



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 31 de octubre de 2018

ACTIVIDAD INMOBILIARIA MERCADO DE ALQUILERES JULIO – SETIEMBRE 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	
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
Abr-17	13.955	2.000	13.500	40.000	1.256
May-17	13.920	1.000	13.500	50.000	1.655
Jun-17	14.001	4.000	13.500	60.000	1.597
Jul-17	14.101	3.200	13.600	61.460	1.416
Ago-17	14.271	3.000	13.800	50.000	1.658
Set-17	14.229	4.000	13.800	50.000	1.591

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

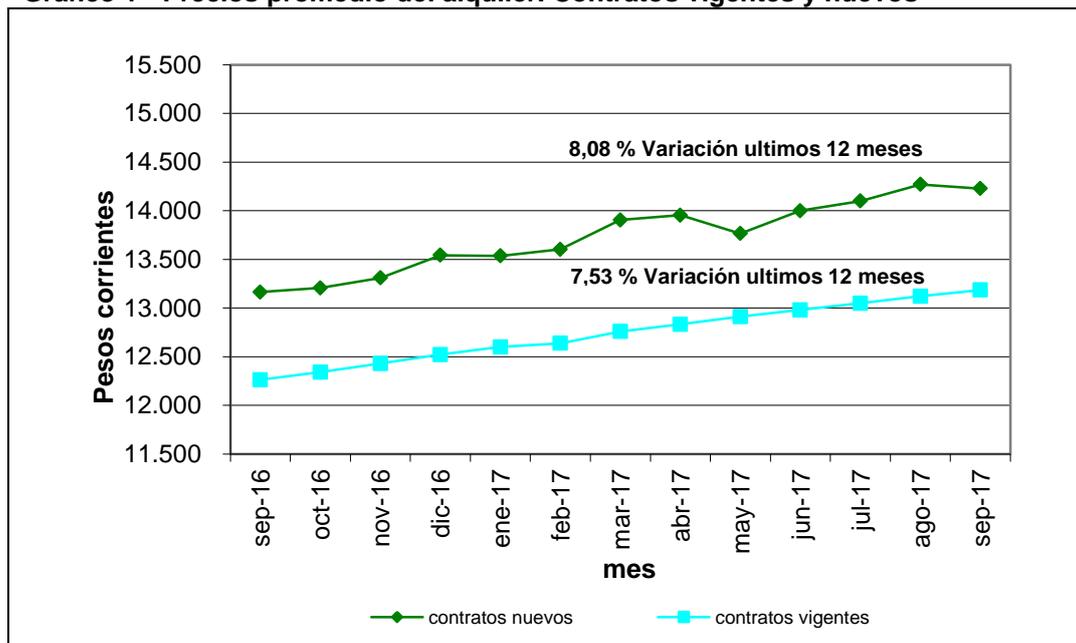
SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Precio por tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Set-16	13.165	13.843	11.443	13.211	5,16	-3,44
Oct-16	13.208	13.740	11.467	13.297	5,13	-3,06
Nov-16	13.310	13.996	12.226	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
Abr-17	13.955	14.614	12.351	13.924	6,33	-0,12
May-17	13.920	14.647	12.526	13.912	7,25	1,58
Jun-17	14.001	14.730	12.006	14.049	7,99	2,54
Jul-17	14.101	14.717	12.501	14.181	5,87	0,60
Ago-17	14.271	15.657	11.919	14.210	9,10	3,46
Set-17	14.229	15.237	12.748	14.173	8,08	2,20

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

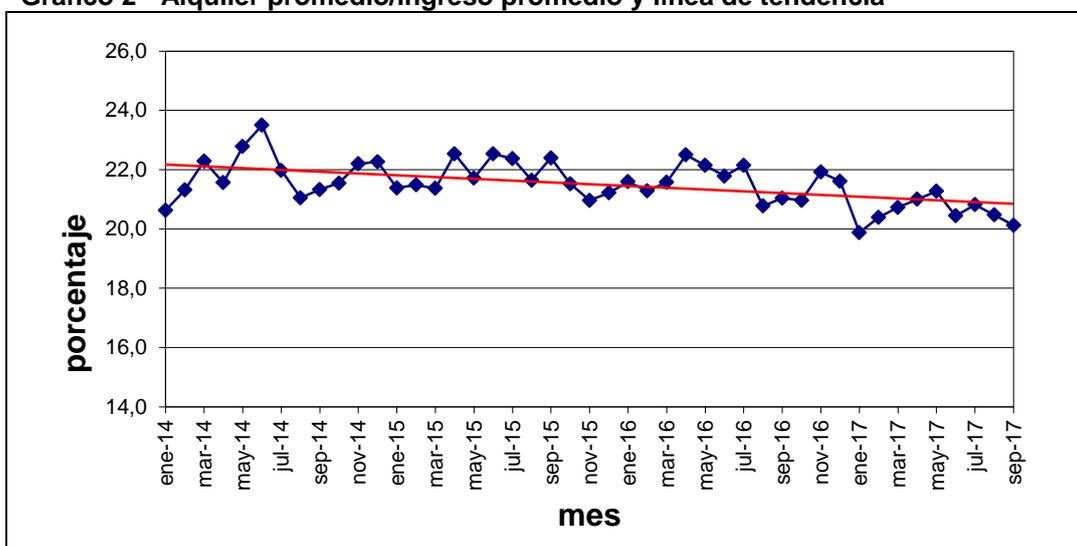


FUENTE: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

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.

