



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 9 de agosto de 2017

ACTIVIDAD INMOBILIARIA MERCADO DE ALQUILERES OCTUBRE – DICIEMBRE 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	
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
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

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

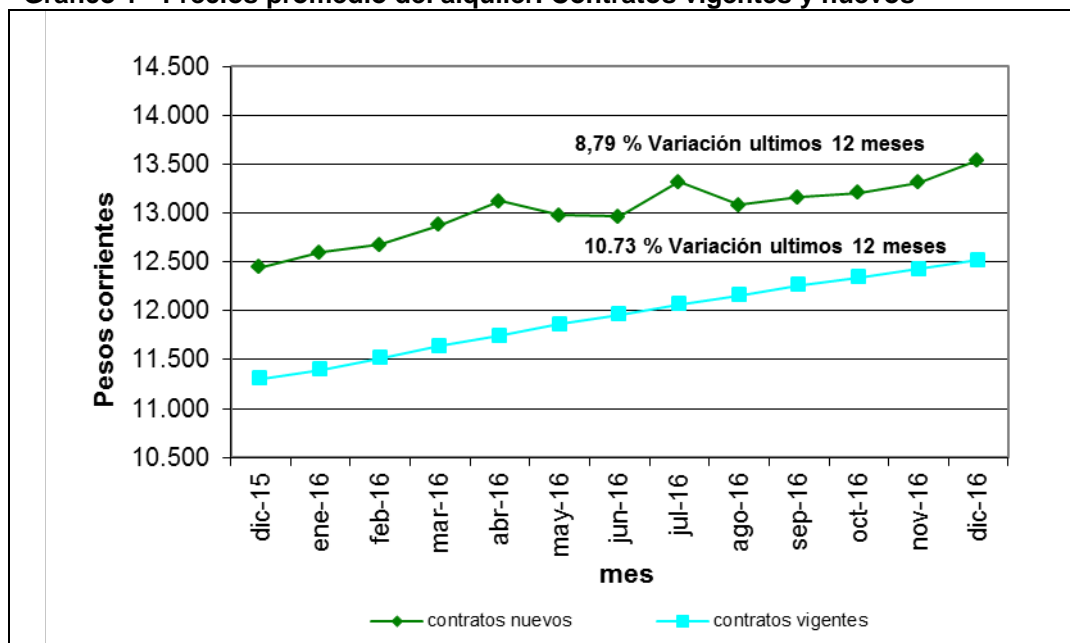
SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Precio por tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Dic-15	12.449	13.140	10.927	12.492	7,66	-1,62
Ene-16	12.598	13.304	10.924	12.614	7,14	-2,32
Feb-16	12.675	13.015	10.506	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
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

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

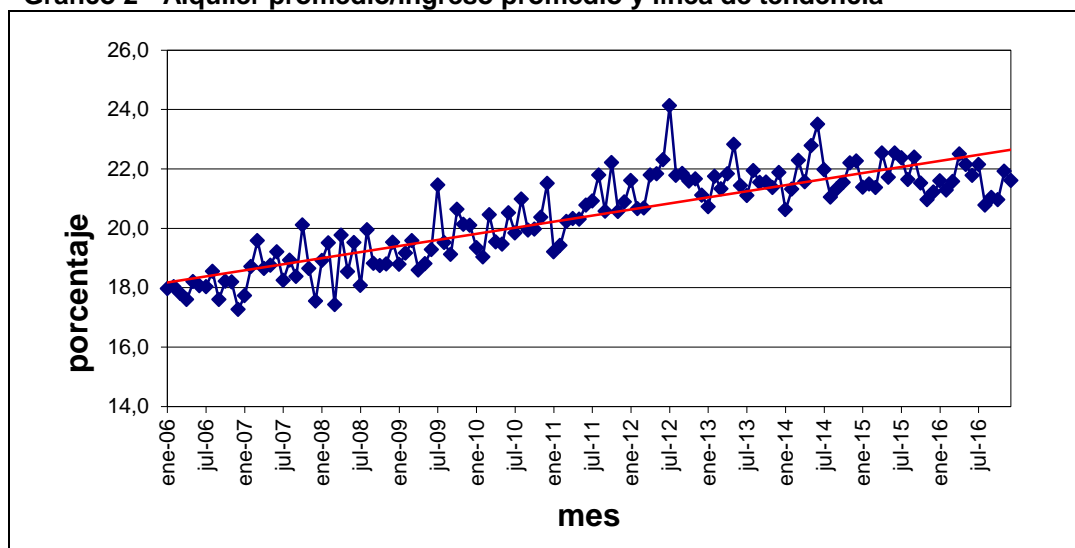


FUENTE: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

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 diciembre 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.

