



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 31 de octubre de 2018

ACTIVIDAD INMOBILIARIA MERCADO DE ALQUILERES ENERO – MARZO 2017¹

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, 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	
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
Jul-16	13.320	4.000	13.000	40.000	1.373
Ago-16	13.081	3.000	12.500	70.000	1.556
Set-16	13.165	3.000	12.813	65.000	1.543
Oct-16	13.208	3.000	12.500	49.000	1.442
Nov-16	13.310	2.800	12.800	57.000	1.536
Dic-16	13.543	2.150	13.000	52.000	1.617
Ene-17	13.537	3.750	13.000	40.000	1.217
Feb-17	13.766	3.500	13.350	58.800	1.379
Mar-17	13.906	4.000	13.500	65.000	1.847

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

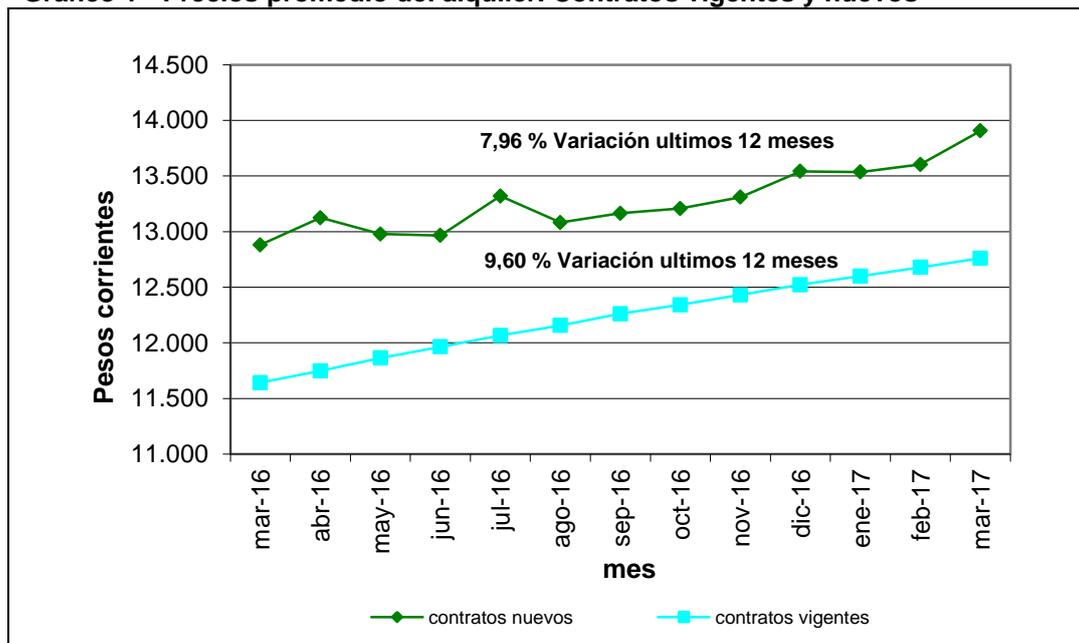
SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Precio por tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Mar-16	12.881	13.303	11.404	12.890	8,71	-1,70
Abr-16	13.125	13.630	11.240	13.208	10,73	-6,06
May-16	12.979	13.151	11.859	13.056	9,84	-1,05
Jun-16	12.965	13.738	10.951	13.010	6,04	-4,42
Jul-16	13.320	13.497	11.733	13.450	8,81	-1,13
Ago-16	13.081	13.859	11.287	13.093	7,68	-1,56
Set-16	13.165	13.843	11.443	13.211	5,16	-3,44
Oct-16	13.208	13.740	11.467	13.297	5,13	-3,06
Nov-16	13.310	13.996	12.226	13.241	7,40	-0,65
Dic-16	13.543	13.951	11.460	13.716	8,79	0,64
Ene-17	13.537	13.969	12.316	13.584	7,46	-0,75
Feb-17	13.766	13.219	11.759	14.373	8,60	1,41
Mar-17	13.906	14.131	11.560	14.109	7,96	1,17

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

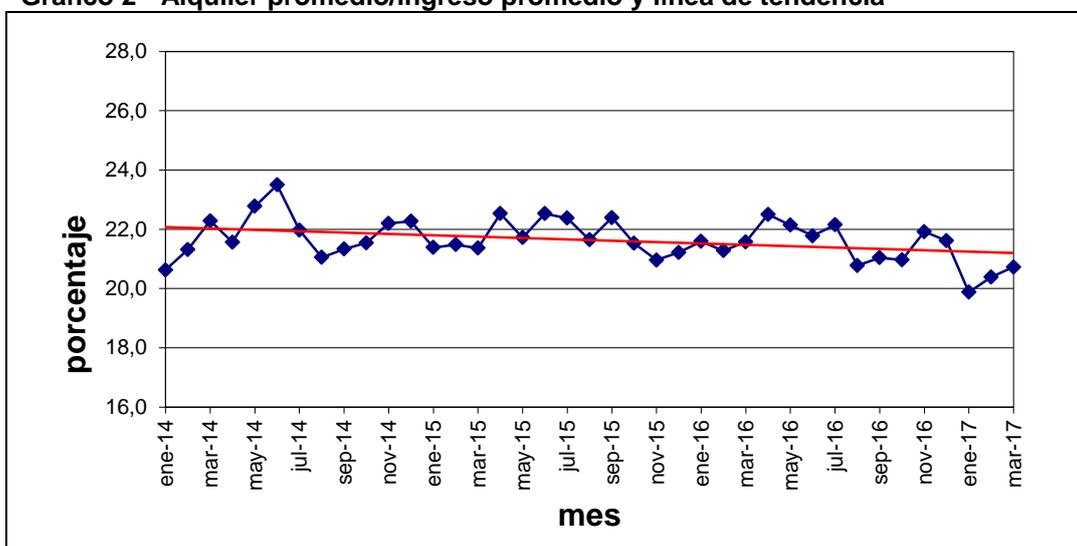


FUENTE: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

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: Encuesta Continua de Hogares (ECH), INE).