JULIO 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 13.050 pesos uruguayos a precios de julio 2017.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.050	12.437	70.841	100,00
Casa	13.258	12.223	13.802	19,48
Edificio de Renta (1)	10.870	10.419	9.519	13,44
Propiedad Horizontal	13.426	13.000	47.520	67,08

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 - Julio 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.050	12.437	70.841	100,00
Cordón	14.474	14.167	5.166	7,29
Unión	12.541	11.977	3.630	5,12
Pocitos	17.156	16.408	3.420	4,83
Centro	13.966	13.553	2.928	4,13
Buceo	14.494	14.030	2.788	3,94
Pque.Battle, V.Dolores	15.275	14.529	2.519	3,56
Tres Cruces	14.924	14.404	2.110	2,98
Aguada	13.437	13.068	1.807	2,55
Ciudad Vieja	12.640	12.000	1.633	2,31
Larrañaga	14.064	13.562	1.556	2,20
Villa Muñoz, Retiro	12.396	12.000	1.523	2,15
Merc.Modelo y Bolívar	13.220	12.733	1.511	2,13
Villa Española	10.663	10.176	1.489	2,10
Belvedere	11.295	11.000	1.470	2,08
Brazo Oriental	13.174	12.500	1.417	2,00
Capurro, Bella Vista	13.217	12.648	1.400	1,98
Malvín	17.455	16.838	1.380	1,95
Barrio Sur	14.071	13.985	1.337	1,89
Aires Puros	13.229	13.000	1.314	1,85

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Cerrito	10.778	10.247	1.294	1,83
La Teja	10.751	10.362	1.288	1,82
Reducto	12.679	12.000	1.276	1,80
Cerro	10.242	10.000	1.155	1,63
La Comercial	13.573	13.000	1.146	1,62
Figurita	12.841	12.373	1.126	1,59
Peñarol, Lavalleja	10.364	9.969	1.124	1,59
Maroñas, P.Guaraní	10.628	10.014	1.120	1,58
Prado, Nueva Savona	14.328	13.431	1.119	1,58
La Blanqueada	15.304	14.944	1.089	1,54
Flor de Maroñas	10.151	9.836	1.037	1,46
Palermo	14.719	14.666	1.018	1,44
Castro, Castellanos	11.042	10.551	1.006	1,42
Sayago	12.444	11.885	919	1,30
Jardines del Hipódromo	8.978	8.500	875	1,24
Parque Rodó	16.253	15.759	870	1,23
Las Acacias	9.313	9.000	858	1,21
Piedras Blancas	9.192	8.820	815	1,15
Jacinto Vera	13.712	13.017	791	1,12
Punta Carretas	18.229	17.000	777	1,10
Ituzaingó	9.938	9.555	764	1,08
Colón centro y noroeste	11.031	10.500	701	0,99
Paso de las Duranas	13.171	12.302	654	0,92
Manga	8.657	8.371	645	0,91
Nuevo Paris	9.397	9.000	639	0,90
Atahualpa	13.152	12.437	637	0,90
Malvín Norte	11.016	11.000	609	0,86
Las Canteras	11.737	11.128	582	0,82
Tres Ombues, P. Victoria	9.355	9.270	536	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	9.200	8.898	481	0,68
Conciliación	9.975	9.800	477	0,67
Colón sureste, Abayubá	10.724	10.418	430	0,61
Lezica, Melilla	10.712	10.391	345	0,49
Área rural	9.599	9.128	318	0,45
Paso de la Arena	9.346	9.151	292	0,41
Casavalle	8.061	7.623	245	0,35
La Paloma, Tomkinson	8.168	8.020	227	0,32
Carrasco Norte	15.874	14.168	214	0,30
Punta Gorda	23.852	22.568	160	0,23
Villa García	9.484	8.804	151	0,21
Manga, Toledo Chico	8.906	8.700	129	0,18
Otros Barrios con menos de 100 casos			213	0,30
Sin ubicar en barrios	12.034	11.508	291	0,41

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 - Julio 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.633	13.000	19.008	100,00
Cordón	14.974	14.850	1.530	8,05
Pocitos	17.230	16.345	974	5,12
Unión	13.077	12.212	939	4,94
Centro	14.264	14.000	831	4,37
Buceo	15.147	15.000	749	3,94
Tres Cruces	15.049	14.500	653	3,44
Pque.Battle, V.Dolores	15.946	15.000	645	3,39
Aguada	14.045	13.681	473	2,49
Ciudad Vieja	12.977	12.469	435	2,29
Larrañaga	14.418	14.000	417	2,19
Villa Española	11.312	10.500	401	2,11
Capurro, Bella Vista	14.008	14.000	398	2,09
Malvín	17.772	17.034	393	2,07
Brazo Oriental	13.978	13.500	392	2,06
Villa Muñoz, Retiro	13.557	12.936	390	2,05
Barrio Sur	14.705	14.757	383	2,01
Belvedere	11.985	12.000	372	1,96
Merc.Modelo y Bolívar	14.012	13.739	371	1,95
Cerrito	11.108	10.500	331	1,74
Reducto	13.229	12.500	330	1,74
La Teja	11.141	10.800	320	1,68
La Blanqueada	15.946	15.000	314	1,65

Continúa...

