

Rentabilidad del arriendo en Montevideo por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)

Daniel Mauricio Pinzón Pineda
ORCID: [0009-0007-5142-366X](https://orcid.org/0009-0007-5142-366X)

Aptología · Octubre de 2026

Versión canónica: <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-alquiler-montevideo-por-barrio-2026>

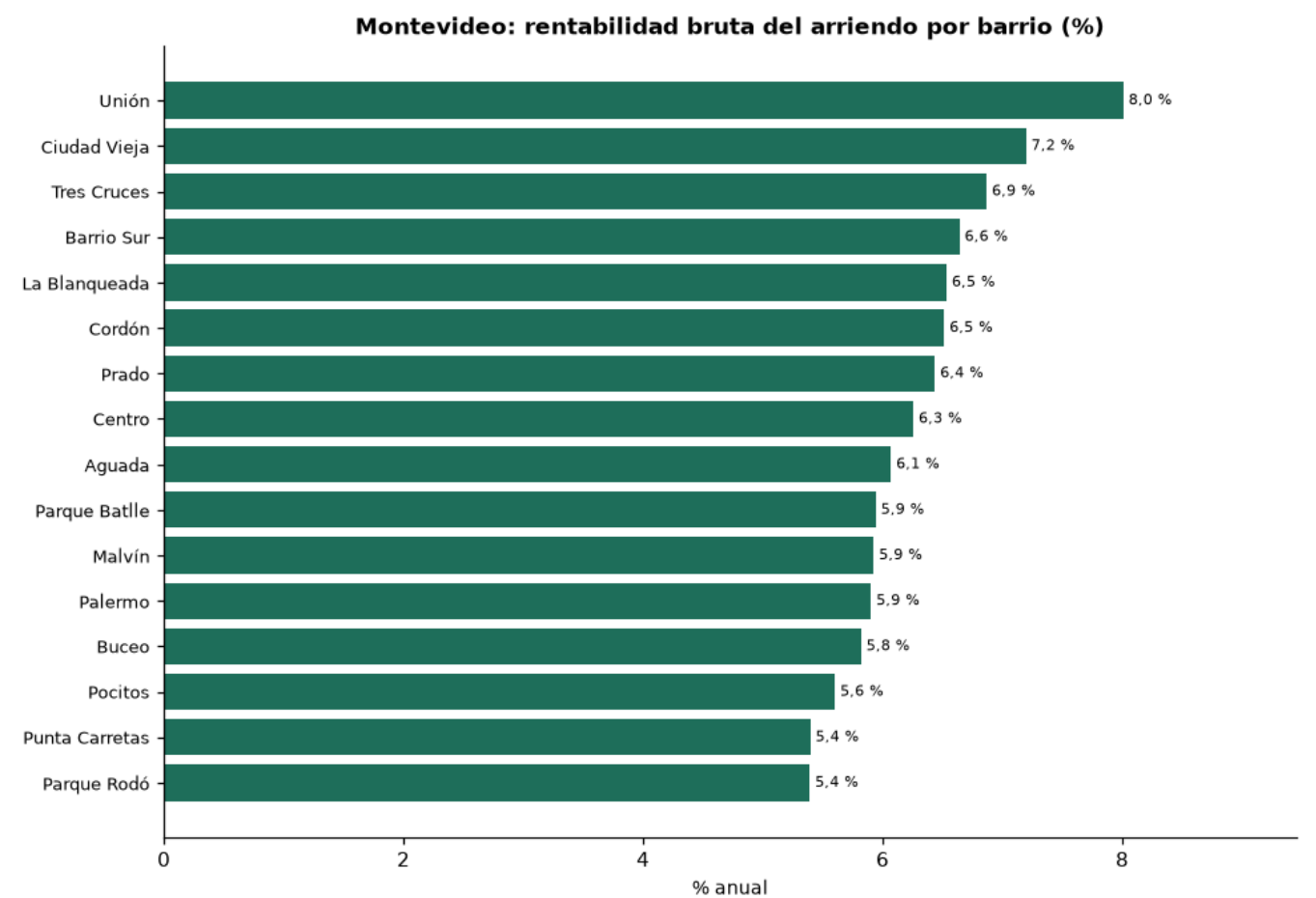
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Rentabilidad del arriendo en Montevideo por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)

En Montevideo, comprar un apartamento para arrendarlo rinde en el barrio típico 6,2 % bruto al año: el precio pedido equivale a 16,2 años de arriendo. El barrio con mayor rentabilidad bruta es Unión (8,0 %) y el de menor, Parque Rodó (5,4 %). Para toda la ciudad, con las medianas por m², la rentabilidad bruta implícita es 5,8 %.

Resumen: comparamos el precio por m² de 3.581 apartamentos en venta con el canon por m² de 2.442 en arriendo en 16 barrios de Montevideo.

Actualizado: 18 de octubre de 2026 (datos del 18 de octubre de 2026) · **Próxima actualización:** mensual.



Fuente: Aptología (aptologia.com), avisos vigentes al 18-oct-2026. CC BY 4.0.