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.

ENERO 2017

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 12.600 pesos uruguayos a precios de enero 2017.

Cuadro 1
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según tipos de vivienda. Montevideo - Enero 2017

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.600	12.000	66.338	100,00
Casa	12.860	11.968	14.046	21,17
Edificio de Renta (1)	10.489	10.000	8.875	13,38
Propiedad Horizontal	12.948	12.498	43.417	65,45

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 - Enero 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.600	12.000	66.338	100,00
Cordón	13.957	13.704	4.743	7,15
Unión	12.153	11.500	3.418	5,15
Pocitos	16.635	16.000	3.182	4,80
Centro	13.509	13.069	2.746	4,14
Buceo	14.071	13.667	2.640	3,98
Pque.Battle, V.Dolores	14.813	14.000	2.365	3,57
Tres Cruces	14.699	14.000	1.937	2,92
Aguada	12.985	12.742	1.693	2,55
Ciudad Vieja	12.223	11.589	1.525	2,30
Merc.Modelo y Bolívar	12.665	12.071	1.439	2,17
Larrañaga	13.577	13.000	1.429	2,15
Villa Muñoz, Retiro	11.990	11.556	1.420	2,14
Villa Española	10.292	9.900	1.393	2,10
Belvedere	10.920	10.704	1.352	2,04
Brazo Oriental	12.597	12.000	1.332	2,01
Capurro, Bella Vista	12.752	12.000	1.308	1,97
Malvín	16.967	16.423	1.293	1,95
Aires Puros	12.801	12.500	1.228	1,85
Barrio Sur	13.591	13.339	1.218	1,84

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Cerrito	10.449	9.963	1.216	1,83
La Teja	10.456	10.012	1.194	1,80
Reducto	12.218	11.500	1.186	1,79
Cerro	9.842	9.500	1.134	1,71
Figurita	12.497	12.000	1.062	1,60
Peñarol, Lavalleja	10.043	9.539	1.059	1,60
La Comercial	13.108	12.500	1.057	1,59
Prado, Nueva Savona	13.782	13.000	1.053	1,59
Maroñas, P.Guaraní	10.177	9.700	1.053	1,59
Flor de Maroñas	9.825	9.500	1.002	1,51
La Blanqueada	14.801	14.394	993	1,50
Castro, Castellanos	10.685	10.143	970	1,46
Palermo	14.147	14.000	942	1,42
Sayago	12.056	11.184	853	1,29
Jardines del Hipódromo	8.614	8.145	824	1,24
Parque Rodó	15.791	15.173	822	1,24
Las Acacias	8.932	8.687	820	1,24
Piedras Blancas	8.871	8.500	763	1,15
Jacinto Vera	13.278	12.623	753	1,14
Ituzaingó	9.677	9.375	728	1,10
Punta Carretas	17.759	16.650	723	1,09
Colón centro y noroeste	10.633	10.066	651	0,98
Manga	8.287	8.000	615	0,93
Nuevo Paris	9.071	8.800	610	0,92
Paso de las Duranas	12.508	11.806	606	0,91
Atahualpa	12.706	12.000	595	0,90
Malvín Norte	10.680	10.658	573	0,86
Las Canteras	11.324	10.863	548	0,83
Tres Ombues, P. Victoria	9.072	9.000	507	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	8.855	8.518	453	0,68
Conciliación	9.644	9.500	449	0,68
Colón sureste, Abayubá	10.289	10.000	403	0,61
Lezica, Melilla	10.152	10.000	321	0,48
Área rural	9.227	8.701	303	0,46
Paso de la Arena	8.923	8.735	280	0,42
Casavalle	7.631	7.040	238	0,36
La Paloma, Tomkinson	7.852	7.994	208	0,31
Carrasco Norte	15.064	13.872	197	0,30
Villa García	9.053	8.500	151	0,23
Punta Gorda	22.656	21.000	139	0,21
Manga, Toledo Chico	8.330	8.000	117	0,18
Otros Barrios con menos de 100 casos			188	0,28
Sin ubicar en barrios	11.897	11.661	318	0,48