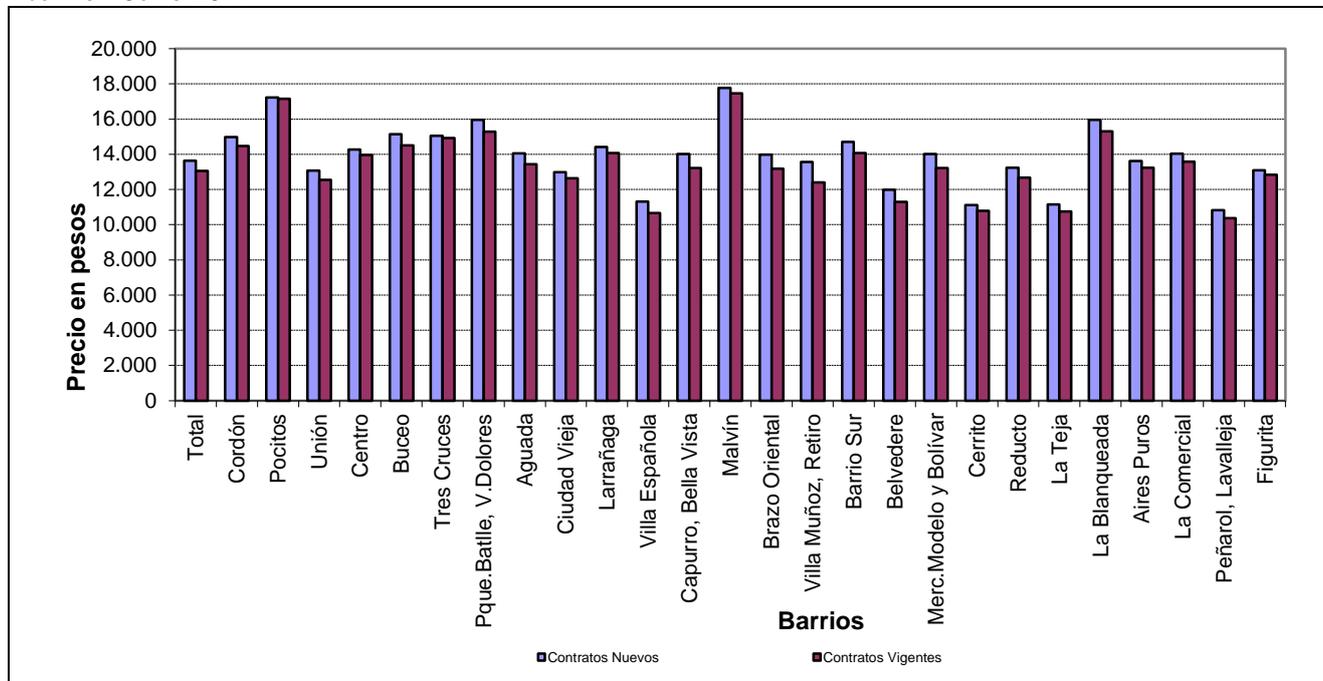
Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Aires Puros	13.618	13.500	312	1,64
La Comercial	14.028	13.500	304	1,60
Peñarol, Lavalleja	10.822	10.000	303	1,59
Figurita	13.083	12.500	296	1,56
Palermo	15.573	15.000	288	1,52
Flor de Maroñas	10.681	10.000	285	1,50
Prado, Nueva Savona	14.657	14.000	271	1,43
Maroñas, P.Guaraní	11.130	10.500	262	1,38
Cerro	10.852	10.500	252	1,33
Jardines del Hipódromo	9.443	9.000	245	1,29
Castro, Castellanos	11.856	11.000	239	1,26
Piedras Blancas	9.664	9.000	237	1,25
Parque Rodó	16.102	15.950	236	1,24
Sayago	13.171	12.475	226	1,19
Punta Carretas	18.634	17.000	224	1,18
Jacinto Vera	14.429	13.600	221	1,16
Colón centro y noroeste	11.504	11.000	193	1,02
Ituzaingó	10.557	10.000	192	1,01
Las Acacias	9.853	9.500	191	1,00
Nuevo París	9.731	9.200	177	0,93
Las Canteras	12.473	12.000	172	0,90
Paso de las Duranas	14.182	13.300	168	0,88
Manga	9.320	9.000	167	0,88
Malvín Norte	11.548	11.745	154	0,81
Atahualpa	13.896	13.236	143	0,75
Tres Ombues, P. Victoria	9.752	9.668	141	0,74
Punta Rieles, Bell.Italia	9.546	9.000	140	0,74
Otros Barrios con menos de 130 casos			848	4,46
Sin ubicar en barrios	12.162	11.352	80	0,42

