



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 9 de agosto de 2017

ACTIVIDAD INMOBILIARIA MERCADO DE ALQUILERES ABRIL – JUNIO 2016¹

El estudio del mercado de alquileres se basa en el análisis de registros administrativos sobre vivienda proporcionados por el Servicio de Garantía de Alquileres (SGA) de la Contaduría General de la Nación del Ministerio de Economía y Finanzas² incorporándose por primera vez en enero de 2013 registros administrativos de garantía de alquiler de la Asociación Nacional de Afiliados (ANDA). Según la Encuesta Continua de Hogares año 2014 ambas garantías cubren el 34,3% de los contratos de arrendamiento de casa habitación del total del mercado de alquileres.

La clasificación por “tipo de vivienda” utilizada por el SGA no se ajusta estrictamente a las categorías de propiedad común y horizontal, sin embargo, es posible asimilar la categoría “casa” mayoritariamente a propiedad común y apartamento mayoritariamente a “propiedad horizontal”. La tipología “Edificio de renta” es diferenciada en el SGA, el

¹ En este comunicado se presenta la información de tres meses.

² El Servicio de Garantía de Alquileres es una División de la Contaduría General de la Nación. Tiene como misión otorgar la fianza estatal para los contratos de arrendamiento de casa habitación. Su competencia se rige por ley N° 9.624 y normas modificativas y concordantes. Pueden hacer uso de la Garantía Estatal funcionarios públicos con más de un año de antigüedad, jubilados y pensionistas, empleados u obreros permanentes de personas públicas no estatales, con más de tres años de antigüedad, empleados u obreros permanentes de empleadores privados inscriptos en el Registro del Servicio de Garantía de Alquileres, con más de tres años de antigüedad.

aspecto relevante es que resulta ser una categoría adicional discriminante en la explicación del precio del alquiler.

En los cuadros siguientes se incluyen algunas medidas descriptivas de los contratos nuevos, las que permiten una mejor aproximación al precio de mercado actual en este tipo de transacción. En general, se observa una tendencia creciente del precio de los arrendamientos, aunque con una leve caída registrada en la cantidad de contratos en los primeros meses del año (Ver cuadros 1, cuadro 2 y gráfico 1).

Cuadro 1
Precio del alquiler en pesos corrientes y cantidad de contratos nuevos según meses. Montevideo

SGA Y ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
Jun-15	12.227	3.700	12.000	40.000	1.392
Jul-15	12.241	3.000	11.900	38.000	1.439
Ago-15	12.148	1.000	11.500	47.000	1.219
Set-15	12.519	2.900	12.000	340.000	1.430
Oct-15	12.563	3.500	12.000	77.750	1.405
Nov-15	12.393	2.900	12.000	89.665	1.358
Dic-15	12.449	3.000	12.000	55.000	1.516
Ene-16	12.598	5.000	12.000	63.000	1.107
Feb-16	12.675	4.500	12.000	42.000	1.273
Mar-16	12.881	3.500	12.500	86.868	1.458
Abr-16	13.125	3.000	12.500	120.000	1.624
May-16	12.979	4.000	12.500	50.000	1.643
Jun-16	12.965	3.000	12.500	40.000	1.583

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

Cuadro 2
Precio promedio del alquiler de contratos nuevos por tipo de vivienda y variaciones anuales a pesos corrientes y pesos constantes base 2010, según meses. Montevideo

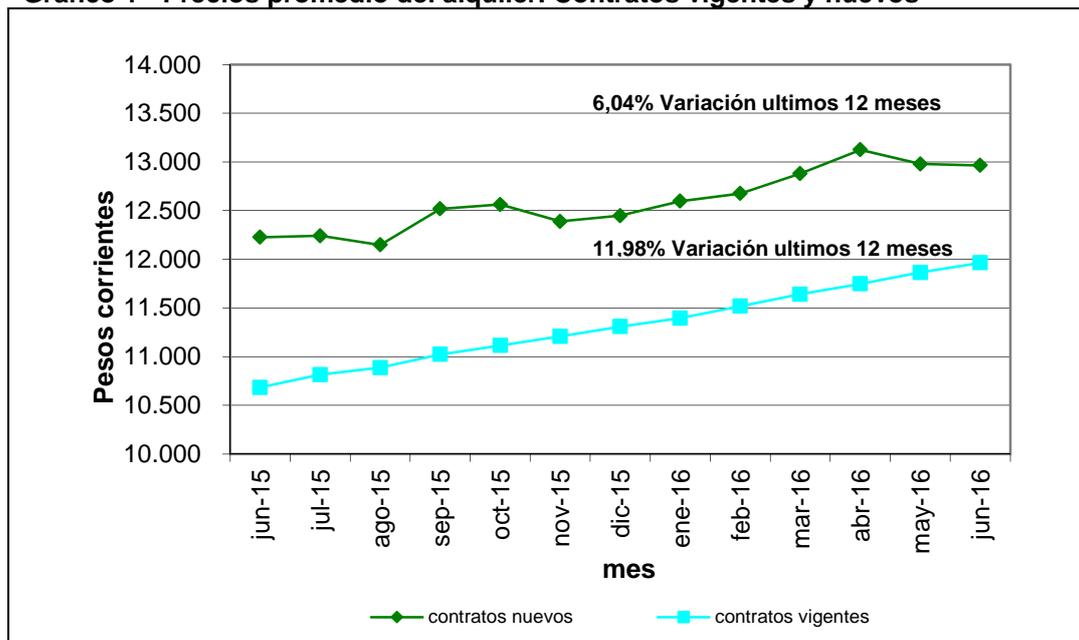
SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Precio por tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Jun-15	12.227	12.572	10.938	12.301	11,26	2,52
Jul-15	12.241	12.864	10.395	12.346	10,92	1,74
Ago-15	12.148	12.794	10.445	12.273	9,80	0,28
Set-15	12.519	13.903	10.076	12.443	13,26	3,77
Oct-15	12.563	12.834	10.763	12.720	12,28	2,86
Nov-15	12.393	13.649	11.263	12.230	8,10	-1,24
Dic-15	12.449	13.140	10.927	12.492	7,66	-1,62
Ene-16	12.598	13.304	10.924	12.614	7,14	-2,32
Feb-16	12.675	13.015	10.506	12.843	6,42	-3,45
Mar-16	12.881	13.303	11.404	12.890	8,71	-1,70
Abr-16	13.125	13.630	11.240	13.208	10,73	-6,06
May-16	12.979	13.151	11.859	13.056	9,84	-1,05
Jun-16	12.965	13.738	10.951	13.010	6,04	-4,42

