

Montevideo, 9 de Diciembre de 2019

Indicadores de Actividad Inmobiliaria (IAI) Mercado de Alquileres

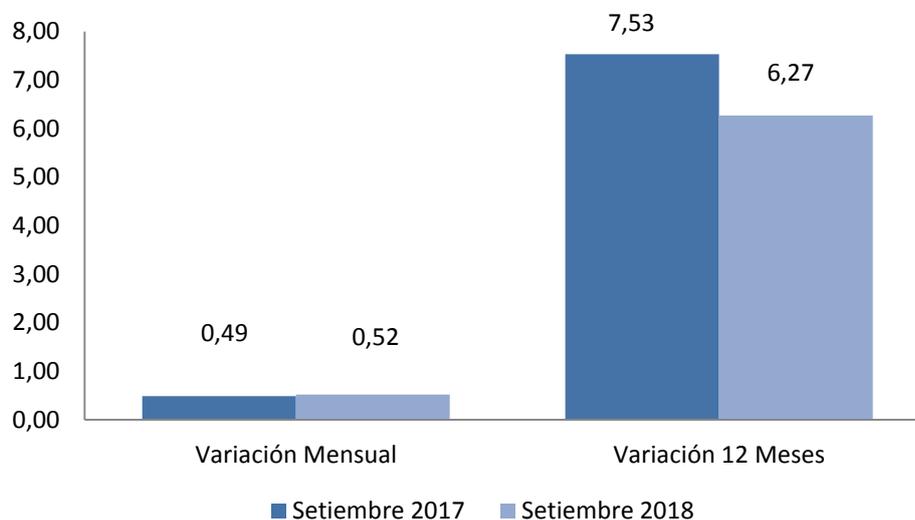
Setiembre 2018

Principales Resultados

El alquiler en pesos corrientes para el departamento de Montevideo en setiembre 2018, registra una variación mensual de 0,52% y acumulada en los últimos 12 meses de 6,27%.

Promedio en pesos	Cantidad de contratos	Variación mensual del precio	Variación 12 meses del precio
14.012	83.057	0,52%	6,27%

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



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

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

	Setiembre 2017	Setiembre 2018
Precio promedio	13.185	14.012
Cantidad	72.652	83.057
Variación Mensual (%)	0,49	0,52
Variación 12 Meses (%)	7,53	6,27

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. Setiembre 2018

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
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
Set-18	15.175	3.000	14.500	40.000	1.449

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. Setiembre 2018

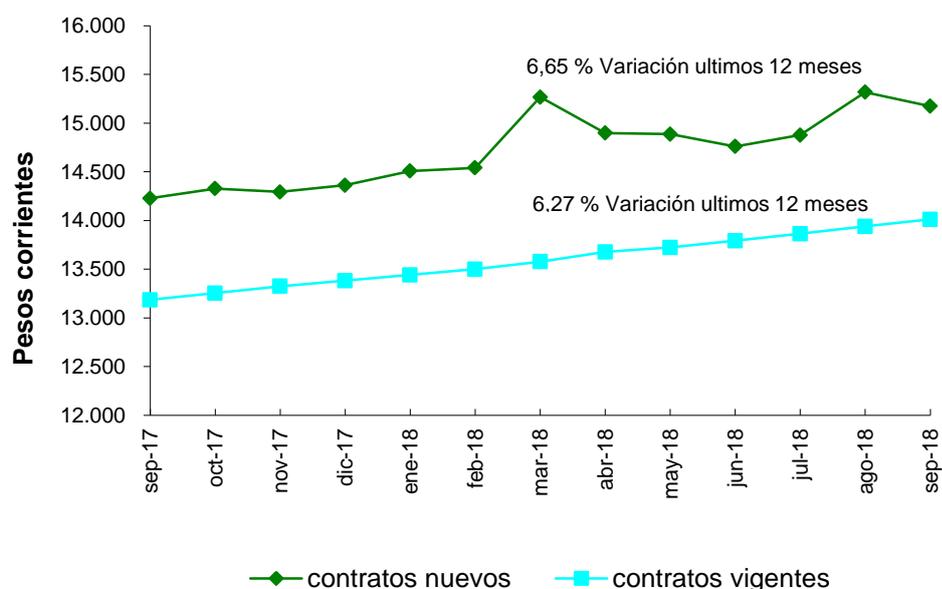
SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Precio por tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Set-17	14.229	15.237	12.748	14.173	8,08	2,20
Oct-17	14.329	14.617	12.517	14.472	8,49	2,30
Nov-17	14.293	15.601	12.273	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
Set-18	15.175	15.641	12.992	15.274	6,65	-1,49