OCTUBRE 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 12.341 pesos uruguayos a precios de octubre 2016.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.341	11.768	64.499	100,00
Casa	12.465	11.500	12.683	19,66
Edificio de Renta (1)	10.251	9.873	8.627	13,38
Propiedad Horizontal	12.723	12.214	43.189	66,96

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 - Octubre 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.341	11.768	64.499	100,00
Cordón	13.750	13.448	4.609	7,15
Unión	11.892	11.214	3.312	5,13
Pocitos	16.395	15.704	3.072	4,76
Centro	13.271	12.939	2.649	4,11
Buceo	13.787	13.384	2.533	3,93
Pque.Battle, V.Dolores	14.475	13.881	2.306	3,58
Tres Cruces	14.455	13.816	1.864	2,89
Aguada	12.709	12.500	1.675	2,60
Ciudad Vieja	11.970	11.289	1.480	2,29
Merc.Modelo y Bolívar	12.325	11.887	1.406	2,18
Villa Muñoz, Retiro	11.689	11.337	1.392	2,16
Larrañaga	13.337	12.885	1.384	2,15
Villa Española	10.070	9.660	1.370	2,12
Belvedere	10.700	10.473	1.324	2,05
Brazo Oriental	12.314	11.700	1.285	1,99
Capurro, Bella Vista	12.403	11.512	1.260	1,95
Malvín	16.585	16.000	1.256	1,95
Aires Puros	12.544	12.203	1.188	1,84
Barrio Sur	13.305	13.000	1.181	1,83

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Cerrito	10.225	9.762	1.177	1,82
La Teja	10.219	9.900	1.165	1,81
Reducto	11.984	11.300	1.141	1,77
Cerro	9.609	9.262	1.106	1,71
La Comercial	12.785	12.105	1.046	1,62
Figurita	12.283	11.700	1.037	1,61
Prado, Nueva Savona	13.513	12.708	1.035	1,60
Maroñas, P.Guaraní	9.988	9.500	1.025	1,59
Peñarol, Lavalleja	9.806	9.369	1.021	1,58
La Blanqueada	14.532	14.028	966	1,50
Flor de Maroñas	9.620	9.357	962	1,49
Castro, Castellanos	10.376	10.000	951	1,47
Palermo	13.831	13.887	903	1,40
Sayago	11.829	11.000	840	1,30
Parque Rodó	15.538	14.989	800	1,24
Las Acacias	8.728	8.500	795	1,23
Jardines del Hipódromo	8.442	8.000	790	1,22
Piedras Blancas	8.759	8.450	733	1,14
Jacinto Vera	12.929	12.356	721	1,12
Ituzaingó	9.361	9.000	716	1,11
Punta Carretas	17.473	16.302	703	1,09
Colón centro y noroeste	10.340	10.000	630	0,98
Manga	8.154	7.827	604	0,94
Nuevo Paris	8.844	8.536	595	0,92
Atahualpa	12.475	11.800	595	0,92
Paso de las Duranas	12.341	11.500	583	0,90
Malvín Norte	10.515	10.447	556	0,86
Las Canteras	11.065	10.682	530	0,82
Tres Ombues, P. Victoria	8.869	8.838	492	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	8.674	8.393	456	0,71
Conciliación	9.462	9.262	441	0,68
Colón sureste, Abayubá	10.107	9.861	402	0,62
Lezica, Melilla	9.937	9.817	316	0,49
Área rural	9.060	8.500	296	0,46
Paso de la Arena	8.724	8.500	276	0,43
Casavalle	7.451	7.000	236	0,37
La Paloma, Tomkinson	7.737	7.763	206	0,32
Carrasco Norte	14.924	13.490	193	0,30
Villa García	8.878	8.427	145	0,22
Punta Gorda	22.231	21.000	140	0,22
Manga, Toledo Chico	8.258	8.000	120	0,19
Otros Barrios con menos de 100 casos			176	0,27
Sin ubicar en barrios	11.454	11.021	332	0,51

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

(*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

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 - Octubre 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.964	12.500	18.560	100,00
Cordón	14.067	14.000	1.451	7,82
Pocitos	16.651	15.500	934	5,03
Unión	12.393	12.000	914	4,92
Centro	13.403	13.000	806	4,34
Buceo	14.126	14.000	751	4,05
Pque.Battle, V.Dolores	15.177	14.347	654	3,52
Tres Cruces	14.460	14.000	645	3,48
Aguada	13.441	13.000	486	2,62
Ciudad Vieja	13.009	12.200	419	2,26
Merc.Modelo y Bolívar	13.038	12.800	393	2,12
Malvín	16.658	16.000	385	2,07
Villa Española	10.917	10.500	373	2,01
Larrañaga	14.005	13.500	372	2,00
Belvedere	11.500	11.000	365	1,97
Villa Muñoz, Retiro	12.964	12.500	365	1,97
Capurro, Bella Vista	12.877	12.430	364	1,96
Barrio Sur	14.232	14.000	355	1,91
Brazo Oriental	12.999	12.500	351	1,89
Aires Puros	12.844	12.000	347	1,87
La Comercial	13.591	13.000	334	1,80
La Teja	10.954	10.600	317	1,71
Reducto	12.901	12.000	304	1,64

Continúa...

