250	12.000	1.677	2,03
Brazo Oriental	14.440	13.634	1.670	2,02
Malvín	18.882	18.125	1.650	1,99

Capurro, Bella Vista	14.321	13.600	1.619	1,96
Barrio Sur	15.318	15.000	1.608	1,94
Aires Puros	14.312	14.000	1.520	1,84
Reducto	13.853	13.191	1.504	1,82
La Teja	11.765	11.277	1.489	1,80
Cerrito	11.680	11.056	1.474	1,78
Cerro	11.243	10.828	1.327	1,60
La Comercial	14.759	14.067	1.312	1,59
Prado, Nueva Savona	15.421	14.667	1.305	1,58
Peñarol, Lavalleja	11.305	10.863	1.304	1,58
Figurita	13.958	13.320	1.303	1,57
Maroñas, P.Guaraní	11.725	11.160	1.294	1,56
La Blanqueada	16.759	16.042	1.288	1,56
Palermo	16.163	16.000	1.202	1,45
Flor de Maroñas	10.939	10.565	1.185	1,43
Castro, Castellanos	12.152	11.785	1.178	1,42
Parque Rodó	17.808	17.040	1.060	1,28
Sayago	13.375	12.576	1.047	1,27
Las Acacias	10.161	9.740	996	1,20
Punta Carretas	19.502	18.178	955	1,15
Jardines del Hipódromo	9.908	9.394	948	1,15
Piedras Blancas	10.151	9.786	926	1,12
Jacinto Vera	14.824	14.200	886	1,07
Ituzaingó	10.753	10.186	873	1,05
Colón centro y noroeste	12.110	11.500	819	0,99
Paso de las Duranas	14.522	13.578	778	0,94
Atahualpa	14.540	14.000	767	0,93
Nuevo Paris	10.293	9.719	729	0,88
Manga	9.487	9.000	717	0,87
Malvín Norte	11.865	11.952	709	0,86
Las Canteras	12.839	12.468	626	0,76
Tres Ombues, P. Victoria	10.281	10.000	621	0,75
Punta Rieles, Bell.Italia	9.977	9.557	556	0,67
Conciliación	10.899	10.749	531	0,64
Colón sureste, Abayubá	11.714	11.160	510	0,62
Lezica, Melilla	12.082	11.465	416	0,50
Área rural	10.694	9.900	364	0,44
Paso de la Arena	10.153	9.853	317	0,38
Casavalle	8.957	8.287	283	0,34
Carrasco Norte	17.924	16.604	267	0,32
La Paloma, Tomkinson	9.033	8.969	264	0,32
Punta Gorda	25.511	23.783	184	0,22
Villa García	10.552	9.961	170	0,21
Manga, Toledo Chico	9.924	9.678	140	0,17
Otros Barrios con menos de 100 casos			256	0,31
Sin ubicar en barrios	13.521	13.150	348	0,42

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 noviembre 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 noviembre 2018.

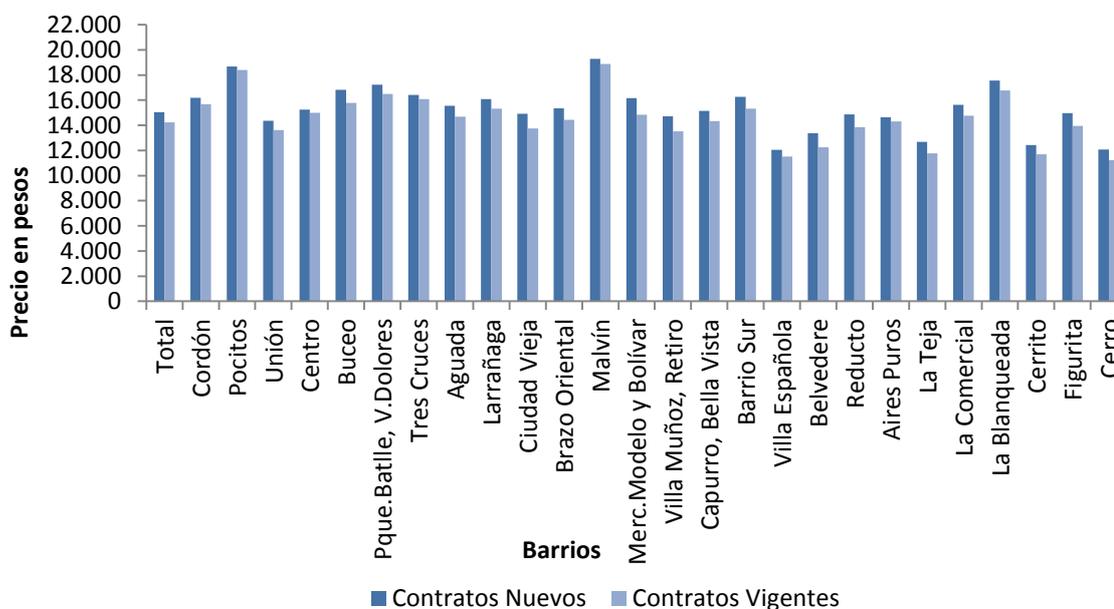
Cuadro 6 - Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos que iniciaron en el último año según zonas aproximadas a barrios. Montevideo. Noviembre 2018