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

(1) Se entiende por "edificio de renta" a un conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Gráfico 1 - Precios promedio del alquiler. Contratos vigentes y nuevos

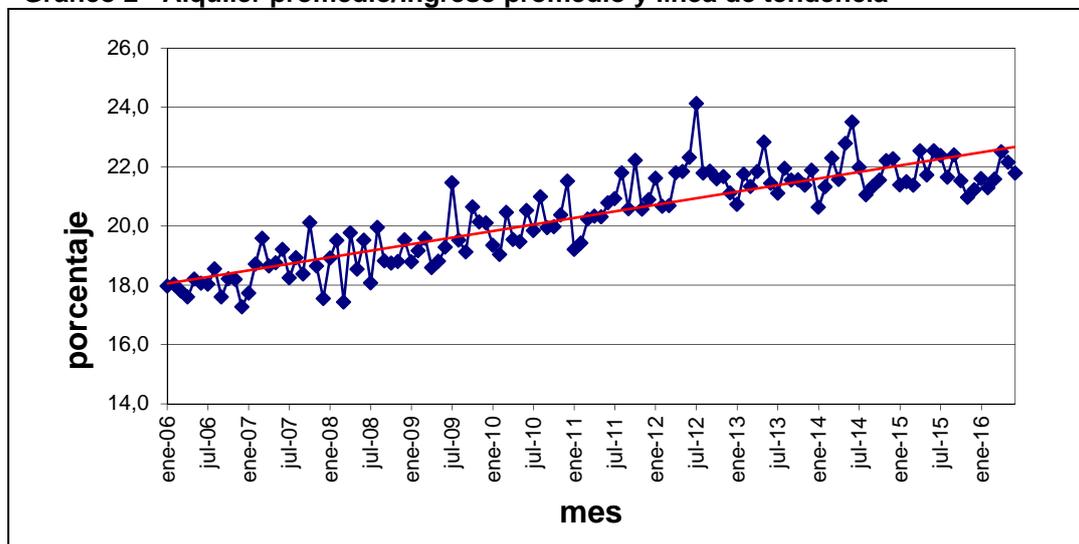


FUENTE: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

Otros indicadores complementarios

En el gráfico 2 se presenta la evolución de la relación en valores corrientes entre los alquileres promedios en Montevideo (Fuentes: SGA, ANDA) y el ingreso medio de los hogares sin valor locativo y sin aguinaldo para el total del país (Fuente: ECH). Se aprecia un peso creciente del precio del alquiler en los ingresos del hogar, pasando del 18% en enero de 2006 a valores cercanos al 22% en el mes de junio de 2016.

Gráfico 2 - Alquiler promedio/ingreso promedio y línea de tendencia



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

A continuación se presenta la información mensual.

ABRIL 2016

En el cuadro 1 se presentan algunas medidas descriptivas de los precios promedio de los contratos de alquiler vigentes, destacándose que el valor promedio de los alquileres cubiertos por estos registros se ubica en 11.748 pesos uruguayos a precios de abril 2016.

Cuadro 1
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según tipos de vivienda. Montevideo - Abril 2016

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	11.748	11.020	59.919	100,00
Casa	11.814	10.839	11.883	19,83
Edificio de Renta (1)	9.761	9.460	7.997	13,35
Propiedad Horizontal	12.126	11.671	40.039	66,82

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

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

En el cuadro 2 se presentan los valores del promedio y la mediana de los contratos vigentes por barrio observándose que los valores mayores se alcanzan en los alquileres en Punta Gorda, Punta Carretas, Malvín, Pocitos y La Blanqueada. El cuadro se ordena por cantidad de contratos vigentes.

Cuadro 2
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según zonas aproximadas a barrios.
Montevideo - Abril 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	11.748	11.020	59.919	100,00
Cordón	13.176	12.930	4.256	7,10
Unión	11.355	10.752	3.069	5,12
Pocitos	15.652	15.000	2.833	4,73
Centro	12.705	12.361	2.428	4,05
Buceo	13.163	12.749	2.328	3,89
Pque.Battle, V.Dolores	13.785	13.217	2.176	3,63
Tres Cruces	13.850	13.097	1.683	2,81
Aguada	12.069	11.904	1.518	2,53
Ciudad Vieja	11.357	10.779	1.357	2,26
Larrañaga	12.790	12.217	1.299	2,17
Villa Muñoz, Retiro	11.007	10.610	1.297	2,16
Villa Española	9.549	9.214	1.287	2,15
Merc.Modelo y Bolívar	11.708	11.162	1.278	2,13
Belvedere	10.139	9.990	1.233	2,06
Brazo Oriental	11.729	11.000	1.192	1,99
Capurro, Bella Vista	11.723	11.000	1.146	1,91
Malvín	15.923	15.500	1.142	1,91
Cerrito	9.619	9.199	1.132	1,89
La Teja	9.790	9.500	1.111	1,85