Continuación....

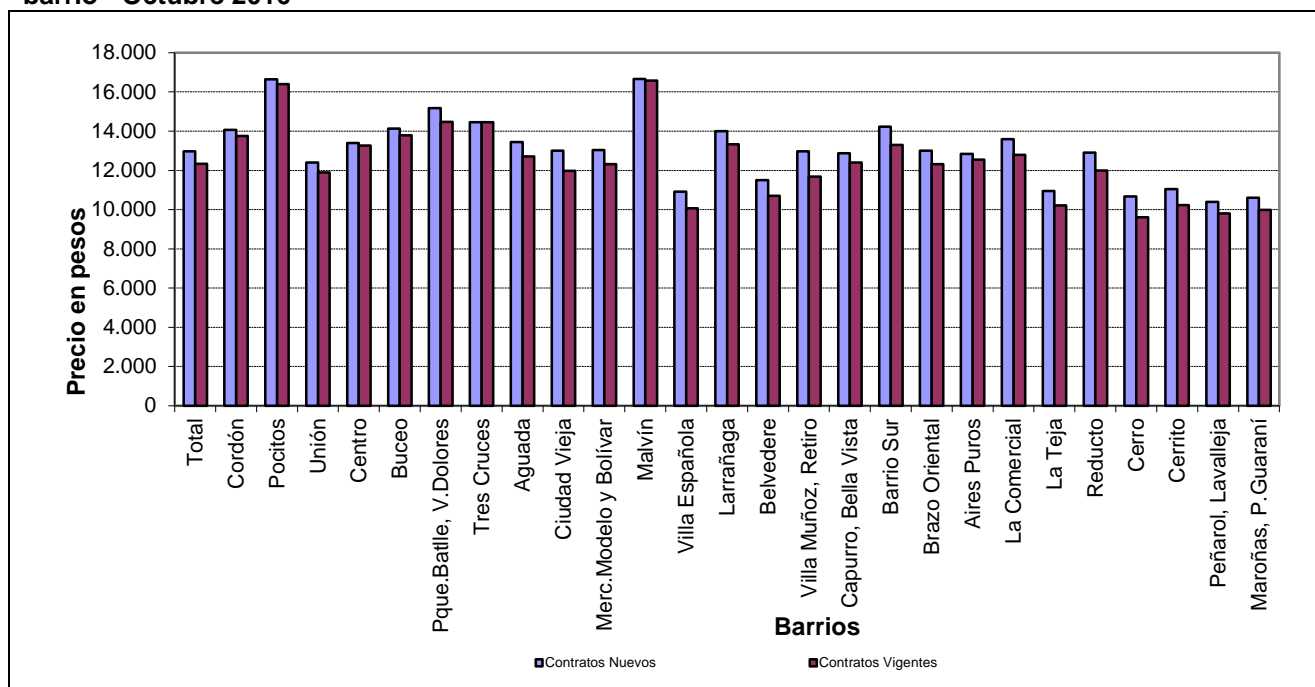
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Cerro	10.671	10.000	301	1,62
Cerrito	11.051	10.500	290	1,56
Peñarol, Lavalleja	10.392	9.900	281	1,51
Figurita	12.851	12.000	279	1,50
Maroñas, P.Guaraní	10.604	10.000	274	1,48
Prado, Nueva Savona	13.727	13.500	270	1,45
Flor de Maroñas	10.427	10.000	265	1,43
Parque Rodó	15.823	15.000	259	1,40
La Blanqueada	15.399	14.500	258	1,39
Castro, Castellanos	11.058	10.282	254	1,37
Palermo	14.480	14.378	247	1,33
Sayago	12.727	12.000	234	1,26
Jardines del Hipódromo	9.139	8.500	230	1,24
Jacinto Vera	13.334	13.000	226	1,22
Piedras Blancas	9.510	9.000	224	1,21
Punta Carretas	17.174	16.000	213	1,15
Ituzaingó	10.202	10.000	200	1,08
Las Acacias	9.421	9.000	196	1,06
Malvín Norte	11.053	11.000	177	0,95
Colón centro y noroeste	10.741	10.100	175	0,94
Nuevo Paris	9.484	9.000	169	0,91
Manga	8.732	8.500	164	0,88
Paso de las Duranas	13.304	12.000	157	0,85
Las Canteras	12.099	11.700	151	0,81
Tres Ombues, P. Victoria	9.588	9.300	149	0,80
Atahualpa	12.818	12.000	149	0,80
Punta Rieles, Bell.Italia	9.299	9.000	149	0,80
Otros Barrios con menos de 130 casos			812	4,38
Sin ubicar en barrios	11.825	12.000	122	0,66

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

(*) Los datos pueden no cerrar debido a redondeos.

