

La rentabilidad del mercado de alquileres en Montevideo



MAYO 2022

Sofía Harguindeguy, Gonzalo Avellanal, Leonardo Veiga

Contenido

Resumen ejecutivo.....	3
Introducción	4
Antecedentes.....	5
Metodología.....	7
Evolución de los precios de venta y precios de alquileres	8
Rentabilidad de alquiler de los apartamentos en Montevideo de acuerdo con la cantidad de dormitorios	10
Rentabilidad de alquiler de los apartamentos de acuerdo con la cantidad de dormitorios y su localización.....	13
Apartamentos de cero dormitorios (monoambientes).....	14
Apartamentos de un dormitorio	15
Apartamentos de dos dormitorios	16
Apartamentos de tres dormitorios	18
Apartamentos de cuatro dormitorios.....	19
Comparación de la rentabilidad de alquiler de los apartamentos de acuerdo con la cantidad de dormitorios según barrio	21
Conclusiones.....	25
Anexos.....	28
1. Rentabilidad apartamentos de cero dormitorios, según grupo de barrio....	28
2. Rentabilidad de los apartamentos de un dormitorio, según grupo de barrio	33
3. Rentabilidad de apartamentos de dos dormitorios, según grupo de barrio	39
4. Rentabilidad de los apartamentos de tres dormitorios, según grupo de barrio	46
5. Rentabilidad de los apartamentos de cuatro dormitorios	53

Resumen ejecutivo

El objetivo de este documento es realizar una aproximación¹ a la rentabilidad de la inversión inmobiliaria para alquiler en el departamento de Montevideo, a partir de información de Mercado Libre.

Del análisis de las dos variables relevantes para la rentabilidad —el precio de los alquileres y el precio de venta— los resultados indican, en primer lugar, que existen diferencias muy marcadas en el valor de los alquileres ofrecidos en función de la cantidad de habitaciones del apartamento. En particular, los monoambientes y los apartamentos de una habitación presentan niveles de alquileres ofrecidos muy próximos. En segundo lugar, los precios de venta de los apartamentos han tenido una menor volatilidad en el periodo analizado. Es decir, que el precio de venta se ha mantenido estable en el periodo, a excepción de los apartamentos de cuatro dormitorios, que presentaron una suba desde fines de 2019 y que recién han mostrado un descenso sobre fines de 2021. Mientras que, sobre las rentabilidades, se observa en promedio un proceso de caída que inicia a fines de 2019 y se consolida en 2020 con la irrupción de la pandemia. Las rentabilidades encuentran su punto más bajo en mayo 2020, y desde esa fecha no han recuperado los niveles de retorno pospandemia, o de inicios de 2019.

Del análisis de las rentabilidades por grupo de barrio, se observa que las rentabilidades brutas en el cuarto trimestre de 2021 se encuentran entre el 3,5% y el 6,6%. La rentabilidad promedio mínima se da para los apartamentos ubicados en Pocitos y Pocitos Nuevo de dos dormitorios, mientras que la rentabilidad máxima se da en los apartamentos ubicados en Carrasco y Punta Gorda de tres dormitorios. Asimismo, la rentabilidad de los apartamentos en todas las localizaciones y tipologías (solo se considera la dimensión “cantidad de dormitorios”) ha sufrido una considerable baja desde el cuarto trimestre de 2018 hasta el cuarto trimestre de 2021.

Finalmente, del análisis del comportamiento por grupos de barrios encontramos que, en la mayoría de los casos, los comportamientos son similares entre los barrios que integran cada grupo, y existe diferencia entre los barrios respecto de qué tipología resulta la más rentable. Por ejemplo, los apartamentos de un dormitorio resultan ser los más rentables en barrios como La Aguada, sin embargo, son los menos rentables en el caso del Centro, Cordón o Punta Carretas. De forma similar ocurre con los apartamentos de tres dormitorios, que son los más rentables en barrios como Punta Carretas, Pocitos o Pocitos Nuevo, pero resulta la tipología menos rentable en La Aguada.

¹ La principal razón por la cual hablamos de aproximación es que los datos empleados se refieren a viviendas ofrecidas en venta o alquiler. Los precios utilizados son, por tanto, los demandados por el oferente, no siendo necesariamente el precio final de venta o alquiler que se termina acordando.

Introducción

La inversión en el sector inmobiliario refiere a la intermediación en la venta y alquiler de inmuebles. Estas intermediaciones pueden realizarse en diferentes tipos de inmuebles: viviendas, locales comerciales, oficinas, depósitos, suelo industrial, etc. Esta actividad de adquisición o construcción de inmuebles para su posterior alquiler una de las opciones elegidas por muchos inversores. Entre sus ventajas se encuentra, en primer lugar, el ingreso fijo y predecible, en forma de alquiler. En segundo lugar, proporciona retornos atractivos respecto a los riesgos que conlleva; en un contexto de estabilidad económica, en general, se logra la preservación del valor del capital y se obtienen rendimientos. En tercer lugar, la legislación en materia de alquileres, que brinda la posibilidad de solicitar garantías que, junto con el contrato de alquiler, aseguran que el arrendador pueda recuperar el valor del inmueble dentro de un plazo razonable. A estas ventajas se agrega que la gestión de la inversión para un pequeño inversor es relativamente sencilla y eventualmente puede ser tercerizada. Mientras que, la contracara de las inversiones inmobiliarias es que se necesita de un gran capital inicial.

Asimismo, Uruguay dispone de varios incentivos para la actividad inmobiliaria. Entre ellos, el régimen general de inversiones y el régimen específicos de vivienda de interés social y proyectos de gran dimensión económica que buscan promover la inversión y el desarrollo de la actividad en el país.

En cuanto al retorno de las inversiones inmobiliarias, este depende tanto de la tipología del inmueble como de otros factores como, por ejemplo: su ubicación, características propias del inmueble (metros cuadrados, cantidad de dormitorios, antigüedad, etc.) y la evolución del mercado inmobiliario en general. El objetivo de este documento es abordar la rentabilidad del mercado de alquileres para vivienda en Montevideo, a través de responder las siguientes preguntas: ¿Qué tan rentable es alquilar un apartamento en Montevideo? ¿Cómo afecta el tamaño del apartamento la rentabilidad del arrendamiento? ¿Cómo afecta la localización a la rentabilidad?

Se utilizará para ello información de Mercado Libre de las publicaciones de venta y alquiler de apartamentos en Montevideo.

El documento se organiza en cuatro secciones. En la primera, se hace un repaso por los principales antecedentes de investigaciones sobre la rentabilidad en el sector inmobiliario en Uruguay. En la segunda se detalla la metodología y la fuente de datos. En la tercera sección se analiza la evolución en el periodo analizado de las dos variables utilizadas para calcular la rentabilidad: el precio del alquiler y el precio de la vivienda. La cuarta sección examina la rentabilidad de la inversión inmobiliaria en apartamentos por dormitorios. En la quinta sección, se analizará la rentabilidad acuerdo con la cantidad de dormitorios y el grupo barrial. Para los casos en los que

haya datos suficientes, se analizará la rentabilidad por barrios. Finalmente, las conclusiones y la sección de anexos con detalles de la rentabilidad por cada barrio.

Antecedentes

Es relevante destacar los antecedentes que utilizaron para la construcción de la base de datos de transacciones de Mercado Libre, la base del análisis de este documento. Mercado Libre y el IEEM, en noviembre de 2021, realizaron un *Reporte del Mercado Inmobiliario de Montevideo*, correspondiente al tercer trimestre de ese año. Según el análisis en el periodo analizado (2018-2021) no hay una tendencia ecuánime en la evolución de los precios de alquiler para los distintos barrios de Montevideo. Sin embargo, entre los barrios más demandados, los precios de los avisos de alquileres o ventas, medidos en pesos constantes, se mantuvieron estables. Por otro lado, Mercado Libre, también realiza trimestralmente un análisis con esta misma base de datos. Del análisis se extrae que, de la oferta de inmuebles en dicho periodo, los apartamentos tienen una mayor participación frente a las casas. Alrededor del 80 % de las publicaciones son apartamentos, en contrapartida, el 20 % son casas. Por otro lado, sobre la distribución por tipo de operación, aproximadamente el 65 % corresponden a ventas, y el 35 % a alquileres. Sin embargo, si se analizan las visitas a los inmuebles por tipo de propiedad no guarda la misma relación a la oferta. Aproximadamente el 62 % de las visitas son a apartamentos y el 38% a casas. Mientras que las visitas por tipo de operación se observan que por encima del 40 % son a alquileres, y casi el 60 % son visitas a casas.

Corresponde repasar, también, los antecedentes que hayan realizado estimaciones de la rentabilidad en el sector inmobiliario en Uruguay. Mercado Libre en su informe trimestral realiza un seguimiento de las rentabilidades, el indicador publicado es una variable agregada que promedia la rentabilidad de todos los apartamentos (eliminando *outliers*). Lo que se propone este documento, en términos de innovación respecto al indicador, es en primer lugar examinar la rentabilidad por tipo de localización o barrio y por tipología, y, en segundo lugar, estimar las rentabilidades en dólares constantes.

Otros antecedentes recientes estuvieron a cargo de la planificadora Nantas² y Fleitas Zimet Propiedades (2020)³. Por un lado, Nantas establece que, para los inmuebles más demandados, como son los inmuebles ubicados en la franja costera, el ingreso bruto por alquiler ronda entre el 4 % y 5 % del valor de la propiedad. Mientras que el ingreso neto, luego de costos de mantenimiento e impuestos, lo estiman en 2,5 %. Para traducir estos ingresos en rentabilidad, suponen que los inmuebles suelen presentar aumentos de su valor en el largo plazo. Según la planificadora, con una inflación de 2,5 % durante 10 años, se estima que el inmueble puede presentar un aumento en el valor del 3 % anual, lo que termina resultando en un retorno total del 5 % del valor de la propiedad al año. Por otro lado, Fleitas Zimet Propiedades estimó las tasas de rentabilidad bruta entre un mínimo de 4,06 % y un máximo de 9,84 %. Sin embargo, destaca las diferencias que existen entre las rentabilidades de acuerdo con los barrios. Siguiendo a los autores, los barrios de menor tasa de rentabilidad son los costeros ubicados entre Ciudad Vieja y Malvín, mientras que los de mayor rentabilidad son los ubicados en las zonas periféricas de la ciudad. La explicación que encuentran a este fenómeno es la liquidez de las propiedades en cada uno de los barrios, “se observa una tendencia creciente en la cual, a mayor nivel de iliquidez del barrio se asocia un mayor nivel de tasa de capitalización esperada en el mismo”. Con lo cual, la liquidez de esa propiedad estaría asociada, en este caso, a un mayor riesgo.

Otros antecedentes en el sector inmobiliario a destacar son dos estudios realizados por el Centro de Estudios Económicos de la Industria de la Construcción (CEEIC) sobre el precio de las viviendas^{4y5}. El primero de ellos busca captar el “efecto barrios” en el precio de la vivienda. A partir de efectos fijos y técnicas de clúster, identificaron tres subgrupos de barrios que presentan comportamientos homogéneos respecto del precio: barrios costeros (incluido el Prado en este grupo), barrios que se ubican, en general, en el corazón de Montevideo, y barrios más periféricos. El segundo estudio del Centro indaga sobre la evolución del precio de los inmuebles destinados a la vivienda para un periodo de 40 años (1977 a 2015), del análisis concluyen que son dos los principales factores macroeconómicos que explican el precio de la vivienda. El primer factor es el ingreso de los hogares medido en dólares, que representa el poder de compra de los hogares. Este factor incide de forma positiva

² “¿Inversión financiera o inversión inmobiliaria en Uruguay?”, Nantas Asesores de inversión, 29 de noviembre de 2021. Accesible en: <https://www.nantas.com.uy/inversion-financiera-o-inversion-inmobiliaria-en-uruguay/>

³ “¿En qué barrio de Montevideo conviene invertir?”, Fleitas Zimet Propiedades, 8 de enero de 2020. Accesible en: <https://www.estudiofleitas.com//dondeinvertir/>

⁴ CEEIC (2016). Variación Geográfica del precio de la vivienda en Montevideo: análisis de determinantes y medición de efecto barrios.

⁵ CEEIC (2016). Determinantes macroeconómicos del precio de la vivienda en Montevideo. Estudio aplicado entre 1976 y 2015.

en el precio, ya que frente a una mayor demanda de viviendas el precio tiende a crecer en igual sentido. El segundo factor, es el costo de oportunidad de invertir frente a un activo libre de riesgo (se toma la tasa de interés de EE. UU. en deuda pública a 10 años), e impacta de forma negativa en el precio dado que refleja una inversión alternativa a la de vivienda. Los resultados encontrados están en línea con los hallados por Carlomagno y Fernández (2007) para Uruguay, y la magnitud de los coeficientes depende de la muestra.

Metodología

El objetivo de este documento es analizar la rentabilidad del mercado de alquileres en Montevideo. Para ello, se utilizan microdatos provistos por Mercado Libre de publicaciones de venta y alquileres realizadas por sus usuarios en la plataforma. Los datos analizados en este documento corresponden a las publicaciones de ventas y alquiler desde enero de 2018 a diciembre de 2021. Para dicho periodo la base cuenta con un promedio mensual de 268.000 datos de publicaciones, totalizando más de 12 millones de datos.

Es importante notar que la base plantea una limitación dado que existe un sesgo en los precios, puesto que los precios de venta y precios de alquiler son los que aspiran los propietarios, los cuales pueden diferir de los precios a los que eventualmente se concretan las operaciones. Sin perjuicio de ello la evolución de los precios ofrecidos en promedio debería presentar en tendencia una evolución similar a la de los precios de transacción.

A los efectos del análisis se consideraron solamente avisos de apartamentos del departamento de Montevideo. La clasificación de los barrios se hizo tomando en cuenta los criterios del INE. Para los alquileres se excluyeron las propiedades ofrecidas cuyo monto de alquiler fuera superior a los USD 10 000. Mientras que para las propiedades en venta se excluyeron propiedades cuyo precio de venta fuera superior a los USD 5 000 000. Para el análisis del precio por metro cuadrado no se consideraron propiedades con menos de 10 metros cuadrados.

Los indicadores elaborados tienen base en la mediana de los precios de venta o alquiler, medidos en pesos constantes a diciembre de 2021, de forma mensual y por barrio.

La medida de referencia utilizada para estimar la rentabilidad de la inversión inmobiliaria de apartamentos para alquiler relaciona los ingresos anuales por concepto de alquileres con el precio de la vivienda. Más concretamente, la

rentabilidad se obtiene como el cociente entre los ingresos anuales del alquiler de la vivienda en pesos constantes, sobre el valor estimado del apartamento arrendado.

De esta medida se obtiene la rentabilidad bruta de la vivienda. Para estimar la rentabilidad neta, o final, a este cociente se le resta tanto los impuestos (Impuesto a la Renta de las Personas Físicas por los ingresos por los alquileres que se perciben, tributos por el apartamento: contribución inmobiliaria, impuesto de primaria) como los gastos por la adquisición del inmueble y todos los asociados a la ocupación del mismo (gastos comunes no trasladables al inquilino, gastos de mantenimiento, etc.).

En esta línea, para determinar la rentabilidad de un alquiler es necesario entonces determinar tanto el valor de la propiedad como el valor del alquiler. Dado que la información surge de publicaciones, y por tanto para una propiedad hay información sobre su valor de venta o sobre su valor de alquiler, el análisis se realizará bajo el supuesto de que los apartamentos vendidos según cantidad de dormitorio son, en promedio, iguales a los apartamentos en alquiler.

Evolución de los precios de venta y precios de alquileres

La rentabilidad se obtiene a partir de dos variables: el precio del alquiler y el precio de la vivienda. En esta sección se analizará la evolución en el periodo de enero 2018 a diciembre 2021, de estas dos variables.

De los datos sobre alquileres de apartamentos en pesos constantes (Gráfico 1), se observa que los alquileres de los monoambientes, los apartamentos de un dormitorio y de dos dormitorios han evolucionado en promedio en estos cuatro años de igual manera, manteniéndose la diferencia del precio estable. En concreto, esta diferencia en el precio entre los monoambientes y los apartamentos de un dormitorio estuvo en torno a los 2000 pesos uruguayos de diciembre 2021. Por su parte, los apartamentos de dos dormitorios que se observan son 4500 pesos más caros que los de un dormitorio. Sin embargo, esta diferencia no se ha mantenido constante durante el periodo analizado para el caso de los apartamentos de tres y cuatro dormitorios. En el caso de los apartamentos de tres dormitorios, el aumento promedio en su precio es de \$ 11 500 en comparación a los de dos dormitorios. Finalmente, el diferencial promedio es aún mayor cuando se compara con el alquiler de apartamentos de cuatro dormitorios: \$ 56 000. Esta diferencia en el precio de los

alquileres encontró su máximo a finales de 2019, que se encontraba en 95 000 pesos.

Sobre la evolución en el tiempo, en el caso de los monoambientes y apartamentos de uno y dos dormitorios se observa una tendencia lenta y sostenida a la baja de los precios reales de los alquileres. En el caso de los apartamentos de tres dormitorios, el alquiler estuvo en promedio en torno a los \$ 48 000 hasta inicios de 2019, cuando se inició una tendencia a la baja pronunciada. La caída desde 2019 a fines de 2021 fue superior al 40 %. En el caso de los apartamentos de cuatro dormitorios, la tendencia hasta comienzos de 2020 era al alza y, a partir de entonces, también se dio una tendencia a la baja superior al 40 %. Asimismo, en el mes de diciembre, se observa un aumento pronunciado de los precios de estas dos últimas categorías, pero no es posible aún concluir si ello significa un cambio en la tendencia.

Por otro lado, de los datos de ventas de apartamentos en dólares constantes (Gráfico 2) se observa una menor volatilidad en el precio en el periodo analizado, y una diferencia más constante entre las diferentes tipologías. El precio de venta se ha mantenido estable en el periodo, a excepción de los apartamentos de cuatro dormitorios, que presentaron una suba en el precio sobre la mitad del periodo que luego descendió hasta cercanos los valores del inicio.