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Aires Puros	12.016	11.645	1.101	1,84
Reducto	11.401	10.800	1.085	1,81
Barrio Sur	12.678	12.500	1.079	1,80
Cerro	9.065	8.800	1.039	1,73
La Comercial	12.220	11.670	981	1,64
Prado, Nueva Savona	12.969	12.000	969	1,62
Figurita	11.669	11.141	968	1,62
Maroñas, P.Guaraní	9.494	9.039	964	1,61
Peñarol, Lavalleja	9.291	9.000	941	1,57
Castro, Castellanos	9.850	9.500	905	1,51
Flor de Maroñas	9.073	8.806	899	1,50
La Blanqueada	13.763	13.477	874	1,46
Palermo	13.311	13.242	845	1,41
Las Acacias	8.254	8.000	787	1,31
Sayago	11.253	10.500	770	1,29
Jardines del Hipódromo	8.009	7.690	756	1,26
Parque Rodó	15.020	14.400	748	1,25
Piedras Blancas	8.306	8.000	673	1,12
Ituzaingó	8.853	8.500	671	1,12
Jacinto Vera	12.374	11.850	662	1,10
Punta Carretas	16.699	15.762	646	1,08
Colón centro y noroeste	9.900	9.549	586	0,98
Atahualpa	11.848	11.215	571	0,95
Nuevo Paris	8.368	8.000	563	0,94
Paso de las Duranas	11.820	11.000	558	0,93
Manga	7.697	7.337	556	0,93
Malvín Norte	9.880	9.835	507	0,85
Las Canteras	10.460	10.000	493	0,82
Tres Ombues, P. Victoria	8.422	8.494	465	0,78
Punta Rieles, Bell.Italia	8.186	7.800	419	0,70
Conciliación	9.032	8.965	407	0,68
Colón sureste, Abayubá	9.674	9.277	382	0,64
Lezica, Melilla	9.373	9.178	285	0,48
Área rural	8.531	8.110	270	0,45
Paso de la Arena	8.178	8.053	253	0,42
Casavalle	7.130	6.681	225	0,38
La Paloma, Tomkinson	7.389	7.500	213	0,36
Carrasco Norte	14.250	13.000	178	0,30
Punta Gorda	21.299	19.818	135	0,23
Villa García	8.392	8.000	133	0,22
Manga, Toledo Chico	7.740	7.900	109	0,18
Otros Barrios con menos de 100 casos			169	0,28
Sin ubicar en barrios	11.139	10.961	314	0,52

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

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Cuadro 3
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos que iniciaron en el último año según zonas aproximadas a barrios.
Montevideo - Abril 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.510	12.000	18.101	100,00
Cordón	13.581	13.000	1.436	7,93
Pocitos	16.088	15.000	896	4,95
Unión	12.057	11.500	888	4,91
Centro	12.989	13.000	782	4,32
Buceo	13.673	13.500	702	3,88
Pque.Battle, V.Dolores	14.373	13.500	675	3,73
Tres Cruces	14.507	13.500	576	3,18
Aguada	12.935	12.800	459	2,54
Ciudad Vieja	12.282	11.650	374	2,07
Larrañaga	13.324	13.000	371	2,05
Malvín	16.506	15.675	362	2,00
Aires Puros	12.653	12.000	357	1,97
Villa Española	10.410	9.800	356	1,97
Capurro, Bella Vista	12.327	11.500	352	1,94
Belvedere	11.094	10.650	350	1,93
Merc.Modelo y Bolívar	12.640	12.400	347	1,92
Barrio Sur	13.545	13.250	344	1,90
La Teja	10.566	10.000	340	1,88
La Comercial	13.350	13.000	332	1,83
Cerro	10.142	9.500	331	1,83
Brazo Oriental	12.597	12.000	326	1,80
Villa Muñoz, Retiro	12.053	12.000	320	1,77

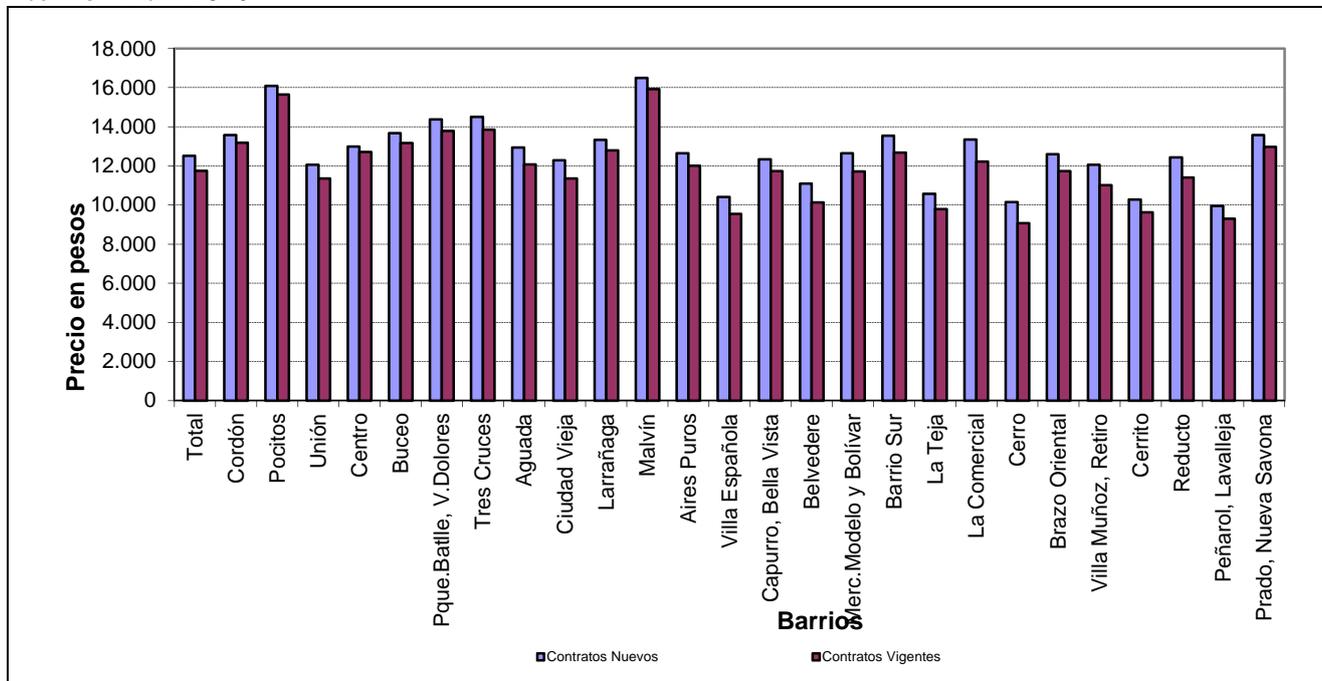
Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Cerrito	10.283	9.725	306	1,69
Reducto	12.425	11.850	296	1,64
Peñarol, Lavalleja	9.956	9.500	279	1,54
Maroñas, P.Guaraní	10.372	9.868	278	1,54
Prado, Nueva Savona	13.575	13.000	269	1,49
Parque Rodó	15.711	14.625	268	1,48
Figurita	12.311	12.000	262	1,45
Castro, Castellanos	10.689	10.000	262	1,45
La Blanqueada	14.575	14.000	261	1,44
Flor de Maroñas	9.971	9.500	253	1,40
Palermo	13.809	13.500	250	1,38
Jardines del Hipódromo	8.923	8.200	229	1,27
Sayago	11.875	11.000	228	1,26
Las Acacias	9.208	8.800	221	1,22
Punta Carretas	16.518	15.500	217	1,20
Piedras Blancas	9.206	8.812	215	1,19
Jacinto Vera	13.066	12.500	214	1,18
Ituzaingó	9.725	9.500	202	1,12
Colón centro y noroeste	10.364	9.964	170	0,94
Nuevo Paris	9.328	8.950	170	0,94
Malvín Norte	10.562	10.150	168	0,93
Atahualpa	12.233	11.600	162	0,89
Paso de las Duranas	12.708	11.600	161	0,89
Manga	8.164	7.781	158	0,87
Tres Ombues, P. Victoria	9.560	9.000	144	0,80
Punta Rieles, Bell.Italia	9.107	8.900	132	0,73
Otros Barrios con menos de 130 casos			926	5,12
Sin ubicar en barrios	11.879	12.000	124	0,69

