

## LOS DETERMINANTES DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS EN MONTEVIDEO.

### ¿Pueden las viviendas vacantes dar respuesta al déficit habitacional de Montevideo?

THE DETERMINANTS OF VACANT HOUSING IN MONTEVIDEO.

Can unoccupied dwellings provide an answer to Montevideo's housing deficit?

**Alicia Rubini**

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de la República (Uruguay)  
arubini@fadu.edu.uy

#### RESUMEN

En el contexto del debate sobre el déficit habitacional y la creciente segregación socioeconómica en Montevideo, este estudio se propone examinar los determinantes de las viviendas desocupadas en la ciudad. Mediante un enfoque cuantitativo, se analiza la evolución de la condición de ocupación de las viviendas particulares en relación con la dinámica poblacional y los precios inmobiliarios. Se realizan análisis estadísticos y georreferenciación de datos de Censos de Población y Viviendas, Encuestas Continuas de Hogares e Indicadores Inmobiliarios del Instituto Nacional de Estadística del Uruguay. Además, se utilizan datos de una encuesta específica realizada por la Facultad de Ciencias Sociales (Universidad de la República, Uruguay). Los resultados señalan que, aunque la vacancia habitacional excepcionalmente alta registrada en 2004 ha mostrado ajustes, persiste un conjunto de viviendas desocupadas que requieren intervención mediante políticas públicas para integrarlas a un uso habitacional.

**Palabras clave:** vacancia habitacional, política de vivienda, segregación socioeconómica, Montevideo Uruguay.

**Bloque temático:** morfologías urbanas.

#### ABSTRACT

In the context of the debate on the housing deficit and the growing socioeconomic segregation in Montevideo, this study aims to examine the determinants of unoccupied housing in the city. Using a quantitative approach, we analyze the evolution of the occupancy status of private housing in relation to population dynamics and real estate prices. Statistical analysis and georeferencing of data from Population and Housing Censuses, Continuous Household Surveys and Real Estate Indicators of the National Institute of Statistics of Uruguay are carried out. In addition, data from a specific survey conducted by the Faculty of Social Sciences (Universidad de la República, Uruguay) are used. The results indicate that, although the exceptionally high housing vacancy recorded in 2004 has shown adjustments, there is still a set of unoccupied housing that requires intervention through public policies to integrate them into a housing usage.

**Keywords:** housing vacancy, housing policy, socioeconomic segregation, Montevideo Uruguay.

**Topic:** urban morphologies

## Introducción

En las últimas décadas, la problemática de las viviendas desocupadas en Montevideo ha estado presente en la agenda pública y en los debates académicos, siendo regularmente evocada como una posible fuente para atender la problemática del déficit habitacional (Casacuberta y Gandelman, 2006; Bustillo et al., 2021). Esta preocupación adquirió particular relevancia en 2004, cuando el Instituto Nacional de Estadística (INE) del Uruguay registró una tasa de vacancia habitacional excepcional del 10% en Montevideo, lo que implicó un aumento significativo desde el 5,8% en 1996. Aunque en 2011 la tasa disminuyó al 7,1%, el número de viviendas desocupadas continuó siendo alto (Figura 1).

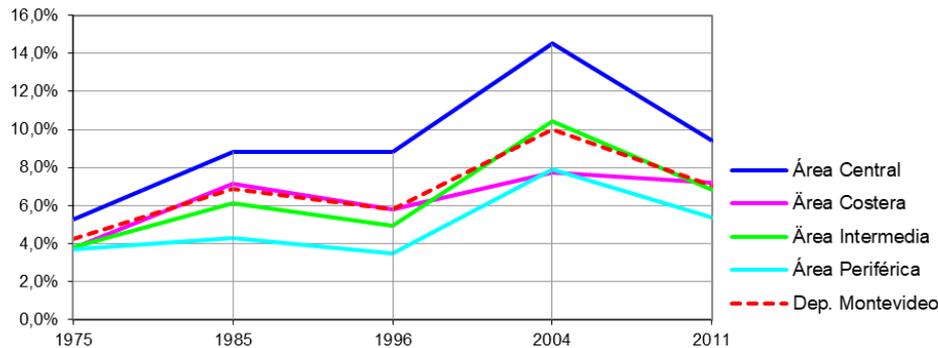


Fig. 01. Tasas de vacancia habitacional por áreas (departamento de Montevideo). Elaboración propia a partir de censos de 1975, 1985, 1996, 2004 (Fase 1) y 2011 del INE. Nota: Las áreas corresponden a la zonificación secundaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo.

Este fenómeno es relevante, ya que supera la tasa normal de vacancia histórica de Montevideo y la estimada en otras ciudades. Por lo tanto, desde la perspectiva de la economía urbana y de las políticas de vivienda esto despierta interés por diversas razones.

En primer lugar, en los mercados inmobiliarios un aumento en la vacancia por encima de la tasa normal suele ir acompañado de ajustes, como la reducción de precios o la desaceleración en la producción de viviendas (Rosen y Smith, 1983; O'Sullivan, 2009). Sin embargo, en Montevideo entre 1996 y 2004, tanto la tasa de vacancia como la producción de viviendas nuevas aumentaron, sin que se reflejaran ajustes significativos en los precios en términos reales.<sup>1</sup>

En segundo lugar, se trata de un fenómeno dispar a nivel territorial (Figuras 1 y 2). En 2004, el área central de Montevideo presentaba tasas de vacancia mucho más altas que el promedio del departamento, llegando al 26% en la Ciudad Vieja y al 15% en el Centro. Esto plantea preguntas sobre el impacto social y urbano, especialmente en un contexto de reducción poblacional en el área central (Figura 3) y aumento de la segregación socioeconómica (Aguar, 2016, Rubini, 2020).

Por último, el fenómeno de vacancia se relaciona con la conducta de diversos actores, como propietarios, compradores, arrendatarios y desarrolladores inmobiliarios (O'Sullivan, 2009). Además, tiene implicaciones urbanas y sociales, ya que representa un alto costo para la ciudad en un contexto de déficit habitacional (Casacuberta y Gandelman, 2006). La preocupación con respecto a esta temática se ha manifestado a través de varias iniciativas de políticas y programas,<sup>2</sup> así como estudios sobre la materia (Alonso et al., 2009; Bustillo et al., 2021; entre otros), pero aún falta profundizar en las causas que determinan el fenómeno de la vacancia habitacional en Montevideo.