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 - Enero 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.192	12.500	18.411	100,00
Cordón	14.252	14.000	1.421	7,72
Pocitos	16.873	16.000	929	5,05
Unión	12.727	12.000	928	5,04
Centro	13.666	13.400	811	4,40
Buceo	14.555	14.000	758	4,12
Tres Cruces	14.644	14.000	627	3,41
Pque.Battle, V.Dolores	15.717	15.000	625	3,39
Aguada	13.644	13.500	475	2,58
Ciudad Vieja	12.998	12.196	402	2,18
Merc.Modelo y Bolívar	13.492	13.000	400	2,17
Larrañaga	14.078	13.500	393	2,13
Malvín	17.214	16.378	379	2,06
Villa Española	10.835	10.157	378	2,05
Brazo Oriental	13.294	12.669	376	2,04
Villa Muñoz, Retiro	13.455	12.650	366	1,99
Capurro, Bella Vista	13.577	13.500	366	1,99
Barrio Sur	14.507	14.393	350	1,90
Belvedere	11.712	11.100	349	1,90
Aires Puros	13.095	12.950	326	1,77
La Teja	11.129	10.800	324	1,76
La Comercial	13.784	13.000	309	1,68
Peñarol, Lavalleja	10.575	10.000	302	1,64

Continúa...

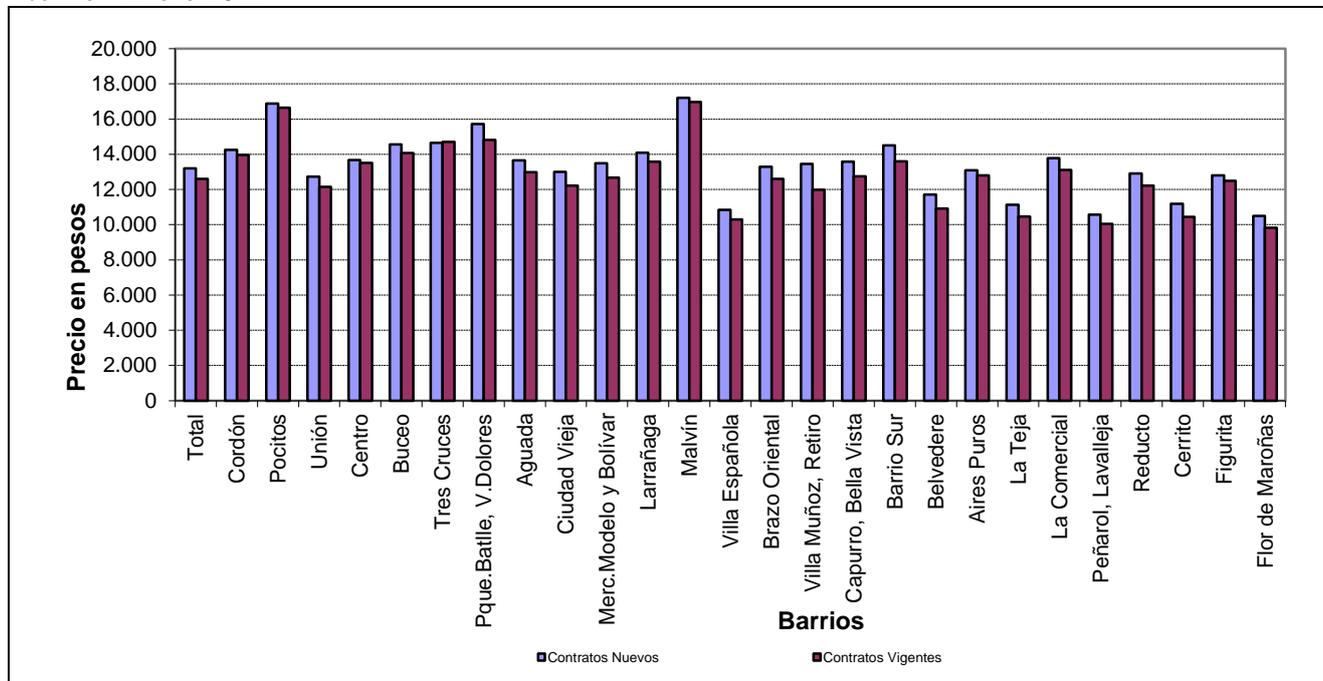
Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Reducto	12.905	12.500	299	1,62
Cerrito	11.181	10.800	298	1,62
Figurita	12.792	12.000	284	1,54
Cerro	10.873	10.000	283	1,54
Flor de Maroñas	10.489	10.000	270	1,47
Palermo	14.870	14.500	269	1,46
Maroñas, P.Guaraní	10.684	10.200	265	1,44
Prado, Nueva Savona	14.022	13.900	263	1,43
La Blanqueada	15.439	14.900	260	1,41
Castro, Castellanos	11.544	10.725	248	1,35
Parque Rodó	15.831	15.000	239	1,30
Jardines del Hipódromo	9.145	8.500	229	1,24
Jacinto Vera	13.839	13.500	225	1,22
Sayago	12.874	12.000	218	1,18
Piedras Blancas	9.385	8.959	218	1,18
Punta Carretas	17.721	16.250	206	1,12
Ituzaingó	10.509	10.000	200	1,09
Las Acacias	9.781	9.500	191	1,04
Colón centro y noroeste	11.091	10.500	188	1,02
Manga	8.852	8.500	170	0,92
Nuevo París	9.678	9.207	168	0,91
Las Canteras	11.975	11.500	167	0,91
Malvín Norte	11.288	11.000	161	0,87
Paso de las Duranas	13.431	12.100	160	0,87
Tres Ombues, P. Victoria	9.601	9.500	156	0,85
Atahualpa	13.246	13.000	139	0,75
Punta Rieles, Bell.Italia	9.178	9.000	139	0,75
Conciliación	9.846	9.500	137	0,74
Otros Barrios con menos de 130 casos			676	3,67
Sin ubicar en barrios	12.492	12.000	91	0,49

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 - Enero 2017



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 - Enero 2017

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.537	13.000	1.217	100,00
Casa	13.969	13.000	241	19,80
Edificio de Renta (1)	12.316	12.000	118	9,70
Propiedad Horizontal	13.584	13.000	858	70,50

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

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

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

Finalmente, se presentan algunas medidas descriptivas de los contratos de alquiler vigentes en aquellos departamentos donde hay más concentración y algunas localidades.