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 - Octubre 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 - Octubre 2016

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	13.208	12.500	1.442	100,00
Casa	13.740	12.700	254	17,61
Edificio de Renta (1)	11.467	11.000	132	9,15
Propiedad Horizontal	13.297	13.000	1.056	73,23

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 - Octubre 2016

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	12.341	11.768	64.499	100,00	0,65	11,02
Canelones	11.089	10.000	9.174	100,00	0,83	11,73
Ciudad de la Costa	14.576	13.992	2.933	31,97	0,95	11,12
Las Piedras	9.198	8.885	1.473	16,06	0,50	13,13
Pando	9.468	9.237	560	6,10	1,10	12,96
La Paz	9.330	8.886	547	5,96	0,85	9,82
Ciudad de Canelones	9.195	9.000	455	4,96	-0,20	9,54
Santa Lucía	8.555	8.497	398	4,34	0,24	11,73
Salinas	10.893	10.211	294	3,20	0,84	11,51
(1) Resto de localidades			2.514	27,40		
Maldonado	11.702	10.651	966	100,00	0,61	10,97
Ciudad de Maldonado	11.518	10.669	654	67,70	0,36	10,60
(1) Resto de localidades			312	32,30		
San José	8.687	8.252	1.116	100,00	0,63	11,77
Colonia	9.103	8.664	864	100,00	1,04	10,43
Salto	9.644	9.302	637	100,00	0,60	8,80
Paysandú	9.550	9.000	926	100,00	1,15	10,69
Florida	9.305	9.000	514	100,00	0,78	11,74

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.

NOVIEMBRE 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 12.430 pesos uruguayos a precios de noviembre 2016.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.430	11.844	65.250	100,00
Casa	12.581	11.590	12.829	19,66
Edificio de Renta (1)	10.328	9.942	8.712	13,35
Propiedad Horizontal	12.805	12.327	43.709	66,99

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 - Noviembre 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.430	11.844	65.250	100,00
Cordón	13.801	13.500	4.652	7,13
Unión	12.001	11.377	3.355	5,14
Pocitos	16.469	15.736	3.118	4,78
Centro	13.331	13.000	2.678	4,10
Buceo	13.870	13.484	2.588	3,97
Pque.Battle, V.Dolores	14.587	13.950	2.330	3,57
Tres Cruces	14.566	13.922	1.887	2,89
Aguada	12.820	12.500	1.678	2,57
Ciudad Vieja	12.062	11.366	1.504	2,30
Merc.Modelo y Bolívar	12.432	12.000	1.421	2,18
Villa Muñoz, Retiro	11.812	11.495	1.403	2,15
Larrañaga	13.384	12.955	1.390	2,13
Villa Española	10.138	9.735	1.374	2,11
Belvedere	10.787	10.500	1.338	2,05
Brazo Oriental	12.396	11.792	1.306	2,00
Capurro, Bella Vista	12.516	11.758	1.280	1,96
Malvín	16.705	16.208	1.265	1,94
Aires Puros	12.665	12.362	1.206	1,85
Cerrito	10.320	9.800	1.188	1,82

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Barrio Sur	13.415	13.122	1.188	1,82
Reducto	12.114	11.340	1.169	1,79
La Teja	10.281	9.959	1.168	1,79
Cerro	9.713	9.336	1.118	1,71
La Comercial	12.884	12.256	1.054	1,62
Figurita	12.360	11.850	1.046	1,60
Prado, Nueva Savona	13.641	12.852	1.043	1,60
Maroñas, P.Guaraní	10.078	9.612	1.039	1,59
Peñarol, Lavalleja	9.900	9.493	1.027	1,57
Flor de Maroñas	9.680	9.401	974	1,49
La Blanqueada	14.599	14.105	969	1,49
Castro, Castellanos	10.504	10.000	963	1,48
Palermo	13.874	13.948	921	1,41
Sayago	11.902	11.000	853	1,31
Parque Rodó	15.626	15.000	822	1,26
Las Acacias	8.815	8.528	806	1,24
Jardines del Hipódromo	8.520	8.012	802	1,23
Piedras Blancas	8.801	8.500	749	1,15
Jacinto Vera	13.058	12.419	735	1,13
Ituzaingó	9.497	9.197	719	1,10
Punta Carretas	17.514	16.355	704	1,08
Colón centro y noroeste	10.459	10.000	642	0,98
Nuevo Paris	8.902	8.558	609	0,93
Manga	8.211	7.868	605	0,93
Paso de las Duranas	12.432	11.605	597	0,91
Atahualpa	12.573	11.886	588	0,90
Malvín Norte	10.526	10.500	569	0,87
Las Canteras	11.154	10.707	534	0,82
Tres Ombues, P. Victoria	8.984	9.000	504	0,77
Punta Rieles, Bell.Italia	8.717	8.500	461	0,71
Conciliación	9.480	9.306	449	0,69
Colón sureste, Abayubá	10.193	10.000	399	0,61
Lezica, Melilla	10.036	9.910	319	0,49
Área rural	9.097	8.549	300	0,46
Paso de la Arena	8.761	8.616	278	0,43
Casavalle	7.564	7.000	238	0,36
La Paloma, Tomkinson	7.791	7.928	205	0,31
Carrasco Norte	14.959	13.400	195	0,30
Villa García	8.965	8.432	148	0,23
Punta Gorda	22.420	21.011	142	0,22
Manga, Toledo Chico	8.214	8.000	121	0,19
Otros Barrios con menos de 100 casos			184	0,28
Sin ubicar en barrios	11.537	11.267	333	0,51