<sup>1</sup> En pesos constantes.

<sup>2</sup> Entre otros, se encuentra la Ley de Inmuebles Vacíos y Degradados (N°19.676) de 2018 y el Programa de Fincas Abandonadas de la Intendencia de Montevideo (Res.N°335/17) de 2017.

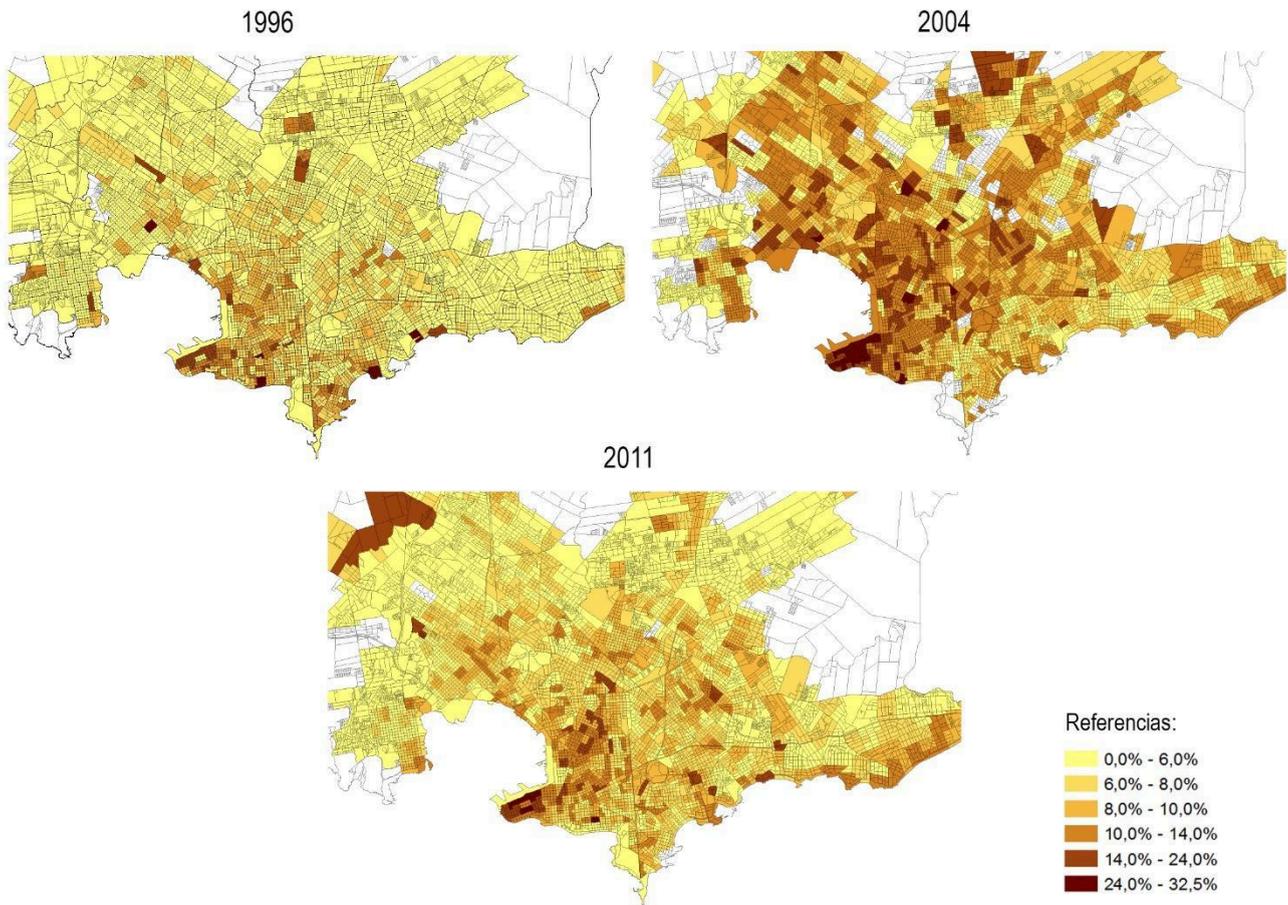


Fig. 02. Tasas de vacancia habitacional por segmento censal. Departamento de Montevideo. Elaboración propia a partir de censos de 1975, 1985, 1996, 2004 (Fase 1) y 2011 del INE.

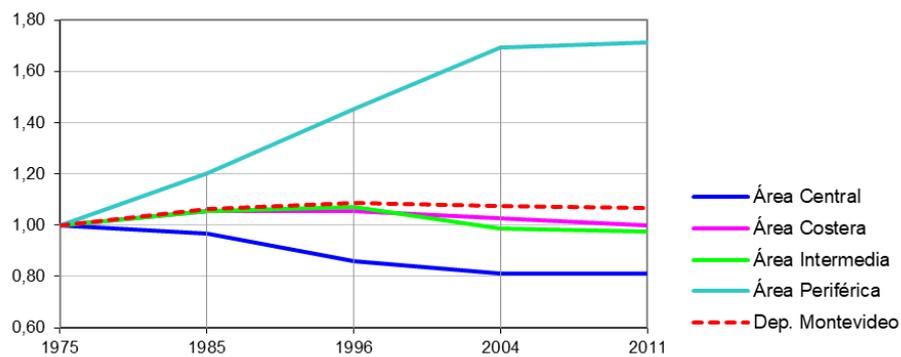


Fig. 03. Evolución de la población del departamento de Montevideo, según áreas. Elaboración propia a partir de censos de 1975, 1985, 1996, 2004 (Fase 1) y 2011 del INE. Nota: Se considera la población en cada zona en 1975= 1,00.

Por lo tanto, este trabajo tiene como objetivo analizar las razones detrás de las altas tasas de vacancia en Montevideo en 2004, su expresión territorial, las influencias en la conducta de actores individuales y gubernamentales, y sus repercusiones y evolución posteriores.