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 - Julio 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 - Julio 2017

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.101	13.600	1.416	100,00
Casa	14.717	13.500	253	17,87
Edificio de Renta (1)	12.501	12.000	148	10,45
Propiedad Horizontal	14.181	14.000	1.015	71,68

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 - Julio 2017

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	13.050	12.437	70.841	100,00	0,54	8,15
Canelones	11.688	10.537	10.084	100,00	0,60	8,05
Ciudad de la Costa	15.405	14.757	3.170	31,44	0,62	8,25
Las Piedras	9.644	9.343	1.673	16,59	0,45	7,80
Pando	9.926	9.729	583	5,78	0,98	8,06
La Paz	9.954	9.500	582	5,77	0,72	9,62
Ciudad de Canelones	9.733	9.486	496	4,92	0,59	6,68
Santa Lucia	9.101	8.900	449	4,45	0,41	8,42
Salinas	11.458	10.958	349	3,46	0,22	8,45
(1) Resto de localidades			2.782	27,59		
Maldonado	12.005	11.002	1.098	100,00	0,87	4,73
Ciudad de Maldonado	11.849	11.003	755	68,76	0,58	4,94
(1) Resto de localidades			343	31,24		
San José	9.175	8.700	1.201	100,00	0,44	7,95
Colonia	9.535	9.000	883	100,00	0,58	7,90
Salto	10.149	9.726	668	100,00	5,41	7,39
Paysandú	10.164	9.684	968	100,00	1,37	9,16
Florida	9.673	9.300	551	100,00	0,47	7,04

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.

AGOSTO 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 13.122 pesos uruguayos a precios de agosto 2017.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.122	12.500	71.798	100,00
Casa	13.361	12.382	13.956	19,44
Edificio de Renta (1)	10.920	10.496	9.632	13,42
Propiedad Horizontal	13.492	13.000	48.210	67,15

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 - Agosto 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.122	12.500	71.798	100,00
Cordón	14.561	14.237	5.262	7,33
Unión	12.618	12.000	3.683	5,13
Pocitos	17.223	16.500	3.446	4,80
Centro	14.006	13.557	2.970	4,14
Buceo	14.576	14.097	2.828	3,94
Pque.Battle, V.Dolores	15.348	14.594	2.564	3,57
Tres Cruces	14.997	14.448	2.136	2,98
Aguada	13.529	13.183	1.834	2,55
Ciudad Vieja	12.692	12.000	1.654	2,30
Larrañaga	14.151	13.650	1.554	2,16
Merc.Modelo y Bolívar	13.372	12.900	1.545	2,15
Villa Muñoz, Retiro	12.509	12.000	1.544	2,15
Belvedere	11.323	11.099	1.505	2,10
Villa Española	10.708	10.249	1.504	2,09
Brazo Oriental	13.220	12.574	1.431	1,99
Capurro, Bella Vista	13.258	12.719	1.409	1,96
Malvín	17.532	16.893	1.403	1,95
Barrio Sur	14.122	14.000	1.363	1,90
Aires Puros	13.276	13.000	1.343	1,87

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
La Teja	10.786	10.360	1.300	1,81
Cerrito	10.854	10.377	1.294	1,80
Reducto	12.714	12.000	1.293	1,80
Cerro	10.280	10.000	1.172	1,63
La Comercial	13.688	13.000	1.166	1,62
Figurita	12.884	12.424	1.140	1,59
Peñarol, Lavalleja	10.465	10.000	1.139	1,59
Prado, Nueva Savona	14.447	13.500	1.137	1,58
Maroñas, P.Guaraní	10.695	10.163	1.133	1,58
La Blanqueada	15.369	15.000	1.101	1,53
Flor de Maroñas	10.173	9.950	1.055	1,47
Palermo	14.754	14.725	1.045	1,46
Castro, Castellanos	11.151	10.627	1.025	1,43
Sayago	12.508	11.944	933	1,30
Jardines del Hipódromo	9.057	8.600	881	1,23
Parque Rodó	16.387	15.900	879	1,22
Las Acacias	9.351	9.015	860	1,20
Piedras Blancas	9.229	8.890	810	1,13
Punta Carretas	18.262	17.000	798	1,11
Jacinto Vera	13.763	13.068	796	1,11
Ituzaingó	9.989	9.630	780	1,09
Colón centro y noroeste	11.080	10.541	720	1,00
Paso de las Duranas	13.181	12.326	661	0,92
Manga	8.702	8.402	651	0,91
Nuevo Paris	9.432	9.000	643	0,90
Atahualpa	13.245	12.502	643	0,90
Malvín Norte	11.067	11.000	617	0,86
Las Canteras	11.827	11.195	585	0,81
Tres Ombues, P. Victoria	9.416	9.433	542	0,75
Punta Rieles, Bell.Italia	9.225	8.888	486	0,68
Conciliación	10.040	9.805	485	0,68
Colón sureste, Abayubá	10.875	10.460	434	0,60
Lezica, Melilla	10.744	10.430	343	0,48
Área rural	9.714	9.190	324	0,45
Paso de la Arena	9.381	9.151	294	0,41
Casavalle	8.122	7.717	250	0,35
La Paloma, Tomkinson	8.232	8.108	229	0,32
Carrasco Norte	16.174	14.629	219	0,31
Punta Gorda	23.850	22.406	161	0,22
Villa García	9.570	8.906	153	0,21
Manga, Toledo Chico	9.081	8.915	135	0,19
Otros Barrios con menos de 100 casos			214	0,30
Sin ubicar en barrios	12.356	11.821	294	0,41