Cuadro 5
Alquiler en pesos corrientes y cantidad de contratos vigentes, según departamentos y algunas localidades - Enero 2017

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	12.600	12.000	66.338	100,00	0,63	10,58
Canelones	11.323	10.155	9.451	100,00	0,52	10,84
Ciudad de la Costa	14.906	14.171	3.024	32,00	0,48	10,51
Las Piedras	9.369	9.000	1.523	16,11	0,49	11,74
Pando	9.580	9.248	565	5,98	0,12	10,11
La Paz	9.561	9.070	560	5,93	0,72	11,43
Ciudad de Canelones	9.382	9.000	467	4,94	0,45	8,78
Santa Lucia	8.727	8.508	410	4,34	0,10	10,52
Salinas	11.124	10.500	311	3,29	0,53	10,89
(1) Resto de localidades			2.591	27,42		
Maldonado	11.725	10.800	1.031	100,00	0,31	8,59
Ciudad de Maldonado	11.546	10.845	706	68,48	0,06	8,70
(1) Resto de localidades			325	31,52		
San José	8.884	8.500	1.129	100,00	0,53	10,56
Colonia	9.301	8.774	859	100,00	1,06	9,57
Salto	9.846	9.474	665	100,00	6,03	8,23
Paysandú	9.785	9.289	928	100,00	0,98	10,75
Florida	9.351	9.000	522	100,00	0,71	8,45

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.

FEBRERO 2017

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 12.678 pesos uruguayos a precios de febrero 2017.

Cuadro 1
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según tipos de vivienda. Montevideo - Febrero 2017

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.678	12.000	66.955	100,00
Casa	12.394	11.500	20.533	30,67
Edificio de Renta (1)	10.547	10.041	8.972	13,40
Propiedad Horizontal	13.344	12.945	37.450	55,93

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 - Febrero 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.678	12.000	66.955	100,00
Cordón	14.044	13.795	4.806	7,18
Unión	12.216	11.560	3.428	5,12
Pocitos	16.757	16.000	3.212	4,80
Centro	13.576	13.202	2.777	4,15
Buceo	14.149	13.781	2.645	3,95
Pque.Battle, V.Dolores	14.900	14.167	2.386	3,56
Tres Cruces	14.777	14.049	1.957	2,92
Aguada	13.062	12.800	1.715	2,56
Ciudad Vieja	12.264	11.650	1.544	2,31
Larrañaga	13.637	13.104	1.456	2,17
Villa Muñoz, Retiro	12.067	11.690	1.454	2,17
Merc.Modelo y Bolívar	12.761	12.168	1.450	2,17
Villa Española	10.338	9.931	1.412	2,11
Belvedere	11.013	10.800	1.373	2,05
Brazo Oriental	12.674	12.000	1.330	1,99
Capurro, Bella Vista	12.823	12.220	1.325	1,98
Malvín	17.048	16.466	1.310	1,96
Aires Puros	12.852	12.608	1.237	1,85
Cerrito	10.517	10.000	1.226	1,83

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Barrio Sur	13.621	13.351	1.225	1,83
La Teja	10.503	10.100	1.208	1,80
Reducto	12.289	11.585	1.184	1,77
Cerro	9.940	9.551	1.127	1,68
Prado, Nueva Savona	13.892	13.010	1.074	1,60
La Comercial	13.170	12.500	1.070	1,60
Peñarol, Lavalleja	10.116	9.611	1.067	1,59
Figurita	12.575	12.000	1.065	1,59
Maroñas, P.Guaraní	10.273	9.802	1.057	1,58
Flor de Maroñas	9.895	9.554	1.019	1,52
La Blanqueada	14.874	14.500	1.016	1,52
Castro, Castellanos	10.759	10.224	970	1,45
Palermo	14.194	14.053	955	1,43
Sayago	12.102	11.291	870	1,30
Jardines del Hipódromo	8.668	8.210	831	1,24
Parque Rodó	15.850	15.281	824	1,23
Las Acacias	9.015	8.768	822	1,23
Piedras Blancas	8.980	8.500	771	1,15
Jacinto Vera	13.371	12.699	758	1,13
Ituzaingó	9.709	9.479	739	1,10
Punta Carretas	17.859	16.755	730	1,09
Colón centro y noroeste	10.682	10.116	658	0,98
Manga	8.339	8.000	618	0,92
Nuevo Paris	9.106	8.838	611	0,91
Paso de las Duranas	12.594	11.860	602	0,90
Atahualpa	12.811	12.018	598	0,89
Malvín Norte	10.736	10.800	573	0,86
Las Canteras	11.405	10.947	552	0,82
Tres Ombues, P. Victoria	9.107	9.000	515	0,77
Punta Rieles, Bell.Italia	8.871	8.583	453	0,68
Conciliación	9.671	9.500	448	0,67
Colón sureste, Abayubá	10.337	10.000	406	0,61
Lezica, Melilla	10.196	10.000	321	0,48
Área rural	9.332	8.878	304	0,45
Paso de la Arena	9.016	8.792	286	0,43
Casavalle	7.692	7.137	239	0,36
La Paloma, Tomkinson	7.908	8.000	210	0,31
Carrasco Norte	15.194	13.958	203	0,30
Villa García	9.063	8.500	152	0,23
Punta Gorda	23.110	21.329	143	0,21
Manga, Toledo Chico	8.490	8.093	121	0,18
Otros Barrios con menos de 100 casos			195	0,29
Sin ubicar en barrios	11.923	11.626	322	0,48