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 - Noviembre 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	13.030	12.500	18.656	100,00
Cordón	14.085	14.000	1.435	7,69
Unión	12.640	12.000	935	5,01
Pocitos	16.668	15.500	926	4,96
Centro	13.484	13.000	808	4,33
Buceo	14.171	14.000	776	4,16
Pque.Batlle, V.Dolores	15.344	14.500	671	3,60
Tres Cruces	14.593	14.000	635	3,40
Aguada	13.474	13.000	479	2,57
Ciudad Vieja	13.084	12.466	416	2,23
Merc.Modelo y Bolívar	13.208	13.000	410	2,20
Malvín	16.808	16.000	381	2,04
Larrañaga	13.870	13.500	374	2,00
Villa Española	10.949	10.500	374	2,00
Belvedere	11.576	11.000	370	1,98
Capurro, Bella Vista	13.208	13.000	370	1,98
Brazo Oriental	12.997	12.500	363	1,95
Villa Muñoz, Retiro	13.227	12.500	360	1,93
Barrio Sur	14.294	14.000	357	1,91
Aires Puros	12.947	12.470	344	1,84
La Comercial	13.737	13.000	330	1,77
La Teja	10.999	10.500	311	1,67
Reducto	12.965	12.000	307	1,65
Cerro	10.801	10.000	295	1,58
Peñarol, Lavalleja	10.456	9.900	293	1,57
Cerrito	11.164	10.500	286	1,53
Figurita	12.888	12.324	284	1,52
Maroñas, P.Guaraní	10.654	10.000	278	1,49
Flor de Maroñas	10.390	10.000	268	1,44
Prado, Nueva Savona	13.901	13.500	263	1,41
Castro, Castellanos	11.254	10.500	258	1,38
Parque Rodó	15.802	15.000	258	1,38
La Blanqueada	15.355	14.500	251	1,35
Palermo	14.444	14.053	251	1,35
Jardines del Hipódromo	9.177	8.500	240	1,29
Sayago	12.655	12.000	233	1,25

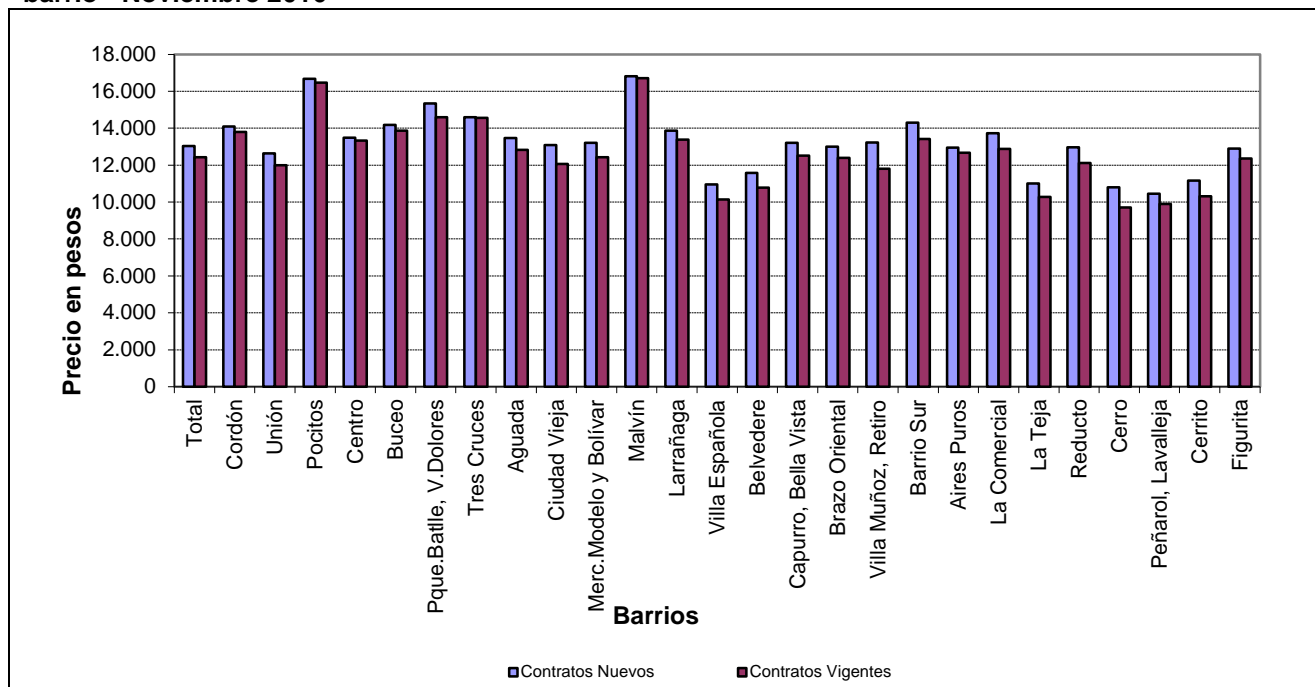
Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Jacinto Vera	13.433	13.000	226	1,21
Piedras Blancas	9.502	9.000	226	1,21
Punta Carretas	17.177	16.000	209	1,12
Las Acacias	9.486	9.000	203	1,09
Ituzaingó	10.313	10.000	199	1,07
Colón centro y noroeste	10.862	10.486	179	0,96
Malvín Norte	11.017	11.000	178	0,95
Nuevo Paris	9.514	9.000	174	0,93
Manga	8.858	8.500	167	0,90
Paso de las Duranas	13.454	12.000	161	0,86
Las Canteras	12.082	11.850	158	0,85
Tres Ombues, P. Victoria	9.670	9.500	157	0,84
Punta Rieles, Bell.Italia	9.114	9.000	145	0,78
Atahualpa	13.050	12.158	144	0,77
Conciliación	9.749	9.500	132	0,71
Otros Barrios con menos de 130 casos			692	3,71
Sin ubicar en barrios	11.837	11.950	116	0,62