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 - Agosto 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.765	13.000	19.250	100,00
Cordón	15.128	15.000	1.592	8,27
Pocitos	17.317	16.500	973	5,05
Unión	13.208	12.688	940	4,88
Centro	14.300	14.000	826	4,29
Buceo	15.230	15.000	737	3,83
Pque.Batlle, V.Dolores	15.975	15.000	654	3,40
Tres Cruces	15.112	14.500	626	3,25
Aguada	14.334	14.000	480	2,49
Ciudad Vieja	13.025	12.500	434	2,25
Larrañaga	14.708	14.500	426	2,21
Merc.Modelo y Bolívar	14.643	14.000	400	2,08
Villa Española	11.251	10.588	398	2,07
Malvín	17.941	17.139	394	2,05
Barrio Sur	14.907	15.000	388	2,02
Brazo Oriental	14.308	13.800	383	1,99
Belvedere	11.870	11.500	381	1,98
Villa Muñoz, Retiro	13.608	13.000	381	1,98
Capurro, Bella Vista	14.059	14.000	364	1,89
Cerrito	11.037	10.500	344	1,79
Aires Puros	13.864	14.000	336	1,75
La Teja	11.173	10.800	328	1,70
Reducto	13.304	12.500	324	1,68
La Blanqueada	15.992	15.000	316	1,64
La Comercial	14.404	13.900	314	1,63
Palermo	15.908	15.300	312	1,62
Peñarol, Lavalleja	11.020	10.500	308	1,60
Figurita	13.054	12.500	302	1,57
Flor de Maroñas	10.616	10.000	283	1,47
Prado, Nueva Savona	15.325	14.500	282	1,46
Maroñas, P.Guaraní	11.428	11.000	282	1,46
Cerro	10.851	10.000	262	1,36
Jardines del Hipódromo	9.544	9.000	249	1,29
Castro, Castellanos	11.889	11.000	248	1,29
Parque Rodó	16.422	16.000	236	1,23
Punta Carretas	18.342	16.900	235	1,22

Continúa...

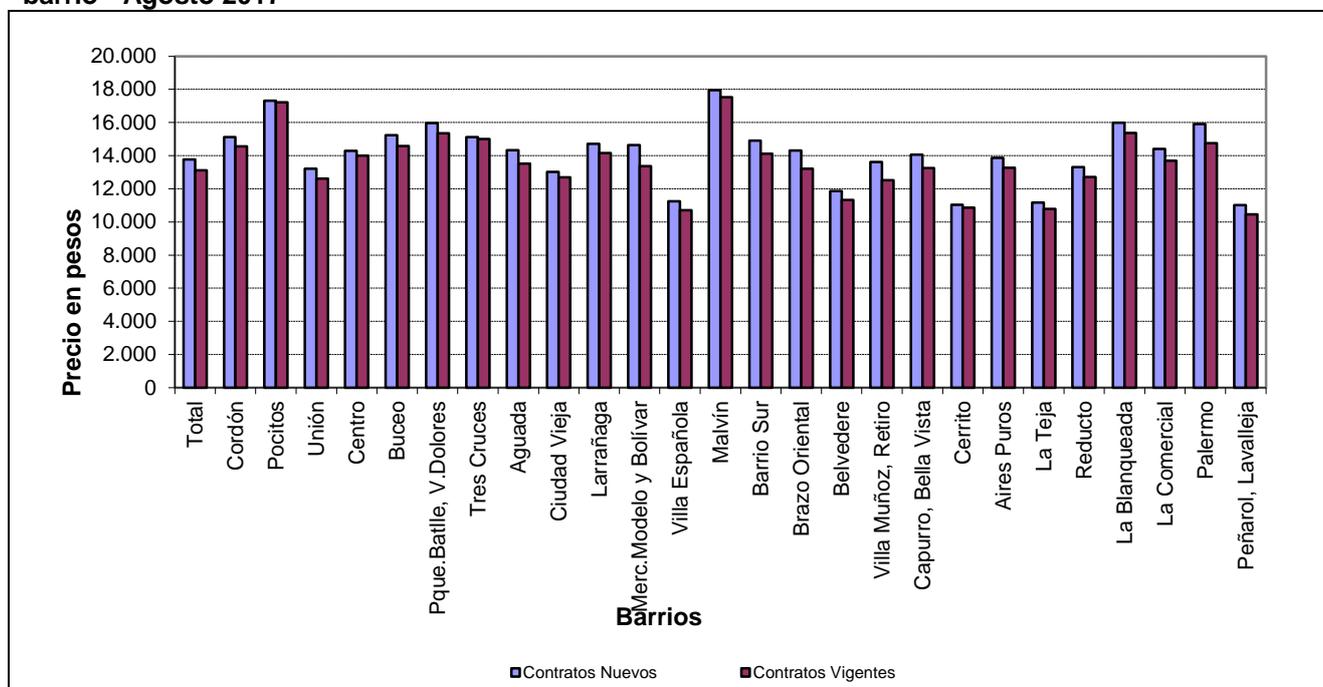
Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Sayago	13.086	12.600	232	1,21
Piedras Blancas	9.534	9.000	229	1,19
Jacinto Vera	14.586	14.000	209	1,09
Ituzaingó	10.569	10.000	204	1,06
Las Acacias	9.842	9.500	201	1,04
Colón centro y noroeste	11.526	11.000	197	1,02
Las Canteras	12.789	12.000	175	0,91
Paso de las Duranas	14.298	13.300	172	0,89
Malvín Norte	11.531	12.000	168	0,87
Nuevo Paris	9.820	9.500	165	0,86
Manga	9.426	9.000	161	0,84
Atahualpa	14.107	13.400	153	0,79
Tres Ombues, P. Victoria	9.928	10.000	137	0,71
Conciliación	10.195	9.900	134	0,70
Punta Rieles, Bell.Italia	9.524	9.000	133	0,69
Otros Barrios con menos de 130 casos			750	3,90
Sin ubicar en barrios	13.096	12.000	92	0,48