Resumen

Indicador	Valor
Mayor rentabilidad	Unión: 8,0 %
Menor rentabilidad	Parque Rodó: 5,4 %
Barrio típico (mediana)	6,2 %

Indicador	Valor
Ciudad (medianas por m²)	5,8 %
Barrios comparados	16

Rentabilidad bruta por barrio

Barrio	Venta por m² (dólares)	Arriendo por m² al mes (pesos uruguayos)	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Avisos (venta / arriendo)
Unión	1.864	500	8,0 %	12,5	33 / 75
Ciudad Vieja	2.126	512	7,2 %	13,9	48 / 95
Tres Cruces	2.613	601	6,9 %	14,6	232 / 210
Barrio Sur	2.652	590	6,6 %	15,1	105 / 70
La Blanqueada	2.856	625	6,5 %	15,3	353 / 233
Cordón	2.647	578	6,5 %	15,4	557 / 373
Prado	2.636	568	6,4 %	15,5	103 / 54
Centro	2.577	540	6,3 %	16,0	274 / 281
Aguada	2.460	500	6,1 %	16,5	88 / 86
Parque Batlle	3.019	601	5,9 %	16,8	133 / 98
Malvín	3.241	643	5,9 %	16,9	370 / 168
Palermo	3.000	593	5,9 %	16,9	93 / 75
Buceo	3.044	593	5,8 %	17,2	190 / 91
Pocitos	3.464	650	5,6 %	17,9	614 / 340
Punta Carretas	3.868	699	5,4 %	18,5	290 / 118
Parque Rodó	3.497	632	5,4 %	18,5	98 / 75

Ordenado de mayor a menor rentabilidad. Antes de administración, impuestos, vacancia y financiación.

Preguntas frecuentes

¿En qué barrio de Montevideo rinde más comprar para arrendar? En Unión, con 8,0 % bruto anual (12,5 años de arriendo), según avisos de octubre de 2026.

¿Dónde rinde menos? En Parque Rodó: 5,4 % bruto anual (18,5 años de arriendo).

¿Cuánto renta un apartamento en Montevideo? En el barrio típico, 6,2 % bruto al año.

Metodología

- **Fuente:** exportes nocturnos de la base de datos de Aptología (aptologia.com) del 18 de octubre de 2026: avisos vigentes de vivienda en portales inmobiliarios de 13 países, recogidos por Aptología y vistos en línea entre el 11 y el 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** se eliminan duplicados exactos (misma ciudad, zona, tipo, precio, moneda, área, habitaciones y baños) y los precios fuera del percentil 1-99 de cada país, operación, moneda y tipo; el precio por m² usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m² y también se recorta al P1-P99.

- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre. En arriendo, el canon mensual sin administración, gastos comunes ni condominio.
- **Muestra mínima:** cada cifra publicada se apoya en al menos 30 avisos; las celdas con menos se omiten.
- **Monedas:** nunca se mezclan avisos de monedas distintas sin convertirlos. Conversión a dólares con la tasa de mercado de ExchangeRate-API (open.er-api.com, actualización del 18 Oct 2026): 1 USD = 3.182,80 COP, 1 USD = 18,47 M.N, 1 USD = 5,09 BRL, 1 USD = 3,44 PEN, 1 USD = 982,44 CLP, 1 USD = 1.514,57 ARS, 1 USD = 40,20 UYU, 1 USD = 5.705,37 PYG, 1 USD = 61,27 DOP, 1 USD = 0,89 EUR, 1 USD = 11,72 BOB; la UF chilena a 41.178,64 CLP (mindicador.cl. 18-oct-2026). Los avisos publicados en dólares se usan tal cual.
- **Monedas:** en cada ciudad y operación se usa solo la moneda mayoritaria de los avisos (los avisos en otra moneda se excluyen) y la mediana se convierte a dólares con la tasa citada; nunca se promedian avisos de monedas distintas.
- **Años de arriendo para pagar la vivienda:** precio de venta mediano $\div$ (canon mensual mediano $\times$ 12), entre avisos del mismo tipo y celda; es la relación precio/arriendo (price-to-rent ratio) y equivale a $100 \div$ rentabilidad bruta. No incluye administración, impuestos, vacancia, financiación ni valorización: es una referencia para comparar comprar con arrendar, no una recomendación de inversión.
- **Rentabilidad por barrio:** canon mediano por $m^2 \times 12 \div$ precio de venta mediano por m^2 de apartamentos del mismo barrio; solo barrios con 30 avisos o más de venta y 30 o más de arriendo con área declarada. Usar el m^2 y no el precio total evita que el tamaño típico de cada barrio sesgue la comparación.
- **Monedas distintas:** la venta se publica sobre todo en dólares y el arriendo en pesos uruguayos; cada mediana se calcula en su propia moneda y solo después se convierte a dólares con la tasa citada, así que la rentabilidad depende de esa tasa.
- **Limitaciones:** la cobertura depende de los portales que recorre Aptología en cada país y es mayor en las ciudades grandes y en los segmentos medio-alto y alto; el área es la que declara el aviso, sin verificar; los nombres de zona vienen de los portales.
- **Privacidad:** solo se publican agregados; no se publica ningún dato personal, enlace a avisos ni nombre de anunciante.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Rentabilidad del arriendo en Montevideo por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-alquiler-montevideo-por-barrio-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.