FUENTE: INE en base a los registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.
La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Gráfico 1 - Precio del alquiler promedio en contratos nuevos y en total de contratos vigentes, por barrio - Abril 2016



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

Cuadro 4
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos nuevos según tipos de vivienda. Montevideo - Abril 2016

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	13.125	12.500	1.624	100,00
Casa	13.630	12.500	314	19,33
Edificio de Renta (1)	11.240	10.100	136	8,37
Propiedad Horizontal	13.208	12.800	1.174	72,29

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

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Finalmente, se presentan algunas medidas descriptivas de los contratos de alquiler vigentes en distintas localidades.

Cuadro 5
Alquiler en pesos corrientes y cantidad de contratos vigentes - Abril 2016

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	11.748	11.020	59.919	100,00	0,91	11,24
Canelones	10.505	9.500	8.541	100,00	0,74	12,16
Ciudad de la Costa	13.835	13.124	2.751	32,21	0,57	11,11
Las Piedras	8.638	8.335	1.388	16,25	0,76	13,04
Pando	8.984	8.762	524	6,14	0,80	12,19
La Paz	8.871	8.500	508	5,95	1,18	12,54
Ciudad de Canelones	8.853	8.731	421	4,93	0,56	12,31
Santa Lucía	8.163	8.000	372	4,36	0,85	11,80
Salinas	10.292	9.836	279	3,27	0,62	10,87
(1) Resto de localidades			2.297	26,89		
Maldonado	11.096	10.018	896	100,00	0,47	9,45
Ciudad de Maldonado	10.915	10.107	602	67,19	0,87	9,06
(1) Resto de localidades			294	32,81		
San José	8.289	8.000	1.050	100,00	1,54	12,97
Colonia	8.681	8.140	803	100,00	0,66	9,79
Salto	9.233	8.911	624	100,00	0,51	9,44
Paysandú	9.120	8.774	861	100,00	0,82	10,96
Florida	8.835	8.600	485	100,00	0,60	4,72

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

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

MAYO 2016

En el cuadro 1 se presentan algunas medidas descriptivas de los precios promedio de los contratos de alquiler vigentes, destacándose que el valor promedio de los alquileres cubiertos por estos registros se ubica en 11.864 pesos uruguayos a precios de mayo 2016.

Cuadro 1
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según tipos de vivienda. Montevideo - Mayo 2016

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	11.864	11.200	60.678	100,00
Casa	11.927	10.915	12.016	19,80
Edificio de Renta (1)	9.875	9.500	8.088	13,33
Propiedad Horizontal	12.241	11.817	40.574	66,87

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

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

En el cuadro 2 se presentan los valores del promedio y la mediana de los contratos vigentes por barrio observándose que los valores mayores se alcanzan en los alquileres en Punta Gorda, Punta Carretas, Malvín, Pocitos y La Blanqueada. El cuadro se ordena por cantidad de contratos vigentes.

Cuadro 2
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según zonas aproximadas a barrios.
Montevideo - Mayo 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	11.864	11.200	60.678	100,00
Cordón	13.305	13.000	4.295	7,08
Unión	11.447	10.899	3.102	5,11
Pocitos	15.787	15.042	2.897	4,77
Centro	12.822	12.500	2.466	4,06
Buceo	13.268	12.880	2.355	3,88
Pque.Battle, V.Dolores	13.914	13.376	2.202	3,63
Tres Cruces	14.004	13.287	1.709	2,82
Aguada	12.229	12.000	1.545	2,55
Ciudad Vieja	11.455	10.903	1.353	2,23
Merc.Modelo y Bolívar	11.826	11.248	1.324	2,18
Larrañaga	12.886	12.331	1.310	2,16
Villa Española	9.595	9.278	1.309	2,16
Villa Muñoz, Retiro	11.148	10.762	1.305	2,15
Belvedere	10.215	10.000	1.236	2,04
Brazo Oriental	11.849	11.197	1.200	1,98
Malvín	16.050	15.543	1.159	1,91
Capurro, Bella Vista	11.878	11.128	1.155	1,90
Cerrito	9.769	9.311	1.141	1,88
Aires Puros	12.142	11.807	1.129	1,86