## 1. Datos y métodos

Partiendo de la hipótesis que la problemática del alto nivel de vacancia habitacional registrado en 2004 tiene su origen en un desajuste entre oferta y demanda, resulta necesario conocer cómo se comportan ambas funciones. Para llevar a cabo este estudio, se analiza la evolución de la ocupación de viviendas en relación con la dinámica poblacional y el desarrollo edilicio de la ciudad. Se examinan también la dinámica de precios inmobiliarios para comprender la interacción oferta-demanda a lo largo del tiempo.

Se emplean datos de Censos de Población y Viviendas (de 1975 a 2011), la Encuesta Continua de Hogares e Indicadores Inmobiliarios del INE. Además, se emplea una encuesta de 2008 realizada por el Departamento de Economía de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de la República de Uruguay (FCS-UdelaR) en colaboración con la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI-MVOTMA).<sup>3</sup> Esta encuesta se basó en una muestra aleatoria de 3521 viviendas catalogadas como desocupadas en el censo del INE de 2004, con el propósito principal de obtener información detallada sobre su ocupación en 2008, facilitando así un estudio de su evolución.

El enfoque metodológico es cuantitativo, con análisis estadísticos y georreferenciación, centrándose en dos grupos de viviendas desocupadas: las que se encuentran dentro del mercado inmobiliario y las que se encuentran fuera de éste.

## 2. Resultados

### 2.1. Viviendas desocupadas dentro del mercado inmobiliario.

El fenómeno del desdoblamiento en áreas urbanas, que conlleva eventualmente la generación de un excedente de viviendas desocupadas, constituye una problemática frecuente en diversas ciudades. En términos generales, se esperaría que este excedente se destinara a segmentos de bajos ingresos mediante un proceso de ajuste de precios conocido como "proceso de filtrado" (Lévy, 1998). No obstante, en el caso de Montevideo, a lo largo de la década de 2000 los precios de venta de inmuebles se mantuvieron prácticamente constantes en términos reales (aunque decrecieron en dólares), sin evidenciar un proceso de ajuste significativo (Figura 6).<sup>4</sup>

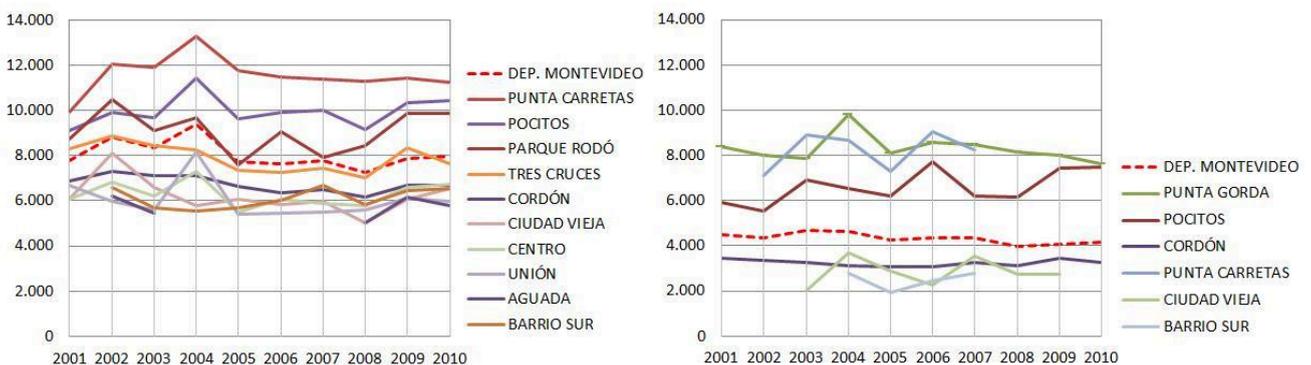


Fig. 06. Precio promedio por metro cuadrado en pesos constantes (al año 1999) por barrios. Izquierda: Precios de Propiedad Horizontal. Derecha: Precios de Propiedad Común. Fuente: Elaboración propia a partir de Indicadores Inmobiliarios del INE de 2001 a 2010.

<sup>3</sup> Se agradece al profesor Carlos Casacuberta de la FCS-UdelaR, quien facilitó el acceso a dicha bases de datos a través de un convenio con la Universidad Torcuato Di Tella para la realización de esta investigación.

<sup>4</sup> Cabe señalar que el área central de Montevideo vivió un proceso de reducción de población hasta 2004, mientras que los hogares particulares acompañaron esa reducción hasta 1996 y luego crecieron levemente.

La falta de ajuste de precios se podría atribuir a un aumento de viviendas desocupadas fuera del mercado inmobiliario, lo que podría haber mantenido estable la tasa de vacancia para las viviendas disponibles en el mercado (en alquiler o venta). Sin embargo, al examinar específicamente la tasa de vacancia en las viviendas en venta o alquiler, se observa un aumento del 65% entre 1996 y 2004, especialmente en el área central (Figura 7). Aunque la tasa de vacancia en 2011 volvió a niveles de 1996, persiste la incógnita sobre la falta de ajuste de precios, especialmente en el área central, durante la década de 2000.

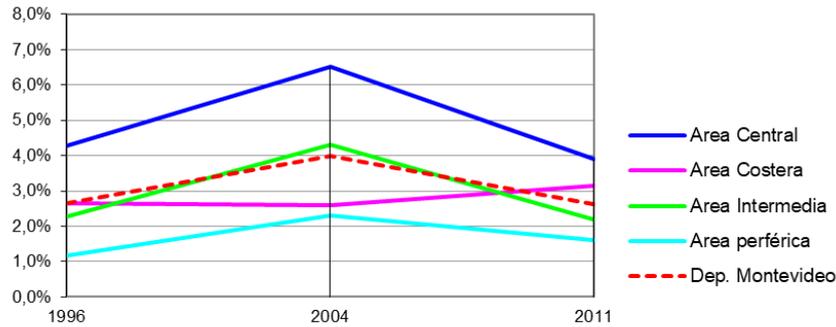


Fig. 07. Tasas de vacancia de viviendas en el mercado (en venta o alquiler) por áreas. Departamento de Montevideo. Fuente: Elaboración propia a partir de censos de 1996, 2004 (Fase 1) y 2011 del INE.