Gráfico 1 - Evolución de la mediana de los alquileres ofrecidos para apartamentos, por número de habitaciones, en pesos constantes (base = 12/2021)

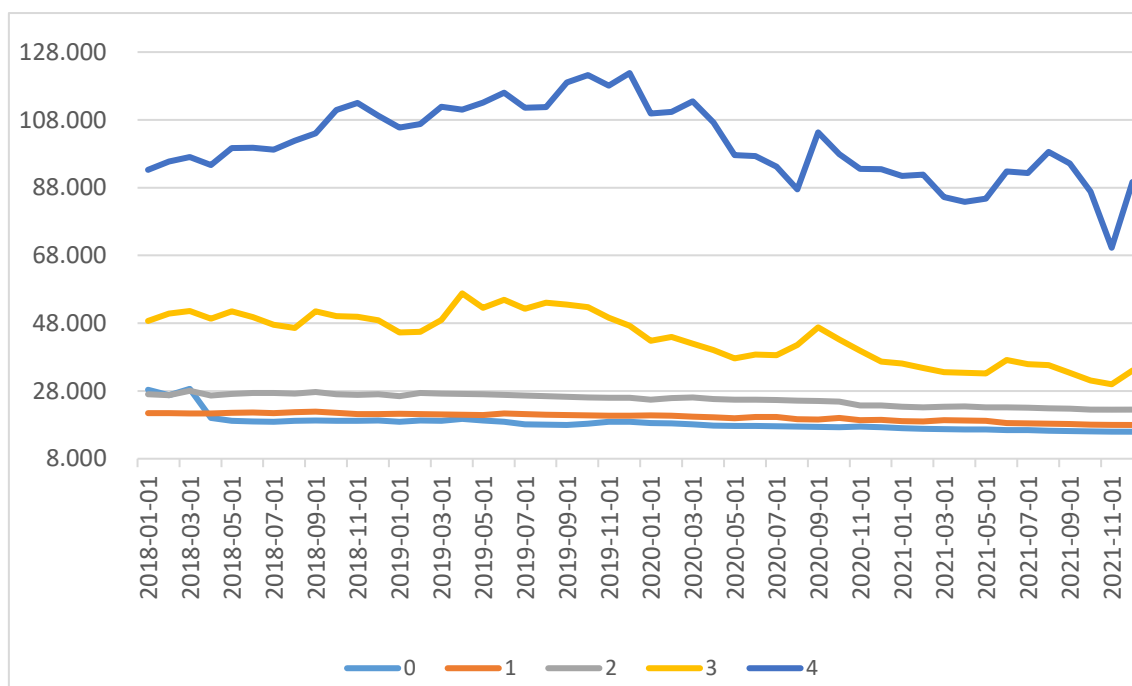
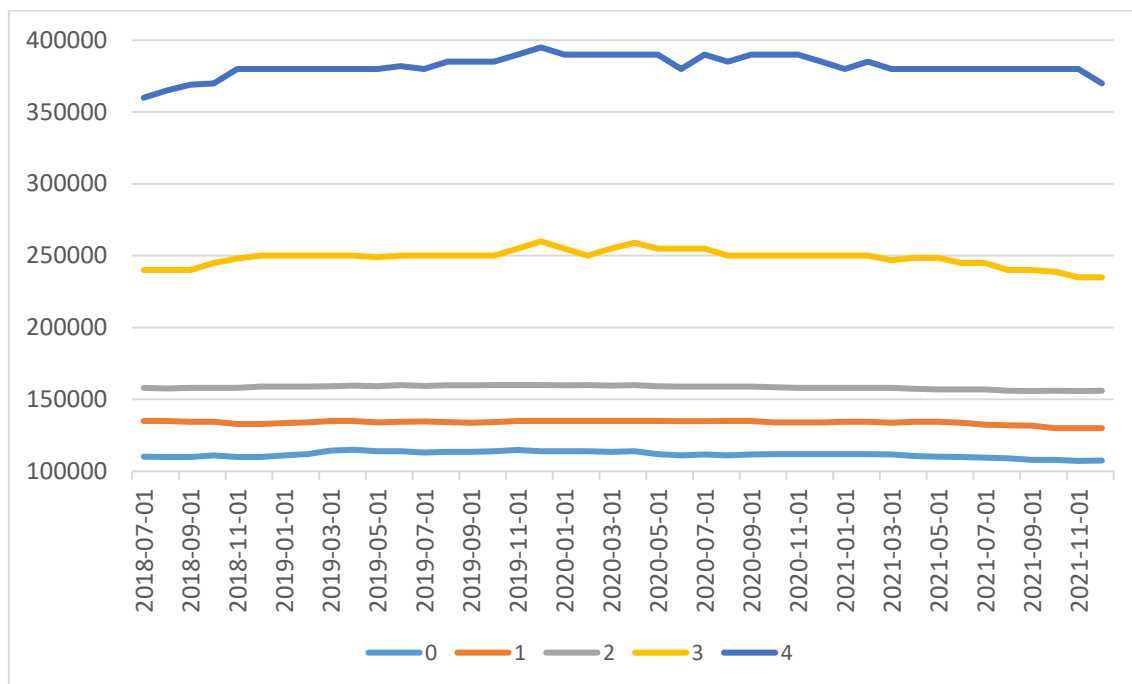


Gráfico 2 - Evolución de la mediana de los precios de venta ofrecidos para apartamentos, por número de habitaciones, en dólares.



Rentabilidad de alquiler de los apartamentos en Montevideo de acuerdo con la cantidad de dormitorios

A partir de las dos variables analizadas en la sección anterior: precio de alquiler y precio de venta de las publicaciones de inmuebles, se obtiene la rentabilidad bruta de los alquileres. En esta sección, se examinará la rentabilidad de los apartamentos en Montevideo de acuerdo con la cantidad de dormitorios.

En el periodo, en términos generales, las rentabilidades medidas en precios constantes estuvieron durante 2018 y 2019 más altas de lo que se encuentran sobre el fin del periodo analizado (Gráfico 3). La caída en las rentabilidades comenzó a ocurrir en 2019, con lo cual no podrían ser explicadas únicamente por la llegada del COVID-19 al Uruguay. El proceso de caída en el precio del alquiler por tipología fue secuencial. Primero comenzó a inicios de 2019 el proceso de caída de los apartamentos de cero a dos dormitorios. Luego, sobre medidas del año 2019, las rentabilidades de los apartamentos de tres dormitorios comenzaron también a descender. Por último, sobre fines de ese año se unieron los apartamentos de cuatro dormitorios.

De comparar las rentabilidades entre los apartamentos considerando su tipología, se puede concluir que las inversiones más rentables en el periodo fueron los

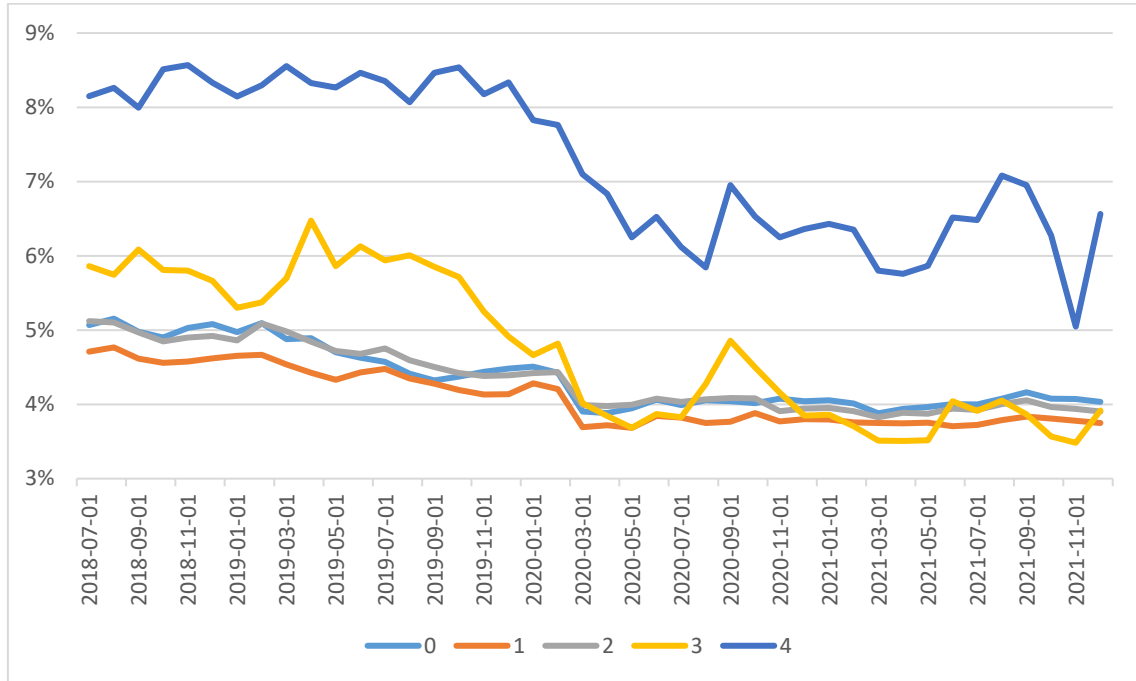
apartamentos de cuatro dormitorios. Sin embargo, la rentabilidad en el sector inmobiliario no ha sido constante a lo largo del tiempo. En particular sobre los apartamentos de cuatro dormitorios, estuvo entre el 8 % y el 9 % durante 2018 y 2019. Esta rentabilidad comenzó a disminuir desde los primeros meses de 2020, que luego experimentó una notoria caída desde la llegada de la emergencia sanitaria al país hasta agosto de 2020, cuando la rentabilidad llegó al 6 %. A partir de dicha fecha, la rentabilidad ha estado fluctuando de manera muy volátil, habiendo superado algunos meses el 7 %, pero también encontrando valores por debajo del 6 %.

En el caso de los apartamentos de tres dormitorios, la rentabilidad más alta fue en abril de 2019, momento en el que se encontraba por encima del 6 %. Hacia fines de 2019, la rentabilidad de esta tipología comenzó a disminuir hasta alcanzar, en marzo de 2021, el 4 %, convergiendo hacia el mismo nivel en el que se encontraba la rentabilidad de los apartamentos de alquiler de cero, uno y dos dormitorios. A partir de ese momento, la rentabilidad de los apartamentos de tres a cero dormitorios se mantuvo con cierta volatilidad alrededor del 3,5 % y 4 % estable en ese nivel.

En cuanto a los apartamentos de cero a dos dormitorios la rentabilidad siempre ha presentado niveles próximos entre sí. En julio de 2018 se encontraba en un 5 % y, a partir de ahí, comenzó una tendencia a la baja hasta alcanzar el nivel de los apartamentos de tres dormitorios, como ha sido mencionado.

De este análisis se concluye que, los apartamentos de cuatro dormitorios siempre han tenido una rentabilidad muy superior a la del resto. Particularmente, en diciembre de 2021, la rentabilidad se encontró 3 % por encima.

Gráfico 3 – Evolución de la rentabilidad anual en dólares de la inversión de apartamentos para alquiler, por número de habitaciones, en % del valor del inmueble



Rentabilidad de alquiler de los apartamentos de acuerdo con la cantidad de dormitorios y su localización

En esta sección se busca analizar la rentabilidad bruta de los apartamentos en Montevideo, en función de la cantidad de dormitorios y del grupo barrial.

Considerando que no todos los barrios tienen un número significativo de publicaciones, se conformaron grupos de barrios para los cuales el análisis se realiza conjuntamente. Cada grupo ha sido constituido a partir de los siguientes criterios, los cuales fueron empleados conjunta o alternativamente:

- Contigüidad o similitud. Hay barrios que son colindantes y que presentan características muy similares en lo que respecta a la percepción de la zona, o que presentan algún atributo de localización relevante en común.
- Atributos de los residentes. Hay casos en que las características de quienes residen pasan a ser un factor relevante de agrupamiento.
- Nivel absoluto de precios y similitud de comportamiento. Hay barrios que presentan niveles y evolución de alquileres muy similares entre sí.
-

Tabla 1 – Clasificación de barrios en grupos

	Barrios	Contigüidad o similitud.	Atributos de los residentes	Nivel absoluto de precios y similitud de comportamiento
Grupo 1	Ciudad Vieja, Centro, La Aguada y La Unión	x		x
Grupo 2	Buceo, Malvín, Puerto del Buceo y Punta Carretas	x	x	x
Grupo 3	Pocitos y Pocitos Nuevo	x	x	x
Grupo 4	Cordón, Palermo y Tres Cruces	x		x
Grupo 5	Parque Rodó, Parque Batlle y La Blanqueada	x		
Grupo 6	Atahualpa y Prado	x	x	
Grupo 7	Carrasco y Punta Gorda	x	x	

Nota: No todos los barrios de Montevideo se encuentran en este listado, la exclusión se basa en que no todos tienen una considerable cantidad de publicaciones para ser considerados.

A continuación, para cada tipología de apartamentos se presenta un cuadro de resumen por grupos de barrios, según los criterios detallados anteriormente, las principales variables del análisis (el valor de venta y el valor de alquiler mínimo y máximo en mediana para cada grupo de barrios en el periodo estudiado), la rentabilidad del cuarto trimestre de 2018 y la rentabilidad promedio del cuarto trimestre de 2021 y su variación en esos tres años.

Apartamentos de cero dormitorios (monoambientes)

Para los apartamentos de cero dormitorios, la rentabilidad promedio en el periodo analizado se ubicó entre el 4 % y 5 %. Dicha rentabilidad ha tenido una tendencia decreciente en el periodo. De comparar la rentabilidad anual, se observa que cayó 0,4 puntos en 2019, 0,6 puntos en 2020 y 0,1 puntos en 2021.

Gráfico 4 - Resumen de rentabilidad de los apartamentos de cero dormitorios

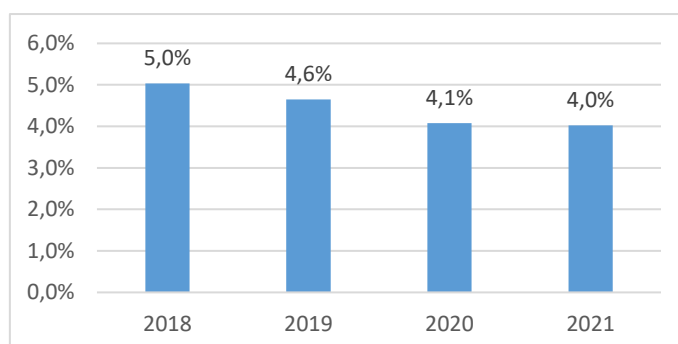


Tabla 2 - Cuadro resumen por grupos de barrios para apartamentos de cero dormitorios

Barrios	Mín. valor venta	Máx. valor venta	Mín. valor alquiler	Máx. valor alquiler	Rentabilidad promedio 4to trim. 2018	Rentabilidad promedio 4to trim. 2021	Var. de la rentabilidad
Parque Rodó, Parque Batlle, La Blanqueada	109 236	148 151	12 760	14 208	5,5 %	4,6 %	-1,0 %
Cordón, Palermo, Tres Cruces	97 301	110 624	12 484	13 373	5,7 %	4,7 %	-1,0 %

Pocitos, Pocitos Nuevo	117 863	125 004	14 762	15 146	5,2 %	4,2 %	-1,1 %
Buceo, Malvín, Punta Carretas	115 243	156 477	13 305	15 357	5,0 %	4,3 %	-0,7 %
La Aguada, Centro, Ciudad Vieja	108 202	132 506	12 296	13 092	5,4 %	4,9 %	-0,5 %

Al igual que los apartamentos de dos dormitorios, la rentabilidad de los apartamentos monoambiente evidenció una caída en el periodo de análisis. En este caso, Pocitos y Pocitos Nuevo son los barrios que presentan una mayor caída en la rentabilidad. Esta caída general de la rentabilidad se ha mantenido en el periodo de 2018 a 2020. En 2021 esa tendencia ha comenzado a revertirse. Este ha sido el caso de los barrios Buceo, Malvín y Punta Carretas, en los que las rentabilidades están incrementando. Luego, se encuentran los barrios en donde aún no comenzó un aumento, pero sí se ha detenido la caída. Tal es el caso de Parque Rodó, Parque Batlle, La Blanqueada, Cordón, Palermo, Tres Cruces, Pocitos, Pocitos Nuevo, La Aguada, Centro, Ciudad Vieja y La Unión.

Apartamentos de un dormitorio

Para los apartamentos de un dormitorio, la rentabilidad promedio en el periodo analizado se ubicó entre 3,8 % y 4,6 %. Dicha rentabilidad ha tenido una tendencia decreciente en el periodo. Específicamente, la rentabilidad anual cayó 0,3 puntos en 2019, 0,5 puntos en 2020 y 0,1 puntos en 2021.

Gráfico 5 - Resumen de rentabilidad de los apartamentos de un dormitorio

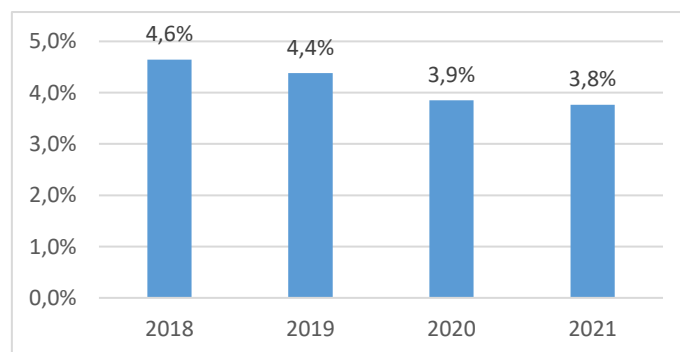


Tabla 3 - Cuadro resumen por grupos de barrios para apartamentos de un dormitorio

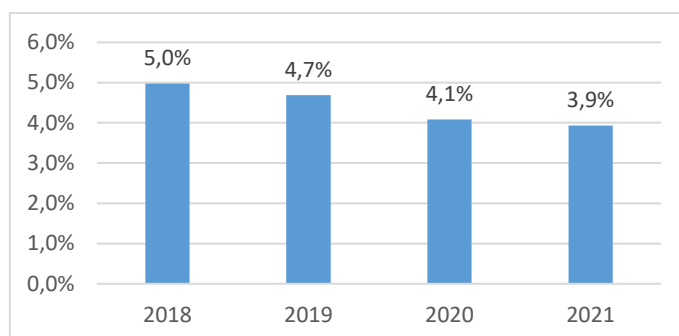
Barrios	Mín. valor venta	Máx. valor venta	Mín. valor alquiler	Máx. valor alquiler	Rentabilidad promedio 4to trim. 2018	Rentabilidad promedio 4to trim. 2021	Var. de la rentabilidad
	79 000	116 780	12 731	18 553	4,4 %	3,6 %	-0,8 %
Buceo, Malvín, Punta Carretas	145 000	186 000	14 105	26 813	4,8 %	3,9 %	-0,9 %
Pocitos, Pocitos Nuevo	158 000	158 400	24 500	24 555	4,8 %	3,9 %	-0,9 %
Cordón, Palermo, Tres Cruces	116 000	120 150	12 206	21 165	4,7 %	3,7 %	-0,9 %
Parque Rodó, Parque Batlle, La Blanqueada	113 400	135 000	17 450	21 972	4,6 %	3,9 %	-0,7 %
Atahualpa, Prado	85 000	110 000	17 692	18 420	5,4 %	4,6 %	-0,7 %

Como fue señalado, en todos los casos durante 2018 a 2020 existió un proceso de disminución de la rentabilidad de la inversión en apartamentos para alquiler. En el 2021 esa tendencia comenzó a revertirse. Si se compara la rentabilidad promedio del cuarto trimestre de 2021 con la del cuarto trimestre de 2018 se observa que la caída en la rentabilidad estuvo cerca del 1 % para todos los grupos de barrios.

Apartamentos de dos dormitorios

Para los apartamentos de dos dormitorios, la rentabilidad promedio en el periodo analizado se ubicó entre 3,8 % y 5 %. Dicha rentabilidad ha tenido una tendencia decreciente en el periodo. Si se compara la rentabilidad anual, se observa una caída 0,3 puntos en 2019, 0,6 puntos en 2020 y 0,2 puntos en 2021.

Gráfico 6 - Resumen de rentabilidad de los apartamentos de dos dormitorios



Por su parte, al analizar la rentabilidad de esta tipología por barrios, se observa una significativa heterogeneidad. Reconociéndose a Tres Cruces (8,3 %) y Cordón (8,9 %) como los dos barrios de mayor rentabilidad al inicio del periodo, en enero 2018. Mientras que en el otro extremo se encuentran Pocitos (6,1 %) y Buceo (6,3 %).

Se presenta el valor de venta y el valor de alquiler mínimo y máximo en mediana para cada grupo de barrios en el periodo estudiado. Luego, en la Tabla 2 se presenta la rentabilidad promedio del cuarto trimestre de 2018, la rentabilidad promedio del cuarto trimestre de 2021 y cuánto fue la variación de la rentabilidad entre esos trimestres.