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

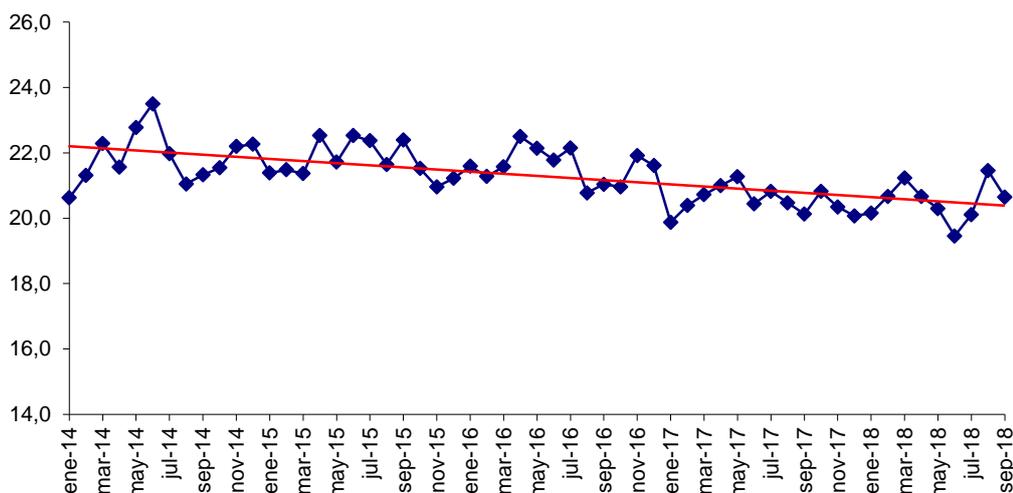


Fuente: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

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 14.012 pesos uruguayos a precios de setiembre 2018.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.012	13.351	83.057	100,00
Casa	14.407	13.325	15.521	18,69
Edificio de Renta (1)	11.579	11.060	11.394	13,72
Propiedad Horizontal	14.396	13.900	56.142	67,59

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. Setiembre 2018

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.012	13.351	83.057	100,00
Cordón	15.476	15.034	6.207	7,47
Unión	13.460	12.800	4.195	5,05
Pocitos	18.152	17.304	4.072	4,90
Centro	14.834	14.378	3.491	4,20
Buceo	15.588	15.000	3.274	3,94
Pque.Battle, V.Dolores	16.249	15.500	2.946	3,55
Tres Cruces	15.865	15.268	2.495	3,00
Aguada	14.465	14.000	2.160	2,60
Ciudad Vieja	13.485	12.900	1.966	2,37
Larrañaga	15.083	14.500	1.862	2,24
Villa Muñoz, Retiro	13.350	12.941	1.778	2,14
Merc.Modelo y Bolívar	14.592	13.900	1.777	2,14
Villa Española	11.334	10.931	1.728	2,08
Brazo Oriental	14.196	13.500	1.682	2,03
Belvedere	12.068	11.847	1.669	2,01
Malvín	18.592	17.976	1.654	1,99
Capurro, Bella Vista	14.152	13.564	1.644	1,98