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.036	14.500	19.691	100,00
Cordón	16.194	16.000	1.574	7,99
Pocitos	18.674	18.000	1.092	5,55
Unión	14.347	13.866	954	4,84
Centro	15.244	14.860	848	4,31
Buceo	16.828	16.000	730	3,71
Pque.Battle, V.Dolores	17.231	16.500	691	3,51
Tres Cruces	16.427	16.000	637	3,23
Aguada	15.545	15.000	550	2,79
Larrañaga	16.081	15.000	465	2,36
Ciudad Vieja	14.925	14.200	463	2,35
Brazo Oriental	15.342	14.450	416	2,11
Malvín	19.280	18.000	416	2,11
Merc.Modelo y Bolívar	16.167	15.394	404	2,05
Villa Muñoz, Retiro	14.711	14.363	387	1,97
Capurro, Bella Vista	15.155	14.500	387	1,97
Barrio Sur	16.268	16.000	382	1,94
Villa Española	12.054	11.800	373	1,89
Belvedere	13.362	12.750	369	1,87
Reducto	14.877	14.300	339	1,72
Aires Puros	14.647	14.500	337	1,71
La Teja	12.694	12.500	333	1,69
La Comercial	15.634	15.000	317	1,61
La Blanqueada	17.568	16.964	316	1,60
Cerrito	12.438	12.000	313	1,59
Figurita	14.976	14.350	301	1,53
Cerro	12.078	11.500	300	1,52
Maroñas, P.Guaraní	12.480	12.000	299	1,52
Peñarol, Lavalleja	11.838	11.500	297	1,51
Prado, Nueva Savona	15.819	15.346	291	1,48
Palermo	17.499	16.950	286	1,45
Parque Rodó	19.117	18.000	278	1,41

Castro, Castellanos	12.634	12.042	268	1,36
Punta Carretas	19.349	18.000	268	1,36
Flor de Maroñas	11.669	11.271	261	1,33
Piedras Blancas	10.946	10.000	241	1,22
Sayago	13.666	12.973	218	1,11
Las Acacias	10.839	10.739	205	1,04
Jacinto Vera	15.450	15.000	199	1,01
Ituzaingó	11.123	10.500	195	0,99
Nuevo Paris	10.950	10.000	191	0,97
Jardines del Hipódromo	10.656	10.000	191	0,97
Colón centro y noroeste	12.914	12.000	189	0,96
Paso de las Duranas	15.912	14.950	186	0,94
Atahualpa	15.635	15.000	185	0,94
Malvín Norte	12.121	12.500	171	0,87
Manga	10.351	9.874	164	0,83
Punta Rieles, Bell.Italia	10.266	10.000	154	0,78
Tres Ombues, P. Victoria	10.998	10.500	148	0,75
Colón sureste, Abayubá	12.202	12.000	129	0,66
Las Canteras	13.704	13.000	129	0,66
Conciliación	11.428	11.393	122	0,62
Otros Barrios con menos de 130 casos			621	3,15
Sin ubicar en barrios	14.699	14.500	111	0,56

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. Noviembre 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. Noviembre 2018

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.267	15.000	1.567	100,00
Casa	16.381	15.500	252	16,08
Edificio de Renta (1)	13.154	13.000	98	6,25
Propiedad Horizontal	15.206	14.900	1.217	77,66

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. Noviembre 2018

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	14.222	13.541	82.762	100,00	0,14	6,73
Canelones	12.794	11.600	11.897	100,00	0,19	7,09
Ciudad de la Costa	16.803	16.000	3.683	30,96	0,20	7,07
Las Piedras	10.482	10.000	1.926	16,19	0,11	5,94
Pando	11.088	10.802	704	5,92	-0,05	8,54
La Paz	10.914	10.273	678	5,70	0,08	7,50
Ciudad de Canelones	10.596	10.136	554	4,66	0,39	5,81
Santa Lucia	9.822	9.500	505	4,24	0,00	5,59
Salinas	12.552	12.275	422	3,55	0,36	6,82
(1) Resto de localidades			3.425	28,79		
Maldonado	13.120	12.295	1.404	100,00	0,00	5,73
Ciudad de Maldonado	12.859	12.261	964	68,66	0,10	5,24
(1) Resto de localidades			440	31,34		
San José	9.962	9.450	1.353	100,00	-0,11	6,47
Colonia	10.300	9.808	960	100,00	-0,38	5,61
Salto	10.965	10.458	699	100,00	-0,18	5,75
Paysandú	10.824	10.306	1.055	100,00	0,37	5,56
Florida	10.630	10.300	634	100,00	-0,05	7,19

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)