Tabla 4 – Cuadro resumen por grupos de barrios para apartamentos de dos dormitorios

Barrios	Mín. valor venta	Máx. valor venta	Mín. valor alquiler	Máx. valor alquiler	Rentabilidad promedio 4to trim. 2018	Rentabilidad promedio 4to trim. 2021	Var. de la rentabilidad
Ciudad Vieja, Centro, La Aguada, La Unión	100 523	151 867	19 163	24 825	6,7 %	4,1 %	-2,6 %
Pocitos, Pocitos Nuevo	232 424	236 391	31 028	31 289	5,2 %	3,5 %	-1,7 %
Cordón, Tres Cruces, Palermo	152 034	153 951	25 810	26 672	6,3 %	4,1 %	-2,3 %
Barrio Sur, Parque. Batlle, Parque Rodó	165 980	176 621	26 360	29 809	6,6 %	4,1 %	-2,5 %
Atahualpa, Prado	125 637	143 117	22 285	22 870	6,8 %	4,2 %	-2,7 %
Carrasco, Punta Gorda	260 110	346 697	48 682	65 989	6,9 %	4,4 %	-2,5 %

Como se puede apreciar de la Tabla 4, en todos los grupos de barrios ocurrió una disminución de la rentabilidad de la inversión en apartamentos en el periodo.

Reconociéndose a los barrios Atahualpa y Prado como los que presentaron mayores caídas, del 2,7 % para ese grupo.

Sin embargo, al analizar la evolución en el periodo se puede reconocer una tendencia a la baja pronunciada desde 2018 a 2020, que en 2021 comenzó a revertirse. Específicamente, en algunos casos, como el del barrio de Carrasco, se observa un leve aumento en la rentabilidad en los últimos meses del periodo, lo que indica que esta tendencia pudiera estar cambiando de signo. En otros barrios aún no se observa una variación positiva de la rentabilidad, pero sí se ha detenido en 2021 la caída, como es el caso de Atahualpa, Ciudad Vieja, Centro, La Aguada, La Unión, Pocitos y Pocitos Nuevo. Mientras que en los restantes barrios la tendencia no se ha revertido aún.

Apartamentos de tres dormitorios

Para los apartamentos de tres dormitorios, la rentabilidad promedio en el periodo analizado se ubicó entre 3,7 % y 5,8 %. Dicha rentabilidad ha tenido una tendencia decreciente en el periodo. De comparar la rentabilidad anual, se observa que cayó 0,1 puntos en 2019, 1,5 puntos en 2020 y 0,5 puntos en 2021.

Gráfico 6 - Resumen de rentabilidad de los apartamentos de tres dormitorios

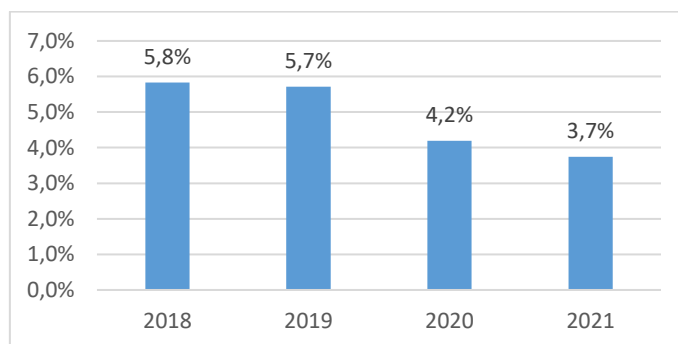


Tabla 5 - Cuadro resumen por grupos de barrios para apartamentos de tres dormitorios

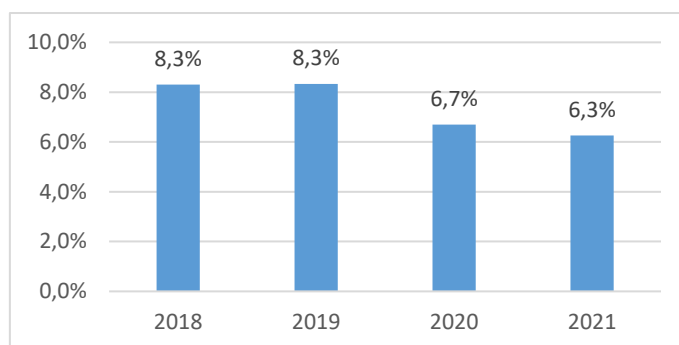
Barrios	Mín. valor venta	Máx. valor Venta	Mín. valor alquiler	Máx. valor alquiler	Rentabilidad promedio 4to trim. 2018	Rentabilidad promedio 4to trim. 2021	Var. de la rentabilidad
La Aguada, Centro, Ciudad Vieja, La Unión	120 271	191 164	24 743	29 593	5,6 %	4,7 %	-0,9 %
Malvín, Puerto Buceo, Punta Carretas	320 227	875 206	50 229	119 190	5,9 %	4,1 %	-1,8 %
Pocitos, Pocitos Nuevo	323 989	335 102	57 488	64 085	5,6 %	4,9 %	-0,7 %
Cordón, Palermo, Tres Cruces	169 271	181 489	29 256	32 600	5,5 %	4,2 %	-1,4 %
Capurro, Prado	139 422	162 247	25 408	27 268	5,9 %	4,4 %	-1,5 %
Carrasco, Punta Gorda	582 579	614 615	114 354	141 602	5,4 %	6,6 %	1,2 %

Para los apartamentos de tres dormitorios, se observa en el periodo analizado una disminución de la rentabilidad de la inversión en apartamentos para alquiler. Aunque, en promedio, todos los años registraron una caída en la rentabilidad, en 2021 se observa una caída menor. En los últimos meses, algunos barrios han visto incrementada su rentabilidad. Son los casos de La Aguada, Centro, Ciudad Vieja, La Unión, Malvín, Carrasco y Punta Gorda. En los barrios Cordón, Palermo, Tres Cruces y Parque Batlle la tendencia ha sido estable desde 2021. Por otro lado, se observa que hay algunos barrios que, si bien han tenido una tendencia estable, se observa un ascenso en sus rentabilidades en los últimos dos meses, aunque todavía es muy pronto para afirmar que se trata de una tendencia ascendente; estos barrios son Punta Carretas, Puerto Buceo, Parque Rodó, Pocitos, Pocitos Nuevo y Malvín.

Apartamentos de cuatro dormitorios

Para los apartamentos de cuatro dormitorios, la rentabilidad promedio en el periodo analizado se ubicó entre 6,3 % y 8,3 %. Dicha rentabilidad ha tenido una tendencia decreciente en el periodo. Si se compara la rentabilidad anual, se observa que se mantuvo en 2019, cayó 1,6 puntos en 2020 y 0,4 puntos en 2021.

Gráfico 7 - Resumen de rentabilidad de los apartamentos de cuatro dormitorios



Sobre el análisis de rentabilidad de los apartamentos de cuatro dormitorios, el análisis se realizó solo en aquellos barrios que presentan suficiente cantidad de avisos de ofertas. En este sentido, los barrios incluidos en el análisis fueron: Centro, Ciudad Vieja, Cordón y Pocitos.

Tabla 6 - Cuadro resumen por grupos de barrios para apartamentos de cuatro dormitorios.

Barrios	Mín. valor venta	Máx. valor venta	Mín. valor alquiler	Máx. valor alquiler	Rentabilidad promedio 4to trim. 2018	Rentabilidad promedio 4to trim. 2021	Var. de la rentabilidad
Centro	220 000	250 000	28 500	45 000	6,5 %	3,6 %	-3,0 %
Ciudad Vieja	162 000	192 000	23 000	38 500	5,7 %	4,0 %	-1,6 %
Cordón	185 741	214 500	21 000	36 000	4,9 %	4,1 %	-0,9 %
Pocitos	390 000	420 000	47 340	95 763	6,0 %	4,4 %	-1,7 %

En el caso de los apartamentos de cuatro dormitorios, la rentabilidad en cada uno de los barrios analizadas evidenció una caída en el periodo analizado. La caída fue mayor para el caso de los apartamentos ubicados en el Centro (-3 %).

Comparación de la rentabilidad de alquiler de los apartamentos de acuerdo con la cantidad de dormitorios según barrio

En esta sección se analizará la rentabilidad por barrios y por cantidad de dormitorios para los barrios en lo que existe suficiente cantidad de datos disponibles de ofertas. Estos son: La Aguada, Centro, Cordón, Punta Carretas, Pocitos y Pocitos Nuevo.

En todos los barrios, la rentabilidad para todos los tipos de apartamentos ha ido en descenso en el periodo analizado. Sin embargo, la tipología que resulta como la más rentable no es la misma para todos los barrios.

En el barrio La Aguada, la tipología que ha sido más rentable fue la de un dormitorio o monoambientes, siendo esta última la que presenta mayor rentabilidad al cierre del periodo con un pico máximo en julio de 2021. Asimismo, es destacable la caída generalizada que sufrieron los inmuebles desde 2018 hasta marzo de 2021 (Gráfico 8).

Por su parte, en el barrio Centro los monoambientes han sido los apartamentos de mayor rendimiento desde noviembre de 2019, al mismo tiempo que los apartamentos de un dormitorio han sido los que menos rendimiento han tenido en todo el periodo analizado. En este barrio no se ve una caída tan drástica por el inicio de la pandemia, en marzo 2020, como sí se veía en el caso anterior, incluso la caída generalizada de las rentabilidades se produce de una forma más paulatina (Gráfico 9).

En el caso del barrio Cordón, los apartamentos de un dormitorio han sido los menos rentables, mientras que los monoambientes han sido los más rentables, y se aprecia un salto importante a principios de 2020 (Gráfico 10).

En Punta Carretas, en cambio, los apartamentos de tres dormitorios han sido los más rentables para este barrio, mientras que los apartamentos de dos dormitorios han sido los menos rentables y han presentado una volatilidad bastante alta durante el periodo analizado (Gráfico 11).

Al igual que para Punta Carretas, en Pocitos Nuevo los apartamentos de dos dormitorios han sido los menos rentables, mientras que los apartamentos de tres dormitorios han sido los más rentables, aunque han presentado una mayor volatilidad. Este es otro de los barrios a los que la pandemia afectó su rentabilidad, viéndose una caída general a partir de marzo de 2020. Si bien con mucha volatilidad, la rentabilidad ha aumentado desde entonces, pero no ha recuperado los niveles prepandemia (Gráfico 12).

En el barrio Pocitos vemos que los apartamentos de cero, uno y dos han tenido una tendencia similar durante todo el periodo, siendo los monoambientes los más rentables, mientras que los apartamentos de dos dormitorios los menos rentables.

Por su parte, la rentabilidad de los apartamentos de tres dormitorios ha tenido una mayor volatilidad, observándose un aumento de la misma a partir de febrero de 2021 (Gráfico 13).

Gráfico 8 - Evolución de la rentabilidad de apartamentos en el barrio La Aguada

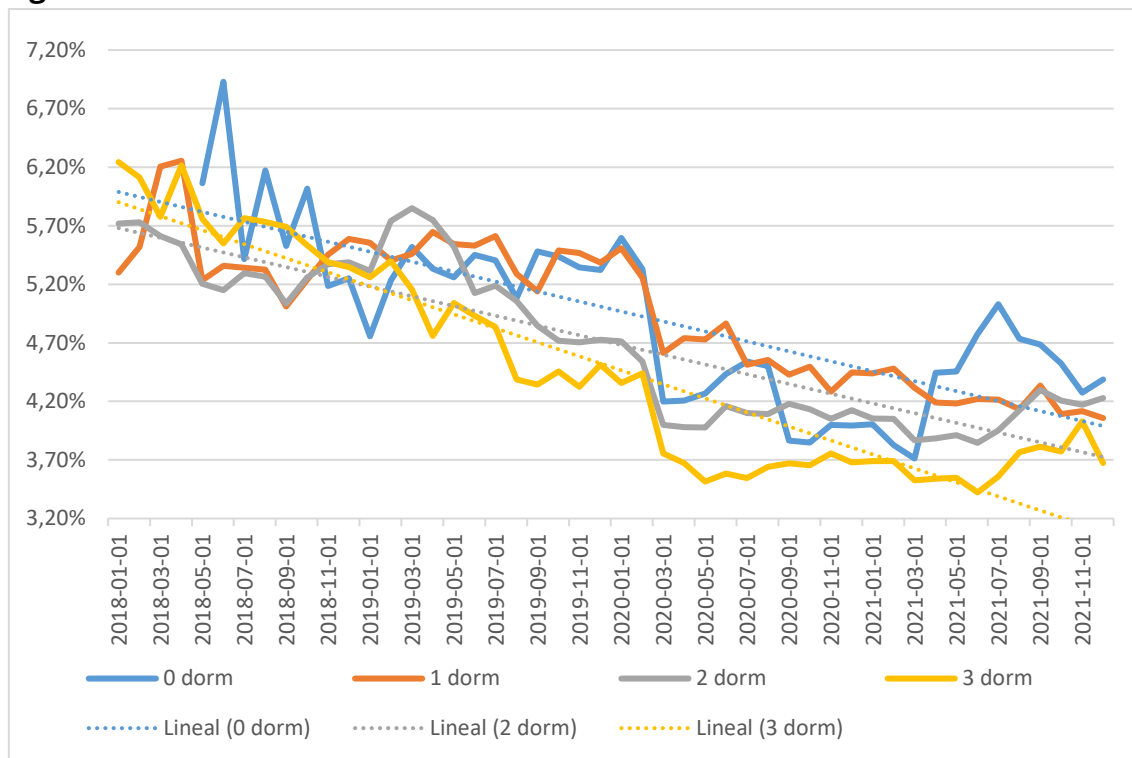


Gráfico 9 - Evolución de la rentabilidad de apartamentos en el barrio Centro

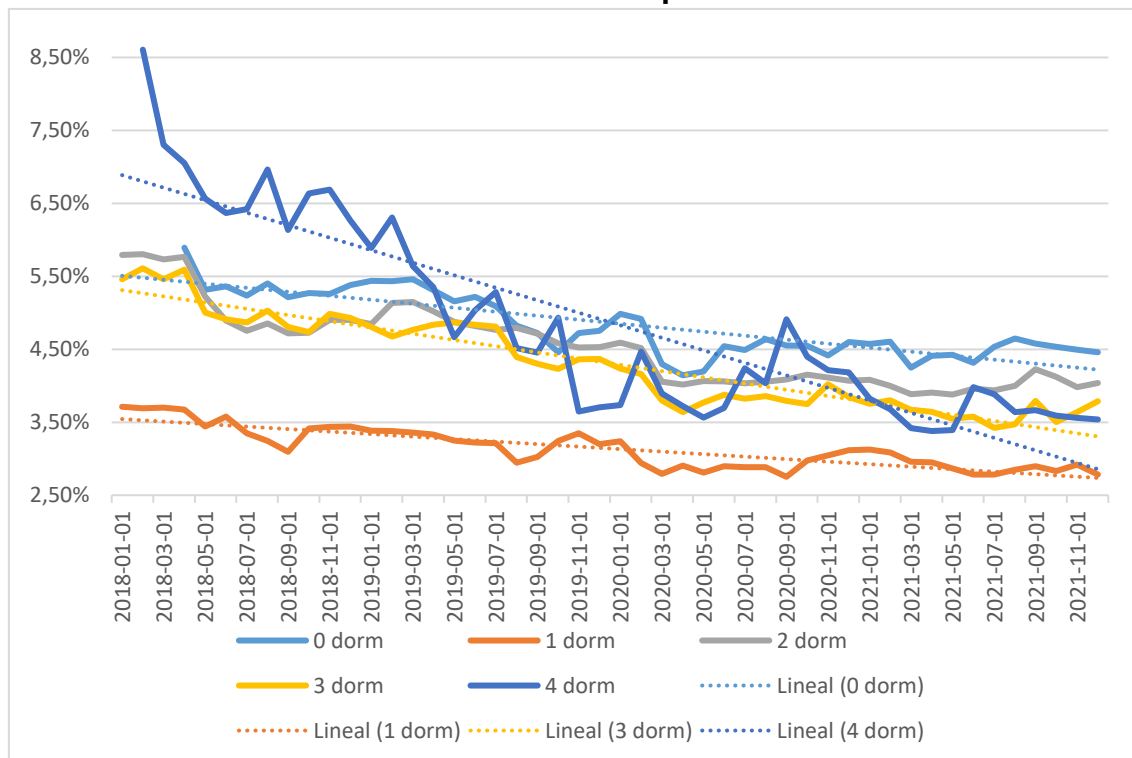


Gráfico 10 - Evolución de la rentabilidad de apartamentos en el barrio Cordón

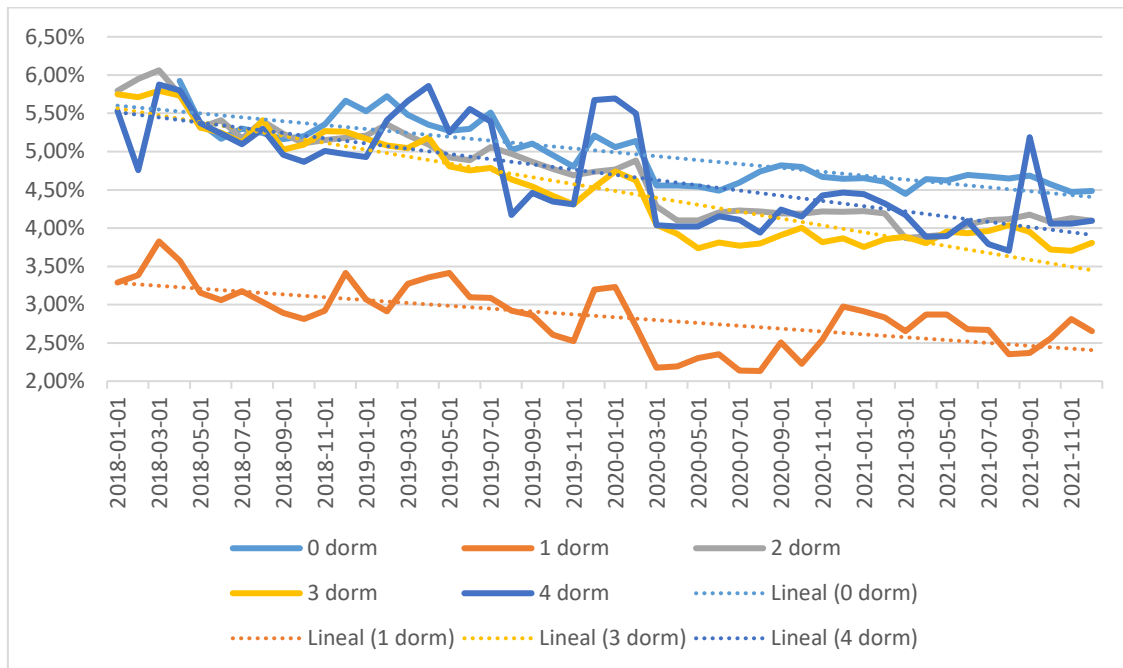


Gráfico 11- Evolución de la rentabilidad de apartamentos en el barrio Punta Carretas