Barrio Sur	15.103	14.930	1.600	1,93
Aires Puros	14.080	13.867	1.535	1,85
Reducto	13.606	12.975	1.519	1,83
La Teja	11.557	11.103	1.501	1,81
Cerrito	11.516	10.944	1.482	1,78
Cerro	11.025	10.546	1.336	1,61
Peñarol, Lavalleja	11.147	10.622	1.311	1,58
La Comercial	14.575	13.900	1.307	1,57
Figurita	13.732	13.054	1.304	1,57
Prado, Nueva Savona	15.184	14.300	1.295	1,56
Maroñas, P.Guaraní	11.526	11.000	1.295	1,56
La Blanqueada	16.455	15.934	1.290	1,55
Palermo	15.927	15.766	1.212	1,46
Flor de Maroñas	10.839	10.500	1.191	1,43
Castro, Castellanos	11.941	11.500	1.190	1,43
Sayago	13.222	12.500	1.067	1,28
Parque Rodó	17.537	16.757	1.048	1,26
Las Acacias	10.019	9.710	1.008	1,21
Jardines del Hipódromo	9.731	9.265	970	1,17
Punta Carretas	19.196	18.000	943	1,14
Piedras Blancas	9.973	9.567	933	1,12
Jacinto Vera	14.611	14.000	889	1,07
Ituzaingó	10.597	10.050	867	1,04
Colón centro y noroeste	11.898	11.297	803	0,97
Atahualpa	14.294	13.800	770	0,93
Paso de las Duranas	14.263	13.401	765	0,92
Nuevo París	10.175	9.605	733	0,88
Manga	9.354	9.000	722	0,87
Malvín Norte	11.699	11.797	716	0,86
Las Canteras	12.635	12.308	645	0,78
Tres Ombues, P. Victoria	10.131	9.896	627	0,75
Punta Rieles, Bell.Italia	9.876	9.500	545	0,66
Conciliación	10.678	10.476	532	0,64
Colón sureste, Abayubá	11.539	11.000	512	0,62
Lezica, Melilla	11.793	11.142	407	0,49
Área rural	10.507	9.729	367	0,44
Paso de la Arena	9.921	9.590	323	0,39
Casavalle	8.642	8.104	278	0,33
Carrasco Norte	17.687	16.002	264	0,32
La Paloma, Tomkinson	8.847	8.732	257	0,31
Punta Gorda	25.085	23.590	181	0,22
Villa García	10.186	9.640	170	0,20
Manga, Toledo Chico	9.726	9.519	143	0,17
Otros Barrios con menos de 100 casos			258	0,31
Sin ubicar en barrios	13.259	13.000	346	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 setiembre de 2018, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 5,8% 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 setiembre 2018.

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

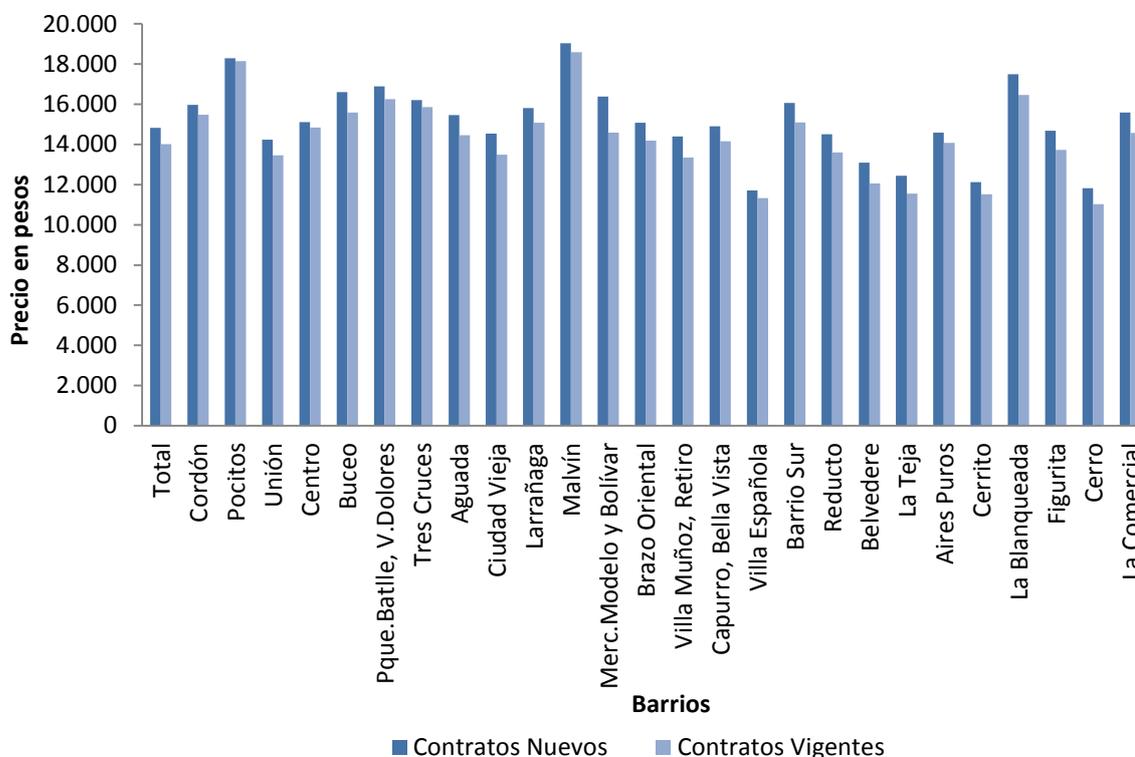
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.825	14.000	20.083	100,00
Cordón	15.977	15.500	1.637	8,15
Pocitos	18.290	17.400	1.087	5,41
Unión	14.243	13.846	965	4,81
Centro	15.114	14.650	876	4,36
Buceo	16.601	16.000	763	3,80
Pque.Battle, V.Dolores	16.886	16.000	699	3,48
Tres Cruces	16.211	15.912	663	3,30
Aguada	15.458	15.000	541	2,69
Ciudad Vieja	14.537	14.000	483	2,41
Larrañaga	15.811	15.000	482	2,40
Malvín	19.033	18.000	429	2,14
Merc.Modelo y Bolívar	16.382	15.500	421	2,10
Brazo Oriental	15.079	14.000	419	2,09
Villa Muñoz, Retiro	14.404	14.000	402	2,00
Capurro, Bella Vista	14.909	14.460	401	2,00
Villa Española	11.704	11.254	396	1,97
Barrio Sur	16.068	16.000	371	1,85
Reducto	14.510	14.000	358	1,78
Belvedere	13.093	12.500	350	1,74
La Teja	12.438	12.000	340	1,69
Aires Puros	14.585	14.500	340	1,69
Cerrito	12.123	11.500	326	1,62
La Blanqueada	17.495	16.500	325	1,62
Figurita	14.680	14.000	309	1,54
Cerro	11.819	11.000	305	1,52
La Comercial	15.589	15.000	304	1,51
Maroñas, P.Guaraní	12.323	11.800	303	1,51
Palermo	17.496	17.000	301	1,50
Peñarol, Lavalleja	11.689	11.500	293	1,46
Prado, Nueva Savona	15.419	15.000	292	1,45
Parque Rodó	18.781	17.500	282	1,40
Flor de Maroñas	11.463	11.000	278	1,38