### 2.2.1. En el contexto de crisis económica, el mercado inmobiliario se ajustó a través del submercado de arrendamiento.

Una posible explicación para la falta de ajuste de precios en el mercado de compraventa durante el período de estudio es que este ajuste haya ocurrido principalmente a través del mercado de arrendamiento. Es importante tener en cuenta la interconexión entre estos dos submercados. Dependiendo de las circunstancias específicas, los propietarios pueden optar por trasladar sus propiedades de uno a otro.

De hecho, se evidenció una notable disminución en el número de transacciones de compraventa de inmuebles, especialmente entre los años 1999 y 2003 (Figura 8), con una reducción más pronunciada en el área central. Esto podría explicarse debido a una contracción de la oferta como consecuencia de la caída de precios en dólares (aunque no así en términos de pesos constantes) por lo cual algunos propietarios, quienes podían esperar mejores condiciones para vender, podrían haber percibido la venta de sus propiedades como una pérdida patrimonial. Como resultado, es probable que hayan optado por transferir sus inmuebles al mercado de alquiler.

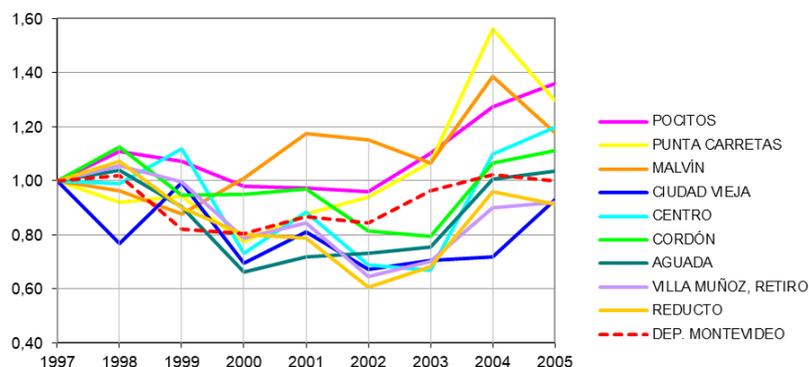


Fig. 08. Evolución del número de compraventas por año según barrios. Fuente: Elaboración propia en base a indicadores inmobiliarios del INE de 2005. Nota: La gráfica considera el número de compraventas en cada zona 1997=1,00.

Por otro lado, el incremento en la oferta de viviendas disponibles en alquiler explicaría parcialmente que el proceso de ajuste de precios del mercado inmobiliario se produjo a partir del año 2000 en el submercado de alquileres (Figura 9) y no así en el de compraventa.

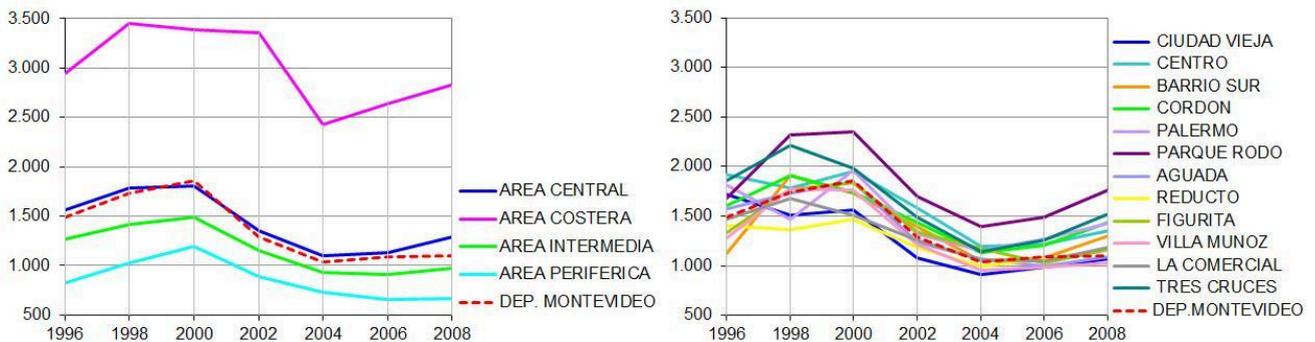


Fig. 09. Izquierda: Alquiler promedio por áreas en pesos constantes (al año 1996). Derecha: Alquiler promedio por barrios del área central en pesos constantes (al año 1996). Fuente: Elaboración propia a partir de ECH-INE 1996, 1998, 2000, 2004, 2006, 2008.

Además del aumento en la oferta de viviendas en alquiler, la crisis económica que se desencadenó a finales de la década de 1990 podría haber tenido un impacto significativo en la demanda de viviendas para alquilar, especialmente en el área central, donde se concentra la mayor cantidad de estas viviendas. La pérdida de ingresos, el aumento de la desigualdad, el incremento del desempleo y la emigración (Pellegrino y Vigorito, 2004) fueron factores que redujeron la demanda de servicios de vivienda en alquiler. Además, la coyuntura económica provocó una disminución en la demanda de viviendas en alquiler para otros propósitos, como oficinas y consultorios, afectando particularmente al área central.

#### 2.1.2. A pesar del ajuste del mercado de alquileres, existieron dificultades de acceso residencial al área central para los sectores de menores ingresos.

La constatación del ajuste de precios en el mercado de alquiler, especialmente en el área central, genera dudas sobre las razones que han restringido el acceso de los estratos socioeconómicos más bajos a esta zona específica. Este fenómeno cobra relevancia, considerando la atractividad de la zona central para gran parte de la población, debido a sus ventajas locativas, tales como accesibilidad y presencia de servicios y fuentes laborales.

Para profundizar en este aspecto, se tomó en cuenta al 40% de la población con menores ingresos (primer y segundo quintil de ingresos). Según estándares internacionales, se considera que un hogar puede disponer hasta un 25% de su ingreso destinado a la vivienda. Por lo tanto, a partir de datos de la ECH del INE, se calcularon los recursos disponibles por parte de estos hogares para el pago de alquiler.