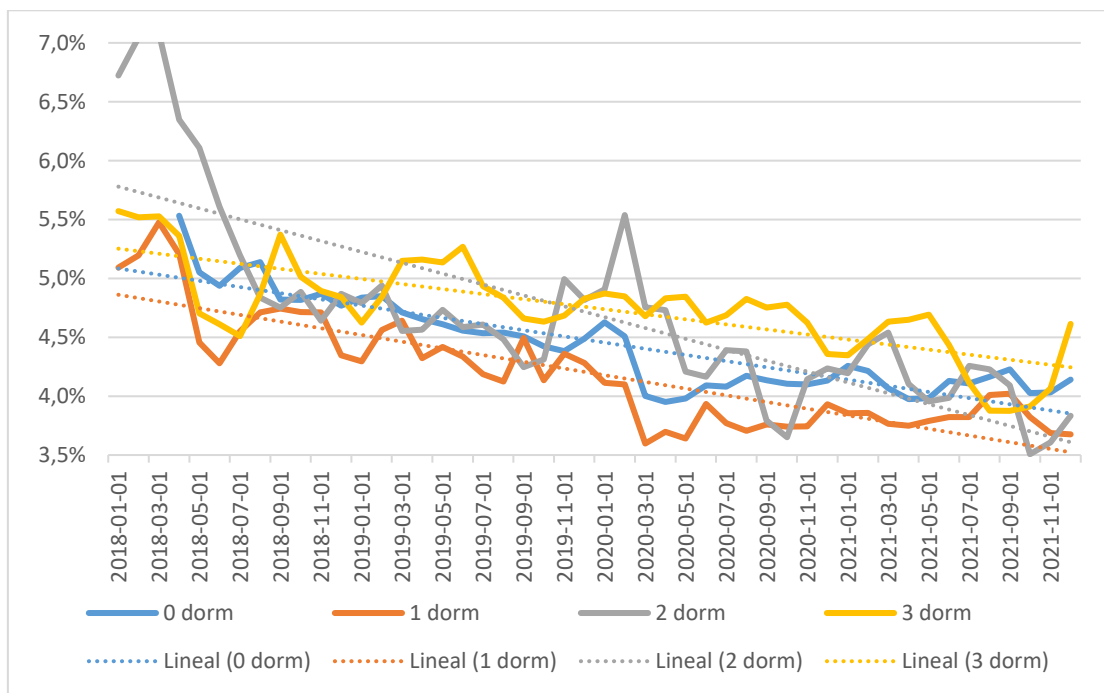


Gráfico 12- Evolución de la rentabilidad de apartamentos en el barrio Pocitos Nuevo

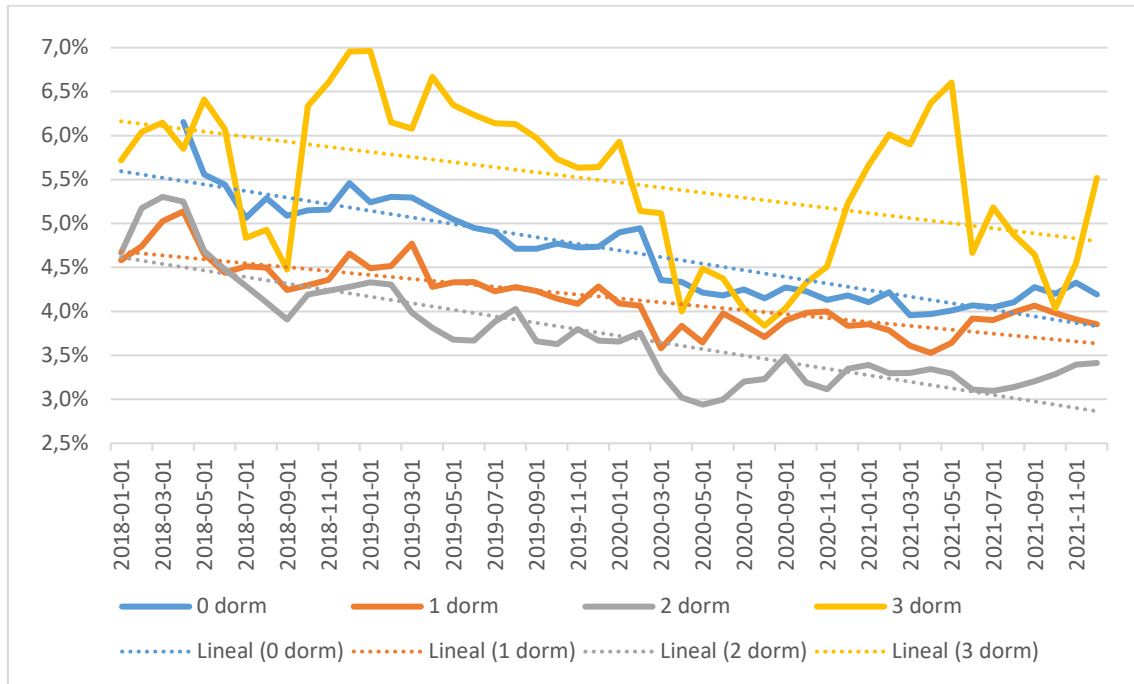
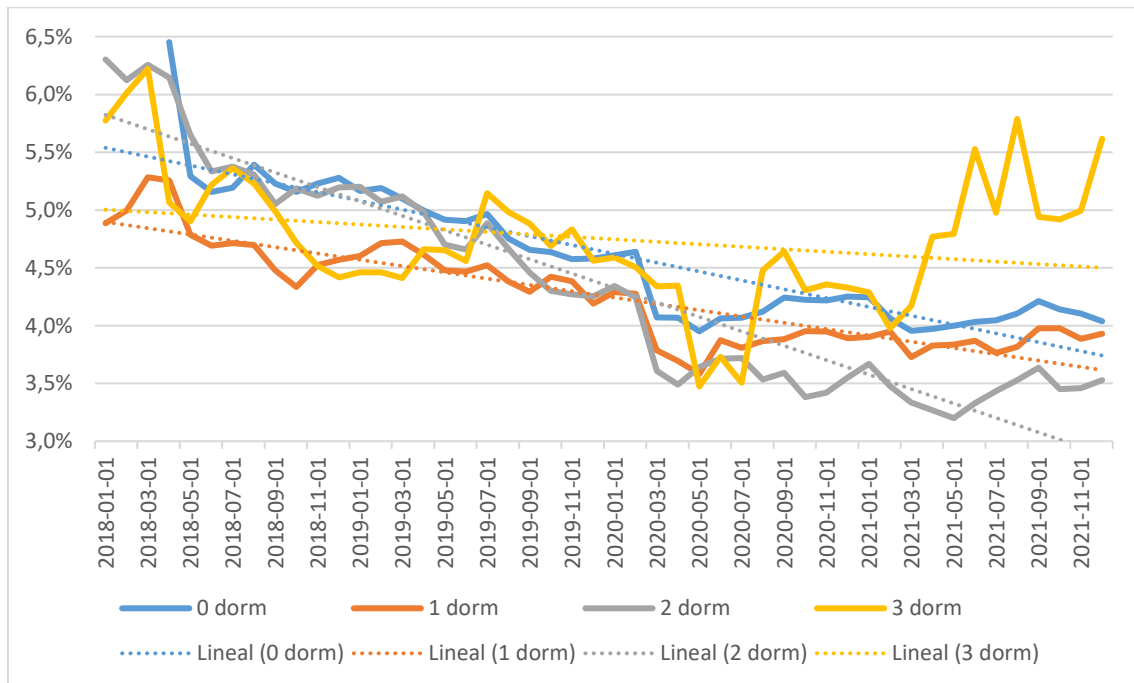


Gráfico 13- Evolución de la rentabilidad de apartamentos en el barrio Pocitos



Conclusiones

El objetivo de este documento es aproximar la rentabilidad del mercado de alquileres para vivienda en Montevideo, utilizando información de las publicaciones de venta y alquiler de apartamentos en Montevideo de Mercado Libre, a través de responder las siguientes preguntas: ¿qué tan rentable es alquilar un apartamento en Montevideo?, ¿cómo afecta el tamaño del apartamento la rentabilidad del arrendamiento?, ¿cómo afecta la localización a la rentabilidad?

Los resultados indican, en primer lugar, que existen diferencias muy marcadas en el valor de los alquileres ofrecidos en función de la cantidad de habitaciones del apartamento. Los apartamentos de tres y cuatro habitaciones presentan niveles de precios marcadamente superiores a los monoambientes y apartamentos de una y dos habitaciones. En particular, los monoambientes y los apartamentos de una habitación presentan niveles de alquileres ofrecidos muy próximos. Si tomamos los alquileres promedio de los últimos doce meses, a precios de diciembre de 2021, los alquileres de un monoambiente promedian los \$ 18 000, con una habitación \$ 19 000 y con dos \$ 21 000⁶.

Cuando analizamos los precios de venta se da una pauta similar, pero las distancias en los precios de venta entre monoambientes y apartamentos de una habitación son más marcadas y similares a las que separan a los apartamentos de una habitación de los de dos. Partiendo de los monoambientes, cada habitación adicional agrega, aproximadamente, unos USD 25 000 al precio. Por encima de dos habitaciones, los precios aumentan mucho más. Pasar a tres habitaciones implica aumentos de precios que son, en promedio⁷, de unos USD 90 000, y de tres a cuatro de unos USD 110 000.

En lo que refiere a rentabilidades, se observa, en promedio, un proceso de caída que inicia a fines de 2019 y se consolida en 2020 con la irrupción de la pandemia. Las rentabilidades encuentran su punto más bajo en mayo de 2020, y desde esa fecha no han recuperado los niveles de retorno prepandemia, o de inicios de 2019. En particular, luego de la caída, la rentabilidad de los apartamentos desde monoambientes hasta de dos habitaciones se ha presentado razonablemente estable. La rentabilidad de los apartamentos de tres habitaciones ha presentado más volatilidad, pero con resultados muy próximos al de los apartamentos más pequeños. Las rentabilidades promedio de estas cuatro categorías en los últimos doce meses han sido: monoambientes, 4 %; una habitación, 3,8 %; dos habitaciones, 3,9 %; tres habitaciones, 3,8 %. Los apartamentos de cuatro habitaciones también

⁶ Se tomó el promedio de los valores de enero de 2021 a la fecha.

⁷ Se tomó el promedio de los valores de julio de 2018 a la fecha.

bajaron su rentabilidad con la pandemia, pero su rentabilidad promedio es marcadamente superior, un 6 % en los últimos doce meses.

Del análisis de las rentabilidades por grupo de barrios, se observa que las rentabilidades brutas en el cuarto trimestre de 2021 se encuentran entre el 3,5 % y el 6,6 %. La rentabilidad promedio mínima se da para los apartamentos ubicados en Pocitos y Pocitos Nuevo de dos dormitorios, mientras que la rentabilidad máxima se da en los apartamentos ubicados en Carrasco y Punta Gorda de tres dormitorios. Asimismo, la rentabilidad de los apartamentos en todas las localizaciones y por cantidad de dormitorios ha sufrido una considerable baja desde el cuarto trimestre de 2018 hasta el cuarto trimestre de 2021.

Del análisis del comportamiento por grupos de barrios, encontramos que, en la mayoría de los casos, los comportamientos son similares entre los barrios que integran cada grupo, con algunas excepciones:

- En el caso del grupo integrado por La Aguada, Centro, Ciudad Vieja y La Unión, para apartamentos de un dormitorio, las rentabilidades de La Aguada y La Unión han sido siempre superiores, si bien convergentes en el tiempo.
- En el caso del grupo integrado por Buceo, Malvín y Punta Carretas, en apartamentos de un dormitorio, las evoluciones son similares pero los niveles son distintos, siendo la mayor Punta Carretas (3,8 % los último doce meses), luego Buceo (3,1 %) y, por último, Malvín (2,3 %).
- En el caso del grupo de Cordón, Palermo y Tres Cruces, para apartamentos de un dormitorio, la rentabilidad de Cordón es muy inferior (2,7 % promedio en los últimos doce meses contra 4,4 % y 4,2 % para Palermo y Tres Cruces, respectivamente).
- En el caso del grupo de Carrasco y Punta Gorda, para apartamentos de tres dormitorios, se observa que se presenta recuperación en la rentabilidad, pero con inicios y ritmos distintos. Punta Gorda presenta niveles de rentabilidad en torno de los 1,5 puntos superiores a los de Carrasco desde mediados de 2021 (5,6 % en los últimos doce meses en Carrasco y 6,8 % en Punta Gorda).

En referencia a cuál es la tipología más rentable, de la comparación notamos que existe diferencia entre los barrios respecto a este aspecto. Por ejemplo, los apartamentos de un dormitorio resultan ser los más rentables en barrios como La Aguada, sin embargo, son los menos rentables en el caso del Centro, Cordón o Punta Carretas. De forma similar ocurre con los apartamentos de tres dormitorios, que son los más rentables en barrios como Punta Carretas, Pocitos o Pocitos Nuevo, pero es la tipología menos rentable en La Aguada.

Los resultados obtenidos se encuentran en línea con los antecedentes. Indican que la rentabilidad se encuentra entre el 3,5 % y 6,6 % para el cuarto trimestre de 2021, en línea con los valores de Nantas (entre el 4 % y 5 %) y por debajo de las

estimaciones de Fleitas Camet Propiedades (entre un mínimo de 4,06 % y un máximo de 9,84 %).

La limitación de este estudio es que los microdatos utilizados de los precios de alquiler y de venta son los precios de las publicaciones, que pueden diferir de los precios a los que finalmente se concretan las operaciones. Sin perjuicio de ello, la evolución de los precios ofrecidos, en promedio, debería presentar en tendencia una evolución similar a la de los precios de transacción. Asimismo, refiere a la rentabilidad bruta, es decir, que se excluye del análisis la evolución en las cargas impositivas o costos asociados a este tipo de rentabilidades.

Finalmente, dado que la rentabilidad se determina por diferentes factores que inciden en la oferta y la demanda, un mayor entendimiento del comportamiento de estos factores permitirá comprender mejor la evolución de las rentabilidades. Inciden sobre la demanda factores como el nivel de ingresos de los hogares, el acceso al crédito, factores demográficos, características de los hogares. Mientras que, sobre la oferta, las políticas de promoción de inversiones en el sector, los costos de construcción o cambios regulatorios.

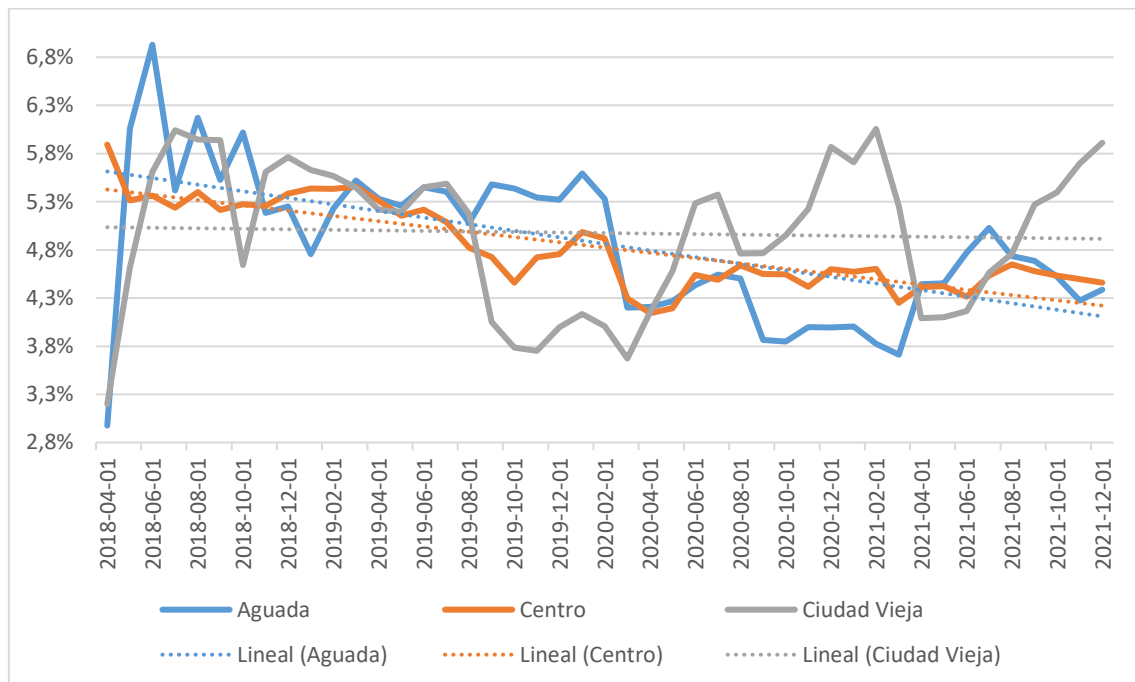
Anexos

1. Rentabilidad apartamentos de cero dormitorios, según grupo de barrio

Grupo 1: Ciudad Vieja, Centro y La Aguada

En el Gráfico 12 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Ciudad Vieja, Centro y La Aguada. Estos barrios presentan una evolución similar, también con una tendencia descendente, convergiendo los barrios La Aguada y Centro en alrededor de 4,5 %, mientras que Ciudad Vieja ha tenido una evolución notoria en su rentabilidad a partir de abril de 2021.

Gráfico 12 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de cero dormitorios, para los barrios de Ciudad Vieja, Centro y La Aguada⁸



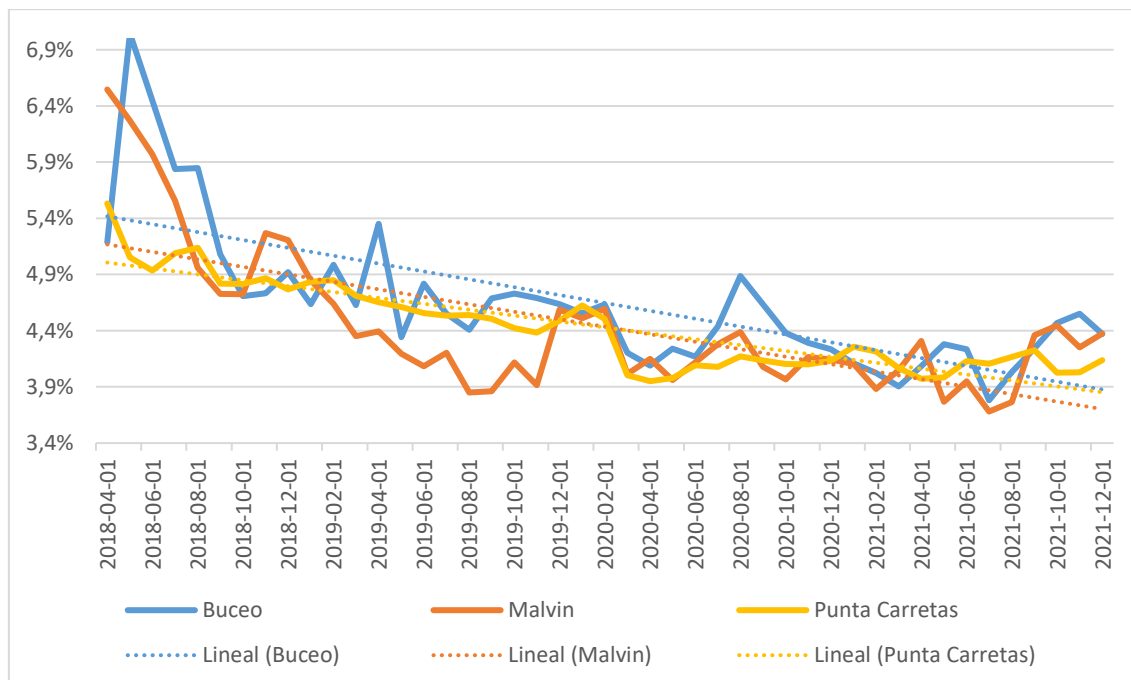
Grupo 2: Buceo, Malvín y Punta Carretas

En el Gráfico 11 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Buceo, Malvín Punta Carretas. La evolución de la rentabilidad para estos barrios ubicados

⁸ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: La Aguada - 51, Centro - 288 y Ciudad Vieja - 49, mientras que para alquiler tenemos: La Aguada - 46, Centro - 51 y Ciudad Vieja - 317.

sobre la costa ha sido muy similar, con una tendencia descendente en el periodo analizado, pero con un leve ascenso a partir de julio de 2021.