Castro, Castellanos	12.556	12.000	274	1,36
Punta Carretas	19.018	18.000	254	1,26
Piedras Blancas	10.805	10.000	237	1,18
Las Acacias	10.728	10.500	224	1,12
Sayago	13.658	13.000	223	1,11
Jardines del Hipódromo	10.461	9.967	208	1,04
Atahualpa	15.356	15.000	205	1,02
Jacinto Vera	15.195	15.000	201	1,00
Nuevo Paris	10.930	10.000	187	0,93
Ituzaingó	11.044	10.500	182	0,91
Colón centro y noroeste	13.136	12.000	179	0,89
Paso de las Duranas	15.553	14.835	179	0,89
Malvín Norte	11.892	12.000	177	0,88
Manga	10.237	10.000	166	0,83
Tres Ombues, P. Victoria	10.782	10.436	163	0,81
Las Canteras	13.254	13.000	145	0,72
Otros Barrios con menos de 130 casos			1.023	5,09
Sin ubicar en barrios	14.431	14.000	115	0,57

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. Setiembre 2018



Fuente: INE en base a registros de DGR.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	15.175	14.500	1.449	100,00
Casa	15.641	15.000	255	17,60
Edificio de Renta (1)	12.992	12.800	104	7,18
Propiedad Horizontal	15.274	14.500	1.090	75,22

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

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	14.012	13.351	83.057	100,00	0,52	6,27
Canelones	12.636	11.444	11.893	100,00	0,62	7,05
Ciudad de la Costa	16.624	15.902	3.694	31,06	0,63	6,97
Las Piedras	10.380	9.989	1.942	16,33	0,38	6,28
Pando	10.939	10.558	701	5,89	0,82	9,12
La Paz	10.793	10.161	675	5,68	0,44	7,84
Ciudad de Canelones	10.422	10.000	550	4,62	0,16	5,27
Santa Lucía	9.723	9.500	508	4,27	0,10	5,89
Salinas	12.341	11.971	433	3,64	0,58	7,00
(1) Resto de localidades			3.390	28,50		
Maldonado	12.914	12.000	1.395	100,00	0,40	6,11
Ciudad de Maldonado	12.665	12.000	960	68,82	0,30	5,29
(1) Resto de localidades			435	31,18		
San José	9.888	9.300	1.320	100,00	0,53	6,96
Colonia	10.165	9.567	972	100,00	0,40	5,93
Salto	10.856	10.320	687	100,00	0,77	5,87
Paysandú	10.711	10.220	1.047	100,00	0,62	4,98
Florida	10.377	10.000	622	100,00	1,11	6,07

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

(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)