Para esto, se analizó la evolución en pesos constantes de los alquileres promedio por áreas geográficas en relación con el ingreso disponible para alquilar de la población del primer y segundo quintil (Figuras 10 y 11).

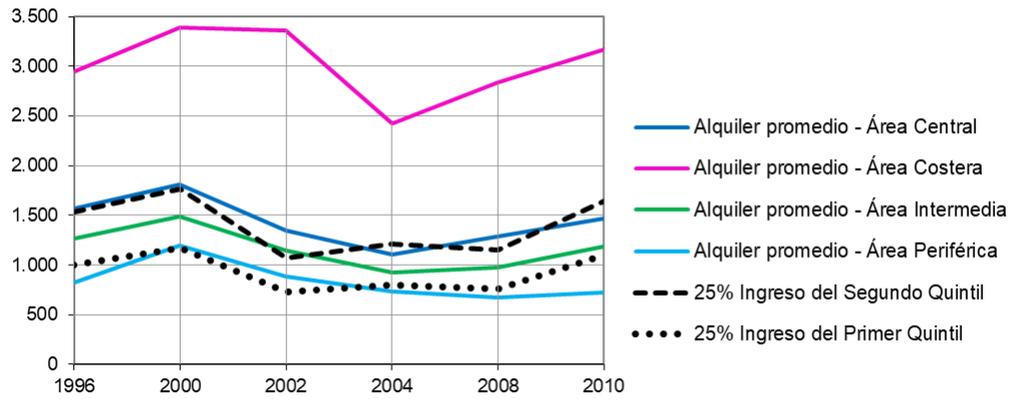


Fig. 10. Acceso a la vivienda arrendada para población del primer y segundo quintil de ingresos. Fuente: Elaboración propia en base a ECH-INE 1996, 2000, 2002, 2004, 2008, 2010. Nota: Alquileres e ingresos en pesos constantes al año 1996.

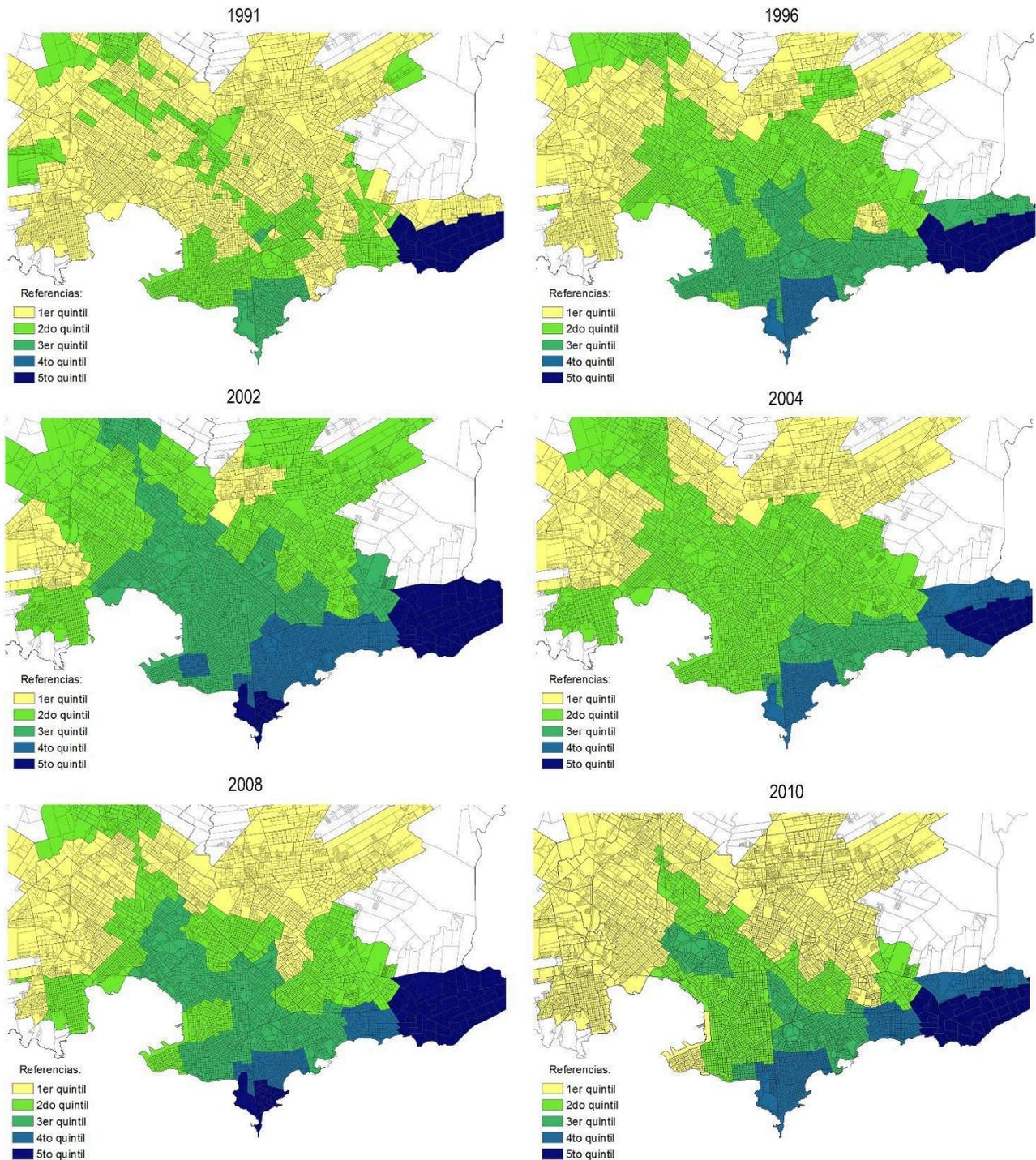


Fig. 11. Acceso a la vivienda arrendada según quintiles de ingresos. Fuente: Elaboración propia en base a ECH-INE 1991, 1996, 2000, 2002, 2004, 2008, 2010. Nota: Alquileres e ingresos en pesos constantes al año 1996.