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
La Teja	9.840	9.500	1.120	1,85
Barrio Sur	12.801	12.700	1.093	1,80
Reducto	11.511	10.901	1.088	1,79
Cerro	9.201	8.999	1.045	1,72
La Comercial	12.361	11.898	1.000	1,65
Prado, Nueva Savona	13.087	12.043	984	1,62
Figurita	11.773	11.284	976	1,61
Maroñas, P.Guaraní	9.577	9.180	973	1,60
Peñarol, Lavalleja	9.375	9.000	959	1,58
Castro, Castellanos	9.907	9.500	911	1,50
Flor de Maroñas	9.164	9.000	903	1,49
La Blanqueada	13.936	13.600	893	1,47
Palermo	13.441	13.369	865	1,43
Las Acacias	8.370	8.168	794	1,31
Sayago	11.322	10.500	790	1,30
Jardines del Hipódromo	8.099	7.774	767	1,26
Parque Rodó	15.193	14.500	756	1,25
Piedras Blancas	8.384	8.049	684	1,13
Ituzaingó	8.917	8.680	673	1,11
Jacinto Vera	12.476	11.987	666	1,10
Punta Carretas	16.728	15.762	652	1,07
Colón centro y noroeste	9.993	9.611	596	0,98
Atahualpa	11.965	11.290	579	0,95
Manga	7.764	7.440	573	0,94
Nuevo Paris	8.492	8.016	568	0,94
Paso de las Duranas	11.958	11.060	566	0,93
Malvín Norte	10.021	9.988	512	0,84
Las Canteras	10.536	10.043	497	0,82
Tres Ombues, P. Victoria	8.461	8.500	465	0,77
Conciliación	9.106	8.999	422	0,70
Punta Rieles, Bell.Italia	8.299	7.958	417	0,69
Colón sureste, Abayubá	9.769	9.425	396	0,65
Lezica, Melilla	9.531	9.282	285	0,47
Área rural	8.774	8.402	275	0,45
Paso de la Arena	8.405	8.211	261	0,43
Casavalle	7.165	6.723	228	0,38
La Paloma, Tomkinson	7.486	7.500	205	0,34
Carrasco Norte	14.364	13.000	180	0,30
Villa García	8.479	8.000	135	0,22
Punta Gorda	21.305	19.980	131	0,22
Otros Barrios con menos de 100 casos			285	0,47
Sin ubicar en barrios	11.253	11.000	318	0,52

FUENTE: INE en base a los registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.
La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Cuadro 3
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos que iniciaron en el último año según zonas aproximadas a barrios.
Montevideo - Mayo 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.607	12.000	18.291	100,00
Cordón	13.709	13.500	1.453	7,94
Pocitos	16.276	15.388	908	4,96
Unión	12.094	11.700	896	4,90
Centro	13.036	13.000	786	4,30
Buceo	13.670	13.500	718	3,93
Pque.Battle, V.Dolores	14.581	13.572	668	3,65
Tres Cruces	14.518	13.500	585	3,20
Aguada	13.105	13.000	450	2,46
Ciudad Vieja	12.395	11.868	376	2,06
Aires Puros	12.803	12.203	373	2,04
Merc.Modelo y Bolívar	12.741	12.500	373	2,04
Villa Española	10.412	9.942	372	2,03
Malvín	16.637	16.000	372	2,03
Belvedere	11.175	10.800	353	1,93
Larrañaga	13.394	13.000	353	1,93
Barrio Sur	13.661	13.500	352	1,92
Capurro, Bella Vista	12.499	12.000	349	1,91
La Teja	10.612	10.000	341	1,86
La Comercial	13.472	13.000	337	1,84
Brazo Oriental	12.490	12.000	333	1,82
Cerro	10.341	9.785	333	1,82
Villa Muñoz, Retiro	12.270	12.000	323	1,77
Reducto	12.548	12.000	304	1,66
Cerrito	10.558	10.000	302	1,65
Peñarol, Lavalleja	10.044	9.500	287	1,57
Maroñas, P.Guaraní	10.394	10.000	282	1,54
Prado, Nueva Savona	13.563	13.000	272	1,49
Parque Rodó	15.796	14.985	271	1,48
La Blanqueada	14.802	14.400	263	1,44
Figurita	12.385	12.000	263	1,44
Castro, Castellanos	10.817	10.000	261	1,43
Palermo	13.902	13.600	261	1,43
Sayago	11.921	11.000	239	1,31
Flor de Maroñas	10.119	9.500	237	1,30
Jardines del Hipódromo	9.061	8.500	227	1,24