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 - Febrero 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.275	12.800	18.611	100,00
Cordón	14.405	14.000	1.466	7,88
Pocitos	16.952	16.000	949	5,10
Unión	12.808	12.000	933	5,01
Centro	13.717	13.500	819	4,40
Buceo	14.648	14.300	741	3,98
Tres Cruces	14.697	14.000	627	3,37
Pque.Battle, V.Dolores	15.783	15.000	620	3,33
Aguada	13.716	13.500	487	2,62
Larrañaga	14.106	13.500	411	2,21
Ciudad Vieja	13.054	12.200	411	2,21
Merc.Modelo y Bolívar	13.688	13.500	398	2,14
Villa Española	10.908	10.500	389	2,09
Malvín	17.143	16.389	386	2,07
Brazo Oriental	13.387	12.900	376	2,02
Villa Muñoz, Retiro	13.431	12.800	376	2,02
Capurro, Bella Vista	13.626	13.500	372	2,00
Belvedere	11.907	11.500	359	1,93
Barrio Sur	14.405	14.000	352	1,89
La Teja	11.027	10.789	335	1,80
Aires Puros	13.081	12.800	320	1,72
La Comercial	13.774	13.000	315	1,69
Peñarol, Lavalleja	10.705	10.000	306	1,64
Cerrito	11.158	10.500	297	1,60
Reducto	13.010	12.500	294	1,58
Palermo	14.827	14.500	289	1,55
Figurita	12.858	12.300	281	1,51
La Blanqueada	15.377	14.761	278	1,49
Flor de Maroñas	10.621	10.000	277	1,49
Prado, Nueva Savona	14.126	14.000	272	1,46
Cerro	10.847	10.000	266	1,43
Maroñas, P.Guaraní	10.789	10.300	261	1,40
Castro, Castellanos	11.651	10.650	249	1,34
Parque Rodó	15.906	15.000	241	1,29
Jardines del Hipódromo	9.122	8.500	234	1,26
Sayago	12.862	12.000	225	1,21

Continúa...

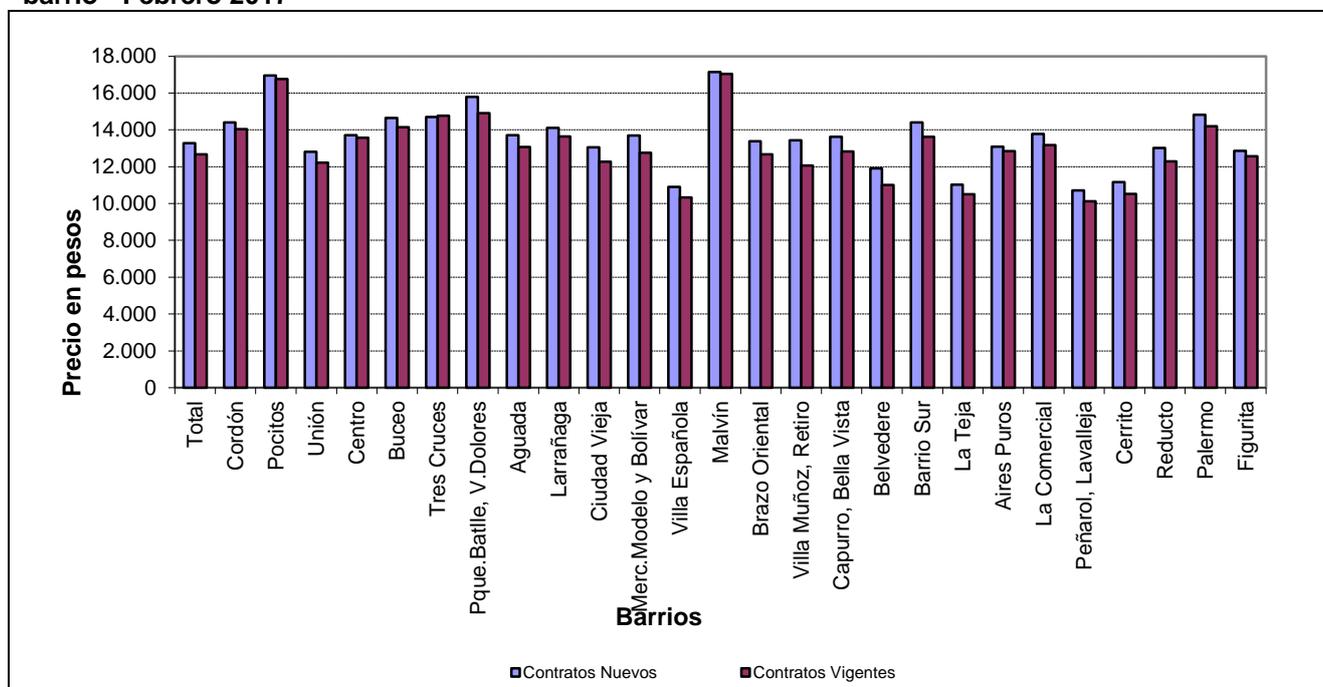
Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Jacinto Vera	13.999	13.500	224	1,20
Piedras Blancas	9.616	9.000	220	1,18
Punta Carretas	17.824	16.500	208	1,12
Ituzaingó	10.603	10.000	198	1,06
Las Acacias	9.880	9.800	189	1,02
Colón centro y noroeste	11.251	10.624	188	1,01
Nuevo París	9.702	9.400	172	0,92
Manga	8.929	8.690	169	0,91
Las Canteras	11.965	11.041	164	0,88
Paso de las Duranas	13.736	12.500	159	0,85
Malvín Norte	11.267	11.000	157	0,84
Tres Ombues, P. Victoria	9.533	9.500	153	0,82
Punta Rieles, Bell.Italia	9.159	9.000	138	0,74
Conciliación	9.907	9.500	137	0,74
Atahualpa	13.699	13.000	135	0,73
Otros Barrios con menos de 130 casos			700	3,76
Sin ubicar en barrios	12.556	12.134	88	0,47