Gráfico 11 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de cero dormitorios, para los barrios de Buceo, Malvín y Punta Carretas⁹

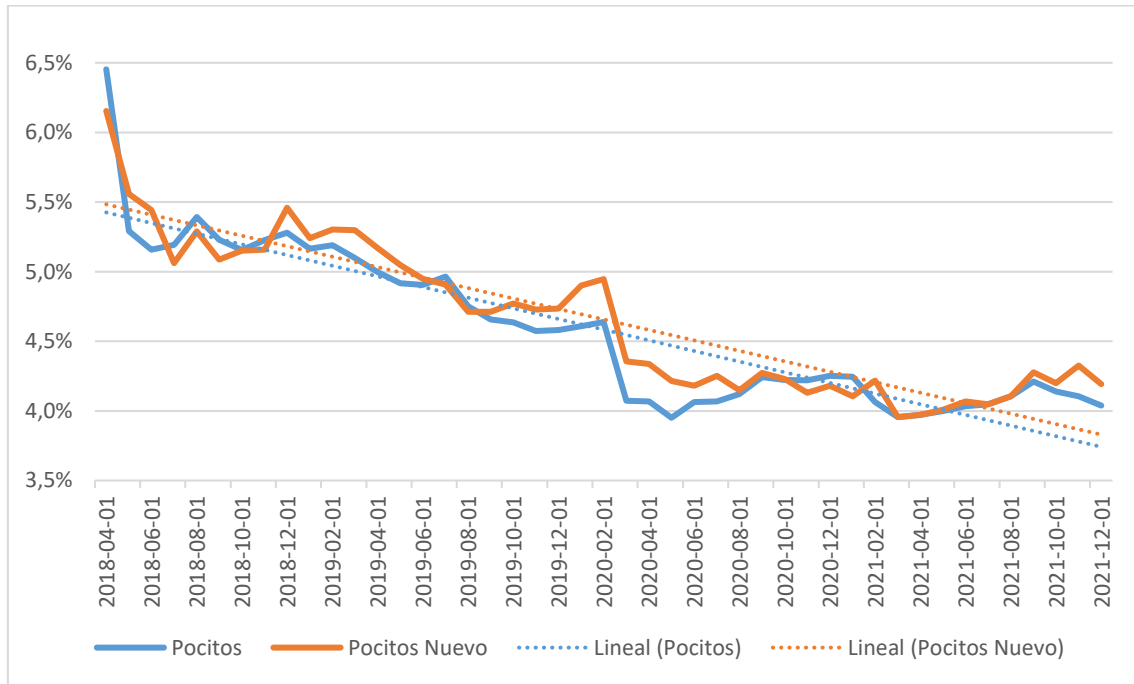


Grupo 3: Pocitos y Pocitos Nuevo

En el Gráfico 10 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Pocitos y Pocitos Nuevo. Estos dos barrios contiguos presentan una evolución de la rentabilidad prácticamente idéntica, en la que la tendencia descendente es notoria, logrando estabilizarse a partir de mayo de 2020 un poco por encima del 4 %.

⁹ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Buceo - 137, Malvín - 248 y Punta Carretas - 396, mientras que para alquiler tenemos: Buceo - 9, Malvín - 15 y Punta Carretas - 148.

Gráfico 10 – Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de cero dormitorios, para los barrios de Pocitos y Pocitos Nuevo¹⁰

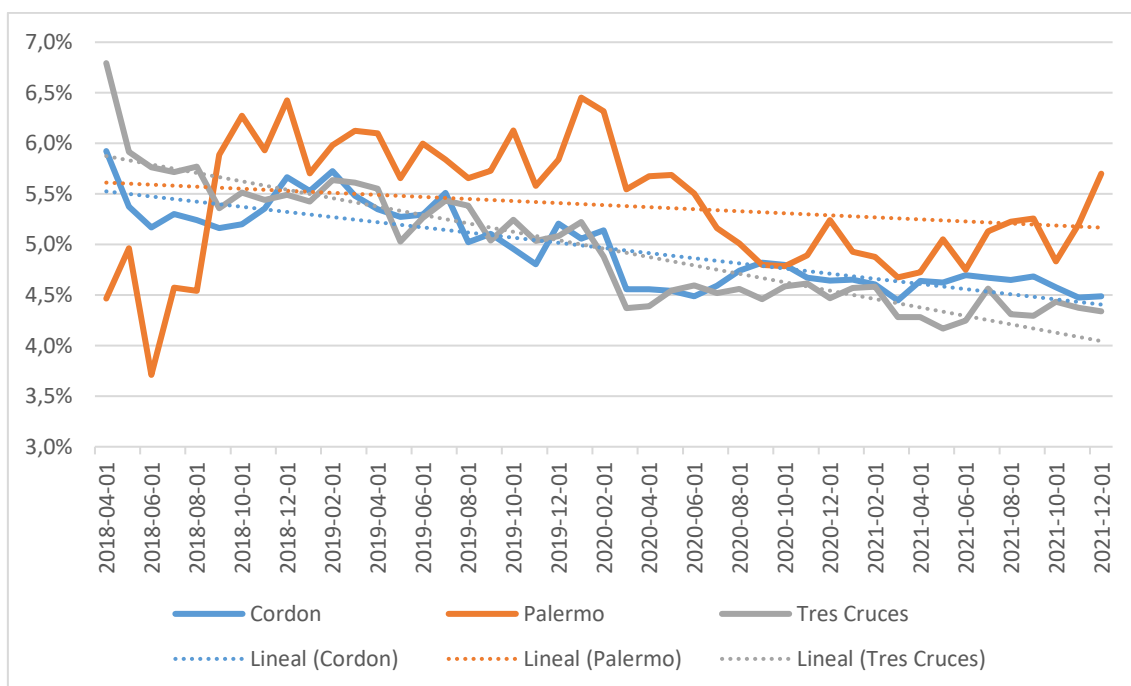


¹⁰ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Pocitos - 1342 y Pocitos Nuevo - 425, mientras que para alquiler tenemos: Pocitos - 132 y Pocitos Nuevo - 12.

Grupo 4: Cordón, Tres Cruces y Palermo

En el Gráfico 9 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Cordón, Tres Cruces y Palermo. Estos tres barrios contiguos presentan una evolución de su rentabilidad muy similar, sobre todo Cordón y Tres Cruces. La tendencia ha sido descendente, estabilizándose a partir de marzo de 2020 para los dos últimos, y a partir de setiembre de 2020 para Palermo, pero incrementándose en los últimos meses.

Gráfico 9 – Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de cero dormitorios, para los barrios de Cordón, Palermo y Tres Cruces¹¹

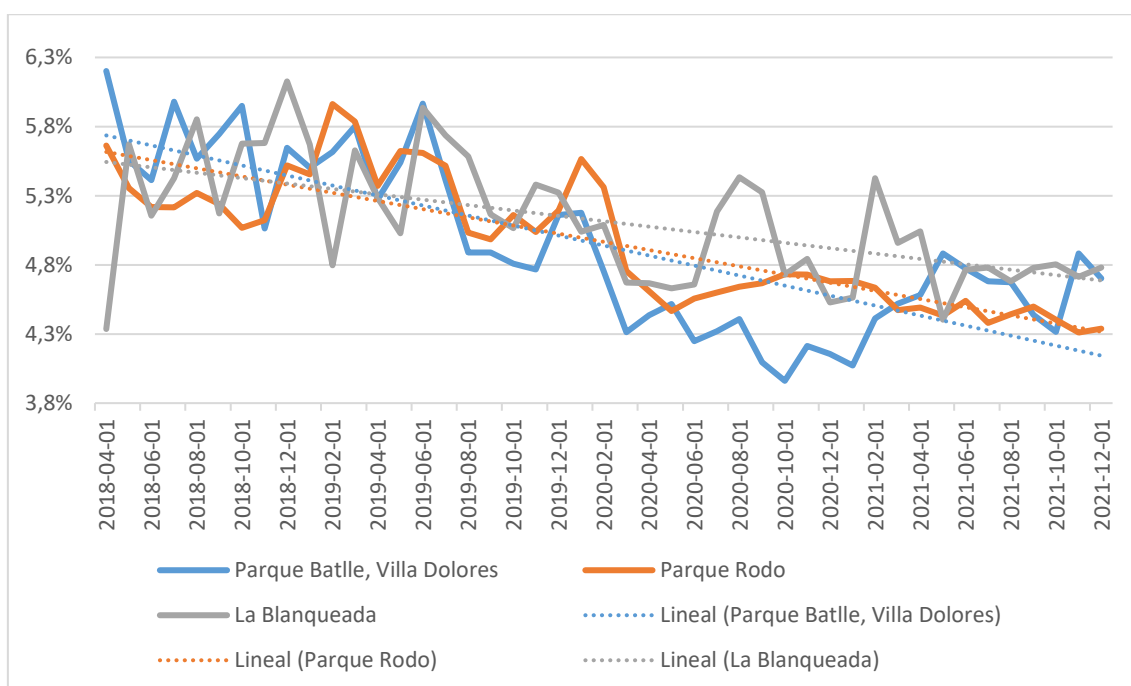


¹¹Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Cordón - 268, Palermo - 35 y Tres Cruces - 155, mientras que para alquiler tenemos: Cordón - 31, Palermo - 58 y Tres Cruces - 102.

Grupo 5: Parque Batlle, Parque Rodó y La Blanqueada

En el Gráfico 8 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Parque Rodó, Parque Batlle y La Blanqueada. Los dos últimos son barrios contiguos entre sí, no así con Parque Rodó, pero presentan un comportamiento muy similar tanto en nivel como en comportamiento de los precios de los alquileres, sobre todo Parque Batlle y Parque Rodó. Podemos observar en el periodo analizado una tendencia de descenso en las rentabilidades de los tres barrios, estabilizándose a partir de junio de 2021 para los casos de Parque Rodó y La Blanqueada, mientras que en Parque Batlle la rentabilidad ha estado oscilando entre 4,9 % y 4,3 % a partir de junio de 2021.

Gráfico 8 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de cero dormitorios, para los barrios de Parque Batlle, Parque Rodó y La Blanqueada¹²



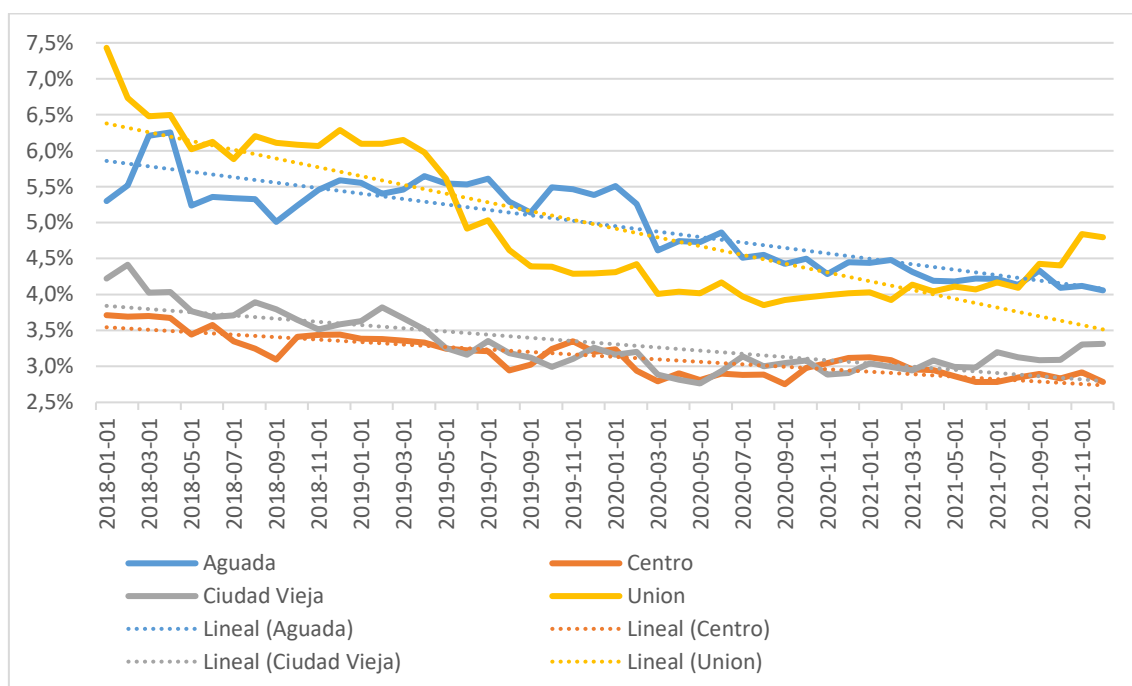
¹² Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: La Blanqueada - 108, Parque Batlle - 67 y Parque Rodó - 204, mientras que para alquiler tenemos: La Blanqueada - 48, Parque Batlle - 83 y Parque Rodó - 578.

2. Rentabilidad de los apartamentos de un dormitorio, según grupo de barrio

Grupo 1: Ciudad Vieja, Centro, La Aguada y La Unión

En el Gráfico 13 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Ciudad Vieja, Centro, La Aguada y La Unión. Podemos observar una tendencia descendente en las rentabilidades para estos cuatro barrios contiguos, alcanzando cierta estabilidad a partir de julio de 2021, sobre todo para Centro y Ciudad Vieja.

Gráfico 13 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de un dormitorio, para los barrios de Ciudad Vieja, Centro, La Aguada y La Unión¹³

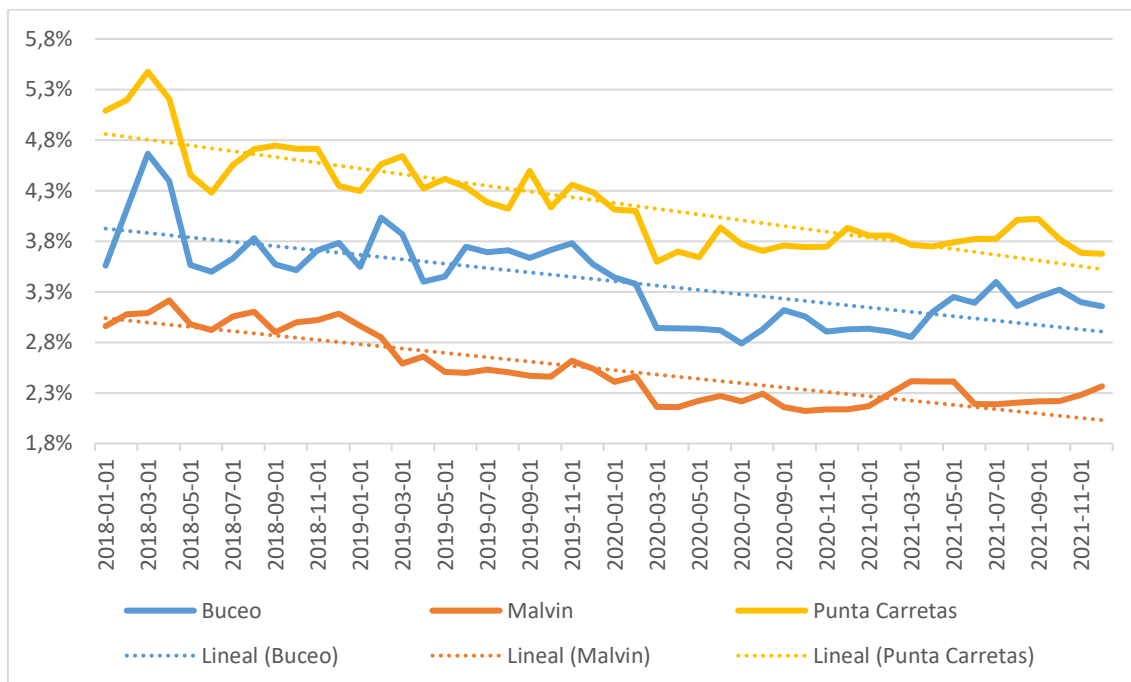


¹³ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Aguada - 289, Centro - 926, Ciudad Vieja - 130 y La Unión - 84, mientras que para alquiler tenemos: La Aguada - 211, Centro - 19, Ciudad Vieja - 37 y La Unión - 170.

Grupo 2: Malvín, Buceo y Punta Carretas

En el Gráfico 14 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Malvín, Buceo y Punta Carretas. Para los primeros tres barrios la evolución de la rentabilidad ha sido muy similar, y podemos observar que Punta Carretas es el más rentable, seguido por Buceo y Malvín.

Gráfico 14 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de un dormitorio, para los barrios de Buceo, Malvín y Punta Carretas¹⁴



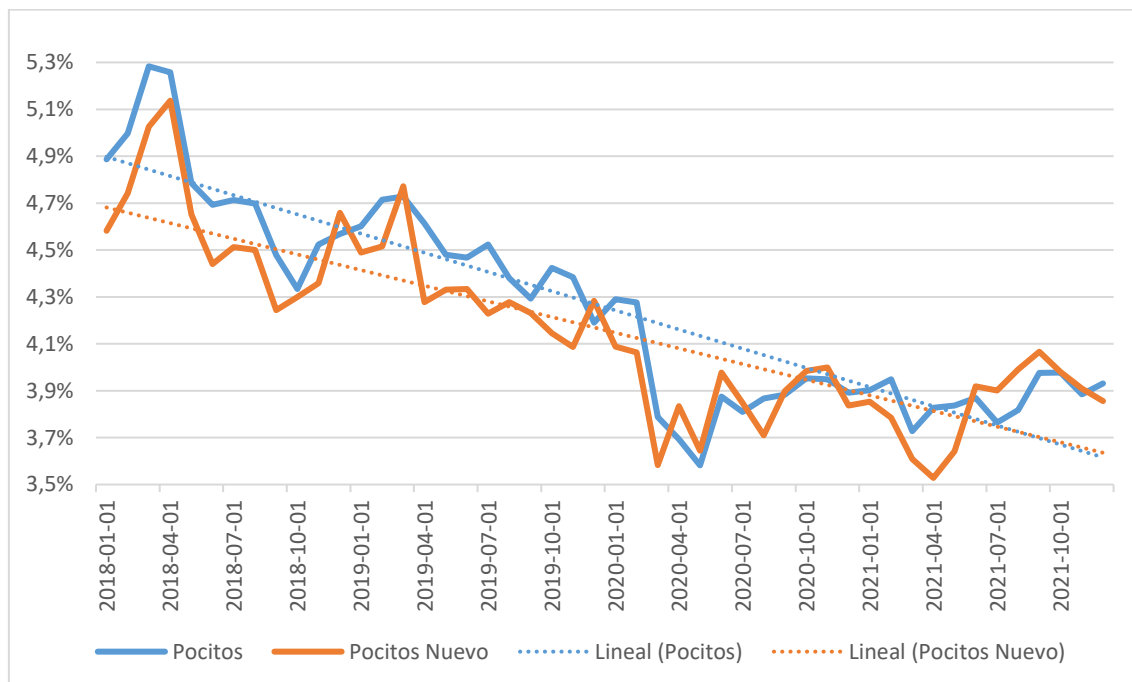
Nota: se excluye del Grupo 2 a Puerto de Buceo por falta de disponibilidad de datos de apartamentos de 1 dormitorio.

¹⁴ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Buceo - 247, Malvín - 785, Punta Carretas - 691, mientras que para alquiler tenemos: Buceo - 74, Malvín - 42, Punta Carretas - 344.

Grupo 3: Pocitos y Pocitos Nuevo

En el Gráfico 15 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Pocitos y Pocitos Nuevo. Para ambos barrios, al igual que en los otros análisis, la evolución y el nivel de la rentabilidad se han movido de forma casi idéntica, y observamos una importante tendencia descendente a lo largo de todo el periodo analizado.