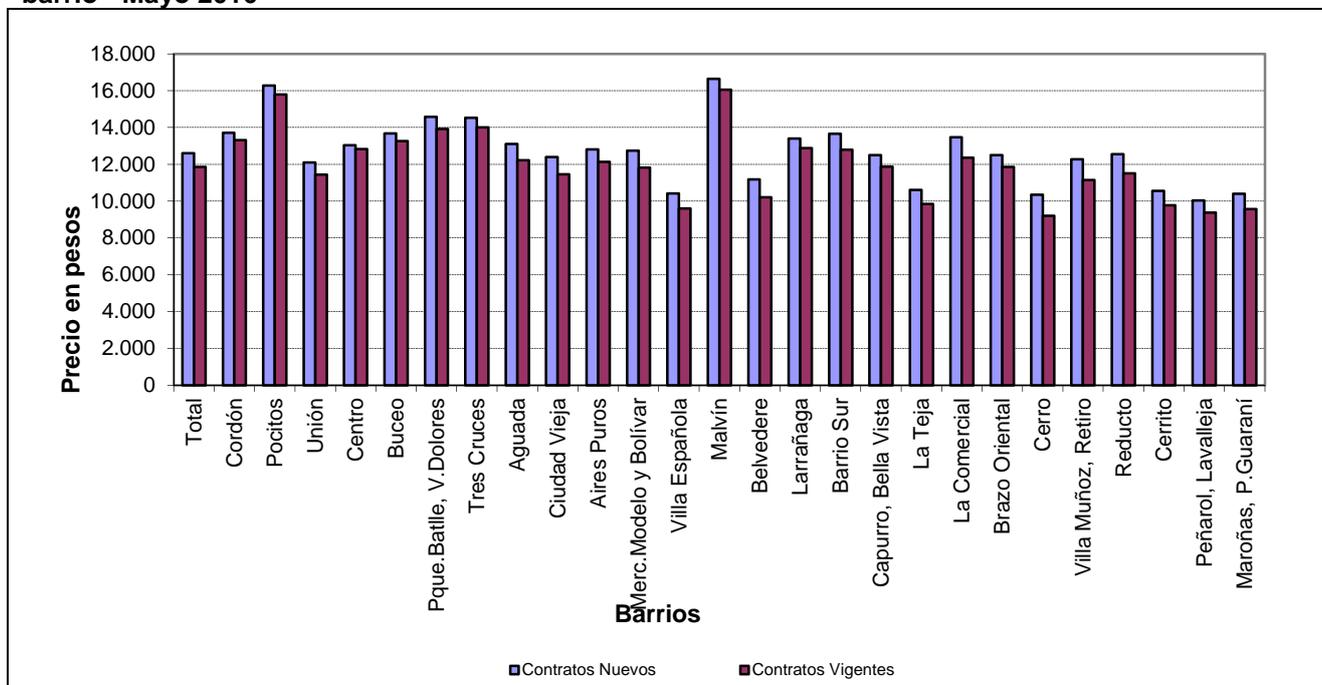
Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Las Acacias	9.322	8.900	222	1,21
Piedras Blancas	9.319	9.000	216	1,18
Punta Carretas	16.435	15.450	212	1,16
Jacinto Vera	13.040	12.800	206	1,13
Ituzaingó	9.797	9.500	206	1,13
Colón centro y noroeste	10.566	10.000	181	0,99
Manga	8.279	8.000	173	0,95
Malvín Norte	10.734	10.500	171	0,93
Paso de las Duranas	13.084	12.000	169	0,92
Nuevo Paris	9.440	9.000	168	0,92
Atahualpa	12.284	11.500	160	0,87
Tres Ombues, P. Victoria	9.538	9.000	134	0,73
Conciliación	9.728	9.415	132	0,72
Punta Rieles, Bell.Italia	8.920	8.900	132	0,72
Otros Barrios con menos de 130 casos			821	4,49
Sin ubicar en barrios	11.850	12.000	115	0,63

FUENTE: INE en base a los registros del Servicio e Garantía de Alquileres y ANDA.
La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Gráfico 1 - Precio del alquiler promedio en contratos nuevos y en total de contratos vigentes por barrio - Mayo 2016



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

Cuadro 4
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos nuevos según tipos de vivienda. Montevideo - Mayo 2016

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%(*)
Total	12.979	12.500	1.643	100,00
Casa	13.151	12.000	306	18,62
Edificio de Renta (1)	11.859	11.450	130	7,91
Propiedad Horizontal	13.056	12.500	1.207	73,46

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

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Finalmente, se presentan algunas medidas descriptivas de los contratos de alquiler vigentes en distintas localidades.

Cuadro 5
Alquiler en pesos corrientes y número de contratos vigentes - Mayo 2016

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	11.864	11.200	60.678	100,00	0,98	11,74
Canelones	10.622	9.556	8.642	100,00	1,12	12,73
Ciudad de la Costa	14.022	13.352	2.766	32,01	1,35	11,99
Las Piedras	8.728	8.500	1.405	16,26	1,04	13,44
Pando	9.009	8.763	532	6,16	0,28	12,75
La Paz	8.980	8.500	517	5,98	1,23	11,59
Ciudad de Canelones	8.925	8.745	426	4,93	0,82	12,50
Santa Lucía	8.207	8.047	377	4,36	0,54	11,47
Salinas	10.368	9.980	286	3,31	0,74	10,46
(1) Resto de localidades			2.333	27,00		
Maldonado	11.246	10.146	915	100,00	1,35	10,27
Ciudad de Maldonado	11.054	10.225	613	66,99	1,28	9,91
(1) Resto de localidades			302	33,01		
San José	8.352	8.000	1.058	100,00	0,76	12,67
Colonia	8.705	8.193	816	100,00	0,28	9,79
Salto	9.325	9.000	630	100,00	0,99	10,33
Paysandú	9.167	8.800	867	100,00	0,52	10,24
Florida	8.932	8.538	492	100,00	1,09	10,88

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

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

JUNIO 2016

En el cuadro 1 se presentan algunas medidas descriptivas de los precios promedio de los contratos de alquiler vigentes, destacándose que el valor promedio de los alquileres cubiertos por estos registros se ubica en 11.964 pesos uruguayos a precios de junio 2016.

Cuadro 1
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según tipos de vivienda. Montevideo - Junio 2016

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	11.964	11.314	61.513	100,00
Casa	12.037	11.000	12.132	19,72
Edificio de Renta (1)	9.953	9.566	8.200	13,33
Propiedad Horizontal	12.343	11.929	41.181	66,95

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

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

En el cuadro 2 se presentan los valores del promedio y la mediana de los contratos vigentes por barrio observándose que los valores mayores se alcanzan en los alquileres en Punta Gorda, Punta Carretas, Malvín, Pocitos y Parque Rodó. El cuadro se ordena por cantidad de contratos vigentes.