Se observa que, para los dos primeros quintiles de ingresos, la capacidad de pago de alquiler fue empeorando progresivamente hasta mediados de la década de 2000. De hecho, el momento más crítico coincide con el año 2002, cuando se produjo el momento más álgido de la crisis económica. Se observa que entre el 2000 y el 2003 un hogar perteneciente al primer quintil tenía que afectar más del 25% de su ingreso para acceder a prácticamente cualquier lugar de la ciudad.

Luego de la crisis de 2002, como resultado de la recuperación de ingresos reales y de un ajuste paulatino de alquileres del área central, la población de menores ingresos accedería nuevamente a mayores áreas de la ciudad. Sin embargo, hay procesos que son difícilmente reversibles debido a las dificultades que implica para los hogares la movilidad residencial (Rubini, 2020).

## 2.2. Viviendas desocupadas fuera del mercado inmobiliario.

En los censos del INE se identifican categorías de viviendas desocupadas clasificadas bajo las denominaciones “por otra razón”, “vacantes desocupadas” o “ruinosas”. A efectos de este estudio, estas viviendas se conceptualizan como aquellas desocupadas y excluidas del mercado inmobiliario. Se trata del grupo que experimentó el mayor crecimiento entre 1996 y 2004, alcanzando un aumento del 152%. Aunque su tasa de vacancia muestra una tendencia a ajustarse hacia el año 2011, no logra reducirse a los niveles observados en 1996. Además, se mantiene un patrón territorial con mayores tasas de vacancia en el área central (Figura 12).



Fig. 12. Tasas de vacancia de viviendas desocupadas fuera del mercado, por áreas. Departamento de Montevideo. Fuente: Elaboración propia a partir de censos de 1996, 2004 (Fase 1) y 2011 del INE.

Un aspecto importante a tener en cuenta es que no necesariamente se trata de las mismas viviendas de un censo a otro. De hecho, se desconocen los tiempos y motivos específicos de su vacancia. Para profundizar en estos aspectos, se procesó la base de datos de la encuesta realizada en 2008 por la Facultad de Ciencias Sociales, en la cual se relevó una muestra aleatoria de 3521 viviendas que en 2004 se encontraban desocupadas.

Del análisis de los casos válidos de la muestra de estas viviendas,<sup>5</sup> se desprende que, en el año 2008, el 73% se encontraban ocupadas, el 17% estaban desocupadas, y el 10% restante no contaban con información disponible. Para los propósitos de este trabajo, interesa profundizar en el análisis del segundo grupo, es decir, aquellas viviendas desocupadas al 2008. Cabe aclarar que no significa que estas viviendas hayan permanecido vacías durante todo el período de cuatro años, sino que pudieron haber experimentado ocupaciones y desocupaciones en ese lapso.

Al analizar su distribución territorial, vemos en términos generales que nuevamente se destacan algunos barrios centrales como Ciudad Vieja, Barrio Sur, Aguada, Centro y Goes (Figura 13). Este hecho refuerza la idea de que existen factores de carácter territorial que inciden en los niveles de vacancia.

<sup>5</sup> Solamente 2280 viviendas resultaron casos válidos (sin problemas de información).

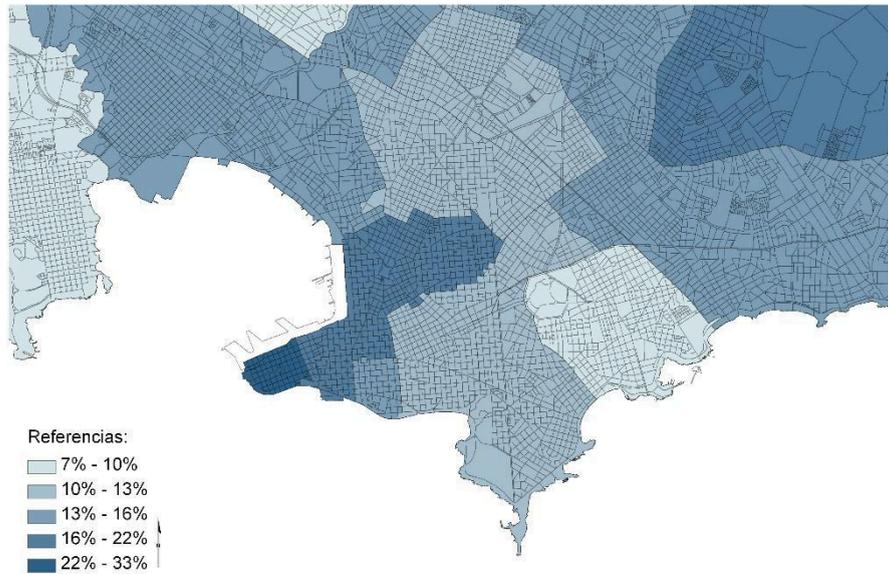


Fig. 13. Porcentaje de viviendas que figuraban como desocupadas en 2004 y que se encontraban desocupadas en 2008, por sección censal. Fuente: Elaboración propia en base a la Encuesta DINAVI-FCS (UdelaR).

Del análisis detallado de los motivos de desocupación (Figura 14), surge que para el departamento de Montevideo el 31% de las viviendas se encontraban en el mercado inmobiliario o próximas al mismo (ya sea porque se habían vendido y aún no estaban ocupadas, o porque los últimos inquilinos las habían desalojado) y un 12% estaba en reparación. Nuevamente aparece un porcentaje significativo de viviendas de las cuales se desconoce su motivo de desocupación (18%). El 39% restante conforman el conjunto de viviendas que se encontraba fuera del mercado por distintos motivos, entre los que se destacan “en sucesión” y “en mal estado”.