Gráfico 15 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de un dormitorio, para los barrios de Pocitos y Pocitos Nuevo¹⁵

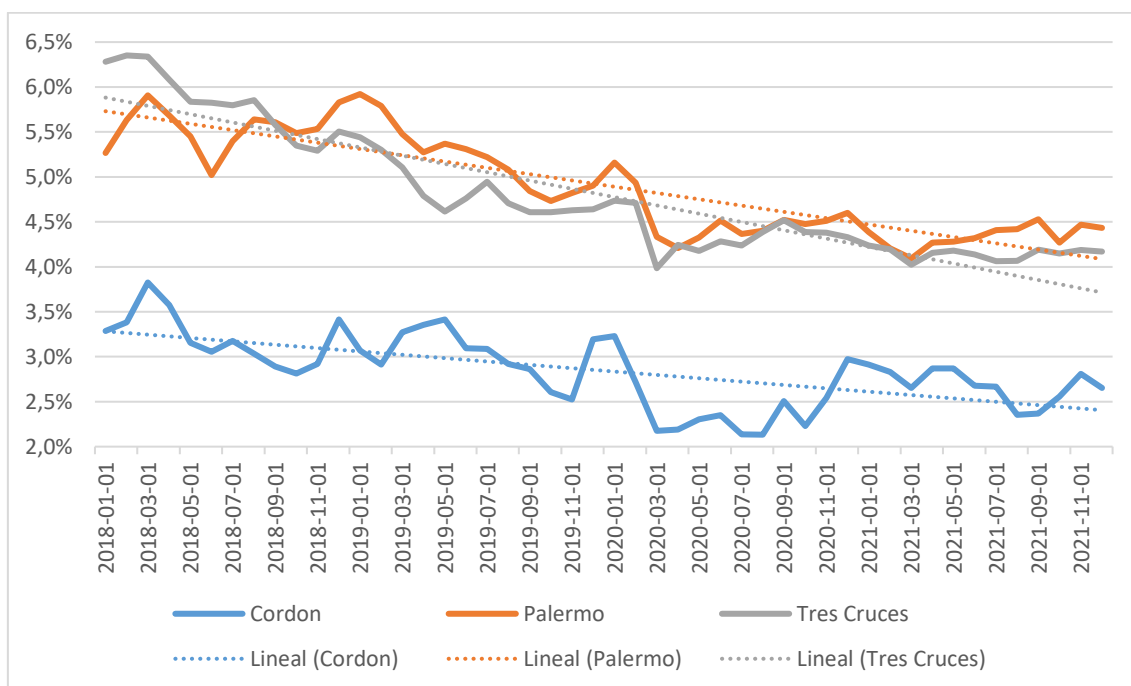


¹⁵ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Pocitos -1953 y Pocitos Nuevo - 441, mientras que para alquiler tenemos: Pocitos - 955 y Pocitos Nuevo - 173.

Grupo 4: Palermo, Cordón y Tres Cruces

En el Gráfico 16 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Palermo, Cordón y Tres Cruces. Para los tres barrios contiguos hay una tendencia descendente en todo el periodo comprendido, donde observamos una rentabilidad casi idéntica en los barrios Tres Cruces y Palermo, mientras que Cordón tiene una evolución similar al resto, pero en menor medida.

Gráfico 16 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de un dormitorio, para los barrios de Palermo, Cordón y Tres Cruces¹⁶

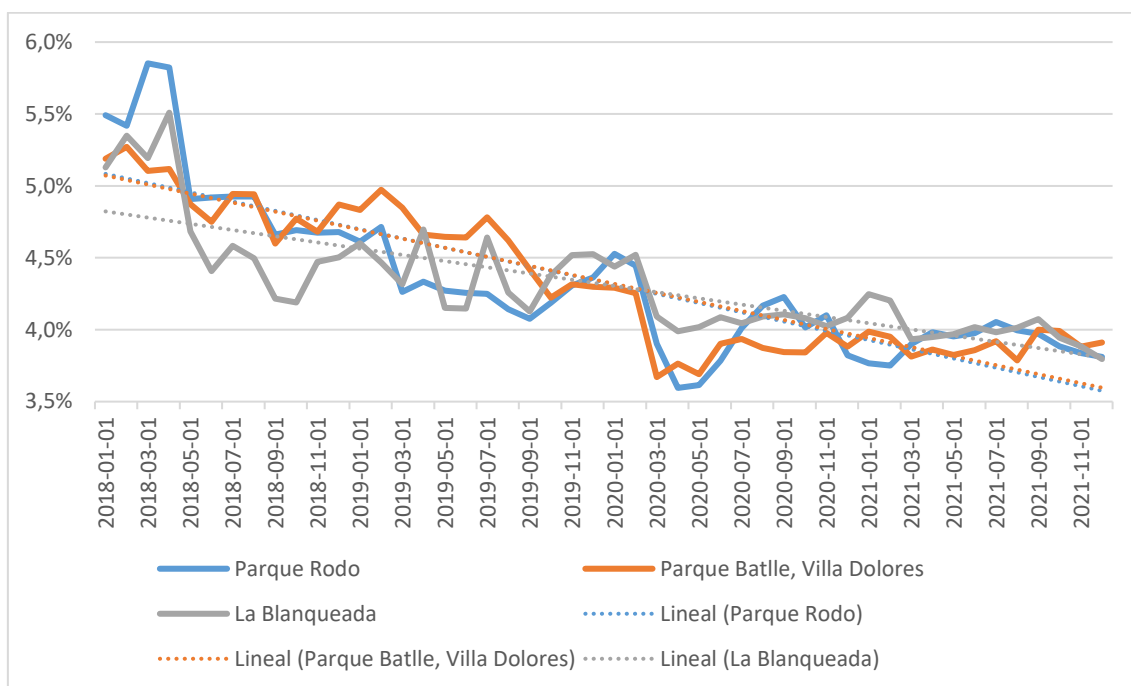


¹⁶ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Cordón - 978, Palermo - 205 y Tres Cruces - 427, mientras que para alquiler tenemos: Cordón - 12, Palermo - 135 y Tres Cruces - 248.

Grupo 5: Parque Batlle, Parque Rodó y La Blanqueada

En el Gráfico 17 se presenta la evolución de la rentabilidad de los alquileres en Parque Rodó, Parque Batlle y La Blanqueada. La evolución de la rentabilidad, así como el valor, ha sido muy similar en los tres barrios, con una tendencia descendiente a lo largo del periodo considerado, pero estabilizándose a partir de diciembre de 2020.

Gráfico 17 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de un dormitorio, para los barrios de Parque Rodó, Parque Batlle y La Blanqueada¹⁷

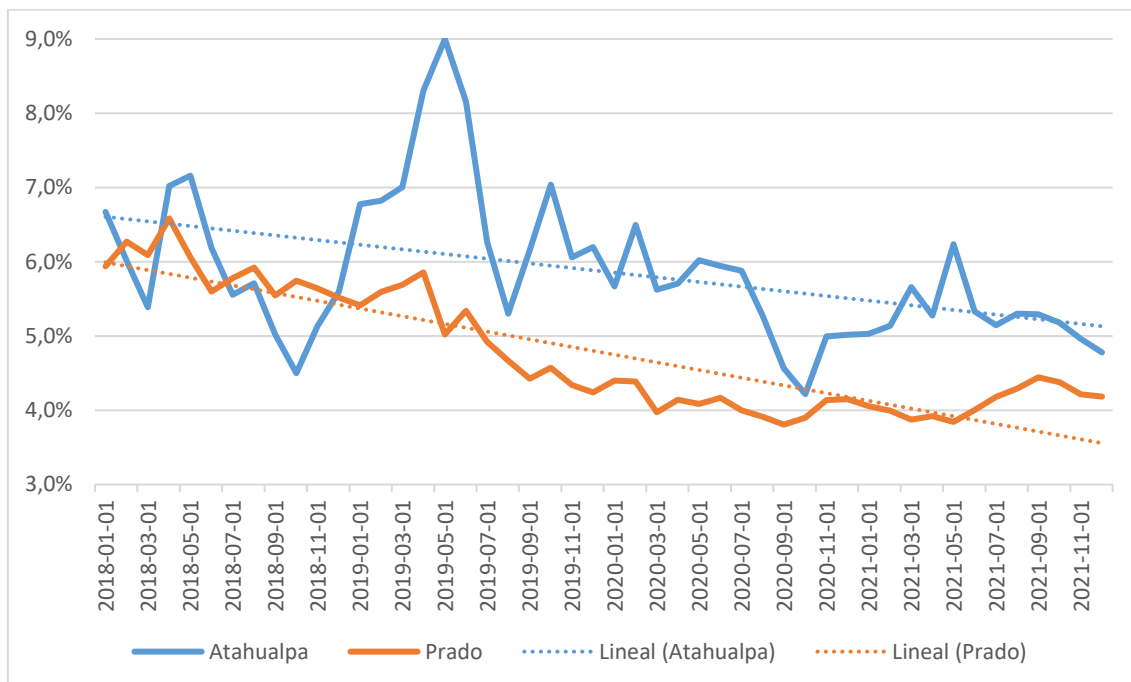


¹⁷ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Parque Rodó - 257, Parque Batlle - 330 y La Blanqueada - 500 y, mientras que para alquiler tenemos: Parque Rodó - 152, Parque Batlle - 240 y La Blanqueada - 96.

Grupo 6: Atahualpa y Prado

En el Gráfico 18 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres en Atahualpa y Prado. Podemos observar que para el barrio Prado la evolución ha sido descendente en todo el periodo analizado, mientras que la evolución de la rentabilidad en el barrio Atahualpa ha sido muy volátil, pero superior que en Prado.

Gráfico 18 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de un dormitorio, para los barrios de Atahualpa y Prado.¹⁸



¹⁸ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Atahualpa - 14 y Prado - 151, mientras que para alquiler tenemos: Atahualpa - 24 y Prado - 171.

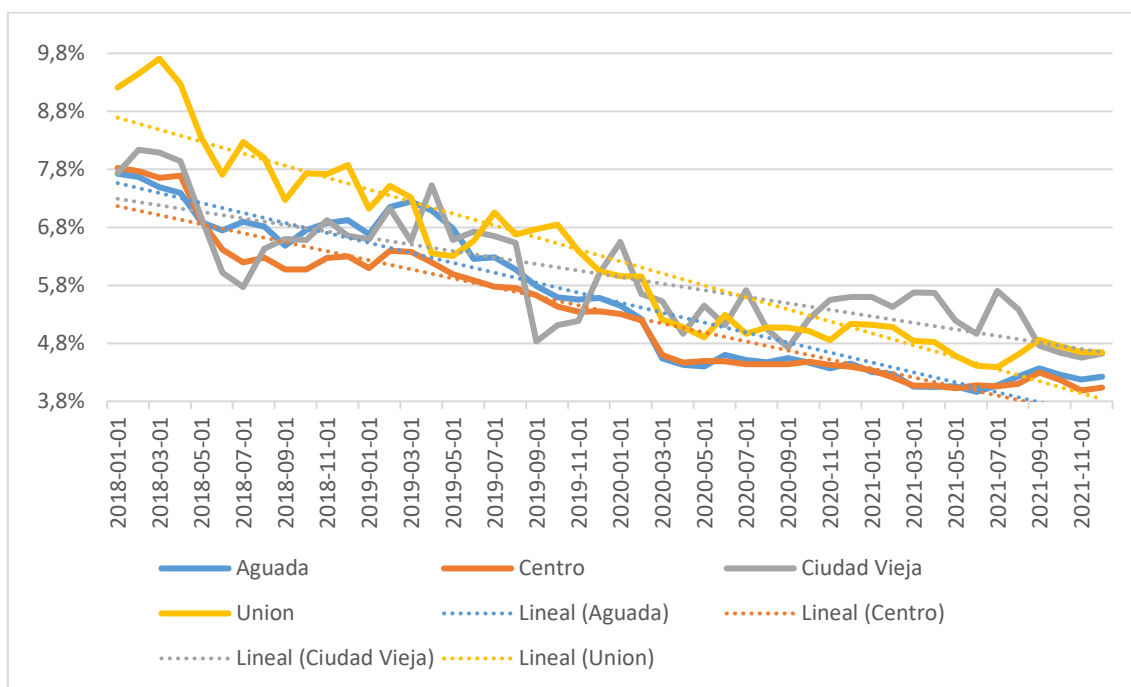
3. Rentabilidad de apartamentos de dos dormitorios, según grupo de barrio

Grupo 1: Ciudad Vieja, Centro, La Aguada y La Unión

En el Gráfico 1 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres de tres barrios que se encuentran contiguos: Ciudad Vieja, Centro y La Aguada. A eso se agrega el barrio de La Unión debido a que tiene un comportamiento similar a La Aguada, al mismo tiempo que está teniendo un nivel de precios comparable al que está llegando la Ciudad Vieja.

Se observa que la rentabilidad en los cuatro barrios tiene una tendencia descendente en el tiempo, teniendo un comportamiento más estable desde marzo de 2020. Si comparamos la rentabilidad promedio de 2018 con la rentabilidad promedio de 2021, se observa una caída del 21 % en la rentabilidad.

Gráfico 1 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios de Ciudad Vieja, Centro, La Aguada y La Unión¹⁹

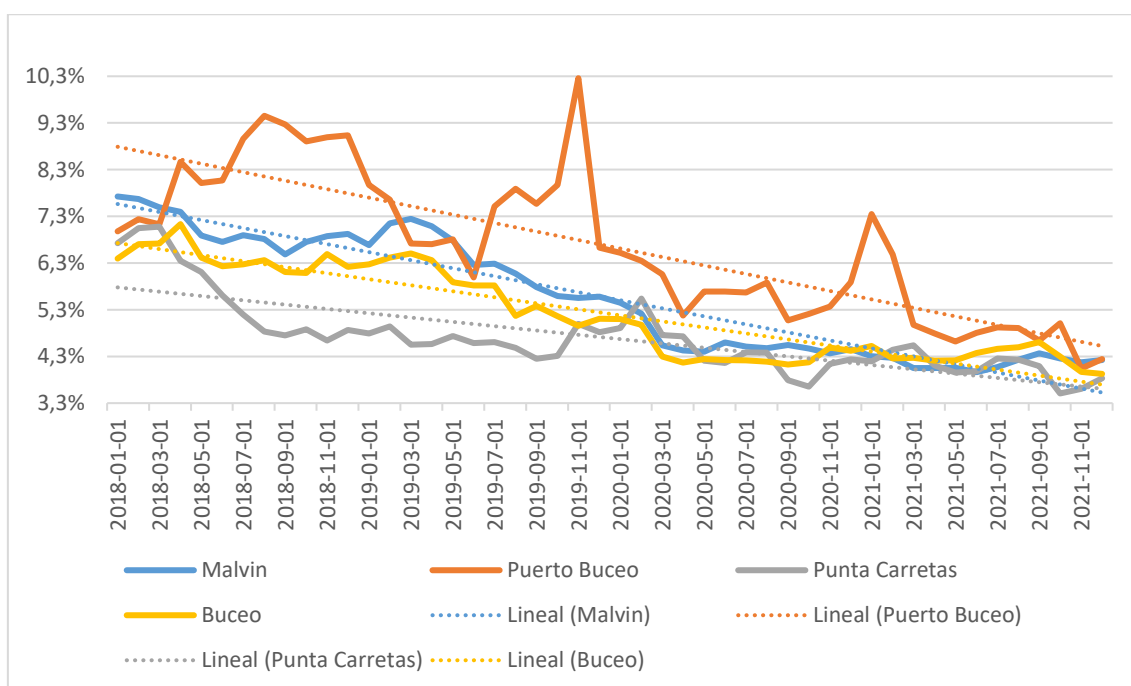


¹⁹ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: La Aguada - 485, Ciudad Vieja - 143, Centro - 1420 y La Unión - 188, mientras que para alquiler tenemos: La Aguada - 248, Ciudad Vieja - 94, Centro - 631 y La Unión - 131.

Grupo 2: Malvín, Puerto del Buceo, Buceo y Punta Carretas

En el Gráfico 2 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para cuatro barrios que se encuentran sobre la costa: Malvín, Puerto del Buceo, Buceo y Punta Carretas. Los últimos tres son barrios contiguos. En los casos de Malvín, Buceo y Punta Carretas se observa un descenso bastante regular de la rentabilidad, mientras que para Puerto del Buceo la volatilidad de la rentabilidad es mayor, si bien está convergiendo a la rentabilidad de los otros barrios del grupo. Se observa una tendencia descendente en todo el periodo que se enlentece marcadamente a partir del primer trimestre de 2020.

Gráfico 2 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios de Malvín, Puerto del Buceo, Buceo y Punta Carretas²⁰

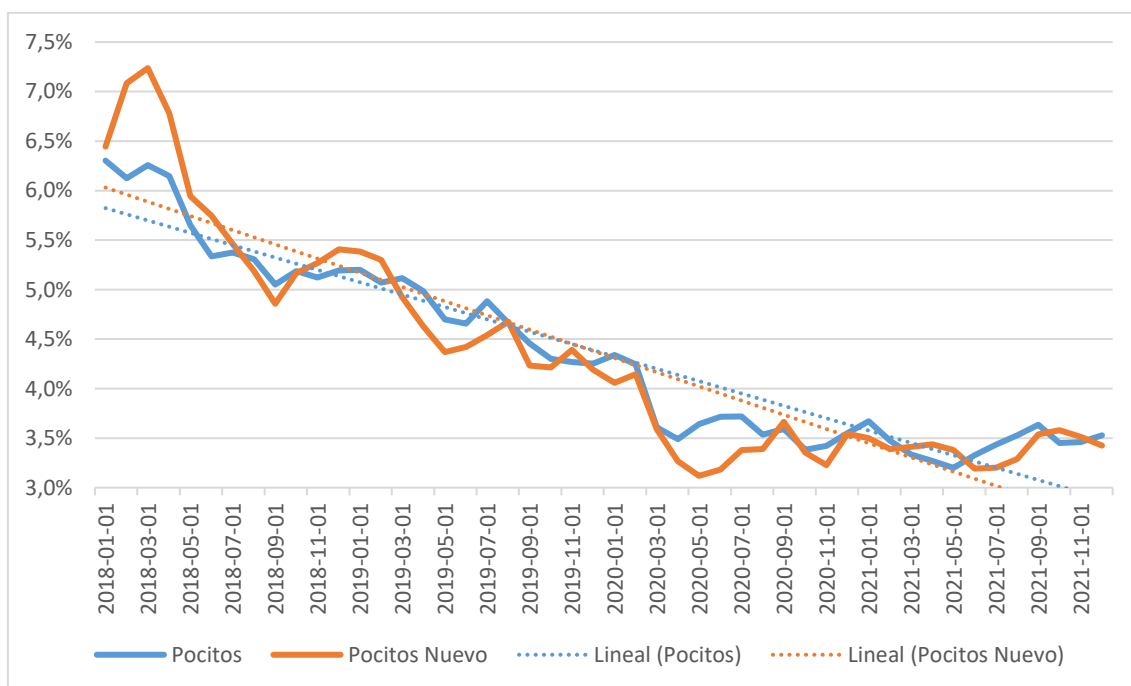


²⁰ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Buceo - 339, Malvín - 1018, Puerto del Buceo - 113 y Punta Carretas - 800, mientras que para alquiler tenemos: Buceo - 246, Malvín - 267, Puerto del Buceo - 59 y Punta Carretas - 302.

Grupo 3: Pocitos y Pocitos Nuevo

En el Gráfico 3 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para dos barrios contiguos: Pocitos y Pocitos Nuevo. Por su densidad de población, Pocitos y Pocitos Nuevos son dos barrios muy relevantes. En ambos la rentabilidad tiene un comportamiento casi idéntico, con una tendencia al descenso que parece haberse revertido a partir de mediados de 2021.