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 - Noviembre 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 - Noviembre 2016

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.310	12.800	1.536	100,00
Casa	13.996	12.850	314	20,44
Edificio de Renta (1)	12.226	12.000	129	8,40
Propiedad Horizontal	13.241	13.000	1.093	71,16

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 – Noviembre 2016

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	12.430	11.844	65.250	100,00	0,72	10,90
Canelones	11.175	10.000	9.287	100,00	0,77	11,40
Ciudad de la Costa	14.679	14.000	2.977	32,06	0,71	10,88
Las Piedras	9.284	8.923	1.495	16,10	0,94	13,18
Pando	9.472	9.245	564	6,07	0,05	10,50
La Paz	9.381	8.990	549	5,91	0,54	10,39
Ciudad de Canelones	9.281	9.000	457	4,92	0,94	9,81
Santa Lucía	8.638	8.500	404	4,35	0,97	11,71
Salinas	10.971	10.296	302	3,25	0,71	11,43
(1) Resto de localidades			2.539	27,34		
Maldonado	11.710	10.706	997	100,00	0,07	9,98
Ciudad de Maldonado	11.565	10.839	673	67,50	0,41	10,53
(1) Resto de localidades			324	32,50		
San José	8.782	8.347	1.114	100,00	1,09	11,79
Colonia	9.168	8.752	846	100,00	0,71	9,78
Salto	9.697	9.321	630	100,00	0,55	8,68
Paysandú	9.613	9.039	919	100,00	0,66	10,62
Florida	9.278	9.000	519	100,00	-0,29	10,09

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.

DICIEMBRE 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 12.522 pesos uruguayos a precios de diciembre 2016.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.522	11.979	65.871	100,00
Casa	12.682	11.721	12.924	19,62
Edificio de Renta (1)	10.413	10.000	8.805	13,37
Propiedad Horizontal	12.895	12.402	44.142	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 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 - Diciembre 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.522	11.979	65.871	100,00
Cordón	13.878	13.551	4.708	7,15
Unión	12.061	11.433	3.372	5,12
Pocitos	16.580	15.967	3.154	4,79
Centro	13.420	13.000	2.723	4,13
Buceo	13.991	13.500	2.616	3,97
Pque.Battle, V.Dolores	14.695	14.000	2.352	3,57
Tres Cruces	14.621	14.000	1.919	2,91
Aguada	12.916	12.588	1.692	2,57
Ciudad Vieja	12.150	11.500	1.521	2,31
Merc.Modelo y Bolívar	12.538	12.000	1.429	2,17
Larrañaga	13.494	13.000	1.425	2,16
Villa Muñoz, Retiro	11.905	11.500	1.414	2,15
Villa Española	10.233	9.869	1.381	2,10
Belvedere	10.858	10.600	1.343	2,04
Brazo Oriental	12.517	11.909	1.320	2,00
Capurro, Bella Vista	12.633	11.840	1.294	1,96
Malvín	16.889	16.322	1.283	1,95
Aires Puros	12.724	12.469	1.227	1,86
Cerrito	10.387	9.887	1.212	1,84