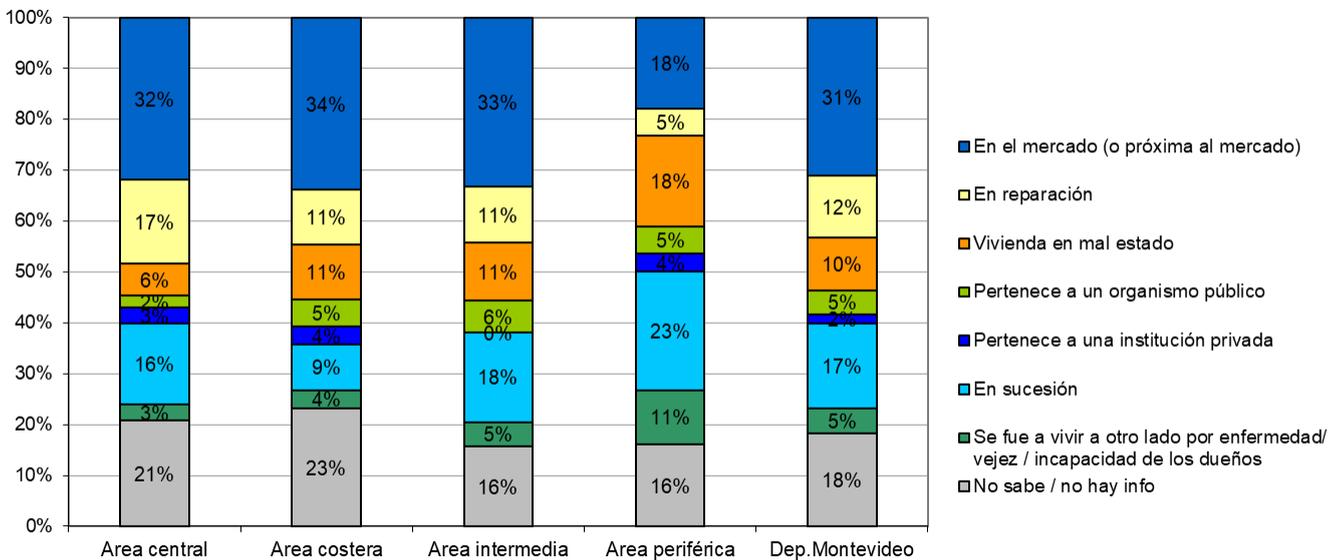


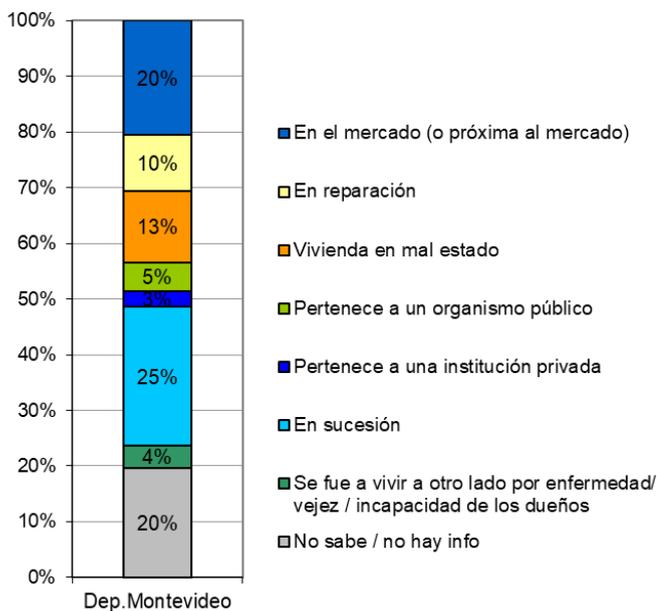
Fig. 14. Motivo de desocupación de las viviendas relevadas en 2008, por áreas. Fuente: Elaboración propia en base a la Encuesta DINAVI-FCS (UdelaR).

Un aspecto de relevancia abordado por la encuesta se refiere al tiempo de vacancia de las viviendas. Es fundamental considerar que la vacancia durante períodos cortos puede atribuirse a situaciones normales de transición entre distintos usos. Sin embargo, surge la interrogante sobre qué ocurre cuando la vacancia se prolonga. Según algunos autores, una vivienda que permanece desocupada por dos años o más puede ser

conceptualizada como abandonada (Accordino y Johnson, 2000). A partir de esta definición, se procesó la muestra para las viviendas que permanecieron desocupadas por más de dos años.<sup>6</sup>

Se destaca que solo el 9% de las viviendas en la muestra permanecieron vacantes por más de dos años, representando el 0,9% del total de viviendas particulares de Montevideo en 2004. Aunque este porcentaje es marginal, la relevancia de la problemática no se debe subestimar, dada su importancia en términos urbanos y habitacionales, especialmente cuando la concentración de estos inmuebles vacantes se produce en áreas específicas.

Dentro de este grupo de viviendas de vacancia prolongada resulta llamativo el elevado porcentaje de inmuebles que figuran dentro del mercado (Figura 15). Esto sugiere que en algunos casos el ajuste de precios se realiza de forma sumamente lenta. Además, se observa un incremento de la incidencia de viviendas en sucesión o en mal estado, lo que indica que se trata de problemas que no se resuelven fácilmente con el tiempo.



<sup>6</sup> Incluyendo las categorías de tiempo de desocupación de la encuesta: “entre 2 y 5 años”, “más de 5 años” y “más de 10 años”.

Fig.15. Izquierda: Motivo de desocupación de las viviendas relevadas en 2008 que permanecieron vacías por más de dos años. Fuente: Elaboración propia en base a la Encuesta DINAVI-FCS (UdelaR). Derecha: Imagen de inmueble desocupado en Ciudad Vieja. Fuente: Elaboración propia.

Al realizar un análisis territorial de estos casos, destacan ciertos sectores en el área central (Figura 16), particularmente la zona norte y la Ciudad Vieja. En el primer caso, se observa una coincidencia con áreas de vacancia prolongada debido a procesos sucesorios y al deterioro de los inmuebles. En el caso de la Ciudad Vieja, se evidencia una correlación con la vacancia prolongada de inmuebles en el mercado y en reparación, sugiriendo la posibilidad de que la normativa de protección patrimonial tenga algún tipo de incidencia en la extensión de los periodos de desocupación de estas viviendas.