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 - Agosto 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 - Agosto 2017

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.271	13.800	1.658	100,00
Casa	15.657	14.700	301	18,15
Edificio de Renta (1)	11.919	11.500	146	8,81
Propiedad Horizontal	14.210	13.900	1.211	73,04

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 - Agosto 2017

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	13.122	12.500	71.798	100,00	0,55	7,94
Canelones	11.752	10.600	10.180	100,00	0,54	7,91
Ciudad de la Costa	15.516	14.851	3.186	31,30	0,72	8,45
Las Piedras	9.695	9.388	1.692	16,62	0,53	6,85
La Paz	9.954	9.509	596	5,85	0,00	8,61
Pando	9.968	9.736	590	5,80	0,42	7,25
Ciudad de Canelones	9.821	9.506	500	4,91	0,90	7,53
Santa Lucía	9.113	8.863	449	4,41	0,13	8,33
Salinas	11.545	11.000	354	3,48	0,76	9,59
(1) Resto de localidades			2.813	27,63		
Maldonado	12.063	11.084	1.132	100,00	0,48	4,71
Ciudad de Maldonado	11.906	11.067	786	69,43	0,48	4,50
(1) Resto de localidades			346	30,57		
San José	9.221	8.748	1.206	100,00	0,50	7,50
Colonia	9.586	9.000	900	100,00	0,54	7,22
Salto	10.212	9.814	665	100,00	0,63	7,37
Paysandú	10.166	9.691	976	100,00	0,02	8,44
Florida	9.712	9.358	562	100,00	0,41	6,27

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.

SETIEMBRE 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 13.185 pesos uruguayos a precios de setiembre 2017.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.185	12.502	72.652	100,00
Casa	13.446	12.452	14.071	19,37
Edificio de Renta (1)	10.973	10.500	9.770	13,45
Propiedad Horizontal	13.553	13.000	48.811	67,18

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 - Setiembre 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.185	12.502	72.652	100,00
Cordón	14.624	14.302	5.337	7,35
Unión	12.680	12.000	3.711	5,11
Pocitos	17.269	16.500	3.508	4,83
Centro	14.074	13.598	3.004	4,13
Buceo	14.657	14.186	2.860	3,94
Pque.Battle, V.Dolores	15.399	14.658	2.588	3,56
Tres Cruces	15.051	14.500	2.170	2,99
Aguada	13.598	13.256	1.863	2,56
Ciudad Vieja	12.759	12.081	1.668	2,30
Larrañaga	14.191	13.772	1.573	2,17
Villa Muñoz, Retiro	12.577	12.100	1.562	2,15
Merc.Modelo y Bolívar	13.515	12.985	1.561	2,15
Villa Española	10.718	10.303	1.528	2,10
Belvedere	11.348	11.119	1.514	2,08
Brazo Oriental	13.274	12.671	1.450	2,00
Capurro, Bella Vista	13.274	12.727	1.427	1,96
Malvín	17.618	17.000	1.417	1,95
Barrio Sur	14.190	14.000	1.378	1,90
Aires Puros	13.367	13.202	1.350	1,86

Continúa...

Continuación...