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Barrio Sur	13.473	13.243	1.202	1,82
La Teja	10.373	10.000	1.190	1,81
Reducto	12.159	11.500	1.183	1,80
Cerro	9.791	9.500	1.129	1,71
La Comercial	13.000	12.428	1.059	1,61
Maroñas, P.Guaraní	10.162	9.694	1.046	1,59
Peñarol, Lavalleja	9.967	9.500	1.044	1,58
Figurita	12.436	11.915	1.043	1,58
Prado, Nueva Savona	13.736	13.000	1.039	1,58
Flor de Maroñas	9.763	9.500	984	1,49
La Blanqueada	14.724	14.316	982	1,49
Castro, Castellanos	10.596	10.073	964	1,46
Palermo	13.997	14.000	929	1,41
Sayago	11.988	11.124	857	1,30
Parque Rodó	15.713	15.162	821	1,25
Las Acacias	8.845	8.583	813	1,23
Jardines del Hipódromo	8.560	8.094	813	1,23
Piedras Blancas	8.876	8.500	763	1,16
Jacinto Vera	13.181	12.500	753	1,14
Ituzaingó	9.548	9.258	716	1,09
Punta Carretas	17.627	16.500	715	1,09
Colón centro y noroeste	10.540	10.000	650	0,99
Manga	8.264	8.000	611	0,93
Nuevo Paris	9.014	8.752	610	0,93
Paso de las Duranas	12.542	11.710	607	0,92
Atahualpa	12.623	11.954	587	0,89
Malvín Norte	10.587	10.582	560	0,85
Las Canteras	11.253	10.811	536	0,81
Tres Ombues, P. Victoria	9.019	9.000	500	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	8.789	8.512	455	0,69
Conciliación	9.570	9.457	450	0,68
Colón sureste, Abayubá	10.290	10.000	406	0,62
Lezica, Melilla	10.074	9.978	324	0,49
Área rural	9.174	8.585	302	0,46
Paso de la Arena	8.809	8.570	281	0,43
Casavalle	7.552	7.000	238	0,36
La Paloma, Tomkinson	7.787	7.726	209	0,32
Carrasco Norte	15.049	13.680	198	0,30
Villa García	8.959	8.453	147	0,22
Punta Gorda	22.473	21.000	140	0,21
Otros Barrios con menos de 100 casos			309	0,47
Sin ubicar en barrios	11.790	11.574	321	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.

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 diciembre de 2016, 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 diciembre 2016.

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

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	13.124	12.500	18.716	100,00
Cordón	14.187	14.000	1.421	7,59
Unión	12.648	12.000	935	5,00
Pocitos	16.829	16.000	933	4,99
Centro	13.612	13.351	809	4,32
Buceo	14.409	14.000	777	4,15
Pque.Battle, V.Dolores	15.598	14.800	652	3,48
Tres Cruces	14.504	14.000	649	3,47
Aguada	13.574	13.250	482	2,58
Ciudad Vieja	13.021	12.100	412	2,20
Merc.Modelo y Bolívar	13.323	13.000	407	2,17
Larrañaga	14.054	13.500	400	2,14
Malvín	17.091	16.000	386	2,06
Brazo Oriental	13.138	12.500	378	2,02
Villa Española	10.922	10.500	377	2,01
Capurro, Bella Vista	13.341	13.000	374	2,00
Barrio Sur	14.413	14.149	362	1,93
Villa Muñoz, Retiro	13.370	12.600	361	1,93
Belvedere	11.658	11.000	356	1,90
Aires Puros	13.034	12.612	348	1,86
La Comercial	13.569	13.000	331	1,77
La Teja	11.042	10.800	322	1,72
Reducto	13.038	12.162	306	1,63

Continúa...