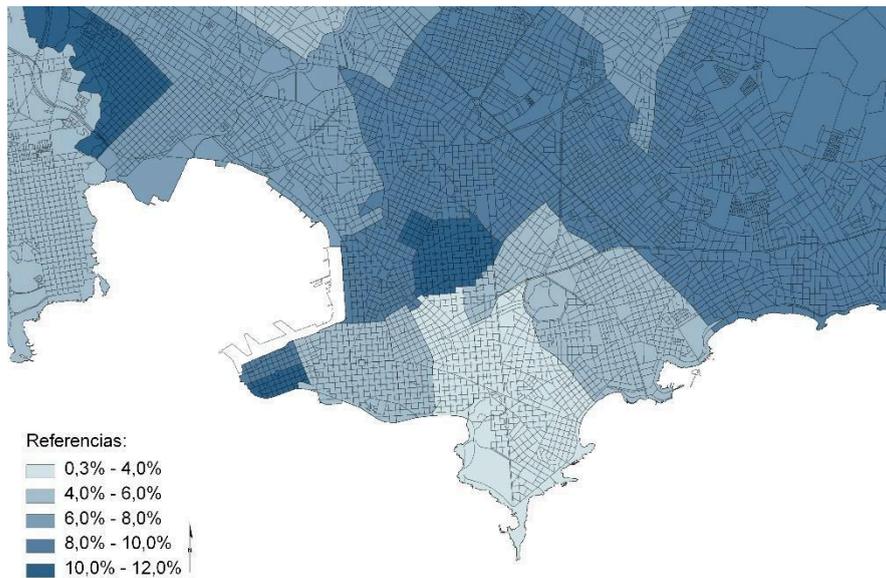


Fig. 16. Porcentaje de viviendas desocupadas en 2008 de la Encuesta DINAVI-FCS (UdelaR), que permanecieron vacías por más de dos años, por sección censal. Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Encuesta DINAVI-FCS (UdelaR).

### 3. Conclusiones

Nos encontramos próximos a la divulgación de los datos del censo 2023 del INE (Uruguay), por lo que surge la necesidad de examinar la problemática de las viviendas desocupadas en Montevideo y sus posibles implicancias en relación con el déficit habitacional. Hasta la fecha de esta revisión, se observa que la tasa de vacancia habitacional, excepcionalmente alta en 2004 producto de la crisis económica, ha tendido a converger hacia la tasa histórica. Este ajuste se evidencia principalmente en las viviendas desocupadas disponibles en el mercado inmobiliario, mientras que el ajuste para las viviendas desocupadas fuera de dicho mercado ha sido más gradual.

Es importante tener en cuenta que este fenómeno tiene una marcada impronta territorial, afectando de manera más pronunciada al área central de la ciudad. Es posible que las políticas implementadas a partir de la década de 2010 hayan influido en una reducción aún más pronunciada de las viviendas desocupadas, principalmente como consecuencia de la Ley de Promoción Privada a la Vivienda de Interés Social (N°18.795), la cual incidió en la reubicación de inversiones inmobiliarias hacia el área central (Berrutti, 2016). No obstante, persiste un núcleo duro de viviendas desocupadas fuera del mercado que se localizan en estas áreas. Aunque en términos absolutos son marginales y no logran cubrir de manera significativa el déficit habitacional de la ciudad, constituyen un conjunto de inmuebles que demandan intervención estatal para su

incorporación al uso habitacional, presentando una oportunidad para implementar políticas de vivienda anti-segregativas.

La investigación revela que las principales razones detrás de esta desocupación prolongada están relacionadas con procesos sucesorios o el deterioro de las construcciones. En este sentido, se han desarrollado instrumentos en los últimos años para intervenir desde la esfera de las políticas públicas (Bustillo et al., 2021). Sin embargo, se han identificado dificultades en su implementación, y los plazos de gestión de algunos mecanismos, como la expropiación, son muy extensos, lo que subraya la conveniencia de realizar una revisión exhaustiva de los mismos.

#### 4. Bibliografía

ACCORDINO, J. y JOHNSON, G. (2000). Addressing the Vacant and Abandoned Property Problem. *Journal of Urban Affairs*, 22:3, 301-315.

AGUIAR, S. (2016), *Acercamientos a la segregación urbana en Montevideo*, Tesis doctoral, Doctorado en Sociología, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de la República Uruguay, Montevideo.

ALONSO, N., FYNN, C., MACHADO, E., MARTÍNEZ, R., MENY, M., RODA, M. y SINIACOFF, M. (2009). La caída de un mito y propuestas de acción. Seminario Regional: Aportes para el diagnóstico habitacional. DINAVI, IMM, Montevideo.

BERRUTTI, F. (2016). Subsidios a la oferta y decisiones de localización: El caso de la Ley de Vivienda de Interés Social. DIE 02/2016. Instituto de Economía. FCEyA, UDELAR. Serie Documentos de Trabajo.

CASACUBERTA, C. y GANDELMAN, N. (2006). Déficit habitacional y capacidad de acceso a la vivienda en Uruguay. Informe para DINAVI. Uruguay.

BUSTILLO, G., DEL CASTILLO, A, y GOÑI MAZZITELLI, A. (2021). Vacíos urbanos. Aportes a una política de gestión de inmuebles vacantes para Montevideo. FADU UDELAR, Intendencia de Montevideo.

LÉVY, J.-P. (1998). Dynamique du peuplement résidentiel. *Sociétés contemporaines*, n° 29, p. 43-72.

O'SULLIVAN, A. (2009). *Urban economics* (7th ed.). Boston: McGraw-Hill/Irwin.

PELLEGRINO, A. y VIGORITO, A. (2004). La emigración uruguaya durante la crisis de 2002. Instituto de Economía. FCEyA, UDELAR. Serie Documentos de Trabajo.

ROSEN, K. T. y SMITH, L. B. (1983). The Price-Adjustment Process for Rental Housing and the Natural Vacancy Rate. *The American Economic Review*, 73(4), 779–786.

RUBINI, A. (2020). *Movilidad residencial y segregación urbana. Un estudio para la ciudad de Montevideo*. Tesis de doctorado. Universidad de la República (Uruguay). Facultad de Ciencias Sociales. Université Paris-Est. Lab'URBA.