Gráfico 3 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios de Pocitos y Pocitos Nuevo²¹

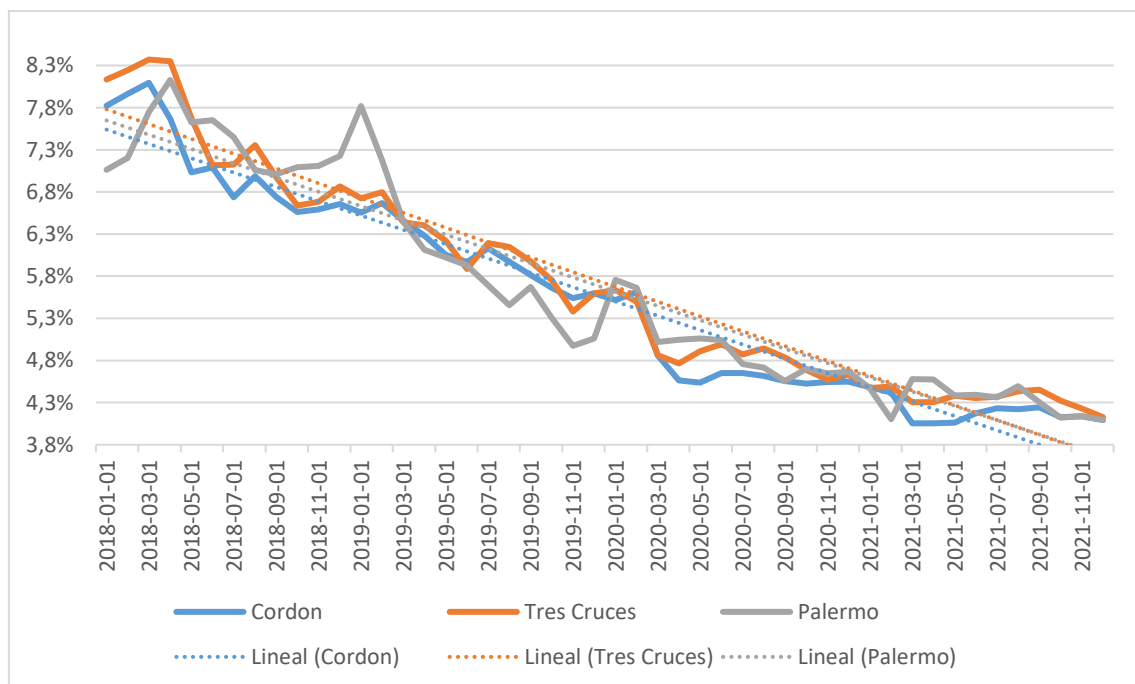


²¹ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Pocitos -1582 y Pocitos Nuevo - 255, mientras que para alquiler tenemos: Pocitos - 637 y Pocitos Nuevo - 105.

Grupo 4: Cordón, Tres Cruces y Palermo

En el Gráfico 4 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para los barrios de Cordón, Tres Cruces y Palermo. Además de ser barrios contiguos, sus rentabilidades presentan comportamientos muy similares, con tendencias descendentes muy parecidas. Presentan el patrón de descenso de la rentabilidad que ya hemos visto que parece cortarse en el primer trimestre de 2021, pasando a estabilizarse en un nivel ligeramente superior al 4 %.

Gráfico 4 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios de Cordón, Tres Cruces y Palermo²²

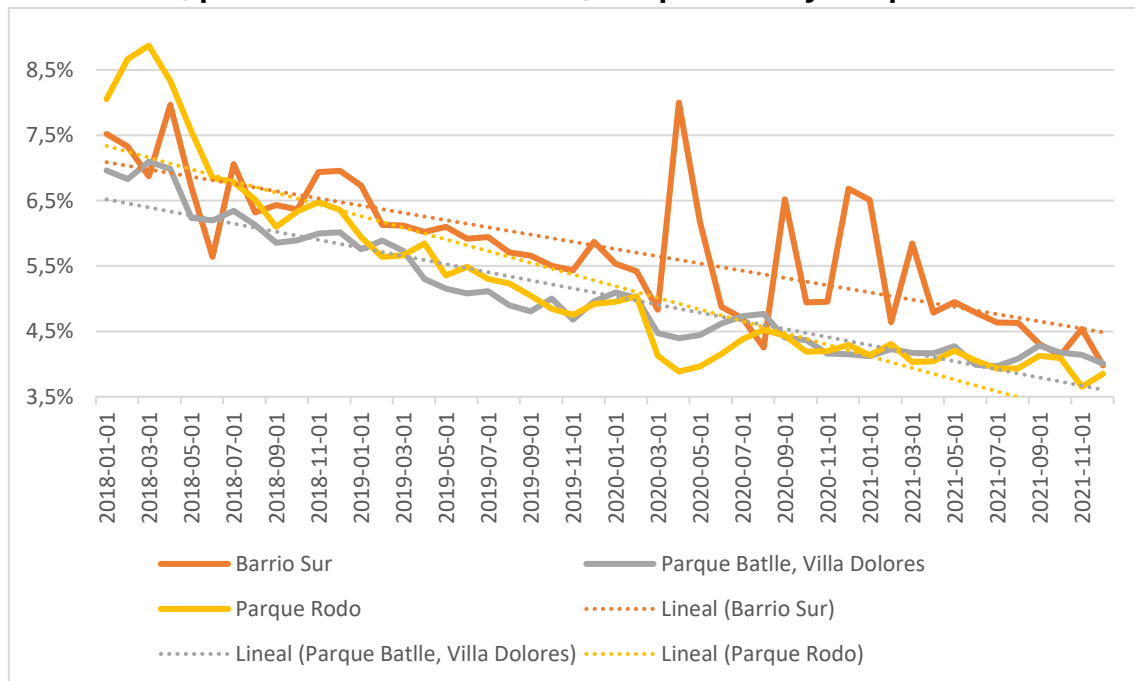


²² Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Cordón - 1811, Palermo - 345 y Tres Cruces - 688, mientras que para alquiler tenemos: Cordón - 689, Palermo - 113 y Tres Cruces - 239.

Grupo 5: Barrio Sur, Parque Batlle y Parque Rodó

En el Gráfico 5 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Barrio Sur, Parque Batlle y Parque Rodó. No son barrios contiguos, pero presentan un comportamiento muy similar tanto en nivel como en comportamiento de los precios de los alquileres, sobre todo Parque Batlle y Parque Rodó. En el caso de estos últimos, vemos un comportamiento muy similar en la evolución de la rentabilidad, en el que se observa un comportamiento descendente en el tiempo. En el caso de Barrio Sur, la rentabilidad converge a la del resto del grupo, pero con mayor volatilidad, explicada por un menor número de observaciones, la cual es probable que se explique por un número relativamente más reducido de publicaciones.

Gráfico 5 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios Barrio Sur, Parque Batlle y Parque Rodó²³

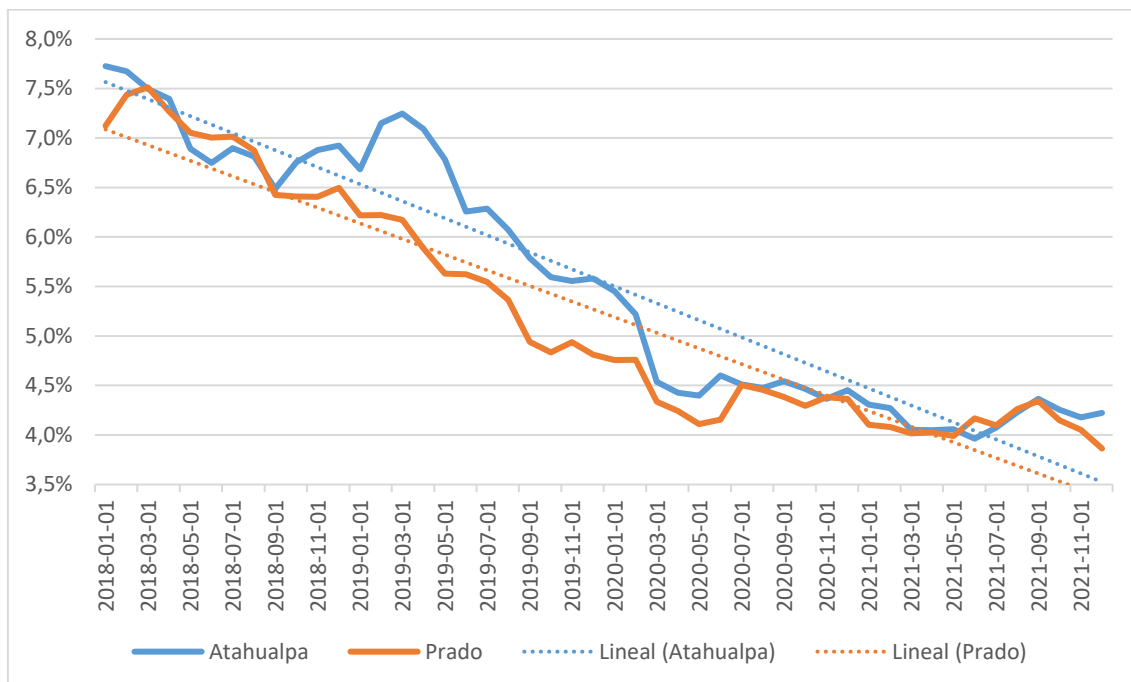


²³ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Barrio Sur - 79, Parque Batlle - 536 y Parque Rodó - 257, mientras que para alquiler tenemos: Barrio Sur - 18, Parque Batlle - 257 y Parque Rodó - 152.

Grupo 6: Atahualpa y Prado

En el Gráfico 6 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para dos barrios contiguos con características similares: Atahualpa y Prado. En ambos casos se presenta el patrón de descenso que ya hemos visto, el cual parece haberse detenido a comienzos de 2021.

Gráfico 6 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios Atahualpa y Prado²⁴

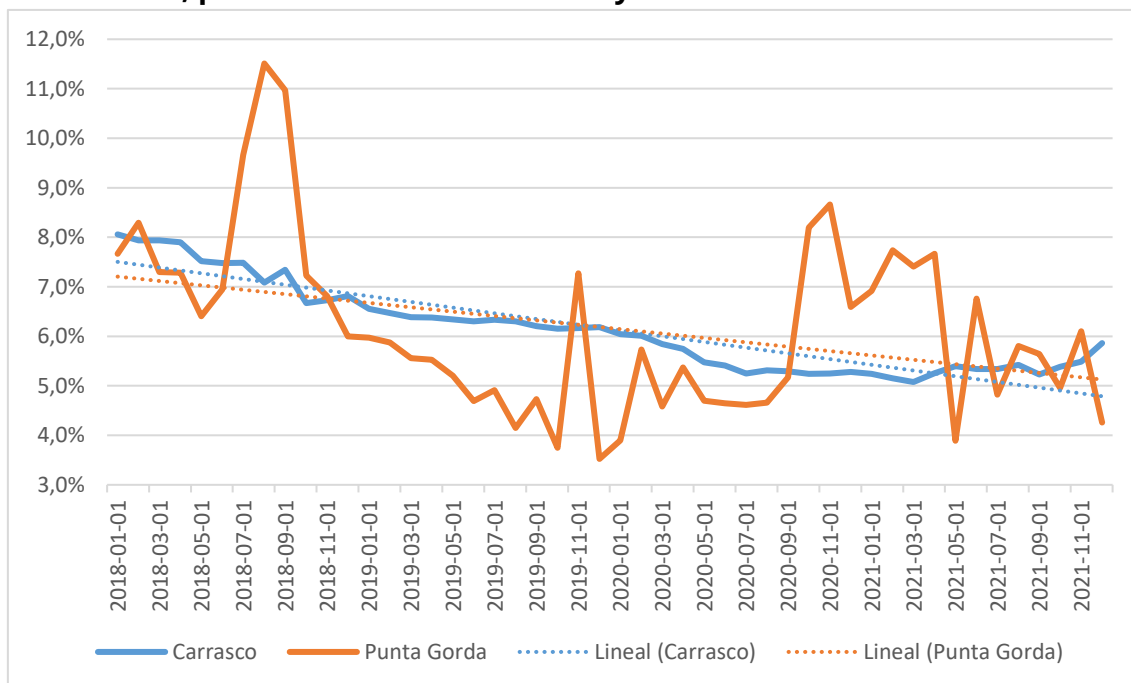


²⁴ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Atahualpa - 45 y Prado - 367, mientras que para alquiler tenemos: Atahualpa - 34 y Prado - 211.

Grupo 7: Carrasco y Punta Gorda

En el Gráfico 7 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para dos barrios también contiguos: Carrasco y Punta Gorda. Se puede observar que la evolución de la rentabilidad ha sido muy dispar en ambos barrios. En Carrasco ha tenido un comportamiento estable pero descendiente, mientras que en Punta Gorda el comportamiento ha sido muy irregular. A diferencia de otros barrios analizados, la tendencia descendente ha sido mucho menor. En el caso de Carrasco se presenta una tendencia al alza que inicia en el primer trimestre de 2021. Punta Gorda parece acompañar la evolución de Carrasco, si bien con mayor volatilidad, explicada por un número menor de publicaciones.

Gráfico 7 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de dos dormitorios, para los barrios de Carrasco y Punta Gorda²⁵



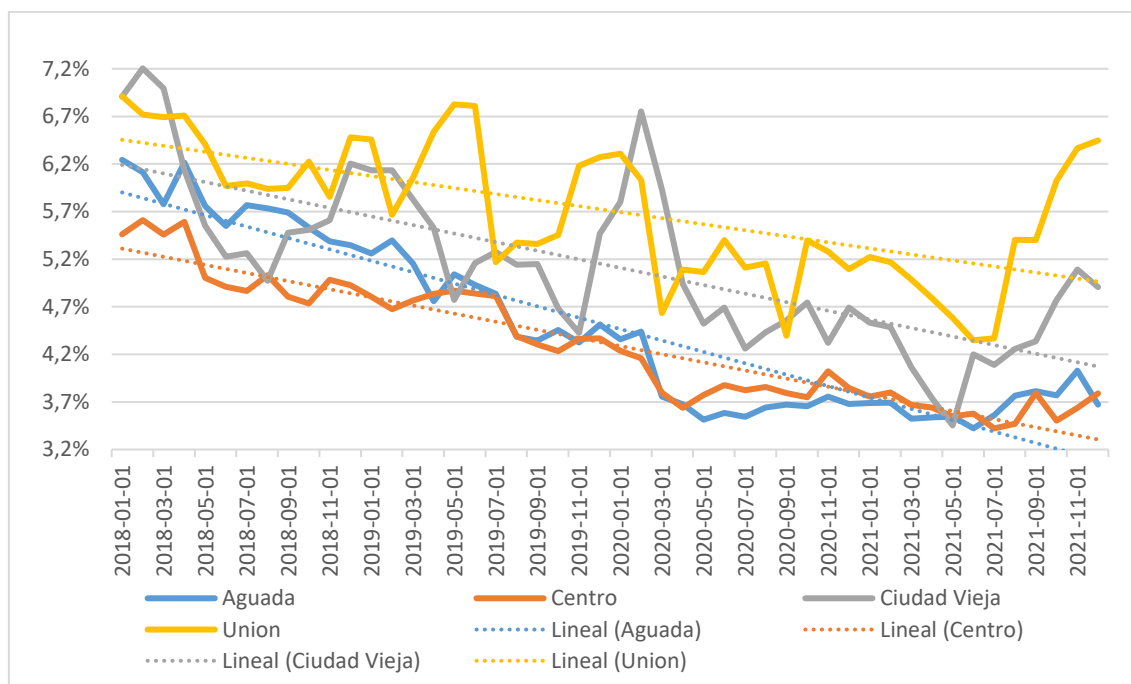
²⁵ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Carrasco - 529 y Punta Gorda - 87, mientras que para alquiler tenemos: Carrasco - 263 y Punta Gorda - 26.

4. Rentabilidad de los apartamentos de tres dormitorios, según grupo de barrio

Grupo 1: Ciudad Vieja, Centro, La Aguada y La Unión

En el Gráfico 19 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Ciudad Vieja, Centro, La Aguada y La Unión. Se observa una tendencia descendente de la rentabilidad para estos cuatro barrios contiguos, con una evolución y nivel muy similar para La Aguada y Centro, mientras que para Ciudad Vieja y La Unión hay una mayor volatilidad en sus rentabilidades, aunque se comportan de una manera similar entre sí. Además, se observa que la rentabilidad ha estado aumentando para Ciudad Vieja y La Unión a partir de mayo y julio de 2021, respectivamente.

Gráfico 19 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de tres dormitorios, para los barrios de Ciudad Vieja, Centro, La Aguada y la Unión²⁶

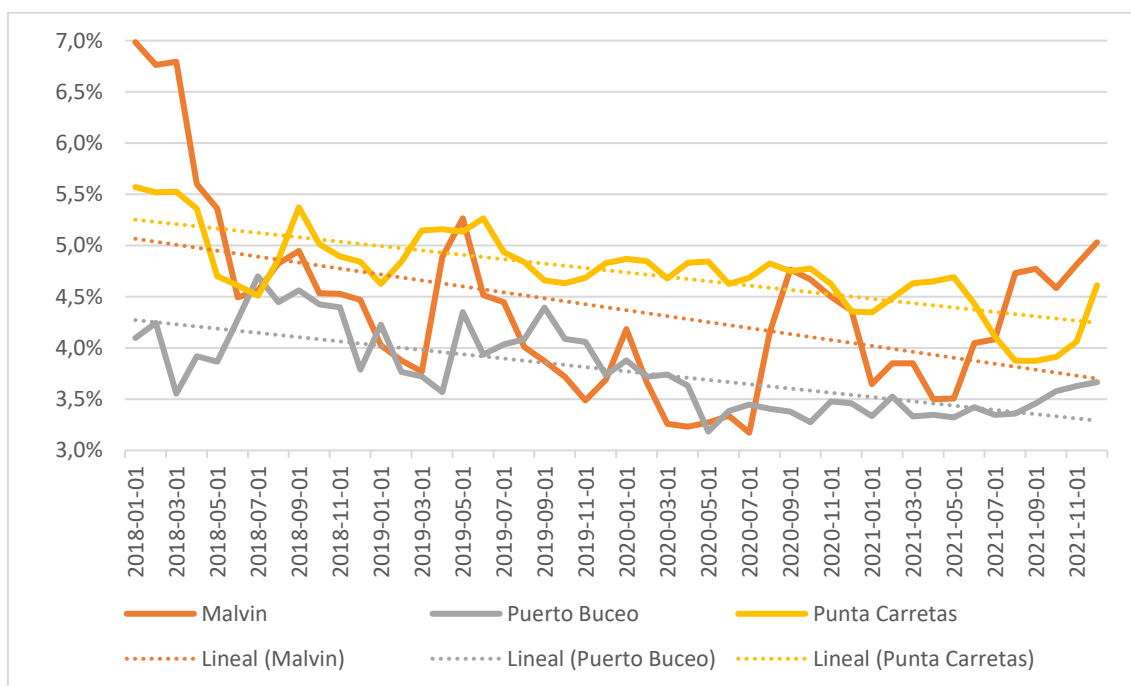


²⁶ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: La Aguada - 227, Centro - 575, Ciudad Vieja - 64 y La Unión - 82, mientras que para alquiler tenemos: La Aguada - 70, Centro - 172, Ciudad Vieja - 34 y La Unión - 27.

Grupo 2: Malvín, Puerto del Buceo y Punta Carretas

En el Gráfico 20 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Malvín, Puerto del Buceo y Punta Carretas. La evolución de las rentabilidades se ha comportado de una forma muy similar. Las tendencias de Puerto del Buceo y Punta Carretas han sido descendentes, mientras que la rentabilidad de Malvín ha estado oscilando entre 3,5 % y 5 %.