Cuadro 2
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según zonas aproximadas a barrios.
Montevideo - Junio 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	11.964	11.314	61.513	100,00
Cordón	13.392	13.000	4.352	7,07
Unión	11.545	11.000	3.140	5,10
Pocitos	15.916	15.245	2.915	4,74
Centro	12.922	12.551	2.504	4,07
Buceo	13.370	13.000	2.398	3,90
Pque.Battle, V.Dolores	14.031	13.500	2.243	3,65
Tres Cruces	14.074	13.402	1.738	2,83
Aguada	12.312	12.000	1.560	2,54
Ciudad Vieja	11.568	11.000	1.367	2,22
Merc.Modelo y Bolívar	11.942	11.460	1.343	2,18
Villa Muñoz, Retiro	11.239	10.902	1.334	2,17
Larrañaga	12.969	12.440	1.327	2,16
Villa Española	9.724	9.344	1.314	2,14
Belvedere	10.335	10.000	1.254	2,04
Brazo Oriental	11.974	11.386	1.224	1,99
Capurro, Bella Vista	12.018	11.213	1.188	1,93
Malvín	16.122	15.550	1.187	1,93
Cerrito	9.849	9.330	1.151	1,87
Aires Puros	12.265	12.000	1.140	1,85
La Teja	9.931	9.556	1.131	1,84

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Barrio Sur	12.901	12.800	1.107	1,80
Reducto	11.626	11.000	1.097	1,78
Cerro	9.292	9.000	1.058	1,72
La Comercial	12.457	11.938	1.021	1,66
Figurita	11.895	11.378	998	1,62
Prado, Nueva Savona	13.109	12.178	996	1,62
Maroñas, P.Guaraní	9.641	9.210	988	1,61
Peñarol, Lavalleja	9.445	9.000	959	1,56
Castro, Castellanos	10.021	9.580	914	1,49
La Blanqueada	14.086	13.789	906	1,47
Flor de Maroñas	9.247	9.000	905	1,47
Palermo	13.519	13.497	887	1,44
Las Acacias	8.444	8.292	801	1,30
Sayago	11.457	10.586	798	1,30
Jardines del Hipódromo	8.175	7.855	780	1,27
Parque Rodó	15.209	14.500	767	1,25
Piedras Blancas	8.474	8.181	694	1,13
Jacinto Vera	12.580	12.000	684	1,11
Ituzaingó	9.016	8.766	676	1,10
Punta Carretas	16.912	15.939	665	1,08
Colón centro y noroeste	10.056	9.728	613	1,00
Manga	7.874	7.500	585	0,95
Nuevo Paris	8.620	8.190	583	0,95
Atahualpa	12.044	11.403	581	0,94
Paso de las Duranas	12.008	11.135	565	0,92
Malvín Norte	10.159	10.000	526	0,86
Las Canteras	10.627	10.109	494	0,80
Tres Ombues, P. Victoria	8.542	8.500	476	0,77
Conciliación	9.180	9.000	431	0,70
Punta Rieles, Bell.Italia	8.389	8.000	426	0,69
Colón sureste, Abayubá	9.888	9.500	394	0,64
Lezica, Melilla	9.651	9.500	291	0,47
Área rural	8.843	8.500	278	0,45
Paso de la Arena	8.510	8.464	268	0,44
Casavalle	7.187	6.800	229	0,37
La Paloma, Tomkinson	7.562	7.500	205	0,33
Carrasco Norte	14.628	13.000	182	0,30
Villa García	8.543	8.122	138	0,22
Punta Gorda	21.443	20.071	131	0,21
Manga, Toledo Chico	7.907	8.000	116	0,19
Otros Barrios con menos de 100 casos			171	0,28
Sin ubicar en barrios	11.233	10.920	319	0,52

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

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Análisis de los nuevos contratos

La información precedente refiere al total de los contratos vigentes en el SGA y ANDA, los que pueden tener varios años desde que fueron formulados, por lo cual el precio que pagan podría estar desfasado respecto de los precios actuales del mercado de arrendamientos. Por ello, se presenta un análisis de los contratos formulados en el último año móvil cerrado a junio de 2016, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 6,1% superior al de los contratos vigentes. En el cuadro 3 se presenta la desagregación por barrios, el mismo se ordena por cantidad de contratos cerrados a junio 2016.

Cuadro 3
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos que iniciaron en el último año según zonas aproximadas a barrios.
Montevideo - Junio 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.694	12.000	18.441	100,00
Cordón	13.772	13.500	1.429	7,75
Unión	12.215	11.780	909	4,93
Pocitos	16.381	15.450	900	4,88
Centro	13.194	13.000	814	4,41
Buceo	13.810	13.849	745	4,04
Pque.Battle, V.Dolores	14.701	14.000	665	3,61
Tres Cruces	14.558	13.500	600	3,25
Aguada	13.132	13.000	446	2,42
Merc.Modelo y Bolívar	12.827	12.500	389	2,11
Ciudad Vieja	12.553	12.000	380	2,06
Malvín	16.543	16.000	379	2,06
Villa Española	10.599	10.000	368	2,00
Aires Puros	12.869	12.293	362	1,96
Capurro, Bella Vista	12.715	12.000	361	1,96
Larrañaga	13.503	13.000	358	1,94
Belvedere	11.256	10.883	355	1,93
Barrio Sur	13.742	13.500	352	1,91
Villa Muñoz, Retiro	12.358	12.000	345	1,87
La Comercial	13.407	13.000	340	1,84
La Teja	10.680	10.102	340	1,84
Brazo Oriental	12.726	12.000	331	1,79
Cerro	10.438	9.896	330	1,79