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Cerrito	10.899	10.399	1.318	1,81
La Teja	10.828	10.366	1.309	1,80
Reducto	12.812	12.000	1.302	1,79
Cerro	10.370	10.000	1.183	1,63
La Comercial	13.723	13.000	1.163	1,60
Figurita	12.956	12.500	1.149	1,58
Peñarol, Lavalleja	10.501	10.000	1.148	1,58
Maroñas, P.Guaraní	10.814	10.323	1.146	1,58
Prado, Nueva Savona	14.456	13.500	1.135	1,56
La Blanqueada	15.457	15.000	1.124	1,55
Flor de Maroñas	10.247	10.000	1.071	1,47
Palermo	14.853	14.795	1.054	1,45
Castro, Castellanos	11.210	10.699	1.036	1,43
Sayago	12.540	11.956	934	1,29
Jardines del Hipódromo	9.073	8.648	897	1,23
Parque Rodó	16.435	15.912	889	1,22
Las Acacias	9.413	9.039	874	1,20
Piedras Blancas	9.300	8.959	814	1,12
Jacinto Vera	13.872	13.208	806	1,11
Punta Carretas	18.293	17.000	795	1,09
Ituzaingó	10.049	9.714	782	1,08
Colón centro y noroeste	11.166	10.676	733	1,01
Paso de las Duranas	13.238	12.470	673	0,93
Atahualpa	13.288	12.595	655	0,90
Manga	8.765	8.480	653	0,90
Nuevo Paris	9.454	9.000	647	0,89
Malvín Norte	11.110	11.000	627	0,86
Las Canteras	11.873	11.233	591	0,81
Tres Ombues, P. Victoria	9.442	9.489	544	0,75
Punta Rieles, Bell.Italia	9.269	8.902	487	0,67
Conciliación	10.116	9.837	483	0,66
Colón sureste, Abayubá	10.914	10.500	439	0,60
Lezica, Melilla	10.866	10.457	349	0,48
Área rural	9.773	9.190	332	0,46
Paso de la Arena	9.407	9.129	302	0,42
Casavalle	8.065	7.633	258	0,36
Carrasco Norte	16.395	15.000	229	0,32
La Paloma, Tomkinson	8.256	8.108	225	0,31
Punta Gorda	24.003	22.730	165	0,23
Villa García	9.651	8.977	152	0,21
Manga, Toledo Chico	9.131	8.979	136	0,19
Otros Barrios con menos de 100 casos			212	0,29
Sin ubicar en barrios	12.883	12.052	362	0,50

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 setiembre de 2017, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 5,1% 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 setiembre 2017.

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

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.858	13.300	19.277	100,00
Cordón	15.238	15.000	1.609	8,35
Pocitos	17.322	16.500	968	5,02
Unión	13.386	13.000	947	4,91
Centro	14.426	14.000	798	4,14
Buceo	15.360	15.000	730	3,79
Pque.Battle, V.Dolores	16.037	15.000	673	3,49
Tres Cruces	15.240	14.800	634	3,29
Aguada	14.436	14.000	480	2,49
Larrañaga	14.746	14.500	426	2,21
Ciudad Vieja	13.146	12.500	424	2,20
Merc.Modelo y Bolívar	14.897	14.000	413	2,14
Villa Española	11.170	10.500	408	2,12
Malvín	18.139	17.500	400	2,08
Brazo Oriental	14.351	14.000	393	2,04
Villa Muñoz, Retiro	13.653	13.000	390	2,02
Barrio Sur	14.894	15.000	383	1,99
Belvedere	11.837	11.500	367	1,90
Capurro, Bella Vista	14.003	13.900	365	1,89
Cerrito	11.089	10.500	344	1,78
Aires Puros	14.149	14.268	328	1,70
Reducto	13.459	13.000	325	1,69
La Blanqueada	15.983	15.251	320	1,66