Gráfico 20 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de tres dormitorios, para los barrios de Malvín, Puerto del Buceo y Punta Carretas²⁷

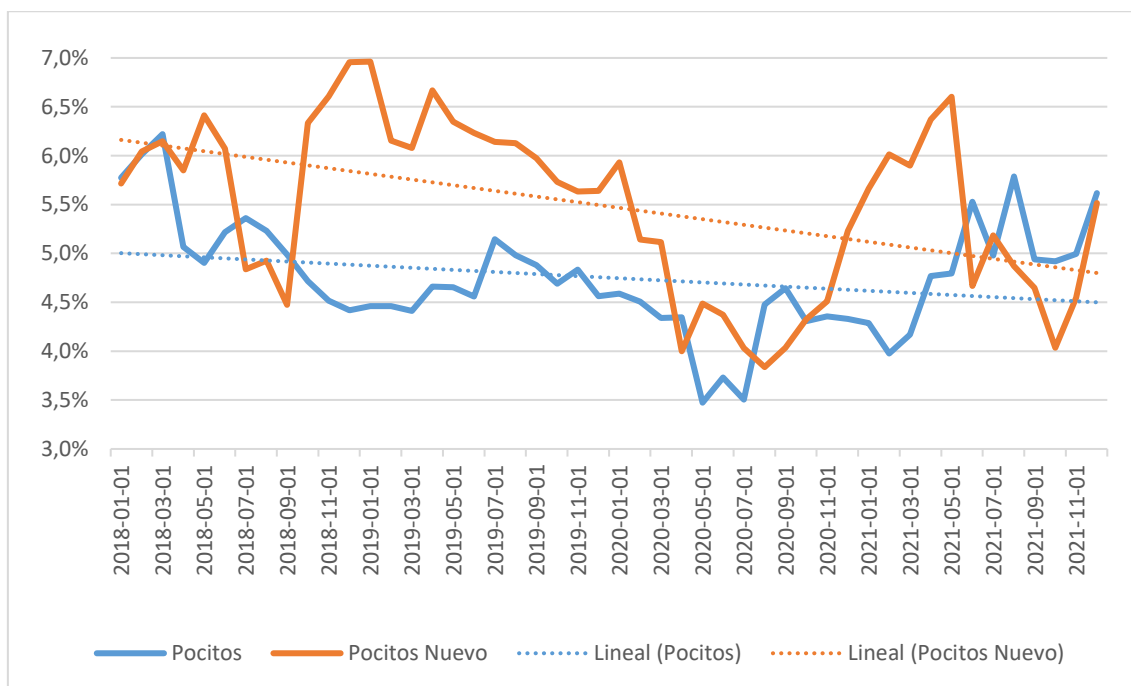


²⁷ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Malvín - 494, Puerto del Buceo - 132 y Punta Carretas - 673, mientras que para alquiler tenemos: Malvín - 124, Puerto del Buceo - 88 y Punta Carretas - 243.

Grupo 3: Pocitos y Pocitos Nuevo

En el Gráfico 21 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Pocitos y Pocitos Nuevo. Podemos observar que las rentabilidades de estos dos barrios contiguos han estado descendiendo hasta la mitad de 2020, para luego incrementarse. Sin embargo, la rentabilidad de Pocitos Nuevo ha descendido nuevamente a partir de mayo de 2021.

Gráfico 21 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de tres dormitorios, para los barrios de Pocitos y Pocitos Nuevo²⁸

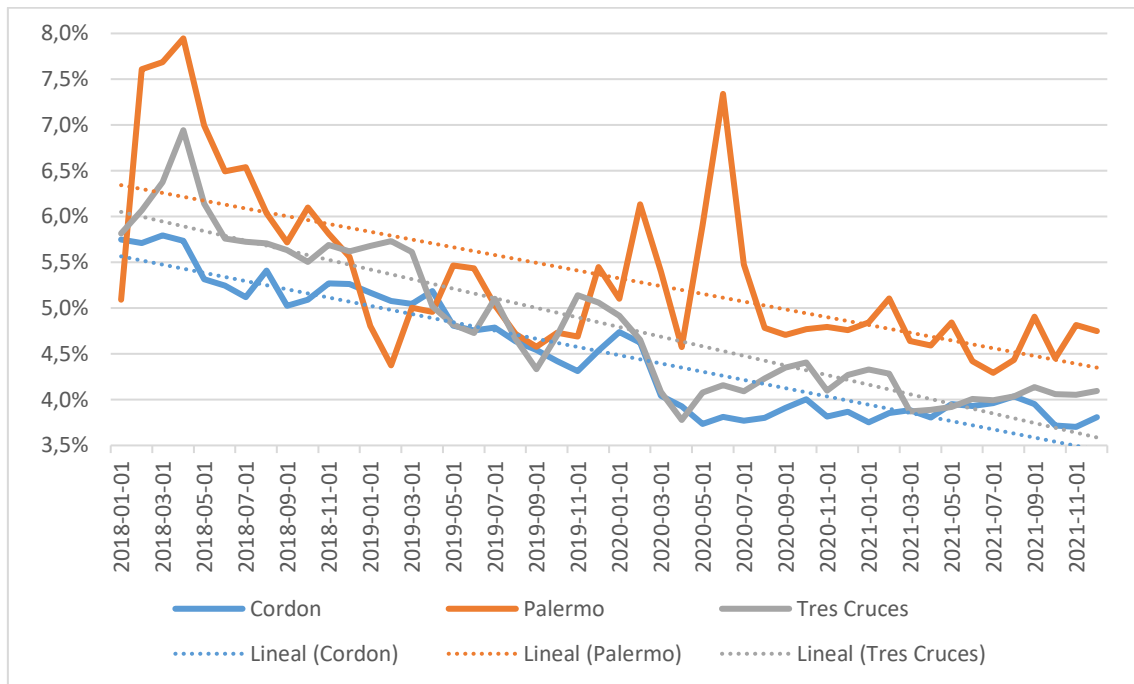


²⁸ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Pocitos - 1290 y Pocitos Nuevo - 140, mientras que para alquiler tenemos: Pocitos - 420 y Pocitos Nuevo - 55.

Grupo 4: Palermo, Cordón y Tres Cruces

En el Gráfico 22 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Palermo, Cordón y Tres Cruces. A nivel general, la evolución de la rentabilidad de los tres barrios ha sido descendente, presentando una volatilidad mayor en el caso de Palermo. En Cordón y Tres Cruces la evolución ha sido muy similar, teniendo un comportamiento más estable a partir de junio de 2020.

Gráfico 22 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de tres dormitorios, para los barrios de Palermo, Cordón y Tres Cruces²⁹

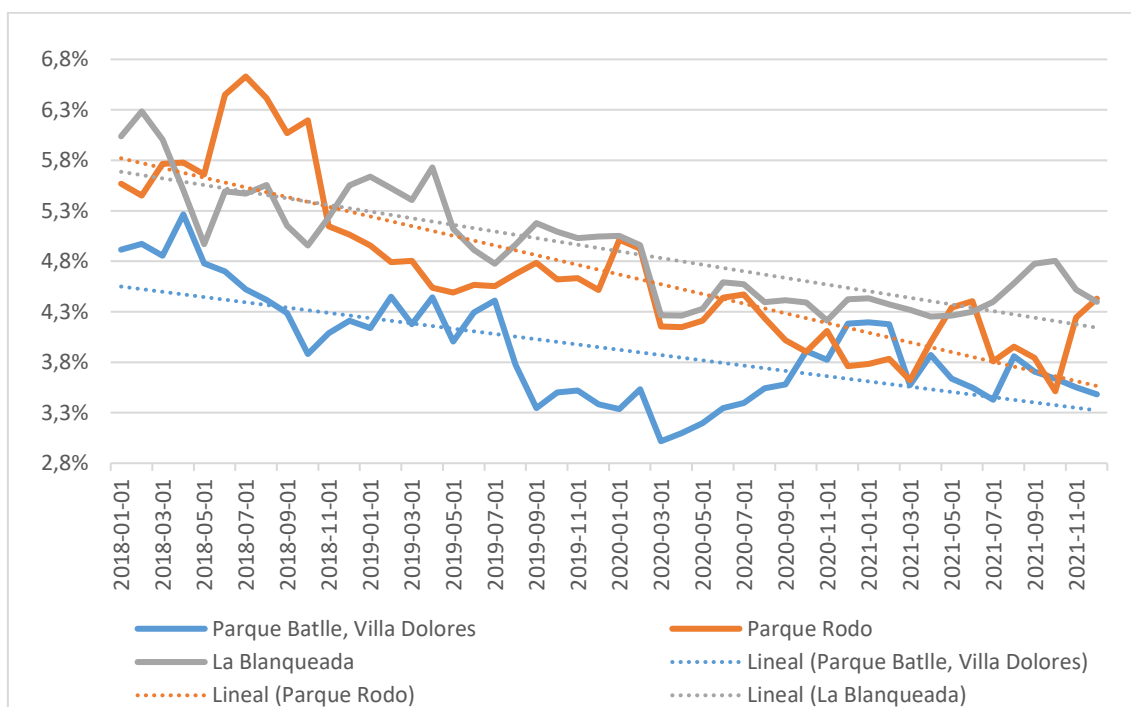


²⁹ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Cordón - 531, Palermo - 69 y Tres Cruces - 143, mientras que para alquiler tenemos: Cordón - 142, Palermo - 22 y Tres Cruces - 40.

Grupo 5: Parque Rodó, Parque Batlle y La Blanqueada

En el Gráfico 23 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Parque Rodó, Parque Batlle y La Blanqueada. Para estos dos último, la evolución de la rentabilidad ha sido descendente en todo el periodo analizado, mientras que para Parque Batlle ha sido descendente hasta marzo de 2020, y a partir de esa fecha ha venido aumentando.

Gráfico 23 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de tres dormitorios, para los barrios de Parque Rodo, Parque Batlle y La Blanqueada³⁰

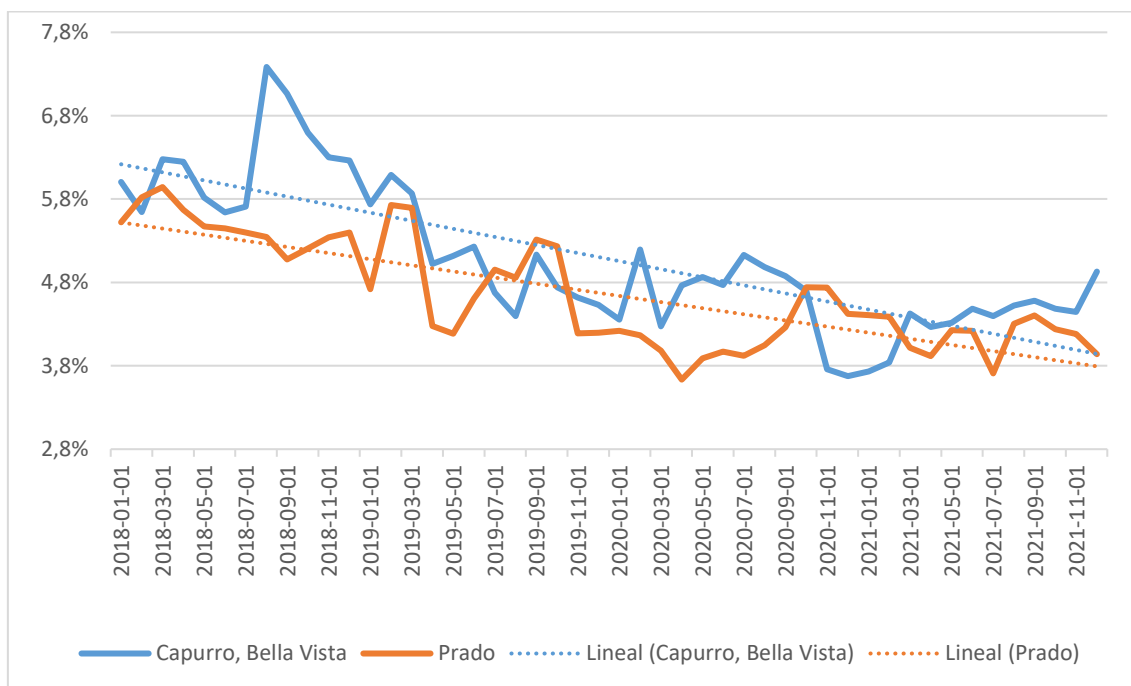


³⁰ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Parque Rodó - 82, Parque Batlle - 193, La Blanqueada - 246, mientras que para alquiler tenemos: Parque Rodó - 35, Parque Batlle - 45 y La Blanqueada - 76.

Grupo 6: Capurro y Prado

En el Gráfico 24 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres en Capurro y Prado. La tendencia para estos barrios contiguos ha sido descendente, oscilando la rentabilidad de ambos barrios en torno de 2,8 % y 4,8% desde febrero de 2021.

Gráfico 24 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de tres dormitorios, para los barrios de Capurro y Prado³¹

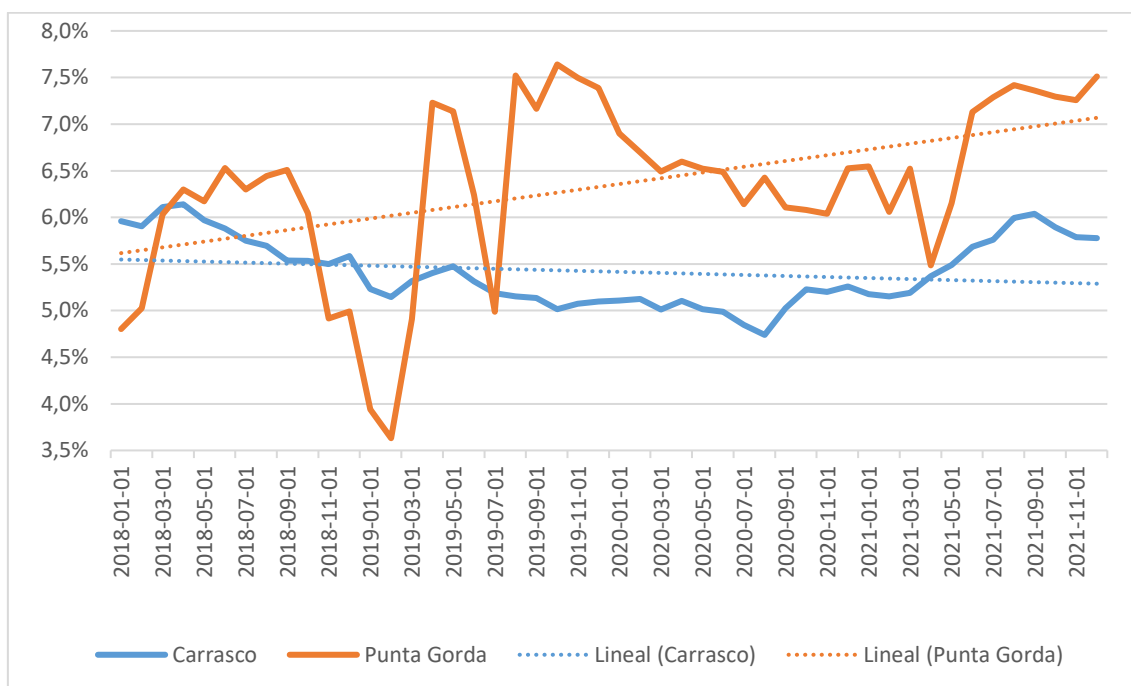


³¹ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Capurro - 30 y Prado - 167, mientras que para alquiler tenemos: Capurro - 19 y Prado - 47.

Grupo 7: Carrasco y Punta Gorda

En el Gráfico 25 se presenta la evolución de la rentabilidad de alquileres para Carrasco y Punta Gorda. En Carrasco la evolución de la rentabilidad ha sido descendente hasta agosto de 2020, fecha desde la cual ha venido aumentando. Por otro lado, Punta Gorda ha presentado mucha volatilidad en la rentabilidad, pero con una tendencia ascendente.

Gráfico 25 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de tres dormitorios, para los barrios de Carrasco y Punta Gorda³²

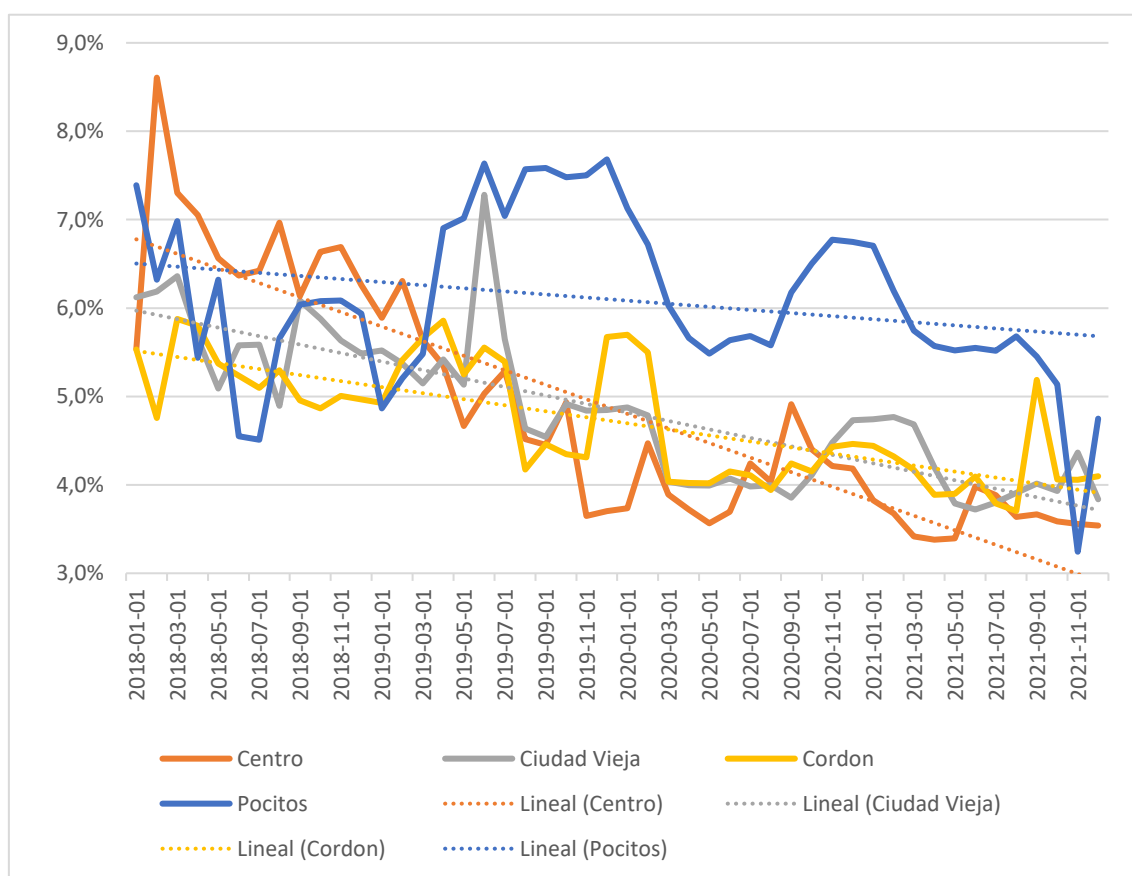


³² Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Carrasco - 672 y Punta Gorda - 124, mientras que para alquiler tenemos: Carrasco - 296 y Punta Gorda - 37.

5. Rentabilidad de los apartamentos de cuatro dormitorios

Los barrios seleccionados son: Cordón, Centro, Ciudad Vieja y Pocitos. Podemos observar que la evolución de la rentabilidad en estos barrios ha sido similar, con una tendencia descendente, excepto Pocitos, que ha tenido un comportamiento más volátil respecto a los otros barrios.

Gráfico 26 - Evolución de la rentabilidad de venta de apartamentos de cuatro dormitorios, para los barrios de Cordón, Centro, Ciudad Vieja y Pocitos³³



³³ Se disponen, en promedio, de la siguiente cantidad de publicaciones para la venta por barrio: Centro - 145, Ciudad Vieja - 18, Cordón - 73 y Pocitos - 339, mientras que para alquiler tenemos: Centro - 40, Ciudad Vieja - 9, Cordón - 21 y Pocitos - 86.