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 - Febrero 2017



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 - Febrero 2017

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.766	13.350	1.379	100,00
Casa	13.219	12.500	454	32,92
Edificio de Renta (1)	11.759	11.000	120	8,70
Propiedad Horizontal	14.373	14.000	805	58,38

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

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

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

Finalmente, se presentan algunas medidas descriptivas de los contratos de alquiler vigentes en aquellos departamentos donde hay más concentración y algunas localidades.

Cuadro 5
Alquiler en pesos corrientes y número de contratos vigentes, según departamentos y algunas localidades - Febrero 2017

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	12.678	12.000	66.955	100,00	0,62	10,06
Canelones	11.375	10.234	9.579	100,00	0,46	10,08
Ciudad de la Costa	14.966	14.211	3.061	31,96	0,40	9,83
Las Piedras	9.396	9.000	1.559	16,28	0,29	10,63
Pando	9.621	9.247	569	5,94	0,43	9,36
La Paz	9.680	9.130	564	5,89	1,24	11,26
Ciudad de Canelones	9.423	9.000	482	5,03	0,44	7,96
Santa Lucía	8.783	8.598	410	4,28	0,64	10,03
Salinas	11.214	10.646	322	3,36	0,81	10,79
(1) Resto de localidades			2.612	27,27		
Maldonado	11.766	10.814	1.044	100,00	0,35	7,64
Ciudad de Maldonado	11.576	10.886	713	68,30	0,26	7,45
(1) Resto de localidades			331	31,70		
San José	8.946	8.500	1.141	100,00	0,71	10,43
Colonia	9.331	8.900	870	100,00	0,32	8,73
Salto	9.894	9.500	655	100,00	0,49	8,68
Paysandú	9.847	9.308	930	100,00	0,64	9,98
Florida	9.365	9.000	521	100,00	0,15	7,49

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.

MARZO 2017

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 12.760 pesos uruguayos a precios de marzo 2017.

Cuadro 1
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según tipos de vivienda. Montevideo - Marzo 2017

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.760	12.065	68.065	100,00
Casa	12.947	12.000	13.319	19,57
Edificio de Renta (1)	10.616	10.155	9.135	13,42
Propiedad Horizontal	13.136	12.656	45.611	67,01

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 - Marzo 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.760	12.065	68.065	100,00
Cordón	14.155	13.874	4.900	7,20
Unión	12.339	11.672	3.504	5,15
Pocitos	16.584	15.958	3.263	4,79
Centro	13.651	13.280	2.799	4,11
Buceo	14.065	13.551	2.687	3,95
Pque.Battle, V.Dolores	14.678	14.000	2.420	3,56
Tres Cruces	14.769	14.000	1.997	2,93
Aguada	13.112	12.873	1.734	2,55
Ciudad Vieja	12.330	11.787	1.576	2,32
Merc.Modelo y Bolívar	12.754	12.191	1.469	2,16
Larrañaga	13.623	13.085	1.468	2,16
Villa Muñoz, Retiro	12.187	11.800	1.464	2,15
Villa Española	10.565	10.000	1.443	2,12
Belvedere	11.272	11.000	1.398	2,05
Capurro, Bella Vista	12.926	12.300	1.351	1,98
Brazo Oriental	12.727	12.000	1.343	1,97
Malvín	16.729	16.187	1.316	1,93
Aires Puros	12.990	12.676	1.258	1,85
Barrio Sur	13.653	13.500	1.247	1,83

Continúa...

Continuación...