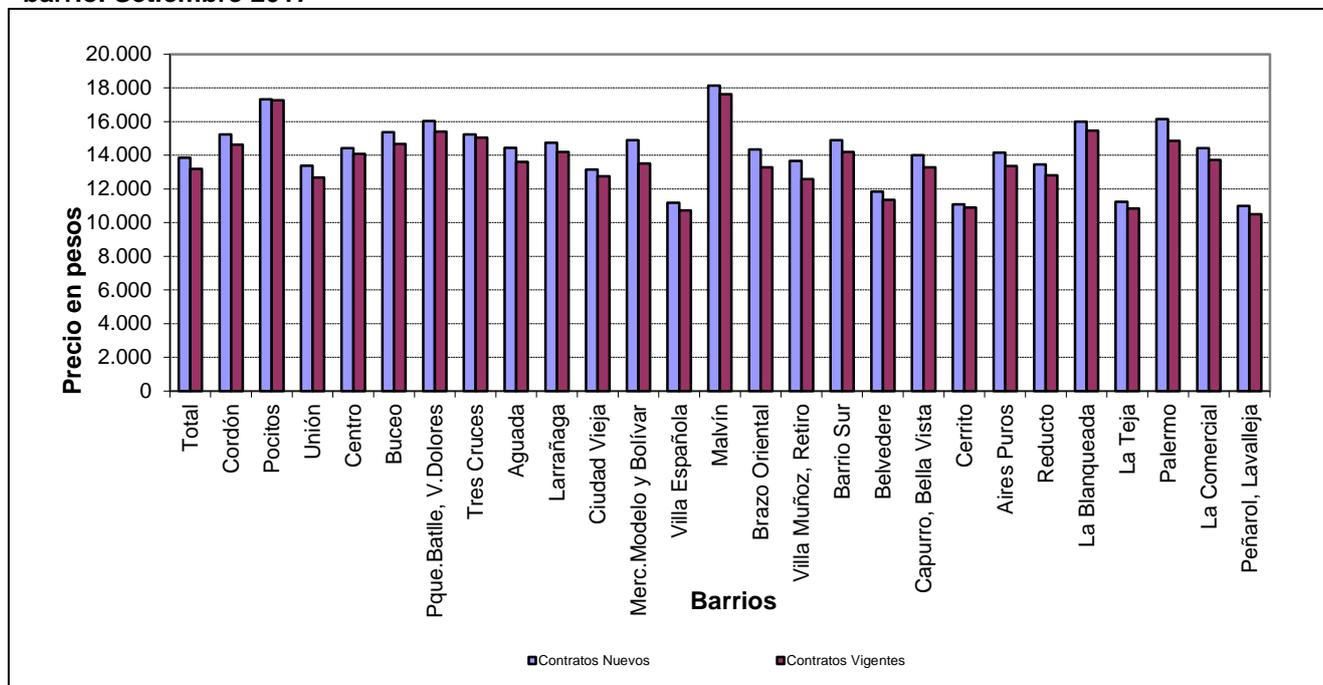
Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
La Teja	11.228	10.850	318	1,65
Palermo	16.150	15.500	313	1,62
La Comercial	14.425	14.000	311	1,61
Peñarol, Lavalleja	10.991	10.500	308	1,60
Figurita	13.069	12.726	300	1,56
Maroñas, P.Guaraní	11.613	11.000	288	1,49
Prado, Nueva Savona	15.301	14.268	281	1,46
Flor de Maroñas	10.690	10.000	277	1,44
Cerro	10.926	10.251	270	1,40
Castro, Castellanos	11.968	11.100	247	1,28
Jardines del Hipódromo	9.527	9.000	246	1,28
Parque Rodó	16.658	16.000	236	1,22
Punta Carretas	18.290	17.000	230	1,19
Sayago	12.989	12.500	225	1,17
Piedras Blancas	9.547	9.000	217	1,13
Jacinto Vera	14.795	14.000	210	1,09
Colón centro y noroeste	11.614	11.000	205	1,06
Las Acacias	9.897	9.500	204	1,06
Ituzaingó	10.573	10.000	199	1,03
Paso de las Duranas	14.413	13.500	175	0,91
Nuevo París	9.918	9.500	173	0,90
Las Canteras	12.846	12.000	169	0,88
Malvín Norte	11.527	11.650	166	0,86
Atahualpa	14.016	13.540	163	0,85
Manga	9.428	9.000	156	0,81
Tres Ombues, P. Victoria	9.973	10.000	136	0,71
Conciliación	10.323	10.000	130	0,67
Otros Barrios con menos de 130 casos			875	4,54
Sin ubicar en barrios	13.482	12.000	124	0,64

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. Setiembre 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 - Setiembre 2017

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.229	13.800	1.591	100,00
Casa	15.237	14.700	266	16,72
Edificio de Renta (1)	12.748	12.000	136	8,55
Propiedad Horizontal	14.173	13.900	1.189	74,73

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 - Setiembre 2017

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	13.185	12.502	72.652	100,00	0,49	7,53
Canelones	11.803	10.660	10.339	100,00	0,44	7,32
Ciudad de la Costa	15.541	14.887	3.251	31,44	0,16	7,64
Las Piedras	9.767	9.500	1.709	16,53	0,74	6,72
La Paz	10.009	9.572	605	5,85	0,55	6,88
Pando	10.024	9.740	595	5,75	0,57	8,35
Ciudad de Canelones	9.901	9.695	504	4,87	0,81	7,46
Santa Lucía	9.182	8.996	458	4,43	0,76	7,58
Salinas	11.534	11.000	356	3,44	-0,10	6,77
(1) Resto de localidades			2.861	27,67		
Maldonado	12.171	11.221	1.163	100,00	0,90	4,64
Ciudad de Maldonado	12.028	11.287	806	69,30	1,03	4,81
(1) Resto de localidades			357	30,70		
San José	9.244	8.763	1.202	100,00	0,26	7,08
Colonia	9.596	9.000	881	100,00	0,10	6,51
Salto	10.254	9.864	660	100,00	0,41	6,96
Paysandú	10.203	9.729	991	100,00	0,37	8,07
Florida	9.784	9.401	566	100,00	0,74	5,96

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.