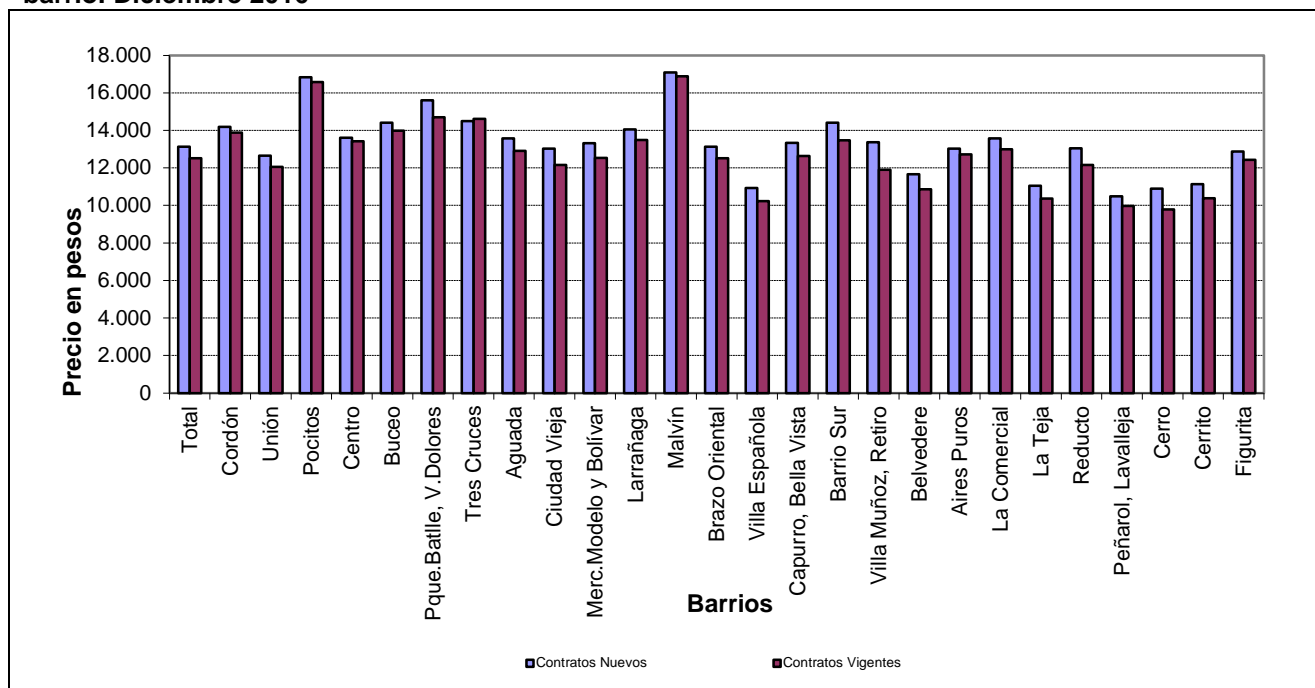
Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Peñarol, Lavalleja	10.490	10.000	305	1,63
Cerro	10.887	10.000	303	1,62
Cerrito	11.143	10.650	300	1,60
Figurita	12.873	12.063	276	1,47
Maroñas, P.Guaraní	10.720	10.065	275	1,47
Palermo	14.570	14.500	266	1,42
Flor de Maroñas	10.433	10.000	260	1,39
Castro, Castellanos	11.411	10.650	259	1,38
Prado, Nueva Savona	13.972	13.936	258	1,38
Parque Rodó	15.899	15.000	255	1,36
La Blanqueada	15.335	14.500	253	1,35
Jardines del Hipódromo	9.209	8.500	239	1,28
Piedras Blancas	9.435	9.000	231	1,23
Sayago	12.802	12.000	228	1,22
Jacinto Vera	13.738	13.500	227	1,21
Punta Carretas	17.485	16.000	216	1,15
Ituzaingó	10.333	10.000	195	1,04
Las Acacias	9.572	9.225	194	1,04
Colón centro y noroeste	10.961	10.500	187	1,00
Nuevo Paris	9.693	9.300	173	0,92
Manga	8.839	8.500	172	0,92
Paso de las Duranas	13.577	12.500	165	0,88
Malvín Norte	11.171	11.000	163	0,87
Las Canteras	12.051	11.500	159	0,85
Tres Ombues, P. Victoria	9.653	9.500	155	0,83
Atahualpa	13.098	12.900	145	0,77
Conciliación	9.842	9.500	136	0,73
Punta Rieles, Bell.Italia	9.095	9.000	135	0,72
Otros Barrios con menos de 130 casos			700	3,74
Sin ubicar en barrios	12.348	12.000	108	0,58

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. Diciembre 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 - Diciembre 2016

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%(*)
Total	13.543	13.000	1.617	100,00
Casa	13.951	13.000	296	18,31
Edificio de Renta (1)	11.460	11.100	155	9,59
Propiedad Horizontal	13.716	13.363	1.166	72,11

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 - Diciembre 2016

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	12.522	11.979	65.871	100,00	0,74	21,17
Canelones	11.265	10.100	9.334	100,00	0,81	23,89
Ciudad de la Costa	14.835	14.056	2.988	32,01	1,06	22,62
Las Piedras	9.324	9.000	1.509	16,17	0,43	25,67
Pando	9.569	9.255	560	6,00	1,02	22,35
La Paz	9.493	9.024	556	5,96	1,20	24,54
Ciudad de Canelones	9.340	9.000	463	4,96	0,63	22,45
Santa Lucía	8.718	8.515	407	4,36	0,92	24,25
Salinas	11.065	10.419	304	3,26	0,86	22,33
(1) Resto de localidades			2.988	32,01		
Maldonado	11.689	10.754	1.014	100,00	-0,18	17,83
Ciudad de Maldonado	11.539	10.800	691	68,15	-0,22	17,55
(1) Resto de localidades			323	31,85		
San José	8.837	8.500	1.132	100,00	0,62	25,56
Colonia	9.203	8.733	851	100,00	0,39	19,74
Salto	9.286	9.000	515	100,00	-4,25	13,31
Paysandú	9.689	9.109	920	100,00	0,79	22,01
Florida	9.286	9.000	515	100,00	0,08	18,25

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.