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Cerrito	10.755	10.120	1.237	1,82
La Teja	10.702	10.147	1.221	1,79
Reducto	12.408	11.688	1.219	1,79
Cerro	10.327	9.937	1.140	1,67
Prado, Nueva Savona	13.792	13.000	1.089	1,60
Figurita	12.580	12.000	1.085	1,59
La Comercial	13.149	12.500	1.083	1,59
Peñarol, Lavalleja	10.399	9.915	1.077	1,58
Maroñas, P.Guaraní	10.572	10.000	1.063	1,56
La Blanqueada	14.759	14.412	1.029	1,51
Flor de Maroñas	10.102	9.640	1.025	1,51
Castro, Castellanos	10.869	10.311	978	1,44
Palermo	14.226	14.073	956	1,40
Sayago	12.289	11.419	880	1,29
Jardines del Hipódromo	8.835	8.379	838	1,23
Las Acacias	9.301	8.969	836	1,23
Parque Rodó	15.764	15.295	836	1,23
Piedras Blancas	9.300	8.804	779	1,14
Jacinto Vera	13.251	12.623	769	1,13
Ituzaingó	10.026	9.522	750	1,10
Punta Carretas	17.571	16.500	745	1,09
Colón centro y noroeste	10.823	10.304	667	0,98
Manga	8.733	8.237	640	0,94
Nuevo Paris	9.502	9.000	621	0,91
Atahualpa	12.567	12.000	612	0,90
Paso de las Duranas	12.699	11.837	608	0,89
Malvín Norte	10.896	10.952	576	0,85
Las Canteras	11.559	10.992	560	0,82
Tres Ombues, P. Victoria	9.642	9.214	523	0,77
Punta Rieles, Bell.Italia	9.374	8.829	453	0,67
Conciliación	9.894	9.500	451	0,66
Colón sureste, Abayubá	10.872	10.228	413	0,61
Lezica, Melilla	10.580	10.215	333	0,49
Área rural	10.360	9.278	327	0,48
Paso de la Arena	9.499	8.960	287	0,42
Casavalle	8.115	7.500	238	0,35
La Paloma, Tomkinson	8.507	8.100	211	0,31
Carrasco Norte	14.060	13.299	208	0,31
Villa García	9.796	8.850	148	0,22
Punta Gorda	20.630	19.805	144	0,21
Manga, Toledo Chico	9.275	8.875	121	0,18
Otros Barrios con menos de 100 casos			196	0,29
Sin ubicar en barrios	13.059	12.728	456	0,67

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

La información precedente refiere al total de los contratos vigentes en el SGA y ANDA, los que pueden tener varios años desde que fueron formulados, por lo cual el precio que pagan podría estar desfasado respecto de los precios actuales del mercado de arrendamientos. Por ello, se presenta un análisis de los contratos formulados en el último año móvil cerrado a marzo de 2017, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 4,8% 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 marzo 2017.

Cuadro 3
Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos que iniciaron en el último año según zonas aproximadas a barrios.
Montevideo - Marzo 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.371	13.000	19.162	100,00
Cordón	14.618	14.500	1.514	7,90
Pocitos	16.729	16.000	989	5,16
Unión	12.897	12.000	971	5,07
Centro	13.875	13.500	838	4,37
Buceo	14.525	14.000	771	4,02
Tres Cruces	14.697	14.000	652	3,40
Pque.Batlle, V.Dolores	15.346	14.824	623	3,25
Aguada	13.825	13.500	482	2,52
Ciudad Vieja	13.146	12.300	441	2,30
Larrañaga	13.859	13.500	417	2,18
Merc.Modelo y Bolívar	13.683	13.500	398	2,08
Capurro, Bella Vista	13.747	13.600	397	2,07
Villa Española	11.136	10.500	397	2,07
Villa Muñoz, Retiro	13.361	12.790	388	2,02
Brazo Oriental	13.482	13.000	383	2,00
Malvín	16.876	16.173	379	1,98
Belvedere	12.128	12.000	368	1,92
Barrio Sur	14.392	14.000	360	1,88
La Teja	11.317	10.800	332	1,73
Aires Puros	13.477	12.900	331	1,73
Cerrito	11.548	10.943	324	1,69
Reducto	13.250	12.500	319	1,66