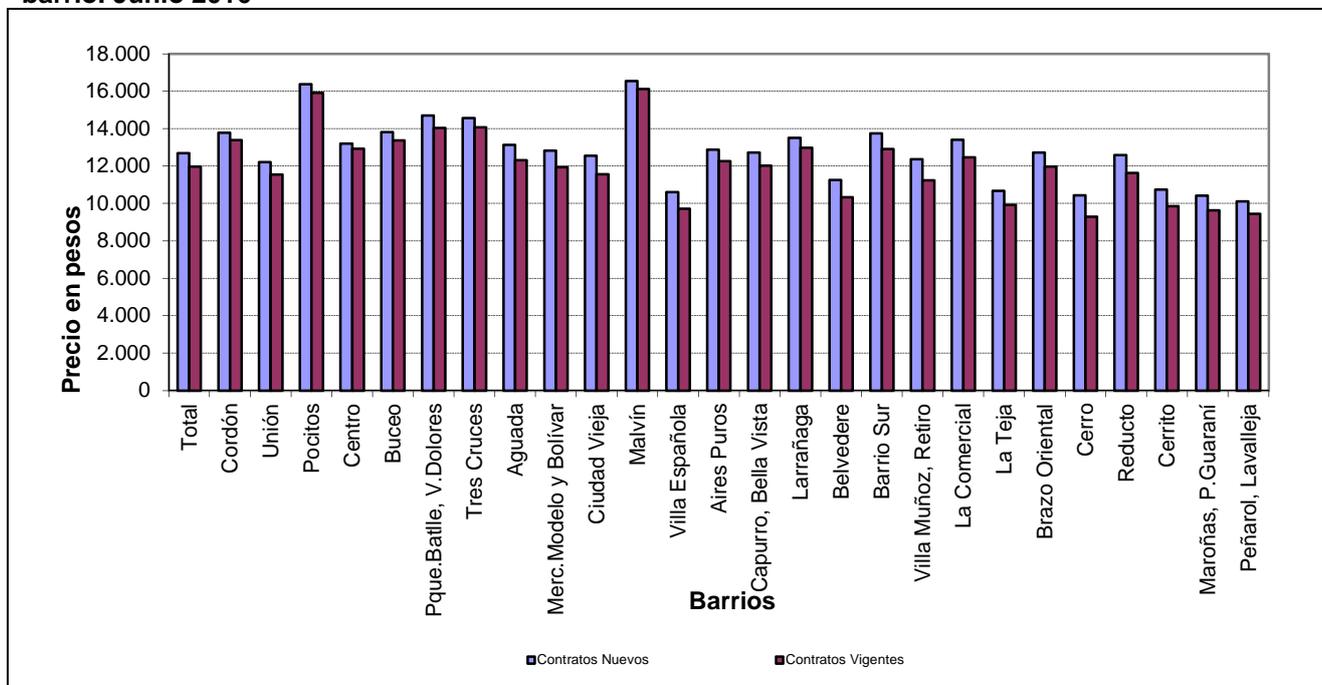
Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Reducto	12.580	12.000	307	1,66
Cerrito	10.751	10.000	298	1,62
Maroñas, P.Guaraní	10.410	10.000	289	1,57
Peñarol, Lavalleja	10.118	9.500	279	1,51
Figurita	12.574	12.000	275	1,49
Prado, Nueva Savona	13.704	13.200	273	1,48
Parque Rodó	15.891	15.000	272	1,47
Palermo	13.945	13.800	263	1,43
Castro, Castellanos	10.931	10.024	257	1,39
La Blanqueada	14.898	14.485	256	1,39
Sayago	12.169	11.360	242	1,31
Flor de Maroñas	10.240	9.846	235	1,27
Jardines del Hipódromo	9.129	8.500	230	1,25
Piedras Blancas	9.503	9.000	217	1,18
Jacinto Vera	12.923	12.500	216	1,17
Las Acacias	9.319	8.950	210	1,14
Punta Carretas	16.509	15.500	207	1,12
Ituzaingó	9.951	9.800	203	1,10
Colón centro y noroeste	10.649	10.000	192	1,04
Nuevo Paris	9.520	9.000	184	1,00
Manga	8.361	8.000	177	0,96
Malvín Norte	10.902	11.000	170	0,92
Paso de las Duranas	12.875	12.000	167	0,91
Atahualpa	12.461	11.800	158	0,86
Tres Ombues, P. Victoria	9.423	9.000	141	0,76
Conciliación	9.800	9.500	135	0,73
Punta Rieles, Bell.Italia	9.116	9.000	135	0,73
Otros Barrios con menos de 130 casos			838	4,54
Sin ubicar en barrios	11.808	12.000	117	0,63

FUENTE: INE en base a los registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.
La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Gráfico 1 - Precio del alquiler promedio en contratos nuevos y en total de contratos vigentes por barrio. Junio 2016



FUENTE: INE en base a registros de DGR.

Cuadro 4
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos nuevos según tipos de vivienda. Montevideo - Junio 2016

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.965	12.500	1.583	100,00
Casa	13.738	13.000	304	19,20
Edificio de Renta (1)	10.951	10.150	142	8,97
Propiedad Horizontal	13.010	12.500	1.137	71,83

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

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

Finalmente, se presentan algunas medidas descriptivas de los contratos de alquiler vigentes en distintas localidades.

Cuadro 5
Alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes - Junio 2016

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	11.964	11.314	61.513	100,00	0,84	11,98
Canelones	10.712	9.700	8.731	100,00	0,85	13,05
Ciudad de la Costa	14.116	13.489	2.794	32,00	0,67	12,26
Las Piedras	8.865	8.519	1.418	16,24	1,58	14,41
Pando	9.067	8.790	532	6,09	0,64	11,66
La Paz	9.016	8.500	523	5,99	0,41	12,46
Ciudad de Canelones	9.084	8.908	433	4,96	1,78	13,80
Santa Lucía	8.308	8.269	394	4,51	1,22	12,20
Salinas	10.399	10.000	281	3,22	0,30	10,63
(1) Resto de localidades			2.356	26,98		
Maldonado	11.396	10.368	914	100,00	1,34	11,50
Ciudad de Maldonado	11.206	10.500	613	67,07	1,38	11,03
(1) Resto de localidades			301	32,93		
San José	8.413	8.000	1.073	100,00	0,72	11,93
Colonia	8.758	8.279	846	100,00	0,61	9,12
Salto	9.379	9.012	630	100,00	0,59	9,73
Paysandú	9.208	8.980	882	100,00	0,45	9,87
Florida	9.010	8.720	495	100,00	0,88	11,45

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

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.