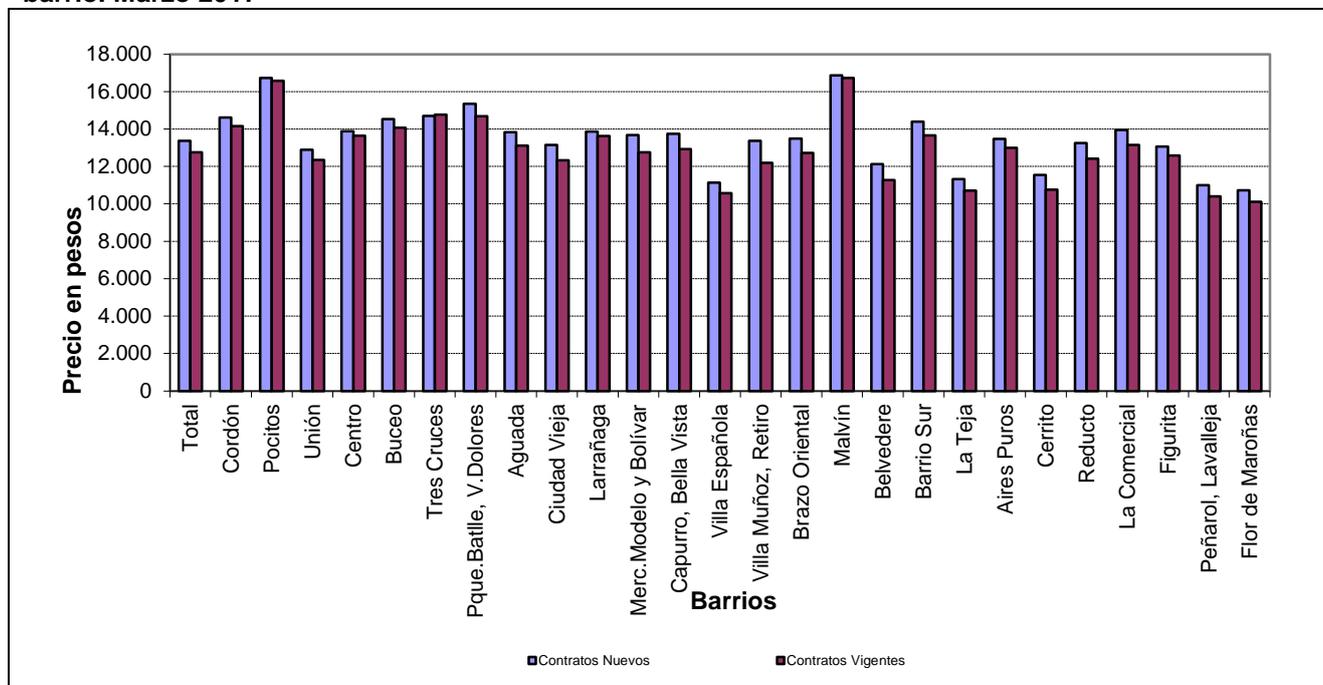
Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
La Comercial	13.942	13.000	304	1,59
Figurita	13.068	12.500	298	1,56
Peñarol, Lavalleja	10.998	10.000	297	1,55
Flor de Maroñas	10.724	10.000	291	1,52
Prado, Nueva Savona	14.127	13.500	287	1,50
Palermo	14.821	14.500	285	1,49
La Blanqueada	15.391	14.711	284	1,48
Cerro	11.175	10.750	272	1,42
Maroñas, P.Guaraní	11.244	10.735	269	1,40
Castro, Castellanos	11.756	11.000	243	1,27
Jardines del Hipódromo	9.257	8.800	239	1,25
Parque Rodó	15.779	15.000	234	1,22
Sayago	13.048	12.000	233	1,22
Jacinto Vera	13.911	13.500	228	1,19
Piedras Blancas	9.977	9.250	228	1,19
Punta Carretas	17.576	16.000	219	1,14
Ituzaingó	10.821	10.218	212	1,11
Colón centro y noroeste	11.651	10.900	201	1,05
Las Acacias	10.132	9.225	187	0,98
Nuevo Paris	10.037	9.500	180	0,94
Manga	9.595	9.000	174	0,91
Paso de las Duranas	14.076	12.600	172	0,90
Malvín Norte	11.516	11.100	163	0,85
Las Canteras	12.040	11.082	159	0,83
Atahualpa	13.251	12.900	157	0,82
Tres Ombues, P. Victoria	10.266	9.800	154	0,80
Conciliación	10.133	9.500	139	0,73
Punta Rieles, Bell.Italia	9.736	9.000	138	0,72
Otros Barrios con menos de 130 casos			692	3,61
Sin ubicar en barrios	13.882	13.500	149	0,78

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. Marzo 2017



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 - Marzo 2017

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.906	13.500	1.847	100,00
Casa	14.131	13.163	338	18,30
Edificio de Renta (1)	11.560	11.000	150	8,12
Propiedad Horizontal	14.109	13.900	1.359	73,58

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

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

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

Finalmente, se presentan algunas medidas descriptivas de los contratos de alquiler vigentes en aquellos departamentos donde hay más concentración y algunas localidades.

Cuadro 5
Alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes, según departamentos y algunas localidades - Marzo 2017

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	12.760	12.065	68.066	100,00	0,65	9,61
Canelones	11.440	10.300	9.721	100,00	0,57	9,71
Ciudad de la Costa	15.088	14.378	3.089	31,78	0,82	9,68
Las Piedras	9.455	9.080	1.595	16,41	0,63	10,29
Pando	9.676	9.398	568	5,84	0,58	8,57
La Paz	9.756	9.184	566	5,82	0,79	11,27
Ciudad de Canelones	9.452	9.159	493	5,07	0,31	7,36
Santa Lucía	8.870	8.616	418	4,30	0,99	9,58
Salinas	11.214	10.620	327	3,36	0,00	9,63
(1) Resto de localidades			2.665	27,41		
Maldonado	11.793	10.841	1.060	100,00	0,23	6,78
Ciudad de Maldonado	11.554	10.859	732	69,06	-0,19	6,77
(1) Resto de localidades			328	30,94		
San José	9.020	8.500	1.171	100,00	0,82	10,49
Colonia	9.376	8.986	885	100,00	0,48	8,71
Salto	9.923	9.500	662	100,00	0,29	8,03
Paysandú	9.904	9.500	934	100,00	0,58	9,49
Florida	9.424	9.131	527	100,00	0,63	7,30

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.